



四川昊通律师事务所
SICHUAN HAOTONG LAW FIRM

四川昊通律师事务所

关于高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地
块保障性租赁住房项目收益与融资自求平
衡专项债券之法律意见书

地址/ADD: 四川省成都市高新区九兴大道 14 号凯乐国际 2 栋 5 层

电话/TEL: 028-68731288 传真/FAX: 028-68730800 邮编/PC: 610041

二〇二二年三月

目 录

第一部分 引 言.....	1
一、释义.....	1
二、本所律师声明事项.....	2
第二部分 正 文.....	3
一、本项目拟发行债券基本情况.....	3
（一）发行人.....	3
（二）本项目拟发行债券具体信息.....	4
二、本项目拟发行债券参与主体情况.....	4
三、项目基本情况.....	5
（一）申请项目概况.....	5
（二）项目公益性.....	5
（三）项目审批情况.....	6
（四）项目实施计划.....	6
（五）项目收益与融资平衡.....	7
四、相关文件及中介机构.....	8
（一）《财务评价报告》.....	8
（二）《法律意见书》.....	8
五、法律风险.....	9
六、还款保障.....	10
七、结论性意见.....	10

四川昊通律师事务所

关于高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券 法律意见书

川昊通律意（2022）字第 045 号

致：成都极目投资有限公司

四川昊通律师事务所依法接受委托，就“高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目”（以下简称“项目”）收益与融资自求平衡专项债券发行有关事项，指派杜静、李艳律师出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除本文另有所指，下列简称具有如下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
主管部门	指	成都市住房和城乡建设局
项目业主	指	成都极目投资有限公司
本项目	指	高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发【2019】26 号	指	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知
财预【2017】89 号	指	《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【2015】225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财库【2020】43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
财预【2016】155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》

厅字【2019】33号	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
本所/本所律师	指	四川昊通律师事务所/四川昊通律师事务所律师
《财务评价报告》	指	《高新区天润路777号GX14-1-310号地块保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告》
《实施方案》	指	《高新区天润路777号GX14-1-310号地块保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
元、万元	指	人民币元、万元

二、本所律师声明事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对本项目发行的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于实施机构、建设单位及其他中介机构已向本所律师提供的资料、文件和对有关问题的说明。对应出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件做判断。

3. 本所律师仅就本项目发行所涉及的法律问题发表意见，不对本次有关财务评价报告、实施方案、决策等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及财务评估报告、实施方案等内容，均为严格按照有关机构出具的文件进行引述，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，本所律师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问题所作出的判断。

4. 本法律意见书仅供本项目为申请债券发行之目的使用，未经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或者部分引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所律师同意成都极目投资有限公司将本法律意见书作为申报本次收益与融资自求平衡专项债券的必备法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、本项目拟发行债券基本情况

（一）发行人

根据财预〔2015〕225号文，“市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”。根据财库〔2020〕43号文，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府和经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。根据财预〔2016〕155号文第4条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自

治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

根据上述法律规定，本次专项债券发行主体为四川省人民政府，符合财预〔2015〕225号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文的规定。

（二）本项目拟发行债券具体信息

根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目拟申请发行专项债券 100000.00 万元。

二、本项目拟发行债券参与主体情况

根据《实施方案》等资料，本项目主管部门为成都市住房和城乡建设局。本所律师根据主管部门提供的资料以及在政府公开网站等进行了核查，其基本情况为：

机构名称	成都市住房和城乡建设局
负责人	张樵
统一社会信用代码	11510100MB1581812Q
机构类型	机关
机构地址	成都高新区蜀绣西路 69 号
批准机构	市委

（二）项目业主

根据《实施方案》等资料，本项目业主为成都极目投资有限公司。本所律师根据项目业主提供的资料以及在政府公开网站等进行了核查，其基本情况为：

公司名称	成都极目投资有限公司
法定代表人	王勇
统一社会信用代码	915101047118815107

类型	有限责任公司
住所地	成都市青羊区西玉龙街 210 号
注册资本	16000 万人民币
成立日期	1999 年 7 月 5 日
经营范围	项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；广告业；房地产开发经营。（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）

综上所述，本所律师认为：成都市住房和城乡建设局系经批准设立并有效存续的政府工作部门，具备承担项目管理的主体资格。成都极目投资有限公司合法存续，暂未发现存在经营异常情况，具备承担项目建设的主体资格。

