

江苏三律师事务所

关于

2022 年第二批江苏省政府债券

(棚户区改造专项债券)

南京市项目

法律意见书



江苏三律师事务所

S U N F A I R L A W F I R M

中国·南京·软件大道 168 号润和创智中心 c 幢 6/7 层

电话：025-58599060 传真：025-58599050

网址：<http://www.sunfairlawyer.com>

目 录

释 义.....	2
前 言.....	3
正 文.....	5
一、本期债券的基本情况.....	5
二、项目概况.....	5
(一) 高华四期（拆迁安置房）.....	5
(二) 高华五期（拆迁安置房）.....	7
(三) 高新 1 号地（拆迁安置房）.....	9
(四) 兰桥七期（拆迁安置房）.....	11
(五) 兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）.....	14
(六) 棉场四期（拆迁安置房）.....	16
(七) 杨山雅苑二期（拆迁安置房）.....	18
(八) 开发区山泉云庭安置房.....	20
(九) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程.....	22
(十) 高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目.....	24
三、项目资金情况.....	26
(一) 项目资金来源及投入情况.....	26
(二) 项目收益与融资平衡安排.....	27
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	27
(一) 财务评估报告.....	27
(二) 法律意见书.....	28
五、结论性意见.....	28

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南京市项目
律师事务所/本所	指	江苏三法律师事务所
会计师事务所	指	江苏永和会计师事务所有限公司
评估报告	指	江苏永和会计师事务所有限公司《2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南京市项目财务评估报告》
法律意见书	指	江苏三法律师事务所关于2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南京市项目法律意见书
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府债券发行及配套融资通知》	指	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）
《地方政府债券发行管理办法》	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）

江苏三律师事务所

关于

2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

南京市项目

法律意见书

前言

致：南京市财政局

江苏三律师事务所接受委托，对拟申请的2022年第二批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目进行分析，并依据《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）、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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、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）、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）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

1. 本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。

2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所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。

3. 本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5. 本所律师出具本法律意见书系依赖于委托方、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6. 本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7. 本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

正文

一、本期债券的基本情况

本批拟发行的江苏省政府债券对应的南京市棚户区改造项目发行债券额度为 24.97 亿元，发行期限为 7 年。

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府债券发行管理办法》、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）及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）高华四期（拆迁安置房）

1. 项目概况

高华四期（拆迁安置房）项目已于 2020 年 3 月 9 日取得南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕82 号），批复：同意核准高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目。项目建设地点位于汤泉街道。该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 32505 平方米，总建筑面积约 84314.12 平方米，其中地上建筑面积约 57967.72 平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。项目计划总投资约为 70000 万元。

本次发债的高华四期（拆迁安置房）项目与南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕82 号）批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项

目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕82号），高华四期（拆迁安置房）项目实施单位为：南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高华四期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- （1）南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕82号）

- (2) 《建设项目环境影响登记表》(备案号: 201832011100000643)
- (3) 建设项目用地预审与选址意见书(用字第 320111202020031 号)
- (4) 南京市工程建设项目规划条件(证文编号: 宁规划资源条件(2020)00286 号)
- (5) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202009011201)

综上,本所律师认为,高华四期(拆迁安置房)项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(二) 高华五期(拆迁安置房)

1. 项目概况

高华五期(拆迁安置房)项目已于 2020 年 3 月 12 日取得南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕85 号),批复:同意核准高华五期经济适用房(拆迁安置房)项目。项目建设地点位于汤泉街道。该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程,规划用地总面积约 71411 平方米,总建筑面积约 156622.36 平方米,其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。项目计划总投资约为 130000 万元。

本次发债的高华五期(拆迁安置房)项目与南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕85 号)批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕85 号),高华五期(拆迁安置房)项目实施单位为:南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高华五期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕85 号）
- (2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：201832011100000642）
- (3) 建设项目用地预审与选址意见书（用字第 320111202020032 号）

(4) 南京市工程建设项目规划条件（证文编号：宁规划资源条件(2020)00285号）

(5) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320111202009011101）

综上，本所律师认为，高华五期（拆迁安置房）项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（三）高新 1 号地（拆迁安置房）

1. 项目概况

高新 1 号地（拆迁安置房）项目已于 2020 年 3 月 12 日取得南京市浦口区行政审批局《关于高新 1 号地经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕86 号），批复：同意核准高新 1 号地经济适用房（拆迁安置房）项目。项目建设地点位于浦口区高新区。该项目主要建设住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 64718.18 平方米，总建筑面积约 248028.17 平方米，其中地上建筑面积约 181018.32 平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。项目计划总投资约为 140000 万元。

本次发债的高新 1 号地（拆迁安置房）项目与南京市浦口区行政审批局《关于高新 1 号地经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕86 号）批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于高新 1 号地经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕86 号），高新 1 号地（拆迁安置房）项目实施单位为：南京谒民房地产开发有限公司。

南京谒民房地产开发有限公司基本情况如下：

名称	南京谒民房地产开发有限公司
统一社会信用代码	9132011142605214XJ
法定代表人	邵世明
注册资本	109634.580042 万人民币
注册时间	1990-10-31
营业期限	1990-10-31 至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区江浦街道文德东路 10 号
经营范围	房地产开发；商品房销售；园林绿化工程、市政公用工程、房屋建筑工程、土石方工程、地基与基础工程设计、施工；市政设施管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高新 1 号地（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于高新 1 号地经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕86 号）
- (2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：202032011100000119）
- (3) 建设项目用地预审与选址意见书（用字第 320111202020036 号）
- (4) 南京市工程建设项目规划条件（证文编号：宁规划资源条件(2020)00287 号）

(5) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202007061101)

综上,本所律师认为,高新 1 号地(拆迁安置房)项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(四) 兰桥七期(拆迁安置房)

1. 项目概况

兰桥七期(拆迁安置房)项目已于 2018 年 11 月 1 日取得南京市浦口区发展和改革委员会《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》(浦发改投资字〔2018〕359 号),批复:同意浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目。项目建设地点位于桥林街道。该项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施,总建筑面积约 164625 平方米,其中地上建筑面积约 115475 平方米、地下建筑面积约 49150 平方米。项目计划总投资约 9.9 亿元。

本次发债的兰桥七期(拆迁安置房)项目与南京市浦口区发展和改革委员会《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》(浦发改投资字〔2018〕359 号)批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口发展和改革委员会《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》(浦发改投资字〔2018〕359 号),兰桥七期(拆迁安置房)项目实施单位为:南京康泽建设发展有限公司。根据 2020 年 3 月 23 日南京市浦口区行政审批局《关于变更“兰桥七期经济适用房(拆迁安置房)”项目主体的批复》(浦行审投字〔2020〕111 号),兰桥七期(拆迁安置房)项目业主变更为:南京浦口康居建设集团有限公司,具体建设由南京康晟房地产开发有限公司负责。

南京浦口康居建设集团有限公司基本情况如下:

名称	南京浦口康居建设集团有限公司
统一社会信用代码	913201113025674672
法定代表人	刘辉
注册资本	474918.026871 万
注册时间	2014 年 5 月 16 日
营业期限	2014 年 5 月 16 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区江浦街道西水湾 1 号西水湾家园二期综合楼
经营范围	房地产开发经营；危旧房改造；环境卫生管理；建筑物非爆破拆除工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；项目投资；工程项目管理；规划管理；非金融资产管理（不得从事金融业务）；停车场管理服务；物业管理；自有房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

南京康晟房地产开发有限公司基本情况如下：

名称	南京康晟房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91320111135359168P
法定代表人	田伟
注册资本	114900.111432 万
注册时间	1992 年 11 月 10 日

营业期限	1992年11月10日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区星甸街道育才北路9号-2
经营范围	房地产开发；房屋建筑工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，兰桥七期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口发展和改革委员会《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕359号）
- (2) 南京市浦口区行政审批局《关于变更“兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）”项目主体的批复》（浦行审投字〔2020〕111号）
- (3) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：202032011100000034）
- (4) 《建设用地规划许可证》（地字第320111202100024号）
- (5) 《不动产权证书》（苏〔2021〕宁浦不动产权第0028834号）
- (6) 《建设工程规划许可证》（建字第320111202100153号）
- (7) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号320111202105201101）

综上，本所律师认为，兰桥七期（拆迁安置房）项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（五）兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）

1. 项目概况

兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目已于 2018 年 12 月 4 日取得南京市浦口区发展和改革局《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号），批复：同意核准浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目。项目建设地点位于桥林街道。该项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米，具体建设方案以规划部门审定意见为准。项目计划总投资约 9.5 亿元。

根据南京市浦口区行政审批局《关于变更“浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房”项目名称的批复》（浦行审投字〔2020〕30 号），同意将“浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房”的项目名称变更为“浦口区兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）”，其余批复内容不变。

本次发债的兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目与南京市浦口区发展和改革局《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号）批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口区发展和改革局《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号），兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目实施单位为：南京市浦口区保障房建设发展有限公司。

南京市浦口区保障房建设发展有限公司基本情况如下：

名称	南京市浦口区保障房建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320111567235759W
法定代表人	赵健
注册资本	284487.1551 万人民币
注册时间	2011-03-07
营业期限	2011-03-07 至 2031-03-06
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发；保障性住房项目的建设管理及相关业务。 (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)
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区发展和改革委员会《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号）
- (2) 根据南京市浦口区行政审批局《关于变更“浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房”项目名称的批复》（浦行审投字〔2020〕30 号）
- (3) 南京市浦口区环境保护局《关于南京市浦口区保障房建设发展有限公司桥林保障房六期项目环境影响报告表的批复》（浦环表复〔2016〕145 号）

- (4) 建设项目用地预审与选址意见书（用字第 320111202020054 号）
- (5) 《不动产权证》（苏（2020）宁浦不动产权第 0030943 号）
- (6) 南京市工程建设项目规划条件（证文编号：宁规条件（2019）00197 号）
- (7) 《建设用地规划许可证》（地字第 320111202020044 号）
- (8) 《建设工程规划许可证》（建字第 320111202020126 号）
- (9) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320111202005091201）

综上，本所律师认为，兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（六）棉场四期（拆迁安置房）

1. 项目概况

棉场四期（拆迁安置房）项目已于 2020 年 3 月 18 日取得南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕92 号），批复：同意核准永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目。项目建设地点位于永宁街道，由四幅地块组成。该项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 66960 平方米，总建筑面积约 152258.74 平方米，其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。项目计划总投资约为 100000 万元。

本次发债的棉场四期（拆迁安置房）项目与南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕92 号）批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）

项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕92号），棉场四期（拆迁安置房）项目实施单位为：南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，棉场四期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- （1）南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕92号）

- (2) 《建设项目环境影响登记表》(备案号: 201832011100000662)
- (3) 建设项目用地预审与选址意见书(用字第 320111202020041 号)
- (4) 南京市工程建设项目规划条件(证文编号: 宁规划资源条件(2020)00296 号)
- (5) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202009011301)

综上,本所律师认为,棉场四期(拆迁安置房)项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(七) 杨山雅苑二期(拆迁安置房)

1. 项目概况

杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目已于 2020 年 3 月 4 日取得南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字(2020)67 号),批复:同意杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)项目。项目建设地点位于汤泉街道。该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程,规划用地总面积约 21066 平方米,总建筑面积约 41437.472 平方米,其中地上建筑面积约 25279.472 平方米。项目计划总投资约为 27000 万元。

本次发债的杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目与南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字(2020)67 号)批复项目系同一项目。

2. 项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字(2020)67 号),杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)项目实施单位为:南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕67 号）
- (2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：202032011100000084）
- (3) 《不动产权证》（苏（2020）宁浦不动产权第号 0066208 号）

- (4) 《建设用地规划许可证》(地字第 320111202050012 号)
- (5) 《建设工程规划许可证》(建字第 320111202020284 号)
- (6) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202103031101)

综上,本所律师认为,杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(八) 开发区山泉云庭安置房

1. 项目概况

开发区山泉云庭安置房项目项目已于 2018 年 4 月 2 日取得南京市溧水区行政审批局核发的《关于开发区山泉云庭安置房项目可研报告的批复》(溧审批投许[2018]102 号),项目已纳入 2022 年第二批江苏省政府专项债券计划,批复工程内容为:新建安置房及相关配套设施,总建筑面积 178951.8 平方米。项目具体建设方案及建筑面积由规划部门核定。项目选址为开发区淮源大道、金鸡泉路、西侧规划道路、蟾山路围合范围,占地 95.1360 亩。具体四至边界和用地由规划、国土部门核定。工程实施范围总投资 83198 万元。

2. 项目业主

根据南京市溧水区行政审批局核发的《关于开发区山泉云庭安置房项目可研报告的批复》(溧审批投许[2018]102 号),开发区山泉云庭安置房项目业主为:南京溧水经济技术开发区总公司。

经查询,南京溧水经济技术开发区总公司于 2019-04-09 更名为南京溧水经济技术开发区集团有限公司。

项目业主基本情况如下:

名称	南京溧水经济技术开发区集团有限公司
统一社会信用代码	91320117135786573J
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	南京市溧水经济开发区团山西路8号
法定代表人	朱骏
注册资本	150000 万元整
登记机关	南京市溧水区行政审批局
营业期限	1993 年 10 月 18 日至*****
经营范围	地产开发、土地开发整理、基础设施建设；城市建设项目规划、设计、开发和经营；城市改造、拆迁；建筑工程施工；公用事业运营、市政管理；资产经营、股权投资、基金管理；项目引进及技术咨询服务；工业生产资料经销；企业间的贸易及贸易代理、贸易信息咨询服务；会议、展览及相关服务。（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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁（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）

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，开发区山泉云庭安置房项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市溧水区行政审批局核发的《关于开发区山泉云庭安置房项目可

研报告的批复》（溧审批投许[2018]102号）；

（2）南京市规划局溧水分局核发的《淮源大道以南、蝉山路以西地块可研规划设计条件》；

（3）南京市溧水区行政审批局签发的《溧水区建筑工程临时施工通知单》。（编号：2021019号）；

（4）开发区山泉云庭安置房项目《建设项目环境影响登记表》（备案号：201832011700000134）。

综上，本所律师认为，开发区山泉云庭安置房项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（九）溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程

1. 项目概况

溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目已于2019年9月27日取得南京市溧水区行政审批局核发的《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目》（溧审批投许[2019]359号），项目已纳入2022年第二批江苏省政府专项债计划，批复主要建设内容和规模为：总建筑面积约为215000平方米（其中地下60000平方米），包括住宅、配套商业、公建及其他设施。项目地址为溧水区中山东路以北，溧白路以东，征用土地约155.1亩。项目估算总投资为196726.9元。

2. 项目业主

根据南京市溧水区行政审批局核发的《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目》（溧审批投许[2019]359号），溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目业主为：南京溧水中山保障房建设有限公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京溧水中山保障房建设有限公司
统一社会信用代码	913201170626029040
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	南京市溧水秦淮大道 401 号
法定代表人	张红星
注册资本	10000 万元人民币
登记机关	南京市溧水区行政审批局
营业期限	2013 年 2 月 17 日至 2033 年 2 月 16 日
经营范围	保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理；房地产开发、房地产经营、房地产中介服务；物业管理；房屋租赁。（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）

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- （1）南京市溧水区行政审批局核发的《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]359 号）；
- （2）溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程相关可行性研究报告；
- （3）南京市溧水区行政审批局《溧水区建筑工程临时施工通知单》（编号：2021030 号）

(4)屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程《建设项目环境影响登记表》(备案号: 201932011700000439)。

综上, 本所律师认为, 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目已取得前述立项等批准文件, 项目具有融资需求。

(十) 高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目

1. 项目概况

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目已于 2019 年 3 月 19 日取得南京市高淳区行政审批局《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目可行性研究报告的批复》(高行审投资〔2019〕139 号), 批复: 为改善市民居住条件, 提升城区形象, 同意南京市高淳区保障房建设有限公司实施该项目。该项目位于高淳区淳溪街道凤山路以北、纬一路以南、丹阳湖北路以东、西石固路以西地块, 用地面积约 14.3253 公顷, 具体四至边界和用地规模由规划、国土部门确定。项目建设内容及规模: 新建安置房住宅、配套商业、物管用房、配电房及区域内相关基础配套设施, 新建建筑面积约 361640 平方米, 项目总投资约 239898 万元。

2. 项目业主

根据南京市高淳区行政审批局《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目可行性研究报告的批复》(高行审投资〔2019〕139 号), 项目业主为南京市高淳区保障房建设有限公司。

项目业主基本情况如下:

名称	南京市高淳区保障房建设有限公司
统一社会信用代码	91320118571564352A

法定代表人	姜秀英
注册资本	10000 万人民币
注册时间	2011-04-12
营业期限	2011-04-12 至无固定期限
登记机关	南京市高淳区行政审批局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市高淳区淳溪街道丹阳湖北路 16 号
经营范围	房地产开发、销售；保障性住房及棚户区改造项目的建设管理及相关业务；房屋租赁；物业管理。（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）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市高淳区行政审批局《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目建议书的批复》（高行审投资[2019]103 号）
- (2) 南京市高淳区行政审批局《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目可行性研究报告的批复》（高行审投资〔2019〕139 号）
- (3) 南京市高淳区行政审批局《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目节能报告的审查意见》（高行审能审[2019]1 号）

- (4) 南京市国土资源局高淳分局《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目的预审意见》（高国土资预审函[2019]5号）
- (5) 建设项目环境影响登记表（备案号：备案号：201932011800000016）
- (6) 建设项目选址意见书（选字第 320118201910034 号）
- (7) 建设用地规划许可证（地字第 320118201910042 号）
- (8) 不动产权证书（苏(2020)宁高不动产权第 0010148 号）
- (9) 不动产权证书（苏(2020)宁高不动产权第 0010149 号）
- (10) 不动产权证书（苏(2020)宁高不动产权第 0010150 号）
- (11) 建筑工程施工许可证（施工许可证编号 320125202003311201）
- (12) 建筑工程施工许可证（施工许可证编号 320125202003311101）
- (13) 建筑工程施工许可证（施工许可证编号 320125202005111101）

综上，本所律师认为，高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

根据评估报告，本次评价南京市下属 3 个区，共 10 个棚户区改造发债项目，项目总投资额为 1,180,822.90 万元，其中：资本金 715,322.90 万元，拟使用专项债 465,500.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 49,500.00 万元，本次拟使用债券募集资金 249,700.00 万元，使用后续期间债券募集资金 166,300.00 万元。

融资项目中收益为资产出售收入、停车费收入等产生的现金流入，项目建设期内融资还本付息资金通过项目自有资金及项目运营收益安排。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，南京市项目的收益与融资平衡评估结果如下：

