

达州中学周边片区
“握手楼”治理项目

法律意见书

四川重德律师事务所

二零二五年三月

目录

引 言	3
正 文	6
一、主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、社会经济效益	7
(一) 社会效益	7
(二) 经济效益	7
四、项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 投资估算	8
(二) 资金筹措方案	9
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	11
(一) 预期收益及成本	11
(二) 资金测算平衡情况	18
六、专项债券发行计划	18
七、债券发行依据及还款保障情况	19
八、中介服务机构	20
(一) 《财务评价报告》及会计师事务所资质	20
(二) 《法律意见书》及律师事务所资质	21
九、结论意见	24

达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书

达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券项目出具法律意见书。本所律师根据《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)、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)等有关法律法规、规范性文件的有关规定,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。

引 言

本所律师出具本法律意见书的法律依据如下:

- 1.《中华人民共和国预算法》
- 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.《财政部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)
- 5.《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)
- 6.《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.《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)

7.《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)

8.《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)

9.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)

10.其他与出具本法律意见书相关的法律法规。

本所出具本法律意见书的事实情况依赖于贵方已向本所提供的一切应当提供之文件资料，具体如下：

1. 达州市达川区住房和城乡建设局、四川骏达建业建筑工程有限公司主体资格证明文件；

2. 《达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》(以下简称“《实施方案》”);

3. 《达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项财务评估报告》(永瑞川咨字(2025)第0007号)(以下简称“《财务评价报告》”)。

为出具本法律意见书，本所律师特作声明如下：

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已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发表法律意见。

2. 发行人保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。发行人保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致；没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

3. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、发行人或其他有关单位出具的证

明文件出具本法律意见书。

4.本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关财务、审计信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

5.本法律意见书仅供发行人本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书如下：

正文

一、主体资格

项目实施机构、项目业主基本情况

根据《达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》(以下简称“《实施方案》”),达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券项目的实施机构为达州市达川区住房和城乡建设局、项目业主为四川骏达建业建筑工程有限公司。

根据“国家企业信用信息公示系统”等第三方信息公示平台查询及核查实施机构达州市达川区住房和城乡建设局的主体资格证书,具体信息如下:

名称	达州市达川区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11511421008821524P
机构性质	机关
机构地址	达州市达川区达川大道二段 470 号
负责人	-

根据“国家企业信用信息公示系统”等第三方信息公示平台查询及核查项目业主四川骏达建业建筑工程有限公司提供的主体资格证明文件,具体信息如下:

名称	四川骏达建业建筑工程有限公司
统一社会信用代码	91510107MA663DQM0E
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
机构地址	四川省达州市达川区通州大道 207 号 2 楼 21 号
负责人	崔蓉

本所律师认为:(1)项目业主为独立的企业法人,项目实施机构为机关法人,具有相应的民事权利能力和民事行为能力;(2)根据财预〔2016〕155 号的规定,可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

二、项目基本情况

1.项目名称

达州中学周边片区“握手楼”治理项目

2.项目所属领域

城市更新-城镇老旧小区改造

3.项目实施内容

本工程总拆除面积 28000 m², 改造口袋公园面积 4718 m², 改造停车 930 m², 护坡治理 5648 m², 居民 790 户, 1440 人就近安置; 更新改造总建筑面积 25820 m², 改造范围包括外立面、小区路面、消防、安防等。

本所律师认为: 本项目的实施将切实解决达州中学周边片区在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题, 推动城市形象提升、改善片区居民居住条件。项目建设可带来显著的经济效益及社会效益。项目投向领域和建设内容符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号) 等文件的要求。项目建设应当依法履行行政审批手续, 按照法律法规要求, 取得相关批复后依法建设、依法管理。

三、社会经济效益

(一) 社会效益

本项目的社会效益主要体现在以下几个方面:

一是提升和完善城市功能, 改善地区落后面貌, 加快城市基础设施建设进程, 改变城市基础设施条件, 提升文明和谐社区的创建水平。

二是可以提高土地的使用价值, 使稀缺的土地资源得以再生和利用, 进一步焕发城市的生机和活力, 提高城市的管理水平。

综上, 项目能有效地改善城市环境和居民生活条件, 提高土地利用率, 同时可以提升片区城市形象。因此, 本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的巨大惠民工程。

