

江苏三律师事务所

关于

2022年第三批江苏省政府债券

(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）南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目.....	5
（二）溧水区天生华都棚户区改造安置工程.....	8
（三）溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目.....	10
三、项目资金情况.....	12
（一）项目资金来源及投入情况.....	12
（二）项目收益与融资平衡安排.....	12
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	13
（一）财务评估报告.....	13
（二）法律意见书.....	13
五、结论性意见.....	14

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年第三批江苏省政府债券（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年第三批江苏省政府债券（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年第三批江苏省政府债券（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年第三批江苏省政府债券（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年第三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

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 10.3 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）南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目

1. 项目概况

ACD 地块项目改造地点：位于南京市六合区金牛湖街道，东至峨眉山社区陈庄组，西至金江公路，南至扬滁公路，北至金牛湖景区（含花园庄）以及金牛湖社区毛云组。其中涉及 ACD 地块共需搬迁约 975 户（含地块回迁 39 户）；涉及建筑面积约 17 万平方米。ACD 地块项目建设内容：安置房建设工程及配套附属设施建设。建设地点位于金牛湖街道镇区，东至冶山铁路，西至变电站、南至招贤小区、北至金江公路。总用地面积约 170.9 亩（含代征道路），总建设面积约 27.8 万平方米（含地上、地下）。ACD 地块项目总投资约 191077 万元，项目建设资金拟申报 15 亿元棚改专项债，分三年建设期使用，每年资金需求为 5 亿元。目前项目已开工建设。

2. 项目业主

根据南京市六合区发展和改革局《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目可行性研究报告的批复》（六发改投【2018】198 号），南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目业主为：南京金牛湖文化旅游发

展有限公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京金牛湖文化旅游发展有限公司
统一社会信用代码	913201163394074590
法定代表人	汤中原
注册资本	200000 万元人民币
注册时间	2015 年 08 月 28 日
营业期限	2015-08-28 至*****
登记机关	南京市六合区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市六合区金牛会风景区内
经营范围	旅游项目开发；景区内基础设施建设；景区运营管理；酒店管理；餐饮业管理；旅游服务、文艺表演（以上二项须取得许可或批准后方可经营）；土地开发整理；实业投资；建设项目投资；企业管理咨询；旅客票务代理。（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，南京金牛湖周边地块棚户区

改造（二期-ACD 地块）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）南京市六合区政府《关于确认南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目纳入 2018 年棚户区（城中村）改造计划的请示》；

（2）江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于确认南京市六合区 2018 年棚户区（城中村）改造工程项目的函》；

（3）南京市六合区发展和改革局《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目可行性研究报告的批复》（六发改投【2018】198 号）；

（4）南京市六合区发展和改革局《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目建议书的批复》（六发改投【2018】139 号）；

（5）南京市规划局《选址意见书》（选字第 320116201710493）；

（6）南京市国土资源局六合分局《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目用地的预审意见》（六国土资预审函【2018】42 号）；

（7）南京市规划和自然资源局《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件【2020】00393 号）；

（8）南京市规划局《建设用地规划许可证》（地字第 320116201810267 号）；

（9）南京市规划和自然资源局《南京市工程建设项目设计方案审定通知书》（宁规划资源方案(2020)00428 号）；

（10）南京市规划和自然资源局《建设工程规划许可证》（建字第 320116202020255 号）；

（11）南京市规划和自然资源局《不动产权证》（苏 2020 宁六不动产权第 0022481 号）；

（12）南京市六合区城乡建设局《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320116202007211101）；

（13）《建设项目环境影响登记表》（201832011600000108）；

(14)南京市六合区发展和改革局《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD 地块)项目的节能审查意见》(六发改能审【2019】2号);

(15)《江苏省社会稳定风险评估评审表》;

(16)南京市文化和旅游局《南京市地下文物考古勘探发掘审核意见表》(宁文旅审字【2019】396号、430号);

(17)江苏省南京市六合区人民防空办公室《江苏省南京市六合区人民防空办公室防空地下室建设行政许可决定书》(宁六防许字【2020】第019号)。

综上,本所律师认为,南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD 地块)项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(二) 溧水区天生华都棚户区改造安置工程