会计师事务所认为，“在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚户区改造专项债券项目预期土地出让收入、资产出售收入、资产出租收入、停车收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等法律法规及规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）财务评估报告

江苏永和会计师事务所有限公司接受委托对本期债券对应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估报告。

经本所律师核查，江苏永和会计师事务所有限公司现持有南京市雨花台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913201147040496700 的《营业执照》，于 1999 年 3 月 5 日成立并依法存续，经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理资产评估业务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。（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）。江苏永和会计师事务所有限公司具备出具项目财

务评估报告的资格，已通过年检。江苏永和会计师事务所有限公司在财务评估报告上签名的经办会计师具备中华人民共和国注册会计师资质，并已通过年检。

（二）法律意见书

江苏三法律师事务所接受委托对本期债券所对应项目进行法律分析，指派颜宏宇律师、夏洲源律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000426091894W 的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的颜宏宇律师、夏洲源律师为本所执业的专职律师。颜宏宇律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13201201611666605，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职；夏洲源律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13201202010236811，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本次棚户区改造专项债券对应项目实施单位均系依法有效存续的主体，具备负责实施相关棚户区改造项目的主体资格；项目均已取得立项文件，具有融资需求；为本期专项债券发行提供服务的财务评估单位、法律顾问单位均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件；本次债券对应棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页以下无正文，签字页附后）

(本页无正文, 为《2022年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)南京市项目法律意见书》的签署页)



经办律师: 颜宏宇

颜宏宇

夏洲源

夏洲源

日期: 2022年1月24日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000426091894W

江苏三法

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

2017

年

02

月

23

日

发证日期:



No. 70088281

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏三法律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201611666605

法律职业资格
或律师资格证号 A20133206832781

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 01月 15日




持证人 颜宏宇

性 别 女

身份证号 320683199208186721



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

2021年度考核称职
考核年度 江苏省司法厅
(1-3)
2021.6-2022.5

考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	江苏三律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201202010236811		
法律职业资格 或律师资格证号	A20153203243668		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	夏洲源
发证日期	2020年09月07日	性别	男
		身份证号	320324199202163055

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 2020年度考核不评定等次 江苏省司法厅 (1-3) 2021.6-2022.5 </div>
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

江苏金汇人律师事务所

**无锡市2022年江苏省政府第2批专项债券
(棚户区改造专项债券)**

之

法律意见书

(2022金汇人法律意见书004号)

2022 年 1 月

江苏金汇人律师事务所
关于无锡市2022年江苏省政府第2批专项债券
(棚户区改造专项债券)
之法律意见书

致无锡市财政局：

本所接受委托，依据《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号文）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等法律法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发债事项的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项：

1、本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2、本法律意见书仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表意见，并不对发债事项的可偿付性做出任何的保证。

3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保

证。

4、本所律师出具本法律意见书系依赖于债券发行申请方等相关机构向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料，债券发行申请方已向本所律师做出如下承诺：

1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；

2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；

3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

5、本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用本法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供贵机构为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

目录

一、 棚户区改造专项债券发行主体资格	4
二、 棚户区改造专项债券项目的情况	4
三、 项目资金情况	15
四、 中介服务机构	18
五、 结论性意见	24

正文

一、棚户区改造专项债券发行主体资格

本次棚户区改造专项债券发行主体为江苏省人民政府，符合《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）等相关法律法规规定。

二、棚户区改造专项债券项目的情况

本次发债事项对应的项目为棚户区改造项目，项目总概况见下表所示，并在下文分项发表意见。

序号	项目名称	项目描述
1	华盛苑二期安置房建设项目	本项目位于无锡经济开发区，梁东路以南、立信大道以西、北园路以北、信成道以东。项目总用地面积 24436.52 m ² ，总建筑面积 83464.58 m ² 。主要建设内容包括：住宅和地下室、配套公建等。
2	华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	本项目位于无锡市滨湖区吴都路以南、科研北路以北、怡园路以东、华谊路以西。项目建设用地面积30743m ² （约46.1亩），总建筑面积60425.91m ² ，其中地上建筑面积41580.07 m ² 。主要建设住宅以及配套设施。
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	本项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东。规划用地面积116296 m ² ，总建筑面积300610 m ² ，地上建筑面积208810 m ² ，总户数2008户，建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅，1栋配套用房、人防及地下车库等。

4	丽景佳苑五期安置房工程	本项目位于硕放新农路北侧、振发五路南侧、孙安路西侧、里夫泾浜河道东侧。新增用地面积96886.39m ² ，总建筑面积226059m ² ，主要建设内容包括17栋13层住宅，1栋11层住宅，5栋10层住宅，以及商业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。
5	后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	本项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。总建筑面积约98695.63m ² ，包含12栋住宅、2座变配电房及地下车库等，项目同步实施小区给排水及变配电等工程。

（一）华盛苑二期安置房建设项目

本项目位于经开区，总发债额15000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市滨湖区太湖街道办事处统一社会信用代码证书显示，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市滨湖区太湖街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市滨湖区太湖街道办事处		
统一社会信用代码	11320211014031000R		
机构性质	机关	负责人	秦仲毅
机构地址	江苏省无锡市滨湖区太湖街道周新东路58号		

2、项目概述

本项目位于经开区，建设总投资估算为36000万元，项目发债额15000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
华盛苑二期安置房 建设项目	经开区	36000	15000

3、项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据债券发行申请方提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

- ① 根据江苏无锡经济开发区行政审批局2020年11月12日出具的《关于华盛苑二期安置房建设项目建议书的批复》（锡经行审投许[2020]34号），江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据江苏无锡经济开发区行政审批局2021年2月10号出具的《关于华盛苑二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》（锡经行审投许[2021]18号），江苏无锡经济开发区行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市规划局颁发的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第3202112008B0014号）；无锡市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320200202100029），项目已取得相关许可证件，由无锡市滨湖区太湖街道办事处实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市滨湖区太湖街道办事处已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28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）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

（二）华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目

本项目位于经开区，总发债额10000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市滨湖区华庄街道办事处持有的统一社会信用代码证书，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市滨湖区华庄街道办事处的基本情况如下：

名称	无锡市滨湖区华庄街道办事处		
统一社会信用代码	13202120140355543	负责人	石志贤
地址	江苏省无锡市滨湖区高浪东路 999 号		

根据无锡滨湖经济技术开发区有限公司持有的营业执照，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统在线网站查询确认，无锡滨湖经济技术开发区有限公司的基本情况如下：

名称	无锡滨湖经济技术开发区有限公司		
统一社会信用代码	91320211734396462J	法定代表人	李军
类型	有限责任公司	注册资本	80000万元人民币
成立日期	2002-01-17	营业期限	2002-01-17 至 无固定期限
登记机关	江苏无锡经济开发区市场监督管理局	地址	无锡市滨湖区华庄华清路
经营范围：滨湖经济技术开发区内基础设施建设管理；金属材料、化工原料及产品（不含危险品）、通用机械、电气机械及器材、电子产品及通信设备（不含卫星广播电视地面接收设施和发射装置）、汽车（品牌汽车经备案后方可经营）、建筑材料、五金产品、针纺织品、装饰装潢材料、电子计算机及配件的销售。（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）一般项目：物业管理；住房租赁（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）			

2、项目概述

本项目位于经开区，建设总投资估算为28600万元，项目发债额10000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	经开区	28600	10000

3、项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据债券发行申请方提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

- ① 根据无锡市行政审批局2019年9月5日出具的《关于华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目建议书的批复》（锡行审投许经开[2019]12号），无锡市行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡市行政审批局2019年12月9日出具的《关于华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目可行性研究报告的批复》（锡行审投许经开[2019]42号），无锡市行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据江苏无锡经济开发区行政审批局2020年10月9日出具的《关于调整华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（锡经行审投许[2020]42号），江苏无锡经济开发区行政审批局同意本项目的可行性研究报告调整。
- ④ 根据无锡市规划局颁发的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第3202002020K0002号）；无锡市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第3202002020K0026号），项目已取得相关许可证件，由无锡滨湖经济技术开发区有限公司实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市滨湖区华庄街道办事处、无锡滨湖经济技术开发区有限公司已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28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）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

（三）丽景佳苑二期南地块安置房工程

本项目位于新吴区，总发债额50000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市新区硕放城市投资有限公司持有的营业执照，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统在线网站查询确认，无锡市新区硕放城市投资有限公司的基本情况如下：

名称	无锡市新区硕放城市投资有限公司		
统一社会信用代码	91320214754647118N	法定代表人	杨煜
类型	有限责任公司	注册资本	110000万元人民币
成立日期	2003年10月20日	营业期限	2003年10月20日至无固定期限
登记机关	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局	地址	无锡市新区长江南路35号
经营范围：城市建设的投资；城镇化建设；金属材料、建筑装饰装潢材料（不含油漆、涂料）、五金产品的销售；自有房屋的出租；实业投资；物业管理（凭有效资质证书经营）；环境整治；苗木种植及销售。（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）			

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为145000万元，项目发债额50000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
丽景佳苑二期南地块安置房工程	新吴区	145000	50000

3、项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据债券发行申请方提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

- ① 根据无锡市新吴区行政审批局2020年8月7日出具的《关于变更丽景佳苑二期农民安置房南地块建设工程项目建议书建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许[2020]221号），无锡市新吴区行政审批局同意本项目建设内容和投资规模变更。
- ② 根据无锡市新吴区行政审批局2020年8月7号出具的《关于丽景佳苑二期农民安置房南地块工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2020]222号），无锡市新吴区行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市新吴区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320291202109290501、320291202109300201）；无锡市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第320214202100175号）《建设用地规划许可证》（地字第320214202100071号），项目已取得相关许可证件，实施符合法律规定。
- ④ 根据无锡市新吴生态环境局2021年1月20日出具的《关于丽景佳苑二期农民安置房南地块建设工程规划选址环保意见的复函》（锡新环函[2021]3号），项目土壤环境质量满足相应规划用地要求，相关调查报告已通过评审并报环保局备案，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新区硕放城市投资有限公司已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28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）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合

棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

（四）丽景佳苑五期安置房工程

本项目位于新吴区，总发债额40000万元，项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处统一社会信用代码证书显示，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处		
统一社会信用代码	11320214014032521X		
机构性质	机关	负责人	朱春华
机构地址	无锡市新吴区长江南路 35 号		

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为117000万元，项目发债额40000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
丽景佳苑五期安置房工程	新吴区	117000	40000

3、项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据项目主体提供的相关资料和律师核实，项目的情况如下：

- ① 根据无锡市新吴区行政审批局2020年5月8日出具的《关于硕放丽景佳苑五期农民安置房建设工程项目建议书的批复》（锡新行审许[2020]114

- 号），本项目已由无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处呈报立项，并获同意批复。
- ② 根据无锡市新吴区行政审批局2021年6月22日出具的《关于硕放丽景佳苑五期农民安置房建设工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2021]203号），无锡市新吴区行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市新吴区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320211202111150301、320211202111150401）；无锡市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第320214202100189号、建字第320214202100190号）《建设用地规划许可证》（地字第320214202100075号），项目已取得相关许可证件，实施符合法律规定。
- ④ 根据无锡市新吴生态环境局2021年1月20日出具的《关于丽景佳苑五期农民安置房建设工程规划选址环保意见的复函》（锡新环函[2021]2号），项目土壤环境质量满足相应规划用地要求，相关调查报告已通过评审并报环保局备案，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预[2018]28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）等规定，将依法进行建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求。

（五）后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

本项目位于新吴区，总发债额20000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡锦鸿城镇建设有限公司营业执照显示，并经本所律师国家企业信用信息公示系统在线网站查询确认，无锡锦鸿城镇建设有限公司的基本情况如下：

名称	无锡锦鸿城镇建设有限公司
----	--------------

统一社会信用 代码	9132021406629999X7	法定代表人	张正
类型	有限责任公司	注册资本	90000万元整
成立日期	2013年04月24日	营业期限	2013年04月24日至***
登记机关	无锡市新吴区行政审批局	地址	无锡市新区鸿山街道经济园 区内
经营范围：基础设施工程施工；从事新农村、新型社区及基础设施建设的投资及资产经营管理；建材（不含油漆和涂料）的销售；绿化工程的施工；苗木种植、销售（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）			

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算53772万元，项目发债额20000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	新吴区	53772	20000

3、项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据项目主体提供的相关资料和律师核实，项目的情况如下：

- ① 根据无锡市新吴区行政审批局2020年11月13日出具的《关于变更后宅家园一期拆迁安置小区工程项目建议书建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许[2020]348号），本项目已由无锡锦鸿城镇建设有限公司呈报立项，并获同意批复。
- ② 根据无锡市新吴区行政审批局2021年3月17日出具的《关于后宅家园一期A区拆迁安置小区工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2021]87号），无锡市新吴区行政审批局同意本项目的可行性研究报告。

- ③ 根据无锡市新吴区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320291202110190301）；无锡市行政审批局颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第320214202050007号）《建设工程规划许可证》（建字第320214202100177号）《建设用地规划许可证》（地字第320214202100081号）；无锡市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（苏2021无锡市不动产权第0244221号）《规划设计方案审查意见》（锡规新审[2020]第018号）项目已取得相关许可证件，实施符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡锦鸿城镇建设有限公司已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28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）等规定，将依法进行建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求。

三、项目资金情况

(一) 华盛苑二期安置房建设项目

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2022年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
华盛苑二期安置房建设项目	15000

2、项目收益与融资平衡安排

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告》【中兴财光华（苏）审专字(2022)第02002号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

(二) 华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2022年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	10000

2、项目收益与融资平衡安排

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告》【中兴财光华（苏）审专字(2022)第02002号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（三）丽景佳苑二期南地块安置房工程

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2022年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
丽景佳苑二期南地块安置房工程	50000

2、项目收益与融资平衡安排

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告》【中兴财光华（苏）审专字(2022)第02002号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（四）丽景佳苑五期安置房工程

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2022年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
------	------------

丽景佳苑五期安置房工程	40000
-------------	-------

2、项目收益与融资平衡安排

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告》【中兴财光华（苏）审专字(2022)第02002号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（五）后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2022年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	20000

2、项目收益与融资平衡安排

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告》【中兴财光华（苏）审专字(2022)第02002号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

四、 中介服务机构

(一) 财务顾问及其出具的《财务评估报告》

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所受托对发债事项对应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估咨询报告。

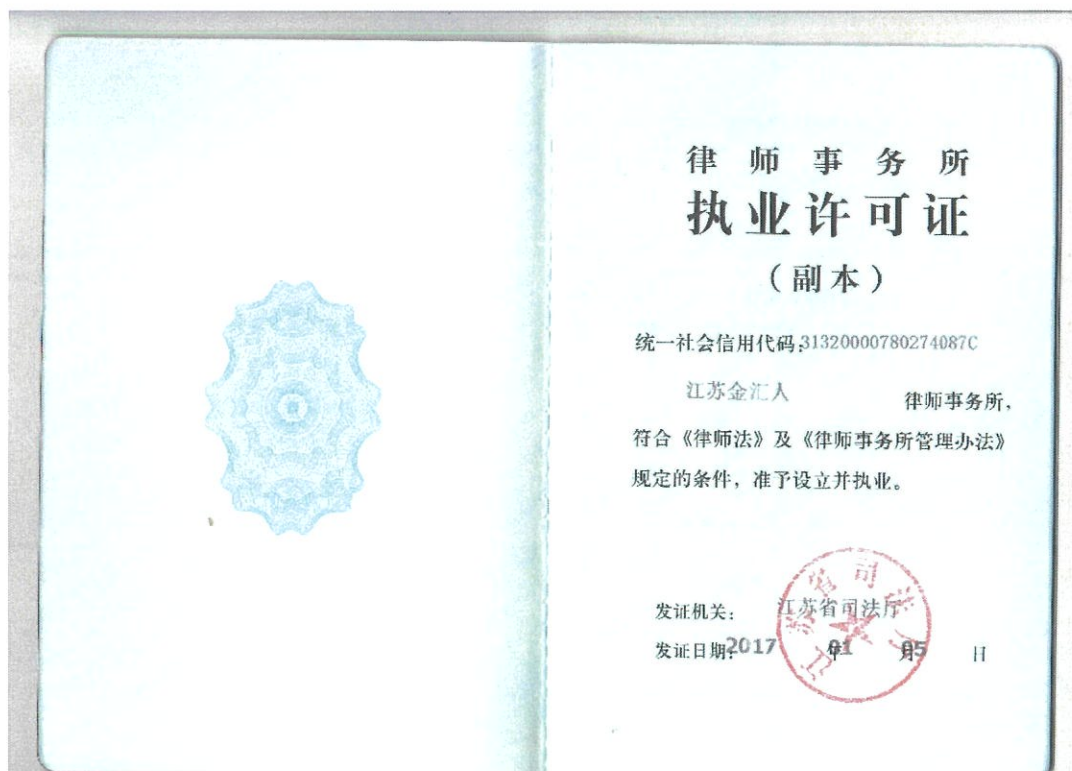
根据中中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所是在江苏省苏州市苏州工业园区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320509093497406W，成立日期为 2014年3月26日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营）房屋租赁。（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）

(二) 法律顾问及其出具《法律意见书》

本所受托对发债事项对应项目及其资金来源、资金投入的合法合规情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经无锡市司法局批准设立的律师事务所，现持有江苏省司法厅2017年01月05日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31320000780274087C。

据此，为发债事项提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。



律师事务所登记事项 (一)		律师事务所登记事项 (二)		
名 称	江苏金汇人律师事务所	合 伙 人		
住 所	江苏省无锡市崇安区人民中路 118号金鼎广场407		宋敏 宇寅 姜杰	徐健 孙建峰 张斌
负 责 人	徐健			
组织形式	普通合伙			
设立资产	41万元			
主管机关	无锡市司法局			
批准文号	苏司律(1993)第051号			
批准日期	1993-05-24			

律师事务所登记事项 (七)		律师事务所变更登记 (一)		
序号	分所名称	事项	变 更	日 期
一				年 月 日
二				年 月 日
三				年 月 日
四				年 月 日
五				年 月 日
六				年 月 日
七				年 月 日
八				年 月 日
九				年 月 日
十				年 月 日
十一				年 月 日
十二				年 月 日
十三				年 月 日
		住 所	无锡市人民中路118号恒隆广场 1118室 2001-200	同意变更无锡市司法局
		所		年 月 日
				年 月 日
				年 月 日

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	刘建峰	2019年7月3日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关	江苏省司法厅	2019年7月11日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2018年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 2019.6-2020.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2019年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 2020.6-2021.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2020年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 2021.6-2022.5
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构	江苏金汇人律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13202201910079696	持证人	张士军
法律职业资格 或律师资格证号	A20153415221699	性别	男
发证机关		身份证号	342423199004054637
发证日期	2019年05月28日		

