

中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券

法  
律  
意  
见  
书

编制单位：四川展新律师事务所

编制时间：二〇二五年三月



## 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第一部分 引言 .....                  | 1  |
| 第二部分 法律意见正文 .....              | 5  |
| 一、主体资格 .....                   | 5  |
| 二、本项目概况 .....                  | 6  |
| 三、项目公益性 .....                  | 7  |
| 四、项目融资平衡情况 .....               | 8  |
| 五、 偿债保障与投资者保护 .....            | 9  |
| 六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 ..... | 9  |
| 七、发行文件及有关机构 .....              | 13 |
| 第三部分 结论意见 .....                | 15 |

## 释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

|            |   |
|------------|---|
| 本项目        | 中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目                                    |
| 《实施方案》     | 《中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目<br>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》 | 《中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目<br>收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告专<br>项评价报告》 |
| 《法律意见书》    | 《中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项<br>目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》            |
| 本所         | 四川展新律师事务所   |
| 本所律师       | 杨成娟律师 文艺律师  |
| 元          | 中华人民共和国法定货币单位   |

**四川展新律师事务所**  
**关于中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目**  
**收益与融资自求平衡专项债券**  
**之法律意见书**

(2025)展新非诉字第 20250318004 号

**第一部分 引言**

致：中江县住房和城乡建设局

四川展新律师事务所(以下称“本所”)接受委托,指派本所律师就中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券所涉及的有关法律事项进行法律分析并出具本法律意见书。

**为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:**

1、本所律师依据本法律意见出具日以前已经发生或存在的事实和《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)、《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)、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号)、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43 号)、关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预〔2021〕110 号)等我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、本法律意见书是基于出具日以前已发生存在的事实及中国现行有效的法律、法规和其他规范性文件,以及本所对相关事实的了解



和对中国现行法律、法规和规则指引的理解而出具的；本所不对有关法律、法规和规范性文件日后可能出现的解释，调整及修改对本法律意见书所造成的实质变更与影响负责；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、合规性进行了必要的调查，保证法律意见书不存在虚假内容，误导性陈述及重大遗漏。

3、本所仅就与本期债券对应项目有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对包括但不限于会计、审计、信用评级、偿债能力、流动性、预测分析、专项债券方案总体评价、专项财务评价报告、实施方案、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关专项财务评价报告、实施方案等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于本次发行项目业主以及项目其他中介方提供的与出具本法律意见有关的所有文件、资料，对于出具本法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，或基于本所专业无法作出核查及判断的重要事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关机构出具的相关证明文件或专业意见作出判断。

5、在本所律师为出具本法律意见书而进行的审查过程中，已得到项目业主和相关机构的如下承诺和保证：

(1) 已全部提供本项目所需的真实、准确、完整和有效的原始书

面材料、副本材料、电子文档、复印材料、确认函、证明、陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件资料均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假、误导和重大遗漏；

(3) 所提供的文件资料上的签字、盖章是真实的，并已履行该文件资料签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(4) 本法律意见书出具之日前，未就本期债券对应的项目已申请并发行了地方政府专项债券或其他债券。

6、在本法律意见中，本所律师仅对本次债券发行涉及的法律问题发表法律意见，不对《实施方案》、《专项财务评价报告》以及有关会计、审计、信用评级、项目收益等非法律专业事项发表任何意见，不对本次债券发行的可偿付性作出任何的保证。本所律师不具备对有关会计、审计、信用评级、项目收益等专业事项进行核查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对《实施方案》、《专项财务评价报告》以及有关会计报表、审计报告、信用评级报告、项目收益及现金流预测报告等文件中的数据、内容、结论的必要引述，并不意味着本所对这些数据、内容、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所亦不对上述内容的真实性和准确性承担法律责任。

7、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

8、本法律意见书待事务所盖章，经办律师签字，并且由贵机构与律师事务所签署专项法律顾问合同、支付相应费用后生效。本法律意见书出具后，如相关法律法规、主要事实依据或委托事项等情况发生重大变化，贵机构不得使用本法律意见书。本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。本法律意见书仅供贵机构为本次项目对应专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

9、本所在本法律意见书中发表的法律意见，属于咨询性质，法律意见书中反映的意见不构成相关债权债务存在或消灭的事实或法律上的依据，本法律意见书仅供参考使用。



## 第二部分 法律意见正文

### 一、主体资格

#### (一) 本次债券发行的发行人

根据《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）之规定“市县级政府确需举借相关专项债券的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。故此，本次专项债券需由四川省人民政府作为发行主体。

#### (二) 本次发行专项债券对应项目的项目主管部门及项目业主

##### 1、项目实施机构

《实施方案》显示，本期债券对应的实施机构为中江县住房和城乡建设局。经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台在线（<https://www.cods.org.cn/>）网站查询确认，其基本信息如下：

