

北京天铎（成都）律师事务所
关于成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收
益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书



北京天铎（成都）律师事务所
二〇二二年三月

目录

一、主体资格.....	4
(一) 专项债券发行主体.....	4
(二) 项目业主.....	4
二、申请项目情况.....	5
(一) 项目概况.....	5
(二) 项目的公益性.....	7
(三) 项目批文.....	8
(四) 募集资金的使用用途.....	11
三、项目收益与融资平衡.....	11
四、 中介机构业务资质.....	12
(一) 《财务评估报告》及会计事务所资质	12
(二) 《法律意见书》及律师事务所资质.....	12
五、 结论.....	12

释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目	成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券
本项目	成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目
本所/本所律师	北京天铎（成都）律师事务所
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《管理办法》	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
《试点通知》	《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）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《工作通知》	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
《发行及项目配套融资通知》	《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》
《实施方案》	《成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	《成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案评价报告》
元、万元	人民币元、万元

北京天铎（成都）律师事务所
关于成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目 收益
与融资自求平衡专项债券
之
法律意见书

北京天铎（成都）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《预算法》、《管理办法》、《发行工作意见》、《试点通知》、《工作通知》、《发行及项目配套融资通知》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

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. 本所律师出具本法律意见书依赖于成都双流兴城置业有限公司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. 本法律意见书仅就与委托事宜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。在本法律意见书对有关实施方案、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作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作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本期债券申报发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本意见不得用作其他目的。

5. 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。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

一、主体资格

(一) 专项债券发行主体

根据《试点通知》之规定，本次申报项目的发行主体为四川省人民政府，符合《预算法》、《财预〔2017〕89号文》所规定的政府专项债券发行主体之规定。

(二) 项目业主

根据《实施方案》，成都双流兴城置业有限公司作为成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目业主。根据《营业执照》及国家企业信用信息公示系统查询，项目业主基本情况如下：

名称	成都双流兴城置业有限公司
统一社会信用代码	91510122594676437Y
住所	成都市双流区东升街道白河路四段双流区规划展览馆内
法定代表人	骆宝均
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100000 万元人民币
营业期限自	2012-05-03 至 长期
经营范围	房地产信息咨询；房屋出租；建筑工程施工；酒店管理（不含酒店经营）；物业管理；工程项目及住宅、环保、建材、网络技术开发、转让及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

综上所述，本所律师认为：根据《试点通知》《发行及项目配套融资通知》的规定，四川省人民政府作为专项债券的发行主体，项目业主成都双流兴城置

业有限公司为合法有效并依法存续的企业法人，具备从事项目投资开发和经营管理的主体资格。

二、申请项目情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本项目包括3个保障性住房建设项目以及1个配套道路建设。

建设规模和建设内容：

(1) 龙泽花园及配套道路工程

本项目建设内容包含龙泽花园、龙泽花园市政配套道路及龙泽花园东北侧幼儿园三个部分。

①龙泽花园

本项目共包含23栋住宅楼（含住宅楼裙房、架空层及地下车库）、2栋配套用房及3栋门卫室，住宅158521.60平方米（设计住宅总户数1782套）、物管用房505.59平方米、消防控制室171.91平方米，配套用房5389.41平方米，公共卫生间66.72平方米，门卫室90.96平方米，不计容建筑（架空层）4364.21平方米。地下建筑人防区17647.00平方米、非人防区65590.74平方米。建设内容包括建筑工程、装饰工程、安装工程和总平工程。

②龙泽花园市政配套道路

龙泽花园市政配套道路包含两条规划道路，拟建道路1设计全长351.894m，实施范围为：AK0+026.951~AK0+346.890，红线宽度为12m，起点接现状星空路，终点接规划道路；拟建道路2设计全长206.16m，实施范围为：BK0+020~BK0+199.101，红线宽度为12m，起点接拟建道路1，终点接规划道路。

本道路建设内容包括：道路工程、排水工程、照明工程、交通工程、管线综合设计等，其中管线综合设计包括给水、电力、燃气、通信只预留管位，后期由相关产权单位同步实施。

③龙泽花园东北侧幼儿园

项目用地紧邻成都市双流区空港商务区板块北侧，东临规划中小学，北临规划社区综合体，西北侧为住宅小区。地块建设净用地面积 7488.45 平方米，地上计容建筑面积为 6023.38 m²，地上不计容架空面积 557.26 m²，地下室不计容建筑面积为 1913.81 m²，由机动车库、设备用房组成。

