



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

北京炜衡（成都）律师事务所

关于成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建 设工程项目 融资与收益自求平衡专项债券 法律意见书

北京炜衡（成都）律师事务所



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

目 录

第一部分 引言	3
一、出具本意见书的依据	3
(一) 法律依据	3
(二) 事实依据	4
二、释义	5
三、律师声明	5
第二部分 正文	7
一、主体资格	7
(一) 专项债券发行主体	7
(二) 项目主管单位基本情况	7
二、发行的实质条件	8
(一) 申请项目基本情况	8
(二) 拟发行债券的基本情况	9
(三) 申报项目的公益性	9
(四) 申报项目的合法性	11
三、项目资金来源及使用计划	11
(一) 资金来源	11
(二) 资金使用计划	12
(三) 项目资金保障措施	12
四、项目融资与收益平衡	13
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	14
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	14
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	16
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	17
六、中介机构业务资质	18
(一) 会计师事务所	18
(二) 律师事务所	18
第三部分 结论	20



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

关于成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建 设工程项目 融资与收益自求平衡专项债券 法律意见书

炜衡成都（律意）字〔2023〕第467号

致：成都市成华区住房和城乡建设局

本所接受贵方委托，指派李翼宇律师、宋雪律师就成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目融资与收益自求平衡专项债券出具法律意见书。本所律师根据财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）、《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）等有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

第一部分 引言

一、出具本意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
4. 《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64号）
5. 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）
6. 《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）
7. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
8. 《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）
9. 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）
10. 《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）
11. 《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项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）
12. 《财政厅关于抓紧做好组合使用专项债券和市场化融资项目申报工作的通知》
13. 其他与出具本法律意见书相关的法律、法规

（二）事实依据

1. 成都市成华区住房和城乡建设局统一社会信用代码证书
2. 成都成华国资经营投资有限责任公司营业执照
3. 《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2111-510108-04-01-265392】FGQB-0255号）
4. 《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第510108202210070号）
5. 《关于成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目环境影响评价手续的情况说明》



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

6. 《关于成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目资本金落实来源的说明》

7. 会计师事务所有限公司营业执照副本

8. 会计师事务所执业证书

9. 律师事务所执业许可证

10. 律师执业证

11. 其他

二、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
本次发行	指	成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目专项债券
项目	指	成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目
《实施方案》	指	《成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目专项评价报告》
本所	指	北京炜衡（成都）律师事务所
元	指	人民币元

三、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关现



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

行法律、法规及规范性文件的理解而出具。

2. 本法律意见书所依据的事实来源于贵方提供的文件及贵方相关人员的陈述，本所假定前述文件及陈述是真实、全面的，本意见书仅系本所对题述事宜提出的初步意见，本所保留根据相关事实及资料的完备及法律法规的修订，对本意见进行修正的权利。

3. 本所对本法律意见书可能涉及的财务数据、资产评估、工程概预算等专业数据的准确性不负任何责任。

4. 本所仅就与本期债券对应项目情况及其资金来源、资金投入情况有关问题发表意见，而不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。

5. 在本所律师为出具法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵方如下确认和保证：

（1）已经全部提供本次委托项目所需的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明材料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头陈述全部真实，不存在任何虚假。

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述。

6. 本法律意见书仅供委托人使用，非经本所书面同意，不得向他人出示。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵方提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

第二部分 正文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体

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，专项债券需由四川省人民政府作为发行主体。

（二）项目主管单位基本情况

根据《实施方案》，本项目的主管单位为成都市成华区住房和城乡建设交通运输局，项目业主为成都成华国资经营投资有限责任公司。

根据企查查提供的《统一社会信用代码证书》显示，成都市成华区住房和城乡建设交通运输局作为主管单位的基本信息如下：

机构名称	成都市成华区住房和城乡建设交通运输局
机构地址	四川省成都市成华区航天路50号
机构性质	机关
统一社会信用代码	115101080091975675
负责人	刘杰

