

---

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目  
专项债券发行  
法律意见书



北京市盈科（大连）律师事务所

2023 年 1 月

---

## 目录

声明.....	3
释义.....	5
正文.....	6
一、    本次发行的主体资格 .....	6
二、    本次发行的基本情况 .....	6
三、    本项目实施主体的主体资格 .....	6
四、    本项目概况 .....	7
五、    本项目批复文件 .....	10
六、    项目收益和融资平衡 .....	10
七、    风险提示 .....	11
八、    本次发行的发行文件及中介机构 .....	12
八、    结论意见 .....	13

---

致：大连市人民政府/大连市财政局

北京市盈科（大连）律师事务所（以下简称“本所”）指定王延博律师、李霞律师（以下简称“本所律师”）就瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券发行事宜（以下简称“本次发行”），出具本法律意见书：

本所根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）、《项目收益债券管理暂行办法》（发改办财金[2015]2010 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 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）、《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）、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23 号）等有关法律、行政法规、规章及规范性文件的规定，就本次发行所涉及有关事宜出具以下法律意见。

## 声明

一、本所发表法律意见所依据的是本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的有关事实和现行有效的法律、法规、行政规章及其他规范性文件。

二、本所已经严格履行法定职责，遵守了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行工作进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、为出具本法律意见书，本所根据专项债券发行相关规定，对与出具本法律意见有关的文件资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，依赖于发行人、项目实施机构及其他项目相关主体已经向本所提供的文件资料，且本所假设该文件资料满足以下条件：（1）复印件与原件一致；（2）文件中的盖章及签字全部真实；（3）文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性陈述；（4）一切足以影响本次发行的事实及文件均已经向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏。委托人已经提供的资料明细如下：

1. 《瓦房店市 2023 老旧小区改造二期项目可行性研究报告》；

2. 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所出具的《瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目专项债券财务评价报告》（中兴财光华（申）审专字（2023）第 01004 号）；



---

3. 《关于瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目可行性研究报告的批复》（瓦发改批[2022]49 号）；

4. 《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券实施方案》。

四、对于出具本法律意见书至关重要又无法获得独立证据支持的事实，本所依赖于瓦房店市复鼎建设有限公司和/或其他有关单位出具的证明文件及相关人士的陈述出具本法律意见书。

五、本所仅就本次发行的有关问题发表法律意见，并不涉及有关财务、审计、信用评级等非本所专业事项。本法律意见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（如有），并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意发行人在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

七、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，未经本所同意，不得用于其他目的。

本所根据现行法律的要求，本着律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职的精神，对瓦房店市复鼎建设有限公司提供的文件和有关事实进行核查、验证，并出具法律意见如下：

## 释义

下列用语，除本文明确另有所指外，均为以下含义：

发行人	指	大连市人民政府
本所	指	北京市盈科（大连）律师事务所
实施主体	指	大连市沙河口区住房和城乡建设局
本期债券	指	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券
本次发行	指	本期债券的发行
本项目/项目	指	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目
本法律意见书	指	《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券发行法律意见书》
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 正文

### 一、 本次发行的主体资格

经本所律师核查，本期债券的发行人为大连市人民政府，大连市人民政府是经辽宁省人民政府批准自办债券发行的计划单列市政府，为具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格并依法存续。

根据财政部《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）第四条第二款，经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券，据此，本所律师认为，大连市人民政府作为经辽宁省人民政府批准发行专项债券的计划单列市政府，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

### 二、 本次发行的基本情况

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券实施方案》，本次发行的基本情况如下：

债券名称	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券
本次发行规模	19532 万元
债券期限	30 年
还款方式	每半年支付一次利息，2052 年到期一次还本。

### 三、 本项目实施主体的主体资格



本项目的实施主体为瓦房店市复鼎建设有限公司，根据公开系统中查询到的资料，瓦房店市复鼎建设有限公司的基本信息如下：

名称	瓦房店市复鼎建设有限公司
住所	辽宁省大连市瓦房店市北共济街一段210号
负责人	曲鹏
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91210281MA7FU0YK7K
经营范围	许可项目：建设工程施工，房地产开发经营，建设工程设计，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，建筑智能化系统设计，建设工程勘察（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务，住房租赁，非居住房地产租赁，房屋拆迁服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，市场营销策划，咨询策划服务，物业管理，园林绿化工程施工，市政设施管理，城市绿化管理，停车场服务，广告发布，酒店管理，养老服务，土地整治服务，土地使用权租赁，工程造价咨询业务（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）

本所律师认为，本项目实施主体为依法设立、合法存续的瓦房店市人民政府国有资产监督管理局全资控股的有限责任公司，有权作为本项目的实施主体。

#### 四、 本项目概况

根据《瓦房店 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券实施方案》、《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，本项目相关信息如下：



