



中银(成都)律师事务所
ZHONGYIN (CHENGDU) LAW FIRM

中银(成都)律师事务所

关于天府奥体公园保障性租赁住房项目
收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

成都中银 (2022) 第 011-004 号

2022 年 03 月

四川省成都市高新区天府四街 158 号 OCG 国际中心 B 座 13 层
13st Floor, Building B, OCG International Center, No.158 Tianfu 4th Street,
High-tech zone, Chengdu, Sichuan Province, China.

总机: 028-85219966 业务专线: 028-86181111
传真: 028-85432116 邮 编: 610041



中银律师

www.zhongyinlawyer.com



目 录

释义.....	2
一、本期债券发行相关主体资格情况.....	6
二、本期债券发行对应的项目情况.....	9
三、项目收益与融资平衡情况.....	12
四、本期债券的偿债保障措施.....	13
五、中介服务机构与从业情况.....	15
六、结论.....	16

释义

除非文义另有所指，本法律意见书内的下列词语具有如下含义：

词语	释义
本所	指北京中银（成都）律师事务所
本所律师	指为本次发行出具法律意见书的本所经办律师
本次发行	指发行人申请发售的天府奥体公园保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券
本项目或申报项目	指天府奥体公园保障性租赁住房项目
《债务管理意见》	指国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）
《预算管理办法》	指财政部印发的《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
《试点通知》	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》（财预【2017】89号）
《发行工作意见》	指《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库【2019】23号）及《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）



《配套融资工作通知》	指中共中央办公厅国务院办公厅印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
《实施方案》	指成都奥体城誉东城市建设开发有限公司编制的《天府奥体公园保障性租赁住房项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指四川通和会计师事务所有限公司出具的《天府奥体公园保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（川通会咨（2022）005号）
元	指中华人民共和国法定货币单位



北京中银（成都）律师事务所
关于天府奥体公园保障性租赁住房项目
收益与融资自求平衡专项债券
法律意见书

成都奥体城誉东城市建设开发有限公司：

北京中银（成都）律师事务所接受贵公司委托，就天府奥体公园保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本次发行”）有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《债务管理意见》《试点通知》《预算管理办法》《发行工作意见》《配套融资工作通知》及其它相关法律法规以及规范性文件之规定，根据律师行业公认的业务标准出具本法律意见书。

本所律师根据本法律意见书出具日之前存在的事实和中国现行法律法规以及规范性文件之规定发表法律意见，本所律师针对某些事项之法律评述或结论，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规以及规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认，本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用

原则，对本次发行项目进行了必要的调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于本次发行项目实施单位、项目业主单位以及项目其他中介方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立资料文件支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件做出判断。相关机构已向本所律师承诺所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；所提供的书面文件上的签名和印章均为真实有效。本所及本所律师同意将本法律意见书作为本次发行的必备文件之一，随同其他材料一并报送并同意作为本次发行的信息披露文件对外公开披露。

本所律师在本次法律意见书中仅就本次发行专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关《财务评价报告》（包括但不限于偿债能力、流动性等）《实施方案》等专业事项发表意见，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、项目建设等事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对《财务评价报告》《实施方案》中关于相关数据、内容、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准



确性做出任何明示或默示的保证；若在本法律意见书出具后，财务评价报告》《实施方案》对引用内容进行变更的，本法律意见书也将进行修订及补充。

本所律师同意发行人在发行文件中自行部分或全部引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请本次发行专项债券之目的使用，不得作为任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见。

一、本期债券发行相关主体资格情况

（一）本次债券发行主体

根据《预算管理办法》第四条“省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”、《试点通知》规定“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”等内容。本次发行的专项债券发行主体应当为四川省

人民政府。

(二) 项目参与主体

1、项目主管部门

根据《实施方案》，成都市住房和城乡建设局是本项目的主管部门。

2、项目实施主体、运营主体及建设主体

根据《实施方案》，成都奥体城誉东城市建设开发有限公司是本项目的实施主体、运营主体及建设主体，根据国家企业信用信息公示系统记载，并经本所律师适当核查，其基本情况如下：

机构名称	成都奥体城誉东城市建设开发有限公司
统一社会信用代码	91510100MA7GG2P73K
注册资本	5,000 万（元）
注册地址	成都东部新区环湖东路 1888 号(自主申报)
经营范围	房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；土地整治服务；住房租赁；物业管理；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；土地使用权租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
法定代表人	丁健财
营业期限	2022-01-20 至 无固定期限