本次新建班额 15 个，每班 30 个学生，共计容纳学生 450 人。

(2) 和航家园东园项目

本项目规划净用地面积 55198.94 m² (82.798 亩)，总建筑面积 262431.07 m²，地上建筑面积 167081.45 m²，地下建筑面积 95349.62 m²。其中：地上计容建筑面积 163869.73 m²，地上不计容建筑面积 3211.72 m²。北园项目规划净用地面积 98679.96 m² (148.0192 亩)，总建筑面积 165119.41 m²，地上建筑面积 103450.49 m²，地下建筑面积 61668.92 m²。其中：地上计容建筑面积 103450.49 m²。

(3) 双桂四期

双桂四期本次工规划净用地面积 31823.61 m²，总建筑面积 114100.33 m²。地上建筑面积为 76814.68 m²，由住宅、农贸市场、物管用房、门卫室及公共服务配套等设施用房组成；地下室 2 层总建筑面积为 37285.65 m²，由机动车库、非机动车库以及设备用房组成。

本项目共包含 8 栋住宅楼（含住宅楼裙房、架空层及地下车库）、1 栋农贸市场用房。建设内容包括建筑工程、装饰工程、安装工程和总平工程（含管线工程及道路绿化工程）。

(4) 牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路

本项目为牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路建设项目，拟建道路位于成都双流区怡心街道，物联大道以东，万顺路以南，华府大道以西，牧华路以北。

牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路本次项目建设全长为 416.581m，红线宽度为 20m，按城市支路标准设计。

本次项目建设内容包括：道路工程、交通工程、给排水工程、电力工程、照明工程、涵洞工程、绿化工程等。

（二）项目的公益性

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提到健全住房保障体系，建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保，解决新市民为主的常住人口阶段性住房困难。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，实施“一城一策”，落实城市主体责任，完善住房市场体系。持续改善欠发达地区发展条件，巩固提升义务教育、基本医疗、基本住房保障水平，提高低收入人口自我发展和增收致富能力。

《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提到改善居民居住条件和居住环境坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善住房保障体系和市场体系，巩固房价收入比在全国主要城市中较低的竞争优势，完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动住有所居向住有宜居转变。

《成都市双流区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提到到 2025 年，基本建成践行新发展理念的中国航空经济之都，全区地区生产总值年均增速确保不低于全市平均水平、力争达到高质量发展示范区平均水平，一般公共预算收入增速达 8%、经济密度达 3 亿元/平方公里，单位工业用地增加值达到 11.8 亿元/平方公里；固定资产投资年均增速达 8%；工业增加值占 GDP 比重达 30%、规上工业增加值增速保持在 8%左右；“四上”企业数

量较“十三五”末翻一番，市场主体数量达到 20 万；居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民收入增速分别达到 7%、8%，城乡居民收入比缩减至 1.52；力争综合实力挺进全国百强区前 20 位。

突出中国航空经济之都共享发展实效。营商环境重点指标达到国际先进水平，“企业咖啡时”和“企业幸福中心”成为全国知名企业服务品牌。政务服务“一网通办”更趋完善，城市运行“一网统管”初见成效，“最多跑一次”事项比例达 100%，最新政策信息 100%智能精准获悉。优质均衡的公共服务体系进一步完善，公共文化服务更加智能多元，公共卫生事件应急处理体系更加健全，三级甲等医院增至 3 家，居民人均期望寿命达 82.42 岁，每千人床位数达 9 张；义务教育优质学校覆盖率达 85%以上，普惠性幼儿园覆盖率保持在 80%以上，公办幼儿园学位占比保持在 50%以上，基本实现基本公共服务常住人口全覆盖。

本所律师认为，本项目的实施有利于解决居民基本住房需求，完善当地的基础设施，提高居民生活水平。具有社会公益性。

（三）项目批文

本项目已取得批复、核准文件如下：

1. 龙泽花园及配套道路工程

（1）成都市双流区发展和改革局于 2020 年 12 月 31 日出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司龙泽花园及配套道路工程可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]283 号），明确了项目名称、项目业主、项目建设规模及主要建设内容等事项。

（2）已取得 2021 年 5 月 14 日《建设项目环境影响登记表》（备案号 202151012200000114），登记表中建筑面积为 135259.95 平方米，《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司龙泽花园及配套道路工程可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]283 号）中项目总建筑面积为 260842.59

平方米，《建设项目环境影响登记表》和《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司龙泽花园及配套道路工程可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]283号）中建设内容和规模一致。

(3) 2022年3月15日成都市双流区规划和自然资源局出具《关于龙泽花园项目土地利用总体规划情况的复函》，项目占地总面积约125.12亩，约111.22亩为允许建设区，约13.77亩为有条件建设区，0.13亩为其他用地。

