

南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目收益与融资自求平衡
专项债券法律意见书



四川正当律师事务所

2021 年 1 月

目 录

第一部分 引 言.....	3
一、 释义.....	3
二、 重要提示及声明.....	5
第二部分 正文.....	6
一、背景介绍.....	6
二、发行项目.....	7
三、项目的公益性.....	9
四、项目融资和收益平衡.....	10
五、项目的风险管理.....	10
六、中介机构.....	13
七、结论.....	14

致: 南部县城乡建设发展有限公司

四川正当律师事务所是经四川省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所。本所接受委托, 指派罗焰律师、李静超律师对拟发行的南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券进行分析, 并出具《南部县城嘉陵路、黑水塘等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》。

第一部分 引言

一、释义

本法律意见书中, 除非文义另有所指, 下列词语具有的含义如下:

本项目的实施机构	指	南部县住房和城乡建设局
本项目	指	南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券
会计师事务所	指	四川荣盛会计师事务所有限公司
本所、本所律师	指	四川正当律师事务所和其律师

本法律 意见书	指	《南部县城嘉陵路、黑水塘等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》
实施方案	指	《南部县城嘉陵路、黑水塘等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》
专项财 务评价 报告	指	川荣会咨询（2021）16号专项财务评价报告
财 预 [2017] 89号文	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》

二、重要提示及声明

1、四川正当律师事务所是经四川省司法厅批准设立并具有律师事务所执业许可证的律师事务所，地址为四川省泸州市江阳区瓦窑坝路92号，本所有资格依据中国法律法规及其他相关规范性文件提供本法律意见书。

2、本所律师根据法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和我国现行法律法规及其他相关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表法律意见。本所律师对实施单位提供的各规范性文件的有效性不

作实质性审查。

3、本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行本期债券的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所律师同意将本法律意见书作为发行本期债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

5、本所出具法律意见书的前提是委托人已向本所出具书面保证书，保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料、口头证言或电子证据材料等，保证向本所律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字和印章真实，有关复印件、副本、扫描件或照片等与原件、正本一致。

6、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司、或其他有关单位证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

7、在本意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律法规和有关规范性文件的明确要求，对本期债券发行的合法性及对本次发行有重大影响的法律问

题发表法律意见，而不对公司的会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表法律意见。

8、本所律师在本法律意见书中对有关会计报告、审计和资产评估报告中某些数据结论的引述，并不意味本所律师对该数据和相关结论的合法性、真实性和准确性作出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

9、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、 背景介绍：

《南部县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：

改善城乡基础条件：把城镇旧城和棚户区改造、农村危旧房改造、保障房建设与小城镇建设统筹起来抓，采取维修加固、综合整治、拆旧建新等多种方式提升房屋建设质量，加大对农村危房改造的支持力度，进一步提高农村困难群众住房保障水平，加强城乡环境综合治理，全面改善城乡居民居住条件，推动城镇化有序、健康、高质量发展。

推进城镇旧城和棚户区改造：采取改建（扩建、翻建）、综合整治、拆除新建等多种方式，加快推进集中成片城镇旧区和棚户区改造，有序推进老旧住宅区综合整治，逐步完成

乡镇畜牧站、供销社、食品站、烟站、农机站、煤站等危旧房的改造和城镇基础设施建设，优先支持全国重点镇和省试点镇的危旧房改造，提升城镇建设品质，全力提高城镇综合承载能力。

本项目主要通过改扩建、综合整治的方式对南部老城区的老旧小区进行改造，提升老城区居民的居住条件，符合《南部县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求。

本所律师认为：本项目实施机构是依法经批准设立的政府机关，具备机关法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施机构依法有效存续；南部县住房和城乡建设局受政府指派，作为本项目实施机构，符合相关法律法规政策。

