

云南兴滇（昆明）律师事务所

关于

弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目

之

法律意见书



云南兴滇（昆明）律师事务所

云南省昆明市西山区南博路冠伟明眸中心 A 栋 17A 楼 邮编：650100

电话/Tel: +86 0871 65716571

二〇二五年三月

目 录

释 义	2
声 明	3
正 文	4
一、 债券发行概况	4
二、 项目参与主体	4
（一）主管部门	4
（二）项目单位	4
三、 项目概况及批复情况	5
（一）项目概况	5
（二）关于本项目的批复情况	5
四、 项目收益和融资自求平衡	7
（一）关于项目资金的筹措情况	7
（二）关于项目资金使用计划	8
五、 项目参与主体承诺	9
六、 中介机构及相关文件	10
（一）会计师事务所	10
（二）律师事务所	10
七、 与本项目有关的风险及控制措施	11
（一）利率波动风险	11
（二）资金风险	11
（三）工程风险	11
（四）投资测算不准确风险	12
（五）市场风险	12
结论性意见	13
签章页	14

云南兴滇（昆明）律师事务所
关于
弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目
之
法律意见书

云兴律（专）字（2025）第20号

敬启者：

云南兴滇（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）作为本次申报 2025 年云南省人民政府地方政府专项债券对应的弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目的法律服务机构，根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《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）等法律法规和规范性文件的要求，就本次申报的弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目有关事宜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本法律意见书。

释 义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本法律意见书	指	《关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目之法律意见书》
本所	指	云南兴滇（昆明）律师事务所
本所律师	指	本所为本次申报工作指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师黄丽、金瑞
本项目/该项目	指	弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目
会计师事务所	指	云南秉信会计师事务所（普通合伙）
《可研报告》	指	《弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目可行性研究报告》
《实施方案》	指	《弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目专项债实施方案》
《财务评价报告》	指	《弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目专项债券财务评价报告》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方债务专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《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》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财库〔2020〕43号文	指	《地方政府债务发行管理办法》
元	指	人民币·元

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本所律师依据财库〔2020〕43号、财预〔2017〕89号等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书；

（二）本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已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；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

（三）为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

（四）主管部门和/或项目单位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。主管部门和/或项目单位保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致；

（五）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，本所律师依赖于项目所在地有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

（六）本所律师仅就与本项目有关的法律问题发表法律意见，不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见，不对云南省人民政府拟发行的2025年地方政府专项债券的发行条件或者偿债风险、投资风险或收益等做出判断或者保证。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、准确性及完整性以及对各方经营风险做出任何明示或默示的保证，对于该等文件的内容本所并不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格；

（七）本法律意见书仅供弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目向云南省财政厅申报专项债的目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于上述本所出具法律意见书如下：

正 文

一、债券发行概况

项目	内 容
项 目	弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目
项目主管 部门	弥渡县住房和城乡建设局
发行主体	云南省政府
发行金额	项目共计发行专项债券 25000.00 万元，其中：2024 年云南省其他项目收益专项债券（六期）——2024 年云南省政府专项债券（十二期）已发行 10 年期专项债券资金 4,000.00 万元，本次申请 21,000.00 万元
发行年限	10 年
资金用途	专项用于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目建设
还款来源	停车费收入、农贸市场摊位出租收入、充电桩收入、广告牌出租收入、快递柜入驻收费收入、净水器入驻收费收入。
发行依据	《中华人民共和国预算法》、财库〔2020〕43 号文财、预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文等。

本期项目专项债发行主体系云南省政府，符合国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号文等相关规定的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

二、项目参与主体

（一）主管部门

据《可研报告》《实施方案》显示，本项目主管部门为：弥渡县住房和城乡建设局；机构性质：机关；统一社会信用代码：11532925015244083U；负责人：李国东；住址：弥渡县弥城镇东顺城街36号。

（二）项目单位

据《可研报告》《实施方案》显示，本项目单位为：弥渡县住房和城乡建设局；机构性质：机关；统一社会信用代码：11532925015244083U；负责人：李国东；住址：弥渡县弥城镇东顺城街36号。

弥渡县发展和改革局印发《弥渡县发展和改革局关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目可研报告的批复》（弥发改投资复〔2022〕267号）明确弥渡县住房和城乡建设局系本项目建设单位，故弥渡县住房和城乡建设局具备专项债券对应项目的实施主体资格。

