

北京炜衡（成都）律师事务所
关于米易县 2019 年棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
之
法律意见书



北京炜衡（成都）律师事务所
W&H LAW FIRM (CHENGDU)

二零一八年十二月





目 录

引 言.....	3
正 文.....	6
一、主体资格.....	6
（一）专项债券发行主体.....	6
（二）项目实施机构基本情况.....	6
（三）项目业主基本情况.....	7
二、发行的实质条件.....	9
（一）申请项目的基本情况.....	9
（1）基本情况.....	9
（2）用地批复情况.....	11
（3）申报项目的合法性.....	11
（4）项目公益性.....	14
（5）财务评价报告.....	15
（二）项目资金来源及收益与融资平衡.....	15
（1）项目资金来源.....	16
（2）项目收益与融资平衡安排.....	16
三、募集资金运用.....	17
四、 偿债保障措施.....	19
五、影响项目收益的风险因素.....	20
（一） 利率风险.....	20
（二） 流动性风险.....	20



（三） 投资测算不准确风险.....	20
（四） 经营风险.....	20
（五） 征地拆迁风险.....	21
（六） 项目资金、质量和进度风险.....	21
（七） 工期拖延风险.....	21
六、中介服务机构.....	21
（一）《实施方案》及咨询公司资质.....	21
（二）《财务评价报告》及会计师事务所资质.....	21
（三）《法律意见书》及律师事务所资质.....	22
七、结论意见.....	22



北京炜衡（成都）律师事务所

关于米易县 2019 年棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书

（2018）炜衡（成都）意字第 0843 号

致：米易县住房和城乡建设局

本所接受贵方委托，指派宋永霞、吴思远律师就米易县 2019 年棚户区改造项目出具法律意见书。本所律师根据《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《关于报送 2019 年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金[2018]93 号）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引 言

本所律师出具本法律意见书的法律依据如下：

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）
- 4、《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）
- 5、《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）
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
- 7、《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）
- 8、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）



9、《关于报送 2019 年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金[2018]93 号）

10、其他与出具本法律意见书相关的法律、法规。

本所出具本法律意见书的事实情况依赖于米易县住房和城乡建设局已向本所提供的一切应当提供之文件资料，具体如下：

- 1、米易县住房和城乡建设局主体资格证明文件
- 2、米易县攀莲镇人民政府主体资格文件
- 3、米易县草场乡人民政府主体资格文件
- 4、《米易县 2019 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”），附件含：

《关于米易县草场克朗城中村棚户区改造项目的立项批复》（米发改〔2016〕134 号）

《建筑工程施工许可证》

米国用(2014)第 0290 号土地使用权证

《关于米易酿造厂片区棚户区改造工程项目可行性研究报告的批复》（米发改〔2014〕214 号）

《关于米易县酿造厂片区棚户区改造工程项目立项的批复》（米发改〔2014〕206 号）

《关于米易县酿造厂片区旧城改造安置点环境影响报告的批复》（攀环建〔2014〕77 号）

《建设项目选址意见书》（米住建选字第 2014-09 号）

《建设工程规划许可证》（米住建建字第 2015-18 号）

《建筑工程施工许可证》（编号 510421201512150101）

《关于同意划拨国有土地给米易县攀莲镇人民政府使用的批复》（米府建〔2015〕2 号）文件



《关于米易县酿造厂片区棚户区改造工程项目用地预审意见》（米国土资〔2014〕113号）

《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造项目立项批复》（米发改〔2015〕40号）

《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程用地的预审意见》（米国土资〔2015〕33号）

《建设项目选址意见书》（米住建选字第 2015-02 号）

《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程环境影响报告表的批复》（米环函〔2015〕73号）

《建设用地规划许可证》（米住建第字第 2015-40 号）

米国用〔2015〕第 2324 号土地使用证

《建设工程规划许可证》（米住建建字第 2-15-40 号）

米易县草场克朗城中村棚户区改造项目预算控制价审定备案表

《关于请予办理米易县酿造厂片区改造工程地块规划建设相关手续的函》（米人防〔2015〕1号）

《米易县 2019 年棚户区改造项目财政承受能力论证报告》

《米易 2019 城镇保障性安居工程计划表》

5、《四川省攀枝花市米易县 2019 年棚户区改造项目项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》（以下简称《财务评价报告》）

