

四川秉济律师事务所
关于大竹县沙石坎棚户区（城中村）
改造一期建设项目收益与融资自求平衡
专项债券
之
法律意见书



四川秉济律师事务所
关于大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
之法律意见书

川秉济法意字（2020）第 207 号

致：

大竹县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川秉济律师事务所作为大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	3
第二部分 正文	5
一、项目相关主体资格	5
（一）大竹竹投公司的主体资格	5
（二）大竹住建局的主体资格	5
二、项目概况及审批情况	6
（一）项目概况	6
（二）项目的审批情况	7
三、项目融资与收益平衡	11
四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 ..	12
五、中介服务机构	12
（一）会计师事务所	12
（二）律师事务所	14
六、结论	14
签章页	16

第一部分 引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明，以下所列词语具有如下含义：

项目	指	大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期 建设项目
本期债券	指	大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期 建设项目收益与融资自求平衡专项债券
大竹住建局	指	大竹县住房和城乡建设局
大竹竹投公司	指	大竹县竹和房征投资开发有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
中力会计师事务所	指	四川中力会计师事务所有限公司
本所	指	四川秉济律师事务所
《实施方案》	指	《大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一 期建设项目收益与融资自求平衡专项债券 实施方案》
《财评报告》	指	《大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一 期建设项目收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告》

本法律意见书	指	《四川秉济律师事务所关于大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》
--------	---	--

二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，

本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、项目相关主体资格

项目业主：大竹县竹和房征投资开发有限责任公司

实施机构：大竹县住房和城乡建设局

（一）大竹竹投公司的主体资格

名称	大竹县竹和房征投资开发有限责任公司
统一社会信用代码	91511724590453893L
地址	大竹县白塔街道青年路 457 号
法定代表人	刘杨波
注册资本	玖仟万元整
类型	其他有限责任公司
营业期限	2012 年 2 月 13 日至长期
经营范围	房地产投资，房屋征收补偿、安置服务。 （以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）。（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）

（二）大竹住建局的主体资格

名称	大竹县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1511424008853534R

地址	大竹县竹阳街道新华路 98 号
负责人	胥廷武
赋码机关	大竹县机构编制委员会办公室
机构性质	机关

综上，本所律师认为，大竹竹投公司为依法设立的具有独立法人资格的有限责任公司，有效存续，经营范围涉及房地产投资，具备作为项目业主的主体资格。大竹住建局作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

二、项目概况及审批情况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的资料，并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况取得行政审批、核准或备案等情况如下：

（一）项目概况

项目名称：大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目

项目所属领域：棚户区改造工程

项目建设工期：2018 年 12 月至 2021 年 11 月，共计 36 个月。

项目区位：大竹县东柳街道办事处东柳村 4 社。

项目说明：项目为新建工程，项目资产无抵押或质押情况。

建设规模：新建房屋面积 426768.44 m²，其中包括住宅面积 266927.9 m²、商业用房 23879.8 m²、地下车库 118803.98 m²、幼儿园 5226.84 m²等。配套建设小区内道路、光彩照明、景观绿化、水、电、气安装、垃圾回收站、公共厕所、卫生站以及视频监控等设施。

（二）项目的审批情况

1. 2016 年 12 月 5 日，大竹县水务局出具《大竹县水务局关于〈大竹县沙石坎城中村改造一期建设项目水土保持方案报告书〉的批复》（竹水务函〔2016〕246 号）载明，建设单位及时组织编报项目的水土保持方案报告书，符合水土保持法律法规的相关规定和要求，《报告书》的编制依据充分、内容全面、资料较详实、水土流失防治措施基本可行，基本达到水土保持方案初设阶段深度要求，可作为下阶段水土保持工作的依据，同意《报告书》中关于水土流失现状分析、确定的水土流失防治责任范围面积及执行防治标准、水土保持方案投资估算编制原则、依据、方法等内容。

2. 2016 年 12 月 8 日，大竹县发展和改革局出具文件《大竹县发展和改革局关于大竹县竹和房征投资开发有限公司大竹县沙石坎城中村改造一期建设项目节能审查

的批复》（竹发改发〔2016〕322号）载明：“该项目的《节能报告书》编制符合《四川省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》的要求，项目用能总量及种类合理，采用的节能技术措施能达到预期节能效果，同意该项目通过节能审查。”

