

达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础
设施建设项目一期工程
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

北京盈科（成都）律师事务所





目 录

引 言.....	1
正 文.....	4
一、主体资格	4
二、项目基本情况	5
三、社会经济效益	6
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	7
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	10
六、专项债券发行计划.....	17
七、偿债保障措施	18
八、中介服务机构	21
九、结论意见	22



达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期 工程收益与融资自求平衡专项债券法律意见书

(2022) 盈成书字第 (619) 号

致：达州经开区投资有限公司

本所接受达州经开区投资有限公司委托，指派王隐、杨讴旭律师就达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程收益与融资自求平衡专项债券项目出具法律意见书。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43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)、《四川省财政厅关于做好2020年部分新增专项债券发行准备工作的通知》(川财债〔2019〕4号)、《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)、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库〔2020〕43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、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；
- 3、《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)；
- 4、《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)；
- 5、《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)；

- 6、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；
- 7、《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）；
- 8、四川省财政厅《关于做好 2020 年部分新增专项债券发行准备工作的通知》（川财债〔2019〕4 号）；
- 9、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）；
- 10、《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）；
- 11、《财政部 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115 号）；
- 12、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贵方已向本所提供的一切应当提供之文件资料，具体如下：

- 1、达州经开区投资有限公司主体资格证明文件；
- 2、《达州经开区堰坝棚户户区改造及配套基础设施建设项目一期工程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》”）；
- 3、《达州经开区堰坝棚户户区改造及配套基础设施建设项目一期工程收益与融资自求平衡专项财务评估报告》（川德正财评字〔2020〕第 233 号）（以下简称“《财务评估报告》”）。

为出具本法律意见书，本所律师特作声明如下：

- 1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。
- 2、发行人保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。发行人保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，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。

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4、本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关财务、审计信用评级（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意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供发行人本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：



正文

一、主体资格

(一) 项目业主及实施机构基本情况

根据《达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程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》”），达州经开区投资有限公司为达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程收益与融资自求平衡专项债券项目的项目业主，实施机构为达州高新技术产业园区住房和城乡建设局。

根据“国家企业信用信息公示系统”等第三方信息公示平台查询及核查项目业主达州经开区投资有限公司的主体资格证书，达州经开区投资有限公司具体信息如下：

名称	达州经开区投资有限公司
统一社会信用代码	91511700089887081J
机构性质	其他有限责任公司
成立日期	2013-12-31
注册资本	20270.25 万元人民币
机构地址	达州高新技术产业园区政务服务中心办公大楼 8 楼
法定代表人	黄旭
经营范围	达州经开区范围内的建设投资融资工作、保障性住房建设、标准厂房等政府性工业资产的建设、经营、管理工作、政府性公共资产的管理、土地初级开发；科技企业孵化器的开发建设与管理；中小微型科技企业孵化、培育、咨询服务；创业投资服务；场地和设备租赁服务；会务服务；科技成果推广、技术转让；批发、零售：建材、五金机电。 （以上经营范围依法需经相关部门审批的，凭批准文件在有效期内经营）。（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）。

根据“国家企业信用信息公示系统”等第三方信息公示平台查询及核查实施机构达州高新技术产业园区住房和城乡建设局提供的统一社会信用代码证书，达州高新技术产业园区住房和城乡建设局具体信息如下：



名称	达州高新技术产业园区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11511400MB16751653
机构性质	机关
机构地址	达州市通川区白塔路 243 号
负责人	罗宾

本所律师认为：（1）项目业主为独立的公司法人，项目实施机构为独立的机关法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）根据财预〔2016〕155 号的规定，可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

二、项目基本情况

1、项目名称

达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程

2、项目所属领域

棚户区改造领域

3、项目实施内容

（1）拆迁工程

对达州市南外镇堰坝村、斌郎乡木瓜村 1318.86 亩土地范围进行农民棚户区改造，涉及拆迁农民 1272 户（3180 人），拆迁房屋总面积 17.36 万 m²，并对其采取产权调换方式进行安置，并对其地上构筑物、拆迁农民过渡费、搬迁补助等进行补偿。