三、项目概况及批复情况

（一）项目概况

本项目的具体情况如下：

项目	内 容
项目名称	弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目
项目主管部门	弥渡县住房和城乡建设局
项目单位	弥渡县住房和城乡建设局
项目区位	位于弥渡县弥城镇。
建设规模	项目主要建设内容：改造老旧小区 11 个，700 户，改造 9.8 万平方米；市政道路 8.51 公里，供水管道 8.25 公里，管线安全提升 8.6 公里，公共停车场 9 座，1129 个停车位；实施毗雄河城市段截污管道及雨污分流；实施毗雄河城市段 3.5 千米河道生态治理；集贸市场升级改造 2 个。
投资估算	本项目总投资 50896.20 万元，其中申请政府专项债券 25,000.00 万元，占总筹资 49.12%；财政预算安排 25,896.20 万元，占总筹资 50.88%。
其 他	（1）经本所律师于 2025 年 2 月 12 日登录“财政部政府和社会资本合作中心”（ https://www.cpppc.org ）查询，尚未查询到本项目 PPP 相关信息。 （2）根据项目单位提供的项目材料，尚未见到本项目存在特许经营许可的有关情形。 （3）根据本项目《可研报告》中关于项目建设必要性的分析，本项目具有一定收益。

（二）关于本项目的批复情况

1. 关于项目可行性研究批复情况

2022 年 9 月 22 日取得《弥渡县发展和改革局关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（弥发改投资复〔2022〕267 号），其中载明：弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目，二、项目建设地点：弥渡县弥城镇；三、主要建设内容及规模：项目位于云南省大理州弥渡县弥城镇。改造老旧小区 11 个、700 户，改造 9.8 万平方米；市政道路 8.51 千米，供水管道 8.25 千米，管线安全提升 8.6 千米；实施毗雄河城市段截污管道及雨污分流；配套建设及提升改造公共泊位、公共摊位、充电桩等其他市政基础设施。四、项目投资规

模及资金来源：项目总投资 5.2 亿元，其中：申请地方政府专项债券资金支持 2.5 亿元，自筹及其他投资 2.7 亿元。

2. 关于项目用地预审与选址意见书的批复情况

2022 年 10 月 10 日，弥渡县自然资源局作出《弥渡县自然资源局关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目用地情况说明》，其中载明：该项目主要改造老旧小区 11 个，涉及 700 户共 9.8 万平方米；改造市政道路 8.51 公里，供水管道 8.25 公里，管线安全提升 8.6 公里，公共停车场 9 座，1129 个停车位；实施毗雄河城市段截污管道及雨污分流；实施毗雄河城市段河道生态治理 3.5 千米；升级改造集贸市场 2 个，均不涉及新增建设用地。根据《建设项目用地预审管理办法》和《云南省自然资源厅关于规划用地“多审合一、多证合一”改革工作的实施意见》（云自然资〔2020〕1 号）文件精神，不涉及新增建设用地的建设项目不再审查用地预审。项目批准后，若涉及新增建设用地必须在项目动工前依法依规办理建设用地报批等相关用地手续。

3. 关于项目环评批复情况

2022 年 10 月 20 日，大理白族自治州生态环境局弥渡分局作出《大理白族自治州生态环境局弥渡分局关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目环境影响报告表的批复》（弥环复〔2022〕17 号），其中载明：一、项目基本情况

该项目位于弥渡县城，主要建设内容为：改造老旧小区 11 个，700 户，改造 9.8 万平方米；市政道路 8.51 公里，供水管道 8.25 公里，管线安全提升 8.6 公里；实施毗雄河城市段截污管道及雨污分流；配套建设及提升改造公共泊位、公共摊位、充电桩等其他市政基础设施。项目总投资 52000 万元，其中，环保投资 650 万元。在全面落实环境影响报告表提出的各项污染防治措施的前提下，该项目建设对环境的不利影响可以降低或得到有效控制，我局同意项目按照环境影响报告表中所述的地点、性质、规模 and 环境保护对策措施进行建设。

4. 关于项目初步设计的批复情况

2022 年 10 月 28 日取得《弥渡县发展和改革局 弥渡县住房和城乡建设局 关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目初步设计的批复》（弥住建复〔2022〕29 号），其中载明：一、原则同意批准弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目初步设计。但施工图设计时，请严格按现行的规范规程和专家评审意见修改完善

（专家评审意见附后）。二、批准的建设内容：改造老旧小区 11 个，700 户，改造 9.8 万平方米；市政道路 8.51 公里，供水管道 8.25 公里，管线安全提升 8.6 公里；实施毗雄河城市段截污管道及雨污分流；配套建设及提升改造公共泊位、公共摊位、充电桩等其他市政基础设施。弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目概算总投资为：项目总投资 52000 万元，资金来源：上级补助及地方自筹。三、接文后，进行施工图设计并办理基本建设相关手续后方可开工建设。四、确保资金及时到位，不得拖欠工程款。

