

四川发现律师事务所
关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目
（一期）收益与融资自求平衡专项债券



二〇二二年九月

四川发现律师事务所

关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）

收益与融资自求平衡专项债券之

法律意见书

致：

德阳经济技术开发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，四川发现律师事务所作为德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）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	- 3 -
一、释义	- 3 -
二、律师应声明的事项	- 4 -
第二部分 正文	- 6 -
一、项目相关主体资格	- 6 -
（一）业主单位的主体资格	- 6 -
（二）实施机构的主体资格	- 6 -
二、项目概况和审批情况	- 7 -
（一）项目概况	- 7 -
（二）审批情况	- 7 -
三、项目效益	- 9 -
（一）公益效益	- 9 -
（二）经济效益	- 11 -
（三）社会效益	- 11 -
四、项目融资与收益平衡	- 12 -
五、中介服务机构	- 13 -
（一）会计师事务所	- 13 -
（二）律师事务所	- 14 -
六、结论	- 14 -

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	德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）
本所	指	四川发现律师事务所
成都德欣会计师事务所	指	成都德欣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	《德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）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	《四川发现律师事务所关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）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：德阳创兴企业管理有限公司

实施机构：德阳经济技术开发区住房和城乡建设局

（一）业主单位的主体资格

名称：德阳创兴企业管理有限公司

统一社会信用代码：91510600MABWTCYX39

地址：四川省德阳市天山南路三段

法定代表人：刘伟

注册资本：950 万元人民币

营业期限：2022-08-23 至 无固定期限

登记机关：德阳市市场监督管理局

机构性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（二）实施机构的主体资格

名称：德阳经济技术开发区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：115105000983304293

地址：四川省德阳市泰山南路二段 733 号

负责人：何源

登记机关：中共德阳市委机构编制委员会

机构性质：机关

本所律师认为，德阳创兴企业管理有限公司作为依法开办的具有独立法人资格的有限责任公司，具备作为项目业主的主体资格。德阳

经济技术开发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：德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设期：36 个月

项目类型：本项目为改造工程，资产无抵押或质押情况

项目建设内容：对德阳经开区内部分老旧小区进行智慧化改造提升，共涉及居民 7400 余户，主要包含智慧党建、智慧政务、智慧管理、智慧服务、指挥调度、应急疫情六个系统的管理功能建设，以及改造老旧小区道路、供排水管网、电力管线设施，改造地上停车位 2500 余个、充电桩 780 个、日间照料中心、配套用房、农贸市场、社区卫生服务站，增设快递柜、垃圾分类回收智慧屋，改造其他配套基础设施设备等。

（二）审批情况

1. 关于项目可行性研究报告批复的情况

德阳经济技术开发区发展改革和统计局出具文件《关于调整德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项

目建议书》的批复》（德开发改审〔2022〕87号）载明：“经研究，原则同意该项目可行性研究报告的相关内容，现就有关事项批复如下。”并对项目名称、项目业主、项目赋码、建设地点、建设内容及规模、投资及资金来源等内容进行了批复。

2.关于用地手续的情况

德阳市自然资源和规划局德阳经济技术开发区分局出具文件《关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）用地预审和选址的复函》载明：“根据《四川省建设项目用地预审管理办法实施细则》（川国土资规〔2017〕7号）第七条“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，使用已批准建设用地或合法取得的存量国有建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审。”你公司建设项目不涉及新增建设用地，无需办理用于预审手续。二、该项目已取得国有建设用地使用权，同意该项目通过选址，不需再另行办理《选址意见书》。”

3.关于环评手续的情况

德阳经济技术开发区生态环境和应急管理局出具文件《关德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）无需办理环境手续的情况说明》载明：“该项目属于老旧小区智慧化提升改造，项目用地不涉及环境敏感区域，根据《建设项目环境影响评价分类管理目录2021年版》要求，无办理环评手续。”

4.关于项目资本金的情况

德阳创兴企业管理有限公司出具《关于德阳经开区老旧小区智慧

化提升改造项目（一期）专项债资本金落实情况的说明》载明：“本项目总投资 60000.00 万元，项目资本金 22000.00 万元，占项目总投资约 36.67%，资本金均由业主自筹。

项目资本金全部由我公司通过自有资金、增资扩股、融资、公司运营利润等方式筹措，资金已按照项目进度计划落实到位，本项目筹集的资本金在我公司可承受范围内，我公司将保证项目资本金的准时到位，以保障项目投资资金来源。落实的项目资本金符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发【2015】51 号)。”