2. 和航家园东园项目

(1) 成都市双流区发展和改革局于2018年9月21日出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司和航家园东园、北园安置小区工程可行性研究报告的批复》（双发改投资〔2018〕296号），明确了项目名称、项目业主、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 根据项目监理单位签发的《工程开工令》，双和航家园东园项目开工日期为2020年1月17日。

(3) 已取得2019年1月23日《建设项目环境影响登记表》（备案号201951012200000038）。

(4) 2018年7月23日成都市双流区国土资源局出具项目业主为成都双流兴城建设投资有限公司的《成都市双流区国土资源局关于荷韵欣苑安置小区工程、和航家园东园、北园安置小区工程等7个安置房项目土地利用总体规划情况的回函》（双国土资函[2018]91号），项目占地面积约76.7亩，约76.54亩为允许建设区，约0.16亩为有条件建设区。以上项目用地，建议完善相关手续后再动工建设。本函不是项目用地批准文件。

3. 双桂四期

(1) 成都市双流区发展和改革局于 2020 年 2 月 28 日出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司双桂四期安置房工程可行性研究报告的批复》（双发改投资〔2020〕044 号），明确了项目业主、项目名称、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 根据项目监理单位签发的《工程开工令》，双桂四期安置房项目开工日期为 2021 年 3 月 31 日。

(3) 已取得 2020 年 3 月 4 日《建筑项目环境影响登记表》（备案号 202051012200000142）。

(4) 2022 年 3 月 15 日成都市双流区规划和自然资源局出具《关于双桂花园四期项目土地利用总体规划情况的复函》，项目占地面积约 47.74 亩，约 32.97 亩为允许建设区，约 14.77 亩为其他用地。

(5) 2019 年 11 月 8 日成都市双流区规划和自然资源局出具《建设用地规划许可证》（地字第 510122201941010）。

4. 牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路

(1) 2020 年 10 月 14 日成都市双流区发展和改革局出具《成都市双流区发展和改革局关于成都空港兴城建设管理有限公司牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路可行性研究报告的批复》（双发改投资〔2020〕222 号），明确了项目业主、项目名称、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 2022 年 3 月 14 日成都市双流区发展和改革局出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路变更项目业主的批复》（双发改投资〔2022〕43 号），项目业主由成都空港兴城建设管理有限公司变更为成都双流兴城置业有限公司。

(3) 2022 年 3 月 14 日成都市双流生态环境局出具《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》，根据项目可研批复建设内容，依据《建设项目环境影

响评价分类管理名录》（2021年版）第五条，项目不纳入环境影响评价管理。符合本项目要求履行的环境影响评价相关手续。

（4）2020年10月29日成都市双流区规划和自然资源局出具项目业主为成都空港兴城建设管理有限公司的《成都市双流区规划和自然资源局关于牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路项目土地利用总体规划情况的回函》（双自然资函[2020]203号），项目占地面积约11.63亩，约10.03亩为允许建设区，约1.60亩为有条件建设区。本复函不是项目用地批准文件。

5. 2022年3月10日成都市双流区自然资源和规划局出具《关于项目用地审批手续办理情况的说明》，说明成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目已取得征地批复，符合本项目要求履行的用地审批手续。

本所律师认为本项目已获得前述批文，项目业主需根据项目开发具体情况和进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规。

（四）募集资金的使用用途

根据《实施方案》，本申报项目申请的专项债券资金将用于成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设工程项目的建设。

三、项目收益与融资平衡

根据本申报项目的《实施方案》以及四川德维会计师事务所有限责任公司出具的《财务评估报告》，根据对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行的分析评价，认为成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设工程项目在不考虑资金时间价值的情况下，在该项目发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需求，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据《实施方案》和四川德维会计师事务所有限责任公司出具《财务评估报告》，本申报项目符合专项债券对项目融资与收益达到平衡的要求。

四、中介机构业务资质

（一）《财务评估报告》及会计事务所资质

四川德维会计师事务所有限责任公司（自然人投资或控股）就本次申报项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，根据四川德维会计师事务所有限责任公司所提供的《营业执照》（统一社会信用代码：9151010572033472XR）、《会计事务所执业证书》（执业证书编号：51010011），该公司为具备会计事务所资质的第三方机构。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京天铎（成都）律师事务所为本申报项目出具本《法律意见书》，本所是经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（证号：25101201411386525），具备提供法律服务的主体资格。

本所律师认为，为本申报项目提供服务的会计事务所和律师事务所具备相应的资质。

五、结论

综上，本所认为：

（一）本次申报的项目实施有利于解决居民基本住房需求，完善当地的基础设施，提高居民生活水平。具有社会公益性。

（二）本申报项目之专项债券应由四川省人民政府作为发行主体；成都双流兴城置业有限公司系中华人民共和国境内依法设立、合法存续的独立的企业法人，具备从事项目投资开发和经营管理的主体资格。

