

四川承安律师事务所
关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

二〇二六年七月



四川承安律师事务所

关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目收益与融资自求
平衡专项债券之
法律意见书

致：大英县住房和城乡建设局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川承安律师事务所作为大英县太吉片区老旧街区更新改造项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



目录

第一部分引言	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	2
第二部分正文	4
一、项目相关主体资格	4
（一）业主单位的主体资格	4
二、项目概况和审批情况	4
（一）项目概况	4
（二）审批情况	5
三、项目效益	7
（一）公益效益	8
（二）经济效益	8
（三）社会效益	9
四、项目融资与收益平衡	10
五、中介服务机构	11
（一）会计师事务所	11
（二）律师事务所	12
六、结论	12

第一部分引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	大英县太吉片区老旧街区更新改造项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	大英县太吉片区老旧街区更新改造项目
本所	指	四川承安律师事务所
四川南方会计师事务所有限公司	指	四川南方会计师事务所有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《大英县太吉片区老旧街区更新改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《大英县太吉片区老旧街区更新改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《四川承安律师事务所关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评

级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分正文

一、项目相关主体资格

项目业主：大英县洁达环保科技有限公司

实施机构：大英县住房和城乡建设局

（一）业主单位的主体资格

名称：大英县洁达环保科技有限公司

统一社会信用代码：91510923MA67ENJ63D

地址：大英县石长村工业污水处理厂综合办公楼

负责人：王德波

二、项目概况和审批情况

（一）项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况并取得行政审批等情况如下：

项目名称：大英县太吉片区老旧街区更新改造项目

项目所属领域：城市更新-老旧街区改造

项目建设工期：24 个月

项目区位：大英县太吉片区

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况

本项目拟改造太吉片区老旧街区，主要包括社区公共服务设施改造 35000 平方米，闲置用房改造为托育中心 12000 平方米，老年活动中心 10000 平方米，道路改造约 5 公里，配套完善街区划线停车位 800 个、充电桩 200 套、体育设施 5 套、消防、安防及其他基础设施等。

（二）审批情况

1. 大英县发展和改革局关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复

主要信息如下：

项目名称：大英县太吉片区老旧街区更新改造项目。

项目业主：大英县洁达环保科技有限公司。

建设地点：大英县太吉片区。

建设性质：改建。

建设规模及主要内容：本项目拟改造太吉片区老旧街区，主要包括社区公共服务设施改造 35000 平方米，闲置用房改造为托育中心 12000 平方米，老年活动中心 10000 平方米，道路改造约 5 公里，配套完善街区划线停车位 800 个、充电桩 200 套、体育设施 5 套、消防、安防及其他基础设施等。

项目总投资及资金来源：项目总投资 13000.00 万元。资金来源为专项债及业主自筹。

建设工期：24 个月。

2. 关于用地手续的情况

大英县自然资源和规划局出具文件《关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目不需要出具用地预审与选址意见书的说明》载明：“你公司《关于办理大英县太吉片区老旧街区更新改造项目用地预审和选址意见书的申请》收悉。经核实，该项目拟实施大英县太吉片区老旧街区更新改造项目，不涉及新增建设用地。

按照《四川省国土资源厅关于印发四川省建设项目用地预审管理办法实施细则的通知》（川国土资规〔2017〕7号）第七条“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，使用已批准建设用地或合法取得的存量国有建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”规定，该项目无需办理用地预审。

按照《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条：“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。该项目不需要以划拨方式提供国有土地使用权，可不办理选址意见书”。

3. 关于环评手续的情况

遂宁市大英生态环境局出具文件《关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目环境影响评价手续办理情况的说明》载明：“你单位拟建的大英县太吉片区老旧街区更新改造项目，主要建设内容为：本项目拟改造太吉片区老旧街区，主要包括社区公共服务设施改造 35000 平方米，闲置用房改造为托育中心 12000 平方米，老年活动中心 10000

平方米，道路改造约 5 公里，配套完善街区划线停车位 800 个、充电桩 200 套、体育设施 5 套、消防、安防及其他基础设施等。

按照《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》规定及环评管理相关要求，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》外的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理环评相关手续。

特此说明”。

4. 关于项目资本金的情况

大英县住房和城乡建设局出具《关于大英县太吉片区老旧街区更新改造项目专项债资本金落实情况的说明》载明：“大英县太吉片区老旧街区更新改造项目本项目总投资额为 13000.00 万元，其中：项目资本金为 3000.00 万元，占总投资的 23.08%；发行专项债券 10000.00 万元，占总投资的 76.92%。项目资本金全部为业主自筹资金，并根据项目建设推进的实际情况按进度予以支付”。

本所律师认为，项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

（一）公益效益

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院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、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目的社会效益显著，并且各方面对该项目都持有支持态度，社会互适性良好。项目的建设提升城市形象和品味、优化国土空间开发格局、扩大内需、改善人居环境，促进经济社会全面发展都具有重大的作用和意义，从而将产生广泛、巨大、长远的社会效益和间接经济效益。

