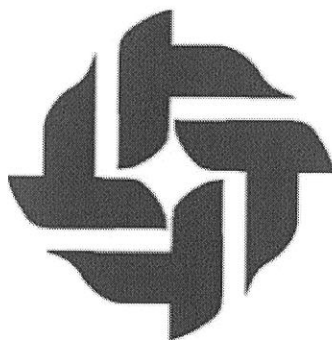


北京市炜衡律师事务所  
关于  
湖南省张家界市保障性安居工程项目  
专项债券  
之

法 律 意 见 书



二〇二一年九月



地址：北京海淀区北四环西路 66 号中关村中国技术交易大厦 A 座 16 层  
邮编：100080 电话：(86-10) 62682992 传真：(86-10) 62684288

## 北京市炜衡律师事务所

## 关于

## 湖南省张家界市保障性安居工程项目专项债券之

## 法律意见书

致：张家界市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受贵单位的委托，作为湖南省张家界市保障性安居工程项目专项债券（以下简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，就该项目发行专项债券事宜，出具本法律意见书。

本法律意见书根据相关法律法规及政策性文件、主管单位和实施单位提供的相关文件、说明等作出。具体涉及的法律法规及政策性文件如下：

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国环境影响评价法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中共中央 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；
6. 《政府投资条例》；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
8. 《企业投资项目核准和备案管理条例》；
9. 《关于加强地方政府性债务管理的意见》；
10. 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》；
11. 《企业投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第2号）；
12. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）；
13. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）；
14. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）；

15. 《建设用地审查报批管理办法》（中华人民共和国国土资源部令第 69 号）；
16. 《建设项目用地预审管理办法》；
17. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）；
18. 《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预[2018]209 号）；
19. 《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规[2019]2 号）；
20. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94 号文）；
21. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36 号）；
22. 《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）；
23. 《湖南省财政厅关于实施新增政府专项债券负面清单管理的通知》（湘财资管[2020]26 号）。

本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

## 目录

第一部分 引言 .....	1
一、 释义 .....	1
二、 律师声明 .....	1
第二部分 正文 .....	4
一、 本次拟发行债券之基本情况 .....	4
(一) 发行人 .....	4
(二) 本次拟发行债券具体信息 .....	4
二、 本次拟发行债券项目参与主体情况 .....	5
(一) 主管单位 .....	5
(二) 实施单位 .....	6
三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况 .....	7
(一) 申请项目概况 .....	7
(二) 申请项目的公益性 .....	7
(三) 项目审批情况 .....	8
(四) 申请项目收益与融资平衡 .....	11
(五) 申请项目对应资产的独立性 .....	11
四、 中介机构及相关文件 .....	12
(一) 《专项评价报告》及会计师事务所 .....	12
(二) 《法律意见书》及律师事务所 .....	12
(三) 信息披露完备性 .....	12
五、 法律风险 .....	13
(一) 建设工程审批风险 .....	13
(二) 流动性风险 .....	13
(三) 风险防范措施 .....	13

六、	还款保障.....	13
七、	结论性意见.....	14

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

炜衡、本所、本所律师	指	北京市炜衡律师事务所或其律师
贵单位	指	张家界市财政局
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
国办函〔2016〕88号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
财预〔2016〕155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指	《中共中央国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（2019年6月10日生效）
财预〔2020〕94号文	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号文）
财库〔2020〕43号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
《平衡方案》	指	张家界市财政局于2021年9月报送的《湖南省张家界2021年保障性安居工程专项债券项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券平衡方案》
《专项评价报告》	指	利安达会计师事务所于2021年9月2日出具的《湖南省张家界2021年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告》（利安达专字【2021】京A2130号）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1. 本法律意见书系本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2. 本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵单位、项目主管单位及项目实施单位如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函、证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假、误导及重大遗漏之处；

(3) 所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致或相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3. 为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵单位、项目主管单位及项目实施单位提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此作出相关判断。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵单位、项目主管单位及项目实施单位或其他有关单位和个人出具的证明或说明文件出具法律意见。

5. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对项目主管部门和项目实施单位的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证。

6. 本所仅就本项目申请政府专项债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵单位聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7. 本所同意将本法律意见书作为贵单位申请发行债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

8. 本所同意贵单位在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容，但贵单位做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵单位的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵单位已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9. 本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 第二部分 正文

### 一、 本次拟发行债券之基本情况

#### （一） 发行人

根据财预〔2016〕155号文第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

经审查，本次专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合相关要求。

#### （二） 本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》及《专项评价报告》，本次拟发行专项债券资金为42,700.00万元。具体信息如下表所示：

单位：万元

项目名称	本次申请发行政府专项债券金额	预测利率	还款方式	本次申请发行政府专项债券期限（年）
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目	42,700.00	3.43%	每半年支付利息，到期偿还本金。	10

根据《平衡方案》和《专项评价报告》，沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目总投资为102,309.00万元。其中，项目资本金为32,309.00万元，占比31.58%，拟发行政府专项债券资金70,000.00万元，占比68.42%。本次拟申请发行42,700.00万元，预测利率3.43%。

综上所述，本所律师认为：沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目专项债券发行方案符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及财库〔2020〕43号文的要求。

## 二、 本次拟发行债券项目参与主体情况

本次拟发行债券项目具体主管单位和实施单位信息如下：

### （一） 主管单位

根据《平衡方案》，湖南省沿河城市棚户区•南门口特色街区安置区（B区）项目主管单位为：张家界市住房和城乡建设局。

根据《张家界市住房和城乡建设局主要职责内设机构和人员编制规定》，张家界市住房和城乡建设局是张家界市人民政府工作部门，其主要职责为：（一）承担牵头推进新型城镇化战略的工作。拟订全市推进新型城镇化、城乡建设、住房保障、工程建设、风景名胜区建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业和供水、供气、污水处理、园林绿化等市政公用事业的方针、政策及相关的发展战略、中长期规划及年度计划并指导实施，进行行业管理；起草有关地方性法规、规章和规范性文件草案。（二）承担推进住房制度改革和保障城镇低收入家庭住房的责任。指导住房制度改革，拟订全市住房发展规划。拟订住房保障相关政策并指导实施，编制全市城镇保障性住房发展规划及年度计划并监督实施；会同有关部门做好政府有关廉租住房资金安排和资金监管；指导城市棚户区改造工作，指导规范保障性住房的经营管理。（三）承担监督工程建设标准体系科学规范执行的责任。组织贯彻执行国家和省工程建设标准、统一定额和行业标准及其相关的管理制度和管理规定，指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价，组织发布工程造价信息，指导建设项目可行性研究评价方法、经济参数的实施。（四）承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行，提出房地产业的行业发展规划和产业政策；负责房地产开发经营活动的监督管理。（五）指导和管理全市建筑活动。贯彻国家和省有关建筑业勘察设计咨询业法律、法规。拟订工程勘察设计、工程施工、建设监理和相关社会中介组织管理的法规和规章的实施办法并监督执行；组织实施房屋和市政工程项目招投标的监督执法，指导监督建筑市场准入，工程招投标、劳保统筹、工程监理、商品混凝土管理，组织协调建筑企业、勘察设计咨询企业参与对外工程承包和建筑劳务合作。（六）拟订城市建设的政策、规划并监督实施，指导城市供水、供气、污水处理、园林绿化等公用事业和公用设施建设、运营安全和应急管理，负责拟订全市风景名胜区的建设管理

