

四川元众律师事务所

关于大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施
建设工程收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

(2024) 元律意字第 0319 号



四川元众律师事务所

成都市青羊区光华东路三路 489 号 3 栋 8 楼

电话/Tel: 028-61988566 传真/Fax: 028-61988566

2024 年 1 月 26 日

目录

释 义	1
一、项目实施机构	3
二、项目业主	4
三、项目情况	4
（一）项目基本情况	4
（二）本项目已取得的审批及备案手续	6
四、项目资金来源、发行安排及项目收益与融资平衡安排	7
（一）项目资金来源及发行安排	7
（二）项目收益与融资平衡安排	8
五、中介服务机构的相关资质	14
（一）会计师事务所	14
（二）律师事务所	14
六、结论性意见	15

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

项目实施机构	指	自贡市大安区住房和城乡建设局
项目业主	指	四川省国梁建筑有限公司
项目、本项目	指	大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程
专项债券、本期专项债券	指	大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券
《可研报告》	指	四川宏翔置信商务咨询有限公司于 2023 年出具的《大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程可行性研究报告》
《实施方案》	指	《大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	乐山正源会计师事务所（普通合伙）于 2023 年 10 月出具的《大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》
元众、本所	指	四川元众律师事务所
元	指	人民币 元

四川元众律师事务所

关于大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

致：四川省国梁建筑有限公司

四川元众律师事务所(以下简称“本所”)接受四川省国梁建筑有限公司委托,指派本所律师就大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券对应项目所涉及的有关事项出具本法律意见书。

本所律师系依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见,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,对专项债券所涉及的相关材料及有关事项进行了核查,并对专项债券的合法性及重大法律问题发表法律意见,保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

为出具本法律意见书,本所经办律师审查了项目实施机构提供的与专项债券相关的文件和资料。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实,本所依赖有关政府部门、项目实施机构或其他有关单位出具的证明文件做出判断。

本所对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级等非法律专业领域的有关事实、数据和结论,鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格,本所对上述事实、数据和结论的引用,不应在任何意义上理解为本所对上述事实、数据和结论之真实、准确或完整性作出任何明示或暗示的认可或保证。具备相应资质的专业机构的结论性意见构成本

法律意见书的判断依据之一。

项目实施机构就本所出具本法律意见书做出的保证，即：委托人已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假、误导和重大遗漏之处；委托人所提供的文件、材料如为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致的和相符的；发行人所提供的文件、材料上的签署、印章均为真实的，并已履行了进行该等签署和盖章行为所必需的法定程序及获得合法授权。

本法律意见书仅供发行人发行项目收益与融资自求平衡专项债券的目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行所必备的法律文件，随其他申报文件一同上报。

基于上述，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，就本期专项债券出具法律意见如下：

一、项目实施机构

根据《实施方案》，本期专项债券对应项目的实施机构为自贡市大安区住房和城乡建设局。经本所律师核查，自贡市大安区住房和城乡建设局的基本情况如下：

单位名称：自贡市大安区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11510203MB19155015

机构性质：机关

经核查，本所律师认为，自贡市大安区住房和城乡建设局系依法设立的行政机关，具备法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，且依法有效存续，具备项目实施的主体资格。

二、项目业主

根据《实施方案》，本期专项债券对应项目的业主为四川省国梁建筑有限公司。经本所律师核查，四川省国梁建筑有限公司的基本情况如下：

单位名称：四川省国梁建筑有限公司

统一社会信用代码：915103000788874735

注册资本：壹仟万元整

住 所：四川省自贡市大安区新民镇天元街 53 号西南智能终端制造产业园项目研发办公楼

经营范围：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；施工专业作业；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑智能化系统设计；建设工程质量检测；文物保护工程施工；建设工程勘察。（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：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；生态环境材料制造；铸造用造型材料销售；建筑用钢筋产品销售；石棉水泥制品销售；五金产品零售；地板销售；建筑砌块销售；砼结构构件销售；配电开关控制设备销售；生态环境材料销售；建筑陶瓷制品销售；门窗销售；电线、电缆经营；建筑砌块制造；合成材料销售；石灰和石膏销售；建筑防水卷材产品销售；水泥制品销售；新材料技术研发；砖瓦销售；耐火材料销售；石棉制品销售；五金产品批发；轻质建筑材料销售；工程管理服务；装卸搬运；建筑用石加工；园林绿化工程施工；对外承包工程；建筑工程机械与设备租赁；金属门窗工程施工；工程造价咨询业务；物业管理；单位后勤管理服务；停车场服务；露营地服务；城乡市容管理。（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）

