

平昌县老旧小区改造项目收益与融资  
自求平衡专项债券

之

法律意见书

四川行之律师事务所

2020年5月

## 目 录

致：平昌县建设投资开发有限公司.....	1
第一部分 引言.....	2
第二部分 正文.....	4
一、申请和项目实施机构的资格.....	4
二、项目情况.....	5
三、项目建设资本金来源情况.....	6
四、项目的公益性.....	7
五、项目建设运行、债券资金管理风险及应对.....	7
六、专项评价报告.....	8
七、中介服务机构.....	8
八、结论.....	9

**四川行之律师事务所**  
**平昌县老旧小区改造项目**  
**收益与融资自求平衡专项债券**  
**之**  
**法律意见书**

**致：平昌县建设投资开发有限公司**

根据《财政部关于报送 2019 年地方政府债券需求的通知》（财预〔2018〕143 号）、《四川省财政厅关于报送 2019 年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93 号）等相关法律、法规及规范性文件的规定，四川行之律师事务所（以下简称“本所”）作为平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）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。

# 第一部分 引言

## 一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

相关机构	平昌县住房和城乡建设局
本期债券	平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券
投资项目	平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券对应投资项目
万元	人民币

## 二、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、合规性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，不存在虚假陈述、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，并取得了单位及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

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。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、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做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做出判断。

4、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。

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需的法律文件，随同其他材料一同上报。



## 第二部分 正文

### 一、申请和项目实施机构的资格

#### 1、发行主体

根据《地方政府专项债务预算管理办法》，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体。本次平昌县老旧小区改造项目由四川省人民政府作为发行主体，并转贷平昌县人民政府使用。

#### 2、本项目实施机构为平昌县住房和城乡建设局。

##### (1) 单位简介

名称	平昌县住房和城乡建设局
组织机构代码	115137230088495510
地址	平昌县江口镇新华街东段8号
法定代表人	周士吉
类型	行政单位

##### (2) 机构的资格

平昌县住房和城乡建设局系行政单位，具备法人资格。

#### 3、项目业主

本项目业主单位为平昌县建设投资开发有限公司

平昌县建设投资开发有限公司，统一社会信用代码：91511923MA62DONX71；赋码机关：平昌县工商和质量技术监督管理局；法人代表：郑荣跃；住所：四川省平昌县同州街道办事处华严社区新华街东段73号附17号(伯坚广场人行天桥下一层)；

**本所律师认为：实施机构和项目业主系经批准成立、具有**

**独立的法人资格，具备项目实施的主体资格。**

## **二、项目情况**

根据平昌县建设投资开发有限公司提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

### **(一)项目概述**

#### **1、项目名称**

项目名称：平昌县老旧小区改造项目

#### **2、项目所属领域**

本项目为基础设施建设项目，所属领域为有一定收益的公益性事业领域。

#### **3、项目区位**

项目建设地址：平昌县老城区，位于平昌县城老粮校小区、饶家河（钢卷厂）、县委小区、电力嘉苑小区、政府家属院、林产品四合院六处。

#### **4、项目建设内容**

本项目主要建设内容包括：主要内容及规模包括小区内道路修补面积 40000 平方米，新建路灯 1559 盏，供水管网 30000 米，雨水管网 13000 米，污水管网 13000 米；电力管线 15000 米；天然气管道 10000 米；绿化面积 23000 平方米；便民服务设施 11000 平方米；新建停车场 6 处，停车位 2000 个；小区外立面改造 245000 平方米；屋顶防水 65000 平方米；新建垃圾收集设施 150 座；岩坡治理 1 处；电梯加装 20 处等配套设施。

### **(二)项目的审批情况**

- 1、平昌县发展和改革局出具的可行性研究报告的批复；
- 2、平昌县自然资源和规划局出具的建设项目用地审批手续办理情况的说明；
- 3、平昌县生态环境局出具的项目环境影响评价手续办理情况的说明；
- 4、平昌县生态环境局出具的环评文件；
- 5、资本金纳入预算的说明；

**本所律师认为：本期债券投资项目所涉及的平昌县老旧小区改造项目，目前项目已经完成了项目前期相关决策、取得项目立项、用地预审、可研批复、环评备案登记表等审批文件。确定了勘察、设计单位、施工单位，项目符合施工要求，具备施工条件。**

### **三、项目建设资本金来源情况**

本项目总投资 22,800.00 万元，建设资金来源为地方政府资金，其中：

(1) 项目资本金：以财政资金作为项目资本金投入 7,800.00 万元，占资金来源比例 34.21%；项目资本金来源已落实，以财政资金作为资本金。

(2) 申请地方政府专项债券融资：15,000.00 万元，占资金来源比例 65.79%，计划分别于 2020 年、2021 年发行，其中 2020 年发行 8,000.00 万元，2021 年发行 7,000.00 万元。债券期限 20 年，预计债券利率 4.0%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

本所律师认为：项目建设资本金已经落实，项目资本金来源于财政性资金，平昌县财政局承诺：将该项目需投入的资本金 7,800.00 万元纳入 2020 年、2021 年财政预算，以保障项目投资资金来源。



#### **四、项目的公益性**

该项目的实施旨在对老旧小区进行改造，更新、完善老旧小区的基础设施，包括照明、道路、绿化、电梯以及养老抚幼等其他便民措施，提高老旧小区内居民的生活的便利程度，同时提升小区内整体居民的幸福指数。通过创造良好的环境也可以带动招商引资，拉动内需，激发老旧小区周边的经济活力。

