
北京天铎（成都）律师事务所

关于侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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
二零二二年十二月

目录

一、主体资格	4
(一) 专项债券发行主体	4
(二) 项目业主	4
(三) 项目代建业主	4
二、申请项目情况	5
(一) 项目概况	6
(二) 项目的公益性	6
(三) 项目批文	7
(四) 募集资金的使用用途	8
三、项目收益与融资平衡	8
四、中介机构业务资质	8
(一) 《财务评估报告》及会计事务所资质	8
(二) 《法律意见书》及律师事务所资质	9
五、 结论	9

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	侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目收益与融资自求平衡专项债券
本项目	侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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》	《侯家79亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目收益与融资自求平衡专项债实施方案》
《财务评估报告》	《侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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
关于侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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，就侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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市金牛环境投资发展集团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》，成都市金牛环境投资发展集团有限公司作为侯家 79 亩地块东侧配套公服(地下停车场)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	成都市金牛环境投资发展集团有限公司
统一社会信用代码	91510106665342822F
住所	四川省成都市金牛区金府路 227 号 11 栋 21 楼
法定代表人	王喜雪
类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	91000 万元人民币
营业期限	2007-09-14 至 无固定期限
经营范围	农业项目投资、土地整理、投资管理、从事“新居工程”基础设施、公共设施项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（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）。

(三) 项目代建业主

根据《实施方案》，成都金牛绿城建设管理有限公司作为侯家 79 亩地块东侧配套公服(地下停车场)项目收益与融资自求平衡专项债券的项目代建业主。根据《营业执照》及国家企业信用信息公示系统查询，项目代建业主基本情况如下：

名称	成都金牛绿城建设管理有限公司
统一社会信用代码	91510106558965397K
住所	四川省成都市金牛区金府路 227 号 11 栋 19 楼
法定代表人	牟乃铸
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	2300 万元人民币
营业期限	2010-07-22 至 无固定期限
经营范围	一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；工程造价咨询业务；劳务服务（不含劳务派遣）；项目策划与公关服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物业管理。（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；建设工程勘察；建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程监理；施工专业作业；建筑劳务分包。（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）

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，项目业主成都市金牛环境投资发展集团有限公司为合法有效并依法存续的企业法人，成都金牛绿城建设管理有限公司具备从事项目建设管理的项目代建业主的主体资格。

二、申请项目情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本项目位于成都市金牛区西华街道侯家社区。

根据《实施方案》，建设规模和建设内容：

项目建设内容：新建地下停车场、地面配套用房、室外园路及场地铺装、景观绿化、运动场及健身设施等。

项目建设规模：项目规划净用地面积 16733.07 平方米，总建筑面积 11525.46 平方米，其中地下室面积 10867.56 平方米，地面配套用房 657.9 平方米（含保温层 20 平方米）。具体如下：

①地上建筑

地上建筑面积 657.9 平方米，其中地面配套用房 637.9 平方米，保温层 20 平方米。

②地下建筑

地下室面积 10867.56 平方米，机动车位数 373 个。

③室外总平工程

包含园路及场地 6360.24 平方米、运动场 3232.2 平方米、景观绿化 7929.79 平方米，室外照明灯具 46 套、景观照明 17522.23 平方米，给排水管线 1985.82 米，电力管线 500 米，通信管线 500 米，背景音乐系统 1 套，安防系统 1 套，垃圾桶 4 个、装饰混凝土座凳 264 米、指示牌 6 组；乒乓球台 6 个，室外健身器械 1 套；原场地硬化破除 1 项；充电桩 75 个。

(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》提到完善公共体育设施体系，持续推进“家门口”健身空间建设，加快构建

城市体育综合体、公园绿道、城市金角银边、社区体育空间四级健身设施体系，推动设施开放共享，打造群众身边绿色健康运动场景。

《成都市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提到努力建设以共享为新局面的人本化发展先行区。世界文创、旅游、赛事名城和国际美食、音乐、会展之都建设整体成势，国际消费中心城市吸引力和美誉度持续增强，现代化基础设施体系、优质均衡公共服务体系、全覆盖多层次社会保障体系、党建引领双线融合治理体系进一步完善，法治成都建设取得新进展，民生福祉显著提升，成为“人民城市”的幸福样本。

探索建立基本公共服务与常住人口挂钩机制，有序推进公共服务便利共享，打造共建共享的市民生活圈。加快推进教育“八大共享平台”建设，协同打造现代化教育体系。

本所律师认为，项目的实施有利于促进社区基础设施建设与完善，改善居民生活质量，提高居民生活水平。具有社会公益性。

（三）项目批文

本申报项目已取得批复、核准文件如下：

1. 成都市金牛区发展和改革局于2021年12月15日出具《关于侯家79亩地块东侧配套公服项目可行性研究报告的批复》（金发改投资〔2021〕284号），明确了项目名称、项目业主、项目代理业主、项目建设内容及规模等事项。

2. 取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202251010600000174）。

3. 成都市金牛区规划和自然资源局2022年9月19日出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第510106202210365号），其显示项目名称为综合运动场、公厕、地下停车场库及配套设施，项目代码为2111-510106-17-01-335456、项目拟选位置为金牛区西华街道富家社区6组、侯家社区8组，拟用地面积（含各地类明细）为总规模16733.04 m²，并明确该

建设项目用地预审与选择意见书仅用于选址，不含用地预审内容。《关于侯家 79 亩地块东侧配套公服项目可行性研究报告的批复》中，项目建设地址为成都市金牛区西华街道侯家社区，项目总用地面积为 18180.13 平方米（含防护绿地 1447.06 平方米），规划净用地面积为 16733.07 平方米（约 25 亩）。

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》，本项目申请的专项债券资金将用于侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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》，项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还融资本息的资金对融资本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

根据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》，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并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，认为侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目在不考虑资金时间价值的情况下，在该项目开发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；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的自求平衡。

本所律师认为，根据《实施方案》和《财务评估报告》，本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改善居民居住条件和居住环境，促进基础设施建设与完善，促进片区综合发展，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；项目业主成都市金牛环境投资发展集团有限公司为合法有效并依法存续的企业法人，成都金牛绿城建设管理有限公司具备从事项目建设管理的项目代建业主的主体资格。

（三）批复、核准文件情况

1. 成都市金牛区发展和改革局于2021年12月15日出具《关于侯家79亩地块东侧配套公服项目可行性研究报告的批复》（金发改投资〔2021〕284号），明确了项目名称、项目业主、项目代理业主、项目建设内容及规模等事项。

2. 取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202251010600000174）。

3. 成都市金牛区规划和自然资源局 2022 年 9 月 19 日出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 510106202210365 号），其显示项目名称为综合运动场、公厕、地下停车场库及配套设施，项目代码为 2111-510106-17-01-335456、项目拟选位置为金牛区西华街道富家社区 6 组、侯家社区 8 组，拟用地面积（含各地类明细）为总规模 16733.04 m²，并明确该建设项目用地预审与选择意见书仅用于选址，不含用地预审内容。《关于侯家 79 亩地块东侧配套公厕项目可行性研究报告的批复》中，项目建设地址为成都市金牛区西华街道侯家社区，项目总用地面积为 18180.13 平方米（含防护绿地 1447.06 平方米），规划净用地面积为 16733.07 平方米（约 25 亩）。

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》，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并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，认为侯家 79 亩地块东侧配套公厕（地下停车场）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要；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的自求平衡。

（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)

侯家79亩地块东侧配套公服（地下停车场）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12月8日