



四川亞峰律師事務所
AFOR LAW FIRM, SICHUAN

地址：中国·成都·交子大道 300 号 ICP 环汇广场
M6 写字楼 11 楼·电话：028-83322148

四川亚峰律师事务所
关于东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

四川亚峰律师事务所
二〇二一年十二月十三日

目 录

一、主体资格.....	4 -
（一）实施机构.....	4 -
（二）业主单位依法有效存续.....	5 -
二、申报项目基本情况.....	6 -
（一）申报项目概况.....	6 -
（二）项目批复及相关许可.....	8 -
三、项目公益性.....	9 -
四、申报项目资金情况.....	10 -
（一）项目资金来源.....	10 -
（二）项目融资与收益平衡.....	11 -
五、中介服务机构.....	11 -
（一）四川方圆联合会计师事务所.....	11 -
（二）四川亚峰律师事务所.....	12 -
六、结论意见.....	12 -

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	东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
实施机构	内江市东兴区住房和城乡建设局
业主单位	内江人和国有资产经营有限责任公司
本所	四川亚峰律师事务所
方圆会所	四川方圆联合会计师事务所
《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）
《暂行办法》	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号文）
《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号文）
《报送通知》	《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号文）
《实施方案》	《东兴区城区老旧小区改造（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	四川方圆联合会计师事务所出具的《东兴区城区老旧小区改造（二期）项目专项债券实施方案财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

四川亚峰律师事务所

地址：中国·成都·交子大道 300 号 ICP 环汇广场 M6 写字楼 11 楼
电话：028-83322148

敬示：本文件所载信息只传递给指定的收件人，具有保密性、特许性和隐私性。未经本所书面允许，本文件不得向任何第三人出示，亦不得作为诉讼证据或其他目的使用。如有问题，请及时与本所联系。如本文件通过其他电子方式传输，请特定客户使用法律意见书中注明其他电子方式传输。如本文件通过其他电子方式传输错误，请接受的第三人及时退还本所，所有因此而发生的费用由我们承担，本所致以诚挚的感谢。如您未收到全部文件或未收到合格可读文件，请及时与我们联系。

关于东兴区城区老旧小区改造（二期）项目

收益与融资自求平衡专项债券之

法律意见书

（2020）亚律意字第 1004 号

致：内江人和国有资产经营有限责任公司

四川亚峰律师事务所（以下简称“本所”）接受贵单位的委托，就东兴区城区老旧小区改造（二期）项目（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案有关法律事项出具本法律意见书。

重要提示与声明：

本所律师根据《意见》、《暂行办法》、《试点通知》、《发行工作意见》及其他相关法律、法规、规章、规范性文件的规定，出具本法律意见书。

本所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、法规和规则指引发表法律意见。本所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，对申报项目的合法合规性进行了充分尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所律师出具本法律意见书依赖于业主单位及有关中介机构向本所律师提供的文件资料。对于出具本法律意见书有重要影响而无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于业主单位、有关政府部门或其他有关机构出具的书面证明文件/口头陈述发表相应的法律意见。

业主单位已向本所保证，其向本所提供为出具本法律意见书所必需的文件及陈述均真实、完整、准确、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；所提供的文件上的签署、印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权。

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，不对有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、现金流分析）

等非法律事项发表意见。本法律意见书中引用财务评估报告、实施方案等内容时，均严格按照相关单位及有关中介机构出具的文件原文引述，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在实施方案中自行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。本法律意见书仅供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的精神，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、主体资格

（一）实施机构

本次申报项目的实施机构为内江市东兴区住房和城乡建设局，经查询“全国组织机构代码公示查询平台”

（<https://ss.cods.org.cn>）网站，其基本信息如下：

名称	内江市东兴区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	115109020085197048
住所	内江市东兴区北环路 628 号
负责人	邓伟

单位状态	正常
批准机构	东兴区事业单位登记管理局

(二) 业主单位依法有效存续

本次申报项目的业主单位为内江人和国有资产经营有限责任公司，经查询“国家企业信用信息公示系统”