执业机构	江苏金汇人律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13202202011237596	持证人	邹文琛
法律职业资格 或律师资格证号	A20183202041837	性别	女
发证机关		身份证号	320204199501072320
发证日期	2020年09月09日		

五、结论性意见

综上所述，发债事项对应项目的棚户区改造专项债券发行符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》《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》《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》规定的发行主体资格要求；项目建设开发符合相关法律规定；发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合法律规定；发债事项对应项目的偿债收益经专业机构测算，本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益和融资自求平衡。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式四份，均为正本；本所留存一份，其余三份为本次发行之目的使用。

（以下无正文）

签章页

本页无正文，为《江苏金汇人律师事务所关于无锡市2022年江苏省政府第2批专项债券（棚户区改造专项债券）之法律意见书》之签字盖章页。



经办律师: 邹文琛

二〇二二年一月十九日



江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券)之徐州市项目

法
律
意
见
书



江苏智临律师事务所
JIANGSU ZHILIN LAW FIRM

中国·徐州

二零二二年一月

致：徐州市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司的承诺和保证，即：徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前 言.....	3
(一) 出具本法律意见书的依据.....	3
(二) 释义与简称.....	4
(三) 声 明.....	5
二、本期债券的基本情况.....	8
三、项目概况.....	9
(一) 项目概述与审批.....	9
(二) 项目实施主体.....	14
(三) 项目收益与融资平衡.....	21
四、中介机构.....	22
(一) 会计师事务所.....	22
(二) 律师事务所.....	22
五、法律风险.....	23
(一) 工程进度风险.....	23
(二) 项目收益风险.....	23
(三) 利率波动风险.....	23
六、结论性意见.....	24
七、附件.....	26

一、前言

(一) 出具本法律意见书的依据

- 1、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；
- 6、《财政部关于提前下达部分2020年专项债券新增额度的通知》（财预〔2019〕198号）；
- 7、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于梳理部分新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2019〕195号）；
- 8、《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；
- 9、《江苏省财政厅 江苏省发展改革委关于全面梳理申报2020年部分专项债券项目及资金需求的通知》（苏财债〔2019〕88号）；
- 10、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；

11、《关于做好2022年第二批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号）；

12、徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司《营业执照》；

13、徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司各自实施项目的立项审批等文件；

14、其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	姚凯奇律师、罗俏律师
政府	指	徐州市人民政府
财政局	指	徐州市财政局
本次项目	指	东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目、徐州淮海国际

		陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目
实施主体	指	徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司
方正	指	徐州方正会计师事务所有限公司

(三) 声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

2、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

3、徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设

开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料；

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发有限公司、徐州硕源置业有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5、本所律师仅就江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目（东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目）发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目（东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑

棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目)发行之目的使用,未经本所书面同意,不得用作任何其他目的;

7、本法律意见书仅供江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之徐州市项目(东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目)所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述,本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具法律意见如下:

二、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅相关文件的规定，本次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目申请额度如下表所示：

序号	项目名称	拟申请专项债券额度（单位：万元）		债券期限
			其中：用作资本金（单位：万元）	
	徐州市本级	296000.00	0.00	
1	东店子定销房项目	30000.00	0.00	7年
2	徐州经济技术开发区誉峰苑棚 改安置房项目	60000.00	0.00	7年
3	徐州淮海国际陆港柳新矿安置 房C地块建设项目	48000.00	0.00	7年
4	徐州淮海国际陆港南岗定销房 一期项目	40000.00	0.00	7年
5	华东机械厂定销房地块项目	10000.00	0.00	7年
6	孟庄新型农村社区项目	13000.00	0.00	7年
7	唐茅路安置房建设项目	15000.00	0.00	7年
8	韩桥嘉苑二期安置房建设工程 项目	80000.00	0.00	7年

三、项目概况

(一) 项目概述与审批

1、东店子定销房项目

东店子定销房项目，建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设 1728 套保障性安置住房及配套基础设施建设。计容建筑面积约 200140 平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。

经核查，该项目已经取得《市发展改革委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复》（徐发改核发[2018]21号）；已取得《建设用地批准书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》《建设项目环境影响登记表》。项目建设期自 2020 年至 2022 年。

2、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目的主管部门系徐州经济技术开发区住房和城乡建设局，实施单位系徐州金桥国际商务区开发有限公司，建设地点在徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。该项目计划建设安置房 3920 套及配套基础设施。项目计划总计容面积约 444406.98 平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。项目建设周期 2 年。

经核查，该项目代码 2020-320371-47-02-512311，立项审批手续齐全，批准文号：《关于徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目核准的批复》（徐开管项〔2020〕6号）；已取得《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

根据徐州经济技术开发区发展和改革局、徐州经济技术开发区财政局对该项目出具的《情况说明》，该项目有稳定的偿债资金来源，收入能够保障偿还债券和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目

徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目，建设地点为徐州淮海国际港务区，润新路以北，京台高速以南，陆港大道以西。总建筑面积 138373.66 平方米。建设内容包括设置 12 栋 18F 住宅及商业和其它配套用房，住宅总户数 924 户。

经核查，该项目属新开工项目，项目代码 2110-320353-89-01-535328，立项审批手续齐全，该项目已取得《关于徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司柳新矿安置房 C 地块建设项目项目建议书的批复》（柳政经发审〔2021〕04号）、《建设项目环境影响登记表》，项目建设期自 2022 年 3 月 31 日至 2024 年 4 月 30 日。

根据徐州淮海国际港务区财政金融部、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司出具的《项目收益与融资平衡方案》，该项目有稳定的偿债资金来源，收入能够保障偿还债券和利息，实现

项目收益和融资自求平衡。

4、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。本项目总占地面积 54,615.90 平方米，由徐丰公路东 B 地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48,135.50 平方米，幼儿园地块用地面积 6,480.40 平方米。项目总建筑面积 150,753.07 平方米，计容建筑面积 102,895.84 平方米，不计容建筑面积 47,857.23 平方米。本项目主要建设内容为住宅、幼儿园、及供配电、通信、消防、室外道路、景观绿化等配套设施。

经核查，该项目属于新开工项目，该项目代码 2101-320359-89-01-355939，立项审批手续齐全，批准文号：徐港行审投审〔2021〕1 号，已取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》、《建设项目环境影响登记表》、《不动产权证》，项目建设期自 2022 年 1 月 10 日至 2024 年 1 月 31 日。

根据徐州淮海国际港务区财政金融部、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司出具的《项目收益与融资平衡方案》，该项目有稳定的偿债资金来源，收入能够保障偿还债券和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、华东机械厂定销房地块项目

华东机械厂定销房地块项目项目，西临二环西路，北临黄河南路，南临健康路。本项目总用地面积 40,218.30 平方米，计容

建筑总面积 129,057.435 平方米，该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁，涉及征收居民 1343 户、征收面积 11.95 万平方米。项目实施周期为 36 个月。

经核查，该项目代码 2019-320311-70-02-567835，已取得关于 2019-91 号华东机械厂定销房地块项目核准的批复（徐泉经发[2019]68 号）、国有建设用地使用权证（权证编号：苏（2020）徐州市不动产权第 0020354 号、苏（2020）徐州市不动产权第 0020346 号、2019-91 号华东机械厂定销房地块项目《建筑工程施工许可证》、2019-91 号华东机械厂定销房地块项目《建设工程规划许可证》、2019-91 号华东机械厂定销房地块项目《建设项目环境影响登记表》。项目建设期自 2020 至 2023 年。

6、孟庄新型农村社区项目

孟庄新型农村社区项目位于徐州市铜山区 G104 国道南侧、看溪河东侧。项目总占地面积 71,471.00 平方米，本项目总建筑面积 270,462.00 平方米，本项目用于安置孟庄村拆迁，涉及 1217 户村民，征收房屋总面积为 19.29 万平方米。项目实施周期为 24 个月。

经核查，该项目代码 2019-320312-47-02-553244，立项审批手续齐全，已取得关于徐州汉盛建设开发有限公司孟庄新型农村社区建设项目核准的批复（徐铜行审投建（2019）1004 号）；2020 年 4 月 21 日取得徐州市铜山区不动产登记局国有建设用地使用权证（苏（2020）铜山区不动产权第 0003480 号）；2020 年 4 月 3 日取得徐州市规划局关于徐州汉盛建设开发有限公司

孟庄新型农村社区建设项目《建设用地规划许可证》（编号：地字第 320323202000013 号）；2020 年 9 月 30 日取得徐州市自然资源和规划局《建设工程规划许可证》（编号：建字第 320323202000060 号）；2020 年 11 月 16 日取得徐州市铜山区行政审批局《建筑工程施工许可证》（编号：320323202011160101）。项目建设期 2 年。

根据徐州汉盛建设开发集团有限公司出具的《情况说明》，该项目有稳定的偿债资金来源，收入能够保障偿还债券和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

7、唐茅路安置房建设项目

唐茅路安置房建设项目，项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼，配套建设水电管网、绿化等附属工程。

经核查，该项目代码 2012-320312-04-05-887022，立项审批手续齐全，已取得《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》（徐铜发改投审〔2020〕422 号），已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》《不动产权证》，项目建设期自 2021 年 12 月至 2023 年 12 月。

8、韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目

韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目的主管部门系徐州市贾汪区住房和城乡建设局，实施单位系徐州市贾汪都市旅游投资发展有限公司，建设地址为徐州市贾汪区，中旺路以南，韩桥嘉苑一期以西，贾清路以北，规划道路以东。该项目总占地面积

133333.33 平方米（折合 200 亩），建筑面积 402170.03 平方米，主要建设 27 栋住宅楼（16 栋 24 层住宅楼、11 栋 18 层住宅楼）、1 栋 3 层幼儿园、1 栋 3 层社区中心、商业用房以及物业服务用房、门卫、开闭所、消防控制室等配套用房。该项目属于在建项目。

经核查，该项目代码 20203203057001569338，立项审批手续齐全，批准文号：贾经发复【2020】116 号，已取得《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，并于 2020 年 6 月开工建设。

根据徐州市贾汪区财政局、徐州市贾汪区经济发展局出具的《情况说明》，该项目有稳定的偿债资金来源，收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目实施主体

1、徐州新腾置业有限公司

徐州新腾置业有限公司是由徐州新田投资发展有限责任公司资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：曹承志

注册资本：5000.00 万元人民币

状态：在业

成立时间：2015 年 2 月 16 日

行业：房地产业

营业期限：2015 年 2 月 16 日至 2035 年 2 月 16 日

社会信用代码：91320300330903931X

登记机关：江苏省徐州市市场监督管理局

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

核准日期：2017年5月16日

注册地址：徐州市云龙区绿地公馆6办公楼号楼1-102

经营范围：房地产开发、销售；定销房回购；资产管理；城乡基础设施项目建设；房屋租赁；物业管理服务；旧城旧村改造；棚户区（危旧房）改造及配套设施建设。（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）。

2、徐州中淮置业有限公司

徐州中淮置业有限公司是由江苏淮海置业有限公司和中国核工业二四建设有限公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：田英杰

注册资本：7000.00 万元人民币

状态：在业

成立时间：2017年6月15日

行业：房地产业

营业期限：2017年6月15日至2037年6月14日

社会信用代码：91320300MA1P798BXU

登记机关：江苏省徐州市市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2021 年 8 月 27 日

注册地址：徐州市鼓楼区轻工路 43 号 401 室

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁。（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）。

3、徐州金桥国际商务开发有限公司

徐州金桥国际商务区开发有限公司是由徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：肖铁军

注册资本：100000.000000 万人民币

状态：在业

注册时间：2007 年 06 月 20 日

行业：房地产业

营业期限：2007 年 06 月 20 日 至 无固定期限

登记机关：徐州经济技术开发区行政审批局

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

核准日期：2021 年 06 月 08 日

统一社会信用代码：91320301663259451W

注册地址：徐州经济技术开发区科技大厦三层

经营范围：国际商务区的综合开发、经营、管理；商务服务、基础设施建设，开发区内市政公用设施的建设、管理、养护；棚户区（危旧房）改造及配套基础设施建设；园林绿化工程施工；

苗木种植、销售。（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）。

4、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司

徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司是由徐州市贾汪区人民政府（授权徐州市贾汪区国有资产经营管理有限公司）和中国农发重点建设基金有限公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：王波

注册资本：154000.000000 万人民币

状态：在业

注册时间：2009 年 7 月 9 日

行业：商务服务业

营业期限：2009 年 7 月 9 日 至 无固定期限

登记机关：徐州贾汪区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2021 年 8 月 26 日

统一社会信用代码：9132030569211485XE

注册地址：徐州市潘安湖风景区内

经营范围：旅游项目投资；景点、景点建设及管理；园林绿化工程设计、施工；水利工程施工；建筑材料销售；房地产开发经营。（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）。

5、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司

徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司是由徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：燕群利

注册资本：100000.00 万人民币

状态：在业

成立日期：2019 年 7 月 16 日

行业：商务服务业

营业期限：2019 年 7 月 16 日 至 无固定期限

登记机关：江苏省徐州市市场监督管理局

企业类型：有限责任公司（国有独资）

核准日期：2021 年 2 月 10 日

统一社会信用代码：91320300MA1YQ8GT2M

注册地址：徐州市泉山区苏山街道办事处三环西路 A-1

经营范围：陆港基础设施和功能性产业项目的投资建设与管理服务；海关特殊监管区域；指定口岸、境内外园区建设；招商运营服务、综合服务平台建设；产业基金的设立、运营和管理；集装箱场站业务；集拼、仓储业务；进出口商品保税、展示服务；企业管理咨询；房屋租赁；物业管理及综合配套服务；经批准的其他业务等。（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）。

6、徐州汉盛建设开发集团有限公司

徐州汉盛建设开发集团有限公司是由徐州新田投资发展有限责任公司、徐州市融资担保有限公司、徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司、徐州市文化旅游集团有限公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：刘利

注册资本：100000.00 万人民币

状态：在业

成立日期：2018 年 12 月 24 日

行业：土地管理业、房屋建筑业

营业期限：2018 年 12 月 24 日 至 2038 年 12 月 23 日

登记机关：江苏省徐州市铜山区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2019 年 9 月 16 日

统一社会信用代码：91320300MA1XNDQX5H

注册地址：徐州市铜山区张集镇工业园区

经营范围：城乡基础设施及配套设施项目建设；棚户区改造；土地整理；房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理服务；信息技术咨询服务；建筑材料、装饰材料、苗木、花卉、草坪、钢材销售。（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）。

7、徐州硕源置业有限公司

徐州硕源置业有限公司是由徐州市硕源交通投资发展集团有限公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：李楠

注册资本：50000.00 万人民币

状态：在业

成立日期：2020 年 6 月 22 日

行业：房地产业

营业期限：2020 年 6 月 22 日 至 无固定期限

登记机关：徐州市铜山区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

核准日期：2020 年 11 月 6 日

统一社会信用代码：91320312MA21T1HR1U

注册地址：徐州市铜山区万达广场 1、2、3、5、8 号楼 1-1921

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅内装饰装修（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，具体经营项目已审批结果为准）

一般项目：房地产咨询；房地产评估；市场营销策划；物业管理；住房租赁；停车场服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；规划设计管理；工程管理服务（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）

综上，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为，徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有

限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施东店子定销房项目、华东机械厂定销房地块项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据 2022 年 1 月 22 日徐州方正会计师事务所有限公司出具的编号为徐方会咨[2022]001 号的《江苏省政府债券（棚改专项债）之徐州市项目财务评估报告》，结合各工程项目实施主体提供的资料，本所律师认为，本次项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、中介机构

（一）会计师事务所

徐州方正会计师事务所有限公司担任本次项目的审计机构，并出具本次项目的财务评估报告。

经调查，徐州方正会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市铜山区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为91320312717499048N号的《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为32030016《执业证书》。经办注册会计师陈磊、李菁均持有经2020年度考核备案的注册会计师证书。

本所律师认为，徐州方正会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备就本次项目出具财务评估报告的资质条件。

（二）律师事务所

江苏智临律师事务所担任本次项目的法律顾问，并出具法律意见书。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为31320000354970119B的《律师事务所执业许可证》，且2020年度考核合格。经办律师姚凯奇、罗俏，均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过了2020年度考核备案，本所及本所律师具备就本次项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）工程进度风险

本次项目建设规模大，涉及需安置的户数较多，存在建设工程进度、不可抗拒及不可预见因素等方面的风险，项目施工进度可能无法完全按照计划进行；资金方面可能出现为政府划拨资金不到位，资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等风险；另外还可能出现勘察、设计、施工、材料供应等项目实施过程中可能出现工程质量不达标的风 险；以及产业政策、金融政策、环保政策、安全管理、疫情影响、环保政策等方面的风险。

（二）项目收益风险

本次项目为棚户区改造，属民生工程，价格无法随社会及市场需求的变化而随时变化，从而影响项目预测收益目标的精确实现，并进而影响本次项目收益和融资平衡。

（三）利率波动风险

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，在本期棚户区改造专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）徐州新腾置业有限公司、徐州中淮置业有限公司、徐州金桥国际商务开发有限公司、徐州市贾汪区都市旅游投资发展有限公司、徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司、徐州汉盛建设开发集团有限公司、徐州硕源置业有限公司具有实施各自所负责项目的主体资格。

（二）本次项目拟申请的棚户区改造专项债券额度资金拟专项用于东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目，资金用途符合相关法律、法规及政策性文件的要求。

（三）本次项目已取得立项审批、规划许可、施工许可等初步批复文件，项目立项符合法律法规及政策性文件的要求。

（四）本次项目具有较为稳定的预期偿债资金来源，项目收益能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，本所留存壹份，其余叁份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经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，为江苏智临律师事务所《江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目法律意见书》之签署页)



江苏智临律师事务所

经办律师：

姚凯奇

罗俏

2022年1月23日

七、附件

NO.	0035110330	代 码:	Q60320311011004501
		名 称:	江苏智临律师事务所
	机 构 信用代码证	地 址:	江苏省徐州市泉山区软件园C-1- A201室 软件园C-1-A-201室
		有 效 期:	截至2020年09月22日
			
	中国人民银行征信中心制		
	THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE		

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000354970119B

江苏智临
律师事务所,符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件,准予设立并
执业。

发证机关:



发证日期:

2016年11月15日

律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31320000354970119B

江苏智临

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:

2016年11月15日

执业机构

江苏智临律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13203201810075904

法律职业资格
或律师资格证号

A20134110822775

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2018年12月26日



持证人

姚凯奇

性别

男

身份证号

411082199009086617

律师年度考核备案

考核年度	2018
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2019年1月10日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏智临律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203202011238083