二、发行项目

（一）项目概况：

（1）建设项目基本情况

项目名称：南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目；

建设单位：南部县城乡建设发展有限公司；

建设性质：改建；

建设地点：南部县；

（2）项目建设内容及规模：

嘉陵路、黑水塘等 10 个老旧小区改造，改造内容主要

包括增设小区地面停车位、小区物管及活动用房、小区底商门面房、增设小区充电桩、小区智能化改造、小区内部道路、小区垃圾房、小区绿化改造、小区建筑外立面线路规整等，配套 4.5 千米的市政道路。

（二）项目取得的批复许可：

1、《南部县发展和改革局关于南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》

（三）项目是否符合产业政策

2015 年 12 月，中央城市工作会议首次提出要有序推进老旧住宅小区综合整治，加快老旧小区改造。

2016 年 2 月，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》印发。其中有序推进老旧住宅小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，被纳入完善城市公共服务之中。

2017 年 12 月，住房城乡建设部印发《关于推进老旧小区改造试点工作的通知》（建城函[2017]322 号），正式开展老旧小区改造试点工作。该《通知》提出在广州、韶关、柳州、秦皇岛、张家口、许昌、厦门、宜昌、长沙、淄博、呼和浩特、沈阳、鞍山、攀枝花和宁波共 15 个城市开展老旧小区改造试点工作，旨在探索老旧小区改造的方式方法。

2019 年 2 月，住建部、发改委、财政部联合发布《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243

号), 全面推进城镇老旧小区改造。

本所律师认为: 本项目符合国家产业政策, 项目已经完成部分前期手续, 南部县住房和城乡建设局正在按照《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库[2015]83号), 办理完善项目实施各项工作; 截止本法律意见书出具之日, 项目已完成部分前期工作, 尚需按照法律规定, 做好建设施工工作等相关手续, 项目申报不存在法律障碍。

三、项目的公益性

《关于贯彻国务院加强地方政府融资平台公司管理通知》(财预[2010]412号)指出, “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。

老旧小区改造是一项造福群众的惠民措施。对老旧小区进行改造, 不仅可以更新、完善老旧小区的基础设施, 包括照明、道路、绿化以及养老抚幼等其他便民措施, 提升老旧小区内居民的生活的便利程度, 还可以提升小区内整体居民的幸福指数。当然, 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。

老旧小区改造整治既是民生工程、更是民心工程, 通过

改造整治，能够消除老旧住宅安全隐患、改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度。

本所律师认为：本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、项目融资与收益平衡

（一）项目的收益来源

根据《实施方案》，本项目收入主要来源于停车位租赁收入、配套活动用房租赁收入、电动汽车充电桩对社会运营的收入、底商门面租赁收入、社区宣传栏广告运营收入和物业管理服务费收入。

（二）项目融资与收益平衡

项目总投资估算约 31015.00 万元。包括：工程费用 25352.25 万元；工程建设其他费用 2949.80 万元；预备费 1697.95 万元；（债券）建设期利息 1000.00 万元；债券发行费用 15.00 万元（发行费用按发行面值的 1‰计）。

项目总投资估算为 31015.00 万元，其中资本金 16015.00 万元，资本金来源为：财政预算资金及业主自筹，占项目总投资的比例为 51.6%。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资额度为 15000.00 万元，占项目总投资的比例为 48.4%：其中 2021 年发行 10000.00 万元，2022 年计划发行 5000.00 万元，债

券期限均为 10 年。

本所律师认为：项目融资与收益平衡情况已经独立第三方机构评价，并出具评价报告，平衡情况符合财预〔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、项目的风险管理

（一）项目建设的风险

1、自然环境和施工条件，自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。

2、来源于施工方的风险，主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

3、来源于设计单位的风险因素，主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

4、来源于供应商的风险因素，风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

5、资金落实，资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

6、工程事故，工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险，指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2、市场风险，在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3、财务风险，由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上

涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险，投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2、利率波动风险，是指由于市场利率变动对债券投资收益影响的可能性。利率风险是债券融资的最重要的风险，可分为价格风险和再投资风险两部分。价格风险：市场利率与债券价格呈反向变化，债券期限越长，价格变动幅度越大；二是债券的息票利率越低，价格波动幅度越大，再投资风险：这种风险主要产生于付息式债券，因为付息式债券的本金到期才能归还，利息则是按一定时期支付，造成投资者再投资风险。

本所律师认为：本项目提出了项目建设、项目运营、资金使用的管理方案，能够审慎的推进项目建设，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，有风险控制措施，已经基本形成健全的风险防控体系。

六、中介机构

（一）会计师事务所

四川荣盛会计师事务所有限公司成立于2007年4月3日，持有成都市青羊区工商局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为：91510106660456994T。

本所律师认为：四川荣盛会计师事务所有限公司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评价报告的资质。

（二）律师事务所

四川正当律师事务所为本期债券发行的专项法律顾问，并出具《法律意见书》。本所是经四川省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》且2020年度考核合格，且本所指派的罗焰律师、李静超律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。二人执业证均通过了2020年度年检。

本所律师认为：四川正当律师事务所是经批准设立并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格。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目实施机构是依法经批准设立的政府机关，具备机关法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施机构依法有效存续；南部县住房和城乡建设局受政府指派，作为本项目实施机构，符合相关法律法规政策。

(二) 本项目符合国家产业政策,项目已经完成部分前期手续,南部县住房和城乡建设局正在按照《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库[2015]83号),办理完善项目实施各项工作;截止本法律意见书出具之日,项目已完成部分前期工作,尚需按照法律规定,做好建设工程施工工作等相关手续,项目申报不存在法律障碍。

(三) 本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) 项目融资与收益平衡情况已经独立第三方机构评价,并出具评价报告,平衡情况符合财预[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) 本项目提出了项目建设、项目运营、资金使用的管理方案,能够审慎的推进项目建设,潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险,有风险控制措施,已经基本形成健全的风险防控体系。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字或盖章生效;本法律意见书正本一式三份,本所留存一份,其余二份供发行人为本次发行之目的而使用。

——本《法律意见书》正文结束——

四川正当律师事务所(盖章)

承办律师: 罗伦

承办律师: 李静超

2021年1月8日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

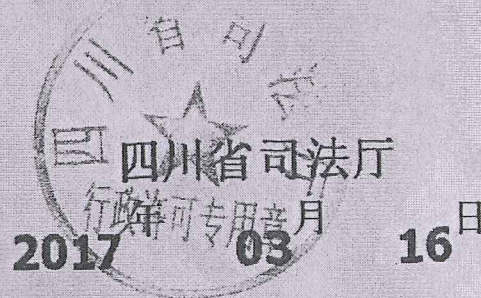
统一社会信用代码： 31510000MD01174098.

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。

证号： 25105201710483346

发证机关：

发证日期：



执业机构 四川正当律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15105201410282083

法律职业资格
或律师资格证号 C20115105020934

发证机关 四川省司法厅
行政许可专用章

发证日期 2018 年 04 月 17 日



持证人 罗焰

性 别 男

身份证号 510502196503252216

律师年度考核备案

考核年度	2020年
考核结果	称 职
备案机关	四川省泸州市司法局 专用章
备案日期	2020年5月至2021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 四川正当律师事务所



执业证类别 专职律师

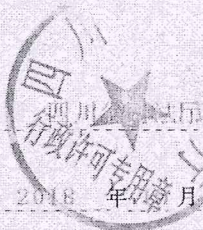
执业证号 15105201810035831

法律职业资格
或律师资格证号 B20165105240000

持证人 李静超

性别 男

发证机关



发证日期 2018 年 10 月 19 日

身份证号 0524499505185450--



律师年度考核备案

考核年度	2019年
考核结果	称职
备案机关	四川省泸州市司法局 专用章
备案日期	2019年5月至2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	2020年
考核结果	称职
备案机关	四川省泸州市司法局 专用章
备案日期	2020年5月至2021年5月