（2）安置房及配套基础设施工程

本项目建设用地规模 203.94 亩，其中安置房用地规模 87.08 亩，配套道路用地规模 116.86 亩。在堰坝村 3、4 组新建安置房 2050 套，总建筑面积 242000 m²，新建住宅面积 184200 m²，配套用房面积 35800 m²，地下建筑面积 22000 m²。新建安置房周边配套连接道路 4 条，总长 2693m（含配套给水管网和排水管网）。

本所律师认为：达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程建成后，有利于带动本地区发展生产，对于促进该地经济可持续发展具有重要作

用，项目建设可带来显著的经济效益及社会效益。项目投向领域和建设内容符合《财政部 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号）文件的要求。项目建设应当依法履行行政审批手续，按照法律法规要求，取得相关批复后依法建设、依法管理。

三、社会效益

（一）社会效益

根据《实施方案》，本项目的社会效益主要包括优化土地资源配置、改善棚户区农民居住环境、提高达州市城市整体面貌。社会效益具体如下：

1、有利于集约节约土地资源，优化土地资源配置。由于历史和自然条件等因素，城市发展逐步将规划区内农房包围，逐步形成“城中村”棚户区，棚户区占用了大量的建设用地。拆迁棚户区危旧房，对农民进行还房安置，可以节约一定的土地资源，促进城市的发展。

2、有利于改善棚户区农民居住环境，使项目区农民安居乐业。项目的主要目标对象是项目区区域范围内的困难住户，以解决他们住房问题为基本目标。项目的建设，一方面，对棚户区农民进行集中安置；另一方面，对棚户区农民的管理开展社区化管理，有利于社会治安。

3、有利于提高达州市城市整体面貌，促进人与社会和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比，棚户区严重影响该城市的整体面貌。

（二）经济效益

根据《实施方案》，本项目经济效益主要体现在促进经济增长、保证区域经济可持续发展方面。

1、有利于区域经济的可持续发展。棚户区改造可保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。带动房地产等相关产业的 growth，优化市场投资环境。本项目有利于加强土地调控，促进资源集约，规范土地市场运行，吸引资本投资于第三产业，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金。

2、有利于经济的增长。项目的实施有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长。

本所律师认为：本项目的实施，有利于推动区域经济的可持续发展，利于社会的稳定。有利于处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进经济效益和社会效益的协调统一的目标。该项目的实施具有公益性，符合《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号中关于“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”、“引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。”的指导意见。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

本建设项目的依据：

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
- （2）2015《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
- （3）材料单价按四川省造价信息及当地市场价格，并根据本工程建筑结构形式和装修标准，参照当地同类工程造价综合测算；
- （4）《投资项目可行性研究指南》（中国计划出版社）；
- （5）国家行政主管部门颁布的有关政策和规定，省、市及其各职能部门的有关文件等；
- （6）建设场地的自然条件和施工条件；
- （7）工程建设其他费用按照国家、省、市的相关规定执行；
- （8）根据国家发改委的有关规定，本工程不计涨价预备费；
- （9）业主提供的可行性研究报告及文字说明。

2、项目总投资

根据《实施方案》，本项目估算总投资 99603.00 万元，其中，拆迁补偿费用 5088.00 万元，工程建设费用 78226.64 万元，工程建设其他费用 9467.75 万元，基本预备费 4460.61 万元，建设期发债利息 2310 万元，债券发行费 50 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金来源

根据《实施方案》，本项目估算总投资 99603.00 万元，其中，资本金 49603.00 万元，占总投资的 49.80%；申请项目专项债券 50000 万元，占总投资的 50.20%。计划分 2 年发行，即 2022 年发行 30000 万元，2023 年发行 20000 万元，期限 15 年。