统一社会信用代码：11510521MB1978158Y

注册地址：中江县凯江镇一环路东段 618 号

##### 2、项目业主

《实施方案》显示，本期债券对应的项目业主为四川中和润置业有限公司。经本所律师在国家企业信用信息公示系（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）网站查询确认，其基本信息如下：

企业名称：四川中和润置业有限公司

统一社会信用代码：91510623MA66NMPN68



注册地址：四川省德阳市中江县二环路北一段 89 号 2 号楼三楼

法定代表人：陈洪波

登记状态：存续（在营、开业、在册）

本所律师认为：中江县住房和城乡建设局是合法有效并依法存续的机关单位，符合实施机构的主体资格要求；四川中和润置业有限公司是合法有效并依法存续的企业法人，符合项目业主的主体资格要求。

## 二、本项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1、债券对应项目名称：中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目。

2、所属领域：城市更新-城镇老旧小区改造，项目属于符合专项债券要求的有一定收益的公益性项目。

3、产出说明：改造大北街等 11 个社区共 46 个老旧小区，涉及居民 2216 户、总建筑面积 24.23 万平方米。改造小区内部道路及小区连接道路 9.06km，改造排水管道 8.55km、供水管道 8.73km、通信管网 8.62km 和小区配套停车位 2000 个，改建便民服务中心、日间照料中心、健身活动场所和充电桩等配套设施。

### 4、投资估算

项目总投资投资情况如下所示：

|     |          |    |          |        |
|-----|----------|----|----------|--------|
| 1   | 项目总投资    | 万元 | 17800.00 |        |
| 1.1 | 工程费用     | 万元 | 13731.65 | 77.06% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 万元 | 2488.83  | 13.99% |
| 1.3 | 预备费      | 万元 | 811.02   | 4.55%  |
| 1.4 | 建设期债券利息  | 万元 | 448.00   | 2.52%  |

|     |         |    |          |         |
|-----|---------|----|----------|---------|
| 1.5 | 债券发行费用  | 万元 | 7.00     | 0.03.2% |
| 1.6 | 市场化融资利息 | 万元 | 313.50   | 1.83.2% |
| 2   | 资金筹措    | 万元 | 17800.00 |         |
| 2.1 | 债券资金    | 万元 | 7000.00  | 39.33%  |
| 2.2 | 市场化融资   | 万元 | 7000.00  | 39.33%  |
| 2.3 | 资本金     | 万元 | 3800.00  | 21.33%  |

## 5、资金筹措方式

本项目总投资为 17800.00 万元，其中资本金 3800.00 万元，占总投资的 21.33%；发行专项债券融资 7000.00 万元，占总投资的 39.33%，市场化融资 7000.00 万元，占总投资 39.33%。

## 6、审批

截止本法律意见书出具之日，本项目已取得一定的审批文件，比如：可行性研究报告的批复、用地预审与选址意见书。

本所律师认为：该项目应当按照法律规定要求继续办理、完善项目建设的相关行政审批文件，确保项目建设合法、合规进行。

## 三、项目公益性

财政部印发《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）等文件提出，为保持政策延续性和稳定性，专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施(含粮食仓储物流设施)市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。同时，关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）、《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》（国办发〔2020〕23号）

等文件指出，地方政府举债融资机制主要针对公益性事业，并且地方政府举借的债务，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出。

根据《实施方案》内容，本项目具有良好的经济、社会效益。故此，本项目是一项民生、公益性工程。同时，根据《实施方案》及《专项财务评价报告》，本项目完成后，是有一定收益的。

本所律师认为，本期债券对应项目具有一定公益性，符合《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）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”的工作安排。

#### 四、项目融资平衡情况

根据《实施方案》显示“本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠停车场、充电桩、广告、便民服务中心、日间照料中心等，项目收入主要来自停车费收入、充电桩收入、广告收入、便民服务中心出租收入、日间照料中心收入，项目累计盈余资金为12984.17万元，具有较强的资金平衡能力。”；《专项财务评价报告》内容显示“我们认为，中江县大北街等11个社区老旧小区改造项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额基本能满足本项目资金需求，项目资本金占总投资21.33%，并将停车场、充电桩、广告、便民服务中心、日间照料中心等，项目收入主要来自停车费收入、充电桩收入、广告收入、便



民服务中心出租收入、日间照料中心收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，收益覆盖本息倍数为 1.58 倍；债券发行期限 20 年，本金和利息支付安排合理，基本能够实现项目收益和融资自求平衡。”

本所律师认为，根据《实施方案》和《专项财务评价报告》内容所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设均满足的前提下，本期债券本息与收益能够达到平衡，符合《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）等政策对项目收益与融资平衡的规定。