为出具本法律意见书，本所假设：

1、贵方向我们提供的文件是真实、准确及完整的，其复印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

2、前述所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且



自获得之日起直至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

3、所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；

4、所有文件均合法有效，且在所适用的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；

5、贵方以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本意见书中，本所律师仅对法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格按照相关中介机构出具的文件引述，本所的引用并不意味着本所律师对这些内容的真实性与准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供米易县住房和城乡建设局为本项目对应拟发行的专项债券的申请之目的使用，不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。

正文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体

根据《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）之规定，专项债券需由四川省人民政府作为发行主体。

（二）项目实施机构基本情况

根据《实施方案》，米易县住房和城乡建设局是米易县 2019 年棚户区改造项目申请专项债券的实施机构。

米易县住房和城乡建设局系政府机关，具体信息如下：

名称	米易县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	115103210083374094
机构性质	机关
机构地址	四川省攀枝花市米易县攀莲镇府城路 89 号
负责人	刘学义
赋码机关	米易县机构编制委员会办公室

米易县住房和城乡建设局系米易县机构编制委员会办公室批准赋码的机关，其工作职责为贯彻执行国家、省、市有关城市市政基础设施建设、村镇规划和建设方面的方针、政策，负责指导我县重点城镇市政基础设施建设工作，指导、协调、督促乡（镇）市政基础设施建设和村镇规划建设工作，承办县政府交办的其他事项等。

（三）项目业主基本情况

根据《实施方案》，米易县攀莲镇人民政府、米易县草场乡人民政府是米易县 2019 年棚户区改造项目申请专项债券的项目业主。

米易县攀莲镇人民政府系政府机关，具体信息如下：

名称	米易县攀莲镇人民政府
统一社会信用代码	115103210083374762



机构性质	机关
机构地址	四川省攀枝花市米易县攀莲镇茶园巷 114 号
负责人	王丽
赋码机关	米易县机构编制委员会办公室
	2016 年 11 月 4 日

米易县草场乡人民政府系政府机关，具体信息如下：

名称	米易县草场乡人民政府
统一社会信用代码	1151032100833745X7
机构性质	机关
机构地址	四川省攀枝花市米易县草场乡克朗村 6 社
负责人	罗超
赋码机关	米易县机构编制委员会办公室
颁发日期	2016 年 11 月 11 日

综上，本所律师认为：（1）实施机构是依法经批准设立的政府机关，具备机关法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）实施机构依法有效存续；（3）根据米易县住房和城乡建设局工作职能，能够满足行业主管部门作为本项

目实施机构的要件，符合相关法律法规政策。

二、发行的实质条件

（一）申请项目的基本情况

（1）基本情况

根据《实施方案》，项目估算总投资 105652.87 万元，拟使用募集资金 45350 万元。本项目包含米易县草场乡克朗城中村棚户区改造项目、米易县酿造厂片区棚户区改造工程（G3—02 地块）、米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程、米易县 2019 年城市棚户区改造项目（一期）、米易县 2019 年城中村棚户区改造项目（一期）、米易县 2019 年城中村棚户区改造项目（二期）等 6 个子项目。本项目预计发行 45350 万元，2019 年计划发行 35420 万元，2020 年发行 6620 万元，2021 年发行 3310 万元，发行期限均为 5 年。本项目收入来自国有土地使用权出让收入，多余土地出让收入为政府性基金收入。