2、项目实施计划

（1）已完成的工作

本项目开工前各项准备工作已完成，于 2020 年 6 月开工建设。

（2）项目建设计划

本项目建设周期 36 个月（不含前期工作），即从 2022 年 6 月起至 2023 年 5 月止。

2020 年 6 月底之前：完成项目立项报批阶段工作、棚改摸查等工作；完成场平、初设、施工图设计及招投标工作。

2020 年 6 月-2023 年 3 月，完成棚户区改造、安置房及配套基础设施工程建设。

2023 年 4 月-5 月，完成工程竣工验收并投入使用。

3、保障措施

根据《实施方案》，项目保障措施包括政策保障措施及资金保障措施，内容摘录如下：

（1）政策保障措施

成立由经开区财政局牵头，会同相关部门主要负责人组成项目领导小组，领导小组下设项目建设办公室，由项目各单项负责人和财务、资产、监察、审计等相关人员组成，对资金实行专项管理，专户核算，将对资金的用途、项目进展情况进行实时监督，确保

该项目资金发挥出应有的最大效益。具体如下：

a. 重大项目实行招标

为了确保资金的正确合理使用，项目建设办公室将根据实际情况，按照工程项目计划的整体安排，制定具体的实施方案。全部项目将实行“阳光”采购，在“公开、公平、公正”的原则下公开招标，确保采购物资设备的质优价廉，最大限度地发挥专项资金地使用效益。

b. 监督检查

为了充分发挥专项资金的使用效益，项目建设办公室将成立专项资金监督检查领导小组，对项目的立项申报、资金管理、现场施工、设备招标采购、安装调试、完工决算验收等，进行全程监督检查。加强对项目完成后的追踪管理，变事后监督为事前监督，确保专项资金管理严格，使用规范，使该专项资金充分发挥出应有的作用。

c. 加强管理

统一规划，统一设计、集中建设，完善配套设施。积极推广和使用新技术、新材料、新产品，努力提高项目的建设质量和管理水平。

d. 加强领导

达州市经开区各级各部门一定要从建设和谐社会的高度，加强对该项目建设管理的组织领导，明确任务目标，及时督促检查。建立健全相应的工作机制，协调解决项目建设管理中突出问题，确保该项目建设的顺利实施。

(2) 资金保障措施

建设资金的管理和使用，严格按照国家项目资金使用制度，筹建领导小组安排专管财务的负责人组成对务管理小组，并由政府对财务进行督办管理，工程项目按建设要求，资金实行统一调度，分期安排资金，由审计部门对工程项目资金管理实行“全程跟踪审计”，在保项目优质、圆满完成的同时，确保资金使用和管理的安全、规范。

本所律师认为：项目建设的投资估算依据的技术参数和相关数据来源合法，其编制投资估算价格依据符合法律规定和行业标准。本项目总投资 99603.00 万元，其中资本金 49603.00 万元，占总投资的 49.80%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项



目资本金制度的通知》（国发（2015）51号）关于项目资本金投入比例的要求。同时，项目建设的资金使用计划及资金保障措施具有可行性。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益及成本

1、项目收入

根据《财务评估报告》及《实施方案》，本项目收入主要有土地出让收入和其他经营收入。

1) 土地出让收入

在预测过程中，首先对收储地块在现有市场条件下的出让价格进行估算，然后根据价格变动趋势预测债券存续期内的出让收入，根据现行政策，扣除税金和政策性提留后，即为预测的项目收益。详细过程如下：

出让价格预测：

此次土地使用权出让单价依据相关土地出让定价法规、办法，并参照近期的土地出让市场价格对项目所在区位的地块进行合理的出让价格估算。

①项目周边近期商住土地出让市场情况



经开区长田新区II号地块地块
国有建设用地使用权拍卖成交情况

标的名称	经开区长田新区II号地块 国有建设用地使用权
地块位置	经开区长田新区II号
地块面积	94451.7㎡（141.6821亩）
土地用途	住宅用地
规划容积率	II-a地块：1.0-1.5；II-b地块：1.0-2.0
规划建筑密度	II-a地块：15%-32%；II-b地块：15%-25%
绿地率	II-a地块：6%-35%；II-b地块：6%-40%
建筑层高	II-a地块：H≤10米；H≤10米范围内建筑高度不得超过 110米（不含裙楼高度，不含设备层）； II-b地块：H≤60米
建筑层数	19层及以下
建筑密度	27628.0095㎡/亩
成交价	总价竞得金额为5.97

