



东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一
期专项债券法律意见书

二〇二二年三月

浙江省温州市鹿城区市府路 525 号同人恒玖大厦 18 楼

目 录

第一部分 引言.....	1
第二部分 正文.....	3
一、项目的业主单位.....	3
二、项目概况.....	3
三、经济社会效益分析.....	4
四、项目的审批情况.....	5
五、投资估算及筹措方式.....	6
六、项目收入及资金平衡.....	6
七、项目的风险管理.....	7
八、中介服务机构基本情况.....	10
第三部分 结论.....	12

第一部分 引言

致：成都东部城乡发展有限公司

本所接受贵方委托，指派王建静、张慧敏律师作为东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期（以下简称“项目”、“本次项目”）专项债券（以下简称“本次专项债”）发行事项（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本次发行出具本法律意见书：

1. 本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）（以下简称“《财预〔2017〕89号文》”）、《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）等有关法律法规规章及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2. 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、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导

性陈述。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5. 本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、债券方案专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目的业主单位

根据《东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券实施方案》（下称《实施方案》），成都东部城乡发展有限公司为本次项目的业主单位。成都东部城乡发展有限公司成立于2021年4月2日，法定代表人为何亮，注册资本为200000万元人民币。企业地址位于成都东部新区三岔街6号，经营范围包含：一般项目：食用农产品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；市政设施管理；工业工程设计服务；休闲观光活动；包装服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；建设工程设计；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

本所律师认为，项目业主系依据中国法律依法设立的独立企业法人，依法有效存续，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依据法律或经批准，可以从事本项目项目建设经营、开发、综合利用等活动。

二、项目概况

（一）建设地点

成都市东部新区三岔街道。

（二）建设内容

东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期位于三岔街道三岔湖北半湖片区，涉及改造提升面积约 530 亩，建设内容包括建筑改造，环境治理，码头等。

具体如下：

1、红房子码头用地面积 60624.00 m²，新建建筑面积 4453.05 m²，改造建筑 410.00 m²，景观工程 55760.95 m²，生态驳岸 480.00m，景观小品 1 个，景观挑台 264.00 m²，光彩工程 55760.95 m²，室外管网工程 55760.95 m²，码头 450.00 m²。

2、水上游线（岛屿）用地面积 162400 m²，光彩工程 42000 m²，室外管网工程 42000 m²。

3、美食岛用地面积 60400.00 m²，新建建筑 7000.00 m²，景观工程 53400.00 m²，生态驳岸 400.00m，景观小品 1 个，景观挑台 200.00 m²，光彩工程 53400.00 m²，室外管网工程 53400.00 m²，码头 500.00 m²。

4、其他相关岛屿用地面积 1287.00 m²，景观工程 1287.00 m²。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的实施将直接增加对砂砾、水泥等建筑材料的消费量，拉动建筑及相关行业的增长，有利于消化农村剩余劳动力，扩大就业。这些将对保增长、保民生、保稳定产生积极作用。

项目运营期，将有效增加就业岗位、税收等，增强区域人才吸引力，提升相关产业的层次和品质。

（二）社会效益分析

当前，全国旅游经济迅速崛起，已成为经济的重要增长点。加快培育发展旅游经济，既是实现新旧动能加快转换的重要抓手，也是满足人民美好生活需要的重要举措。在寻求经济增长新动能、建设现代化经济体系的关键时期，大力发展旅游经济对于经济高质量发展具有重要战略意义。

成都是全国十大古都和首批国家历史文化名城，古蜀文明发祥地，拥有都江堰、武侯祠、杜甫草堂等名胜古迹，是中国最佳旅游城市。成都的旅游经济发展规模庞大，已形成集群化发展态势。

本项目的建设将有助于更好打造三岔湖，做好水质水生态保护，发挥水资源丰富、水形态多样的优势，适度开展水上运动、水上休闲功能，促有利于加快东部新区围绕旅游经济构建“一山一湖，一带三片”旅游产业融合发展空间新格局。

因此，本次项目具有公益性，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。

四、项目的审批情况

根据实施机构及业主单位提供的资料，本项目的审批情况如下：

2022年1月27日，业主单位向成都东部新区战略研究局进行本项目的备案，备案号：川投资备【2201-510186-04-01-940186】FGQB-0021号，计划开工时间2022年6月，建成时间2023年12月。

本所律师认为,本次项目建设已经进行项目的投资备案的前期审批程序,需按工程进度完善后续行政审批手续,合法施工,有序推进。

五、投资估算及筹措方式

本项目估算总投资 35125 万元,其中工程费用 27054.38 万元,工程建设其他费用 4690.13 万元,基本预备费 1932.69 万元,建设期利息 1447.80 万元。

本所律师认为,本项目资本金由业主自筹及发行专项债券融资,无财政投入,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要求。