本次米易县 2019 年棚户区改造项目基本情况如下：

项目名称	子项目	项目地点	所属领域	实施机构	建设内容
米易县 2019 年棚户区改造项目	米易县 草场乡 克朗城中村棚户区改造项目	米易县	棚户区改造	米易县住房和城乡建设规划局	实物安置建设和配套基础设施建设，新建实物安置房 300 户、约 14000m ² ，配套基础设施建设包括原有房屋及构筑物拆除、场平施工、设置挡土墙、室外环境绿化、市政给排水管道安装、供电等内容，修建安置房占地面积约 20702.90m ² 。项目于 2016 年 12 月开工建设，改项目总投资 8652.87 万元，已完成投资 6797.6 万元
	米易县				新建住宅 952 套，总建筑面积 91450 平方米，其中：



酿造厂 片区棚 户区改 造工程 (G3— 02 地块)				地上建筑面积 77462 平方米，地下建筑面积 14024 平方米。主要建设内容包括房屋主体工程、场平工程、道路、交配电、给排水、消防设施、和环境绿化等。修建安置房占地面积 15977.5 平方米。该项目与 2016 年 1 月开工建设，项目总投资 26000 万元，完成投资 12517 万元
米易县 南部新 区 A4-02 号地块 棚户区 改造工 程				住宅用房主体工程、机动车位、物管用房、地下室等辅助工程、道路、给排水等公用工程，及污水处理设备、垃圾池、垃圾箱、景观绿化等环保工程。拟新建安置房 5 栋，共 604 套，总建筑面积 59043.35 平方米，建筑基地面积 2925.79 平方米，绿地面积 4918.22 平方米；机动车位 312 个。项目总投资约 15000 万元，项目于 2016 年 6 月开工建设，已完成投资 6948 万元。
米易县 2019 年 城市棚 户区改 造项目 (一期)				建设地点为撒莲集镇，征收改造面积 15000 平方米，其中住宅 132 套，13200 平方米。
米易县 2019 年 城中村 棚户区 改造项 目(一 期)				建设地点为攀莲镇贤家新区，拆迁房屋面积 61000 平方米，拆除户数 500 户，新建安置住房 48000 平方米



米易县 2019 年 城中村 棚户区 改造项 目(二 期)				建设地点为米易县南部新区，征收房屋面积 45000 平方米，拆迁户数 400 户，新建安置住房 476 套，45700 平方米
---	--	--	--	---

（2）用地批复情况

2014 年 12 月 3 日，米易县人民政府办理了编号为米国用(2014)第 0290 号土地使用权证，使用权人为米易县草场乡人民政府，坐落米易县草场乡朗新区 E-01、E-02 号地块，使用权面积为 20702.9 平方米。

2015 年 1 月 5 日，米易县人民政府建设用地管理办公室向米易县攀莲镇人民政府发送《关于同意划拨国有土地给米易县攀莲镇人民政府使用的批复》（米府建（2015）2 号）文件，同意划拨米易县南部新区 G3-02 号地块 15977.5 平方米，作为居住用地，用于米易县米易县酿造厂片区棚户区改造工程项目。

2015 年 4 月 20 日，米易县国土资源局向攀莲镇人民政府发送《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程用地的预审意见》（米国土资（2015）33 号）文件，项目符合米易县设计经济发展和国家供地政策，符合总体规划，项目用地规模控制在 1.3898 公顷范围内，自批准之日有效期 2 年。

（3）申报项目的合法性

2016 年 10 月 17 日，米易县发展和改革局向米易县草场乡人民政府发送《关于米易县草场克朗城中村棚户区改造项目的立项批复》（米发改（2016）134 号）文件，同意该项目立项，项目业主为米易县草场乡人民政府，项目主要为实物安置房建设和配套基础设施建设，项目概算总投资约 9000 万元，资金来源政府拨款，建设工期 2017 年 1 月至 2018 年 6 月。

2017 年 7 月 13 日，米易县住房和城乡建设局出具《建筑工程施工许可证》，



建设单位为米易县草场乡人民政府，合同工期为 2017 年 4 月 25 日至 2018 年 3 月 19 日。

2014 年 12 月 3 日，米易县人民政府办理了编号为米国用(2014)第 0290 号土地使用权证，使用权人为米易县草场乡人民政府，坐落米易县草场乡朗新区 E-01、E-02 号地块，使用权面积为 20702.9 平方米。