法律职业资格
或律师资格证号 A20183203236322

发证机关

发证日期



持证人 罗俏

性别 女

身份证号 320323199710180429

律师年度考核备案

考核年度	2020年度 江苏省司法厅 2021.8.28.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏义行律师事务所

关于江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之沛县项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83737308



目录

第一部分	法律意见书引言.....	3
第二部分	法律意见书正文.....	5
一、	本期债券项目的基本情况.....	5
二、	本期债券项目涉及的棚改项目情况.....	5
三、	项目收益融资平衡方案.....	6
四、	本期债券项目涉及的有关机构.....	7
(一)	审计机构.....	7
(二)	律师事务所.....	7
五、	总体结论性意见.....	7

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅	指	江苏省财政厅
县政府	指	沛县人民政府
县财政局		沛县财政局
本期债券项目	指	关于江苏省政府债券（棚户区改造专项债券） 之沛县项目
本次涉及的棚 改项目	指	尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目
实施主体	指	徐州中金棚户区改造建设有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
公证天业	指	徐州方正会计师事务所有限公司

江苏义行律师事务所
关于江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之沛县项目
法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：沛县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受沛县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派张红梅、曹崇岩律师（以下简称“本所律师”）作为专项法律顾问，就公司申请发行关于江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之沛县项目事宜（以下简称“本期债券”），出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《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办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《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）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87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）等以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和国家发改委及有关政府部门的规定之理解，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

2、本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据。

3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：财政局已经提供了本所法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于财政局及公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、财政局或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师同意将法律意见书作为申请本期债券项目的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与财政局之间不存在除本期债券项目委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师仅就本期债券项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案财务评估报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意财政局部分或全部在申请文件中自行引用法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供财政局为申请本期债券项目之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券项目事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号等的相关规定，江苏省政府统一发行江苏省政府债券（棚户区改造专项债券），沛县项目申请专项债券资金80000万元，专项用于“尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目”，该项目已发行专项债30000万，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和房屋销售收入，发行期限为7年。

本所认为，本期债券项目的发行额度、发行期限等符合专项债券的相关法律规定。

二、本期债券项目涉及的棚改项目情况

1、项目概述

(1) 项目名称

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目

(2) 建设地点

项目位于汉城路东侧、歌风路北侧、汉台路南侧、正阳路西侧。

(3) 实施内容及规模

该项目总用地面积 246990.72 平方米(约合 370.49 亩),总建筑面积 573875.81 平方米,其中地上建筑面积为 457100.99 平方米,包括住宅面积 397898.45 平方米、商业建筑面积 31200.67 平方米、幼儿园建筑面积 13890.86 平方米,配套用房建筑面积 14111.01 平方米;地下建筑面积 116774.82 平方米,包括车库建筑面积 116274.82 平方米,生活泵房 500 平方米。本项目建设 3,334.00 套棚改安置房,用于改善棚户区居民生活条件,项目建设包括土建工程、给排水、电力、通信、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。

(4) 项目投资

项目总投资约为 380000 万元,其中:其他资本金 133,000.00 万元,已有地方政府专项债券资金 30,000.00 万元,拟使用本期地方政府专项债券资金 80,000.00 万元,其他资金 137,000.00 万元(137,000.00 万元为 2023 年拟申请的

专项债券资金)。

(5) 项目建设期

36个月。

2、项目批复文件

2019年5月30日，沛县经济发展局发文《沛县经济发展局关于徐州中金棚户区改造建设有限公司尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目核准的批复》(沛经审发【2019】192号)，同意实施尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目，项目代码为：2019-320322-47-02-528727。

该项目已取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

3、项目实施主体

实施主体是徐州中金棚户区改造建设有限公司。

现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320322MA1MUGH04C的《营业执照》，法定代表人孙溥励，股东为沛县国有资产经营有限公司，注册资本50000万人民币，住所：沛县经济开发区韩信路北侧，企业类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。经营范围：棚户区房屋建设，棚户区住房开发服务，棚户区房屋的拆除、安置服务，保障性住房开发服务，商品住房开发服务，保障性住房销售服务，商品住房销售服务。

(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、项目收益融资平衡方案

根据徐州方正会计师事务所有限公司出具的徐方会咨[2022]002号《江苏省政府债券(棚户区改造专项债)之沛县项目财务评估报告》(以下简称“《财务评估报告》”)，项目预期收益可以覆盖债券本息，项目预期收益和融资可以达到平衡。

经适当核查，本所认为，本期债券项目涉及的棚户区改造项目能够产生持续稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资平衡，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。

四、本期债券项目涉及的有关机构

(一) 审计机构

徐州方正会计师事务所有限公司（以下称“方正会所公司”）担任本期债券项目的审计机构，现持有徐州市铜山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320312717499048N 号《营业执照》及中国证监会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2021 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，前述的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券项目出具审计报告的资质条件。

(二) 律师事务所

江苏义行律师事务所担任本期债券项目的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2021 年度考核合格，经办律师为张红梅、曹崇岩律师，均持有经 2021 年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为申请本期债券项目出具法律意见书的资格。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 本期债券项目的发行额度及发行期限等符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。

(二) 本期债券项目所筹集的资金将专项用于本次涉及的棚改项目建设，项目融资本息将以土地出让收入和项目收益等偿还，本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。

(三) 本次涉及的棚改项目已取得立项批准手续，实施主体具备实施本次棚改项目的主体资格。

(四) 本次涉及的棚户区改造项目能够产生持续稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资平衡，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。


本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

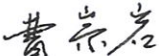
(以下无正文，为签字盖章页)

(本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之沛县项目法律意见书》签章页)



负责人: 

经办律师: 

经办律师: 

2022年 1 月 24日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码： 31320000488548806C

江苏义行 律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：



律师事务所登记事项 (一)

名 称	江苏义行律师事务所
住 所	江苏省徐州市云龙区放鹰路 216号文峰大厦北楼101
负 责 人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月01日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	闫冬梅, 李顺, 刘雪, 柳淑华, 林慧, 吴静娜, 徐恩平, 朱静
-------	---------------------------------------

执业机构 江苏文行律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13203201411696795

法律职业资格
或律师资格证号



持证人 张红梅

性 别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320305198109152729

发证日期 2014 年 08 月 08 日



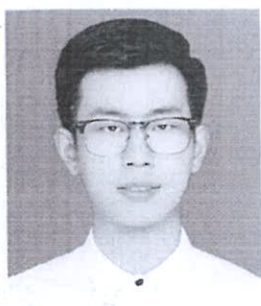
律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2014.8.8
考核结果	
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏义行律师事务所



执业证类别 专职律师

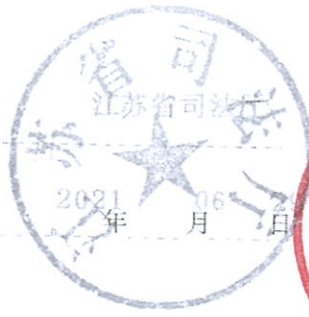
执业证号 13203202110334941

法律职业资格或律师资格证号 A20193203032207

持证人 曹崇岩

性别 男

发证机关



身份证号 320382199010100010

发证日期

2021年 06月 01日



江苏省政府债券 (棚改专项债券项目) 之新沂市项目

法
律
意
见
书



 江苏智临律师事务所
JIANGSU ZHILIN LAW FIRM

中国·徐州

二零二二年一月

致：新沂市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到新沂市沐东新城投资开发有限公司的承诺和保证，即：新沂市沐东新城投资开发有限公司向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前 言.....	1
(一) 出具本法律意见书的依据.....	1
(二) 释义与简称.....	2
(三) 声 明.....	3
二、本期债券的基本情况.....	5
三、项目概况.....	6
(一) 项目概述与审批.....	6
(二) 项目实施主体.....	7
(三) 项目收益与融资平衡.....	8
四、中介机构.....	10
(一) 会计师事务所.....	10
(二) 律师事务所.....	10
五、法律风险.....	11
(一) 项目进度风险.....	11
(二) 项目收益风险.....	11
(三) 利率波动风险.....	11
六、结论性意见.....	12
七、附件.....	14

一、前言

（一）出具本法律意见书的依据

1、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

6、《财政部关于提前下达部分2020年专项债券新增额度的通知》（财预〔2019〕198号）；

7、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于梳理部分新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2019〕195号）；

8、《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；

9、《江苏省财政厅 江苏省发展改革委关于全面梳理申报2020年部分专项债券项目及资金需求的通知》（苏财债〔2019〕88号）；

10、《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号）；

11、新沂市沐东新城投资开发有限公司的《营业执照》；

12、新沂市沐东新城投资开发有限公司实施项目的立项审批等文件；

13、新沂市沐东新城投资开发有限公司委托新沂市工程建设监理有限公司编制《新沂市沐东新城投资开发有限公司天水苑棚户区改造项目可研报告》；

14、新沂市发展改革和经济委员会《关于锡沂高新区2017年棚户区（危旧房）改造天水苑项目可行性研究报告的批复》新锡沂投资发〔2017〕17号；

15、其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	姚凯奇律师、罗俏律师
政府	指	新沂市人民政府
财政局	指	新沂市财政局
本次项目	指	新沂市天水苑
主管部门	指	新沂市棚改办
实施主体	指	新沂市沐东新城投资开发有限公司

（三）声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

2、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

3、新沂市沐东新城投资开发有限公司保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料；

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、新沂市沐东新城投资开发有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5、本所律师仅就江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目（新沂市天水苑）发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真

实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目（新沂市天水苑）发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的；

7、本法律意见书仅供江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目（新沂市天水苑）所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

二、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅相关文件的规定,本次江苏省政府债券(棚改专项债券项目)之新沂市项目申请额度如下表所示:

序号	项目名称	拟申请专项债券额度(单位:万元)		债券期限
			其中:用作资本金(单位:万元)	
	新沂市本级	68,000	0.00	
1	新沂市天水苑	68,000	0.00	7年

三、项目概况

(一) 项目概述与审批

新沂市天水苑

新沂市天水苑项目的主管部门系新沂市棚改办，实施单位系新沂市沐东新城投资开发有限公司，建设地址为江苏省锡沂高新区，马陵山路南侧、323省道北侧、嫩江路东侧。该项目总用地面积 107677 平方米（合计 161.5 亩）。规划总建筑面积 260600 平方米，建设 15 栋高层住宅楼及多处沿街商业，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。

经核查，该项目已取得新沂市发展改革与经济委员会《关于锡沂高新区 2017 年棚户区分（危旧房）改造天水苑项目可行性研究报告的批复》（新锡沂投资发〔2017〕17 号）、《锡沂高新区关于锡沂高新区秀水苑工程项目核准的批复》（新锡沂投资发〔2020〕7 号）秀水苑（即天水苑）。

另，该项目已取得《建设用地规划许可证》（地字第 3203812019000095 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 3203812020000033 号）、《建设工程施工许可证》（新锡建施字第〔2020〕14 号）；土地证：苏（2019）新沂市不动产权第 0032709 号、苏（2019）新沂市不动产权第 0032710 号；环评批复（备案

号：202032038100000306)。建设期限：2020年6月至2022年6月。

根据新沂市财政局、新沂市经济发展局出具的《2022年专项债券项目资金需求情况说明》，该项目有稳定的偿债资金来源，收入能够保障偿还债券和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目实施主体

新沂市沐东新城投资开发有限公司

新沂市沐东新城投资开发有限公司是由新沂市城市投资发展有限公司出资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：朱玉娟

注册资本：220000 万元人民币

状态：在业 行业：房地产业

营业期限：2007年12月18日至无固定期限

工商注册号：320300000017407

登记机关：新沂市市场监督管理局

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

核准日期：2022年01月05日

统一社会信用代码：91320381670126956L

注册地址：新沂市沐东新城黄山路8号

经营范围：房地产开发；城中村改造；农村土地整理服务；建设用地的拆迁；城乡基础设施建设；拆迁安置房、廉租房、经济适用房、定销房建设、水利设施建设；对开发区内基础设施建设投资；拆迁安置项目运作；授权范围内国有资产管理；农民安置房建设。（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）许可项目：各类工程建设活动（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：土地整治服务；园区管理服务；建筑材料销售；五金产品零售；五金产品批发（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）

综上，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为，新沂市沐东新城投资开发有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施新沂市天水苑项目的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据2022年1月20日徐州博远会计师事务所有限公司出具的编号为徐博会专审字（2022）021号的《江苏省政府债券（棚改

专项债券项目)项目收益与融资平衡财务评估报告》,结合各工程项目实施主体提供的资料,本所律师认为,本次项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡,符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、中介机构

(一) 会计师事务所

徐州博远会计师事务所有限公司担任本次项目的审计机构，并出具本次项目的财务评估报告。

经调查，徐州博远会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市鼓楼区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为91320302753231508H号的《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为32030024《执业证书》。经办注册会计师李道立、陈红燕均持有经2020年度考核备案的注册会计师证书。

本所律师认为，徐州博远会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备就本次项目出具财务评估报告的资质条件。

(二) 律师事务所

江苏智临律师事务所担任本次项目的法律顾问，并出具法律意见书。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为31320000354970119B的《律师事务所执业许可证》，且2021年度考核合格。经办律师姚凯奇、罗俏，均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过了2020年度考核备案，本所及本所律师具备就本次项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）项目进度风险

本次项目建设规模大，涉及需安置的户数较多，且受气候状况、环保政策、疫情防控等方面的影响，项目施工进度可能无法完全按照计划进行。

（二）项目收益风险

本次项目为棚户区改造，属民生工程，在一定程度上具有公益补偿性质，故项目运营过程中的收费亦具有公益补偿目的，价格无法随社会及市场需求的变化而随时变化，从而影响项目预测收益目标的精确实现，并进而影响本次项目收益和融资平衡。

（三）利率波动风险

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，在本期棚改专项债券项目存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）新沂市沐东新城投资开发有限公司具有实施所负责项目的主体资格。

（二）本次项目拟申请的棚改专项债券项目额度资金拟专项用于新沂市天水苑项目，资金用途符合相关法律、法规及政策性文件的要求。

（三）本次项目已取得立项审批、规划许可、施工许可等初步批复文件，项目立项符合法律法规及政策性文件的要求。

（四）本次项目具有较为稳定的预期偿债资金来源，项目收益能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，本所留存壹份，其余叁份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经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，为江苏智临律师事务所《江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目法律意见书》之签署页)

江苏智临律师事务所



经办律师

罗肖

罗肖

2022年1月22日

NO. 0035110330



机构 信用代码证

中国人民银行征信中心制
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE

代 码: Q6032031101100450I

名 称: 江苏智临律师事务所

地 址: 江苏省徐州市泉山区软件园C-1-
A201室
软件园C-1-A-201室

有 效 期: 截至2020年09月22日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000354970119B

江苏智临
律师事务所,符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件,准予设立并
执业。

发证机关:

江苏省司法厅

发证日期:

2016年11月15日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000354970119B

江苏智临

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

江苏省司法厅

发证日期:

2016年11月15日

律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市软件园C-1-A201室
负责人	杨吴煜
组织形式	普通合伙
设立资产	121.5万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司许决字(2015)226号
批准日期	2015-09-10

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	杨吴煜 袁孟	刘传刚 夏建立
-------------	-----------	------------

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负 责 人	袁孟	2015年3月11日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设 立 资 产	苏省分陪14次借苏拾玖	2015年6月16日
		年月日
主 管 机 关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
夏建新, 王建永, 邵强	2015年6月9日
袁然, 吕世祺	徐州市司法局 11.11日
尚振东	徐州市司法局 2015年3月11日
裴建平	徐州市司法局 2015年4月24日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

执业机构 江苏智临律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201810075904

法律职业资格
或律师资格证号 A20134110822775

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年12月26日



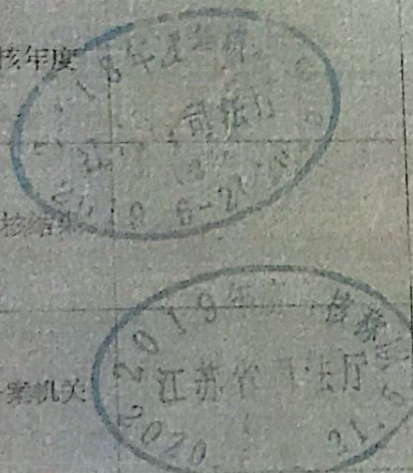
持证人 姚凯奇

性别 男

身份证号 411082199009086617

律师年度考核备案

考核年度	2018年
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2019年6月26日



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏智临律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13203202011238083

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20183203236322

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2020 09 10
年 月 日



持证人

罗俏

性别

女

身份证号

320323199710180429

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2020年度 江苏省司法厅 2021.8-2022.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏大运河律师事务所
关于
2022年第二批江苏省政府债券（棚
户区改造专项债券）之邳州市项目
法律意见书

江苏大运河律师事务所

地址：江苏省邳州市银杏大道中央佳地写字楼 313 室

邮政编码：221300

电话：0516-86224681

释义.....	2
前言.....	3
正文.....	5
一、本期债券的基本情况.....	5
二、项目概况.....	5
三、项目资金情况.....	15
（一）项目资金来源及投入情况.....	15
（二）项目收益与融资平衡安排.....	17
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	18
（一）财务评估报告.....	18
（二）法律意见书.....	19
五、结论性意见.....	19

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目
律师事务所/本所	指	江苏大运河律师事务所
会计师事务所	指	江苏淮海会计师事务所
评估报告	指	江苏淮海会计师事务所《2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目财务评估报告》
法律意见书	指	江苏大运河律师事务所《2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目法律意见书》
《地方政府专项债券发行管理暂行办法》	指	财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）
《试点发展专项债券品种的通知》	指	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）

江苏大运河律师事务所

关于

2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之邳州市项目

法律意见书

前 言

江苏大运河律师事务所接受委托，对拟申请的2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目进行分析，并依据《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）、财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）、财政部《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64号）、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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）、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）、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）、财政部《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库：[2018]61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）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

1、本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所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。

3、本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托方、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6、本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7、本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见，如下：

正文

一、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3 号）文件要求，邳州市项目申请专项政府债券发行，拟核定各区政府债券新增专项债券额度，具体详见附件。附件显示：邳州市项目专项债券限额为 39000 万元。本次拟通过地方政府其他专项债券融资 39000 万元，其他资金由申报单位筹措。

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条及相关法律法规的规定。

二、项目概况

本次债券募投项目邳州市共 1 项，为邳州市棚户区改造专项债券项目。

1、项目概况

项目总用地面积 127845.6m²（折合 191.8 亩），总建筑面积 296792.0m²；地上总建筑面积 229418.0m²，其中计容建筑面积 224912.0m²（包括安置住宅面积 197304.0m²、商业面积 2540.0m²、幼儿园 4413.0m²，小学建筑面积 14865.0m²，公共建筑面积 5790.0m²），保温层面积 4506.0m²；地下不计容建筑面积 67374.0m²。