六、项目收入及资金平衡

根据《实施方案》,本项目建成后收入来源于门票收入、商业租赁收入、停车费收入、物管收入。

根据《实施方案》及审计机构出具的《财务评价报告》,本项目经营期限内,息税前利润为 83847.13 万元,本次专项债券发行规模 28100.00 万元,期限 20 年,利率按 3.80%计算,债券本息 49456.00 万元,息税前利润对债券本息覆盖率为 1.7 倍。在还款期内,本金偿还保障率超过 100%,项目本身能够达到自求平衡。

本所律师认为,本次项目收入来源合法合规,属于财政收入,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。

七、项目的风险管理

（一）还款保障措施

充分考虑项目建设的特点，本项目所需资金来源为业主自筹资金，项目建设资金如果不能按照建设进度及时到位，将直接影响项目建设进度，导致建设成本增加。因此与各银行保持良好的合作关系，拓展各种筹资渠道，增强项目的抗风险能力。根据稳健性原则，在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

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“财预〔2016〕155号”文件规定，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。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等都可能在不同程度上对项目产生一定的影响。

在国内通货膨胀日渐严重的背景下,建筑市场材料价格及人工费用出现不同程度的上涨,价格因素将对本项目建设总投资形成风险。

对策:由于此类风险是外界客观存在的,不以人的意志为转移,项目有关各方不能防止风险的发生,但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外,项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化,以便及时制定相应的应对措施。

2. 组织管理风险

主要是项目建设管理风险,项目业主在项目实施和管理过程中,由于外部环境变化或者组织结构上的缺陷,直接影响项目合理正常实施的情况。

本项目前期工作时间短,施工时间紧张,施工单位进场前应组织正常的施工准备工作,如路线和施工场地的界定、相关手续的办理、施工组织方案的编制和工程量的初算、施工设备和材料组织、附属工程实施单位的协调等,如项目建设单位上述工作没有准备充分的情况下就组织开始施工,造成施工工作不能按计划进度进行,甚至是窝工、停工,将给项目造成经营损失,给社会造成负面影响。

对策:项目业主加强对工程设计和概算资金控制,在不影响质量、工期前期下,通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理,防止项目实施过程中建设费用超支。

3. 投资估算的风险

投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响业主对项目的投资控制。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 收益实现规模与预期存在差异的风险

本次东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券还本付息所用资金主要来源为门票收入、商业租赁收入、停车费收入、物管收入等，其受宏观经济影响较大，若经济、环境发生不利变化，可能会影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

2. 收益专项用于偿债的操作风险

本次东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券还本付息的资金来源主要是门票收入、商业租赁收入、停车费收入、物管收入等。若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收入进行全面管理与追踪，可能会造成资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

3. 利率波动风险

受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成本，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

对策：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

八、中介服务机构基本情况

（一）会计师事务所

重庆匠道会计师事务所（普通合伙）作为本项目的审计机构，为本期债券的发行出具《东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债

券财务评价报告》。重庆匠道会计师事务所（普通合伙）成立于 2018 年 11 月 23 日，是持有工商行政管理局核发的《营业执照》的有限责任公司（自然人投资或控股）及重庆市财政局核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，重庆匠道会计师事务所（普通合伙）系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具评价报告的资质，在评价报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

浙江震瓯律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经浙江省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》，具备提供法律服务的主体资格，且历年年度考核合格。本所指派的律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了历年年检。

本所律师认为，浙江震瓯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；在本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。

第三部分 结论

一、本项目业主系依据中国法律设立的独立企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；依法成立、经营合法合规，依法有效存续；依据法律或经批准，可以从事本项目建设经营、开发、综合利用等活动。

二、本次项目具有公益性，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。

三、本次项目建设已经进行了项目的投资备案的前期审批程序，需按工程进度完善后续行政审批手续，合法施工，有序推进。

四、本项目资本金由业主自筹及发行专项债券融资，无财政投入，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要求。

五、本次项目收入来源合法合规，属于财政收入，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。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效，一式六份本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。[以下无正文]---

（本页无正文，为《浙江震瓯律师事务所关于东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券法律意见书》签字盖章页）

浙江震瓯律师事务所（盖章）：

负责人：



王法平

承办律师：王建静

承办律师：张慧敏

2022年3月8日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31330000736865322M

浙江震瓯

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:

浙江省司法厅

发证日期:

2017年2月25日

No. 70075774

中华人民共和国司法部监制

执业机构	浙江震瓯律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13303201410113103		
法律职业资格 或律师资格证号	A20123303030153		
发证机关	浙江省司法厅	持证人	王建静
发证日期	2016年07月08日	性别	男
		身份证号	330304198908203954

执业机构	浙江震瓯律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13303202011254733		
法律职业资格 或律师资格证号	A20183303264273		
发证机关	浙江省司法厅	持证人	张慧敏
发证日期	2020年10月23日	性别	女
		身份证号	330326199708091823