2014 年 12 月 2 日，米易县发展和改革局向米易县攀莲镇人民政府发送《关于米易酿造厂片区棚户区改造工程项目可行性研究报告的批复》（米发改〔2014〕214 号）文件，原则同意米易县米易酿造厂片区棚户区改造工程项目可行性研究报告，项目总投资 21828 万元，资金来源上级补助和县财政拨款，地点位于米易县城南新区 G3-02 号地块，建设工期为 2 年，项目业主为米易县攀莲镇人民政府。

2014 年 11 月 21 日，米易县发展和改革局向米易县攀莲镇人民政府发送《关于米易县酿造厂片区棚户区改造工程项目立项的批复》（米发改〔2014〕206 号）文件，同意项目立项，项目总投资 26000 万元，资金来源县财政拨款，地点位于米易县城南新区 G3-02 号地块，建设时间为 2014 年至 2016 年，项目业主为米易县攀莲镇人民政府。

2014 年 11 月 28 日，攀枝花市环境保护局向米易县攀莲镇人民政府发送《关于米易县酿造厂片区旧城改造安置点环境影响报告的批复》（攀环建〔2014〕77 号）文件，项目总投资 22885 万元，违约米易县南街，总建筑面积约 68607.46 平方米，项目建设符合国家产业政策，符合城市总体规划，同意按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、采用的建设方案、环境保护对策措施。

米易县住房和城乡建设局 2014 年 8 月 14 日核发了《建设项目选址意见书》（米住建选字第 2014-09 号），米易县酿造厂片区棚户区改造工程符合城乡规划要求，拟用地面积为 15977.5 平方米，项目投资约 26000 万元。

米易县住房和城乡建设局 2015 年 7 月 27 日颁发了《建设工程规划许可证》（米住建建字第 2015-18 号），米易县酿造厂片区棚户区改造工程符合城乡规划要求，总建筑面积为 93910 平方米。

米易县住房和城乡建设局 2015 年 12 月 15 日颁发了《建筑工程施工许可证》



（编号 510421201512150101），米易县酿造厂片区棚户区改造工程（G3-02 号地块）符合施工条件，准予施工。

2015 年 1 月 5 日，米易县人民政府建设用地管理办公室向米易县攀莲镇人民政府发送《关于同意划拨国有土地给米易县攀莲镇人民政府使用的批复》（米府建〔2015〕2 号）文件，同意划拨米易县南部新区 G3-02 号地块 15977.5 平方米，作为居住用地，用于米易县米易县酿造厂片区棚户区改造工程项目。

2014 年 10 月 11 日，米易县国土资源局向米易县攀莲镇人民政府发送《关于米易县酿造厂片区棚户区改造工程项目用地预审意见》（米国土资〔2014〕113 号）文件，项目符合米易县社会经济发展规划和国家供地政策，符合米易县土地利用总体规划，核定该项目用地规模控制在 1.5978 公顷范围内，预审意见至批准日 2 年有效。

2015 年 4 月 17 日，米易县发展和改革局向攀莲镇人民政府发送《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造项目立项批复》（米发改〔2015〕40 号）文件，同意项目立项，项目业主为攀莲镇人民政府，总投资约 15000 万元，建设地点攀莲镇水塘村，建设时间为 2015 年 7 月至 2017 年 6 月。

2015 年 4 月 20 日，米易县国土资源局向攀莲镇人民政府发送《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程用地的预审意见》（米国土资〔2015〕33 号）文件，项目符合米易县设计经济发展规划和国家供地政策，符合总体规划，项目用地规模控制在 1.3898 公顷范围内，自批准之日有效期 2 年。

2015 年 4 月 17 日，米易县住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（米住建选字第 2015-02 号），项目符合城乡规划要求。