2019年10月29日

经开区长田新区VII号地块地块
国有建设用地使用权拍卖成交情况

标的名称	经开区长田新区VII号地块 国有建设用地使用权
地块位置	经开区长田新区VII号
地块面积	130709.17㎡（196.0638亩）
土地用途	住宅用地
规划容积率	VI-a地块：1.0-3.0；VI-b地块：1.0-2.0； VI-c地块：1.0-3.0；VI-d地块：1.0-2.0； VI-e地块：1.0-3.0；VI-f地块：1.0-2.0
规划建筑密度	VI-a地块：15%-30%；VI-b地块：15%-20%； VI-c地块：15%-30%；VI-d地块：15%-20%； VI-e地块：15%-20%；VI-f地块：15%-20%
绿地率	VI-a地块：6%-35%；VI-b地块：6%-35%； VI-c地块：6%-35%；VI-d地块：6%-35%； VI-e地块：6%-35%；VI-f地块：6%-35%
建筑层高	VI-a地块：H≤80米；VI-b地块：H≤60米； VI-c地块：H≤80米；VI-d地块：H≤60米； VI-e地块：H≤80米；VI-f地块：H≤60米
建筑层数	26层及以下
建筑密度	51956.907㎡/亩
成交价	总价竞得金额为1.97

2019年10月29日



达州高新区堰坝片区JK-YB-B-001号地块

国有建设用地使用权拍卖成交情况

标的名称	达州高新区堰坝片区JK-YB-B-001号地块国有建设用地使用权
地块位置	达州高新区堰坝片区
地块面积	72248.55㎡ (108.3728亩)
土地用途	住宅用地(兼容商业用地)
规划容积率	$F \leq 2.8$
规划建筑密度	$B \leq 30\%$
绿地率	$G \geq 35\%$
建筑限高	$H_L \leq 100$ 米
成交亩价	371万元/亩
成交总价	40206.3088万元
成交人	达州邦泰置业有限公司

2020年12月28日

**达州高新区长田新区Ⅲ号 (B01-02a、B01-04a) 地块
国有建设用地使用权拍卖出让成交情况**

标的名称	达州高新区长田新区Ⅲ号 (B01-02a、B01-04a) 地块
地块位置	达州高新区长田新区
地块面积	109880.47 平方米 (折合 164.8207 亩), 分为Ⅲ-a (B01-02a) 地块居住用地 79644.89 平方米 (119.4673 亩), Ⅲ-b (B01-04a) 地块居住用地 30235.58 平方米 (45.3534 亩);
土地用途	住宅用地 (兼容商业)
规划容积率	Ⅲ-a (B01-02a) 地块容积率 $F < 1.5$; Ⅲ-b (B01-04a) 地块容积率 $F < 2.5$
规划建筑密度	Ⅲ-a (B01-02a) 建筑密度 $B < 30\%$; Ⅲ-b (B01-04a) 地块建筑密度 $B < 30\%$
绿地率	Ⅲ-a (B01-02a) 绿地率 $G \geq 35\%$; Ⅲ-b (B01-04a) 地块绿地率 $G \geq 35\%$
建筑限高	Ⅲ-a (B01-02a) 地块建筑限高 $H \leq 40$ 米; Ⅲ-b (B01-04a) 地块建筑限高 $H \leq 60$ 米
成交亩价	260 万元/亩
成交总价	42853.382 万元
成交人	达州市硕阳置业有限公司

2020年8月28日

②项目区土地价格预测

通过调查经开区 (现已为高新区) 近三年商住用地出让信息, 土地单价位于 195 万元/亩-371 万元/亩。土地成交价格的差异主要受规划条件与区位等因素影响, 而项目区出让土地为达川区经开区城市发展的重要地带, 各项配套设施正加快建设, 未来将形成完善的对外交通、商业服务、商务办公等职能。参照上述地块平均单价, 并保守估计本项目棚改拆迁完成后整理出的土地按 220 万元/亩 (运营期第一年) 估算。

项目收入预测:

达州市 2017-2021 年全区生产总值(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、8.3%、7.7%、4.1%、8.3%, 近 5 年平均增速 7.32%。近年来, 由于国家对房地产行业



