

# 西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期项目

## 专项债券

## 法律意见书

北京市盈科(大连)律师事务所

2023 年 1 月



## 目录

前言 .....	1
一、委托事项 .....	1
二、出具本意见书的依据 .....	1
（一）法律依据 .....	1
（二）事实依据 .....	2
三、律师声明 .....	3
正文 .....	5
第一章 本项目债券发行要素 .....	5
第二章 发行概况 .....	5
（一）发行人的主体资格 .....	5
（二）本项目债券发行额度 .....	6
第三章 项目概况 .....	6
（一）实施机构 .....	6
（二）项目情况 .....	6
（三）项目批复文件 .....	7
第四章 项目预期收益和融资平衡方案 .....	8
第五章 中介服务机构 .....	10

(一) 财务顾问 .....	10
(二) 法律顾问 .....	10
第六章 本期债券的风险因素及偿债保障措施 .....	12
(一) 本期债券的风险因素 .....	12
(二) 偿债保障措施 .....	13
第七章 总体性结论意见 .....	14

北京市盈科（大连）律师事务所  
西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期项目  
专项债券  
法律意见书

前言

一、委托事项

北京市盈科（大连）律师事务所（以下简称“本所”）受托，为西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期项目专项债券出具法律意见书。

二、出具本意见书的依据

（一）法律依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3.《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）；
- 4.《国家发展改革委办公厅关于印发<项目收益债券管理暂行办法>的通知》（发改办财金〔2015〕2010 号）；

5.《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)；

6.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)；

7.《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)；

8.《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)；

9.《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)；

10.《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)；

11.其他与出具本法律意见书相关的法律法规及政策性文件。

## (二) 事实依据

1.《西岗区2023年老旧小区改造工程五期可行性研究报告》；

2.《西岗区2023年老旧小区改造工程五期项目专项债券实施方案》；

3.《西岗区2023年老旧小区改造工程五期专项债券财务评价报告》；

4.《关于西岗区2023年老旧小区改造工程五期可行性研究报告的批复》(大西发改审批字[2022]23号)。

### 三、律师声明

本所律师出具本法律意见书依赖于已向本所提供的一切应当提供之文件资料，为出具本法律意见书，本所假设：发行人、实施主体、建设单位以及项目中介机构向本所提供的所有资料是真实、准确、完整的，其复印件与原件一致，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；所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该正文等文件，并履行文件项下的义务；所有文件均合法有效，且在所表明的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；发行人、实施主体、建设单位以及项目中介机构以口头方式向本所提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本法律意见书中，本所律师仅就依本项目债券有关的法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、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任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报告、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评



级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件(如有),且严格按照相关中介机构出具的文件引述,本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用,并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对本项目债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证,对本项目债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供本项目债券发行之目的使用,不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。本所律师同意将本法律意见书作为本项目债券发行申请所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意发行人部分或全部在本项目债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容,但发行人作上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## 正文

### 第一章 本项目债券发行要素

1.债券名称：西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期项目专项债券（以下简称：本项目债券）

2.发行人：大连市人民政府

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

4.债券期限：30 年

5.发行总额：10200 万元

6.债券利率：票面利率暂按 3.4%计

7.还本付息方式：每半年付息一次，期满还本

8.发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

### 第二章 发行概况

#### （一）发行人的主体资格

根据《国家计委关于重庆市、武汉市、沈阳市、大连市计划单列的通知》，大连市为计划单列市，享有省一级的经济管理权限。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”大连市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）本项目债券发行额度

本项目债券计划发行总额 10200 万元，共一期，利率暂按 3.4%，利息按半年支付，到期一次还本。

## 第三章 项目概况

### （一）实施机构

本项目的实施机构为：大连市西岗区住房和城乡建设局（大连市西岗区人民防空办公室）

统一社会信用代码：11210203MB165492XG

机构性质：机关

机构地址：大连市西岗区双兴街 25—1 号

负责人：刘明伟

经核查，实施机构合法成立，且有效存续，具备作为发行专项债实施机构的资格。

### （二）项目情况

根据《西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期项目专项债券实施方案》，本项目相关信息梳理如下：

项目名称	西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期
------	----------------------

实施机构	大连市西岗区住房和城乡建设局
建设地点	大连市西岗区白云街道，项目涉及到2个社区，莲花社区（莲花小区、绕山路小区）、云峰社区（和云巷小区、云峰小区），合计4个小区共94栋老旧建筑。
建设性质	改建
建设规模	改造范围为94栋建筑，涉及居民3,565户，总建筑面积约为26.06万平方米，建筑外楼院面积约为12.44万平方米。项目为已有建筑及附属用地改造，不涉及新征用地。
建设工期	15个月
建设投资估算	本项目总投资12,774.42万元。

### （三）项目批复文件

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要批复性文件如下：

2022年11月14日大连市西岗区发展和改革局作出《关于西岗区2023年老旧小区改造工程五期可行性研究报告的批复》（大西发改审批字[2022]23号），同意实施西岗区2023年老旧小区改造工程五期。建设地点：白云街道莲花社区、云峰社区；建设内容及规模：拟对白云街道2个社区4个小区94栋楼，总建筑面积约26.06万平方米的老旧小区楼体改造和基础设施改造。（一）楼体改造工程：1. 外墙工程（外墙保温防水125575.49平方米、阳台外墙保温防水39199.09平方米、外墙真石漆166422.35平方米）；2. 屋面工程（屋