项目拟建设 15 栋高层安置住宅楼（12 栋 27F 住宅楼，3 栋 22F 住宅楼）、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑；拟建设一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学。

本项目同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施；小学配套建设篮球场、网球场及标准操场等设施。项目总投资 145272.24 万元。

2、项目法人单位

项目名称：邳州市文和佳苑建设项目

项目的参与主体：江苏润城资产经营集团有限公司，

项目地点：邳州市文苑路北侧、中山路西侧

项目法人单位基本情况如下：

名称	江苏润城资产经营集团有限公司
统一社会信用代码	91320382676377238P
法定代表人	王祥永

注册资本	209275 万人民币
注册时间	2008-06-03
营业期限	2008-06-03 至无固定期限
登记机关	邳州市行政审批局
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册地址	邳州市运河镇上海路北侧、淮海路东侧（政府行政楼 10 号楼）
经营范围	授权范围内的资产经营管理；对市政公共设施建设、房地产项目、旅游开发项目的投资；建筑物拆除；水利工程建筑；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂的施工；水处理系统的安装施工；土地整理服务；房地产开发。（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）
主体存续状态	存续（在营、开业、在册）

3、项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，邳州市棚户区改造项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）《邳州市行政审批局文件关于江苏润城资产经营集团有限公司邳州市文和佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2020]32 号）；

（2）《邳州市行政审批局文件关于江苏润城资产经营集团有限公司邳州市文和佳苑项目节能审查意见》（邳行审投能[2020]13 号）。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

根据评估报告，江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目总投资约 145272.24 万元，2021 年已申请专项债券资金 20000 万元，本期专项债券融资 39000 万元，债券发行期限 7 年，其他资金 86272.24 万元。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目的收益与融资平衡评估结果如下：根据项目资金平衡分析结果，棚户区改造专项债券本息覆盖率可达到 2.28 倍。经上述测算，债券存续期内该项目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券还本付息的规模，因此，该项目收益可以覆盖债券本息，项目预期收益和融资可以达到平衡。

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016] 155 号）、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)等法律法规及规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

(一) 财务评估报告

江苏淮海会计师事务所接受委托对本期债券对应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估报告,江苏淮海会计师事务所出具了《2022年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之邳州市项目财务评估报告》。

经本所律师核查,江苏淮海会计师事务所现持有徐州市鼓楼区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320302718528920T的《营业执照》,于2000年01月31日成立并依法存续,经营范围包括企业资本验证、财务审计、验证、会计咨询、会计服务、经济责任鉴定、工程造价审计、土地评估、资产评估、房地产价格评估(凭资质证所列范围经营),(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)。江苏淮海会计师事务所具备出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资格,已通过2021年度年检。在评估报告上签名的汤晓宇会计师、于忠颜会计师为江苏淮海会计师事务所执业的注册会计师,具备中华人民共和国注册会计师资质。汤晓宇会计师持有《中华人民共和国注册会计师证书》,证号为320303580325003,已通过江苏省注册会计师协会2021年组织的年检;于忠颜会计师持有《中华人民共和国注册会计师证书》,证号为320304670115521,已通过江苏省注册会计师协会2021年组织的年检。

(二) 法律意见书

江苏大运河律师事务所接受委托对本期债券所对应的基础设施建设项目进行法律分析,指派李伟、朱志增律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所,现持有统一社会信用代码为31320000466656837W的《律师事务所执业许可证》,本所通过了江苏省司法厅2021年组织的年度律师事务所年度检查考核,考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的李伟、朱志增律师为本所执业的专职律师。李伟律师持有《中华人民共和国律师执业证》,执业证号为13203199510229220,已通过江苏省司法厅2021年组织的年度考核,考核结果为称职。朱志增律师持有《中华人民共和国律师执业证》,执业证号为13203200110204053,已通过江苏省司法厅2021年组织的年度考核,考核结果为称职。

综上,本所律师认为,会计师事务所及律师事务所均是依法成立,合法存续的

公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、本期债券对应项目符合产业政策及地区发展规划，项目现有手续符合法律法规的要求。

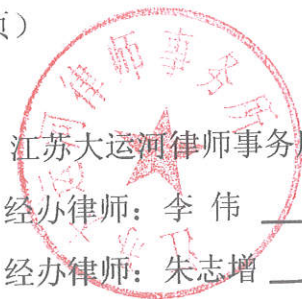
2、项目实施单位均系依法有效存续的主体，具备负责实施相关项目的主体资格。

3、本次债券募集资金将专项用于债券对应的邳州市项目，本次债券对应项目可实现项目收益和融资自求平衡。

4、为本期专项债券发行提供服务的财务评估单位、法律顾问单位均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

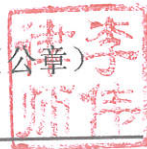
本法律意见书经本所盖章及经办律师签字后生效。

(本页无正文，为《2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之邳州市项目法律意见书》的签署页)



江苏大运会律师事务所（公章）

经办律师：李伟



经办律师：朱志增

朱志增

日期：2022年1月21日

江苏大运河律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别 13203199510229220

执业证号 (94)-3053

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

发证日期

2018 06 28
年 月 日



李伟

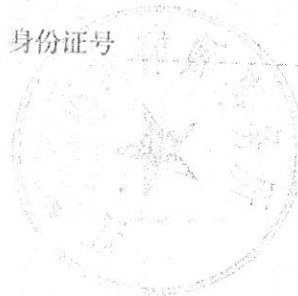
持证人

男

性 别

320325196707050016

身份证号



律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅3 2018.6-2019.5
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅 (3) 2019.6-2020.5
备案日期	2020.6.1

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏大运河律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203200110204053

法律职业资格或律师资格证号 10200073040417

发证机关

发证日期



持证人 朱志增

性别

身份证号 320325197304147037



律师年度考核备案

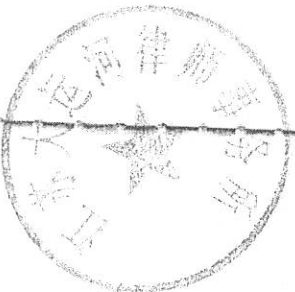
考核年度	2019年度 江苏省司法厅 (3) 2020.6-2021.5
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅 (3) 2021.6-2021.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

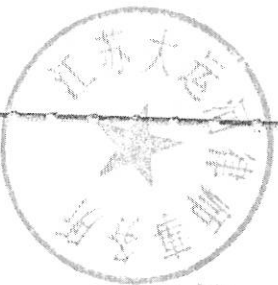


统一社会信用代码: 31320000466656837W

江苏大运河

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

江苏省司法厅

2017 年 01 月 04 日

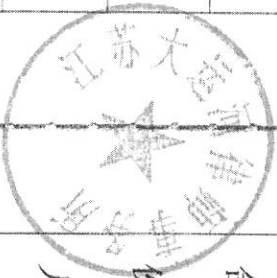


律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏大运河律师事务所
住所	江苏省徐州市邳州市中央大街 写字楼三楼
负责人	李伟
组织形式	普通合伙
设立资产	11万元
主管机关	邳州市司法局
批准文号	苏司律 (1992) 152号
批准日期	1992-06-29

律师事务所登记事项 (二)

李伟 吴洪藻	马开永
-----------	-----



律师事务所年度检查考核记录

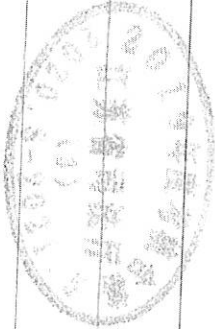
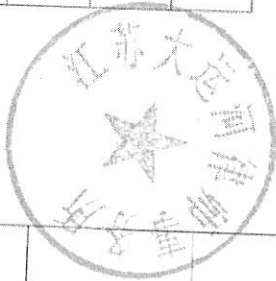
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期





江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

江苏华东律师事务所



关于

2022年第二批江苏省政府债券之

棚改专项债券

法律意见书

华东（意）字（2022）第001-3号

江苏华东律师事务所

地址：常州市新北区太湖东路府琛大厦2号楼9F 邮编：213022

电话/Tel: (+86) (0519) 85151900



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦 2 号楼 9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlawyer.com

简称与定义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本次债券、本期债券	指	2022 年第二批江苏省政府债券之棚改专项债券
律师事务所/本所	指	江苏华东律师事务所
法律意见书	指	江苏华东律师事务所关于 2022 年第二批江苏省政府债券之棚改专项债券法律意见书
公证天业	指	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
评估报告	指	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所《2022 年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)之常州市本级项目财务评估报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
国发[2014]43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预[2018]28 号	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库[2018]72 号	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库[2019]23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财办库[2019]364 号	指	《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》
财预[2015]225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89 号	指	《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》
苏财债[2018]66 号	指	《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
苏财债[2019]8 号	指	《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsclawyer.com

苏财债[2020]67号	指	江苏省财政厅转发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	指	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》
财库[2020]36号	指	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]43号	指	财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法的通知》
苏财债[2021]18号	指	《江苏省财政厅转发财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法(试行)的通知》
苏财债[2022]3号	指	江苏省财政厅《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsclawyer.com

目 录

法律意见书.....	1
简称与定义.....	2
目 录.....	4
引言.....	5
第一部分 律师承诺和声明.....	6
第二部分 正文.....	8
一. 本期债券基本情况.....	8
二. 本次棚户区改造项目实施机构.....	8
三. 本期债券发行对应棚改项目的情况.....	9
四. 项目收益和融资平衡.....	12
五. 本期债券发行的中介机构及相关文件.....	14
六. 风险提示.....	15
七. 结论性意见.....	16



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F9, No.2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

江苏华东律师事务所

关于2022年第二批江苏省政府债券之

棚改专项债券

法律意见书

致：常州市财政局

江苏华东律师事务所是在中华人民共和国境内执业的专业法律服务机构。受贵局的委托，对常州市纳入2022年第二批江苏省政府债券（以下简称“本项目”）进行分析，本所律师根据《预算法》、《公司法》、国发[2014]43号、财预[2018]28号、财库[2018]72号、财库[2019]23号、财办库[2019]364号、财预[2015]225号、财预[2016]155号、财预[2017]89号、苏财债[2018]66号、苏财债[2019]8号、苏财债[2020]67号、财预[2020]94号、财库[2020]36号、财库[2020]43号、苏财债[2021]18号、苏财债[2022]3号等有关法律法规、部门规章及规范性文件、项目实施主体提供的材料，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

第一部分 律师承诺和声明

对于本法律意见书, 本所律师特此承诺和声明:

1. 本所承诺已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和规则指引发表法律意见。

2. 本所仅就与本次债券发行对应的项目前期准备工作的法律问题(以本法律意见书所发表意见事项为限)发表法律意见, 并不对本次发债事项的可偿付性做出任何保证。

3. 本所同意将本法律意见书作为本次债券发行注册必备的法律文件, 随同其他材料一同报送, 愿意作为公开披露文件, 并承担相应的法律责任。

4. 在为出具本法律意见书而进行的调查过程中, 项目实施主体和相关部门及单位向本所声明: 其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头陈述及说明, 不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处; 其所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致并相符的; 所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的, 并已履行签字或盖章所必需的法定程序, 获得合法授权; 所有口头陈述和说明的事实均与发生的事实一致; 项目实施主体和相关部门及单位因各种原因只能提供电子档文件材料的, 其承诺电子档文件材料的内容与正本材料或原件是一致并相符的。



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)
电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199
F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China
Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199
www.jsc2lawyer.com

5. 本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料,对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实,本所依赖于有关政府部门、相关项目实施主体或其他有关各方出具的证明文件和有关说明。

6. 本所律师出具本法律意见书时,当委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料(含纸质和电子档)与有关审计、财务评估报告的内容不一致时,本所律师将以有关审计、财务评估报告的记载内容为引用依据。

7. 本所在本法律意见书中对审计结论、财务评估报告、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用,并不表明本所对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证,且没有针对有关审计、财务评估报告、信用评级(包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流量分析等)等专业事项发表意见。

8. 本法律意见书仅供2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)项目融资之目的使用,未经本所许可,不得用作任何其他目的。



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsclawyer.com

第二部分 正文

一. 本期债券基本情况

根据贵局及武进国家高新技术产业开发区市政服务中心提供的
相关资料,本期债券系根据江苏省财政厅《关于做好2022年第二批
公开发行政府债券准备工作的通知》(苏财债[2022]3号)就
已确认的常州市棚改项目申请发行的武进国家高新区武进西大道南
侧、淹城南路东侧、新仪路西侧、龙颜路北侧地块南淳家苑四期保障
性经济适用房项目专项债券,项目估算总投资41448万元,项目资金
筹措方式为申请发行江苏省棚改专项债券资金29000万元,本期拟发
行常州市2022年第二批棚户区改造专项债券(七年期)10000万元,
期后计划发行专项债券(七年期)19000万元,合计29000万元。

本所律师认为,本期债券发行额度符合财预[2018]28号文第十
五条关于额度管理之规定,本期债券募集资金计划用于棚户区改造项
目,符合财预[2018]28号文第八条之规定。

二. 本次棚户区改造项目实施机构

根据本次棚改项目的相关批准文件,武进国家高新区武进西大道
南侧、淹城南路东侧、新仪路西侧、龙颜路北侧地块南淳家苑四期保
障性经济适用房项目实施机构为武进国家高新技术产业开发区市政
服务中心,公开信息平台显示的项目实施机构基本情况如下:



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

单位名称: 武进国家高新技术产业开发区市政服务中心

统一社会信用代码: 12320483467337002X

机构性质: 事业单位

批准机构名称: 常州市武进区事业单位登记管理局

单位住所: 常州市武进高新技术产业开发区管理委员会大楼内

法定代表人: 马建平

开办资本: 5 万元

营业期限: 2017-12-29 到 2022-12-29

经营范围: 贯彻执行国家和省、市、区有关城市基础设施等市政及其它公益性项目建设发面的法律法规; 研究制订高新区城市基础设施等市政及其它公益性项目规划、计划并负责建设管理; 承办武进国家高新区党工委、管委会交办的其他工作。

本所律师认为, 武进国家高新技术产业开发区市政服务中心为事业单位法人, 根据其业务范围及相关的项目批准文件, 具备实施本次棚改项目的主体资格。

三. 本期债券发行对应棚改项目的情况

(一) 本次棚改项目概况

项目占地面积约 35023 平方米, 总建筑面积 89619.54 平方米。地上计容建筑面积 70046 平方米, 其中住宅建筑面积 68313.6 平方米、



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsclawyer.com

公建配套建筑面积 1213.52 平方米，地上非机动车车库建筑面积 518.88 平方米。地上不计容建筑面积 1082.54 平方米，地下建筑面积 18491 平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。

项目建设期为 2021 年至 2024 年，目前项目已完成大部分桩基工程。

(二) 本次棚改项目取得的批复文件

经本所律师适当核查，截止本法律意见书出具之日，本项目开展时已取得如下审批等文件：

(1) 2020 年 5 月 15 日，常州市武进区发展和改革局《区发展和改革局关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目建议书的批复》

(武发改复[2020]93 号)

(2) 2020 年 6 月 3 日，常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设用地预审与选址意见书》(用字第 320400202050027 号)。

(3) 2020 年 7 月 8 日，《建设项目环境影响登记表》(备案号: 202032041200002390)。



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

(4) 2020年10月26日,常州市武进区发展和改革委员会《区发展和改革委员会关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目可行性研究报告的批复》(武发改复[2020]187号)。

(5) 2021年3月30日,常州市武进区发展和改革委员会《区发展和改革委员会关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目分期建设的通知》(武发改[2021]44号)。

(6) 2021年5月12日,常州市武进区发展和改革委员会《区发展和改革委员会关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目(一期)初步设计的批复》(武发改复[2021]82号)。

(7) 2021年4月20日,常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第320412202100024号)。

(8) 2021年5月11日,常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第320412202100076号)。

(9) 2021年8月27日,常州市武进区行政审批局颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(建设项目编码:3204122011300001,施工许可编号:320412202108270101)

综上,本所律师认为,本次棚改项目已取得相关批复文件,项目建设具有合法性。



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

四. 项目收益和融资平衡

(一) 项目投资估算及资金筹措方式

根据公证天业出具的《2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)之常州市本级项目财务评估报告》记载:该项目估算总投资41448.81万元。其中:建安工程费37032.37万元,工程建设其他费用3564.82万元,预备费851.62万元。项目资金筹措方式为申请发行江苏省棚改专项债券资金29000万元,本期拟发行常州市2022年第二批棚改专项债券(七年期)10000万元,期后计划发行专项债券(七年期)19000万元,合计29000万元,具体为:

项目名称	项目 总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债券 资金金额④	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
南淳家苑四 期保障性经 济适用房项 目	41448.81					10000	31448.81

注:其他资金为拟使用以后年度地方政府专项债券资金金额19000万元、地方配套资金12448.81万元。

(二) 项目收益与资金平衡

1.《评估报告》记载,根据武进国家高新区管委会《会议纪要》,未来5年内完成出让北区1号地块(四至范围为312国道以南,龚杭路以北,降子路以西,四季新城以东),其中的33亩的经营性土地



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsdzlawyer.com

净收益可用于本项目。项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位、广告位、充电桩充电等收入合计 0.28 万元；预计成本费用支出 0.06 万元，可产生净收益 0.22 万元；上述地块出让产生的净收益中的 25000 万元可用于本项目；净收益合计 25000.22 万元；债券全周期间预计可取得停车位、广告位、充电桩充电等收入合计 0.38 万元；预计成本费用支出 0.08 万元，可产生净收益 0.3 万元；上述地块出让产生的净收益中的 47100 万元可用于本项目；净收益合计 47100.3 万元，可用于本项目还本付息。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	收入合计		成本合计		项目收益	
	本期债	全周期债	本期债	全周期债	本期债	全周期债
南淳家苑四期保障性经济适用房项目	25000.28	47100.38	0.06	0.08	25000.22	47100.3

2. 《评估报告》记载，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2022 年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)常州市本级项目，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.6，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.34，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债	全周期



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

	债券存续期内 应付债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数	债券存续期内 应付债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
南淳家苑四期保障性经济 适用房项目	15620.65	25000.22	1.6	35150.9	47100.3	1.34
合计	15620.65	25000.22	1.6	35150.9	47100.3	1.34

五. 本期债券发行的中介机构及相关文件

(一) 律师事务所

江苏华东律师事务所为本期债券发行出具了法律意见书。根据江苏省司法厅网络公示信息，本所基本情况如下：

统一社会信用代码	31320000797441195J
组织形式	普通合伙
主任、负责人	鞠明
地址	江苏省常州市新北区太湖东路府琛大厦2号楼904室
执业状态	正常