政策并组织实施，负责全市风景名胜区建设的审核报批和监督管理工作，组织审核世界（国家）自然遗产的申报，会同文物等有关主管部门审核世界（国家）自然与文化双遗产的申报，组织审核国家、省级风景名胜区的申报。（七）承担全市房屋建筑和市政工程质量安全监管的责任。根据有关规定，制定工程质量、安全生产和竣工验收备案的规章制度并监督执行，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理，负责实施各类房屋建筑及其附属设施和城市市政设施的建设。工程抗震设防工作，指导城市地下空间的勘察设计、工程质量安全及其开发和利用。（八）承担规范和指导村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施，指导村镇规划编制、农村住房建设及农村危房改造，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作，指导全市重点镇的建设工作：组织国家、省级重点镇、特色景观旅游名镇（村）、传统村落的申报和管理工作。

张家界市住房和城乡建设局持有统一社会信用代码，具体信息如下：

统一社会信用代码	11430800006442088A
机构性质	机关
机构地址	湖南省张家界市永定区南庄坪
负责人	全锦程
登记机关	张家界市人民政府

本所律师认为，本项目主管单位为依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对项目的管理的权限，系适格的主管单位。

## （二） 实施单位

根据《张家界市发展和改革委员会关于核准沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B 区)项目的批复》（张发改审批[2019]44 号），核准沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B 区)项目实施单位为：张家界市土地房产开发有限责任公司。

根据国家企业信用信息系统的公示信息，该公司基本情况如下：

统一社会信用代码	914308001868806235
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10000.000000 万人民币
住所	张家界市助农路（月亮湾花园旁）
法定代表人	石振前
股东及出资比例	张家界市人民政府国有资产监督管理委员会（持股 100%）
成立日期	1992 年 05 月 12 日

经营期限	1992 年 05 月 12 日至无固定期限
核准日期	2020 年 12 月 24 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
登记机关	张家界市市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营（三级）；建筑五金、建筑材料、电工器材、照明器材、水暖器材销售；城镇化建设；市政基础设施投资、建设、开发及工程项目管理；房地产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经本所律师适当核查，实施单位未被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单。

该公司已于 2021 年 3 月 29 日出具承诺函，承诺市场化转型已完成、存量隐性债务已化解完毕，不会以任何方式新增隐性债务。

本所律师认为，实施单位系依法设立的有限责任公司，具备公司法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；截至本法律意见书出具之日，实施单位依法有效存续。

### 三、 本次拟发行债券对应投资项目的基本情况

#### （一） 申请项目概况

根据《平衡方案》，本次拟发行债券的项目基本情况如下：

项目建设地址：张家界市永定区沿河社区滨河路。

项目建设规模及内容：项目总用地面积 50.69 亩，总建筑面积 23.20 万平方米，其中地上总建筑面积 17.6 万平方米，地下室建筑面积 5.6 万平方米，住宅户数 1332 套。拟建 5 栋安置房，4 栋限价商品房，1 栋幼儿园，1 栋配套用房，两层地下室，及其他亮化、绿化等附属工程。

项目估算/概算总投资：102,309.00 万元。

项目建设期：项目建设周期 48 个月，从 2019 年 9 月至 2023 年 8 月。项目开工时间 2021 年 2 月。

#### （二） 申请项目的公益性

根据《平衡方案》，本项目为棚户区改造项目，是党中央、国务院作出的一项重大决策和惠及千家万户、造福子孙后代的民心工程。加快棚户区改造是改善民生的重要举措，是拉动经济增长的有效途径，是城市提质的现实需要。是张家

界市实施“提质张家界打造升级版”战略和“1656”行动计划、全力打造市中心城区澧水两岸景观风貌带和旅游产业带中的一项标志性工程，对改善城市面貌、完善城市功能和提高城市品位有着非常重要的意义。项目实施后将会极大地改善澧水风貌带的人居环境，美化老城区的市容市貌，完善城市基础设施整体功能，使区域的经济发展得到提高，城市建设加快前进步伐。

本所律师认为：本次债券发行对应的申请项目具有公益性且有收益，符合财库[2020]43号文关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求；符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

### （三） 项目审批情况

#### 1. 项目已取得相应立项批文

（1）2019年9月3日，张家界市发展和改革委员会作出《张家界市发展和改革委员会关于核准沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目的批复》（张发改审[2019]44号），经审查研究，批复如下：