三、项目基本情况

（一）申请项目概况

根据《实施方案》，本项目位于四川省成都市高新区西区天润路 777 号；项目总投资 144000.00 万元，资本金 44000.00 万元，约占总投资的 30.56%，计划发行专项债券融资 100000.00 万元，占总投资的 69.44%，资本金比例符合国发【2019】26 号文的相关要求。

项目所属领域为保障性租赁住房；建设规模及建设内容：土地面积约 60 亩；总建筑面积约 17.92 万平方米。其中，地上面积约 13.01 万平方米，地下面积约 4.91 万平方米，新建保障性租赁住房及生活配套设施，其中保障性租赁住房 3687 套。

（二）项目公益性

本次申请的公共保障性租赁住房建设项目属于为社会公共利益服务、改善民生的基础性工程，在能够为中低层收入家庭提供稳定住房的同时，又能够满足其过渡性居住需求，减轻中低层收入家庭的支出压力，加快家庭财产积累，促进社会公平，能够切实解决成都市符

合条件的低收入住房困难家庭的住房需求外，更快促进成都市现代化城市建设的进程，推动城市化健康发展，具有良好的社会效益，公益性显著。

综上所述，本所律师认为：本项目具有公益性且有收益，符合财库〔2020〕43号文及《中共中央办公厅、国务院办公厅印发做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求。

（三）项目审批情况

1. 项目相应立项文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已进行了项目备案登记，并取得了《四川省固定资产投资项目备案表》（备案机关：成都高新区发展改革和规划管理局；备案号：川投资备〔2020-510109-70-03-527389〕FGQB-0681号）。

2. 项目取得的其他批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的其他批复文件有：

（1）本项目已进行项目环境影响评价登记，并取得了《建设项目环境影响登记表》（备案号：20225101000100000055）。

综上所述，本所律师认为：本项目已经取得了项目备案、环评等批复文件，后续还应按照法律、法规的规定，依法履行项目建设的有关审批，确保项目建设合法、合规。

（四）项目实施计划

根据《实施方案》，本项目计划2022年3月开工，具体建设计划为：2022年3月之前进行前期准备工作；施工期从2022年3月-2024

年 10 月，2024 年 11 月-12 月进行项目竣工验收。

（五）项目收益与融资平衡

根据《财务评价报告》的投资估算，本项目总投资 144000.00 万元，其中：工程费用 108095.00 万元，工程建设其他费 20605.00 万元，预备费 9260.00 万元，建设期债券利息 5940.00 万元，债券发行费用 100.00 万元。

资本金来源：本项目的资本金为 44000.00 万元，约占总投资的 30.56%。资本金来源于单位自有资金，按照项目实际进度分年度到位。

融资来源：本项目拟通过专项债券融资。本项目计划融资专项债券 100000.00 万元，约占总投资的 69.44%。建设期内分三批次发行，其中 2022 年计划发行专项债券 6000.00 万元，债券期限 30 年；2023 年计划发行专项债券 70000.00 万元，债券期限 30 年；2024 年发行专项债券 24000.00 万元，债券期限 30 年。债券利率按 4.5% 计算，每半年付息一次，本金到期一次性偿还。

根据《财务评价报告》，项目的收入主要来源于保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入，预计总收入 353040.08 万元，全部为专项收入。经本所律师核查，本项目收入来源合法合规，不违反法律、法规的禁止性规定。项目的运营成本主要包括：财务费用、经营成本、折旧摊销，经估算，本项目经营期内的总成本费用 232882.03 万元。

天衡会计师事务所有限责任公司（特殊普通合伙）为本项目提供财务评价服务并出具了《财务评价报告》，财务评价结论为：“1. 计算期内累计资金流入 513758.00 万元，累计资金流出 453621.19 万元，累计现金结余 60136.81 万元。本项目全部 100000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 60136.81 万元的累计

期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。”

综上所述，本所律师认为：

1. 本项目资本金由财政预算解决，占比 30.56%，符合（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金的相关规定。

2. 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）已对本项目收益与融资自求平衡作出了专项财务评价报告，在该《财务评价报告》所预期的情况下，本项目符合财预【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，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

四、相关文件及中介机构

（一）《财务评价报告》

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）就本项目专项债券出具《财务评价报告》。根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）提供的《营业执照》（统一社会信用代码：913200000831585821）、《会计师事务所执业证书》以及签字会计师执业证书，该单位作为具备会计师事务所资质的第三方机构，具备为本项目出具本项目《财务评价报告》的从业资质。

（二）《法律意见书》

四川昊通律师事务所就本项目专项债券出具《法律意见书》，本所系经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：315100000761254591），具备为本项目提供法律服务的主体资格。