(二) 经济效益

1.投资拉动内需

本项目的建设直接消耗大量的沥青、砂石、能源、劳动力以及使用大量的各种筑路机械。同时，为建设项目国民经济各部门包括农业、工业、建筑业、运输邮电业、饮食业及其他非物质生产部门等，都投入大量的生产和服务从而拉动了这些行业和部门的经济的发展。

2.投资拉动经济增长

投资拉动经济增长，即项目的建设对拉动国内生产总值（GDP）增长。这种拉动作用有三部分构成：一是项目投资直接创造的增加值，二是项目建设投资后波及部门创造的增加值，三是项目建设投资消费波及部门创造的增加值。前两部分称为项目投资对 GDP 的首轮拉动作用，第三部分称为项目建设投资对 GDP 的首次拉动作用。

本所律师认为：本项目为城市更新-城镇老旧小区改造项目，不属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）“负面清单”，且项目具备公益性。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据

《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

国家发展和改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及配套文件；

中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC-1-2015）；

《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）及配套文件；

《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》，并参照当地材料市场价格进行估算；

《四川工程造价信息》达州市 2025 年 1 月材料市场价；

其他与项目投资有关的各级行政主管部门颁布的标准、施工规范、规程、定额、指标、方法等规范性文件。

2.项目总投资

本项目总投资为 31379.94 万元。

建设投资 30579.94 万元，占总投资的 97.45%；

建设期利息 780.00 万元，占总投资的 2.49%；

债券发行费用 20.00 万元，占总投资的 0.06%。

(二) 资金筹措方案

1.资金来源

本项目总投资 31379.94 万元，其中：专项债券资金 20000.00 万元，占总投资的 63.73%；资本金 11379.94 万元，占总投资的 36.27%。

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目。建设期第 1 年投入资本金 5996.78 万元，申请专项债资金 10000.00 万元，期限 30 年；建设期第 2 年投入资本金 5383.16 万元，申请专项债资金 10000.00 万元，期限 30 年。

2.项目实施计划

项目建设工期为 24 个月（不含前期工作），2025 年 5 月—2027 年 4 月，并根据项目前期工作实际需要提前或者延后。项目建设进度计划如下：

2025 年 4 月前，完成项目立项及相关审批，勘察、设计、招标等工作。

2025 年 5 月—2027 年 3 月，完成工程施工、设备采购安装及调试等。

2027 年 4 月，完成工程竣工验收工作。

表 4-1 项目分年度实施进度安排横道图

序号	工作阶段	2025 年 4 月前	2025 年 5 月—2027 年 3 月	2027 年 4 月
1	前期准备阶段			
2	工程施工期			
3	验收及其他			

3.项目资金管理措施

根据《实施方案》，项目资金管理措施具体内容摘录如下：

(1) 优良的资信和较强的融资能力为项目资金提供保障

发行人经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，且发行人从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为项目资金提供保障。

(2) 签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性

为保证项目资金，确保本期债券专款专用，未来发行人将与某银行股份有限公司签署《账户及资金监管协议》。该银行股份有限公司将作为本期债券的资金监管人，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，监督并检查发行人对本期债券本息的按期偿付情况。

(3) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度及时进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

(4) 完善募集资金管理制度

项目单位制定完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金

预算情况统一纳入项目单位的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。

本所律师认为：项目的建设投资估算依据的技术参数和相关数据来源合法，其编制投资估算价格依据符合法律规定和行业标准。项目总投资 31379.94 万元，其中项目资本金 11379.94 万元，占总投资的 36.27%，符合国务院办公厅印发《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金投入比例的要求。同时，项目建设的资金使用计划及资金保障措施具有可行性。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益及成本

1. 项目收入

（1）本项目收入来源：土地出让收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入、广告位租赁收入、住房安置收入。