的调控，达州市的土地价格增幅较小，平均价格年涨幅在 3.5%左右。本项目棚改区域面积 1318.86 亩，除去安置房及配套基础设施用地 203.94 亩，可出让土地为 1114.92 亩，根据片区规划及业主提供资料，区域土地规划用地性质主要为商住用地，依据谨慎性原则考虑，按照土地出让价格基价(运营期第一年)按 220 万元/亩，本项目土地价格年增速 3%计算，同时按照运营期每年计划出售 74.33 亩，项目运营期总出让收入约为 304132.42 万元。

项目收入规定计提的各项基金（资金）预测：

本项目土地出让收入为政府出让土地使用权而获得的收入，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用以偿还债务本息，实现资金平衡。需计提主要项目如下：

①农业土地开发资金按财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知(财综(2004) 49 号)文件计提:农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列。土地出让平均纯收益征收标准:本项目参照文件达县征收等别为 13 等，土地出让平均纯收益标准为 25 元/平方米；土地出让金用于农业土地开发的比列取 15%。计算公式如下:农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别) *15%。

②国有土地收益基金:根据四川省人民政府办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(川办发(2007) 48 号)文件按土地出让总收入的 3%计提，计算公式如下:国有土地收益基金=土地出让收入*3%。

③土地出让业务费用=土地出让收入*2%。

④计提各项基金依据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出

让金收入管理办法>的通知(财综(2004)49号)》《四川省 财政厅关于印发<从土地出让收益中计提有关专项资金考核办法>的通知》(川财综(2011)55号),应计提保障性安居工程资金按土地纯收益 10%、农田水利建设资金按土地纯收益 10%、教育资金按土地纯收益 10%、其他基金按土地纯收益 10%。

土地纯收益=土地出让收入-农业土地开发资金-国有土地收益基金-土地出让业务费用-土地储备成本(折算到出让地块上的征地拆迁补偿、基础设施建设、安置房建设等投入费用)。

经计算,该项计提的各项基金(资金)合计 91102.98 万元,土地出让收益 213029.44 万元。

2) 其他经营收入

本项目其他经营收入主要包括安置房配套商业设施出租、停车位出租、社区幼儿园经营收入等。

达州市目前商铺租赁单价于 0.69 元/m².天-2.73 元/m².天,本项目安置房配套商业设施出租,包括社区农贸市场、超市、健身娱乐中心、礼堂等,出租单价按保守估计 20 元/m².月计,每三年上涨 5 元,出租率依次 60%、75%、90%,以后保持 90%不变。地下建筑面积 22000 m²,停车车位 688 个,目前市场单价位于 250 元-360 元,出租单价保守估计按 250 元/个.月,每三年上涨 30 元,出租率 80%、90%、95%,以后保持 95%不变。社区幼儿园收入主要为幼儿保教费、生活费及财政补贴等,幼儿园提供学位 270 个学位,入学率依次为 70%、80%、90%、100%,以后保持不变。其中,幼儿保教费:新建幼儿园参考现行收费标准,按照 2700 元/学年/人计算,每 5 年上涨 300 元;幼儿生活费:结合达州市当地实际,按照 300 元/月/人计算,一年按照 9 个月计算,每 5 年上涨 50 元;财政补助收入:根据国家级四川省幼儿园补助政策,参照省内

其他县市相关规定，达州市财政局将按照幼儿园入学人数年均补助 600 元/学位公用经费，并纳入财政预算。经计算，该项收入为 13512.92 万元。其中，安置房配套商业设施出租收入 7270.56 万元，社区幼儿园收入 2636.55 万元，停车场出租收入 3605.81 万元。