登记机关	成都东部新区市场监管局
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

另外，经核查，成都奥体城誉东城市建设开发有限公司股东为成都天府奥体城投资发展有限公司（持股 100%）；成都天府奥体城投资发展有限公司股东为成都城建投资管理集团有限责任公司（持股 54%）、成都高新未来科技城发展集团有限公司（持股 36%）和成都文化旅游发展集团有限责任公司（持股 10%）；其控股股东成都城建投资管理集团有限责任公司的实际控制人为成都市国有资产监督管理委员会（持股 100%），因此，项目实施主体、运营主体及建设主体的实际控制人为成都市国有资产监督管理委员会。

3、项目财政部门

根据《实施方案》，成都市财政局是本项目的财政部门。

综上所述，本所律师认为：

1、四川省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《债务管理意见》《预算管理办法》《试点通知》之规定，即市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为发行专项债券。

2、成都市住房和城乡建设局是政府社会事务行政管理机构，依法存续且为本项目的主管部门。成都奥体城誉东城市建设开发有限公司为国有企业，其实际控制人为成都市国有资产监督管理委员会，

具备独立的法人主体资格，依法存续且符合项目实施主体的要求。

二、本期债券发行对应的项目情况

（一）申报项目概况

根据《实施方案》，申报项目概况如下：

项目总投资	58755 万元
项目资本金	15975 万元
发行金额	36000 万元
专项债券发行规模与计划	本项目预计发行两期，计划于 2022 年 6 月发行地方政府专项债券 15000 万元，2023 年发行地方政府专项债券 21000 万元。
项目收入来源	本项目的收益主要包括保障房出租收入、地下停车场停车位出租收入、充电桩收入、物业费收入，补贴收入全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

项目建设内容如下：



建设内容及规模：主要包括土建工程、安装工程、装饰装修、生活家具设备、室外总平工程等。本项目总建筑面积 89900 m²，其中，地上建筑 56500 m²，地上不计容建筑面积 2800 m²，地下建筑 30600 m²，并配套相应的总图工程。项目共计住房 1400 套，平均户型面积在 40 m²左右。

本所律师认为，本项目资本金 15975 万元，占总投资的 27.2%，该比例符合国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于资本金的要求。资金来源和资金用途符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）的规定。

（二）申报项目取得的各项手续文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目取得的各项手续如下：

1、立项批复。本项目由成都奥体城誉东城市建设开发有限公司报东部新区战略研究局备案，并于 2022 年 2 月 15 日取得《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2202-510186-17-01-639905】FGQB-0026 号）。

2、环评审批。本项目为保障房项目，根据 2020 年 11 月 5 日生



态环境部部务会议审议通过《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》第五条规定：“本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理”。

3、用地和规划手续。天府奥体公园保障性租赁住房项目用地手续，于2021年12月30日由成都天府奥体城投资发展有限公司和成都东部新区党工委管委会（成都市东部新城办）公共服务局签订了《国有建设用地项目履约协议书》。

4、保障性租赁住房项目认定书。本项目于2021年11月11日经东部新区租赁住房工作领导小组研究同意认定为成都市保障性租赁住房项目，并取得了成都东部新区租赁住房工作领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》（项目编号：DBXQBZF00016）。

（三）本期债券发行对应的项目公益性情况

财政部办公厅国家发展改革委办公厅联合下达了《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》【财办预（2021）29号】提出2021年新增专项债重点投向领域新增保障性安居工程领域（城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造）。

根据《实施方案》，本项目属于涉及民生的保障性租赁住房，受益对象为成都市东部新区及周边区（市）县新市民、新青年。目前住房租赁市场价格差异较大、需求和供给不平衡、租赁矛盾频发、租赁关系紧张。本项目的建设为成都市东部新区解决部分租房租赁需求、稳定房屋租赁价格、提高租赁住房质量、带动发展周边区域城市繁华

度、引流部分人才。本项目实施后能解决部分市场租赁需求，缓解租赁住房存在的矛盾，提高市民的居住环境和品质，提升群众的幸福感、获得感、满足感，对促进房屋租赁市场、销售的一、二级市场健康平稳的发展起到积极作用，有利于和谐社会的发展。实现人城产融合发展，促进实现职住平衡。在未来城市发展对人才方面的储备需求方面打下坚实基础，使新市民、新青年租得起、租得稳，留得住人才，全面提升城市竞争力。

