

2023 年金普新区光中街道
城镇老旧小区改造项目
专项债券

法律意见书

辽宁和昌律师事务所

2023 年 1 月



目 录

声明事项.....	3
正文.....	5
一、本次发行债券的发行人主体资格.....	5
二、项目实施机构的主体资格.....	5
三、项目概况及债券情况.....	6
四、项目批复文件.....	7
五、项目收益和融资自求平衡.....	9
六、本次发行的中介机构.....	9
七、倾向性意见.....	10



2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目

专项债券法律意见书

致：大连市人民政府/大连市财政局

辽宁和昌律师事务所接受委托担任 2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目专项债券发行工作的专项法律顾问，针对上述项目的发行事宜出具法律意见。

本所依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《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》《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）、《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）、《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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《地方政



府债券信息公开平台管理办法》（财预〔2021〕5 号）等有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，就本次发行债券事宜所涉有关事宜出具法律意见书。



声明事项

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，同时也是基于本所对有关事实的了解和对有关法律的理解发表的法律意见。

二、本所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。

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。本所出具法律意见书，基于发行人、项目实施机构及其他项目相关主体已向本所提供的文件资料，且本所假设该等文件满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；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信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。已提供的资料明细如下：

1. 《2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造可行性研究报告（代项目建议书）》；

2. 《2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目专项债券实施方案》；

3. 《关于2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金普发改发〔2022〕



252号)；

4. 《2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目专项债券财务评价报告》。

四、对于出具法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所均基于本项目实施单位或者其他有关单位出具的相关证明文件出具本法律意见书。

五、本所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。本法律意见书中引述的其他中介机构出具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真实性、准确性及完整性作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，但作上述引用时，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，不做任何其他目的。

本所根据现行法律的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职的精神，对本项目的实施单位或其他有关单位提供的文件和有关事实进行了核查、验证，并出具法律意见如下：



正文

一、本次发行债券的发行人主体资格

根据《2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”）及相关资料，2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目（以下简称“项目”或“本项目”），本次债券的发行人 of 大连市人民政府。大连市人民政府为计划单列市，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《地方政府专项债务预算管理办法》（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发行专项债券。据此，大连市人民政府作为计划单列市，在辽宁省人民政府批准的情况下，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

二、项目实施机构的主体资格

本项目的实施机构为大连灏泰基础设施建设投资有限公司，根据国家企业信用信息公示系统网站上记载的登记信息，大连灏泰基础设施建设投资有限公司的基本信息如下：

大连灏泰基础设施建设投资有限公司成立于2008年11月18日，统一社会信用代码证号91210213679994143H，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人卢清彪，注册资本1000万元人民币，登记机关大连金普新区市场监督管理局，住所地辽宁省大连经济技术开发区辽河西路128号，登记状态为存续（在营、开业、在册）。



经营范围：项目投资及管理、社会经济咨询（以上均不含专项审批），房地产开发与销售（以建筑业企业资质证书核定的范围为准，并凭资质证书经营）。***（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。）

三、项目概况及债券情况

（一）项目概况

1. 项目名称：2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目

2. 项目单位：大连灏泰基础设施投资有限公司

3. 项目位置：2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造位于光中街道。主要分布在芙蓉、体育场、胜利东、胜利西 4 个社区。包含盐场小区、职高西小区、农行西小区、胜利东中小区、胜利东北小区、402 小区（部队院）、胜利西小区、胜利路、北山路共 9 个小区，共 142 栋 6777 户居民楼体及院落。

4. 建设规模

2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目主要分布在芙蓉、体育场、胜利东、胜利西 4 个社区。包含盐场小区、职高西小区、农行西小区、胜利东中小区、胜利东北小区、402 小区（部队院）、胜利西小区、胜利路、北山路共 9 个小区，共 142 栋 6777 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积约 60.64 万平方米。

