

北京市盈科（大连）律师事务所

关于

中山区华山街小区等老旧小区改造工程专项债券

之

法律意见书

2026 年 6 月

北京市盈科（大连）律师事务所
大连市中山区港兴路6号富力中心33,35层
Tel: 0411-89037272



目录

前言	2
一、委托事项	2
二、出具本意见书的依据	2
(一) 法规依据	2
(二) 事实依据	3
三、律师声明	4
正文	6
第一章 本项目债券发行要素	6
第二章 发行概况	6
(一) 发行人的主体资格	6
(二) 本项目专项债券发行额度	7
第三章 项目概况	7
(一) 实施机构	7
(二) 项目情况	8
(三) 项目批复文件	9
(四) 项目的偿债来源风险	9
第四章 项目收益和融资平衡	10
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 总体性结论意见	11

北京市盈科（大连）律师事务所
关于中山区华山街小区等老旧小区改造工程专项债券
之法律意见书

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，为中山区华山街小区等老旧小区改造工程专项债券发行出具法律意见书。

二、出具本意见书的依据

（一）法规依据

- 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、《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）；

- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7、《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）；
- 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、《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、《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、《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）；
- 13、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）；
- 14、其他与出具本法律意见书相关的法律法规。

（二）事实依据

- 1、《中山区华山街小区等老旧小区改造工程专项债券募投情况》（以下简称“《募投情况》”）；
- 2、《大连市企业投资项目备案文件》（大中发改备〔2026〕20号）；

3、《中山区华山街小区等老旧小区改造工程专项债券财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”）。

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我们提供的资料是真实、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，且在所适用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我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截至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，本所律师仅就本项目专项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专项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专项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

根据《募投情况》，本次发行的主要发行要素包括：

- 1、债券名称：中山区华山街小区等老旧小区改造工程专项债券（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：本项目债券为 30 年期固定利率债券。
- 5、发行总额：2026 年发行债券人民币 1,770 万元。
- 6、债券利率：本项目债券为固定利率债券。
- 7、还本付息方式：每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

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。”本项目债券系由大连市人民政府发行，发行人符合《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府债券的主体资格。

（二）本项目专项债券发行额度

根据《募投情况》，本项目发行额度如下：

本项目共拟发行债券资金 1,770 万元，其中：2026 年计划申请 1,770 万元。债券期限三十年。

第三章 项目概况

（一）实施机构

根据《募投情况》和本所律师通过启信宝网站 (<https://www.qixin.com/>) 下载的《企业基础信用报告》，本项目的实施机构是大连中山发展投资有限公司，其基本信息如下：

名称：大连中山发展投资有限公司。

登记机关：大连市中山区市场监督管理局。

统一社会信用代码：912102006799835592。

住所：辽宁省大连市中山区石葵路民运巷 10 号。

法定代表人：丁卓。

注册资本金：80,100 万人民币。

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

经营范围：许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，测绘服务，建设工程勘察，文物保护工程勘察，文物保护工程施工，住宅室内装饰装修，建设工程监理，建设工程设计，施工专业作业，建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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：以

自有资金从事投资活动，广告发布，房地产经纪，房地产咨询，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，房屋拆迁服务，柜台、摊位出租，土地整治服务，工程管理服务，城市绿化管理，园林绿化工程施工，物业管理，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），咨询策划服务，企业管理，停车场服务，日用电器修理，家政服务，专业保洁、清洗、消毒服务，建筑物清洁服务，会议及展览服务，贸易经纪，国内贸易代理，园区管理服务，商业综合体管理服务，集贸市场管理服务，市政设施管理，城市公园管理（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）

股东：大连中山发展控股集团有限公司，持股比例 100%。

经营期限：2008 年 11 月 6 日至无固定期限。

根据上述，本项目的实施机构为大连中山发展投资有限公司，其具备作为本项目实施机构的主体资格。

（二）项目情况

根据《募投情况》以及相关批复性文件，本项目相关信息梳理如下：

项目名称	中山区华山街小区等老旧小区改造工程
实施机构	大连中山发展投资有限公司
建设地点	海军广场街道春德社区华山街 81 号、61-63 号、1-7 号、9-13 号、15-19 号、21-25 号、27 号、2-8 号、10-16 号、18-22 号、24-26 号、28 号；海军广场街道育才社区朝阳街 44 号；人民路街道七一社区七一街 55 号；葵英街道石葵社区民运巷 90、92、94、96、98、102、104 号；桃

	源街道洪顺社区安定巷 15 号。
建设内容	22 栋 6 万 m ² 老旧小区改造。楼体：改造屋面防水 13609.85 m ² 、屋面保温 13609.85 m ² 、外立面 30729.24 m ² 、楼梯间 5605.16 m ² 、楼梯间门窗 563.67 m ² 、住户窗 6900.66 m ² 、雨棚 44.16 m ² 、散水坡道台阶 2271.53 m ² 、雨水管 3484.60m、楼栋蓝牌 22 套、增设风帽 245 套、无障碍扶手 95.76m、声控灯 373 套、可视对讲 888 户；楼院：改造小区道路 26061 m ² 、台阶 279 m ² 、太阳能路灯 80 套、消防大门 1 套、污水管线 2217m、出户排水管 277 处、增充电桩 10 套、弱电架空线入地 4200m、新建微型消防站 6 套、采暖外线 550m、桌椅组合 31 套、改造围栏 880m、新建围栏 18m。

（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：

大连市中山区发展和改革局于 2026 年 3 月 3 日作出的《大连市企业投资项目备案文件》（大中发改备〔2026〕20 号）。

（四）项目的偿债来源风险

本项目的收益主要来源于物业管理收入、停车位经营收入、广告牌出租收入（楼道广告位、电梯广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、充电桩收入等。

物业管理收入主要来源于物业服务企业向居民收取的物业服务费，为确保物业费收入能够作为偿债来源，项目属地各街道办事处或业主委员会（如有）应在与物业服务企业签订物业服务合同时，明确

约定收取物业费的部分收入需要用来偿还债券本息。

同理，停车位经营收入、广告牌出租收入及充电桩收入需要权益所有人书面同意。

如不能确定前述约定，将产生偿债来源风险。

第四章 项目收益和融资平衡

根据中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所出具的《财务评价报告》，中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

第五章 中介服务机构

（一）财务顾问

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具《财务评价报告》。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所持有沈阳市沈河区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91210103079148998C，成立日期为2013年12月20日；持有《会计师事务所分所执业证书》，执业证书编号110001702101，系经依法批准在中国境内设立并合法存续的会计师事务所，具备为本次发行出具相关报告的主体资格。

（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》，且均通过了年度年检，具备为本次发行提供服务的执业资格。

第六章 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、本项目的实施机构为大连中山发展投资有限公司，其具备作为本项目实施机构的主体资格；
- 3、根据中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所出具的《财务评价报告》，本项目可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 号关于项目收益与融资自求平衡的要求；
- 4、中介机构具备提供相应服务的资质。

本法律意见书一式四份，经本所承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《北京市盈科（大连）律师事务所关于中山区
华山街小区等老旧小区改造工程专项债券之法律意见书》之签署页)

北京市盈科（大连）律师事务所

日期：2026 年 6 月 8 日

承办律师：孙鹏

承办律师：金静霞