（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入估算

① 土地出让收入

项目通过拆除建筑，环境整治，可以出让土地约 42 亩，该地块规划为商住地，该收入可以用于项目偿债。

土地出让收入 = 土地规模（亩）× 单价（万元/亩）

出售计划：地块具体出售计划按当地土地供应计划执行，测算时假设运营前 4 年分年按 30%、30%、20%、20% 比例出售。

单价：根据业主提供的价格，参考近 1 年来项目地商住用地成交结果公告，本项目土地出让价格保守按 400 万元/亩出让。

土地出让专项计提：根据中共中央办公厅 国务院办公厅印发的《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，提高土地出让收入用于农业农村比例，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若计提数小于土地出让收入 8%的，则按不低于土地出让收入 8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。本项目按土地出让收入的 20%计提农业农村发展基金等。参考类似项目，土地出让的前期开发性支出、土地出让业务费等支出按照土地出让收入总额的 30%计算。

土地市场

2023-11-16 07:10:02 来源：中指云

四川明都房地产开发有限公司以22905万元价格竞得达州市达川区1宗住宅用地

[摘要]

四川明都房地产开发有限公司以22905万元价格竞得达州市达川区1宗住宅用地。该地块位于达州市达川区，建设用面积28175㎡，规划建筑面积70437㎡，起拍价17411万元。

中指研究院土地数据监测显示：11月15日，四川省达州市达川区成交1宗住宅用地，该地块由四川明都房地产开发有限公司斩获，成交价22905万元，成交楼面价3252元/㎡。

中指土地数据显示，该地块为住宅用地，位于达州市达川区，建设用面积28175㎡，规划建筑面积70437㎡，起拍价17411万元，起拍楼面价2472元/㎡。（地块可研报告前往开发云获取）。

土地数据方面，达州市2023年1-10月成交涉宅土地10宗，成交规划建筑面积共79.0万㎡，收获土地出让金128608万元，成交楼面均价1627元/㎡，平均溢价率14.51%。

CREIS中指数据库收录达州市更多楼市及土地数据，现行土拍政策和限售、限贷政策，前往获取。

中指研究院·中指云平台，为行业提供4万+房地产报告每日更新，涵盖住宅市场、房企研究、土地市场、物业研究、政策解读、指数研究等诸多领域。2300个城市地产数据 225万宗土地的推出成交信息 40万个

图1 土地出让价格参考

②停车位租赁收入

停车位租赁收入=出租数量（个）×价格（元/个·次）×车位日周转次数（次/日）×出租率（%）

出租数量（个）：根据项目可研报告批复，本项目改造停车位约 31 个。

价格（元/个·月）：根据《达州市人民政府办公室关于印发达州市中心

城区机动车停放服务差别化收费标准调整方案的通知》可知，本项目停车位按 5 元/车次，以后年份考虑通货膨胀等因素，结合当地 GDP 增速，每 3 年增长 5%。

(二) 停车场。

摩托车、小型车首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计算。大、中型车首3小时后每1小时1元，不足1小时按1小时计算。

1. 室外停车场。一类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过6元，包月价60元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过15元，包月价180元。中型车起价5元/3小时，24小时不超过20元。大型车起价6元/3小时，24小时不超过26元。二类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过5元，包月价50元。小型车起价3元/3小时，24小时不超过12元，包月价160元。中型车起价4元/3小时，24小时不超过18元。大型车起价5元/3小时，24小时不超过24元。

2. 室内停车场（含机械式停车场）。一类区域：摩托车起价2元/3小时，24小时不超过8元，包月价80元。小型车起价5元/3小时，24小时不超过16元，包月价280元。中型车起价6元/3小时，24小时不超过22元。大型车起价7元/3小时，24小时不超过28元。二类区域：摩托车起价2元/3小时，24小时不超过6元，包月价70元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过13元，包月价260元。中型车起价5元/3小时，24小时不超过20元。大型车起价6元/3小时，24小时不超过26元。