(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 网站，其基本信息如下：

名称	内江人和国有资产经营有限责任公司
统一社会信用代码	91511000782298226N
住所	四川省内江市东兴区新观街 135 号
法定代表人	付佑明
注册资本	20000 万元
经营范围	受东兴区人民政府委托对该辖区内国有资产进行经营管理；对市政基础设施建设投资与管理，住宅小区建设投资与管理，交通路桥建设投资与管理，对农村基础设施建设投资与管理，房屋及机械设备租赁服务，市场管理服务，物业管理服务，土地整理开发（凭资质证书经营）；企业孵化管理；医药及医疗器材批发；医药及医疗器材专门零售。（以上经营范围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）

经营期限 2005-12-30 到 -
登记状态 存续
登记机关 内江市市场监督管理局

截至本法律意见书出具之日，内江人和国有资产经营有限责任公司不存在根据法律、法规、规范性文件及章程规定应当终止的情形。

本所律师认为：内江市东兴区住房和城乡建设局系依法经批准设立的机关单位，具备机关法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，内江人和国有资产经营有限责任公司系依法经批准设立的有限责任公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，实施机构和业主单位均具备实施本项目的主体资格。

二、申报项目基本情况

（一）申报项目概况

（1）城区老旧小区改造

本项目改造范围涉及东兴区城区，共 18000 户住户，总改造面积约 144 万平方米，主要改造内容为：老旧小区内道路硬化及周边基础设施改造，供电、供水、供气及弱电管网改造，排水沟疏通或新建，建筑立面改造、楼道刷白，增设公共照明、智慧社区、消防、

电梯设施、垃圾分类、无障碍设施、健身设施以及停车场、充电桩和化粪池、老旧小区内城市内涝点改造及新建管网、排水管网雨污分流、配套建设社区综合服务站、社区卫生服务站等相关配套服务设施。配套商业 40000 平方米，环境改造 20000 平方米，配套停车场面积 28000 平方米，新增停车位 800 个，配套菜市场 30000 平方米，新增摊位 1400 个，配套道路建设约 5.5 公里。

（2）牛耗山初中改建工程

项目拟规划用地 24539.26m²（约 36.81 亩），总建筑面积为 26014.81m²（其中：地上计入容积率的建筑面积 21822.37m²，地上不计入容积率的建筑面积 576.38m²，地下不计入容积率建筑面积 3616.06m²），项目建设包括主体工程建设、绿化工程、照明工程、给排水工程、暖通工程、强弱电工程等。另购置教学技术装备和信息化设备，如实验设备、办公设备、教学设备等。

（3）幼儿园

1)内江市东兴区田家中心幼儿园建设项目新建幼儿园园舍 5000 平方米，幼儿园活动场地及附属工程和设备购置。

2)内江市东兴区白合镇中心幼儿园建设项目，改建幼儿园园舍 3000 平方米，幼儿园活动场地及附属工程和设备购置。

3)内江市东兴区外国语小学扩建工程及附属幼儿园建设项目；征地 15 亩、新建教学综合楼 5000 平方米，园舍 5000 平方米及附属工程及设备购置。

4)邦泰大学城配套幼儿园装饰装修及设施设备购置项目；改建幼儿园园舍 4000 平方米，幼儿园活动场地及附属工程和设备购置投资。

(4) 内江市东兴区综合养老服务中心二期（失能老人照护楼）工程

建设内容包括：生活楼、综合楼、宿舍及浴室、室外活动场地、道路停车场、绿化等附属工程；本项目规划总用地面积为 18275.1 平方米，总建筑面积 19266.2 平方米，设置床位 372 个。其中综合楼建筑面积 3010.2 平方米、宿舍及浴室建筑面积 831 平方米，门房建筑面积 25 平方米，两栋生活楼总建筑面积 15400 平方米。同时配套建设室外给排水、燃气工程，电力工程、道路（含停车场）、室外活动场地以及绿化工程。