面保温防水 43065.72 平方米)；3.公共部位门窗工程(外窗更换 2546.21 平方米、单元门更换 207 个)；4.其他工程(楼梯间修复 54548.17 平方米、落水管改造 13536.90 米、散水 10172.87 米、增设楼宇可视对讲系统 207 个、增设楼梯间感应灯 1429 个)。(二)基础设施改造工程:1.楼院改造工程(仿石透水砖步道 75450.00 平方米、沥青路面 23107.00 平方米、混凝土路 14396.00 平方米、市政沥青路面 700.00 平方米、修复台阶 2160.00 平方米、绿化 4880.00 平方米、挡墙修复 46300.00 平方米等)；2.公共服务设施工程(太阳能路灯 122 个、健身器材 80 套、休闲座椅 132 套、晾衣架 152 组、栏杆扶手 6205 米、无障碍坡道 45 平方米等)；3.弱电工程(监控 4 套、光缆下地 24804.00 米)；4.小区排水管网工程(污水管道 6215.00 米、污水井 1688 座、雨水管道 520.00 米、雨水井 22 座)；5.市政排水管网工程(市政排水管道 1543.00 米、市政排水检查井 91 座、DN25 PPR 给水管 150.00 米、水表井 5 座)；6.停车位 411 个、机动车充电桩 39 个、广告牌 9 个、快递柜 5 个、网红集装箱 5 个、便民服务点 4 处等；总投资及资金来源：项目总投资 12764.22 万元，资金来源西岗区财力投资和申请专项债券资金；建设工期 15 个月。

#### 第四章 项目预期收益和融资平衡方案

西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期未来收益主要来源于停车位经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入(楼道广告位、灯杆广告位、户

外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入。

根据安永（中国）企业咨询有限公司作出的《西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期专项债券财务评价报告》，本项目债券本息保障倍数为 1.41，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可实现项目收益与融资自求平衡。

第五章 中介服务机构

(一) 财务顾问

安永（中国）企业咨询有限公司对本项目的项目收益与融资自求平衡情况进行分析评价，并出具《西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期专项债券财务评价报告》。

经查询国家企业信用信息公示系统，安永（中国）企业咨询有限公司基本信息如下：

公司名称	安永（中国）企业咨询有限公司
统一社会信用代码	913100006694081125
法定代表人	陈凯(CHAN,HOI JACK)
营业期限	2007 年 12 月 25 日至 2037 年 12 月 24 日
注册地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 35 楼 07A 室
经营范围	许可项目：代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或



	<p>许可证件为准) 一般项目: 提供投资咨询; 商务信息咨询(经纪除外); 财务、税务信息咨询; 企业管理咨询; 计算机软件的开发、设计、制作销售(音像制品、电子出版物除外); 销售自产产品, 并提供相关的技术和信息系统咨询服务; 计算机系统集成及相关技术服务和技术咨询; 计算机软件的销售; 佣金代理(拍卖除外), 并提供相关售后服务; 招标代理业务; 国际经济信息咨询(金融信息服务除外); 市场营销策划及相关的业务咨询; 企业破产服务; 企业清算服务。(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)。</p>
登记机关	上海市市场监督管理局

安永(中国)企业咨询有限公司的经营范围内包括财务、税务信息咨询等相关咨询业务。

## (二) 法律顾问

本所系经辽宁省司法厅批准设立的律师事务所, 于2010年5月经辽宁省司法厅批准成立, 现持有2017年9月20日核发的《律师事务所分所执业许可证》, 统一社会信用代码为31210000051751285Y, 且年度考核合格, 具备出具法律意见书的资质。经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》, 且均在年检有效期内, 具备为本次发行提供服务的执业资格。



## 第六章 本期债券的风险因素及偿债保障措施

### （一）本期债券的风险因素

#### 1.利率风险

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经济环境变化等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性,进而影响投资收益的平衡。

#### 2.流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券,可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况,从而影响本期债券流动性。

#### 3.偿付风险

本项目产生的收益来源主要为停车位经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入（楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入。项目实施主体应确保其享有收益权能以及相关收益能够用于偿债,否则该收入不能作为项目实施主体的收入。且停车位

经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入（楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入。系根据预估使用率、市场前景及市场现状测算，上述收益的实现易受到项目实施进度、市场供求、政府资产调拨、定价政策等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

#### 4. 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

### （二）偿债保障措施

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。区县财政将按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定向大连市财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由发行人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。未及时足额缴纳专项债券还本付息资金的，大连市财政部门可以采取适当方式扣回。

如受经济环境因素影响收入减少大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

## 第七章 总体性结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 发行人具备发行地方政府专项债券的条件；
2. 项目实施单位合法成立，且有效存续；
3. 本项目已取得必要的批复，后续应按照相关法律法规及规范性文件的规定办理施工、验收等相关手续；
4. 根据《西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期专项债券财务评价报告》，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，能够产生持续稳定的现金流，实现收益与融资自求平衡；
5. 中介机构具备提供相应服务的资质。

本项目债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号等法律、法规及相关文件的规定，本次发行收益不足以偿还本息的风险可设置风险防范措施，可实现项目收益

与融资平衡，发行项目符合政府专项债券发行的基本要求。需依法依规进行政府专项债券发行申请，取得省、市相关部门批准，发行规模、期限等，以批准文件为准，严格规范使用发债资金，及时做好项目进度、资金使用等信息披露及按时偿付本息工作。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及承办律师签字后生效。

（以下无正文）



(本页无正文，为《西岗区 2023 年老旧小区改造工程五期项目  
专项债券法律意见书》之签署页)

北京市盈科(大连)律师事务所

承办律师：刘艳

承办律师：张媛媛

日期：2023年1月31日