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。

本项目符合《四川省财政厅、四川省发展和改革委员会转发<财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金的通知>的通知》（川财债〔2021〕38 号）文件支持的“城镇老旧小区改造”领域。

2020 年 4 月国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。目前，绵竹市仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施、养老医疗设施、居民活动场所等公共设施。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行和就近得到养老医疗服务，是提高居住质量的应有之义。

本项目为德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期），项目实施后对德阳经开区周边老旧小区进行综合整治、改善居民居住条件、人民生活的改善等状况的提升是多方面的。项目完成后也能够带动更多的相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，使地区经济得到整体发展。

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。

故该项目具有公益性。

（二）经济效益

项目的实施将协调好社会经济发展与环境保护目标，给德阳经济技术开发区的经济带来一定的效益。本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要表现在以下 3 个方面：

1.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。

2.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。

3.本项目的实施建设将促进德阳市城镇建设的步伐，改善投资环境，为德阳市的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升德阳经开区城区形象、改善投资环境、增强德阳经开区的综合竞争能力有极大的意义。

（三）社会效益

本项目通过解决德阳经开区老旧小区居民房屋渗漏，完善小区道路、停车位、充电桩、增设智能化设施等措施，使老旧小区基础设施

得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心，提高社会的稳定性与精神文明的建设水平。

本项目的实施能改善德阳经开区的人居环境，提高居民生活水平，是构建和谐社区的需要，同时能提高城市形象，有利于优化城市空间布局，增强城市功能，促进城市土地科学合理利用，全面提升城市化和现代化水平，努力建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

老旧小区配套设施与市政基础设施改造作为城镇老旧小区改造中的重要内容，是落实绿色发展理念、以系统性思维促进生态文明建设、全面建成小康社会、提升人民群众获得感和幸福感的重要途径之一。项目建设是“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念在德阳经开区落地生根的重要体现。

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》，项目资本金为 22000.00 万元，占总投资的 36.67%，资本金来源于财政资金，资本金根据项目建设实际情况计划分批次予以拨付；拟发行政府专项债 38000.00 万元，发行期限 15 年，第一年拟申请发行专项债券 4000.00 万元；第二年拟申请发行专项债

券 22000.00 万元；第三年拟申请发行专项债券 12000.00 万元。

根据成都德欣会计师事务所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 72826.34 万元，政府专项债券到期本息 60800.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.20 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、中介服务机构

（一）会计师事务所

成都德欣会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

成都德欣会计师事务所有限公司现持有成都市锦江区行政审批局于 2021 年 1 月 4 日核发的统一社会信用代码为 91510104669655797H 的《营业执照》、四川省财政厅于 2021 年 8 月 27 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010064）。

出具《财评报告》的注册会计师张华明，身份证号码：510103571226541；注册会计师王为敏，身份证号码 510103580221372。

本所律师认为，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315100007253941580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陈奕翰，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15101201811061031。经办律师田佳灵，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15101201411385683。

本所律师认为，四川发现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。

六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）德阳经济技术开发区住房和城乡建设局作为依法开办的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。德阳创兴企业管理有限公司作为依法开办的具有独立法人资格的有限责任公司，具备作为项目业主的主体资格。

（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，为《四川发现律师事务所关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》签章页。)



经办律师: 田佳良

2022年 9 月22日

执业机构

四川明思律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号 15101201811061031

法律职业资格

或律师资格证号 A20165101240107

发证机关

四川省司法厅
行政许可专用章

发证日期

2020 年 08 月 11 日



持证人

陈奕翰

性别

女

身份证号 510124199306264349

律师年度考核备案

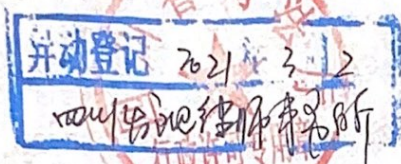
考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2020年5月-2021年5月



律师年度考核备案

考核年度	二〇二一年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2021年5月-2022年5月

备 注



注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、铜印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11277076



执业机构 四川发现律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201411385683

法律职业资格
或律师资格证号 A20135101130561

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2020年02月18日



持证人 田桂灵

性别 女

身份证号 510113198502080025

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 律师年度考核备案专用章
备案日期	2020年5月-2021年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二一年度
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年5月-2022年5月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：315100007253941580

四川发现
律师事务所
315100007253941580

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：



发证日期：

2018 年 03 月 27 日

No. 70096454

中华人民共和国司法部监制