1. 项目概况

溧水区天生华都棚户区改造安置工程已于2019年1月10日取得南京市溧水区行政审批局核发的《关于溧水区天生华都棚户区(危旧房)改造安置工程项目可研报告的批复》(溧审批投许[2019]016号),批复:同意溧水区天生华都棚户区(危旧房)改造安置工程项目可研报告,建设工期约36个月。项目单位为南京溧水中山保障房建设有限公司。项目选址:溧水区龙山路以北,文昌路以南,薛李东路两侧,占地约333.6亩。项目投资及主要建设内容:总投资590168万元,土建64万平方米(其中地下14万平方米)。

2. 项目单位

根据南京市溧水区行政审批局核发的《关于溧水区天生华都棚户区(危旧房)改造安置工程项目可研报告的批复》(溧审批投许[2019]016号),溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目单位为:南京溧水中山保障房建设有限公司。

项目单位基本情况如下：

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
法定代表人	张红星
注册资本	10000 万元人民币
注册时间	2013 年 02 月 17 日
营业期限	2013 年 02 月 17 日至 2033 年 02 月 16
登记机关	南京市溧水区行政审批局
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	南京市溧水区永阳镇中山东路
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）
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，南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目已取得相关备案及批准文件如下：

- (1) 南京市溧水区发展和改革局《关于溧水区天生华都棚户区改造安置工

程项目建议书的批复》（溧发改审[2017]371号）；

（2）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区天生华都棚户区（危旧房）改造安置工程项目可研报告的批复》（溧发改审[2019]016号）；

（3）溧水区行政审批局《关于天生华都棚户区改造安置工程项目节能报告的审查意见》（溧审批投许[2020]91号）；

（4）《建设项目环境影响登记表》（备案号：202032011700000025）。

综上，本所律师认为，溧水区天生华都棚户区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。

（三）溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目

1. 项目概况

溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目已于2017年11月29日取得南京市溧水区发展和改革局《关于溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目可研报告的批复》（溧发改审[2017]401号），批复：同意溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目可行性研究报告，建设工期36个月。项目位于溧水区交通路以北，致远路以西，占地约79.5亩。具体四至边界和用地由规划、国土部门核定。项目主要建设内容：新建安置房及相关配套设施，总建筑面积约15万平方米（其中地下5万平方米）。具体建筑面积及建设方案由规划部门审定。项目估算计划总投资140051.22万元。

2. 项目单位

根据南京市溧水区发展和改革局《关于溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目可研报告的批复》（溧发改审[2017]401号），溧水区中山水苑棚户区改造安

置工程项目单位为：项目单位为南京溧水中山保障房建设有限公司。

项目单位基本情况如下：

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
法定代表人	张红星
注册资本	10000 万元人民币
注册时间	2013 年 02 月 17 日
营业期限	2013 年 02 月 17 日至 2033 年 02 月 16
登记机关	南京市溧水区行政审批局
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	南京市溧水区永阳镇中山东路
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）
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，溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目已取得相关备案及批准文件如下：

(1) 南京市溧水区发展和改革局《关于溧水区中山水苑棚户区改造安置工程项目可研报告的批复》(溧发改审[2017]401号)

(2) 溧水区建筑工程临时施工通知单

(3) 《建设项目环境影响登记表》(备案号: 202032011700000023)

综上, 本所律师认为, 溧水区中山水苑棚户区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。

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 2 个区, 共 3 个棚户区改造发债项目, 项目总投资额为 921, 296. 22 万元, 其中: 资本金 618, 296. 22 万元, 拟使用专项债 303, 000. 00 万元, 其中 2020 年已使用债券募集资金 89, 500. 00 万元, 2021 年已使用债券募集资金 60, 000. 00 万元, 本次拟使用债券募集资金 103, 000. 00 万元, 使用后续期间债券募集资金 50, 500. 00 万元。

融资项目中收益为土地出让收入、资产出售收入、资产出租收入、停车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年第三批江苏省政府债券(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. 2. 28

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	江苏三法律师事务所	 	
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	2020年度考核不评定等次 江苏省司法厅 (1-3) 2021.6-2022.5
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3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005号)

2022 年 2 月

江苏金汇人律师事务所
关于无锡市2022年江苏省政府第3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	14
四、 中介服务机构	17
五、 结论性意见	23

