

泰和泰律师事务所
关于锦江区 2024 年老旧小区片区
综合改造项目
收益与融资自求平衡专项债券之
法律意见书



泰和泰律师事务所

关于锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

(2024) 泰律意字 (兴锦城建) 第 01 号

2024 年 4 月



中国成都高新区天府大道中段 199 号棕榈泉国际中心 16-17 楼, 邮编: 610041

16-17/F, Palm Springs International Center, No. 199 Tianfu Avenue (M),

Hi-Tech District, Chengdu 610041, China

电话/Tel: 86-28-8662 5656 传真/Fax: 86-28-8525 6335

网址/Website: www.tahota.com

目录

一、项目主体发行资格	4
（一）专项债券发行主体	4
（二）项目主管部门	4
（三）项目业主单位	4
二、项目基本情况及公益性	5
（一）项目基本情况	5
（二）申请项目公益性	6
（三）申请项目合规性	7
（四）申请项目存量债务及资产受限情况	8
三、项目融资与收益平衡	8
四、相关文件及中介机构业务资质	8
（一）《财务评价报告》及会计事务所资质	8
（二）《法律意见书》及律师事务所资质	9
五、结论	9

释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目/本项目	锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	泰和泰律师事务所及其律师
《预算法》	《中华人民共和国预算法》（2018 修订）
《预算法实施条例》	《中华人民共和国预算法实施条例》（2020 修订）
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
《管理办法》	《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）
《实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《试点通知》	《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）
《发行工作意见》	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）
《报送通知》	中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及配套融资工作的通知》
《2019 发行工作意见》	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）
《2020 进一步发行工作意见》	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）
《禁止类项目清单（2021）》	财政部《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）
《专项债用途指引（2021）》	财政部《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）
《项目资金绩效管理办法（2021）》	财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）
《省专项债券管理办法（2021）》	《四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法》（川财规〔2021〕6 号）
《关于盘活专项债项目工作的通知（2022）》	国家发展改革委《关于盘活地方政府专项债务限额存量做好专项债券项目有关工作的通知》（发改投资〔2022〕1440 号）
《实施方案》	《锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评价报告》	四川德骏会计师事务所有限公司出具的《锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债

	券财务评价报告》
元、万元	人民币元、万元

泰和泰律师事务所

关于锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目 收益与融资自求平衡专项债券之 法律意见书

(2024)泰律意字(兴锦城建)第 01 号

致：成都兴锦城市更新建设发展有限公司

泰和泰律师事务所接受委托，就锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《预算法》《意见》《管理办法》《实施意见》《发行工作意见》《试点通知》《2019 发行工作意见》《2020 进一步发行工作意见》《禁止类项目清单(2021)》《项目资金绩效管理办法(2021)》《关于盘活专项债券项目工作的通知(2022)》等相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，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，对申报项目进行了充分的尽职调查，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业主单位、实施机构及项目中介方等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证据支持的事实，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作判断。

本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评价（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书中引用财务评估报告、实施方案等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，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。

本所律师同意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项目收益专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

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，对有关文件和有关事实进行了核查和验证，出具如下法律意见。

一、项目主体发行资格

（一）专项债券发行主体

根据《试点通知》之规定，四川省人民政府将作为本项目申请发行专项债券的发行主体。

（二）项目主管部门

根据《实施方案》本申报项目主管部门为成都市锦江区公园城市建设和城市更新局。经本所律师通过全国组织机构代码查询平台（cods.org.cn）和天眼查（tianyancha.com）等公开渠道适当核查，成都市锦江区公园城市建设和城市更新局基本情况如下：

机构名称	成都市锦江区公园城市建设和城市更新局
机构性质	机关法人
机构地址	成都市锦江区锦东路 555 号尖东旺座 2-3 楼
负责人	朱文飞
统一社会信用代码	11510104MB1632317Q
赋码机关	锦江区事业单位登记管理局

故，成都市锦江区公园城市建设和城市更新局为机关法人，具备合法有效的法人主体资格，具备作为本申报项目主管部门的资格。

（三）项目业主单位

根据《实施方案》及成都市锦江区发展和改革局出具的《关于锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目的批复可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（锦发改投【2024】4 号），本项目业主单位为成都兴锦城市更新建设发展有限公司。经本所律师通过国家