根据企查查提供的《营业执照》显示，成都成华国资经营投资有限责任公司作为业主单位的基本信息如下：

名称	成都成华国资经营投资有限责任公司
统一社会信用代码	9151010871603226XR



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	四川省成都市成华区一环路东三段148号
法定代表人	肖波
注册资本	38000万元人民币
成立日期	1998年04月30日
营业期限	1998年04月30日至无固定期限
经营范围	国有资产的产权交易、产权收益、投资、开发经营；投资咨询服务（不得从事非法社会集资、吸引公众资金等金融活动）；受理政府、财政、国资管理部门委托办理的事项；土地整理；建筑材料销售；苗木销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。
登记机关	成华市场监督管理局

法律评析：

本所律师认为，本项目的发债主体为四川省人民政府；主管单位是依法经批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目业主系经批准设立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

二、发行的实质条件

（一）申请项目基本情况

根据《实施方案》，成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目位于成华区二仙桥街道人民塘东一路，用地范围内整体地势平坦，地块呈长方形，地处三环路内，用地距离天府广场约7.8公里，项目用地性质为二类住宅用地（保障性租赁住房），周边商业、学校、医疗等配套设施齐全，道路交通完善。

成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目建设内容包括建保



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

障性租赁住房，含总平、生态、装修、家具家电采购及安装等相关配套设施，占地面积约54.11亩，总建筑面积约162000平方米。其中配套基础设施包含：建设地下车库2层及基础设施，包括供电设施设备安装约52618平方米，充电桩约293根，小区生态约17119平方米，燃气入户约2192户、供排水系统约162546平方米、交安系统约48556平方米，新建围墙约693米，新建道路约7646平方米，总坪安装及其他设施约23877平方米以及安防、通信等设施。配套基础设施投资共计约7337.83万元，其中燃气接入约1148.39万元、供排水系统约1788.01万元。

（二）拟发行债券的基本情况

根据《实施方案》，成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目总投资估算为140000.00万元。根据该项目资金需求，结合项目建设周期以及成华区财政实际情况，本项目计划发行专项债券规模为65000.00万元。计划分三期发行：计划于第一年发行第一期，期限30年，规模22000.00万元；于第二年发行第二期，期限30年，规模23000.00万元；于第三年发行第三期，期限30年，规模20000.00万元。最终发行金额以省财政厅审定数据为准。

（三）申报项目的公益性

依据《实施方案》显示，本项目是具有一定收益的公益性事业项目。该项目的公益性主要体现在以下方面：

（1）解决中低收入群体居住问题，消除社会不安定因素

自从房子是用来住的不是用来炒的定位提出后，房子日益回归居住属性，房价稳定大局也基本成定局，房价难以大涨大跌。对部分中低收入群体而言，目前房价仍然难于承担，购房居住也成为了难以实现的梦想，“宅者人之本”“人因宅而立”，安居才能乐业，住房是重要的稳定因素，城镇中的低收入群体住房困难，是一个重要的社会问题。为解决中低收入者“住有所居”问题，消除社会不安定因素，大力推行



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

保障性住房建设成为了重要抓手。本项目建成后将会提供相当数量的保障性住房，解决中低收入者“住有所居”问题，使成华区中低收入者能够享受到政府在住房方面的优惠政策，从而较好地化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。

本项目的建设顺民意、解民忧，有利于舒缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。

（2）落实政府职责，改善社会民生

在社会主义市场经济体制下，市场更多地是关注效率，政府更多地是关注公平。政府保障社会公平的职责，主要体现为政府对民生问题的关注与保障。向中低收入群体提供住房特别是保障性住房是保障和改善民生的重要内容。因此，大力实施保障性住房建设，解决中低收入者的住房问题，是政府关注民生、保障民生的重要体现，是政府责任的有效落实。