三、项目情况

（一）项目基本情况

根据《可研报告》、《实施方案》及《财务评价报告》，本期专项债券对应项目的基本情况如下：

1、项目概况

本项目的¹主要建设内容：改造吉成井、广华山等 30 个老旧小区，涉及改造面积约 105 万平方米、居民 12900 户；新建垃圾收储点 135 个，改建燃气管网（含庭院管、立管、燃气软管）约 300 千米、供电管线约 30 千米、小区供排水管网约 100 千米、小区道路 38 公里、停车位 2500 个、物业服务用房、便民活动区域，搭建智慧社区管理系统，完善绿化、消防、安防、照明、小区围墙等配套基础设施。

2、项目建设进度安排

本项目建设工期 30 个月。

3、项目公益性分析

（1）促进就业。本项目为大安区“保障性安居工程”开发建设项目，运营期直接增加就业岗位，提高所在地居民就业率，同时建设期会提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。项目建成后可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。

（2）改善大安区当地基础设施条件，提高当地民众生活环境、教育水平、劳动力就业、旅游条件都有不同程度的促进作用。本项目建设工程对发扬当地自然资源和²历史文物条件具有积极影响。另外，本项目建设无移民安置和民族问题，不会影响社会安定。

据初步预测，项目实施后年可创造可观的利税收入，并扩大市场需求，拉动旅游相关行业的大力发展，增加财政收入，优化产业结构，从而能带动和促进自贡市社会、经济、环境的协调发展。而项目以其自身产品的显著优势，在提升当地旅游业结构层次的同时，提高了自贡市的知名度，具有长远的社会影响力。

本项目是带动大安区保障性安居工程设施建设的发展,在促进经济社会发展的同时,培养科技人才,提高就业水平,是各级政府和民众支持项目建设。且项目具有显著的公益性,符合申报专项债券的行业领域要求。

4、项目收入来源

本项目预期收入主要为:物业收入、停车场收入、广告牌收入、充电桩收入、垃圾暂储池收入、端口服务收入等。

综上所述,本所律师认为,本期专项债券对应建设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。

(二) 本项目已取得的审批及备案手续

经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,本建设项目已取得的主管部门批复、核准文件如下:

1、用地相关手续

经核查,项目业主取得于2023年9月28日取得自贡市大安区行政审批局出具的:关于大安区2023-2025年老旧小区改造及配套基础设施建设工程用地预审与选址意见书等相关手续的复函。

2、项目批复

2023年9月26日,大安区发展和改革局作出《关于大安区2023-2025年老旧小区改造及配套基础设施建设工程建议书批复》(大发改〔2023〕221号)。

2023年10月8日,大安区发展和改革局作出《关于大安区2023-2025年老旧小区改造及配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复》(大发改〔2023〕227号)。

3、环评手续

2023 年 12 月 1 日，自贡市大安生态环境局关于建设项目环境影响评价手续办理情况的说明。

4、其它手续

2023 年 10 月 9 日，大安区行政审批局出具《建设工程规划许可证》。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目已取得与项目建设现阶段所匹配的项目立项的批复、用地预审与选址的审查意见、可行性研究报告的批复、取得环评备案说明，该行政审批手续不存在违反法律、行政法规规定的情形。四川省国梁建筑有限公司后续实施本项目应继续按照相关法律法规要求，办理本项目包括规划许可在内的相关审批、许可或备案手续，并在取得相关审批、许可或备案文件后依法建设，依法管理本项目。

四、项目资金来源、发行安排及项目收益与融资平衡安排

（一）项目资金来源及发行安排

根据《可研报告》、《实施方案》及《财务评价报告》，本项目总投资为 66000.00 万元。具体组成为：

（1）项目资本金 13500.00 万元，占总投资 20.45%。

（2）本项目计划发行专项债券融资 50000.00 万元，占总投资的 75.76%。发行期限 20 年，债券利率暂按 4.00% 计算。

（3）本项目计划发行市场化融资 2500.00 万元，占总投资的 3.79%。发行期限 20 年，债券利率暂按 6.00% 计算。

本所律师认为，本项目关于资本金比例的安排符合《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）关于项目资本金投入比例的要求，本期专项债券的发行计划不存在违反相关法律、行政法规规定的情形。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据《财务评价报告》，本项目估算建设总投资为 66000.00 万元，其中：自筹资金 13500.00 万元，全部用于项目资本金；发行专项债券 50000.00 万元，发行期限 20 年，专项债券利率按 4.00% 计算；发行市场化融资 2500.00 万元，发行期限 20 年，债券利率暂按 6.00% 计算。运营期用于可偿债资金为 126149.27 万元，债券存续期还本付息总额为 95500.00 万元，发行费 50.00 万元，项目收益是本次总债券本息覆盖倍数 1.33，完全能够满足本项目成本支出。此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。具体明细如下表：