企业信用信息公示系统 (gsxt.gov.cn) 和天眼查 (tianyancha.com) 等公开渠道适当核查, 成都兴锦城市更新建设发展有限公司基本情况如下:

公司名称	成都兴锦城市更新建设发展有限公司
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
住所	成都市锦江区光华街 35 号
法定代表人	封正辉
统一社会信用代码	915101047253649607
营业期限	2000 年 12 月 06 日至长期
登记状态	存续 (在营、开业、在册)
经营范围	一般项目: 市政设施管理; 工程管理服务; 土地整治服务; 房屋拆迁服务; 住房租赁。 (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) 许可项目: 房地产开发经营。 (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)

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统 (gsxt.gov.cn) 和天眼查 (tianyancha.com) 等公开渠道适当核查, 成都兴锦城市更新建设发展有限公司暂不存在法定注销及章程约定清算注销等影响公司存续的情形。故, 截至本意见书出具之日, 成都兴锦城市更新建设发展有限公司为有效存续的有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资), 具备作为项目业主单位的法人主体资格。

综上所述, 本所认为: (1) 根据《试点通知》之规定, 专项债券由四川省人民政府作为发行主体; (2) 成都市锦江区公园城市建设和城市更新局为机关法人, 具备作为本申报项目主管部门的资格; (3) 成都兴锦城市更新建设发展有限公司为有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资), 具备作为本申报项目业主单位的主体资格。

二、项目基本情况及公益性

(一) 项目基本情况

根据成都市锦江区发展和改革局出具的《关于锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目的批复可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（锦发改投【2024】4 号）及《实施方案》，本项目建设内容及规模如下：

本项目拟改造 79 个老旧小区，涉及 22499 户，共 312 栋建筑，总建筑面积约 175.77 万 m^2 。改造内容主要包括：

（1）居民楼及配套建筑：立面修缮翻新 300234.30 m^2 ，屋面防水改造 271406 m^2 ，拆除建筑 49144 m^2 ，修缮建筑 16552.95 m^2 ，改造功能用房 3622 m^2 ，新建社区用房及配套建筑共 11105 m^2 ，维修电梯，空调规整及加外罩，更换外墙窗户及雨污水立管等。

（2）公共空间：改造活动场地 3685 m^2 ，改扩建公厕 6 座，规划车位 1478 个，新增快递柜、广告位，改造大门、门卫室等公用设施。

（3）基础设施：改造水电气，翻新道路，完善监控、门禁、车闸系统以及消防设施，修缮及清淤化粪池，整改地下雨污管网等。

（二）申请项目公益性

《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 号要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

住房和城乡建设部等部门印发的《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

本项目的建设将切实解决锦江区春熙路、书院街、锦官驿、牛市口、东湖、沙河、狮子山、锦华路、柳江、成龙路等10个街道，79个老旧小区在居住功能、市政配套、外部环境、管理机制等方面存在的问题，提升老旧小区居民的居住品质，实现住有宜居，把老旧小区打造成居住安全、生活舒适、环境优美、邻里和谐的美丽家园。

项目建成后，小区居民生活环境、生活条件得到改善，同时项目店招改造运营后将进一步促进区域内的商贸及餐饮等行业的发展，这有助于加快当地社会经济建设，将产生巨大的社会效益。

综上所述，本项目符合《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）《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券管理办法》以及2022年9月5日国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风的要求，具有公益性。

（三）申请项目合规性

经本所律师核查，截至本意见书出具之日，本项目已经取得的批复、核准文件如下：

1、2024年2月2日，成都市锦江区发展和改革局作出的《关于锦江区2024年老旧小区片区综合改造项目的批复可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（锦发改投【2024】4号），本申报项目已取得可研批复，同意本项目的申请，且可研批复尚在有效期内。

2、2023年11月14日，成都锦江生态环境局出具的《关于锦江区2024年老旧小区片区综合改造项目环境影响评价手续的说明》，本项目无需办理环境影响评价手续。

3、2023年12月13日，成都锦江区规划和自然资源局出具的《关于锦江区2024年老旧小区片区综合改造项目无需办理用地预审手续的函》，本项目不涉及新增建设用地，无需办理用地预审和选址意见书。