大规模实施保障性安居工程，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求。不断提高人民群众生活水平和质量，是改革发展的根本目的，也是我们一切工作的出发点和落脚点。现阶段，在人们衣食住行等基本生活需求中，温饱问题已基本解决，但住的问题还比较突出。保障性住房居住成本远低于市场房屋居住成本，且通过统一规划建设管理，居住环境优越，配套完善，更有利于中低收入群体用更少的成本获得更好的居住体验，从而提升幸福感和获得感，达到改善民生的成效。

（3）有利于建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

近年来，城市房价上涨较快，有的城市房屋租赁价格也明显上升，给群众改善住房条件带来很大压力，成为社会广泛关注的焦点问题之一。住房价格如果持续过快上涨，容易形成房地产“泡沫”，带来潜在的或现实的金融风险，扰乱乃至破坏经济正常循环。通过大规模建设保障性安居工程，既可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，还可以稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，把经济平稳较快发展的势头保持下去。

通过本项目的建设，将向成华区提供政策性租赁住房，一方面可以分流住房市场



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

强劲的购买力，有效平抑房价，在一定程度上解决商品房价格过快上涨问题；另一方面有利于建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

法律评析：

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）申报项目的合法性

序号	出具单位	文件名	日期
1	成华区行政审批局	《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2111-510108-04-01-265392】FGQB-0255号）	2021年11月30日
2	成都市成华区规划和自然资源局	《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第510108202210070号）	2022年3月7日
3	成都市成华生态环境局	《关于成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目环境影响评价手续的情况说明》	2022年10月26日

法律评析：

本所律师认为，本期债券发行所对应的项目已取得了部分批复文件和相关许可，但尚需按法律、法规要求进行后期建设等工作。

三、项目资金来源及使用计划

（一）资金来源

根据《实施方案》，成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目资金来源：资本金和债券资金。本项目资金总需求为140000.00万元。其中，资本金75000.00万元，占总投资的53.57%；计划发行专项债融资额度65000.00万元，占总投资的46.43%，期限30年。

1. 资本金



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

资本金75000.00万元，由业主自筹构成。业主单位根据项目实施进度和资金需求，在合法合规程序审批下，及时、足额支付。

2. 专项债券资金

专项债券资金65000.00万元。计划分三期发行：计划于第一年发行第一期，期限30年，规模22000.00万元；于第二年发行第二期，期限30年，规模23000.00万元；于第三年发行第三期，期限30年，规模20000.00万元，预计发行利率3.60%/年。

（二）资金使用计划

根据《实施方案》，根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。

资金使用计划表(金额单位：人民币万元)

类别	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	135183.00	47314.00	47314.00	40555.00	96.56%
	项目建设期发债利息	4752.00	792.00	1620.00	2340.00	3.39%
	债券发行费	65.00	22.00	23.00	20.00	0.05%
	项目总投资	140000.00	48128.00	48957.00	42915.00	100.00%
资金使用计划	资本金	75000.00	26128.00	25957.00	22915.00	53.57%
	发行债券	65000.00	22000.00	23000.00	20000.00	46.43%
	资金使用合计	140000.00	48128.00	48957.00	42915.00	100.00%

（三）项目资金保障措施

根据《实施方案》，本项目的资金保障措施体现在以下方面：

1. 对项目进行周密的安排，并严格执行

充分考虑项目建设的特点，根据项目建设进度要求编制详细的资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

上报的《项目资金收支情况》进行审核。项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较、核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

2. 定期审核投资估算，及时调整策略

根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。若专项债券资金不能及时到位，按照相关规定，可先由财政库款垫付。

3. 完善募集资金管理制度

财政局、项目主管单位制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理、统一调配。使用债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和资金预算情况统一纳入年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

法律评析：

本所律师认为，本期债券的资金来源和资金用途符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）等法律法规的规定，资金用途应严格按照法律法规及相关政策进行使用，不得用于地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》的测算，待本项目全部65000.00万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有32584.34万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为1.21倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