3. 2017年4月20日，大竹县发展和改革局出具文件《大竹县发展和改革局关于大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目可行性研究报告的批复》（竹发改发〔2017〕121号），原则同意大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目可行性研究报告，并对相关事项进行了批复。

4. 2018年4月11日，大竹县住房和城乡建设局核发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（竹城建规地字第2018单位用地9号），证书记载：（1）用地项目名称：大竹县沙石坎城中村改造一期建设项目；（2）本用地项目符合城乡规划要求。

5. 2019年1月14日，大竹县发展和改革局出具文件《大竹县发展和改革局关于调整沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目建设规模及估算投资的批复》（竹发改发〔2019〕18号），原则同意调整沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目建设规模及估算投资，并将有关事项进行了批复。

6. 2019年9月4日，大竹县住房和城乡建设局核发

《中华人民共和国建设工程规划许可证》（竹城建规建字第 2019 单位工程 43 号），证书记载：（1）建设项目名称：大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造建设一期建设项目（1-15 号楼）；（2）本建设工程符合城乡规划要求。

7. 2020 年 3 月 20 日，大竹县财政局出具《大竹县财政局关于大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目专项债资本金落实情况的说明》载明：“大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期总投资 111071.00 万元，其中项目资本金 74071.00 万元，前期已经投入 65288.40 万元，后期需投入 8782.60 万元；拟发行专项债融资 37000.00 万元。项目资本金全部为财政预算内资金，并根据项目建设推进的实际情况纳入年度预算予以支付。”

8. 2020 年 4 月 22 日，大竹县自然资源局出具《关于项目用地审批手续办理情况的说明》（以下简称《用地说明》）载明：“申请下达 2020 年新增专项债券大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目，按照《专项债券项目基础评审标准》，需具备用地审批和规划办理的相关手续，应该取得用地预审批复、规划选址意见书手续，现已取得了用地预审批复、规划选址意见书，符合本项目要求履行的用地审批手续。”《用地说明》后附用地预审批复及选址意见书。附件内容具体如下：

2018 年 3 月 29 日，大竹县国土资源局出具《大竹县国土资源局关于大竹县沙石坎城中村改造一期建设项目用地预审的复函》（竹国土资函〔2018〕70 号），原则同意通过预审，并对有关事项进行了函复。

2016 年 5 月 10 日，大竹县住房和城乡建设局核发《中华人民共和国建设项目选址意见书》（竹城建规选字第 2016 单位选址 19 号），证书记载：（1）建设项目名称：大竹县沙石坎城中村改造一期建设项目；（2）本建设项目符合城乡规划要求。

9. 2020 年 4 月 22 日，达州市大竹生态环境局出具《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》（以下简称《环评说明》）载明：“申请下达 2020 年新增专项债券大竹县沙石坎棚户户区（城中村）改造一期建设项目，按照环评管理相关要求，应该取得环境影响评价报告表批复手续，现已履行环境影响评价报告表批复手续，符合本项目要求履行的环境影响评价相关手续。”《环评说明》后附批复，批复情况如下：

2017 年 1 月 20 日，大竹县环境保护局出具的文件《大竹县环境保护局关于〈大竹县沙石坎城中村改造一期建设项目环境影响报告表〉的批复》（竹环函〔2017〕15 号），原则同意专家组评审意见，并对重点工作进行了批复。

综上，本所律师认为，项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

三、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》：项目建设动态投资总额为 111071.00 万元，静态总投资为 108814.00 万元（与立项批复总投资保持一致）。其中：拆迁安置费用 10647.30 万元；建安工程费 91874.57 万元；配套基础设施 2729.05 万元；工程建设其他费用 3563.08 万元；建设期发债利息 2220.00 万元，债券发行费用 37.00 万元。