本所现持有江苏省司法厅于2017年2月10日颁发的《律师事务所执业许可证》。

(二) 资金方案评价咨询机构

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所为本期债券发行出具了《2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)之常州市本级项目财务评估报告》(苏公C[2022]E70号)，根据公开信息平台显示的信息，公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所基本情况如下：



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsczlwyer.com

统一社会信用代码	913204000843988443
类型	特殊普通合伙企业分支机构
负责人	王文凯
营业期限	2013年11月13日至长期
营业场所	常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼
经营范围	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,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;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。(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)

综上,本所律师认为,本所及公证天业已取得相关部门批准并具备相关执业资质。

六. 风险提示

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济金融政策及全球经济环境、新冠疫情等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性,有可能使本期债券投资者的实际收益随之产生波动。同时,棚户区改造项目具有的特殊性及建设工程具有的不确定性,受房地产市场的影响及建设成本变化的影响,会对房地产价格、建设成本及后期还本付息产生不确定性影响;受总体经济形势及国家相关政策的影响,项目周边宗地出让净收益也可能存在一定的不确定性,从而对后期还本付息产生不确定性影响。



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsdzlawyer.com

七. 结论性意见

基于上述内容, 本所律师认为:

(一) 本期债券发行额度符合财预[2018]28号文第十五条关于额度管理之规定;

(二) 本期债券募集资金计划用于棚户区改造项目, 符合财预[2018]28号文第八条之规定;

(三) 本期债券对应的棚户区改造项目实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格;

(四) 本期债券对应的棚户区改造项目已取得相关批复文件, 具有合法手续;

(五) 公证天业出具的《2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)之常州市本级项目财务评估报告》结论性意见为, 本次评价的2022年江苏省棚改专项债券项目, 本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.6, 全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.34, 能够保障偿还债券本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

(六) 为本期债券提供专项服务的中介机构具备相应主体资格与执业资质。

综上所述, 本所律师认为, 截至本法律意见书出具日, 发行人本期债券发行符合财预[2018]28号文等法律、法规、规范性文件中关于额度管理、募集资金计划用途、项目实施主体等规定的要求, 发行人就本期债券发行在上述方面不存在实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份, 经本所律师签字并经本所盖章后生效。

(以下无正文)



江苏华东律师事务所

JIANGSU HUADONG LAW FIRM

江苏省常州市太湖东路府琛大厦2号楼9F (213004)

电话: 86-519-85151900 85152099 传真: 86-519-85152199

F 9, No. 2, Fuchen Building, East Taihu Road, Changzhou City, Jiangsu Province 213004, P.R. China

Tel: 86-519-85151900 85152099 Fax: 86-519-85152199

www.jsdzlawyer.com

(本页无正文, 仅为《江苏华东律师事务所关于 2022 年第二批江苏省政府债券之棚改专项债券法律意见书》的签署页)



经办律师: 刘奕辰

刘奕辰律师

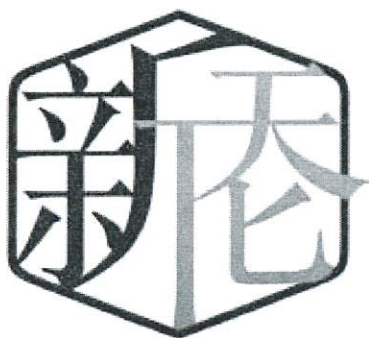
经办律师: 郁俐

郁俐律师

2022 年 1 月 24 日



江苏新天伦律师事务所 Jiangsu New Talent Law Firm
江苏省苏州市工业园区苏桐路 37 号 4 号楼 3-4 层, 邮编 215021



江苏新天伦律师事务所

关于

2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目

(棚户区改造专项债券)

法律意见书

江苏省苏州市工业园区苏桐路 37 号四号楼 3-4 层

电话: 086-512-65152056 传真: 86-512-65152055

二零二二年一月





目录

第一部分 释义.....	2
第二部分 前言.....	3
第三部分 正文.....	5
一、本次项目的基本情况.....	5
二、本次项目实施主体.....	5
三、项目已取得的审批文件.....	6
四、本次项目拟申请专项债券的发行概况.....	6
五、项目实施主体的承诺.....	8
六、中介服务机构及相关文件.....	8
七、结论意见.....	8



第一部分 释义

在本法律意见书中, 除非另有所指, 下列词语具有下述含义:

简称	释义
本所	江苏新天伦律师事务所
财政部	中华人民共和国财政部
本次项目	文溪花园四期
实施主体	苏州天鸿伟业置地有限公司
会计师事务所	江苏天宏华信会计师事务所苏州分所
财务评估报告	《2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目 (棚改专项债券) 项目收益与融资平衡财务评估报告》(苏天宏会审字(2022)第 SC0014 号)



第二部分 前言

致苏州市财政局:

江苏新天伦律师事务所(以下简称“本所”)是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所,具有出具法律意见书的资格。本所接受苏州市财政局的委托,依据《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)、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》(财预〔2018〕28号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)以及《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等法律法规、规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对本次申请政府专项债券项目的有关事项进行了法律尽职调查,并出具本法律意见书。

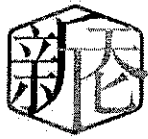
重要提示及声明事项

1、本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件,并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2、本法律意见书仅对本次申请政府专项债券项目有关情况所涉及法律问题发表意见,并不对本次申请政府专项债券项目的可偿付性做出任何的保证。

3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行审查和评价的能力和专业资质,因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述,并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或默示的保证。

4、本所律师出具本法律意见书系依赖于本次申请政府专项债券项目的项目业主和其他相关各方向本所律师提供的文件资料,对于出具法律意见至关重要而无独立证据支持的事实,本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料,本次申请政府专项债券项目的项目业主已向本所律师做出如下承诺:

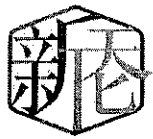


(1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的, 没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏;

(2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致, 副本均与正本一致;

(3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

5、本法律意见书仅供专项债券申请之目的使用, 不得用于任何其他目的。



第三部分 正文

一、本次项目的基本情况

根据各实施主体提供的情况说明等资料、会计师出具的《2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）项目收益与融资平衡财务评估报告》（苏天宏会审字(2022)第 SC0014 号），本次项目的基本情况如下：

（一）文溪花园四期

文溪花园四期位于越溪街道文溪路南侧、塔韵路西侧。项目占地面积 161,357.38 m²，总建筑面积 389,136.72 m²，其中计容面积 289,061.18 m²，不计容面积 100,075.54 m²。包括安置住房、社区用房、变电所等公共配套用房及小区室外管网、道路绿化等工程。

项目总投资 194,500.00 万元，其中自有资金 130,500.00 万元，前期已取得 5 年期 2019 年专项债券资金金额 10,000.00 万元、7 年期 2020 年专项债券资金金额 25,000.00 万元、7 年期 2021 年专项债券资金金额 20,000.00 万元；本期拟申请专项债券 9,000.00 万元，期限为 7 年。

二、本次项目实施主体

（一）文溪花园四期项目

名称	苏州天鸿伟业置地有限公司
统一社会信用代码	91320506681642729X
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	沈荣华
经营范围	房地产开发与经营。物业管理；自有房屋租赁。（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）
注册资本	50000 万元整
成立日期	2008 年 11 月 05 日
住所	苏州吴中经济开发区越溪苏街 111 号经发大楼 6 楼
登记管理机关	苏州市吴中区市场监督管理局

综上，本所律师认为本次项目各实施主体具有实施本次项目的相应资质，具备实施本次项目的主体资格。



三、项目已取得的审批文件

(一) 文溪花园四期

本项目已取得下列项目建设相关批文:

1、2018 年 2 月 27 日, 本项目取得苏州吴中经济技术开发区经济发展局出具的《关于苏州天鸿伟业置地有限公司文溪花园四期安置小区项目建议书的批复》(吴开经投[2018]007 号)。

2、2018 年 4 月 2 日, 本项目取得苏州吴中经济技术开发区经济发展局出具的《关于苏州天鸿伟业置地有限公司文溪花园四期安置小区项目节能报告的审查意见》(吴开经投能评[2018]003 号)。

3、2018 年 5 月 14 日, 本项目取得《建设项目环境影响登记表》(备案号: 201832050600000186)。

4、2018 年 6 月 14 日, 本项目取得苏州市行政审批局出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 320506201800135)。

5、2018 年 7 月 9 日, 本项目取得苏州吴中经济技术开发区经济发展局出具的《关于苏州天鸿伟业置地有限公司文溪花园四期安置小区项目可行性研究报告的批复》(吴开经投[2018]033 号)。

6、2018 年 12 月 20 日, 本项目取得苏州市国土资源局出具的《关于同意苏州天鸿伟业置地有限公司因文溪花园四期项目拨用土地的批复》(苏吴地拨复[2018]32 号)。

7、2018 年 12 月 21 日, 本项目取得苏州市行政审批局出具的《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 320506201800237 号)。

8、2019 年 4 月 28 日, 本项目取得苏州吴中经济技术开发区管理委员会出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(施工许可编号: 320506201904280101)。

9、2019 年 4 月 28 日, 本项目取得苏州吴中经济技术开发区管理委员会出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(施工许可编号: 320506201904280201)。

10、2019 年 6 月 5 日, 本项目取得江苏省住房和城乡建设厅出具的《省住房和城乡建设厅关于同意将苏州市新蠡苑一期等 14 个安置住房项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》。

四、本次项目拟申请专项债券的发行概况

(一) 本次项目拟申请专项债券额度、期限

2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级棚户区改造专项债券涉及 1 个项目, 本期拟申请的专项债券资金金额 9,000.00 万元。本次发债项目具体融资情况如下: (单位: 万元)

项目名称	本期拟申请的专项债券资金金额	期限 (年)
文溪花园四期项目	9,000.00	7
合计	9,000.00	-



(二) 本次项目拟申请专项债券的偿债资金来源及预期收益

根据会计师事务所出具的《2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目(棚改专项债券)项目收益与融资平衡财务评估报告》(苏天宏会审字(2022)第 SC0014 号)中“项目收益与现金流入财务评估说明”及附表,本次专项债券涉及 1 个项目【文溪花园四期】。本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

此外,根据财务评估报告,该项目在本次债券存续期内预期收益情况为:

单位:万元

序号	项目	单位	文溪花园四期项目	
一	出让土地回款	万元	201,860.75	47,112.00
1	可出让地的规划建筑面积 (1)	亩	88.73	78.52
2	楼面地价均价	万元/亩	2,275.00	600.00
3	可出让地的规划建筑面积 (2)	亩		
4	楼面地价均价	万元/亩		
二	债权存续期外的预期收入	万元		
1	可出让地的规划建筑面积	亩		
2	楼面地价均价	万元/亩		
三	土地扣减项目	万元	111,023.41	25,911.60
1	政府性基金	万元	111,023.41	25,911.60
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	90,837.34	21,200.40

(三) 本次项目拟申请专项债券的项目收益与融资平衡情况

根据会计师事务所出具的财务评估报告,本次项目收益偿还融资本金和利息情况如下:

表 1: 本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表

单位:万元

项目名称	项目总投资	债券存续期内	发行期限	债券存续期内项目	全部债券存续期预计
		项目总收益		总债务融资本息	
		①		②	③=①/②
文溪花园四期	194,500.00	112,037.74	7 年	75,145.60	1.49
合计	194,500.00	112,037.74	7 年	75,145.60	1.49

表 2: 全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表

单位:万元

项目名称	项目总投资	全部债券存续	发行期限	预计融资本息和	全部债券存续期预计
		期内收益			
		①		②	③=①/②
文溪花园四期	194,500.00	112,037.74	7 年/5 年	78,561.60	1.43
合计	194,500.00	112,037.74	7 年/5 年	78,561.60	1.43



综上, 本所律师认为, 本次项目偿债资金来源和项目融资与收益平衡情况, 符合《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)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)之规定。

五、项目实施主体的承诺

上述项目的实施主体已对本次所申请的专项债券的资金使用及还本付息事项, 做出如下承诺: 本期专项债券所募集资金将严格用于本项目的建设, 本单位保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项。此外, 本次债券涉及项目的现有手续符合法律法规的要求, 且将按照法律法规持续完善后续程序, 推进项目建设工作。

六、中介服务机构及相关文件

(一) 会计师事务所及财务评估报告

本次申请政府专项债券项目由江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所出具了《2022年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目(棚改专项债券)项目收益与融资平衡财务评估报告》(苏天宏会审字(2022)第SC0014号)。根据会计师事务所提供的材料, 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所现持有苏州市相城区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 913205076829808342)、持有江苏省财政厅核发的《执业证书》(分所编号: 320100093201)。同时, 出具上述财务审核报告的经办注册会计师均持有《注册会计师执业证》, 具备相关资质。

综上, 本所律师认为, 会计师事务所及会计师具备为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具意见的资质。

(二) 律师事务所及法律意见书

苏州市财政局聘请本所担任本次申请政府专项债券的专项法律顾问, 并为本次债券出具法律意见书。

本所现持有江苏省司法厅核发《律师事务所执业许可证》(证号为: 31320000466955546A)。截至本法律意见书签署之日, 本所已通过江苏省司法厅的历年考核、年检。签署本法律意见书的经办律师为王舒雯、宁明月两位律师, 该两位律师均为本所专职律师, 王舒雯律师执业证号 13205201611467671, 宁明月律师执业证号 13205201611817994。截至本法律意见书签署之日, 该两位律师已通过江苏省司法厅的历年考核、年检, 具有签署本法律意见书的资格。

据此, 为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具意见的律师事务所具备相应的从业资质。

七、结论意见

综上所述, 本所律师认为:

1、本次债券涉及项目已取得必要的批准手续, 项目实施主体具备实施对应项目的主体资格;

2、本次项目所募集的资金将专项用于本次项目对应的项目建设, 项目融资本息将以项目取得的土地出让收入偿还, 本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。



源;

3、根据会计师事务所出具的财务评估报告,本次项目能够实现项目收益和融资自求平衡,符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求;

4、根据本次项目实施主体承诺:本次项目拟申请的专项债券所募集资金将严格用于本次项目的建设,现有手续符合法律法规的要求,且将按照法律法规持续完善后续程序,推进项目建设工作;

5、为本次申请政府专项债券的项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式肆份,经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



【此页为《江苏新天伦律师事务所关于 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚户区改造专项债券）法律意见书》之盖章签署页】

江苏新天伦律师事务所（公章）



经办律师: 王箭度

经办律师: 李明月

日期: 2022 年 1 月 24 日



律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31820000468955546A

江苏新天伦

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期: 2016

日



执业机构 江苏新天伦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13205201611467471

法律职业资格
或律师资格证号 A201232010081221

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 21 日




持证人 王舒雯

性别 女

身份证号 320523199107010022

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2018年度考核 合格 江苏省司法厅 (5) 2019.6-2020.5
备案机关	
备案日期	2016年度考核 合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核 合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	2018年度考核 合格 江苏省司法厅 (5) 2019.6-2020.5
备案机关	
备案日期	2020年度考核 合格 江苏省司法厅 (5) 2021.6-2022.5

执业机构 江苏新天伦律师事务所

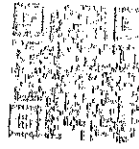
执业证类别 专职律师

执业证号 13205201611017894

法律职业资格
或律师资格证号 A20113706851398

发证机关

发证日期



持证人 宁明月

性别 女

身份证号 370685198811015829

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2016年度考核 江苏省司法厅 (5)
备案机关	江苏省司法厅 (5) 2020.5-2021.5
备案日期	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (5) 2021.6-2022.5

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	2018年度考核 江苏省司法厅 (5)
备案机关	江苏省司法厅 (5) 2019.6-2020.5
备案日期	

2022年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)
之南通市项目法律意见书



单位：上海市亚太长城（南通）律师事务所
地址：南通市工农路82号新通海大厦北二楼
电话：0513-85259468 18921635888
0513-85259028

2022年1月



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

上海市亚太长城(南通)律师事务所

(2022) 亚太长城法意第 1006 号

2022 年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券) 之南通市项目法律意见书

南通市工农路 82 号新通海大厦北二楼(200030)
电话: (86-513) 85259468 传真: (86-513) 85259028
电邮: 41227522@qq.com

Room82, Xin TongHai Building,
GongNong Rd., NanTong, PRC 226006
Tel: (86-513)85259468 Fax: (86-513)85259028
Email: 41227522@qq.com



2022年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券) 之南通市项目法律意见书

致:南通市财政局

根据上海市亚太长城(南通)律师事务所(以下简称本所)与南通市财政局签署的《非诉法律事务委托合同》之约定,本所指派陈建国律师、胡娟律师作为南通市政府债券发行中的前期准备工作的专项法律顾问,出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、重要提示及声明

1、本所律师依据《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)、《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66号);2022年1月,江苏省财政厅为做好2022年江苏省政府债券发行工作,下发了相关通知,对2022年公开发行第二批江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。现根据本法律意见书出具之日以前存在的事实,并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2、项目实施主体保证已向本所提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或复印件,一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露,并无隐瞒、虚假或误导之处。项目实施主体保证上述文件和陈述真实、准确、完整,文件上所有签名与印章真实,所有副本与正本材料或复印件与原件一致。

3、本所律师仅就本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实发表法律意见。本所及经办律师依据对《中华人民共和国证券法》、



上海市亚太长城 (南通) 律师事务所

Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

中华人民共和国司法部、中国证券监督管理委员会《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和中华人民共和国司法部《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本法律意见书出具之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，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所述事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、本所律师向相关机构提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了相关机构根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本法律意见书的基础。本所律师就委托事项所涉及的有关问题向相关机构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，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及债券方案专项评估报告等内容时，均为本所律师在履行注意义务后，严格按照有关中介机构出具的文件所引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，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。

8、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所



书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为专项债券发行的法律文件，随同其他材料一起提交备案，依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、本期债券基本情况

2022年1月，江苏省财政厅为做好2022年江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行工作，下发了相关加急通知，对2022年江苏省政府债券发行工作提出了具体要求。本期债券南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目下达专项债券额度3亿元。

二、本期棚户区改造专项债券的募投项目情况

(一) 项目情况

项目名称	南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目
项目介绍	<p>项目总用地面积约114012.00平方米(约171.02亩)，总建筑面积282447.60平方米，其中地上建筑面积约203752.82平方米，地下建筑面积约78694.78平方米，容积率1.79，建筑密度16.81%，绿地率30.10%，机动车停车位1638辆，总户数1596户。</p> <p>项目的建设内容主要包括建筑工程、安装工程、道路及广场工程、绿化景观工程以及其他配套工程。</p> <p>建筑工程：本项目建设17栋11层框架-抗震墙结构住宅、11栋16层抗震墙结构住宅、1栋多层框架结构配套公建、2处框架结构地下车库、变电所、门卫等。</p>