一、为了满足城市安置户住房需要，改善人居环境，提升城市品位，同意实施沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目，项目代码：2019-430802-70-02-029107。

二、项目建设地点：张家界市永定区沿河社区滨河路。

三、项目主要建设内容及规模：项目总用地面积约50.69亩，建筑面积约23.2万平方米，其中：地上总建筑面积17.6万平方米，地下室建筑面积5.6万平方米，住宅户数1332套。拟建5栋安置房，4栋限价商品房，1栋幼儿园，1栋配套用房，两层地下室，及其他亮化、绿化等附属工程。

四、项目估算总投资80,000.00万元，资金来源企业自筹。

五、核准的相关依据文件是：市人民政府专题会议纪要《关于南门口安置区、贺龙体育中心项目历史遗留问题的会议纪要》张府阅(2019)68号；张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书N0:00008692。

六、招标组织形式和方式：委托公开招标。招标范围：该项目的勘察、设计、建筑施工、监理等按照《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委第16号令）等相关规定执行。招标监督：招标时，你单位或招标代理机构应邀请有关行政监

督部门参加。

七、如需对本项目核准文件所规定的有关内容进行调整,请及时以书面形式向我委报告,并按照规定办理。

八、请你单位根据本核准文件,办理相关城乡规划、土地使用、资源利用等相关手续。项目实施过程中要严格执行安全生产规定,确保安全生产。

九、本核准文件有效期为2年,自发布之日起计算,在核准文件有效期内未开工建设项目的,应在核准文件有效期届满30日前向我委申请延期。项目在核准有效期内未开工建设也未申请延期的,或虽提出延期申请但未获批准的,本核准文件自动失效。

十、请你公司通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息,其中项目开工前应按季度报送项目进展情况;项目开工后至竣工投用止,应逐月报送进展情况。我委将采取在线监测、现场核查等方式,加强对项目实施的事中事后监管,依法处理有关违法违规行为,并向社会公开。

(2) 2020年8月31日,张家界市发展和改革委员会作出《张家界市发展和改革委员会关于调整沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目投资规模的批复》(张发改审[2020]51号),经审查研究,批复如下:一、项目编码:2019-430802-70-02-029107。二、由于该项目原估算总投资未计入国有土地出让费及税费,同意该项目估算总投资由80,000.00万元调整为102,309.00万元。资金来源为企业自筹。

## 2. 项目取得的其他批复或证件

2019年09月25日,张家界市土地房产开发有限责任公司填报了《建设项目环境影响登记表》,该项目环境影响登记表已经在张家界市生态环境局完成备案,备案号:201943080200000170。

2020年02月21日,张家界市自然资源和规划局核发了《建设用地规划许可证》(地字第430800202020002),经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。用地单位:张家界市土地房产开发有限责任公司,项目名称:沿河城市棚户区-南门口特色街区安置区(B区),用地位置:永定区,北临回龙路、西临人民路,南临滨河路。用地面积:33790.88,土地用途:居住用地。

2020年7月29日，张家界自然资源和规划局核发了《不动产权证书》（湘（2020）不动产权第0020825号），权利人：张家界市土地房产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：张家界市永定区永定街道办事处回龙路社区，不动产单元号：430802 022063 GB00062 W000000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：宗地面积33664.60平方米，使用期限：城镇住宅用地2020年3月16日起至2090年3月15日止，权利及其他状况：土地使用权面积：33664.60平方米；土地使用面积：33664.60平方米。

2020年11月06日，张家界市自然资源和规划局核发了《建设工程规划许可证》（建字第430800202030047），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。建设单位（个人）：张家界市土地房产开发有限责任公司，建设项目名称：沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区），建设位置：回龙路南侧、人民路东侧，建设规模：203393.3平方米。