财务计划现金流量表（万元）

序号	项目	合 计	建设期			运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年
一	经营活动产生的现金																							
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	127054.39				6069.18	6629.84	6654.34	6648.94	6690.65	6566.49	6566.49	6560.82	6560.92	6731.93	6731.93	6726.09	6726.09	6726.09	7008.37	7002.12	7002.12	6879.74	6572.24
1.1	经营活动产生的现金流入	176160.34				8138.02	8984.88	9021.88	9021.88	9084.88	9085.04	9085.04	9085.04	9085.19	9343.49	9343.49	9343.66	9343.66	9343.66	9770.03	9770.03	9770.03	9770.21	9770.21
1.1.1	总收入	176160.34				8138.02	8984.88	9021.88	9021.88	9084.88	9085.04	9085.04	9085.04	9085.19	9343.49	9343.49	9343.66	9343.66	9343.66	9770.03	9770.03	9770.03	9770.21	9770.21
1.1.1.1	物业收入	53538.				2520.0	2520.0	2520.0	2520.0	2583.0	2583.0	2583.0	2583.00	2583.00	2841.30	2841.30	2841.30	2841.30	2841.30	3267.50	3267.50	3267.50	3267.50	3267.50

1		98				0	0	0	0	0	0													
1.1 .1. 2	广告 牌收入	62. 53				2.1 6	2.5 2	3.0 2	3.0 2	3.0 2	3.1 8	3.1 8	3.18	3.33	3.33	3.33	3.50	3.50	3.50	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86
1.1 .1. 3	充电 桩收入	106 920 .00				486 0.0 0	567 0.0 0	567 0.0 0	567 0.0 0	567 0.0 0	567 0.0 0	567 0.0 0	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670. 00	5670.0 0	5670. 00	
1.1 .1. 4	垃圾 处理收入	117 6.4 8				61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61. 92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92
1.1 .1. 5	停车 场收入	130 67. 00				620 .50	657 .00	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.5 0	693.50	693.5 0
1.1 .1. 6	智慧 社区收入	139 5.3 6				73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44	73.44
1.2	经营 活动产生 的现金流 出	491 05. 95				206 8.8 4	235 5.0 4	236 7.5 4	237 2.9 4	239 4.2 3	251 8.5 5	251 8.5 5	2524. 22	2524. 27	2611. 56	2611. 56	2617. 57	2617. 57	2617. 57	2761. 66	2767. 91	2767. 91	2890.4 8	3197. 98
1.2 .1	运营 成本	128 53. 20				601 .98	648 .56	650 .59	657 .79	661 .26	656 .14	656 .14	663.7 0	663.7 1	677.9 2	677.9 2	685.8 6	685.8 6	685.8 6	709.3 1	717.6 5	717.6 5	717.66	717.6 6
1.2 .2	应交 增值 税	997 1.3 4				460 .64	508 .58	510 .67	510 .67	514 .24	514 .25	514 .25	514.2 5	514.2 6	528.8 8	528.8 8	528.8 9	528.8 9	528.8 9	553.0 2	553.0 2	553.0 2	553.03	553.0 3
1.2 .3	税金 及附 加	997 .13				46. 06	50. 86	51. 07	51. 07	51. 42	51. 42	51. 42	51.42	51.43	52.89	52.89	52.89	52.89	52.89	55.30	55.30	55.30	55.30	55.30
1.2 .4	所得 税	252 84.				960 .16	114 7.0	115 5.2	115 3.4	116 7.3	129 6.7	129 6.7	1294. 84	1294. 88	1351. 88	1351. 88	1349. 93	1349. 93	1349. 93	1444. 03	1441. 94	1441. 94	1564.4 8	1871. 98

		28					4	1	1	1	3	3												
二	投资活动产生的现金																							
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-61590.00	-15000.00	-34250.00	-12340.00																			
2.1	投资活动产生的净现金流入																							
2.2	投资活动产生的净现金流出	61590.00	15000.00	34250.00	12340.00																			
2.2.1	建设投资	61590.00	15000.00	34250.00	12340.00																			
2.2.2	流动资金																							
三	融资活动																							