2、项目成本

根据《财务评估报告》及《实施方案》，项目土地出让收入各项计提成本不在此描述，详见《实施方案》基本参数假设章节。

（1）经营成本

本项目经营成本包括原材料及燃料动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。

1) 原材料及燃料动力费：按照其他经营收入的 5%测算。

2) 工资及福利费：本项目人员配备 20 人，人均薪酬工资按 5 万元/人/年计算。

3) 维修维护费：按照设备设施费用的 2%测算。

4) 其他费用。按照其他经营收入的 1%测算。

经计算，本项目经营期限内经营成本为 2712.21 万元。

（2）折旧与摊销

经测算，本项目经营期限内折旧与摊销为 37924.79 万元。

（3）财务费用

本项目经营期限内财务费用合计 30240.00 万元。

综合上述，本项目计算期内总成本费用共计 70877.01 万元。

（二）资金测算平衡情况

根据《财务评估报告》及《实施方案》，对项目收益与融资自求平衡评价如下：

1、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本项目计算期内可实现经营收入 13512.92 万元，土地出让收益 213029.44 万元，增值税及附加 1005.81 万元，总成本费用 70877.01 万元，利润总额 154659.54 万元，所得

税 38664.88 万元，净利润 115994.65 万元。

2、资金测算平衡情况

(1) 专项债券发行方案

本项目申请项目专项债券 50000 万元，占总投资的 50.20%。计划分两年发行，即 2022 年发行 30000 万元，2023 年发行 20000 万元，期限均为 15 年。发债利率暂按 4.2% 估算。每年年末支付利息，到期一次性还本。

(2) 项目对融资成本覆盖情况

本项目专项债券存续期内营业收入总额为 13512.92 万元，土地收益 213029.44 万元，息税折旧摊销前利润 222824.33 万元，预计经营成本为 2712.21 万元，增值税金及附加 1005.81 万元，债券本金 50000 万元，债券本息 82550.00 万元（含建设期利息 2310 万元），项目收入对融资成本覆盖倍数为 2.74，项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.70。

本所律师认为，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。

六、专项债券发行计划

根据《实施方案》，本次发行的基本情况如下：

1、债券发行计划

本次项目拟申报专项债券 50000 万元，债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
2022	30000	15
2023	30000	15

2、发行场所



发行场所主要包括全国银行间债券市场、证券交易所债券市场。本次发行按财政部和省财政厅统一要求执行。

3、品种和数量

按财政部和省财政厅统一要求执行。

4、时间安排

按财政部和省财政厅统一要求执行。

5、上市安排

本期债券按照财政部和省财政厅统一要求上市交易。

6、兑付安排

专项债券利息按年支付，到期偿还本金并支付利息。最终按财政部和省财政厅统一要求执行。

7、招投标

招标方式、标位限定、时间安排、参与机构、招标系统等均按财政部和省财政厅统一要求执行。

8、分销

本期债券分销方式按财政部和省财政厅统一要求执行。

本所律师认为：本次债券发行计划符合相关法律法规，发行计划具有可行性。

七、偿债保障措施

根据《实施方案》、《财务评估报告》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）等文件，本期债券的偿债保护机制包括：

1、专项债券资金管理措施

专项债券资金按规定用于对应项目建设，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。严禁用于发放工资及福利、支付单位运行经费、发放养老金、支付利息等；严禁将专项债券资金用于置换存量债务；严禁用于商业化运作的产业项目、房地产相



关项目、企业补贴等，决不允许搞形象工程、面子工程。

为进一步规范地方政府债券资金使用管理，完善债券资金项目申报、资金分配、项目实施、使用监督机制，推进债券资金项目（以下简称债券项目）实施，提高债券资金使用绩效，根据《预算法》及债券管理有关规定，结合地方实际，提出如下管理措施：

（1）建立健全地方政府债券项目管理机制

建立地方政府债券项目管理领导小组，负责督促指导债券资金项目规范管理。领导小组由区政府、区府办、发改局、财政局相关部门负责人组成。

领导小组办公室设在区财政局，办公室主任由区财政局分管副局长担任，成员由区发改局（重点办）、财政局相关人员组成，主要负责“四单”发放、收集，汇总、协调等日常工作。

（2）资金管理方案

省财政厅下达达州市经开区新增债务限额后，区财政局应及时将债务限额纳入政府性基金预算管理。严格专款专用，根据入库债券项目申报情况，区财政局应将债券资金形成分配分配方案，报经区政府同意后，编制预算调整方案，提请区人大常委会批准。区财政局应在区人大常委会批准债务限额和预算调整方案之日起 20 日内，将债券项目预算批复至各有关部门，并向社会公开。财政、发改、项目主管部门督促项目单位推进债券项目实施，尽快形成实物工作量，加快债券使用进度，提升债券资金使用效益。财政部门按时偿还债券本息。建立健全机构内部债务风险防控机制、建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（3）加快债券项目实施