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所

Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

	<p>安装工程：在建筑工程内设置给排水、弱电、强电、消防、暖通、燃气、电梯等工程，满足区内居民的生活和工作需要。</p> <p>道路及广场建设工程：包括区域内主干道、次干道及宅前小路，道路及广场建设面积约 60528.97 平方米。</p> <p>绿化景观工程：采用见缝插绿、常青乔灌木相结合方式布置，绿化总面积 34317.61 平方米。</p> <p>其它配套工程：在场地区域内设置室外电气照明、室外给排水管网、室外供配电管网、室外燃气管网，并配套建设小区大门及围墙等要。</p> <p>项目代码：2018-320612-47-02-551300。 项目建设期拟定为 2 年。</p>
项目单位	南通一诺城镇建设开发有限公司
总投资	10.64 亿元
本期拟申请的专项债券资金金额	3 亿元
债券期限	7 年
未来偿债资金来源	保障房销售收益及国有土地出让收入

(二) 本期债券涉及项目的批复情况

2020 年 9 月 2 日南通市通州区行政审批局出具编号为“通行审投核[2020]17 号”《区行政审批局关于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目重新核准的批复》，经研究：原则同意你单位实施南通市



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

通州区先锋周圩二期保障房项目（经济适用房），项目建设地点：南通市通州区先锋街道周圩村，项目建设内容及规模：该项目工程拟用地面积 114012 m²，总建筑面积估算为 28.94 万 m²，其中计容建筑面积 20.38 万 m²，地下面积约 7.87 万 m²（以上以自然资源和规划部门核定面积为准），主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施；该项目列入区 2020 年保障性住房年度实施计划。项目总投资估算为 10.64 亿元人民币，资金来源：企业自筹。

项目代码：2018-320612-47-02-551300。

综上，本所律师认为，本期债券涉及棚户区改造专项债券项目已获得相关行政审批部门的批复和备案，符合《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）、《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）等文件的要求。

三、本期债券发行基本情况

（一）发行额度及期限申请

2022 年 1 月，江苏省财政厅为做好 2022 年江苏省棚户区改造专项债券发行工作，下发了相关加急通知，对 2022 年江苏省政府债券发行工作提出了具体要求，

本次南通市拟申请使用的棚户区改造专项债券涉及项目资金 3 亿元。

（二）债券资金投向

本次申请发行的棚户区改造专项债券资金将严格按照江苏省财政厅为做好 2022 年江苏省政府债券发行工作，下发通知的要求使用。

（三）偿债资金来源

本次申请发行棚户区改造专项债券对应的项目符合相关规定，具



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

有稳定的预期偿债资金来源, 预期出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出, 并有较可靠的保障倍数, 可以实现项目与融资平衡。

综上, 本所律师认为, 南通市本级拟使用的募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源。

四、专项评估报告

上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所(以下简称“上会所”)为本期债券出具了“上会苏报字[2022]第 0041 号”《2022 年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之南通市项目财务评估报告》(以下简称“《评估报告》”)。

上会所认为: 本项目的预期出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出, 并有较可靠的保障倍数, 可以实现项目收益与融资平衡。

五、中介服务机构

(一) 会计师事务所

上会所作为本次发债专项评估的审计机构, 为本期债券的发行出具了《评估报告》。

上会所成立于 2014 年 2 月 20 日, 是持有南通市工商行政管理局于 2016 年 4 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91320600087936361Y 的《营业执照》的特殊普通合伙企业; 持有证书序号为 NO. 504540 的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具《评估报告》的会计师邹蜀云、仲凌霞均持有《注册会计师证书》。

本所律师认为, 上会所系依法成立且合法存续的审计机构, 具备为本期债券发行出具评估报告的资质, 在评估报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

(二) 律师事务所

上海市亚太长城(南通)律师事务所作为本期债券发行的专项法



上海市亚太长城 (南通) 律师事务所

Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

律顾问并出具《法律意见书》。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所,本所统一社会信用代码号为:3132000074312600XP,现持有证号为“NO.60014875”的《律师事务所执业许可证》。承办本项业务的陈建国律师、胡娟律师均为持有《中华人民共和国律师执业证》的执业律师,且叁人执业证均通过了2021年度年检。

本所律师认为,本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的叁名执业律师均具备相应的从业资格。

六、结论意见

综上所述,本所律师认为:

(一)本期南通市棚户区改造专项债券涉及的项目符合地方政府债券相关文件的规定和要求。

(二)本期南通市棚户区改造专项债券涉及的项目已取得必要的审批手续。

(三)为本次棚户区改造专项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格,上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所、上海市亚太长城(南通)律师事务所系依法成立且合法存续,具备为政府债券项目出具专项评估报告及法律意见书的资质。

(四)本期南通市棚户区改造专项债券涉及的项目,能够实现项目与融资平衡,符合地方政府债券相关规范性文件的规定和要求。

本法律意见书经经办律师签字并加盖上海市亚太长城(南通)律师事务所公章后即具有法律效力。



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

(此页无正文，为《2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南通市项目法律意见书》(2022)亚太长城法意第1006号的签署页)

上海市亚太长城(南通)律师事务所(盖章)



执行主任: 陈勇
陈勇

经办律师: 陈建国
陈建国

经办律师: 胡娟
胡娟

2022年1月26日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

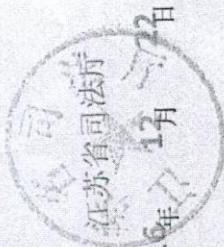
统一社会信用代码： 3132000074312600XP

上海市亚太长城（南通）律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：




律师事务所分所登记事项

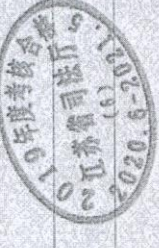
名称	上海市亚太长城(南通)律师事务所
住所	江苏省南通市崇川区工农路2号新通海大厦北二楼
负责人	马鹰
派驻律师	马鹰, 邢会娟, 范翠娥
设立资产	30万元
主管机关	南通市司法局
批准文号	苏司律[2011]282号
批准日期	2011-11-18

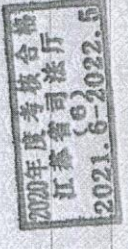
律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 上海市亚太长城(南通
). 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206198910616795



法律职业资格
或律师资格证号

(88) 司律证字0313号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 12 月 13 日

持证人 陈建国

性 别 男

身份证号 320602196509120513

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	2018年度 江苏省司法厅

律师年度考核备案

考核年度	2019年度考核 江苏省司法厅 2020.6-2021.5
考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅 2021.6-2022.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海市亚太长城(南通

) 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201511791614

法律职业资格
或律师资格证号

A2013206210627

发证机关

江苏省司法厅

发证日期 2015 年 06 月 26 日



持证人 胡娟

性别 女

身份证号 32062119870814142x

律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2021.6-2022.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于
2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之
滨海县项目

法律意见书

苏鑫律证字 2022 第 0124-2 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引 言.....	1
一、律师声明事项.....	1
二、释义.....	3
第二部分 正 文.....	4
一、本次专项债项目的实施主体.....	4
二、募集资金用途.....	5
三、本次专项债项目的合规性.....	6
四、预期偿债资金来源.....	7
五、本次专项债的中介机构.....	7
第三部分 结论意见.....	8

江苏鑫鼎律师事务所
关于
2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目
法律意见书

苏鑫律证字 2022 第 0124-2 号

致：滨海县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受滨海县财政局的委托，为“2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）、江苏省财政厅《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）、江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批次公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3 号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及财务评估报告、信用评级、项目收益与融资平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺，以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债的合法、合规性进行了充分的尽职调查，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。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次专项债所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次专项债之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	滨海县财政局
苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
项目实施单位	指	滨海恒发地产有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次专项债	指	2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目
本次专项债项目	指	滨海县城区保障房建设工程项目
《申请报告》	指	滨海县 2022 年第二批江苏省政府债券发行申请报告
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
苏财债〔2022〕3 号文	指	江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批次公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》
苏亚盐咨〔2022〕3 号 《财务评估报告》	指	2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目 财务评估报告
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次专项债项目实施单位

（一）基本信息

本次专项债项目实施单位为滨海恒发地产有限公司，该局持有滨海县行政审批局核发的《营业执照》，基本信息如下：

统一社会信用代码：91320922MA20QUX475

企业名称：滨海恒发地产有限公司

企业性质：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：孙翔龙

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2020 年 01 月 03 日

营业期限：自 2020 年 01 月 03 日至*****

住所：盐城市滨海县明达路 399 号锦绣园 20 幢商业 107/207/307 室

经营范围：房地产开发经营，房地产中介服务（限房地产经纪），房屋建筑工程施工，建筑装修装饰工程施工，物业管理服务，室内装饰设计服务，自有房屋租赁，设计、制作、发布、代理国内户外广告、一般形式印刷品广告，建材、办公用品批发、零售。（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） 一般项目：市场营销策划（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）。

（二）股东

经核查，项目实施单位由滨海县城镇建设发展有限公司投资设立，该公司持有项目实施单位 100% 股权；滨海县城镇建设发展有限公司系滨海县国有资产经营服务中心投资设立的国有独资公司。

（三）存续情况

经核查，滨海恒发地产有限公司依法存续。

综上，本所律师认为，滨海恒发地产有限公司系经滨海县行政审批局依法登记设立的国有独资子公司，依法存续，具有实施本次棚改专项债项目的主体资格。

二、募集资金用途

根据申请人提供的《申请报告》及苏亚盐咨[2022]3号《财务评估报告》披露，项目总投资 19.31431 亿元，其中不含政府债的项目资本金 6.31431 亿元，2021 年已申请专项债券 3.00000 亿元，本期拟申请的专项债券 2.69000 亿元，期限七年，后续拟申请专项债券 7.31000 亿元，全部用于滨海县城区保障房建设工程项目，项目情况如下：

（一）项目建设内容及规模

滨海县城区保障房建设工程项目位于滨海县。

项目总占地面积约 153359 平方米，总建筑面积约 426996.99 平方米。①城东 D-5 地块安置小区位于海滨大道与城东大道交汇处，总占地面积 32739 平方米，建筑面积 103150.27 平方米；②城北片区 C-1# 地块安置小区位于世纪大道南侧、二坎路东侧，总占地面积 60603 平方米，建筑面积 166035.62 平方米；③锦绣园二期地块安置小区位于明达路与景湖路交汇处，总占地面积 10245 平方米，建筑面积 35085.62 平方米；④城南 2# 地块安置小区位于玉龙南路西侧、南苑小区南侧，总占地面积 49772 平方米，建筑面积 122725.48 平方米。

建设期间：2021 年 5 月~2024 年 12 月；运营期间：2022 年 1 月~2026 年 12 月。

（二）项目计划总投资

项目批准总投资 193,143.10 万元，其中：建设投资 183,084.20 万元、建设期利息 10,058.90 万元。

项目总投资构成分析表

单位：万元

序号	工程费用名称	投资额（万元）	占比
1	建设投资	183,084.20	94.79%
1-1	工程费用	121,006.80	62.65%
1-2	工程建设其他费用	58,323.70	30.20%
1-3	预备费	3,753.70	1.94%
2	建设期利息	10,058.90	5.21%
3	项目总投资	193,143.10	100.00%

（三）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 193,143.10 万元，其中：①不含专项债券的项目资本金 63,143.10 万元；②专项债券融资 130,000.00 万元（2021 年已申请金额 30,000.00 万元，2022 年第二批拟申请金额 26,900.00 万元，2022 年下批次拟申请金额 23,100.00 万元，2023 年拟申请金额 50,000.00 万元）。

项目建设期为 2021 年 05 月至 2024 年 12 月，目前该项目正在建设中。

经核查，本所律师认为，本次专项债募集资金额度及项目与《2022 年第二批江苏省政府债券发行项目清单》债券额度及项目保持一致，符合苏财债〔2022〕3 号文的规定。

三、本次专项债项目的合规性

2020 年 08 月 14 日，滨海县行政审批局作出《关于滨海恒发地产有限公司实施滨海县城区保障房建设项目核准的批复》（滨行审投资〔2020〕229 号），同意项目实施单位实施滨海县城区保障房建设工程项目，项目代码：2020-3209-22-47-02-551655。

经核查，本所律师认为，本次专项债项目已得到有权部门批准实施。

四、预期偿债资金来源

根据苏亚盐咨[2022]3号《财务评估报告》披露，本次专项债的偿债资金来源主要以住宅及商业用房收入、非机动车库收入、地下机动车位收入的专项收益作为本期债券还本付息的资金来源。

本专项债项目整个债券 130,000.00 万元存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.11，本次专项债券 26,900.00 万元存续期内收益对融资本息的覆盖倍数为 1.64，可以覆盖融资本息。

经核查，本所律师认为，申请人申请本次专项债已提供项目收益与融资平衡方案，本次专项债项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资平衡，符合苏财债〔2022〕3号文的规定。

五、本次专项债的中介机构

1. 会计师事务所

本次专项债的《财务评估报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有盐城市工商行政管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913209020893564595）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2. 律师事务所

本次专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000576684265X）；

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）；签字律师范海玲持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201311

840956）。

本所律师认为，本次专项债的中介机构符合苏财债〔2022〕3 号文的规定要求。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、滨海恒发地产有限公司系经滨海县行政审批局依法登记设立的国有独资子公司，依法存续，具有实施本次专项债项目的主体资格；

2、滨海县城区保障房建设工程项目已经有权部门批准实施；

3、在本次专项债项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化前提下，本次专项债在债券存续期内项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资平衡。

（以下无正文，换签署页）

（此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目法律意见书》的签署页）

江苏鑫鼎律师事务所（盖章）



负责人（签字）：朱红伟

经办律师（签字）：王其

经办律师（签字）：范海玲

2022 年 01 月 24 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005

电话：0515-88963551

传真：0515-88209252

电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证

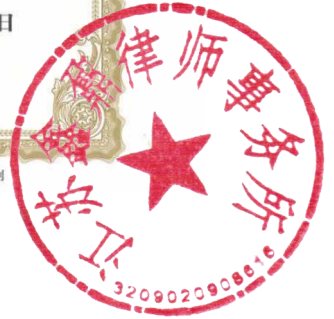
统一社会信用代码: 31320000576684265X

江苏鑫鼎
律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关: 江苏省司法厅
发证日期: 2016 年 12 月 28 日

No. 70074611

中华人民共和国司法部监制



执业机构	江苏鑫鼎律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13209200310205550		
法律职业资格 或律师资格证号	10200175021202		
发证机关	江苏省司法厅		
发证日期	2014 年 05 月 30 日	持证人	王文兵
		性 别	男
		身份证号	320924197507207913



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019 年度 江苏省司法厅 (9) 2020.6-2021.5	考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关	2020 年度考核称职 江苏省司法厅 (9) 021.6-2022.5	备案机关	
备案日期		备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201311840956

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 范海玲

性别 女

身份证号 32092319880410584x

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013 年 06 月 24 日



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2019年度考核备案
江苏省司法厅
(9)
2020.6-2021.5

2020年度考核称职
江苏省司法厅
(9)
备案机关 021.6-2022.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2022年江苏省第二批政府专项债券

法 律 意 见 书

江苏峰路律师事务所

二〇二二年一月十九日



关于 2022 年江苏省政府债券-棚改专项债 之 东台市项目法律意见书

第一章 前言

东台市财政局：

江苏峰路律师事务所是经江苏省司法厅批准设立，并合法存续的合伙制律师事务所，具有合法执业资格，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受贵局的委托，根据相关法律、法规和规范性文件的规定，就 2022 年江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目出具法律意见如下：

一、释义与简称

除非特别注明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义：

“本法律意见书”	指	关于 2022 年江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目法律意见书
“本所”	指	江苏峰路律师事务所
“贵局”	指	东台市财政局
“立信如良会计师事务所”	指	盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）

“本项目”	指	2022年江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目，共涉及站南安置区工程一期、站南安置区二期、泰东绿郡安置房工程三个项目
“《财务评估报告》”	指	立信如良会计师事务所出具的江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告（立信专字[2022]8号）

二、出具本法律意见书的依据

- 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）；
- 4、《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）；
- 5、《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》；
- 6、《东台市2022年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（东财债〔2022〕3号）；
- 7、东台市财政局的《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：11320981014396966G；
- 8、立信如良会计师事务所出具的立信专字[2022]8号《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报

告》；

9、其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

1、本所向贵局及本项目实施单位提出了应向本所提供的资料、文件等，并得到了贵局及本项目实施单位按本所要求提供的资料、文件等，该资料、文件构成本所出具本法律意见书的基础。贵局及本项目实施单位保证所提供的文件、资料均真实、准确、完整，复印件与原件一致。

2、立信如良会计师事务所向本所提供立信专字[2022]8号《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

3、本所依据本法律意见书出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的法律、法规和其他规范性文件，以及本所对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解发表意见；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，到贵局及本项目实施单位了解项目情况，查阅相关资料，对所获取的资料进行了审阅，并经提供单位盖章确认，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

4、本所仅就本项目的概况及其本项目实施单位的主体资格以及本项目的收益与融资自求平衡有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级偿债能力和现金流分析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、资信评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述。该引述并不意味着本所对其真实性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所并不具备核查

和作出判断的合法资格。

5、本法律意见书所有章节均应被视为一个整体，不可断章取义。

6、本所同意贵局将本法律意见书作为债券项目的政府报批文件，用于债券项目的申请。

第二章 正文

一、本项目实施单位的主体资格

东台市保障性住房建设投资有限公司，系国有有限公司，社会统一信用代码为：91320981687832726F，法定代表人：张先锋，住所地：东台市广场路8号勘探设计大厦七楼，经营范围为：政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发、物业服务。（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）。

综上，本所律师认为，东台市保障性住房建设投资有限公司系国有有限公司，经东台市发展与改革委员会批复，具备实施本项目的主体资格。

二、本项目的基本情况

根据贵局及本项目实施单位提供的相关文件、资料等，并经本所核查，本期债券涉及的项目为站南安置区工程一期、站南安置区二期、泰东绿郡安置房工程三个项目，详见下表：

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	债券期限 (年)	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
东台市	站南安置区工程一期项目	3.2	7	该项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约79.5亩，建筑面积约18.2万平方米，计划新建11幢高层建筑及配套，其中户均约120平方米，约1120户。项目总投资8.15亿元。	3.2	住建部门	政府性基金收入、项目自身收入	是

