

瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目
专项债券

法律意见书



辽宁开尔律师事务所

2025 年 11 月



目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师应声明的事项.....	2
第二部分 正文.....	4
一、项目基本情况.....	4
二、专项评估报告.....	5
三、中介服务机构.....	5
（一）会计师事务所.....	5
（二）律师事务所.....	5
四、法律风险管理评估.....	6
（一）工程建设风险.....	6
（二）运营管理风险.....	6
（三）资金管控风险.....	7
（四）投资收益风险.....	7
五、结论.....	7

辽宁开尔律师事务所

关于瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目专项债券

法律意见书

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 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）等有关法律、法规、规范性文件。辽宁开尔律师事务所（以下简称“本所”）作为瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	《辽宁开尔律师事务所关于瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目专项债券法律意见书》
本所	辽宁开尔律师事务所
投资项目	瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目
《专项评估报告》	《瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目专项债券财务评估报告》

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、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法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评估报告等专业报告中某些

数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目融资之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、项目基本情况

瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目

1、项目概况

(1) 建设目标

本次改造项目为瓦房店市新华街道新建社区、桃园社区、轧钢社区、中华社区、轴承社区，铁东街道东山社区、站前社区、文圣社区、岭上社区，岭东街道爱民社区、联合社区、农机社区，包含 252 栋老旧住宅，均始建于 2000 年以前，都是旧式开放式小区。外墙无保温、房屋透寒漏水、门窗破损等现象较为普遍，同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差。为从根本上改善和提升小区的环境品质，营造充满安全感、归属感、幸福感的社区氛围，需要对这些老旧小区进行全方位的改造。从重点解决老旧小区居民迫切关注的“冷、漏、堵”问题出发，通过改造小区及周边环境，实施硬件改善、绿化、休闲、文化、服务、美化、交往共享等方面的“社区微更新”，不断提升老旧小区居民的生活品质。通过因地制宜改造或建设公共服务设施，丰富老旧小区的服务供给，切实为居民办实事、办好事。在组织推进老旧小区改造工作中，坚持“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，因地制宜、一院一策，统一规划。针对不同小区的实际情况，制定符合实际的改造方案，实施分类改造，研究建立小区管理的长效机制，实现“建好一个、管好一个”。

瓦房店市人民政府为加强市区老旧小区物业管理，提升物业管理整体水平，为市民创造良好的生活空间，印发《瓦房店市老旧小区改造工作实施方案》，工作目标明确要以国家、省、大连市老旧小区改造相关政策为依托，力争 5 年内把市内 2000 年以前建成的老旧小区基础类改造内容应改尽改，最大限度恢复小区基础性功能，增强人民群众获得感、幸福感。

(2) 建设内容及规模

本次改造设计内容及规模：本次改造共计 252 栋老旧住宅楼，改造项目总

建筑面积 81.91 万平方米，涉及居民 11954 户。

2、实施单位

瓦房店市复达房地产开发有限公司。

二、专项评估报告

大连正兴会计师事务所有限公司（以下简称“正兴会计”）作为专项评价机构并出具《专项债券财务评估报告》，正兴会计认为：

债券存续期内，预计用于资金平衡的项目收益为 82467.67 万元。预计专项债券还本付息支出合计 60680.00 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 31080.00 万元，还本支出 29600 万元（到期还本）。项目收益累计结余 21787.67 万元。全部专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为 1.36 倍，能够项目收益与融资自求平衡。

依据分析，该项目财务指标较好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

三、中介服务机构

（一）会计师事务所

大连正兴会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评估报告》。

大连正兴会计师事务所有限公司现持有大连市沙河口区市场监督管理局于 2000 年 4 月 18 日核发的统一社会信用代码为 91210204422401242E 的《营业执照》、辽宁省财政厅于 2018 年 7 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》（职业证书编号：21020229，批准职业文号：辽财会协字[1999]591 号）

本所律师认为：大连正兴会计师事务所有限公司为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

（二）律师事务所

辽宁开尔律师事务所作为专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经辽宁省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31210000MD01942280 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：辽宁开尔律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备担任专项法律顾问并出具法律意见书的资质。

四、法律风险管理评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，加强专业人才

的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目按要求开展项目前期工作，履行了相关的法律程序，符合法律规定。

- 2.《专项评估报告》的制订符合法律规定。
- 3.为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。
- 4.本期专项债券的偿债资金来源合理，根据大连正兴会计师事务所有限公司出具的《专项评估报告》，项目预期收入可覆盖本期债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。


本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，仅为《辽宁开尔律师事务所关于瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目专项债券法律意见书》之签章页）



负责人：庄景鹏

律师：

律师：张恩佳

2025 年 11 月 28 日