各主管部门应在债券项目预算下达后，按照“谁使用谁管理”的原则，加强债券项目日常管理，对项目实施过程中存在的问题及时予以解决，推进项目实施。及时拨付债券资金。债券资金应在批复当年使用完毕。

各主管部门应加强对债券资金项目形成资产的管理，在项目竣工完成审价后及时进行项目竣工财务决算，并报财政局批复。

（4）加强债券项目监督



各债券项目主管部门要对项目实行跟踪管理，定期或不定期对资金使用和项目进展情况进行监督检查，督促建设单位加强资金和项目管理。督考部门应加大债券项目督查力度，不定期组织相关部门开展专项督查。发改部门应加强债券项目立项监督，督促部门履行基本建设程序。

财政部门要认真履行财政监督检查职责，将财政监督工作贯穿到资金的分配、使用、管理和效益分析全过程，实行项目跟踪问效机制，建立事前审核、事中监控督查、事后检查评价制度，对债券资金安全性、合规性和绩效情况跟踪问效。

审计部门要对债券资金的分配、使用、管理和效益情况进行重点审计监督。

对债券项目监督中发现的问题，有关部门应按规定监督主管部门进行整改，并及时报告债券项目管理领导小组。领导小组办公室应下达债券项目整改“督办单”，督促相关部门进行有效整改。整改责任部门应及时组织整改，并将整改落实情况形成整改“报告单”，及时报告债券项目管理领导小组及有关部门。

对相关部门及其工作人员在债券项目、资金管理中违反有关规定或者对问题整改落实不力的，按照《预算法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任。

2、投资者保护措施

本期债券的投资保护机制包括：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置预案，建立完善的债券资金使用管理机制。

(1) 严格按照国家有关文件要求，加强信息披露

信息披露制度是投资者保护的重点制度。本项目将在规定的期限内披露上一年度经审计的年度报告和本年度中期报告。在债券存续期间，一旦发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，将及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

(2) 科学规划项目投资建设及偿还周期

本项目实施完成后，经测算，本项目收益足够覆盖专项债券本息，从而实现项目收益与融资自求平衡。四川省财政厅将按照财政专项资金管理要求，督促区财政部门保证本期债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本金偿付。本级财政部门会同



本级行业主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。区级以上各级行业主管部门应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。专项债券对应项目形成的国有资产，严格按照专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

(3) 制定应急处置方案

1) 启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

2) 分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

本所律师认为：本期债券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。

八、中介服务机构

1、《财务评估报告》及会计师事务所资质

四川德正会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》。

四川德正会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》。

根据德正会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：915101067090114015）及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，德正会计师事务所有限

公司系在成都市金牛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；基本建设工程预(决)算审计业务；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务，出具有关的报告；办理法律、法规规定的其他审计业务，出具相应的审计报告；担任会计顾问，提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询；司法会计鉴定；互联网数据服务；互联网信息服务（不含互联网金融服务）；其他法定业务。（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）。

2、《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（成都）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所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》（证号：315100005656791101），本所指派律师王隐、杨讴旭均持有律师执业证，且二人执业证均通过了 2021 年度年检。

本所律师认为，项目的中介机构具备相应的资质和从业资格。

九、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、项目业主为独立的公司法人、项目实施机构为独立的机关法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；可根据财预〔2017〕62 号的规定依法使用专项债券发行后所募集的资金。

2、本项目具有公益性，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。

3、本项目符合《财政部 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115 号）文件的要求。

4、本期债券对应项目的资金来源渠道包括地方政府债券筹集的资金等。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，就本期债券对应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、本期债券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《财务评估报告》，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、为本期债券对应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本期债券，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。

本法律意见书正本壹式叁份。



(此页无正文，为本法律意见书签署页)

北京盈科(成都)律师事务所



(盖章)

经办律师：

王隐

(王隐)

经办律师：

杨讴旭

(杨讴旭)

2022 年 3 月 15 日