	产生的现金																							
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-29550.00	15000.00	34250.00	12340.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-2150.00	-13650.00	-32160.00	-10930.00
3.1	融资活动产生的现金流入	66000.00	15500.00	36000.00	14500.00																			
3.1.1	自筹项目资本金流入	13500.00	4000.00	5500.00	4000.00																			
3.1.2	债券融资资金流入	5000.00	1000.00	3000.00	1000.00																			
3.1.3	市场化融资流入	2500.00	1500.00	500.00	500.00																			
3.2	融资活动产生的现	9550.00	500.00	1750.00	2160.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	13650.00	32160.00	10930.00

	金流出																							
3.2.1	偿还债券本金	50000.00																				10000	30000	10000
3.2.2	市场化融资资本金	2500.00																				1500	500	500
3.2.3	支付债券利息和市场化融资利息	43000.00	490.00	1720.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	1660.00	430.00
3.2.4	支付专项债券手续费	50.00	10.00	30.00	10.00																			
四	期末现金（1+2+3）	35914.39	0.00	0.00	0.00	3919.18	4479.84	4504.34	4498.94	4540.65	4416.49	4416.49	4410.82	4410.92	4581.93	4581.93	4576.09	4576.09	4576.09	4858.37	4852.12	-6647.88	-25280.26	-4357.76
五	累计盈余资金	35914.39	0.00	0.00	0.00	3919.18	8399.02	12903.37	17402.31	21942.96	26359.45	30775.94	35186.76	39597.68	44179.62	48761.55	53337.64	57913.72	62489.81	67348.18	72200.30	65552.41	40272.15	35914.39
六	本息保障倍数	1.33																						

基于上述，本所律师认为，本项目符合项目收益与融资自求平衡专项债券对项目融资与收益自求平衡的要求，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）关于分类发行专项债券建设的项目所产生的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规定。

五、中介服务机构的相关资质

（一）会计师事务所

为本期专项债券出具《大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》[字(2023)第 009 号]的乐山正源会计师事务所（普通合伙）系合法设立并有效存续的会计师事务所，现持有四川省财政厅颁发的编号为 51110228 的《会计师事务所执业证书》，且《财务评价报告》的签字注册会计师具备相应的注册会计师资格且已通过 2024 年度检验登记。

本所律师认为，乐山正源会计师事务所（普通合伙）及其签字注册会计师具备出具本期专项债券财务评价报告的资格。

（二）律师事务所

为本期专项债券出具本法律意见书的四川元众律师事务所系合法设立并有效存续的律师事务所，现持有四川省司法厅颁发的证号为 25101200910310151 的《律师事务所执业许可证》，并已通过 2024 年年度考核；本法律意见书的签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过 2024 年度考核。

本所律师认为,四川元众律师事务所及其签字律师具备为本期专项债券发行出具法律意见书的相关资质。

六、结论性意见

本所律师通过核查本期专项债券项下建设项目相关文件及信息,结合有关法律法规及规范性文件的规定,发表如下结论性意见:

(一)本期专项债券项下建设项目实施机构绵阳市经开区农业农村和生态环境局为依法设立并有效存续的行政机关单位,具有实施本项目的主体资格。

(二)本期专项债券项下建设项目业主四川省国梁建筑有限公司为依法设立并有效存续的有限责任公司,具有实施本项目的主体资格。

(三)本期专项债券项下建设项目已取得自贡市大安区行政审批局出具的项目选址意见与用地预审的说明,已取得自贡市大安区发展和改革局出具的项目立项批复、可行性研究报告的批复,并取得自贡市大安区生态环境局出具的办理环评手续的说明,应继续按照相关法律法规要求,办理本项目包括规划许可在内的相关审批、许可或备案手续,并在取得相关审批、许可或备案文件后,可继续按照相关法律法规规定开展后续项目建设工作。

(四)本期专项债券项下建设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,且关于资本金比例的安排符合《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)有关项目资本金投入比例的要求,本期专项债券的发行计划不存在违反相关法律、行政法规规定的情形。

（五）本期专项债券项下对应建设项目自身能够产生收益，所产生的收益可用于偿还地方政府专项债券本金和利息，项目可以实现收益和融资自求平衡。

（六）为本期专项债券申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均是依法成立并有效存续的法律主体，相关经办人员具备执业资格，具备为本期专项债券发行提供服务的资质。

本法律意见书一式六份，经本所加盖公章且经办律师签字后生效。

（以下无正文，下接签章页。）

(本页为《四川元众律师事务所关于大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》的签章页,无正文)

四川元众律师事务所(盖章)



经办律师: 卞长超

毛建川

二〇二四年一月二十六日