

四川诸葛律师事务所

关于遂宁市安居城区幼儿园建设项目

收益与融资自求平衡

之

法

律

意

见

书

四川诸葛律师事务所



释 义

在本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语含义如下：

中 国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	遂宁市安居区人民政府
专项债券	遂宁市安居城区幼儿园建设项目 专项债券
项目	遂宁市安居城区幼儿园建设项目
项目实施主体	遂宁锦祥建设开发有限公司
《项目收益与融资 自求平衡专项评价 报告》	《遂宁市安居城区幼儿园建设项目 专项财务评价报告》
本 所	四川诸葛律师事务所
元	人民币元

四川诸葛律师事务所
关于遂宁市安居城区幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡
之
法律意见书

诸葛[2020]法意字第 187 号

第一部分 前言

致：遂宁市安居财政局

一、委托事项

四川诸葛律师事务所接受遂宁锦祥建设开发有限公司的委托，指派任强律师、王勇律师对拟发行的遂宁市安居城区幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目出具本法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《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);

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、《财政部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);

5、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号);

6、《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);

7、其他与出具本法律意见书相关的法律法规及规范性文件。

(二) 事实依据

1、四川省国土资源厅办公室关于转发土地储备机构名录(2018年版)的通知;

2、项目收储地块无抵押情况说明;

3、遂宁市人民政府纪要《遂宁市国有资产管理委员会第五十次会议纪要》(遂府阅〔2019〕35号)。

4、项目收储地块控制性详细规划。

5、收储地块不动产权属证书。

6、《遂宁市本级土地储备三年滚动计划及 2019 年度计划》的通知（遂自然资规发〔2019〕7 号）；

7、四川博达会计师事务所有限责任公司《遂宁市安居城区幼儿园建设项目专项财务评价报告》。

三、律师声明

1、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。

2、本所律师出具法律意见书依赖于遂宁锦祥建设开发有限公司已向本所律师提供了一切应于提供的文件资料。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支撑的事实，本所律师依赖有关政府部门政府或其他有关机构出具的证明文件做判断。

3、本法律意见书仅就与委托事项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、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做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做出判断。

4、本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到项目实施机构出具的如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的书面材料、副本材料、复印件资料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的说明、承诺或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 一切足以影响本法律意见书事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实。口头陈述或通过电子信息方式做出的事实说明均与所发生的事实一致。

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

6、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。

第二部分 正文

第一章 遂宁锦祥建设开发有限公司的主体资格

名称：遂宁锦祥建设开发有限公司

统一社会信用代码：91510904MA69LAQDXK

住所：遂宁市安居区柔刚写字楼C区五楼

法定代表人：熊昊天

经营范围：生态保护工程施工；农业；林业；农、林、牧、渔专业及辅助性活动；农副产品加工业；农、林、牧、渔产品批发；非金属矿物制品业；水利水电工程；土木工程建筑业；机械设备、五金产品及电子产品销售（不含窃听器窃照专用器材）；土地整理；土地开发。

有效期：2020年09月23日至长期

本所律师认为：遂宁锦祥建设开发有限公司系合法成立，具有独立法人资格。

第二章 遂宁市安居城区幼儿园建设项目情况

一、项目规划情况

(一) 城市性质

2014年7月1日，省政府正式批复了《遂宁市城市总体规划（2013—2030）年》（川府函〔2014〕123号），原则同意修改后的《遂宁市城市总体规划（2013—2030）》（以下简称《总体规划》）。将遂宁市定位为——成渝经济区的区域性中心城市，四川省的次级综合交通枢纽和现代产业基地，以“养心”文化为特色的现代生态花园城市。

(二) 规划期限

《遂宁市城市总体规划（2013—2030）》中确定的城市规划期限为2013-2030年，其中：

近期为2013至2015年；

中期为2016至2020年；

远期为2021至2030年。

(三) 土地利用规划

遂宁市安居城区幼儿园建设项目地块为存量建设用地，符合遂宁市土地利用总体规划（2006-2020年）。

本项目符合《遂宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《遂宁市城市总体规划》、《遂宁市土地利用总体规划》和项目所属区域控制性详细规划的要求。

二、项目情况

(一) 参与主体

项目业主：遂宁锦祥建设开发有限公司

(二) 项目概况

1、项目地块是否抵质押：否

2、产出说明

本项目项目建设需要满足教学、活动、办公、生活等功能需求，项目占地面积 40 亩，每个幼儿园均占地 10 亩，总建筑面积 22000 平方米（各 5500 平方米），包括教学楼、综合楼、幼儿宿舍、幼儿餐厅以及校门、围墙、管网、绿化配套建设及相关设施设备购置与安装。

本项目共设计教学班 48 个（大中小班各 16 个），设计在校生总规模为 1440 人。

其中：每个幼儿园设计 12 个教学班规模（大中小班各 4 个），班均设计人数规模为 30 人，在校生规模为 360 人。（详见下表）

遂宁市安居城区幼儿园建设项目主要经济指标表

序号	指标	安居七幼		安居八幼		安居九幼		安居十幼		合计
		单位	数量	单位	数量	单位	数量	单位	数量	
一	容纳	12 个班		12 个班		12 个班		12 个班		48 个班级，1440 人