## 五、 偿债保障与投资者保护

根据《实施方案》、《专项财务评价报告》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），本期债券的偿债保障措施包括

1、根据《实施方案》的内容以及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）之规定，专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。专项债券本金通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还。执行中专项债券对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收



入弥补。

2、根据《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）之规定，省级财政部门应当按照财政部统一要求同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度。地方各级财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

3、根据《实施方案》和《专项财务评价报告》的内容，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。本期发行的债券纳入地方政府专项债务限额管理，专户存储，专款专用，专项债券的收入、支出、项目收入、债券还本付息等纳入专项资金收支管理。

4、根据《实施方案》的内容以及《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）之规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》

（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过变卖资产、调整支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

上述内容以《实施方案》、《专项财务评价报告》内容为准。

综上，本所律师认为：根据相关政策、法规之规定以及《专项债券实施方案》和《专项财务评价报告》内容所述，从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

## 六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

本项目涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要，本所律师获知潜在影响项目收益与融资平衡结果的风险主要分为如下三类：

### 1、项目施工进度或正常运营风险

本期专项债券对应项目在项目施工进度或正常运营方面存在下述风险因素：自然环境和施工条件风险、施工方的风险、设计风险、来源于供应商的风险、工程事故风险、资金落实风险。

针对上述各风险因素设置的控制措施如下：由自然环境和施工条件造成的风险以购买保险等方式进行风险转移；在招标和工程实施中确保设计、专业、监理等各相关人员素质水平，对建筑原材料等从招标、签约等各环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设；设计单位风险重点把控设计质量和设计变更两个方面，拟订规划设计大纲，明确设计质量标准，派驻设计代表，将设计变更尽可能控制在设计初期；选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，通过设置调价机制。收取履约保证金等方式，降低供应商违约风险；资金落实风险可以拓展各种融资渠道，加强项目资金管理，落实建

设资金，保证按期完工等方式；工程事故问题是建设工程项目的核心问题，在前期招标、审查各相关单位文件及签约、施工过程中把安全和防止质量事故作为重要因素考虑，派驻经验丰富甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

## 2、项目收益风险及控制措施

本期专项债券对应项目在项目收益方面存在下述风险因素：经营风险、市场风险和财务风险。

上述各风险因素设置的控制措施如下：项目管理单位密切关注项目经营风险，保证还本付息资金，因项目取得的政府性基金预算收入和专项收入暂难实现时，可发行相关专项债券周转，项目收入实现后予以归还；项目单位应做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，选择合适发行窗口，降低财务成本，以应对市场风险，保证项目收益与融资平衡；可行性研究报告编制过程中测算项目总投资时已考虑财务风险，应同时注意项目建设过程中，加强施工预算、招标、合同等管理，尽可能控制建设成本。

## 3、项目融资平衡结果风险及控制措施

本期专项债券对应项目在项目融资平衡结果风险方面存在下述风险因素：投资测算不准确风险、利率波动风险和存续债券置换不畅风险。

对上述各风险因素设置的控制措施如下：预防投资测算不准确风险，对测算基本假设进行合理性评估，应符合当地经济社会发展现



状,由专业会计师事务所复核投资测算部分,尽可能减小人为的误差;约定提前还债,降低利率波动带来的融资成本变高,若利率降低,通过债券置换对冲利率风险;对于存续债券置换不畅风险,不可一味用行政措施规避操作风险,关键在于有效提高法制化程度和水平。

综上,本所律师认为,本期债券发行虽存在一定的风险,但若严格通过《实施方案》中所提的风险控制措施执行,以上风险可予适当降低,对本项目的实施影响较小。

## 七、发行文件及有关机构

### (一)《专项财务评价报告》及会计师事务所资质

本项目《专项财务评价报告》出具单位为成都衡昇会计师事务所有限公司,持有成都市武侯区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91510107MA6294K31M)、四川省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》,具备为本次专项债券的发行出具专项财务评价报告的主体资格。在《专项财务评价报告》上签名的两位注册会计师具备相应的从业资格。

### (二)律师事务所资质

四川展新律师事务所是本期专项债券发行的第三方法律服务机构,并出具法律意见书。

本所系合法设立并有效存续的合伙制律师事务所,现持有四川省司法厅2016年04月28日核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码为315100006674337953,并且已经通过2024年度考核。



四川展新律师事务所指派的杨成娟、文艺律师均持有律师执业证，且二人执业证均通过了 2024 年度年检。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的会计师事务所、律师事务所均系依法设立、合法存续，具备相应的从业资质。