因此，该项目具有公益性，属于具有一定收益的公益性项目。

（二）经济效益

1. 本项目的建设可以提升城市竞争力，促进城市发展。通过完善老旧街区功能和改善居民生活质量，增强城市吸引力，有利于吸引外来投资和高素质人才。

2. 本项目的建设可以提供就业机会。项目在建设期将需要大量劳动力，同时也增加当地就业岗位，对所在地群众收入具有有利影响，对公平分配、贫富差距扩大无影响。项目建成后也会提供一定的工作岗位，在为群众带来直接收益的同时，也能间接促进当地经济发展，

对当地有一定有利影响。

3. 通过该项目的建设也刺激和激发了其他相关产业的发展。老旧街区改造项目通常需要涉及建材、装修等相关产业，项目的实施将带动这些相关产业的发展，推动产业升级和转型。因此项目的建设具有较高的经济效益。

通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。项目运营计算期中，可实现项目总收入 34417.25 万元，可实现总成本 28537.41 万元，可实现息前净现金流 21492.31 万元，政府专项债券到期本息合计 16000.00 万元，息前净现金流量/地方债券融资本息覆盖倍数为 1.34 倍，能较好地实现收益与融资自求平衡，且具备一定抗风险能力。

（三）社会效益

本项目建设通过更新基础设施、改善环境，显著提升了居民的生活质量。改造内容包括改善供水、供电、供气等基础设施，保障居民的基本生活需求同时对维护社会经济可持续发展；且本项目的建设能够提升居民生活质量，通过危房加固等改造措施，可以保障居民的生命财产安全。

在本项目的建设过程中通过科学合理的规划和管理，确保项目顺利实施，取得良好的改造效果和社会效益。改造项目通常需要大量的人力资源，为当地提供了就业机会，促进了经济发展。此外，改造项目还带动了相关产业的发展，推动了产业升级和转型。

本项目的建设不仅提升了城市形象，推动了经济发展，还增强了

社会凝聚力，进一步促进了社区的和谐与稳定。

综上所述，本项目的实施，将会产生良好的经济效益、社会效益，推动地方经济发展和社会进步。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，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”的要求。

四、项目融资与收益平衡

资本金来源：项目资本金来源于业主自筹资金。项目资本金3000.00万元，占总投资的23.08%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为10000.00万元，占总投资的76.92%。其中第1年计划发行4000.00万元，第2年计划发行6000.00万元，期限为20年，债券利率按3.00%测算，发行费为面值的1%。

根据四川南方会计师事务所有限公司针对本次专项债券项目出具的《财评报告》，若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债与市场化融资到期日累计资金结余5912.25万元，项目在预测期内可实现息前净现金流21492.31万元，政府专项债券与市场化融资到期本息合计16000.00万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为1.34倍，期间不存在资金缺口。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号文件关于“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、中介服务机构

（一）会计师事务所

四川南方会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

四川南方会计师事务所有限公司现持有成都市龙泉驿区行政审批局于2024年6月7日核发的统一社会信用代码为91510105765063089R的《营业执照》。

出具《财评报告》的注册会计师蒋慧清，身份证号码：512901641007081，执业证书编号：51130253；注册会计师杨俊明，身份证号码：510103196609153413。

本所律师认为，会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

本所律师认为，会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评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

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅颁发的统一社会信用代码为31510000587577983E的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师唐甜甜，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15101202511925038。经办律师冯顺丽，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15101202111392386。

本所律师认为，四川承安律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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。

本所律师认为，四川承安律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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。

六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）大英县洁达环保科技有限公司为依法开办的具有独立法人地位的单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。大英县住房和城乡建设局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）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）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号关于“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）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为签章页。)

四川承安律师事务所



经办律师:

唐坤甜

经办律师:

高顺利

2026 年 7 月 27 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000587577983E

四川承安

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:
发证日期:

四川省司法厅
2021年10月14日

No. 70129713

中华人民共和国司法部监制

执业机构 四川承安律师事务所

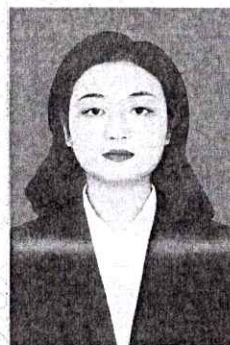
执业证类别 专职律师

执业证号15101202111392386

法律职业资格
或律师资格证号A20205001152063

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2024年11月28日



持证人 冯顺丽

性别 女

身份证号500221-199611225623

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	成都市司法局
备案日期	2025.5-2026.5

考核年度	2025年度
考核结果	称 职
备案机关	成都市司法局
备案日期	2026.5-2027.5

执业机构 四川承安律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101202511925038

法律职业资格
或律师资格证号 A20235101054341

发证机关

发证日期



持证人 唐丽丽

性别 女

身份证号 513101198606270023

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 成都市司法局 2025.5-2026.5
考核结果	新发证
备案机关	成都市司法局
备案日期	2026.5-2027.5

律师年度考核备案

考核年度	2025年度 成都市司法局 2026.5-2027.5
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	