(二) 项目批复及相关许可

根据项目业主提供资料经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得批复文件如下：

1. 2021 年 9 月 13 日，内江市东兴区发展和改革局作出的《关于东兴区城区老旧小区改造（二期）可行性研究报告的批复》（内东区发改投〔2021〕26 号）中载明，原则同意东兴区城区老旧小区改造（二期）建设。

2. 2021 年 12 月 13 日，内江人和国有资产经营有限责任公司填报《建设项目环境影响登记表》并完成备案，备案号为：202151101100000264。

3. 2021 年 9 月 10 日，内江市东兴区自然资源和规划局作出的《关于东兴区城区老旧小区改造（二期）项目办理用地预审及选址意见的复函》中载明，本项目无需办理用地预审及选址意见书。

本所律师认为：本申报项目已通过政府相关部门的初步审核，取得了一定的批准，还需根据项目进度依法取得相应的行政审批文件。

三、项目公益性

按照财政部、发展改革委、人民银行、银监会共同下发的《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）规定，公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保证性安居工程等基本建设项目。

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小

区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区的综合治理、危房和非成套住注意旧城区改造更新的内容，提供高品质的生活空间随着房地产市场逐步开放和投资渠道的多元化，以及人们不断追求更好的居住环境愿望的加剧，旧城城市中心片区得天独厚的区位优势将越来越显现，它的改造和开发应结合城市功能的补充和完善，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。

本所律师认为：本申报项目属于有一定收益的公益性事业领域，符合《试点通知》、《报送通知》要求。

四、申报项目资金情况

（一）项目资金来源

根据《实施方案》，本项目总投 86,700.00 万元，其中，项目资本金 46,700.00 万元，占总投资 53.86%，分别来源于业主自筹 37,360.00 万元和财政预算资金 9,340.00 万元，剩余 40,000.00 万元通过发行专项债券解决，占总投 46.14%。

（二）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目将以物业费收入、停车费收入、养老中心床位费收入、幼儿园出租收入，配套商业出租收入、菜市场摊点出租收入作为本期债券还本付息的资金来源。经测算，本项目债券期限内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 83,420.64 万元，能够覆盖债券本息金额 69,600.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.20 倍。

根据《财务评估报告》，方圆会所认为：“根据实施单位/业主提供的投资、融资、收益预测数据，参考本项目实施方案，本项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。”

本所律师认为：本次发行项目收入，属于国家政策许可的收费，收入来源合法合规；依据《实施方案》及《财务评估报告》，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，申报项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

五、中介服务机构

（一）四川方圆联合会计师事务所

方圆会所持有成都高新技术产业开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91510300450904058J 的《营业执照》、四川

省财政厅核发的证书序号为 51020131 的《会计师事务所分所执业证书》。

（二）四川亚峰律师事务所

四川亚峰律师事务所是经四川省司法厅批准设立，并核发社会统一代码为 31510000450722756N、证号为 25101199510534182 号《律师事务所执业许可证》。

本所指派经办本项目的黄俊翔律师、任志强律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2021 年度年检。

本所律师认为：为本次申报提供中介服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）内江市东兴区住房和城乡建设局系依法经批准设立的机关单位，具备机关法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，内江人和国有资产经营有限责任公司系依法经批准设立的有限责任公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，实施机构和业主单位均具备实施本项目的主体资格。

(二) 本申报项目已通过政府相关部门的初步审核,取得了一定的批准,还需根据项目进度依法取得相应的行政审批文件。

(三) 本申报项目属于有一定收益的公益性事业领域,符合《试点通知》、《报送通知》要求。

(四) 本次发行项目收入,属于国家政策许可的收费,收入来源合法合规;依据《实施方案》及《财务评估报告》,预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,申报项目能够达到项目收益与融资自求平衡。

(五) 为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

本次申报项目尚待按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理专项债券发行相关手续。

本法律意见书自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效;本法律意见书一式四份,本所留存一份,其余三份供委托人为本次债券发行之目的而使用。

(以下无正文,下转签署页)

（本页无正文，仅为《东兴区城区老旧小区改造（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》之签署页）



任书臣

2021 年 12 月 13 日