

# 庄河市 2023 年老旧小区改造项目

## 专项债券法律意见书

辽宁梅隆律师事务所

二〇二三年一月十六日



# 目 录

<u>前言</u> .....	2
<u>一、律师声明</u> .....	2
<u>二、出具本法律意见书的法律依据</u> .....	3
<u>正文</u> .....	6
<u>一、项目实施主体</u> .....	7
<u>二、项目基本情况</u> .....	7
<u>三、中介服务机构及相关文件</u> .....	9
<u>四、结论意见</u> .....	11

# 庄河市 2023 年老旧小区改造项目

## 专项债券法律意见书

### 前言

辽宁梅隆律师事务所（以下简称“本所”）根据相关法律法规和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就庄河市 2023 年老旧小区改造项目拟发行专项债券的相关事宜（以下简称“本期债券”）出具本法律意见书。

#### 一、律师声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

1、本所及本所律师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、规范性文件和规则指引，并基于本所律师对该等法律、法规、规范性文件和规则指引的理解发表法律意见。

2、为出具本法律意见书之目的，本所获取了委托方及相关主体提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所已经得到委托方及相关主体的承诺，保证其及相关主体所提供本所的资料、文件和说明以及所披露的事实均是真实、准确和完整的，且无任何隐瞒、虚假记载、误

导性陈述和重大遗漏；委托方及相关主体所提供本所的资料或文件为副本（包括电子版，下同）或复印件的，保证其与原件一致和相符；委托方及相关主体所提供的资料 and 文件上的所有签字和印章都是真实的；委托方及相关主体所提供的资料 and 文件均是真实、合法、有效的。

3、本所仅就本期债券相关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级（如有）、评估（如有）等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级、评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和有效性作出任何明示或默示保证。

4、本所已履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本法律意见书发表意见的事项进行了核查，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。

5、本法律意见书仅供本期债券使用，本所同意将本法律意见书作为本期债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件。非经本所及经办律师书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

## 二、出具本法律意见书的法律依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《中华人民共和国预算法》；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》
- 4、《中华人民共和国噪音污染防治法》

- 5、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 6、《财政部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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 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、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；
- 13、《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）；
- 14、《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》（财预〔2021〕5号）；
- 15、《大连市财政局关于印发〈2019年大连市政府债券招标发行兑付办法〉和〈2019年大连市政府债券招标发行规则〉的通知》（大财库〔2019〕500号）；
- 16、《财政部关于印发〈2015年地方政府专项债券预算管理办法〉



的通知》（财预〔2015〕32号）；

17、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）；

18、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）

19、其他与出具本法律意见书相关的法律法规。

## 正文

### 一、项目实施主体

根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”）及相关资料，庄河市 2023 年老旧小区改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）实施主体基本情况如下：

建设单位单位：庄河市住房和城乡建设局

负责人：姜延源

法定地址：庄河市世纪广场一号

本所律师认为，本项目实施主体依法设立并有效存续的机关法人，具备实施本项目的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### 1、项目概述

根据《实施方案》，本项目拟改造的位置位于：城关街道，兴达街道、新华街道管辖范围内。该项目包括楼体改造、基础设施改造两部分，具体改造规模及主要内容如下：

##### （1）楼体改造

该项目总体改造规模约为 52.2 万 m<sup>2</sup>，涉及庄河市 3 个街道，10 个小区、112 栋老旧建筑。其中，城关街道 6 个小区，改造建筑 42 栋，建筑面积为 17.5 万 m<sup>2</sup>；兴达街道 4 个小区，改造建筑 30 栋，建筑面积为 14.1 万 m<sup>2</sup>；新华街道 1 个小区，改造建筑 40 栋，建筑面积为 20.6 万 m<sup>2</sup>；

改造主要包括屋面防水改造面积为 85594 m<sup>2</sup>、保温改造面积为 43353 m<sup>2</sup>、小瓦改造面积为 42905 m<sup>2</sup>；外墙保温、涂料改造面积为 118686 m<sup>2</sup>，楼梯间粉刷面积为 50753 m<sup>2</sup>，落水管 12060m、单元门改造 370 个及其他维修等。