2015 年 8 月 5 日，米易县环境保护局向米易县攀莲镇人民政府发送《关于米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程环境影响报告表的批复》（米环函〔2015〕73 号）文件，原则同意按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺、环境保护对策措施。

2015 年 5 月 18 日，米易县住房和城乡建设局颁发《建设用地规划许可证》（米住建第字第 2015-40 号），项目符合城乡规划要求。



2015年11月4日，米易县人民政府颁发土地证，证号为米国用（2015）第2324号，使用权人为米易县攀莲镇人民政府，坐落为米易县南部新区A4-02号地块，使用权面积为13897.56平方米。

2015年12月31日，米易县住房和城乡建设局颁发《建设工程规划许可证》（米住建建字第2-15-40号），项目符合城乡规划要求，项目名称为米易县南部新区A4-02号地块棚户区改造工程。

米易县人民政府出具的《2019年城镇保障性安居工程计划表》，在《2019年棚户区改造计划任务项目清单》包含米易县2019年城市棚户区改造项目（一期）、米易县2019年城中村棚户区改造项目（一期）、米易县2019年城中村棚户区改造项目（二期）三个子项目。

该项目具体情况以《实施方案》附件记载为准。

综上所述，本所律师认为：（1）本项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》鼓励类的“三十七、其他服务业”项目；（2）项目中的部分子项目已经完成用地预审、项目立项、选址、环评等手续，米易县住房和城乡建设局正在按照《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）等文件要求，办理完善项目实施各项工作；（3）截止本法律意见书出具之日，项目已完成前期工作，包括部分子项目的用地预审、项目立项、选址、环评等手续，尚需按照法律规定，做好征地补偿安置工作、建设用地报批相关手续，项目申报不存在法律障碍。

（4）项目公益性

根据项目单位提供的资料以及本所律师适当核查，本项目公益性体现在以下几个方面：

1、改善人居环境，保障群众安居乐业

项目的实施有利于改善棚户区住户的居住条件，有助于完善米易县住房保障体系建设，提升城镇居民安居幸福指数。可以提升和完善城市功能。

2、优化土地资源配置，提高土地利用效益



本项目的实施将归集土地用于经济社会发展的项目建设，既可盘活现有存量土地，缓解建设用地供求紧张矛盾，又有利于统筹整合和集约、节约利用土地资源，提升土地承载能力和经济发展水平，从而为土地的开发利用形成更大的、不断增值的空间，取得实实在在的社会效益。

3、扩大内需，拉动消费

项目既是重大民生工程，也是重大发展工程，能够充分发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。不仅可直接拉动房地产、市政建设、建筑材料和银行信贷等领域的扩张，还会延伸出对家具、电器、房屋装饰、床上用品、日用消费品等行业的一系列产品的大量需求，对扩内需、调结构、转方式具有重要作用。从长远来看，本项目实施对前锋区渠华路片区实施综合整治，片区的人居环境将变得更好，有利于各片区根据各自的资源优势，发展商业服务、旅游等第三产业，从而吸引更多全国各地的群众到前锋区购物休闲和旅游，产生积极的消费效应。

本所律师认为，（1）本项目具有公益性且有收益，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；（2）本项目为棚户区改造，符合川财金[2018]93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

（5）财务评价报告

根据四川正则会计师事务所有限责任公司（以下简称“正则”）针对米易县2019年棚户区改造项目，出具的《四川省攀枝花市米易县2019年棚户区改造项目项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》认为，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入、出售车位净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目资金来源及收益与融资平衡

（1）项目资金来源

根据米易县住房和城乡建设局提供的《实施方案》等资料显示，本项目的资金来源包括资本金来源和融资来源，具体如下：

1、融资来源

融资来源为本项目即米易县2019年棚户区改造项目收益和融资自求平衡专项债券。

根据《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号）、《关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金[2018]93号）及《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金[2018]32号），按照四川省财政厅的要求，根据项目实施计划安排，结合米易县2019年棚户区改造项目工作需要及资金需求，拟申报米易县2019年棚户区改造项目作为政府债券项目，项目估算总投资105652.87万元，拟申请政府债券资金约45350万元。2019年计划发行35420万元，2020年发行6620万元，2021年发行3310万元，发行期限均为5年。