法律评析：

本所律师认为，根据《实施方案》的内容，本项目融资与收益能够达到平衡，符



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

合财预〔2017〕89号文关于“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、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件

风险识别：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。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等。上述风险都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目将在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，且本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

2. 来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。该类风险包括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。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对于建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，指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，或因评审、验证不够充分导致设计缺陷。设计变更会影响施工安排，导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范，满足国家规范、标准，评审环节充分验证、仔细审核，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性和施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对于设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的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。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5. 资金落实情况

风险识别：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，使资



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化而导致融资成本升高。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6. 工程事故

风险识别：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，对此必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素进行考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制订安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患时及时提出整改要求。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险识别：经营风险是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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注本项目建设进度，关注投产情况。因项目取得的专项收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 市场风险

风险识别：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



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

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。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险识别：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，其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，从而面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时提前考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 经营性现金流测算不准确风险

风险识别：经营性现金流测算不准确风险是指在项目经营性现金流测算时，基于运营范围内的单价和数量的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，经营性现金流可能含有不可避免的人为误差。因此，经营性现金流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。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况；投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产变动（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券，



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，将对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

六、中介机构业务资质

（一）会计师事务所

四川天一会计师事务所有限责任公司作为本项目的审计机构，为本期债券的发行出具《专项评价报告》。四川天一会计师事务所有限责任公司成立于2001年1月2日，是持有统一社会信用代码为915100007232213766的《营业执照》的有限责任公司（自然人投资或控股）。

法律评析：

本所律师认为，四川天一会计师事务所有限责任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，在评价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

北京炜衡（成都）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所经四川省司法厅批准设立并核发《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31510000099380903U），具备提供法律服务的主体资格且2022年度考核合格，且本所指派的宋雪律师、李翼宇律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了2022年度年检。

法律评析：

本所律师认为，北京炜衡（成都）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office

成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095

6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China

www.whlaw.cn

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。



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

第三部分 结论

1. 本所律师认为，本项目的发债主体为四川省人民政府；主管单位是依法经批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目业主系经批准设立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2. 本所律师认为，本期债券发行所对应的项目已取得了部分批复文件和相关许可，但尚需按法律、法规要求进行后期建设等工作。

3. 该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。

4. 本所律师认为，本期债券的资金来源和资金用途符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）等法律法规的规定，资金用途应严格按照法律法规及相关政策进行使用，不得用于地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

5. 根据《专项评价报告》及《实施方案》的测算，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号文关于“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。

6. 为本期债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

7. 本项目可依法向四川省人民政府申请发行本项目，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。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五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——



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

（本页无正文，为《北京炜衡（成都）律师事务所关于成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目专项债券法律意见书》签字盖章页）