项目资本金 74071.00 万元，占总投资的 66.69%，其中前期已经投入 65288.40 万元；后期需投入 8782.60 万元。资本金均来源于财政预算资金，并纳入年度预算。其余 37000.00 万元拟通过发行专项债券解决，其中 2020 年申请发行专项债 37000.00 万元。发行债券期限为 10 年，债券利率按 4% 测算，发行费为面值的 1%。

中力会计师事务所就本次发行出具的《财评报告》（川中力会审[2020]B-1079 号）载明：“1. 本项目息前净现金流为 63132.86 万元，政府专项债券到期本息合计 51800.00 万元，本项目息前净现金流量/专项债券本息覆盖倍数为 1.22。2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。”

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号文件关于：“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

《实施方案》分别从以下几个方面对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了评估：1. 从自然环境和施工条件、施工方的风险因素、设计单位的风险因素、供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故等方面分析了影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施；2. 从经营风险、市场风险、财务风险方面分析了影响项目收益的风险及控制措施；3. 从投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险分析影响融资平衡结果的风险及控制措施。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》，项目业主及实施机构对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

中力会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》（川中力会审[2020]B-1079号）。

中力会计师事务所现持有成都市武侯区行政审批局于2020年4月22日核发的统一社会信用代码为9151000075660930XK的《营业执照》、四川省财政厅于2018年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010122）。

出具《财评报告》的注册会计师苟君，证书编号：474700600001，已通过2020年任职资格检查；注册会计师滕建平，证书编号：511302522382，已通过2020年任职资格检查。

另注册会计师滕建平持有的《中华人民共和国注册会计师证书》上载明的名字为“滕建平”。四川省注册会计师协会于2018年12月21日出具的《证明》载明：“兹证明四川中力会计师事务所有限公司注册会计师滕建平（身份证：512901196511290439，证书编号511302522382）因系统原因姓名有误，经核实与滕建平（身份证：512901196511290439）实为同一人。”本所律师在中国注册会计师协会官网进行了查询并核实滕建平的身份证件，上述情形属实。

综上，本所律师认为，中力会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出

具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名注册会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

四川秉济律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅颁发的注册号（编号）为31510000MD01919752的《律师事务所执业许可证》，已通过了2020年年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本期债券的经办律师梁巧，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为15101201711331500，已通过2020年年度考核；经办律师魏岳锦，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为15101201810047439，已通过2020年年度考核。

综上，本所律师认为，本所及经办律师可为本次发行出具本法律意见书。

六、结论

综上，本所律师认为：

（一）大竹县竹和房征投资开发有限责任公司为依法设立的具有独立法人资格的有限责任公司，有效存续，经营范围涉及房地产投资，具备作为项目业主的主体资

格。大竹县住房和城乡建设局作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号文件关于：“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（四）项目业主及实施机构对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《四川秉济律师事务所关于大竹县沙石坎棚户区（城中村）改造一期建设项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》签章页。）



经办律师： 张立

经办律师： 魏兵

2020 年 5 月 27 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000MD01919752

四川秉济

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:

四川省司法厅

发证日期:

2018 年 07 月 05 日



执业机构 四川法典律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201711331500

法律职业资格
或律师资格证号 A20145101141328

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2017年06月14日



持证人 梁巧

性别 女

身份证号 510125199307025020

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2019年5月-2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2020年5月-2021年5月

备 注

41
2018 8-15
行政许可专用



注意事项

本证应当加盖发证机关印章、
应当加盖律师年度考核检查考
次发证之日起至首次年度考核

持证人应当依法使用本证并予
保管，不得伪造、变造、涂改、
出借、出租、抵押、转让、应
在有效期内（区）司法行政机
关规定申请补办，持证人申请
，应当将本证交回发证机关
，持证人受到停止执业处罚的，由
（区）司法行政机关收回，持
并予以处罚，持证人因终止
执业处罚或者（区）司法行政
力，由所在地（区）司法行政
机关收回，并交原发证机关
注销、收缴和吊销本证
，了解律师详细信息，请登录

No.10838670

执业机构 四川秉济律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201810047439

法律职业资格
或律师资格证号 A20165101811880

发证机关

发证日期



持证人 魏岳锦

性别 男

身份证号 510181199210093116

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2020年5月-2021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	