图 2 停车位租赁价格参考

日周转次数：考虑中心城区车位紧张，本项目按日平均周转 5 次计。

出租率 (%)：本项目保守估计运营期第一年按照 80%计取，第二年按照 90%计取，第三年按照 95%计取，第四年及以后年份按 98%保持稳定不变。

③充电桩服务收入

充电桩服务收入=数量（个）×单价（元/kW·h）×单台充电桩日出售电量（kW·h/天）×使用率（%）×365 天

充电桩数量：本项目新增充电桩 10 个，在项目建设完成后，运营期内全部充电桩均对外开放充电。

服务收费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考达州周边充电桩的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取，服务费拟按 0.6 元/kW·h 收取（不考虑电费收入，成本中相应的也不考虑此部分电费成本），经营期考虑每 3 年增长 5%计。

目前，达州市的公用充电桩服务费标准主要由两部分组成，即充电服务费和电量服务费。充电服务费是指充电桩运营方为用户提供充电服务所收取的费用，通常以每度电的价格来计算；电量服务费则是指用户实际使用的电量所对应的费用，按照电网的电价标准进行计算。

具体来说，达州市的充电服务费一般在 0.8 元/度至 1.2 元/度之间，不同的充电桩运营商可能会有所差异。一些大型的充电桩运营企业，如特来电、星星充电等，由于其规模较大、运营成本相对较低，充电服务费可能会相对较低，约为 0.8 元/度至 0.9 元/度；而一些小型的充电桩运营企业或者私人充电桩，由于其运营成本较高，充电服务费可能会相对较高，约为 1.1 元/度至 1.2 元/度。

电量服务费则按照电网的电价标准进行计算。目前，电网的居民生活用电电价为 0.5283 元/度至 0.6283 元/度，非居民照明用电电价为 0.7283 元/度至 0.8283 元/度，商业用电电价为 0.9283 元/度至 1.0283 元/度。不同的用电类别对应着不同的电价标准，用户在使用公用充电桩时，需要根据自己的用电类别来支付相应的电量服务费。

图 3 充电桩服务收费参考

充电桩功率：根据电动汽车传导充电系统国家标准（GB/T18487），三相交流电充电电压为 380V，慢充充电额定电流约为 15A，快充充电电流约为 150—400A，因此慢充充电功率约为 136.8kW·h/天，快充充电桩充电功率约为 1368—3648kW·h/天。本项目设置充电桩为双枪快充型充电桩，单枪额定功率为 120kW。项目估算充电桩充电功率取 450kW·h/天。

充电桩使用率估算说明：充电桩的使用效率依据近年来的电动汽车推广情况逐步提高。而片区发展，居民入住率提高将增加对充电需求也相应增加。因此，本项目运营期第一年充电桩使用率 60%，第二年使用率 70%，第三年年使用率达 80%，第四年及以后年份使用率达 85%。

④广告位租赁收入

广告位租赁收入=数量（个）×单价（元/个·月）×出租率（%）×12 月

数量（个）：根据项目规划，本项目社区商铺、科研楼、停车场等处设置广告位，共计 100 个。

广告位出租单价（元/个·月）：根据易播网价格，达州类似广告位出租价格区间较大，100 元/个·月~1598 元/个·月。本项目暂按 1500 元/个/月计，每 3 年上涨 5%计。

四川	高速公路		框架/看板 数量: 4条 价格区间: 400元 - 698元 经营单位: 4家 资源标签: 达州 社区 电梯 桥隧 框架广告 资源上传时间区间: 2020.11 - 2018.06	查看资源	查看经营单位
成都	城市干道		数字刷屏 数量: 4条 价格区间: 100元 - 358元 经营单位: 4家 资源标签: 社区 电梯等梯区 电梯桥隧 资源上传时间区间: 2020.05 - 2018.03	查看资源	查看经营单位
绵阳	火车站		灯箱 数量: 1条 价格区间: 1598元 经营单位: 1家 资源标签: 商住 住宅 资源上传时间区间: 2017.12 - 2017.12	查看资源	查看经营单位
德阳	收费站				
南充	电影院				
达州	商业区				
泸州	机场				
乐山	电视/电台/广播				
凉山	加油站/服务区				
内江	景区/娱乐场所				
宜宾	公交/出租/自行车				
遂宁	大巴/车站/码头				
广安	商超/卖场				
达州	停车场				
达州	网络				