序号	指标	安居七幼		安居八幼		安居九幼		安居十幼		合计
		单位	数量	单位	数量	单位	数量	单位	数量	
	幼儿人数	级, 360 人		级, 360 人		级, 360 人		级, 360 人		
二	建筑面积	M ²	5500	M ²	5500	M ²	5500	M ²	5500	22000
三	建筑占地面积	M ²	2000	M ²	2000	M ²	2000	M ²	2000	8000
四	幼儿园占地	M ²	6667	M ²	6667	M ²	6667	M ²	6667	26668
五	项目定员	人	36	人	36	人	36	人	36	144
六	建筑年限	年	50	年	50	年	50	年	50	200
七	建设投资	万元	3500	万元	3500	万元	3500	万元	3500	14000
八	资金筹措	万元	3500	万元	3500	万元	3500	万元	3500	14000

安居城区幼儿园建设项目主要技术指标一览表

序号	项目名称	单位	数据	备注
1	项目占地	m ²	26668	折约 40 亩
2	总建筑面积	m ²	22000	
2.1	教学楼	m ²	22000	48 个班
2.2	门卫	m ²	400	
2.3	配电房及消防控制室	m ²	1600	其中地下室面积 200 m ² , 不计容
3	幼儿活动场地	m ²	8000	
4	围墙	m	1600	
5	容积率	-	0.59	规划控制指标: 容积率 ≤ 0.8, 建筑密度 ≤ 35%, 绿地率 ≥ 30%, 建筑高度 ≤ 12 米, 详见附件-项目规划设计条件
6	建筑密度	%	21.32	
7	绿地率	%	30.29	
7.1	绿地面积	m ²	8557.76	

第三章 专项评价报告

经四川博达会计师事务所对本项目进行专项评估。此次预测考虑到经济形势的变化。预期项目经营收入能够合理保障偿还融资本金和利息。本项目累计盈余资金为 3119.50 万元，项目债券本息合计为 15280.00 万元，即收益覆盖倍数为 1.20 倍，到期偿还债券本息有保证。

资金平衡情况见下表：

项目现金流平衡测算表

金额单位：万元

序号	项 目	计算期																		
		合计	建设期			经营期														
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营活动净现金流量	18409.51	0.00	0.00	0.00	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30	1227.30
1	现金流入	24300.00	0.00	0.00	0.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
1.1	幼儿保教费收入	22680.00	0.00	0.00	0.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00	1512.00
1.2	财政补助收入	1620.00	0.00	0.00	0.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
2	现金流出	5890.50	0.00	0.00	0.00	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70
2.1	成本费用	5890.50	0.00	0.00	0.00	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70	392.70
二	投资活动净现金流量	-14000.00	-5600.00	-4200.00	-4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	14000.00	5600.00	4200.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	14000.00	5600.00	4200.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动净现金流量	-1290.00	5498.00	3999.00	3866.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-330.00	-3330.00	-3231.00	-4132.00
3.1	现金流入	14000.00	5600.00	4200.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	发行债券	10000.00	3000.00	3000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	项目资本金	4000.00	2600.00	1200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四川博达会计师事务所本着保守性原则，对项目经营收入向下波动进行敏感性分析。经测算，当项目经营收入比预测下降5%时，项目净收益为1904.50万元，对债券本息的覆盖率下降为1.12倍。当项目经营收入比预测下降10%时，项目净收益为689.50万元，对债券本息的覆盖率下降为1.05倍。

项目敏感性分析见下表：

项目敏感性分析表

金额单位：万元

经营收入变动影响							
经济指标	-15%	-10%	-5%	基本方案	5%	10%	15%
累计盈余资金	-525.50	689.50	1,904.50	3,119.50	4,334.50	5,549.50	6,764.50

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，能实现项目收益和融资自求平衡。

第四章 中介服务机构

一、会计审计机构

四川博达会计师事务所有限责任公司接受遂宁锦祥建设开发有限公司的委托,对遂宁市安居城区幼儿园建设项目相关收益与融资自求平衡情况编制财务评价报告。

四川博达会计师事务所有限责任公司现持有成都市青羊区市场和质量监督管理局于2017年12月29日核发的统一社会信用代码为915100007822967734的《营业执照》、四川省财政厅于2018年5月23日核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号:51010170),为本次债券发行提供专项评价服务的会计师陈安洪、牟昆云均通过了2019年中国注册会计师任职资格检查。

本所律师认为:四川博达会计师事务所有限责任公司系依法成立且合法存续的会计审计机构,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执业会计师均具备相应的从业资格。

二、法律服务机构

四川诸葛律师事务所受遂宁锦祥建设开发有限公司的委托

出具《法律意见书》。

四川诸葛律师事务所系经四川省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有四川省司法厅于 2015 年 7 月 8 日核发的统一社会信用代码为 31510000782297231T 的《律师事务所执业许可证》，为本期债券发行提供专项法律服务的律师任强、王勇均通过了 2019 年律师年度考核。

本所律师认为：四川诸葛律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

第五章 结 论

根据以上内容，本所律师认为：

一、遂宁锦祥建设开发有限公司系合法成立，具有独立法人资格，且具备该项目的建设主体资格。

二、为本次债券发行提供服务的会计审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

四川诸葛律师事务所

律师：

律师：

2020年12月11日