项目名称	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目
实施主体	瓦房店市复鼎建设有限公司
项目位置	瓦房店市文圣市场周边区域、阳春社区（瓦轴后山区域）、新华街道、轴前社区、轧钢红楼社区。
项目建设规模	<p>1、文圣市场周边区域</p> <p>改造范围为 13 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 50534 平方米，涉及居民 653 户。</p> <p>（1）房屋修缮改造工程</p> <p>外墙面保温及真石漆 39921.86 m<sup>2</sup>、屋面保温及防水 10612.14 m<sup>2</sup>、安装可对讲不锈钢保温防盗门 78 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 18192.24 m<sup>2</sup>、增设小区封闭围栏 1120 米、增设小区出入口抬车杆 6 台、室外散水 2678.30 m<sup>2</sup>、仓房外墙真石漆 7074.76 m<sup>2</sup>、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、室外及楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、窗护栏、附墙线缆电缆槽拆除安装）。</p> <p>（2）小区红线内基础设施改造工程</p> <p>方砖铺设 19354.52 m<sup>2</sup>、新建树池花坛（种植花卉）444.70 m<sup>2</sup>、新建庭院灯 20 套，新建污水检查井 150 座、污水管线改造 931.71 米，新建雨水检查井 30 座、雨水管线改造 1313 米，新建给水阀门井 14 座、给水管线改造 1296.75 米，新建通信检查井 21 座、通信管网改造 1003.60 米等。</p> <p>（3）背街小巷改造工程</p> <p>1）岭上社区人行步道方砖翻建 10000 平方米；</p> <p>2）小区支路改造，道路长 450 米，宽 7 米，翻建面积 3150 平方米，并对路面下管线进行雨污分流，长度 450 米，给水管网改造 450 米。</p> <p>2、阳春社区（瓦轴后山区域）</p> <p>改造范围为 66 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 139269 平方米，涉及居民 2694 户。主要改造内容包括：</p> <p>（1）房屋修缮改造工程</p> <p>外墙面保温及真石漆 97488 m<sup>2</sup>、屋面保温及防水 30639 m<sup>2</sup>、更换塑钢窗 2368 m<sup>2</sup>、安装可对讲不锈钢保温防盗门 216 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 50137 m<sup>2</sup>、增设小区封闭围栏 3209 米、增设小区出入口抬车杆 6 台、室外散水 7381 m<sup>2</sup>、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。</p> <p>（2）小区红线内基础设施改造工程</p>

	<p>方砖铺设 53349 m<sup>2</sup>、无障碍坡道 410 m<sup>2</sup>、新建台阶 1067 m<sup>2</sup>、原有台阶修补 2052 m<sup>2</sup>、新建树池花坛（种植花卉）821 m<sup>2</sup>、设置充电桩 13 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m<sup>2</sup>、新建庭院灯 139 套、新建污水检查井 530 座、污水管线改造 3287 米、新建雨水检查井 106 座、雨水管线改造 4632 米、雨水口 86 个、新建给水阀门井 52 座、给水管线改造 4574 米、通信检查井 75 座、通信管线改造 3543 米等。</p> <p>3、新华街道</p> <p>改造范围新华街道的轧钢社区、红楼社区、新建社区、桃园社区和新华小区，共计 5 部分，其中改造沥青路面面积为 82613 平方米、花岗岩明边石 21278 米、人行道面积 44300 平方米、花岗岩暗边石 21278 米、树池 1638 座、交通标线 2610 平方米；DN300—DN1400 雨水管线改造长度为 13248 米；DN100—DN600 给水管线改造长度为 10639 米；DN300—DN500 污水管线改造长度为 10639 米。</p> <p>4、轴前社区</p> <p>轴前社区老旧小区改造项目配套基础设施工程(挡墙治理)，包含 58 处挡土墙。</p> <p>5、轧钢红楼社区</p> <p>(1) 楼体改造为河北路 15、23、155、157、159 号楼，北共济街一段 129、131、133 号楼进行老旧小区房屋修缮改造，共 8 栋楼房（共计 35 个单元），总建筑面积 35161.42 平方米。主要包括以上房屋屋面维修、外墙保温及楼体粉刷、单元门更换、楼道内饰面维修、木窗更换等。其中，屋面维修改造 5690.53 平方米，外墙保温及楼体粉刷改造 16016.92 平方米，单元门更换 37 樘，楼道内饰面维修改造 10551.88 平方米、木窗更换 2207.76 平方米。</p> <p>(2) 老旧小区配套基础设施改造主要包括管网改造、绿化补栽、完善公共照明、修补小区内破损方砖、安装健身休闲设施等。其中，管网改造 10160.93 延长米，绿化补栽 83390 平方米，公共照明增加庭院灯 8 套、草坪灯 56 套，小区内破损方砖改造 28392 平方米，健身休闲设施安装 212 套，出入拾车杆 9 处，监控系统 2 套，门禁 8 台。其中北环小区和南楼小区，北环路 31、33、35、37 号楼，其中北环小区和南楼小区进行自来水管网及下水管网改造；北环路 31、33、35、37 号楼，大宽街一段 41、53、69、71 号楼进行下水管网改造；北环小区和南楼小区，主要为 2 个小区安装安防系统及铺设充电桩管线；大宽街一段大宽街一段 37、39、41、53、69、</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	71 号楼，新联路 123、125、127、129、131、133 号楼，北环小区，南楼小区，河北路 23、155、157、159 号楼，主要是绿化补栽，增加庭院灯。
<b>项目投资估算</b>	24415.58 万元