图 4 广告位出租价格参考

出租率说明: 出租率按运营第一年 70%, 此后年增长 10%, 直至第三年达到 90%, 第四年及以后年份按 95%计。

⑤安置房收入

根据《达州市人民政府办公室关于印发支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施的通知》(达市府办发〔2023〕39号), 第八条原址(就近)重建的, 原合法产权面积部分, 产权人按照建安直接费用(不含利润、税费及地下空间费用等, 下同)的 30%承担, 其余建设费用由属地人民政府(管委会)或项目实施单位统筹解决; 超出原合法产权面积 20%以内的新增部分, 由产权人按建安直接费用购买; 超出原合法产权面积 20%以外的部分, 由产权人按同区域同类型新建房屋当期市场评估价格购买原则上选择的重建房屋面积不应低于原房屋合法面积。对确因规划、户型等原因导致置换面积低于原合法产权面积的, 由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

本次按上述标准计算安置房的收入, 即安置房收入=安置房面积 (m²) × 30%建安直接费用单价 (元/m²) × 安置率 (%)

安置房面积 (m²): 根据项目可研报告批复, 本项目在原址重建安置房

37800.00 m²。

30%建安直接费用单价 (元/m²): 根据投资估算, 本项目建安直接费用/总建筑面积×30%=1800.00 元/m²。

第八条 原址(就近)重建的, 原合法产权面积部分, 产权人按照建安直接费用(不含利润、税费及地下空间费用等, 下同)的30%承担, 其余建设费用由属地人民政府(管委会)或项目实施单位统筹解决; 超出原合法产权面积20%以内新增部分, 由产权人按建安直接费用购买; 超出原合法产权面积20%以外的部分, 由产权人按同区域同类型新建房屋当期市场评估价格购买。原则上选择的重建房屋面积不应低于原房屋合法面积。对确因规划、户型等原因导致置换面积低于原合法产权面积的, 由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

异地集中新建的, 原则上新建房屋与原房屋等价值置换。属地人民政府(管委会)可针对新建房屋区位差异等情况, 按照原产权人对相应面积承担不高于建安直接费用30%的比例适度调整置换标准。原房屋价值按同区域同类型房屋当期市场评估价确定; 超出原房屋评估价值20%以内的部分, 由产权人按新建房屋建安直接费用补差; 超出原房屋评估价值20%以外的部分, 由产权人按新建房屋评估价值补差。原则上置换的新建房屋价值不得低于原房屋评估价值。对确因规划、户型等原因导致置换房屋价值低于原房屋评估价值的, 由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

图5 安置房定价依据(《达州市人民政府办公室关于印发支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施的通知》(达市府办发〔2023〕39号))

安置率: 本项目计划在建成后前2年内安置完毕, 各年按50%安置。

本项目收入测算均通过市场调查后, 并结合本项目自身情况综合考虑后取值测算, 测算收入较为合理, 可实现性较高。

(3) 相关税费

进项税：根据最新增值税税率，本项目投资进项税按照工程费用的 9%、设备费的 13%、其他工程建设费用的 6%，用于抵扣销项税。

销项税：土地出让收入、停车位及广告位租赁收入增值税税率为 9%；充电桩服务收入增值税税率为 6%。

2.项目成本

(1) 经营成本

本项目经营成本主要包括外购燃料动力费、职工薪酬、修理费等。其中：

①外购燃料及动力费：

本项目燃料及动力费包括项目运营期间公共场所耗电、耗水等，本项目燃料及动力费用按年收入的 3%估算。

②职工薪酬：

本项目考虑设置市场销售人员、后勤服务人员共 3 人，人均工资及福利费为 5.00 万元/年。工资每 3 年上调 3%。

③修理费：为了保证固定资产的正常运转和使用进行必要修理产生的费用。本项目保守按照固定资产折旧的 1%计取。

④管理费用：企业的管理部门为组织和管理项目的开发经营活动而发生的各项费用。主要包括：管理人员工资、职工福利费、差旅费等。按年收入的 3%计算。

(2) 折旧、摊销费

采取年限平均法计算，房屋、建筑物等折旧年限为 30 年，预计残值率为 5%。

(3) 财务费用

项目利息支出主要为支付债券利息。

(二) 资金测算平衡情况

本项目在债券存续期间，项目预期收入合计约 85120.80 万元，扣除相应成本后收益合计约为 43512.20 万元。此次专项债券利率按 2.6% 计算，债券本息共计 35600.00 万元。综合考虑项目收入、成本，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.22。

