



鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目  
专项债券法律意见书





## 目 录

声 明 .....	2
第一部分 释 义 .....	4
第二部分 正 文 .....	5
一、专项债券要素 .....	5
二、项目参与主体 .....	6
三、项目的信息及批复文件 .....	6
四、项目收益与融资自求平衡情况 .....	8
五、中介机构及相关文件 .....	9
六、风险因素及控制措施 .....	10
第三部分 结 论 .....	14



## 鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目 专项债券法律意见书

致：鲁甸县住房和城乡建设局

泰和泰（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）依法接受委托，指派俞长福律师、李砚川律师为鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券出具本法律意见书。

本所作为合法注册成立之律师事务所，具有从事相关法律业务的资格。在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。



## 声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《中共中央办公厅 国务院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》（厅字〔2019〕33号）、《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）、《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律规定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。

2. 本所律师对截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，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。

3. 本法律意见书仅依据其出具日或之前已经发生或存在的事实和中国现行相关法律法规及规范性文件的有关规定，根据本所律师对有关事实的了解及对相关法律法规及规范性文件的理解发表法律意见。对其出具日后可能发生的法律法规的颁布、修改、废止或事实的变更，本所律师并不发表任何意见。



4. 本所律师同意将本法律意见书作为本次入库阶段的法律文件, 不作为发行阶段的法律文件。

5. 本所律师出具本法律意见依赖于项目主管部门、项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切入库阶段应予以提供的文件资料。鲁甸县住房和城乡建设局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。鲁甸县住房和城乡建设局保证上述文件真实、准确、完整, 文件上所有签字与印章真实, 复印件与原件一致。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实, 本所律师依赖有关政府部门或其他机构出具的证明文件作判断。

6. 本法律意见书仅就法律问题陈述意见, 并不对有关会计、审计、资产评估等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、资产评估等内容时, 均严格按照有关中介机构出具的报告。本所律师就该等引述除履行法律法规规定的注意义务外, 并不对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证, 并不作任何商业判断或发表其他方面的意见。

基于上述, 本所律师出具法律意见如下:



## 第一部分 释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非本法律意见书另有所指，下列左栏的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

专项债券	指	鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券
投资项目	指	鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目
本所、泰和泰	指	泰和泰（昆明）律师事务所
会计师事务所	指	云南信立会计师事务所有限公司
《财务评价报告》	指	《鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券财务评价报告》
《实施方案》	指	《鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券实施方案》



## 第二部分 正文

### 一、专项债券要素

根据《实施方案》，本次专项债券的基本要素如下：

项目名称	鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目
拟发债券品种	地方政府项目收益平衡专项债
发行人	云南省人民政府
主管单位	鲁甸县住房和城乡建设局
项目单位	鲁甸县城乡建设投资开发有限公司
拟发债金额及期限	本项目计划发行专项债券30100万元（其中：2023年已发行5100万元，发债利率2.73%；2025年已分别发行3300万元、1000万元，发债利率分别为1.64%、1.76%；2026年拟发行20700万元（其中：已发行10000万元（发债利率1.75%）、本批次10700万元（发债利率4.5%）），发债期限7年。
测算利率	4.5%



募资用途	用于本项目建设
还款来源	本项目的主要收入为棚改后可出让用地的土地出让收入（共计居住用地85.34亩）和销售商业、出租车位的物业收入（共计销售商业10257.60m <sup>2</sup> 、出租车位715个）。

## 二、项目参与主体

### （一）主管部门

根据《实施方案》，本项目的主管单位为鲁甸县住房和城乡建设局。

### （二）项目单位

根据《实施方案》，本项目的项目单位为鲁甸县城乡建设投资开发有限公司。

本所律师认为：鲁甸县住房和城乡建设局系行业主管部门，根据《鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目委托代建管理合同》，鲁甸县城乡建设投资开发有限公司负责项目实施。鲁甸县住房和城乡建设局、鲁甸县城乡建设投资开发有限公司具备专项债券对应的主体资格，

## 三、本次涉及项目的信息及批复文件

（一）依据《实施方案》，项目具体信息如下：





项目名称	鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目
项目区位	本项目改造区域为鲁甸县茨院片区，位于鲁甸县茨院乡政府西北侧，东至茨院北路，南至昭鲁线，西至乡道 Y308，北至现状空地。征拆占地面积100.40亩，棚户区改造后可腾空连片可出让用地85.34亩。新建安置点为异地安置，位于鲁甸县县城城市规划区内，用地面积为40.65亩。
主要建设内容及规模	本项目涉及的棚户区占地面积 100.40亩，其中：棚户区改造 500 套，涉及拆迁总面积77272.56m <sup>2</sup> 。
项目总投资及资金来源	本项目总投资为53704.30万元，资金来源为：财政预算安排资金23604.30万元，占项目总投资的43.95%，已到位财政预算资金1072.60万元；计划发行专项债券30100万元2023年5100万元（已发行），2025年4300万元（已发行），2026年20700万元（已发行10000万元、本批次10700万元），占项目总投资的56.05%。
项目实施计划	已完成的前期工作：项目已完成可研、选址、用地、规划、初设、施工许可等前期工作并取得相关部门的批复。 项目建设计划：项目规划建设期为4年，2022年12月—2026年12月。
资金使用计划	本项目总投资 53704.30 万元，2023 年及以前投入 5889.84 万元，2024 年投入 139.23 万元，2025 年投入 4443.53 万元，2026 年投入 43231.70 万元。

## (二) 项目批复文件



经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本法律意见书取得相关批复文件如下：

1. 2021年11月21日鲁甸县发展和改革局印发《关于对鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改复〔2021〕89号）。

