

关于《遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目》的

法律意见书

大成蓉〔2022〕法意字第1235号



北京大成（成都）律师事务所

www.dentons.cn

四川省成都市高新区交子大道 575 号中海国际中心 j 座 18 楼 邮编：610000

18F/Tower J China Overseas International Center,

No.575 JiaoziAve.,High-tech Zone,Chengdu,China

Tel: +86 28-87039931 Fax: +86 28-8703689

关于《遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目》的法律意见书

致：

遂宁市船山区住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京大成（成都）律师事务所作为遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言	- 1 -
一、释义	- 1 -
二、律师应声明的事项	- 2 -
第二部分正文	- 1 -
一、项目相关主体资格	- 1 -
（一）业主单位的主体资格	- 1 -
（二）实施机构的主体资格	- 1 -
二、项目概况和审批情况	- 1 -
（一）项目概况	- 2 -
（二）审批情况	- 2 -
三、项目效益	- 3 -
（一）公益效益	- 3 -
（二）经济效益	- 3 -
（三）社会效益	- 5 -
四、项目融资与收益平衡	- 6 -
无、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	- 7 -
六、中介服务机构	- 7 -
（一）会计师事务所	- 7 -
（二）律师事务所	- 8 -
七、结论	- 9 -

第一部分引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目
本所	指	北京大成（成都）律师事务所
四川中力事务所	指	四川中力会计师事务所有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》

《财评报告》	指	《遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《北京大成（成都）律师事务所关于遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《财政部关于印发〈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、规章及有关政策文件，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。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）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。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评级报告、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。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）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。

（六）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。

第二部分正文

一、项目相关主体资格

项目业主：遂宁兴船实业有限公司

实施机构：遂宁市船山区住房和城乡建设局

（一）业主单位的主体资格

名称：遂宁兴船实业有限公司

统一社会信用代码：91510903MA6BG3DKXG

住所：四川省遂宁市船山区德胜西路 154 号

法定代表人：补沛文

类型：有限责任公司(国有独资)

（二）实施机构的主体资格

名称：遂宁市船山区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11510802008494914N

地址：遂宁船山区遂州中路 977 号

负责人：吴松林

机构性质：机关

本所律师认为，遂宁兴船实业有限公司为具有独立法人资格的有限责任公司，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。遂宁市船山区住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

二、项目概况和审批情况

（一）项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况并取得行政审批等情况如下：

项目名称：遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设的工期：24 个月

项目类型：新建

项目建设内容：对船山区育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体进行改造，改造小区 107 个，改造房屋 267 栋，改造面积 30.41 万平方米。主要对建筑外墙进行修缮、风貌改造，屋顶改造，对公共楼顶屋面、楼梯间公共部位等楼栋公共区域进行整治。

（二）审批情况

1.关于项目立项的情况

本项目已取得遂宁市船山区发展和改革局《关于遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目可行性研究报告的批复》（遂船发改许可〔2022〕85 号）。

2.关于用地手续的情况

本项目已取得无需用地的说明。

3.关于环评手续的情况

本项目已经取得环境影响登记表。

4.关于项目资本金的情况

遂宁市船山区财政局出具《关于遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目专项债资本金落实情况的说明》载明：

遂宁市船山区老旧小区改造（三期）——育才路北片区、天宫路西片区、文成社区、滨河社区、米市社区、南小区社区房屋主体维护建设项目总投资 4925.79 万元，其中项目资本金 1725.79 万元，拟发行专项债融资 3200.00 万元。项目资本金全部为地方财政资金，并根据项目建设推进的实际情况按进度予以支付。

本所律师认为，项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

（一）公益效益

按照《财政部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）文件有关的要求，结合本地区实

际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。

本项目满足《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

（二）经济效益

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给遂宁船山区的经济带来极大的益处，

本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强遂宁船山区的综合竞争能力有极大的意义。

三是本项目的实施建设将促进遂宁船山区城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与遂宁旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为遂宁船山区的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升遂宁船山区城乡形象、改善投资环境、增强遂宁船山区的综合竞争能力有极大的意义。