本所律师认为，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。

六、专项债券发行计划

根据《实施方案》，本次发行的基本情况如下：

1. 债券发行计划

拟申报专项债券 20000.00 万元，债券发行计划如下表所示：

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	10000.00	30 年
2026 年	10000.00	30 年

2. 发行场所

按四川省规定和要求有序进行。

3. 品种和数量

按四川省规定和要求有序进行。

4. 时间安排

按四川省规定和要求有序进行。

5. 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

6.兑付安排

利息按半年支付，发行期结束后偿还本金并支付最后一次利息。

7、招投标

招标方式、标位限定、时间安排、参与机构、招标系统等均按照四川省规定和要求有序进行。

8、分销

按四川省规定和要求有序进行。

本所律师认为：本次债券发行计划符合相关法律法规，发行计划具有可行性。

七、债券发行依据及还款保障情况

1.发行依据

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，设区的市、自治州，县、自治县，不设区的市、市辖区级政府城镇确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。本期债券将由四川省政府统一发行，发行主体为四川省人民政府。

2.还款保障措施

本期债券对应项目还款保障措施为：

本期债券对应项目预期收入对应的政府性基金收入及专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。财政部门将进一步督促建设单位强化项目建设及运营管理，提升管理效率，挖掘收入增长潜力，确保项目足额还本付息。

按照《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）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。财政部门将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门将可以采取适当方式扣回。

因客观原因导致项目运营期限与专项债券期限不匹配的，可以在同一项目周期内接续发行维持资金周转。接续发行债券的发行费用仍由原项目所在省级单位或市县承担。

本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合《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）、《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）的相关规定。

八、中介服务机构

（一）《财务评价报告》及会计师事务所资质

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评价报告》。

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所（统一社会信用代码：91510104MA69U7MB9R）系在锦江市场监督管理局登记注册的有限责任公司，经营范围：一般项目：凭总公司授权开展经营活动（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）。

(二)《法律意见书》及律师事务所资质

四川重德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《律师事务所执业许可证》(证号：31510000758783440B)，本所指派律师宣兴剑、邓小波均持有律师执业证且二人执业证均通过了二〇二四年度年检。

(1) 四川重德律师事务所执业许可证



(2) 宣兴剑律师律师证

执业机构四川重德律师事务所

执业证类别专职律师

执业证号15101201210759307

法律职业资格或律师资格证号A20085101071846

发证机关四川省司法厅

发证日期2024年01月12日



持证人宣兴剑

性别男

身份证号510181197811276293

律师年度考核备案

考核年度	2023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	

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

(3) 邓小波律师律师证

执业机构	四川重德律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	15101201010466605		
法律职业资格 或律师资格证号	A20085101811398		
发证机关	 四川省司法厅 行政许可专用章	持证人	邓小波
发证日期	2022年03月30日	性别	男
		身份证号	510181198207101512

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	 四川省司法厅 行政许可专用章	备案机关	
备案日期	2024年5月-2025年5月	备案日期	

九、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 项目业主为独立的公司法人，项目实施机构为独立的机关法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；可根据财预〔2017〕62号的规定依法使用专项债券发行后所募集的资金。

2. 本项目具有公益性，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。

3. 本项目符合《财政部发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号）文件的要求。

4. 本期债券对应项目的资金来源渠道包括地方政府债券筹集的资金等。项目可按照《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，就本期债券对应项目向四川省人民政府提出申请。

5. 本项目已设置募集资金运用计划及项目建设计划，募集资金使用不违反法律法规及相关规定。

6. 本期债券的偿债保障措施符合《财政部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）、《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）的相关规定。

7. 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。

8. 为本期债券对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

9. 本项目可依法向四川省人民政府申请发行本期债券,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。

本法律意见书正本壹式叁份。



(此页无正文，为法律意见书签署页)

四川重德律师事务所



经办律师:

许兴剑

经办律师:

邓小波

二零二五年三月十七日