2. 2022年11月15日，昭通市住房和城乡建设局印发《关于对鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（昭住建许〔2022〕39号）。

3. 2021年6月16日，昭通市住建局、昭通市发改委、昭通市财政局、昭通市自规局印发《关于下达2021年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发〔2021〕11号）。

4. 2023年2月6日，昭通市生态环境局鲁甸分局印发《关于对鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目办理环评手续的情况说明》。

5. 2022年6月21日，本项目取得《不动产权证书》（云（2022）鲁甸县不动产权0002122号）。

6. 2026年3月11日，鲁甸县住房和城乡建设局出具《关于鲁甸县住房和城乡建设局诉讼事宜的情况说明》，载明：“截至本函出具日，本单位在中国裁判文书网，作为案件当事人的裁判文书共有5篇，案号为（2020）云06民终609号、（2020）云06民终612号、（2023）云0621民初206号、（2021）云0621民初2290号、（2019）云0621民初1448号。本单位承诺：上述涉诉情况不会对本次地方政府专项债券项目的推进、债券资金的使用造成重大不利影响和障碍。我单位将严格按照地方政



府专项债券相关法律法规的规定，对于本期债券发行所获资金，严格按照资金使用计划用于对应项目。”

本所律师认为：专项债券对应的投资项目已取得可研批复及相关审批文件。项目符合产业政策及地区发展规划，项目为具有一定收益的公益性项目。

#### 四、项目收益与融资自求平衡情况

会计师事务所出具的《财务评价报告》载明：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前云南省、昭通市的融资环境，我们认为鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目工作的顺利实施。项目收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，同时，该项目本息保障倍数大于1，充分满足鲁甸县2021年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券还本付息的要求。”

#### 五、中介机构及相关文件

##### （一）会计师事务所

本次项目的《财务评价报告》由云南信立会计师事务所有限公司出具。



信立会计师事务所现持有云南省工商行政管理局于 2015 年 11 月 30 日核发的统一社会信用代码为 91530000760408359K 的《营业执照》，云南省财政厅于 2018 年 3 月 6 日核发的执业证书编号为 53010121、批准执业文号为云财会〔2014〕17 号的《会计师事务所执业证书》，信立会计师事务所系依法成立的会计师事务所。

## （二）律师事务所

本次对投资项目的法律意见书由泰和泰（昆明）律师事务所出具。

1. 泰和泰（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于 2015 年 9 月 21 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31530000356031676k），泰和泰（昆明）律师事务所具有合法执业资格。

2. 本法律意见书由泰和泰（昆明）律师事务所俞长福律师（执业证号为：15301201710014143）、李砚川律师（律师执业证号为 15301201910089330）出具。作为签署律师，其均持有云南省司法厅核发的律师执业证，且均已通过云南省昆明市司法局 2025 年度考核。

综上所述，会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

## 六、风险因素及控制措施

### （一）利率波动风险



在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动。市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目资金平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立偿债资金制度，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## （二）工程风险

工程设计发生重大变化，会导致工程量增加、投资增加、工期延长；由于前期准备工作不足，会导致项目实施阶段建设方案的变化；工程设计方案不合理，可能给项目的生产经营带来影响，造成经济损失。

控制措施：项目业主或实施机构选取有相应资质、业绩良好的勘察、设计单位，并令其选择资历丰富人员担任项目负责人，就项目情况及工程建设要求与其进行充分沟通，在签署合作协议时明确各方的权、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。

## （三）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，将影响项目建设。

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，并进行动态调整、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。



#### （四）投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确，工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能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进度拨付款工作时，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等，都将对项目的效益产生影响。

控制措施：加强对项目收益测算的调研力度，尽量准确地对未来市场的变化进行预测，将市场风险因素降到最低。

#### （六）项目合规风险

1. 《可研批复》载明的总投资金额为 55873.59 万元。《初设批复》总投资 39798.22 万元。两者差异较大。经核实，《初设批复》为可研批复中的实物安置建设部分，不包含可研批复中的货币安置补偿部分、拆迁及土地整理部分。《实施方案》总投资为 53704.30 万元，已包括安置房建设费用和货币补偿费用，与《可研批复》总投资差额未达 10%。



2. 《实施方案》载明安置小区总面积 102691.38 平方米,《初步设计批复》中总建筑面积 103724.43 平方米,《施工许可证》中载明的建设规模为 103724.43 平方米,如建设内容涉及重大变更,应当按照规定的程序报原审批部门审批。

控制措施:专项债对应投资项目的实施应严格按照批复文件中批复的内容开展。



### 第三部分 结 论

截至本法律意见书出具之日，本所律师认为：

一、鲁甸县住房和城乡建设局、鲁甸县城乡建设投资开发有限公司具备专项债券对应的主体资格。

二、专项债券对应的投资项目已取得可研批复及相关审批文件。项目符合产业政策及地区发展规划，项目为具有一定收益的公益性项目。

三、经会计师事务所出具的《财务评价报告》确认项目能实现融资收益自求平衡。

四、会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

综上，项目专项债券发行的基本要素齐备。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见。本所仅为专项债券对应投资项目而出具本法律意见书。本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独摘引使用。未经本所事先书面同意，不得被用于任何其他目的。

本法律意见书由泰和泰（昆明）律师事务所出具，经办律师为俞长福律师（律师执业证号：15301201710014143）、李砚川律师（律师执业证号：15301201910089330）。


本法律意见书正本一式四份，无副本。经本所经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《法律意见书》之签字盖章页】

经办律师：

俞长福  (律师执业证号：15301201710014143)

经办律师：

李砚川  (律师执业证号：15301201910089330)