5. 其他

2022 年 11 月 30 日，取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第弥渡县 202200080 号）、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第弥渡县 202200080 号）。

四、项目收益和融资自求平衡

（一）关于项目资金的筹措情况

据《可研报告》《实施方案》显示，本项目投资由建安工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息组成。项目总投资为 52000.00 万元，因本项目融资成本变化，财务费用减少 1103.80 万元（其中建设期利息减少 1128.80 万元，发行费用增加 25.00 万元），项目总投资调整为 50896.20 万元。资金筹措情况具体如下表所示：

资金筹措情况表 单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
50896.20	25,896.20			25,000.00	0.00
占总投资比例（%）	50.88%		0.00%	49.12%	0.00%

1.资本金来源情况

据《实施方案》显示，本项目总投资 50896.20 万元，其中申请政府专项债券 25,000.00 万元，占总筹资 49.12%；财政预算安排 25,896.20 万元，占总筹资 50.88%。

2.专项债券融资情况

据《实施方案》显示，本项目申请发行专项债券 25,000.00 万元，其中：2024 年云南省其他项目收益专项债券（六期）——2024 年云南省政府专项债券（十二期）已发行 10 年期专项债券资金 4,000.00 万元，发债利率 2.10%，本次申请 21,000.00 万元，发行期限 10 年期，发债利率 4.50%，发行费率 0.1%，偿债方式为按年付息，到期还本。

专项债券发行计划表 单位：万元

合计	2024 年			2025 年		
	发行金额	期限	利率	发行金额	期限	利率
25,000.00	4,000.00	10 年	2.10%	21,000.00	10 年	4.50%

根据《中共云南省委办公厅云南省人民政府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》（云厅字〔2019〕43 号），本项目符合将专项债券作为资本金的要求。

（二）关于项目资金使用计划

资金使用计划表 单位：万元

项目		合计	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资		50,896.20	9,179.24	33,948.10	7,768.86
建设投资		48,729.20	9,091.24	32,898.10	6,739.86
财务费用		2,167.00	88.00	1,050.00	1,029.00
建设期利息		2,142.00	84.00	1029.00	1029.00
发行费用		25.00	4.00	21.00	0.00
资金筹措		50,896.20	9,179.24	33,948.10	7,768.86
资本金	财政预算安排	25,896.20	5,179.24	12,948.10	7,768.86
	发行专项债券用于项目资本金	0.00			
	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00			
专项债券本金		25,000.00	4,000.00	21,000.00	
市场化融资		0.00	0.00	0.00	

项目总投资 50896.20 万元，其中 2024 年及以前年度投入资金 9,179.24 万元，2025 年计划投入资金 33,948.10 万元，2026 年计划投入资金 7,768.86 万元。

（三）关于项目收益和融资自求平衡情况

据《实施方案》显示，本项目运营期的主要收入为停车费收入、农贸市场摊位出租收入、充电桩收入、广告牌出租收入、快递柜入驻收费收入、净水器入驻收费收入等。本项目预计于2026年12月建成，2027年1月全部投入运营，运营期为2027年1月至长期，申请发行专项债券25,000.00万元，其中：2024年云南省其他项目收益专项债券（六期）——2024年云南省政府专项债券（十二期）已发行10年期专项债券资金4,000.00万元；本次申请21,000.00万元，债务期为10年。根据《实施方案》数据测算专项债期间项目收入总计为88166.79万元；项目专项债期间，本息总额（含建设期利息）总计为35290.00万元（其中：本金25000.00万元，利息10290.00万元），项目可用于还本付息的资金为53,444.00万元，专项债券本息保障倍数为1.51。

综上，项目债务本息保障倍数大于 1.1，项目资金测算平衡表集中体现了项目自身平衡的能力，是财务评价的重要依据。本项目有稳定的收入，计算期间能维持资金平衡，且有一定的盈余，项目的现金流比较理想。

五、项目参与主体承诺

据项目主管部门出具的《承诺函》显示，关于本项目发行专项债券所形成的资产，保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为项目单位或关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押及其他任何形式的担保事项。

据项目单位出具的《承诺函》显示，项目单位承诺：（1）关于本项目已发行债券所获资金，将严格按照资金使用计划用于对应的基建项目，保证不挪作他用；（2）本项目资产（含项目用地）不存在抵押、质押等担保情形；并保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为自身或第三方债务提供抵押、质押等任何形式的担保；（3）保证项目所获收益，按照财政预算管理要求，将项目该等收入支出与自身业务经营收支进行分账管理，保障该等收益优先用于偿还本项目已发行债券的本金及利息。