综上所述,本所律师认为:上述为本项目提供咨询服务并出具《财务评价报告》、《法律意见书》的会计师事务所、律师事务所,依法成立并有效存续,具备为本项目债券发行提供相关咨询服务并出具《财务评价报告》、《法律意见书》的从业资质。

五、法律风险

(一) 宏观政策变化风险

国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

(二) 建设工程不能正常实施的风险

申报项目在实施过程中,存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险;来源于施工方、设计方、供应方的风险;发生工程事故等各项风险,可能影响项目实施。

(三) 项目收益风险

建设项目具有公益性,回收周期长,有关产品价格可能产生波动,将影响项目的收益,进而影响项目资金的平衡。

(四) 偿付风险

本项目债券根据《预算管理办法》之规定,专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。但专项收入易受到项目实施进度、市场需求等多种因素影响,存在一定的不确定性,将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

(五) 利率风险

国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策等因素的影响,由于本项目债券期限较长,在本项目债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。

六、还款保障

按照国办函〔2016〕88号文，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。根据财预〔2015〕225号文，属于公益性项目债务的，由地方政府统筹安排包括债券资金在内的预算资金偿还，必要时可以处置政府资产。根据《实施方案》，若项目偿债出现困难，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。

综上，本所律师认为：本项目债券偿债保障措施符合相关要求。

七、结论性意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

1. 成都市住房和城乡建设局系经批准设立并有效存续的政府工作部门，具备承担项目管理的主体资格。成都极目投资有限公司合法存续，暂未发现存在经营异常情况，具备承担项目建设的主体资格。

2. 本项目具有公益性且有收益，符合财库〔2020〕43号文及《中共中央办公厅、国务院办公厅印发做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求。

3. 本项目已经取得了项目备案、环评等批复文件，后续还应按照法律、法规的规定，依法履行项目建设的有关审批，确保项目建设合法、合规。

4. 本项目资本金由财政预算解决，占比 30.56%，符合（国发〔2019〕

26号)关于项目资本金的相关规定;天衡会计师事务所(特殊普通合伙)已对本项目收益与融资自求平衡作出了专项财务评价报告,在该《财务评价报告》所预期的情况下,本项目符合财预【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,满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5. 上述为本项目提供咨询服务并出具《财务评价报告》、《法律意见书》的会计师事务所、律师事务所,依法成立并有效存续,具备为本项目债券发行提供相关咨询服务并出具《财务评价报告》、《法律意见书》的从业资质。

6. 本项目债券偿债保障措施符合相关要求。

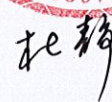
本法律意见书正本一式三份,无副本,经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效,每份均具有同等的法律效力。

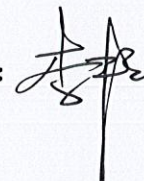
(以下无正文)

此页无正文，为《四川昊通律师事务所关于高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》之签章页。

四川昊通律师事务所

事务所负责人:  

承办律师: 

承办律师: 

2022 年 03 月 15 日

(此页无正文，为附件页)



执业机构	四川吴通律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101201111456276		
法律职业资格 或律师资格证号	A20095101071975	持证人	杜静
发证机关	四川省司法厅 行政许可专用章	性别	女
发证日期	2017年03月13日	身份证号	511304198509146221

备 注	注 意 事 项
二〇二一年度 称 职	一、持证人应当加盖发证机关印章、 钢印，并应当加盖律师年度考核备案专 用章（首次发证之日起首次年度考核考 核完成前除外） 二、持证人应当依法使用本证并予 以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转 让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立 即向所在地县（区）司法行政机关报告， 并依照有关规定申请补发。持证人申请换 发新证，应当将本证交回原发证机关。 三、持证人受到停止执业处罚的，由 所在地县（区）司法行政机关收回律师执 业证，并于处罚期满时发还。持证人受到 吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止 执业的，由所在地县（区）司法行政机关 收回律师执业证，并交原发证机关注销。 除司法行政机关外，其他任何单位和个人 不得扣留、收缴和吊销本证。 四、了解律师详细信息，请登录 核验网址： No. I0839570

执业机构 四川昊通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201511490712

法律职业资格
或律师资格证号 A20135115251177

发证机关 四川省司法厅
行政许可证专用章

发证日期 2015 年 11 月 16 日

持证人 李艳

性别 女

身份证号 511525199108157242



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2021年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	四川省司法厅	备案机关	
备案日期	2021年5月-2022年5月	备案日期	