（三）社会效益

（1）项目建设有利于社会的稳定

项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众提供就业机会，促进劳动力转移就业，有效地减轻了就业压力，有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足。

（2）项目建设提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平

项目区内居民大多居住在脏乱差的生活环境里，伴随项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项

目区居民的生活居住条件和生活水平。

(3) 项目的建设对增强遂宁市船山区的综合竞争能力有极大的意义

本项目的实施促进了遂宁市船山区城镇建设的步伐，改善了遂宁市船山区的投资环境，将吸引国内外资本参与遂宁市船山区旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为遂宁市船山区的发展提供广阔的空间，对提升遂宁市船山区城乡形象、改善投资环境、增强遂宁市船山区的综合竞争能力有极大的意义。

(4) 项目的建设符合惠民政策，是一项民生工程

遂宁市船山区把院落整治作为一项保障和改善民生的工程，以"小院落"撬动"大民生"，以"小投入"取得"大效益"。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，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”的要求。

四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，项目资本金 1725.79 万元，占总投资的 35%，并根据项目建设实际情况计划分批次投入；拟发行政府专项债 3200.00 万元，发行期限 15 年。

根据四川中力会计师事务所有限公司针对本次专项债券项目出具的

《财评报告》，本项目在预测期内可实现用于专项债还本付息的息前净现金流 6553.91 万元，政府专项债券到期本息合计 5024.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.30 倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，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。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

《实施方案》分别从以下几个方面对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了评估：1.从自然环境和施工条件、施工方的风险因素、设计单位的风险因素、供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故等方面分析了影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施；2.从经营风险、市场风险、财务风险方面分析了影响项目收益的风险及控制措施；3.从投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险分析影响融资平衡结果的风险及控制措施。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》，项目业主及实施机构对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性质。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

四川中力会计师事务所有限公司现持有成都市武侯区行政审批局于

2020年4月22日核发的统一社会信用代码为9151000075660930XK的《营业执照》、四川省财政厅于2018年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010122）。

出具《财评报告》的注册会计师王竞春，执业证书编号：510101220007；注册会计师滕建平，执业证书编号：511302522382。

另注册会计师滕建平持有的《中华人民共和国注册会计师证书》上载明的名字为“滕建平”。四川省注册会计师协会于2018年12月21日出具的《证明》载明：“兹证明四川中力会计师事务所有限公司注册会计师滕建平（身份证号码：512901196511290439，证书编号511302522382）因系统原因姓名有误，经核实与滕建平（身份证号码：512901196511290439）实为同一人。”本所律师在中国注册会计师协会官网进行了查询并核实滕建平的身份证件，上述情形属实。

本所律师认为，为本项目出具《财评报告》的会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评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

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅颁发的注册号(编号)为31510000731614807J的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师康娇皎，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15101201611216109。经办律师胡朝建，持

有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15101200110671930。

本所律师认为，北京大成（成都）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本所律师认为，遂宁兴船实业有限公司为具有独立法人资格的有限责任公司，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。遂宁市船山区住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，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）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，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。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份,经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文。)

北京大成（成都）律师事务所

经办律师：

经办律师：



胡朝建

康妍政

2022年 9 月 22 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31510000731614807J

证号：25101201211273108

北京大成（成都）律师事务所 分所，
符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件，准予设立并执业。

发证机关：

四川省司法厅

发证日期：

2013 年 07 月 11 日

执业机构 北京大成(成都) 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201611216109

法律职业资格
或律师资格证号 A20135101070240

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2022年04月12日



持证人 康娇皎

性别 女

身份证号 510182198507040025

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅
备案日期	2022年5月-2023年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	北京大成（成都） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101200110671930		
法律职业资格 或律师资格证号	56200179090523		
发证机关	四川省司法厅	持证人	胡朝建
发证日期	2017年12月11日	性别	男
		身份证号	511112197909250014

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二二年度	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	2022年5月-2023年5月	备案日期	