2021年02月07日，张家界市住房和城乡建设局核发了《建筑工程施工许可证》（编号：430800202102070199），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。建设单位：张家界市土地房产开发有限责任公司，工程名称：沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区），建设地址：永定区沿河社区滨河路，建设规模：203393.3平方米，合同价格：63189.5580万元，勘察单位：湖南有色勘察研究院有限公司，设计单位：湖南省建筑科学研究院有限公司，施工单位：湖南建工集团有限公司、湖南省第四工程有限公司，监理单位：深圳市龙城建设监理有限责任公司，勘察单位项目负责人：陈幸福，设计单位项目负责人：刘薇，施工单位项目负责人：成飞宇，总监理工程师：刘刚，备注：203393平方米，拟建5栋安置房，4栋限价商品房，1栋幼儿园，1栋配套用房，两层地下室，及其他亮化、绿化等附属工程。

### 3. 项目实施进度

截至本法律意见书出具之日，本所律师已经取得实施单位如下承诺：本主管单位已经办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证，本项目于2021年2月开始施工，该项目用地及工程建设期不存在任何实质障碍。

综上所述，本所律师认为，本项目取得了必要的立项批复，具备项目建设的合法性。

#### （四） 申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所对本项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：

本项目收入主要是住宅销售收入、商业出租收入、地下车库销售收入、物业服务收入和地上停车位出租收入，可偿债收益为 134,000.93 万元。

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益 (万元)	项目预计融资本金(万元)	项目预计融资本息(万元)	融资本息覆盖倍数
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目	134,000.93	70,000.00	94,010	1.34

考虑到收入成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，本项目敏感性分析详见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.34	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.32

利安达会计师事务所认为：“在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。”

本所律师认为，张家界市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本次专项债券项目收益与融资自求平衡作出了《专项评价报告》，在利安达会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，满足项目收益和融资自求平衡。

#### （五） 申请项目对应资产的独立性

实施单位及主管单位已于 2021 年 3 月 15 日出具《承诺函》，承诺“本项目所涉在建工程、地块、房屋等地上建筑物及固定资产未设置任何权利负担，包括但不限于未抵押、未出让以及其他权利限制等。”后续收益应当按照财预

[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文的要求进行管理，保证申报项目对应资产的独立性。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，本申报项目无影响对应资产的独立性的事由。根据项目收益与融资平衡测算结果，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，风险可控。

#### 四、中介机构及相关文件

(一) 《专项评价报告》及会计师事务所

2021 年 9 月 2 日，利安达会计师事务所出具了《专项评价报告》（利安达专字 2021 京 A2130 号）。利安达会计师事务所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的会计师事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096）及执业证书（编号：11000154），具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告的资格。

## （二）《法律意见书》及律师事务所

北京市炜衡律师事务所受张家界市财政局的委托出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E000163031），且 2020 年度考核合格。

本所指派的张小炜、李君律师均持有中华人民共和国律师执业证，且二人均通过了 2021 年度年检。

本所律师认为，为本次发行债券之目的聘请的会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

### （三）信息披露完备性

本期专项债券将重点披露政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息、债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息，本期专项债券的募投项目的详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案情况、潜在风险评估，以及由第三方专业机构出具的专项评价报告、法律意见书等发行文件。

据此,本所律师认为,上述信息披露安排符合财预[2017]89号文、财库〔2020〕43号文及其他相关法律法规、规范性文件的要求。

## 五、 法律风险

### (一) 建设工程审批风险

张家界市土地房产开发有限责任公司承诺将按工程进度履行报批手续,但仍可能存在着项目被相关部门依法责令停建或处罚的风险。

### (二) 流动性风险

本次债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。债券的交易活跃程度将受到经济环境、市场资金情况、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券,可能会出现本次拟发行债券在相应的交易场所交易不活跃的情况,影响本次拟发行债券的流动性。