2、资本金来源

根据米易县住房和城乡建设局提供的资料显示，项目资本金60302.87万元，其中已完成投资26262.6万元，剩余资金34040.27万元由财政资金解决。

综上所述，本所律师认为，本项目的资金来源渠道包括地方政府债券筹集的资金及财政资金解决。项目可按照《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）等法律法规的规定，就本项目向四川省人民政府提出申请。

（2）项目收益与融资平衡安排

根据《实施方案》显示，经测算本项目可用于还债的收入69471.30万元，债券本息合计54873.50万元，偿债覆盖倍数为1.27。

根据正则出具的《财务评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净收益、车位销售净收入以及安置房补差净收益，土地未挂牌交易前需支付的资金

利息及发行费由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资金及融资资金。通过对各项收入的估算，在考虑相关营运成本费用及税费（土地提留基金）的情况下，预测 2019 年至 2025 年各项收入项目净收益偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 69,471.30 万元，收益覆盖倍数为 1.27 倍，利息保障倍数为 7.29 倍，投资收益倍数为 0.69 倍。

当营业收入总额比预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 65,997.74 万元，收益覆盖倍数下降为 1.20 倍，利息保障倍数下降为 6.93 倍，投资收益倍数下降为 0.66 倍。

当营业收入总额比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益为 62,524.17 万元，本息覆盖倍数下降为 1.14 倍、利息保障倍数下降为 6.57 倍、投资收益倍数下降为 0.62 倍。

本所律师认为，根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预[2017]89 号关于“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。

三、募集资金运用

根据《实施方案》，项目估算总投资 105652.87 万元，其中工程费 85382.08 万元，工程建设其他费 7031.47 费，基本预备费 8035.96 万元，债券发行费用 45.35 万元，债券建设期利息 5158.02 万元。已完成投资 26262.6 万元。

资金使用计划如下：

（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			
			2018 年 及以前	2019 年	2020 年	2021 年



1	总投资使用计划	105,652.87	26262.6	45,790.27	22,400.00	11200
1.1	项目实施投资（征拆和建筑工程安装费）	100,449.50	26262.6	44,267.21	20,627.70	9,291.99
1.2	项目实施期利息及发行费用	5,203.37		1523.06	1772.3	1908.01
	规模总投资（1.1+1.2）	105,652.87	26262.6	45,790.27	22400	11200
2	资金筹措及使用	105,652.87	26262.6	45,790.27	22400	11200
2.1	发行债券	45,350.00	0	35,420.00	6,620.00	3310
2.1.1	用于项目实施投资	45,350.00		35,420.00	6,620.00	3,310.00
2.1.2	用于项目实施期利息及发行费用	0.00	0	0	0	0
2.2	资本金（财政资金）	60,302.87	26262.6	10,370.27	15,780.00	7,890.00
2.2.1	用于项目实施投资	55,099.50	26262.6	8,847.21	14,007.70	5,981.99
2.2.2	用于项目实施期利息及发行费用	5,203.37	0	1523.06	1772.3	1908.01

根据《实施方案》及相关政府批文，米易县草场乡克朗城中村棚户区改造项目、米易县酿造厂片区棚户区改造工程（G3—02 地块）、米易县南部新区 A4-02 号地块棚户区改造工程三个项目预计 2019 年完工验收。米易县 2019 年城市棚户区改造项目（一期）、米易县 2019 年城中村棚户区改造项目（一期）、米易县 2019 年城中村棚户区改造项目（二期）实施计划：2019 年 1 月-2019 年 4 月进行项目前期准备、入户调查；2019 年 4 月-2019 年 5 月确认赔偿清单内容、编制赔偿清单；2019 年 5 月