5. 建设工期：结合项目实施计划和进度，建设周期以月为单



位，从项目可行性研究报告完成之日起至全部完成工程建设内容所需的时间，本项目预计建设周期为 12 个月。

6. 项目投资估算：项目计划总投资 23968.00 万元，其中工程费用 21550.42 万元（老旧小区系统改造工程 15352.44 万元，基础设施配套改造工程 6187.98 万元）；工程建设其他费用 960.91 万元；基本预备费 1125.75 万元；建设期利息 330.92 万元。

（二）债券情况

发行计划：项目计划 2023 年发行 16546.00 万元，债券票面利率 4.00%，期限 30 年。

发行场所：通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

兑付安排：按半年付息，到期一次性偿还本金。

四、项目批复文件

经本所律师核查，本项目现阶段取得的批复文件为：

可行性研究报告批复

根据大连金普新区发展和改革局于 2022 年 11 月 4 日出具的《关于 2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金普发改发〔2022〕252 号），批复内容如下：

金普新区光中街道辖区内的芙蓉、体育场、胜利东、胜利西社区始建于 1985-1999 年，其建筑主体大多为砖混结构，外墙无



保温，房屋透寒漏水，小区内配套基础设施缺失损坏严重。按照大连市老旧小区改造工程的总体部署，本项目已纳入大连市2023年住建系统老旧小区改造计划，总建筑面积60.64万平方米。

2023年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目（项目代码：2211-210213-04-01-362713），项目建设单位为大连灏泰基础设施建设工程有限公司，建设地点位于大连金普新区。

本项目涉及光中街道芙蓉、体育场、胜利东、胜利西辖区内的9个小区，包括盐场、职高西、农行西、402（部队院）、胜利东中、胜利东北、胜利西、胜利路、北山路等小区，142栋房屋、6777户居民楼体及院落配套基础设施改造，总建筑面积60.64万平方米。主要建设内容包括楼梯外墙保温、饰面、屋面保温、防水、楼道粉刷、外窗更换、单元门更换、小区院内雨污水等管线改造、架空线缆整理，小区路面、方砖步道修缮，修建小区路灯、绿化，布设监控、围栏、安防设施、停车位规划等改造内容。

项目总投资23968万元，其中楼体改造17075万元，小区内配套基础设施改造6893万元。资金来源为政府投资、各类补助资金及企业自筹。

请据此批复文件及规划、用地预审意见组织项目实施，严格执行招投标等项目有关规定，待资金落实后方可开工建设，加强资金管理，确保工程安全质量。



五、项目收益和融资自求平衡

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目专项债券财务评价报告》，其认为大连市 2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目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。

六、本次发行的中介机构

（一）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

为本次发行提供审计服务的机构为大华会计师事务所（特殊普通合伙），根据国家企业信息公示系统网站上记载的登记信息，大华会计师事务所（特殊普通合伙）统一社会信用代码证号 91110108590676050Q，执行事务合伙人梁春、杨雄，注册资本 2880 万元，地址北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101，经营范围为审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）律师事务所：辽宁和昌律师事务所

为本次发行提供法律服务的机构为辽宁和昌律师事务所，统

一社会信用代码证号 3121000059480534X7，法定代表人王岚，注册资本 30 万元，地址大连市中山区中山路 88 号天安国际大厦 1905 室。

七、倾向性意见

综上所述，本所认为：

（一）大连市人民政府作为计划单列市，在取得省政府批准的情况下，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《地方政府专项债务预算管理办法》等法律、法规及相关文件的规定。

（二）大连灏泰基础设施建设投资有限公司经相关部门批准可以作为本项目的实施主体，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。

（三）本期债券所投资的 2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目已取得可行性研究报告的批复，有关单位须据此批复文件及规划、用地预审意见组织项目实施，严格执行招投标等项目有关规定，待资金落实后方可开工建设，加强资金管理，确保工程安全质量。

（四）本期债券的预期偿债资金来源于本期债券所投资的项目运营收入，根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2023 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造项目专项债券财务评价报告》，项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分



析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（五）为本次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。

本法律意见书一式四份，自本所盖章后生效。

辽宁和昌律师事务所

承办律师：王 岚

承办律师：吴金达

承办律师：李玉祥

2023 年 1 月