### (三) 风险防范措施

实施单位应合理确定项目建设工期,按阶段申报审批,有缺漏的环节,应尽早发现,尽早对接,充分依靠政府,争取政府部门的谅解,把不良影响降到最低。实施单位应选择优质的设计、总承包单位和监理单位;建立项目责任制,针对事故中各方应承担的责任划分清楚。应采取一切措施,确保资金足额、准时到位,并建立严格的财务监管制度,项目资金必须专款专用。在项目的经营管理过程中,实施单位应当对相关自然环境、经济环境、人力、技术、财务、管理、法律等方面的经营风险进行客观分析与识别和预判,谨慎对待风险;应当建立健全依法合规、科学高效的企业治理模式和企业管理机制,建立针对企业内部和对外交易的风险控制机制并予以执行,力争将项目的经营风险降至最低。

地方财政部门应当按照财政部有关规定积极通过商业银行柜台市场发行地方政府债券,不断拓宽地方政府债券发行渠道,便利个人和非金融机构投资选择。

## 六、 还款保障

根据国办函[2016]88号文之相关规定,对地方政府债券,地方政府依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照财预[2016]155号文规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。项目主管单位和实施单位未落实专项债券还本付息资金的，同级财政部门可以采取扣减部门单位相关预算资金等措施偿债。

主管单位及实施单位承诺项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

综上所述，本所律师认为：从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

## 七、 结论性意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

1. 本次专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合相关要求。
2. 本次债券发行符合国发[2014]43号文、财预(2015)225号文、财预(2016)155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。
3. 上述项目的主管单位系依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对项目的管理权限，系适格的主管单位。上述实施单位系依法设立并有效存续的公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，未被列入经营异常名录或严重违法企业名单，具备组织实施建设投资项目的主体资格。前述主体均系本项目适格参与主体。
4. 上述项目具有公益性，且有收益，符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文有关发行政府专项债券的要求。
5. 上述项目取得了必要的立项批复及主管部门核准、批复文件，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。

6. 如《专项评价报告》所述，上述项目符合政府专项债券收益与融资平衡的要求。

7. 截至本法律意见书出具日，无影响本申报项目对应资产的独立性的事由。本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，风险可控。

8. 为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

9. 本项目存在一定的不确定性风险，但风险基本可控，且有一定保障。

本次申报债券发行项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

本法律意见书正本一式五份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关于湖南省张家界市保障性安居工程项目专项债券之法律意见书》的签署页）

北京市炜衡律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '张小炜' (Zhang Xiaohui), written over a horizontal line.

律师姓名 张小炜

经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李君' (Li Jun), written over a horizontal line.

律师姓名 李君

2021 年 9 月 2 日



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海澱区司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2019年6月-2020年5月

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海澱区司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海澱区司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2021年6月-2022年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构	北京市炜衡律师事务所	  <p>张小炜 11101199310597167</p>	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101199310597167		
法律职业资格 或律师资格证号	(京)司律证字 4302		
发证机关	北京市司法局	持证人	张小炜
发证日期	2021 年 05 月 21 日	性 别	男
		身份证号	110221197107058318

律师年度考核备案	律师年度考核备案																
<table border="1"> <tr> <td>考核年度</td> <td>2020至2021年度</td> </tr> <tr> <td>考核结果</td> <td>称 职</td> </tr> <tr> <td>备案机关</td> <td>北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案</td> </tr> <tr> <td>备案日期</td> <td>2021年6月-2022年5月</td> </tr> </table>	考核年度	2020至2021年度	考核结果	称 职	备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案日期	2021年6月-2022年5月	<table border="1"> <tr> <td>考核年度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>考核结果</td> <td></td> </tr> <tr> <td>备案机关</td> <td></td> </tr> <tr> <td>备案日期</td> <td></td> </tr> </table>	考核年度		考核结果		备案机关		备案日期	
考核年度	2020至2021年度																
考核结果	称 职																
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案																
备案日期	2021年6月-2022年5月																
考核年度																	
考核结果																	
备案机关																	
备案日期																	

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310698546

法律职业资格  
或律师资格证号 94 司律证字第 887 号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021 年 05 月 21 日



持证人 李君

性 别 男

身份证号 342123197112215172

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年6月-2022年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	