-2019年7月与拆除户签订赔偿协议；2019年7月-2021年10月拆除地上建筑物、修建安置房；2021年11月-2021年12月工程完工验收。

综上，本所律师认为：本项目已设置募集资金使用计划及项目建设计划，募集资金使用不违反法律法规及相关规定。

四、偿债保障措施

根据《实施方案》、《财务评价报告》、《关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金[2018]93号）等的文件，本项目的偿债保护机制包括：从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处理预案，建立完善的债券资金使用管理机制。

本项目的偿债保障措施包括：

1、本项目募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡，本次债券募集资金投资项目形成的国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。将按照财政专项资金管理要求，保证本项目募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本金偿付。

项目资金纳入地方政府专项债务限额管理，专户存储，专款专用。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。政府机构制定《资金管理计划》和《资金应对计划》，确定资金管理的目标和岗位责任制，建立资金监测和控制机制，严格按照有关文件的要求合理开支，并按规定及时向上级有关部门及银行汇报资金使用情况。

2、按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）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筹集资金偿还债务。未按时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部分采取适当方式扣回。

综上，本项目的偿债保障措施符合《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）、《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）的相关规定。

五、影响项目收益的风险因素

（一）利率风险

因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

（二）流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（三）投资测算不准确风险

影响四川省米易县棚户区改造项目的最大风险在于对土地出让价格以及收储成本的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果，对债券还本付息造成影响。

（四）经营风险

生产经营的不确定性带来的风险。本项目投入运营后运营收益对项目整体收益

产生直接影响。

（五）征地拆迁风险

棚户区改造项目，在征地拆迁的过程中，因双方谈判不一致或者是沟通不到位引起拆迁补偿金额不到位等问题，可能会引起相应的风险。

（六）项目资金、质量和进度风险

资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。发行债券的资金来源主要是土地出让收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

（七）工期拖延风险

勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

（八）国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况和国家宏观调控政策变化的风险。

（九）请注意政府的相关批复等文件是否存在失效的风险。

六、中介服务机构

（一）《实施方案》及咨询公司资质

四川天和汇智工程咨询有限公司协助米易县住房和城乡建设局编制本项目的《实施方案》，根据四川天和汇智工程咨询有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：9151000064492059X，经营范围：企业管理服务，咨询与调查，知识产权服务。规划管理，工程咨询），具备经营主体资格。

（二）《财务评价报告》及会计师事务所资质

根据四川正则会计师事务所有限责任公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91510000201828533W、《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010023）及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，四川正则会计师事务所有限责任公司经四川省财政厅许可并在武侯区市场和质量监督管理局登记注册的有限责任公司，经营范围“审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；代理纳税申请；基本建设年度财务决算审计；代理记账；担任企业常年会计顾问；司法会计鉴证；提供会计、税务、管理咨询；办理企业投资项目可行性研究中的有关业务；国家法律、法规规定的其他业务）”，登记状态为存续。四川正则会计师事务所有限责任公司指派的人员为注册会计师，均持有《注册会计师证》，且二人均通过了2018年度年检。

综上，本所律师认为，四川正则会计师事务所有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为本项目出具项目收益与融资自求平衡专项财务评价报告的资质，其指派的两名注册会计师均具有相应从业资格。

（三）《法律意见书》及律师事务所资质

北京炜衡（成都）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31510000099380903U），本所指派的宋永霞、吴思远律师均持有律师执业证，且已通过2018年度年检。

综上，本所律师认为，北京炜衡（成都）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次申报项目进行法律分析并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师具备相应的从业资格。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、实施机构是依法经批准设立的政府机关，具备机关法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施机构依法有效存续；根据米易县住房和城乡建设规划