## （2）基础设施改造

### 1) 排水防涝

改造主要包括污水管拆除及新建长度为 29464m，雨水管拆除、新建及恢复长度为 8683m，污水井 740 座，化粪池清掏 112 座等。

### 2) 其他改造

改造主要包括水泥路面拆除及新建面积为 5130 m<sup>2</sup>，油路拆除及新建面积为 38574 m<sup>2</sup>，路沿石拆除及新建长度为 2154m，彩砖拆除及新建面积为 27479 m<sup>2</sup>等。

项目建设周期为 8 个月，即从 2023 年 4 月~2023 年 11 月。

## 2、项目投资估算

根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目计划建设投资为 7660 万元，包括工程费用 6854 万元，工程建设其他费用 442 万元，基本预备费 364 万元。经测算，本项目预计建设期利息 122.56 万元，发行费 4.9 万元（本次计划申请 6128 万元，每半年付息一次，债券发行费 0.8%，债券利率按 4.00%估算），调整建设总投资 7787.46 万元。

## 3、项目资金筹措

根据《实施方案》，本项目计划建设投资为 7660 万元，拟于 2023



年上半年申请专项债券6128万元,占比80%,假设债券票面利率4.00%,期限为20年,在债券存续期每半年支付债券利息一次,到期一次还本。地方财政配套1532万元,占总投资的20%。

#### 4、项目审批情况

经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,本项目已取得批复文件如下:

庄河市发展和改革局《关于庄河市2023年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(庄发改审批字【2022】118号)。

#### 5、项目预期收益与融资平衡分析

根据《实施方案》,本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入、广告位出租收入及快递柜场租费收入等。项目建设期8个月,运营期19.5个月。本项目收益及现金净流入13843.30万元,债券存续期应还本付息11030.40万元,本息覆盖的平均倍数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。

本所律师认为,本项目已获得相应阶段的相关批准或许可,项目实施主体须根据项目开发进度继续办理有关许可手续,以保证项目建设合法合规进行;根据《实施方案》分析,项目收益完全可以覆盖融资成本。

### 三、中介服务机构及相关文件

#### 1、会计师事务所及专项财务评价报告

本期债券审计机构为大连辽权会计师事务所有限公司（以下简称“辽权会计所”），现持有大连金普新区市场监督管理局于 2004 年 8 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：912102137644122917）及辽宁省财政厅于 2004 年 7 月 27 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：21020342，证书序号：0009392）。

辽权会计所出具了《庄河市 2023 年老旧小区改造项目专项债券实施方案专项债券财务评价报告》，认为庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有效可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

上述报告的签字会计师是王蕾、张淑清。王蕾持有辽宁注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001610328）；张淑清持有辽宁注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：211202940015）。

综上，本所律师认为，辽权会计所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券出具专项评价报告的资质，其出具的专项评价报告足以反映出本期债券可以实现项目收益与融资平衡。

## 2、律师事务所

本期债券的法律中介服务机构为辽宁梅隆律师事务所，持有辽宁省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31210000E57617791X），并已按要求通过 2022 年度年检。

本法律意见书由本所两名执业律师签字并加盖本所公章。签字律师吴文科持有执业证号为：12102201410145110 的《中华人民共和国律师执业证》，签字律师姚佐持有执业证号为：12102201210788104 的《中华人民共和国律师执业证》，两位律师均已经通过大连市沙河口区司法局 2022 年度律师考核备案。

综上，本所及经办签字律师均具备提供本次法律服务的专业资质。

#### 四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日：

1、本项目的实施主体为依法设立并有效存续的机关法人，具备实施本项目的主体资格；

2、本项目已获得相应阶段的相关批准或许可，项目实施主体须根据项目开发进度继续办理有关许可手续，保证项目建设合法合规；

3、根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》和《辽权会计所本期专项债券财务评价报告》反映出，本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；

4、为本期债券提供服务的中介机构及经办人员均具备相应从业资质。

本法律意见书一式 四 份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

辽宁梅隆律师事务所（盖章）：



律师（签字）：

律师（签字）：

日期：2023 年 1 月 16 日