### 第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

一、中江县住房和城乡建设局是合法有效并依法存续的机关单位，符合实施机构的主体资格要求；四川中和润置业有限公司是合法有效并依法存续的企业法人，符合项目业主的主体资格要求。

二、本项目属于有一定收益的公益性项目，本项目仍需继续按照法律、法规、规范性文件的要求办理、完善建设的所有审批文件，确保项目建设合法、合规进行。

三、根据《实施方案》及《专项财务评价报告》显示，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在债券存续期内本项目未来产生的现金流能覆盖本次债券的本息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

四、根据《实施方案》的内容，本项目针对项目建设、项目运营、资金使用、投资者保护措施等提出来比较完备的方案，并揭示及评估了潜在风险，设置了相应的风险控制措施，若审慎施行，上述风险对项目实施影响较小。

五、为本项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

六、本项目可依法向四川省人民政府申请发行地方政府专项债券，但尚需四川省人民政府审核，具体事项以四川省人民政府审核确定为准。

本期专项债券的发行符合相应法律法规、规范性文件和政策要求，不存在实质性法律障碍。本期专项债券的发行尚需得到有关部门批准

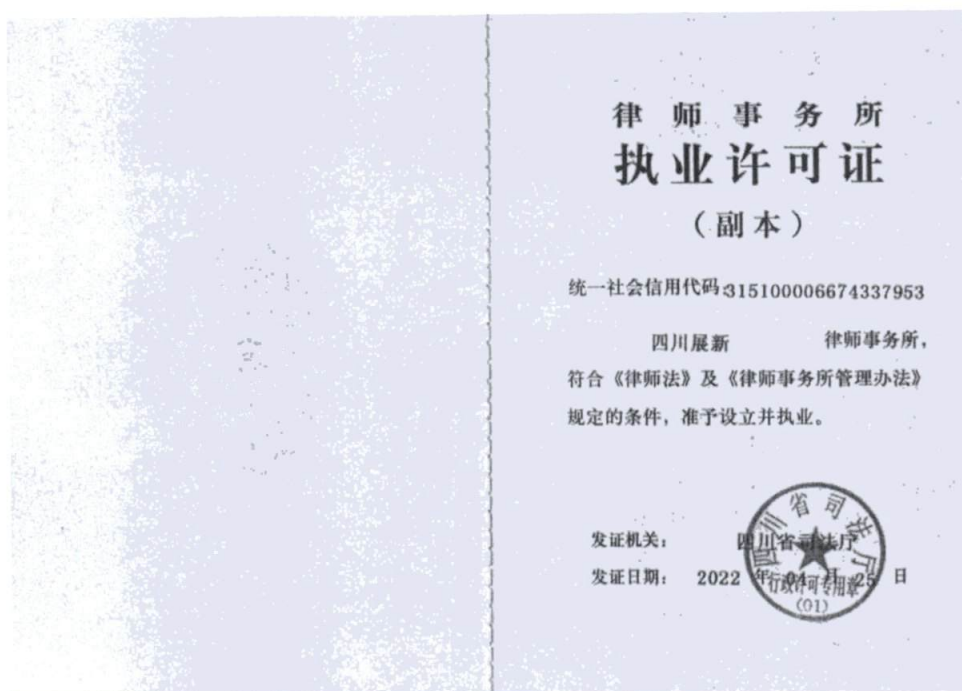
后方可实施。



经办律师： 杨成娟

经办律师： 文光

2025 年 3 月 18 日





执业机构 四川展新律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201511606673

法律职业资格  
或律师资格证号 201250117211447

发证机关

发证日期 2022 年 04 月 12 日



持证人 杨成斌

性 别 女

身份证号 513021199005234929

执业机构 四川展新律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201411917045

法律职业资格  
或律师资格证号 20125001140421

发证机关

发证日期 2023 年 05 月 31 日



持证人 文艺

性 别 女

身份证 45060239199005117183

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<br>行政许可专用章 |
| 备案日期 | 2022年5月-2023年5月   |

律师年度考核备案

|      |                   |
|------|-------------------|
| 考核年度 | 二〇二四年度            |
| 考核结果 | 称 职               |
| 备案机关 | 四川省司法厅<br>行政许可专用章 |
| 备案日期 | 2024年5月-2025年5月   |

律师年度考核备案

|      |                   |
|------|-------------------|
| 考核年度 | 二〇二三年度            |
| 考核结果 | 称 职               |
| 备案机关 | 四川省司法厅<br>行政许可专用章 |
| 备案日期 | 2022年5月-2023年5月   |

律师年度考核备案

|      |                   |
|------|-------------------|
| 考核年度 | 二〇二四年度            |
| 考核结果 | 称 职               |
| 备案机关 | 四川省司法厅<br>行政许可专用章 |
| 备案日期 | 2024年5月-2025年5月   |