建设局工作职能，能够满足行业主管部门作为本项目实施机构的要件，符合相关法律法规政策。

2、本项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》鼓励类的“三十七、其他服务业”项目；项目中的部分子项目已经完成用地预审、项目立项、选址、环评等手续，米易县住房和城乡建设局正在按照《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）等文件要求，办理完善项目实施各项工作；截止本法律意见书出具之日，项目已完成前期工作，包括部分子项目的用地预审、项目立项、选址、环评等手续，尚需按照法律规定，做好征地补偿安置工作、建设用地报批相关手续，项目申报不存在法律障碍。

3、本项目具有公益性且有收益，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；本项目为棚户区改造，符合川财金[2018]93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

4、本项目的资金来源渠道包括地方政府债券筹集的资金及财政资金解决。项目可按照《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）等法律法规的规定，就本项目向四川省人民政府提出申请。

5、本项目已设置募集资金运用计划及项目建设计划，募集资金使用不违反法律法规及相关规定。

6、本项目的偿债保障措施符合《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）、《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）的相关规定

7、根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预[2017]89号关于“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。

8、为本项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所、咨询机构均具备相应的从业资质。

9、本项目可依法向四川省人民政府申请发行专项债券，但尚需四川省人民政府审核，具体事项以四川省人民政府审核确定为准。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式伍份。



此页无正文，为《北京炜衡（成都）律师事务所关于米易县2019年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》签署页。

北京炜衡（成都）律师事务所



经办律师：

宋永霞

经办律师：

吴冠廷

2018年 12 月 29 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000099380903U

证号: 25101201411070537

北京炜衡(成都) 律师事务所

分所,

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》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:

2014 年 04 月 29 日

No. 80002735

中华人民共和国司法部监制

北京炜衡

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号: 25101201411070537

北京炜衡(成都)

律师事务所

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

统一社会信用代码: 31510000099380903U

发证机关: 四川省司法厅

发证日期: 2014 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名称	北京炜衡（成都）律师事务所
住所	四川省成都市高新区天府大道中段天府三街 218 号峰汇中心 1 幢 1 单元 6 楼
负责人	孟利峰 孟利峰,宋全胜,黄顺媛,
派驻律师	
设立资产	30 万元
主管机关	高新区社会事业局
批准文号	川司行许可[2014]38号
批准日期	2014-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	王昭辉	2014年10月17日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日

事项	变更	日期
派驻律师	撤派 孟利峰	2014年10月17日
	增加派驻 韦 伟	2016年12月17日
	撤换派驻 亢 金 强	2016年12月17日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案 (二)

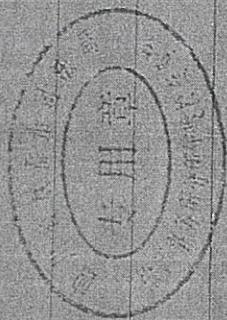
事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产	增加为 1100 万元	2018 年 12 月 17 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

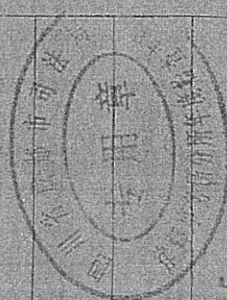
考核年度	2014
考核结果	
考核机关	
考核日期	2014.5至2015.5



考核年度	2015年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2015.5至2016.5



考核年度	2016年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2016.5至2017.5



执业机构 北京炜衡（成都）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201411847785

法律职业资格
或律师资格证号 A20125110251222

发证机关



发证日期 2018年05月04日



持证人 宋永霞

性别 女

身份证号 511025199009193443

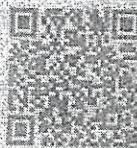
律师年度考核备案

考核年度	20一八年度
考核结果	合格
备案机关	四川省司法厅
备案日期	2018年5月-2019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	

执业机构 北京炜衡（成都）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 15101201711170791

法律职业资格
或律师资格证号 A20175101050451

持证人 吴思远

性 别 女

发证机关 四川省司法厅

身份证号 654301199207280424

发证日期 2018年07月16日



律师年度考核备案

考核年度	2018-2019年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅
备案日期	2018年5月-2019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	