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。平昌县把老旧小区整治作为保障和改善民生的一项民心工程，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。因此，该项目符合国家发展和改革委员会定义的公益性。

**本所律师认为，本项目具有较强的公益性。**

#### **五、项目建设运行、债券资金管理风险及应对**

建设项目实施机构在《平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》中对该项目在债券发行、项目建设过程中存在的设计、技术、市场、财务等风险进行了详细分析，并提出了相应的对策；对债券资金的管理，债券本息偿还风险提出了相应措施。

**本所律师认为，实施机构对项目建设、运行、债券资金管理做了应有准备工作。**

## 六、专项评价报告

四川圣易会计师事务所有限公司（以下简称“圣易会计师事务所”）针对本次专项债券项目出具《平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项评估报告》，圣易会计师事务所认为根据预测条件下的项目现金流量分析，债券发行期内项目可用于偿还债券本息的收益为 37,764.92 万元，债券本息 26,080.00 万元（本金 15,000.00 万元，利息 11,080.00 万元），收益覆盖债券本息倍数为 1.45 倍；项目收益与融资能够自求平衡。项目具备财务生存能力，项目在财务上可以被接受。

**本所律师认为：经专业机构测算本期债券募集资金拟投资项目所对应的专项收入和政府基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。**

## 七、中介服务机构

### （一）会计师事务所

圣易会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评估报告》。

圣易会计师事务所现持有成都市工商行政管理局于 2018 年 7 月 05 日核发的统一社会信用代码为 91510000671418862P 的《营业执照》、四川省财政厅于 2018 年 10 月 23 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：51010094）

**本所律师认为：圣易会计师事务所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专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。**

### （二）律师事务所

四川行之律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经四川省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有四川省司法厅核发的统一社会信用代码为 315100006922914853 的《律师事务所执业许可证》。

**本所律师认为：四川行之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。**

## **八、结论**

根据以上内容，本所律师认为：

(一) 机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，具备实施项目的主体资格。

(二) 本期债券项目已经相关行政主管部门批准。

(三) 项目建设资本金来源已落实。

(四) 经会计师事务所评价，本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入和政府基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

四川行之律师事务所

负责人：梁田

经办律师：梁田

经办律师：曹开德

2020年5月28日



**四川行之律师事务所**  
**关于平昌县老旧小区改造项目**  
**收益与融资自求平衡专项债券法律调查问卷**

项目名称	平昌县老旧小区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券		
调查事项	问卷填写	调查人	
受访机构	平昌县住房和城乡建设局	调查时间	2020 年 5 月

本所（四川行之律师事务所）经前期对的接触与了解，对武胜县学前教育基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券相关问题我们需进一步向受访机构核实，敬请受访机构如实填写本问卷并盖章确认。

1、受访机构是否具备申请专项债券之准备、方案编制和项目实施等工作的主体资格？

是 (√) 否 ( )

2、对于本问卷调查涉及的项目是否全部/部分完成前期建设实施准备工作、已取得各相关部门批文，且该等资料全部作为《实施方案》的附件向本所提供？

是 (√) 否 ( )

3、受访机构就项目出具的《实施方案》是否向符合项目本身基本情况且无争议？

是 (√) 否 ( )

4、受访机构是否委托具有经营资质的咨询公司协助编制《实施方案》？

是(√) 否( )

5、受访机构是否委托具备会计师执业许可资质的会计师事务所为该项目出具《财务评估报告》？

是(√) 否( )

受访机构承诺：本单位填写的以上内容以及本单位提供的全部材料均是真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者遗漏；本单位提供的有关材料的副本、复印件、复制件、扫描件与正本或原件一致。

调查单位：四川行之律师事务所

2020年5月



被调查单位：平昌县住房和城乡建设局

2020年5月



四川行之律师事务所

**平昌县老旧小区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
法律咨询服务资料清单**

平昌县住房和城乡建设局：

我所拟承担贵单位组织实施的平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券法律咨询服务工作，为更好服务于项目，加快工作进度，提高工作效率，现提出以下资料清单，请贵单位提供或要求相关单位提供：

- 一、项目基本情况
- 二、项目实施方案
- 三、项目参与主体的资格证明材料
  - 1、实施机构和业主单位的单位法人证书或营业执照
  - 2、财务评估机构的资质证明材料
- 四、与项目建设相关的批复文件，如项目建设的各种批复文件等、按规定应办理的各种证件等

请贵单位 2 个工作日内将上述资料提交我所。

四川行之律师事务所

2020 年 5 月





# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 315100006922914853

证号: 25101200910581844

四川行之  
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:

四川省司法厅

发证日期:

2016年04月19日



执业机构 四川行之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101200110368863

法律职业资格  
或律师资格证号 22200167030203

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2019 年 04 月 28 日



持证人 梁田

性 别 男

身份证号 510322196703180039

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2019年5月-2020年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2020年5月-2021年5月

执业机构 四川行之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101200110361169

法律职业资格  
或律师资格证号 229872080267

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2019 年 04 月 28 日



持证人 曹开德

性 别 男

身份证号 510303197208050013

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2019年5月-2020年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2020年5月-2021年5月