综上，本所律师认为，本项目具有公益性且有一定的收益，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。

三、项目收益与融资平衡情况

根据《实施方案》内容，本项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，对项目债券期限内可用于还本付息的资金总额、债券本息、偿债覆盖率进行了分析，同时根据《财务评价报告》内容，本项目基本假设下基于项目对应的专项收入，建设投资、营运成本费用，债券本息等现金流进行了较为详细的分析预测，对可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价，对本项目可用于还本付息的资金总额/政府专项债本息的收益覆盖倍数以及敏感性进行了分析，预期项目运营收入对应的专项收入偿还融资本金和利息以及项目收益情况为：可用于资金平衡的项



目收益(息前净现金流)为 86354.23 万元,收益覆盖倍数为 1.43 倍。
本项目具有一定抗风险能力,未注意到本项目资金出现不能满足政府
专项债券还本付息要求的情况。

本所律师认为,根据《实施方案》和《财务评价报告》内容所述,
对本项目可用于还本付息的资金总额/政府专项债本息的收益覆盖倍
数的分析,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。

四、本期债券的偿债保障措施

根据《实施方案》《财务评价报告》《试点通知》《预算管理办法》,债券的偿债保障措施包括:

1、根据《实施方案》的内容以及《预算管理办法》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
务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《试点通知》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《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》内容所载，按照《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）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，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算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》《财务评价报告》记载为准。

综上所述，本所律师认为：根据《预算管理办法》《试点通知》

之规定以及《实施方案》和《财务评价报告》内容所述，本期债券偿债保障措施符合相关要求。

五、中介服务机构与从业情况

（一）《财务评价报告》及会计师事务所情况

四川通和会计师事务所有限公司为本次专项债券发行出具了《财务评价报告》。根据四川通和会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码 9151000071189248XJ）和《会计师事务所执业证书》（证书序号:0003160），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统以及中国注册会计师协会网站核查，四川通和会计师事务所有限责任公司成立于 2000 年 2 月 15 日，经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告，代理纳税申请；基本建设年度财务决算审计；代理记账；担任企业常年会计顾问；司法会计鉴证；提供会计、税务、管理咨询；会计培训；办理企业投资项目可行性研究中的有关业务；国家法律、法规规定的其他业务；资产评估业务（包括：固定资产、流动资产、无形资产及其它资产）；工程造价咨询服务；工程招标代理（有效期以资格证书为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。四川通和会计师事务所有限公司以及《财务评价报告》经办注册会计师已通过

2021 年度注册会计师任职资格检验合格，是符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

（二）《法律意见书》及律师事务所情况

北京中银（成都）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31510000771665641Y），具备提供法律服务的主体资格，并且通过了成都市司法局 2021 年度检查，同时经办律师具有律师执业资格证书并且通过了成都市司法局 2021 年度律师执业资格检查。

本所律师认为，为本次申报提供服务的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本申报项目发行主体为四川省人民政府，发行主体符合法律法规以及规范性文件的规定。成都市住房和城乡建设局是政府社会事务行政管理机构，依法存续且为本项目的主管单位。成都奥体城誉东城市建设开发有限公司为成都市国有资产监督管理委员会实际控制的国有企业，具备独立的法人主体资格，依法存续且

符合项目实施主体的要求。

(二)本所律师认为,申报项目属于涉及民生的保障性租赁住房,符合成都市未来发展规划,具有公益性且具有一定的收益,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。

本项目已经取得了立项批复、保障性租赁住房项目认定书等必要的行政手续,且属于生态环境部颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》规定的不纳入建设项目环境影响评价管理的项目。下一步应按国家法律规定完成项目建设工程规划、建设工程建设、验收等相关手续。

本项目资本金 15975 万元(约占总投资的 27.19%),符合国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)关于资本金的要求。资金来源和资金用途符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155 号)的规定。

(三)根据《实施方案》和《财务评价报告》内容所述,对本项目可用于还本付息的资金总额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。

（四）本所律师认为，根据《预算管理办法》《试点通知》之规定以及《实施方案》和《财务评价报告》内容所述，本期债券偿债保障措施符合相关要求。

（五）为本次申报项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的业务主体资格。

（六）本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。

本法律意见书正本一式六份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，下转签署页）



(本页无正文,为北京中银(成都)律师事务所关于天府奥体公园
保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签
署页)

北京中银(成都)律师事务所(盖章)

负责人(签章):



经办律师: _____

桂波

李新卫

2022 年 月 日