## 五、 本项目批复文件

根据律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的批复文件如下：

### 可行性研究报告

本项目《可行性研究报告》已经于 2022 年 10 月 28 日经瓦房店市发展和改革局做出《关于瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目可行性研究报告的批复》（瓦发改批〔2022〕49 号）进行批复。

根据前述批复，瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目主要建设内容为：

改造范围为 87 栋老旧住宅楼、改造项目总建筑面积 224964.42 平方米，涉及居民 3822 户。

项目资金来源为自筹。

综上，本所律师认为，本项目已经取得相应阶段的相关批准或许可，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、行政法规及相关文件的规定。

## 六、 项目收益和融资平衡

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券实施方案》本期债券的预期偿债收入主要来源于物业管理收入、停车位经营收入和广告收入。根据审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普

---

通合伙)上海自贸试验区分所出具的《瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目专项债券财务评价报告》(中兴财光华(申)审专字(2023)第 01004 号),本项目债券存续期间预计经营收入 77,647.15 万元,其中:停车场收入 63,316.26 万元、物业费收入 7,298.10 万元以及广告收入 7,032.79 万元。项目经营成本为 4,590.18 万元,项目运营期间产生的相关税费 11,647.07 万元,预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 61,409.90 万元。债券存续期应还本付息 42,970.40 万元,本息覆盖的平均倍数为 1.43 倍,能够合理保证偿还本期债券本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。(具体数据以《瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目专项债券财务评价报告》(中兴财光华(申)审专字(2023)第 01004 号)。

## 七、 风险提示

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券实施方案》,本项目涉及的风险主要有:

### (1) 经济环境风险

本项目收益来源主要基于物业管理收入、停车位经营收入和广告收入。未来经济环境的变化,不仅对收入产生影响,未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化,从而影响项目效益。

### (2) 利率波动风险



---

在本专项债券存续期内，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。

## **八、 本次发行的发行文件及中介机构**

### **1. 审计机构**

根据发行人提供的资料，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所为本次发行出具了《瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目专项债券财务评价报告》（中兴财光华（申）审专字（2023）第 01004 号）。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所是由上海市财政局颁发的《会计师事务所分所执业证书》，执业证书序号为：5000459，执业证书编号为：110102053103，其总所中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已经向财政部、中国证监会备案从事证券服务业务，备案公告日期为 2020 年 11 月 02 日。

### **2. 法律顾问**

本次发行的法律顾问为北京市盈科（大连）律师事务所，本所为本次债券发行出具了本法律意见书。

本所经辽宁省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码为：31210000051751285Y，且 2021 年度考核合格。

---

综上所述，本所律师认为：

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所是由上海市财政局颁发的《会计师事务所分所执业证书》，执业证书序号为：5000459，执业证书编号为：110102053103，其总所中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已经向财政部、中国证监会备案从事证券服务业务，备案公告日期为2020年11月02日，是在中国境内依法登记注册的特殊普通合伙企业，具有从事注册会计师法定业务的资质，具备为本次发行提供服务的主体资格。

本所作为中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次债券发行的发行人律师资格；出具本《法律意见书》的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本《法律意见书》签字律师的资格。

## **八、 结论意见**

综上所述，本所律师认为：

1. 大连市人民政府作为计划单列市人民政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。
2. 瓦房店市复鼎建设有限公司具备作为本项目实施主体的资格及授权，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。

---

3. 本期债券的预期偿债资金来源为物业管理收入、停车位经营收入和广告收入，根据审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所出具的《瓦房店市 2023 年老旧小区改造二期项目专项债券财务评价报告》（中兴财光华（申）审专字（2023）第 01004 号）的意见，其认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

4. 为本次发行提供服务的律师事务所具备相应的专业资质，为本次发行提供审计意见的会计师事务所具备相应的专业资质。

本法律意见书一式叁份，自本所盖章及承办律师签字后生效。

(本页无正文，为瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目专项债券发行法律意见书》之签署页)

北京市盈科(大连)律师事务所



承办律师:

律师执业证号:

12102201910097862

承办律师: 李霞

律师执业证号:

12102201111288867



2023 年 1 月 3 日