综上，本所认为：本申报项目已取得了发改委的项目可研批复；根据成都锦江区规划和自然资源局出具的《关于锦江区2024年老旧小区改造项目相关规划情况的函》，无需办理用地预审和选址意见书；根据成都锦江生态环境局出具的《关于锦江区2024年老旧小区片区综合改造项目环境影响评价手续的说明》，无需办理环境影响评价手续；根据项目业主出具的《关于锦江区2024年老旧小区片区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券有关情况的确认及承诺函》，后续建设施工将按照相关法律、法规及规范

性文件的规定向主管部门完善相关审批手续,包括但不限于工程规划许可证、项目设计、施工手续等。

(四) 申请项目存量债务及资产受限情况

1、根据项目业主单位出具的承诺,本申报项目目前不存在银行贷款及第三方贷款及第三方投资等存量债务。

2、根据项目业主单位出具的承诺,本申报项目目前不存在项目资产设定抵押、担保的情形。

综上,本所认为:本申报项目不存在存量债务及项目资产设定抵押、担保的情形。

三、项目融资与收益平衡

四川德骏会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评价报告》,《财务评价报告》分析认为:

项目计算期内累计资金流入 165775.22 万元,累计资金流出 151728.38 万元,累计现金结余 14046.85 万元。本项目全部 27000.00 万元专项债全部到期时,在偿还当年到期的本息后,将仍 14046.85 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算,本项目经营活动产生的净现金流对全部融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

本项目通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式可满足本项目的资金需求,也是现阶段较优的资金解决办法。

综上,本所认为:如《财务评价报告》所述,在满足相关建设单位对项目收益预测所依据的各项假设前提下,本项目通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式可满足本项目的资金需求。

四、相关文件及中介机构业务资质

(一) 《财务评价报告》及会计事务所资质

四川德骏会计师事务所有限公司就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评价报告》。根据四川德骏会计师事务所有限公司提供的《营业执照》及本所律师通过国家企业信用信息公示系统(gsxxt.gov.cn)等公开渠道适当核查,四川德骏会计师事务所有限公司的统一社会信用代码为 91510000771667241G,同时四川德骏会计师事务所有限公司持有四川省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》,执业证书编号为 51010152。

故，四川德骏会计师事务所有限公司为具备会计事务所资质的第三方机构，具备为本次申报项目出具专项评价报告的资质。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

泰和泰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：31510000450727194N），具备为本期债券发行提供法律服务的主体资格。

综上所述，本所认为：上述为本项目提供服务并出具《财务评价报告》《法律意见书》的会计事务所、律师事务所为具备相应从业资质的中介机构，具备为本次申报项目出具专项评价报告和法律意见书的资质。

五、结论

综上，本所认为：

1、根据《试点通知》之规定，专项债券由四川省人民政府作为发行主体；成都市锦江区公园城市建设和城市更新局为机关法人，具备作为项目业主单位的主体资格；成都兴锦城市更新建设发展有限公司为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），具备作为项目业主单位的主体资格。

2、本申报项目具有公益性。

3、本申报项目已取得了发改委的项目可研批复；根据成都锦江区规划和自然资源局出具的《关于锦江区 2024 年老旧小区改造项目相关规划情况的函》，无需办理用地预审和选址意见书；根据成都锦江生态环境局出具的《关于锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目环境影响评价手续的说明》，无需办理环境影响评价手续；根据项目业主出具的《关于锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券有关情况的确认及承诺函》，后续建设施工将按照相关法律、法规及规范性文件的规定向主管部门完善相关审批手续，包括但不限于工程规划许可证、项目设计、施工手续等。

4、如《财务评价报告》所述，在满足相关建设单位对项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式可满足本项目的资金需求。

5、为本次项目申报专项债券提供服务并出具《财务评价报告》《法律意见书》的会计事务所、律师事务所具备相应从业资质，具备为本次申报项目出具专项评价报告和法律意见书的资质。

6、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相关部门正在同步办理项目用地规划许可、工程规划许可和其他债券发行相关手续。

本法律意见书正本一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为法律意见书签字页)



经办律师： 张春花
张春花 | 律师

梁旭
梁旭 | 律师

2024年8月13日