六、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本期专项债券发行的财务评价机构为云南秉信会计师事务所（普通合伙），《营业执照》统一社会信用代码为 91530112MA6MWY2Q07，执行事务合伙人顾发飞，经营场所为云南省昆明市西山区环城西路 611-613 号 A 座 8 层；《会计师事务所执业证书》执业证书编号为 53010209，批准执业文号为云财会〔2018〕19 号。

经核查，本所律师认为，云南秉信会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的会计师事务所，具备为本期专项债券发行进行评估的合法资格。

（二）律师事务所

1.基本情况

本项目的《法律意见书》由云南兴滇（昆明）律师事务所出具。云南兴滇（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于 2023 年 3 月 3 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31530000MD03030175），云南兴滇（昆明）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由云南兴滇（昆明）律师事务所指派黄丽、金瑞律师作为签署律师，其均持有云南省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过 2022 年度律师年度考核备案，考核结果均为“称职”。

2.律师事务所行政处罚及失信等情况

经本所律师登录云南律师工作管理系统（<http://220.165.246.92:8080>）、证券期货市场上失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>）查询，截至 2025 年 2 月 12 日，暂未看到云南兴滇（昆明）律师事务所近三年遭受行政处罚、行业处分，或者在有关资本市场上存在违法违规失信记录的有关信息；暂未看到本法律意见书的经办律师近三年遭受行政处罚、行业处分的有关信息。

经检查，本所及经办律师具备为本期专项债券发行提供专业法律服务的合法资格。

七、与本项目有关的风险及控制措施

（一）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际国内环境变化等因素的影响，在本期债券存续期限内市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限时间较长（10年），在存续期限内可能面临市场利率周期性波动而市场利率的波动可能。

控制措施：项目单位应在本期债券存续期加强资金项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动风险。

（二）资金风险

本项目资金来源为财政预算安排、发行专项债券，若项目实施过程中出现特殊情况，中断或延误资金供应，资金不能按实施计划按时、足额到位，将对项目建设进度以及项目预期收益的如期实现造成影响。

控制措施：在项目投资期间，根据资金到位及项目用款情况开展科学的预估及资金使用计划工作，并实施动态调整、实时报告的工作机制。对于出现极端情况明确资金供应延误或中断的，除按照相关工作机制积极汇报反映外，可考虑重新调整融资方案，多角度、多渠道筹措资金，确保项目建设如期完成。进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，并确保因本项目产生的相关收入优先用于偿还专项债券的本金及利息。

（三）工程风险

由于工程地质条件、水文地质条件、工程技术复杂程度或工程设计本身发生重大变化或因不可抗力（包括自然灾害、疫情、战争、政府禁令等）等原因导致工程量增加、投资增加、工期延长或工期停滞，进而对项目收益和融资自求平衡结果造成影响。

控制措施：项目单位应加强地质、水文勘测测量工作，并在设计阶段全面考虑工程风险因素；重视工程设计、施工，通过法定程序确定有相应资质、业绩良好的设计施工单位，签署合同时明确各方的权、责、利，确保出现上述风险时能找到明确的责任承担主体以达到风险缓释效果；认真执行工程建设计划，保障工程质量和进度；严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保工程保时保质完成，如期按质竣工和及时投入运营。

（四）投资测算不准确的风险

本项目虽进行了投资测算，但在项目工程施工期间可能出现因施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等而使项目面临建设资金不足的风险。

控制措施：根据稳健性原则，在进行投资估算和项目拨付款工作时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资及资金到位计划进行审核验证，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。

（五）市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化导致整体供需总量发生重大变化，都将对项目的效益产生影响。

控制措施：密切关注市场动态和市场变化分析，尽量准确地对未来市场变化进行预测，将市场风险因素降到最低。

结论性意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券由云南省政府作为发行人发行，弥渡县住房和城乡建设局具备实施专项债券对应项目的主体资格；且募集资金用于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目建设，符合财库〔2020〕43号文、财预〔2017〕89号文等相关规定的要求。

（二）本项目已取得《弥渡县发展和改革局关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目可研报告的批复》（弥发改投资复〔2022〕267号）等合规性文件。已取得立项许可阶段主要相关文件，符合《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）和专项债券募投项目的申报要求。

（三）根据会计师事务所出具的财务评估报告确认，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89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》的相关规定。

（四）为本项目申报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，未见其近三年遭受行政处罚、行业处分，或者在有关资本市场存在违法违规失信记录的有关信息。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效

签章页

本页无正文，为云南兴滇（昆明）律师事务所《关于弥渡县城西片区老旧小区改造建设项目之法律意见书》之签署页。



负责人： 杨国军
杨国军

经办律师： 黄丽
黄丽

经办律师： 金瑞
金瑞

日期：二〇二五年三月十五日