北京炜衡（成都）律师事务所

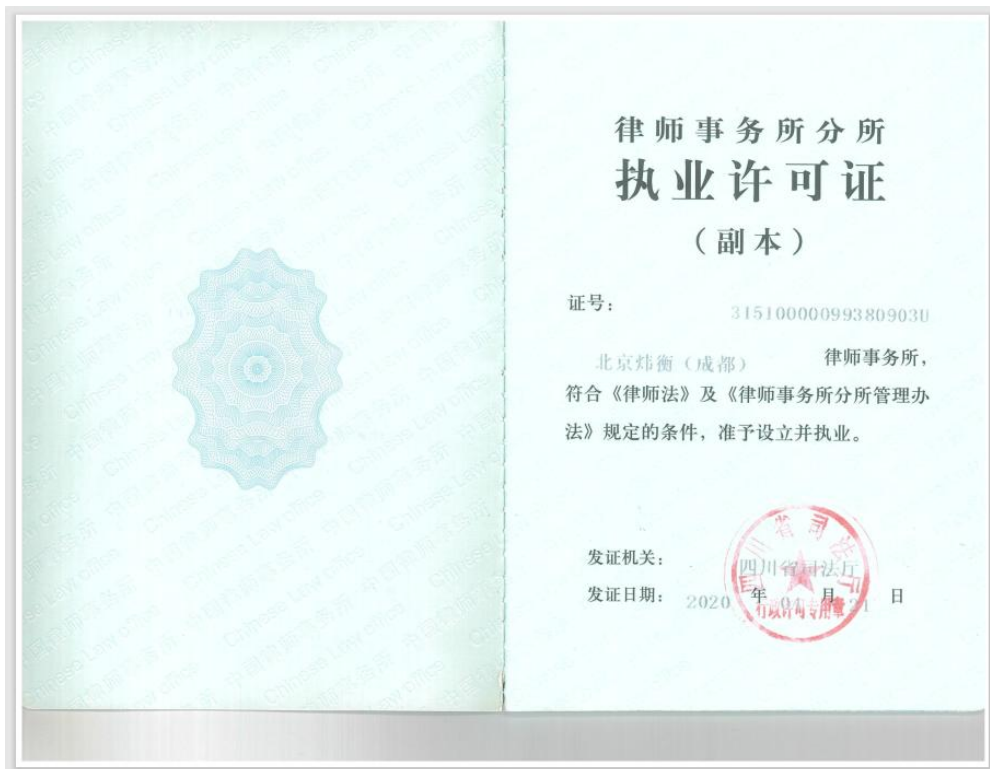
承办律师：

承办律师：

2023年3月9日



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn



律师事务所分所登记事项	
名称	北京炜衡（成都）律师事务所
住所	四川省成都市高新区天府大道中段天府三街218号峰汇中心1幢1单元6楼
负责人	王晓珺
派驻律师	王晓珺, 韦京, 贵颜姝
设立资产	1100万元
主管机关	成都高新区管委会办公室司法信访处
批准文号	川司行许可[2014]38号
批准日期	2014年04月29日

律师事务所分所变更登记（一）		
事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office

成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095

6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China

www.whlaw.cn

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（三）

事项	变 更	日 期
派 驻 律 师	赵军伟 杨俊	2021年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	四川省成都市司法局 成都律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2020年5月-2021年5月

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	四川省成都市司法局 成都律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2021年5月-2022年5月

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	四川省成都市司法局 成都律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月-2023年5月



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编：610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

备 注 LAWYER	注 意 事 项
	<p>一、《律师事务所分所执业许可证》是律师事务所分所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所分所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。</p> <p>二、《律师事务所分所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所分所应将正本置放于该分所执业场所的醒目位置，副本用于查验。</p> <p>三、《律师事务所分所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所分所及所属律师事务所变更登记事项，应持本证到分所原发证机关办理变更登记。律师事务所分所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。</p> <p>四、律师事务所分所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。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。</p> <p>五、了解律师事务所分所详细信息，请登录 核验网址：_____。</p> <p style="text-align: right;">No. 60006271</p>




Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编: 610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

执业机构	北京炜衡（成都） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101201311646027		
法律职业资格 或律师资格证号	A20125111811453		
发证机关	四川省司法厅 行政许可专用章	持证人	李翼宇
发证日期	2019 年 05 月 06 日	性别	女
		身份证号码	111181199005304448

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二一年度	考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	四川省司法厅 专用章	备案机关	四川省司法厅 专用章
备案日期	2021年5月-2022年5月	备案日期	2022年5月-2023年5月



Beijing W&H Law Firm, Chengdu Office
成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼 邮编: 610095
6/F Tower 1, Fenghui Center, No.218 Tianfu 3rd Street, Hi-tech District, Chengdu 610095, China
www.whlaw.cn

执业机构	北京炜衡（成都） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101202111316739		
法律职业资格 或律师资格证号	20195120811372	持证人	宋雪
发证机关	四川省司法厅	性别	女
发证日期	2022年12月29日	身份证号	513902199610278102

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	四川省司法厅	备案机关	
备案日期	2023年1月	备案日期	