站南安置区二期项目	3	7	该项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、川东河北侧，占地约71.8亩，建筑面积约14.84万平方米，计划新建高层住宅建筑、农贸市场、幼儿园、整体地下室及物业、配电用房等，地块内代建社区服务、文体活动室、居家养老等社区用房，建筑面积不少于1200平方米，代建建筑面积不少于3000平方米的农贸市场，按江苏省优质幼儿园标准无偿代建4轨幼儿园一所，住户720户，项目总投资8.3亿元。	3	住建部门	政府性基金收入、项目自身收入	是
泰东绿郡安置房工程	3.5	7	该项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约78亩，建筑面积约10.4万平方米，计划新建新建住宅10幢，规划安置约808户，项目总投资7.2亿元。	3.5	住建部门	政府性基金收入、项目自身收入	是
小计	9.7						

综上，本所律师认为，本项目的实施主体正在实施相关工作，有实施项目的资金需求，同时上述实施主体已按照相关法律法规要求办理相应项目的相关审批，且应在取得相关审批后依法实施、管理项目。

三、项目融资

2022年江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目申请融资9.7亿元。

四、项目收益与融资自求平衡

根据《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）及《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）第七条“专项债务

收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定，本项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

立信如良会计师事务所作为本期债券发行的审计机构，为本项目出具了《专项评价报告》，依据该《专项评价报告》分析，立信如良会计师事务所认为，本次评价的东台市棚户区改造共三个项目对应的政府性基金收入及各项目自身产生的净收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本项目能符合《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）及《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）之规定，能够实现项目收益和融资自求平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅批准设立，并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000MD0064087Q），出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的杜珉珉律师、顾秀梅律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且2020年度考核称职。

（二）《财务评估报告》

立信专字[2022]8号《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告》系盐城立信如良会计师事务所出具，该机构属于合法存续的合伙制会计事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91320981550219525P），具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报材料。


第三章 结论意见

综上所述，本所律师认为，东台市保障性住房建设投资有限公司具备实施本项目所涉及三个项目的主体资格；上述实施单位应按照相应法律、法规的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目；本项目可实现收益和融资自求平衡；为本期债券发行提供服务的中介机构，均具备相应的从业资质。

江苏峰路律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇二二年一月十九日

执业机构 江苏睦路律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200811138141

法律职业资格
或律师资格证号 A20063200811602

发证机关

发证日期 2018年01月27日



持证人 杜琰琰

性别 女

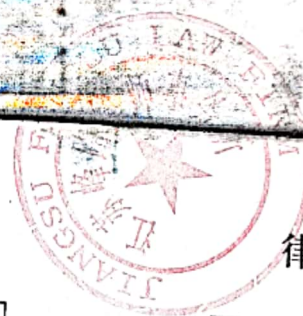
身份证号 320919197510200665

律师年度考核备案

考核年度	江苏省司法厅 2021.6-2022.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏峰路律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201811048882

法律职业资格或律师资格证号 A20163212812714

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2018年07月30日



持证人 顾秀梅

性别 女

身份证号 321281198911196667



律师年度考核备案

考核年度	2018年度考核 江苏省司法厅 (9) 2019.6-2020.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2019年度考核 江苏省司法厅 (9) 2020.6-2021.5
考核结果	
备案机关	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (9) 2021.6-2022.5
备案日期	

江苏君奥律师事务所

JIANG SU JUN AO LAW FIRM

江苏·扬州
扬子江北路 413 号

电话：0514 - 87607757
传真：0514 - 87607727

江苏君奥律师事务所
关于 2022 年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)
扬州市本级项目
之
法律意见书

编号：（2022）君奥非字第 001 号

致：扬州市财政局：

江苏君奥律师事务所接受扬州市财政局委托，对 2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目发行中的前期准备工作事宜所涉及到的有关事实和法律问题，出具本法律意见书。

一、重要声明

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

3、本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

4、扬州市财政局等向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本所律师仅就与发行人本产品发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关财务评估报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。我所对财务评估报告、关于做好2022年第二批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知、扬州市2022年第二批江苏省政府债券项目实施方案、棚改专项债券对应项目情况简介、地方政府新增专项债券信息披露材料做书面形式审查，这些书面材料中数据，资金等真实性不负责核查和审查。特别强调，我们所审查该项目中二个子项目合法合规，其依据扬州市财政局和项目实施主体的资料和陈述，对该项目二个子项目实际是否存在，建设状态及施工的进度等问题，不做真实性审查保证。

7、本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按相关法律法规要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用导致法律上的歧义或曲解。

8、本法律意见书仅供发行人为发行本产品之目的使用，不得用作任

何其他目的。

现本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

二、法律和规范性文件依据

本意见书所依据的法律及规范性文件主要有：

- 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、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 4、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；
- 5、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；
- 6、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。

三、法律分析所依据的材料

- 1、关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知；
- 2、扬州市 2022 年第二批江苏省政府债券项目实施方案；
- 3、棚改专项债券对应项目情况简介；
- 4、地方政府新增专项债券信息披露；
- 5、2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目财务评估报告；
- 6、其他资料。

四、问题分析

1、本次主管棚改项目的主体资质：

本法律意见书中所对应的本次棚户区改造项目：GZ306 地块安置项目和 GZ305 地块安置项目，项目主管部门都是扬州市经济技术开发区管理委员会建设局。

综上所述，本所律师经审查后认为，截止本法律意见书出具之日，上述主管部门都是批准设立的机关法人，具备棚改项目合法的主体资格。

2、2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目的合规性：

依据法律和规范性文件的规定，本项目二个子公司项目属于 2022 年第二批江苏省政府债券发行项目清单里，据介绍，前期已经得到相关部门的审批和许可。

本所律师经审查后认为，截止本法律意见书出具之日，2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二条之规定，依据纳入改造计划中，符合发行棚改专项债券项目。

3、预期偿债资金来源及项目资金平衡情况：

在《棚改专项债券对应项目情况简介》和《扬州市 2022 年第二批江苏省政府债券项目实施方案》中明确了未来偿债资金来源。《棚改专项债券对应项目情况简介》中二个子公司项目的资金来源是棚户区改造专项债券收入。

《扬州市 2022 年第二批江苏省政府债券项目实施方案》中二个子公司内容中包含了项目预期收益情况，明确了项目预期收益和偿还债务金额、



期限等途径。来源是土地出让款，不动产销售，住宅商业配套，地下停车位。广告位出租及电动车位租赁等收入。

项目资金平衡情况：《棚改专项债券对应项目情况简介》中二个子项目明确了项目预期收益金额、项目总债务融资本息金额、收益对债务融资本息覆盖倍数。《扬州市 2022 年第二批江苏省政府债券项目实施方案》中二个子项目都明确了项目资金平衡情况和扬州市棚改项目明细表。

本次申请发行的新增专项债券对应的项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资平衡，债券本息由土地出让款、相关资产物业租售收入等偿还。

根据扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）出具的《2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》第五条第一款第四项资金平衡测算：假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为 94,832.15 万元。经过测算，总体的对债务存续期融资本息覆盖倍数为 1.35 倍（94,832.15 万元/70,504.00 万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

棚户区改造专项债券的债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
1、GZ306 地块安置项目	30,000.00	7,770.00	37,770.00	49,700.44	1.32
2、GZ305 地块安置项目	26,000.00	6,734.00	32,734.00	45,131.71	1.38
合计	56,000.00	14,504.00	70,504.00	94,832.15	1.35

本所律师认为，本次债券所列入的棚改专项债券项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的土地出让款、相关资产物业租售收入等费用能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，依照《试点发行地

方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条之规定，符合其要求。

4、本次棚改项目专项债券的使用限制：

依据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第七、八条之规定，本所律师认为，本次棚户区改造专项债券资金将由财政部门纳入政府性基金预算管理，全部用于棚户区改造项目，严格依法用于符合条件的棚户区改造项目支出，不得用于置换债务以及可完全商业化运作的产业项目，不得用于工资、社保缴费等人员支出、公用支出，以及利息支付、企业补贴等。

5、棚改项目的现状

依据《扬州市 2022 年第二批江苏省政府债券项目实施方案》对棚改二个项目，内容载明了前期工作，建设期间，开工日期、竣工日期等主要内容介绍，项目现状披露。

本所律师经过书面形式审查，认为二个棚改项目是真实存在的。

五、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

本次准备工作中《2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》由扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）出具的，该事务所现持有扬州市江都区市场监督管理局于 2017 年 5 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91321012663833708X），扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所，具有出具财务评估报告的资质。

2、律师事务所

本《法律意见书》由江苏君奥律师事务所出具。江苏君奥律师事务所

系一家于扬州市注册成立的律师事务所，持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：23210201610372926），是具有中国执业资格的律师事务所。

本法律意见书的签字经办律师为张勇律师与朱小卫律师，两位律师自执业以来均无违规违纪记录，且已通过 2021 年度律师年检注册。两位律师分别持有执业证号为 13210200910163794 和 13210201710274461 的《中华人民共和国律师执业证》。因此，本所与经办律师具有出具本法律意见书的资格。

本所律师认为，《专项债券财务评估报告》及《法律意见书》，符合相关法律、法规的规定。

六、法律风险

本所律师经审查后认为，本项目涉及风险如下：

1、土地和租金等价格风险

本案项目中涉及的土地出让款和租金等价格是预估，因地理位置，市场风险，相关部门的预测价格等因素，土地价格会出现波动，会影响到本案例中项目收益。

2、施工风险

项目涉及片区多且范围大，施工技术性、专业性较强、审批手续繁琐等，可能对施工进度有影响，后期开发进程可能无法按照计划进行，可能影响项目收益，特别目前疫情影响。

3、项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，容易受到市场、经济发展价格的波动甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。同时可能受

到目前的疫情影响。

4、利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益和融资的平衡。

5、项目本身的风险

项目本身可能存在差距或者不确定，有可能受到多方政府的限制，也可能存在虚假或不真实的可能。

6、其他的风险如国家政策的调整和金融危机的风险。

七、结论性意见

截至本法律意见书出具之日，综上所述，本所律师认为：

1、该棚户区改造项目是合规的；

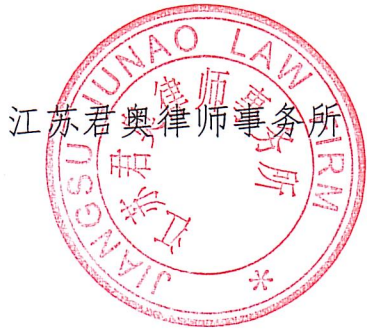
2、若提供的材料中土地出让款，不动产销售，住宅商业配套，地下停车位，广告位出租及电动车位租赁等收入等数据真实有效的，在目前的预测本次棚户区改造专项债券项目可达到融资自求平衡，并实现项目收益；

3、本次债券中应享分配额度内的资金将由扬州市财政局专项用于棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所经办律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《江苏君奥律师事务所关于 2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）扬州市本级项目发行中的前期准备工作之法律意见书》之签章 页）



中国执业律师：张勇

中国执业律师：孙王

2022 年 1 月 21 日星期五

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31320000MD0064159H

证号: 23210201610372926

江苏君奥

律师事务所,

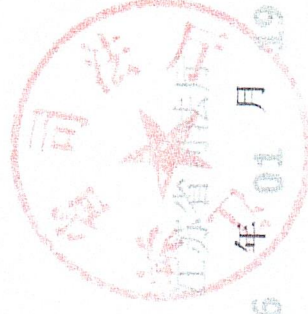
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期: 2016

年 01 月 19 日



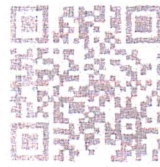
律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏君奥律师事务所
住所	江苏省扬州市扬子江北路41 3号双桥商务会所二楼200 5室
负责人	张勇
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	扬州市司法局
批准文号	苏司许决字 (2015) 28号
批准日期	2016-01-19

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	张勇 陶华娣 陶杨
-----	-----------------

执业机构 江苏君奥律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13210200910163794

法律职业资格
或律师资格证号 A20043210021301

持证人 张勇

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321083197811283699

发证日期 2015年 04月 1日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核备案 江苏省司法厅 (10) 2021.6-2022.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏君奥律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210201710274461

法律职业资格
或律师资格证号 A20153210028771

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年 09月 30日



持证人 朱小卫

性别 男

身份证号 320926197903102016

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核 江苏省司法厅 2018.6.20	称职 T10 1.5
考核结果		
备案机关		
备案日期		

律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (10) 2021.6-2022.5	
考核结果		
备案机关		
备案日期		



2022年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之
沭阳县项目

法律意见书

2022年1月



目 录

释义.....	2
第一部分 引言与声明.....	3
第二部分 正文.....	4
一、募集资金使用基本情况.....	4
二、募投项目情况.....	4
沭阳县流虹棚户区改造项目.....	4
三、本次发行的实质条件.....	5
（一）发行人的主体资格.....	5
（二）发行额度、发行期限.....	5
（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡.....	5
四、本次申报的中介机构.....	5
（一）会计师事务所.....	5
（二）律师事务所.....	6
五、结论性意见.....	6

释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

省政府	指	江苏省人民政府
沭阳县政府	指	江苏省沭阳县人民政府
本所	指	江苏德匠律师事务所
本律师	指	完成主要工作并签署本法律意见书的律师
天恒会计师事务所	指	宿迁天恒会计师事务所有限公司
《财务评估报告》	指	宿迁天恒会计师事务所有限公司出具的《2022年江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目财务评估报告》[宿天会专审字（2022）第048号]
本次发行	指	2022年第二批江苏省政府债券之沭阳县项目的发行
棚改专项债券	指	棚户区改造专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发（2014）43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预（2018）28号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库（2020）43号文	指	《地方政府债券发行管理办法》

江苏德匠律师事务所
关于 2022 第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之
沭阳县项目法律意见书

（2022）德匠意字第 1-0121 号

第一部分 引言与声明

致：沭阳县财政局

本所依法接受贵局委托，担任 2022 第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目专项法律顾问。

本所律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2018〕28 号文等法律、规章及规范性文件有关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

本法律意见书的基础事实依赖于贵局提供或（和）本所律师调取到的证据资料，并根据律师职业经验分析认定。在本法律意见书中，本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题发表意见；涉及有关财务、审计、信用评级等非律师专业事项的，均本着审慎原则引述有关机构的文件内容而不发表评论性意见，且该引述不应视为本所律师对引述内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

第二部分 正文

一、募集资金使用基本情况

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告，本期债券由沭阳县人民政府自愿申请发行，为棚改专项债券，根据本地区上报确认的2022年第一批新增政府专项债券额度、结构情况以及2022年第一批新增专项债券储备项目清单，本次发行额度2.6亿元，期限7年，募集资金专项用于流虹雅居棚户区改造，以项目对应专项收入偿还。

二、募投项目情况

沭阳县流虹棚户区改造项目

1. 主管部门：沭阳县住房和城乡建设局
2. 项目类别：棚户区改造
3. 项目简介：本项目位于沭阳县井冈山大道西侧、通广路北侧、上海南路南侧、荣昌路东侧。项目占地总面积约166.87亩，总建筑面积393008.77平方米。其中地上建筑面积278137.20平方米，地下建筑面积114871.57平方米。包括住宅、商业及物业。配套建设沥青道路、污水雨水管、路灯、绿化以及监控设施等。
4. 项目预算：本项目预算总投资15.09亿元，自有资金3.5亿元，融资总额为11.59亿元，2021年度已经通过专项债券融资4亿元。
5. 募集额度和偿债资金：本次拟募集资金2.6亿元，按年付息，到期一次性还本。本项目发行债券融资的本金和利息以项目对应的专项收入偿还。

三、本次发行的实质条件

（一）发行人的主体资格

本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府用于棚户区改造项目。

（二）发行额度、发行期限

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告、本地区上报确认的2022年第一批新增政府专项债券额度、结构情况以及2022年第一批新增专项债券储备项目清单，本次发行拟募集资金2.6亿元，期限7年。

（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡

债券资金以项目对应的专项收入偿还，按年付息，到期一次性还本。根据天恒会计师事务所《财务评估报告》，“在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券之沭阳县棚户区改造项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。”

四、本次申报的中介机构

（一）会计师事务所

本次申报的《财务评估报告》由天恒会计师事务所出具。

天恒会计师事务所现持有沭阳县市场监督管理局于2011年1月13日核发的营业执照（统一社会信用代码9132132273570018X6）、江苏省财政厅于1999年12月30日核发的《执业证书》（证书编号：32130006），天恒会计师事务所系依法注册成立、可执行注册会计师法定业务的会计师事务所。出具报告的人员有相

应执业资格。未发现该机构及相关执业人员有被行政处罚、行业处分及其他信用不良记录。

（二）律师事务所

本次申报的法律意见书由江苏德匠律师事务所执业律师出具。

江苏德匠律师事务所现持有江苏省司法厅于2021年7月15日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31320000MD02506640），江苏德匠律师事务所系具有合法执业资格的律师事务所。本所律师持有专职执业证书，本所及本所律师不存在被行政处罚、行业处分及其他信用不良情形。

五、结论性意见

1、募投项目为棚户区改造项目，且已纳入江苏省人民政府棚户区改造规划和年度计划，有一定收益，符合财预（2018）28号文第二条、财库（2020）43号文第二条等规定。

2、发行额度在国务院批准的本地区专项债务限额内安排，符合国发（2014）43号文第三条第（一）项、财库（2020）43号文第六条、财预（2018）28号文第十条等规定。

3、募投资金以项目对应的专项收入偿还，有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合国发（2014）43号文第二条第（二）项、财预（2018）28号文第三条、第六条、第七条、第二十九等规定。

4、本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府，专项用于棚户区改造，符合国发（2014）43号文第二条第（一）项、财预（2018）28号文第五条、第八条规定。

5、本次发行和使用严格对应到项目，发行期限七年，符合财库（2020）43号文第九条、财预（2018）28号文第二十七条、第二十八条等规定。

6、委托的专业服务中介机构天恒会计师事务所及本所均有相应执业资格，相关执业人员亦具备相应执业资格，资信良好。

7、未发现本期债券项目存在其他违法情形。

综上，本所认为，本次发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2018〕28号文等法律及政策规定，满足申报江苏省人民政府统一发行棚改专项债券的法律要求。

本法律意见书供参考。



(本页无正文, 为署名页)

江苏德匠律师事务所



经办律师:

经办律师:

二〇二二年一月二十三日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD02506640

江苏德匠
律师事务所, 符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准
予设立并执业。

发证机关:

江苏省司法厅

发证日期:

2021年07月15日

No. 70121634

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏德匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201710021710

法律职业资格
或律师资格证号 A20154401090068

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年 07月 15日



持证人 徐雷

性 别 男

身份证号 321322198405296812

执业机构 江苏德匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201710225766

法律职业资格
或律师资格证号 A20153213223283

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年 07月 15日



持证人 孙岗

性 别 男

身份证号 321322198305132036