(三) 批复、核准文件情况

本项目已取得批复、核准文件如下：

1. 龙泽花园及配套道路工程

(1) 成都市双流区发展和改革局于 2020 年 12 月 31 日出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司龙泽花园及配套道路工程可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]283 号），明确了项目名称、项目业主、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 已取得 2021 年 5 月 14 日《建设项目环境影响登记表》（备案号 202151012200000114），登记表中建筑面积为 135259.95 平方米，《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司龙泽花园及配套道路工程可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]283 号）中项目总建筑面积为 260842.59 平方米，《建设项目环境影响登记表》和《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司龙泽花园及配套道路工程可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]283 号）中建设内容和规模一致。

(3) 2022 年 3 月 15 日成都市双流区规划和自然资源局出具《关于龙泽花园项目土地利用总体规划情况的复函》，项目占地总面积约 125.12 亩，约 111.22 亩为允许建设区，约 13.77 亩为有条件建设区，0.13 亩为其他用地。

2. 和航家园东园项目

(1) 成都市双流区发展和改革局于 2018 年 9 月 21 日出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司和航家园东园、北园安置小区工程可行性研究报告的批复》（双发改投资〔2018〕296 号），明确了项目名称、项目业主、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 根据项目监理单位签发的《工程开工令》，双和航家园东园项目开工日期为2020年1月17日。

(3) 已取得2019年1月23日《建设项目环境影响登记表》（备案号201951012200000038）。

(4) 2018年7月23日成都市双流区国土资源局出具项目业主为成都双流兴城建设投资有限公司的《成都市双流区国土资源局关于荷韵欣苑安置小区工程、和航家园东园、北园安置小区工程等7个安置房项目土地利用总体规划情况的回函》（双国土资函[2018]91号），项目占地面积约76.7亩，约76.54亩为允许建设区，约0.16亩为有条件建设区。以上项目用地，建议完善相关手续后再动工建设。本函不是项目用地批准文件。

3. 双桂四期

(1) 成都市双流区发展和改革局于2020年2月28日出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司双桂四期安置房工程可行性研究报告的批复》（双发改投资〔2020〕044号），明确了项目业主、项目名称、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 根据项目监理单位签发的《工程开工令》，双桂四期安置房项目开工日期为2021年3月31日。

(3) 已取得2020年3月4日《建筑项目环境影响登记表》（备案号202051012200000142）。

(4) 2022年3月15日成都市双流区规划和自然资源局出具《关于双桂花园四期项目土地利用总体规划情况的复函》，项目占地面积约47.74亩，约32.97亩为允许建设区，约14.77亩为其他用地。

(5) 2019年11月8日成都市双流区规划和自然资源局出具《建设用地规划许可证》（地字第510122201941010）。

4. 牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路

(1) 2020年10月14日成都市双流区发展和改革局出具《成都市双流区发展和改革局关于成都空港兴城建设管理有限公司牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路可行性研究报告的批复》（双发改投资[2020]222号），明确了项目业主、项目名称、项目建设规模及主要建设内容等事项。

(2) 2022年3月14日成都市双流区发展和改革局出具《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路变更项目业主的批复》（双发改投资[2022]43号），项目业主由成都空港兴城建设管理有限公司变更为成都双流兴城置业有限公司。

(3) 2022年3月14日成都市双流生态环境局出具《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》，根据项目可研批复建设内容，依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）第五条，项目不纳入环境影响评价管理。符合本项目要求履行的环境影响评价相关手续。

(4) 2020年10月29日成都市双流区规划和自然资源局出具项目业主为成都空港兴城建设管理有限公司的《成都市双流区规划和自然资源局关于牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路项目土地利用总体规划情况的回函》（双自然资函[2020]203号），项目占地面积约11.63亩，约10.03亩为允许建设区，约1.60亩为有条件建设区。本复函不是项目用地批准文件。

5. 2022年3月10日成都市双流区自然资源和规划局出具《关于项目用地审批手续办理情况的说明》，说明成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目已取得征地批复，符合本项目要求履行的用地审批手续。

本所律师认为本项目已获得前述批文，项目业主需根据项目开发具体情况和进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规。

（四）根据《财务评估报告》，根据对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行的分析评价，认为成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目在不考虑资金时间价值的情况下，在该项目发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需求，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（五）为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所具备从业资格。

本法律意见书正本一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。（以下无正文）

(此页无正文)

成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益与融资

自求平衡专项债券

签署页

北京天铎（成都）律师事务所（盖章）



合伙人 律师

律师

律师

2022年 3 月 16 日