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	东蕾苑安置房新建项目	本项目位于东北塘街道承塘路延伸段东、锦阳路北，建设用地面积约68570m ² ，总建筑面积约246527m ² 。其中地上建筑面积约192550m ² ，地下建筑面积约53977m ² 。主要建设功能为征地拆迁安置用房及公建配套用房。
2	XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设	本项目位于无锡市梁溪区江海路与运河西路交叉口西南侧。本项目总用地面积122684.9平方米，总建筑面积386158平方米。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。
3	振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目	本项目位于无锡市梁溪区任钱路和凤翔路交叉口东南侧，规划用地面积2.3万平方米。项目总建筑面积约8万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设。
4	徐巷地块定销商品房工程	本项目位于梁溪区广丰路南侧。本项目规划用地面积为31382.98平方米，总建筑面积112701.71平方米，地上建筑面积82303.53平方米，地下建筑面积30398.18平方米。
5	民航棚户区改造建设工程项目	本项目位于无锡市梁溪区广南路与上马墩路交叉口西北侧，总占地面积约55354.6平方米，总建筑面积约25.66万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设。

（一）东蕾苑安置房新建项目

本项目位于锡山区，总发债额5000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市锡山区人民政府东北塘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，无锡市锡山区人民政府东北塘街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市锡山区人民政府东北塘街道办事处		
统一社会信用代码	11320205014038720G		
机构性质	机关	负责人	卢益芳
机构地址	江苏省无锡市锡山区东北塘街道东政路8号		

2、项目概述

本项目位于锡山区，建设总投资估算为149000万元，项目发债额5000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
东蕾苑安置房新建项目	锡山区	149000	5000

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 根据无锡市锡山区发展和改革局2018年4月26日出具的《关于东蕾苑安置房新建项目立项的批复建议书的批复》（锡山发改投【2018】46号），

无锡市锡山区发展和改革局同意实施本项目。

- ② 根据无锡市锡山区发展和改革局2018年6月20号出具的《关于东北塘街道东蓄苑安置房项目可行性研究报告的批复》（锡山发改投【2018】82号），无锡市锡山区发展和改革局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第3202052018A0010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3202052018A0062），项目已取得相关许可证件，由无锡市锡山区人民政府东北塘街道办事处实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市锡山区人民政府东北塘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）XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设

本项目位于梁溪区，总发债额85100万元，项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡中交城市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，该项目实施主体的基本情况如下：

名 称	无锡中交城市建设有限公司		
统一社会信用代码	91320213MA25572Q7L	法定代表人	张婷
类 型	有限责任公司	开办资金	10000万元整
成立日期	2021年01月29日	营业期限	2021年01月29日至***

登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地 址	无锡市梁溪区会岸路88号-628
经营范围：许可项目：各类工程建设活动；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，具体经营项目以审批结果为准）			

2、项目概述

本项目位于梁溪区，建设总投资估算324300万元，项目发债额85100万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设	梁溪区	324300	85100

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2021年3月22日出具的《关于无锡中交城市建设有限公司XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设项目核准的批复》（锡行审投许[2021]71号），本项目已由无锡市梁溪区行政审批局呈报立项，并获同意批复。
- ② 根据中华人民共和国自然资源部和中华人民共和国国家工商行政管理总局制定的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号3202012020CR0023，电子监管号3202002021B01337）、无锡市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（NO D 32004128221、NO D 32004128222）、《规划设计方案审查意见》（锡规梁审2020第007号）；无锡市行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第320213202100010号）、《建设工程规划许可证》（建字第320213202100039号）、无锡市梁溪区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（项目编号3202132103220006），本项目已取得相关许可证

件，符合法律规定。

- ③ 根据无锡市梁溪生态环境局2020年2月6日出具的《关于对惠东里A、C地块环保意见的复函》（梁环函[2020]5号）、无锡市水利局2020年2月24日出具的《关于惠东里AC地块水利意见的函》（锡水行审函[2020]7号）、无锡市市政和园林局2020年2月21日出具的《关于惠东里AC地块出让相关绿化配套建设意见的复函》（锡政园函[2020]10号），本项目环评通过评审并已备案（备案号202132021300000055）。

综上所述，本所律师认为，无锡中交城市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）振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目

本项目位于梁溪区，总发债额30000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡梁溪地铁上盖开发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，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡梁溪地铁上盖开发有限公司		
统一社会信用代码	91320200MA1XQRJQ8L	法定代表人	彭志强
类型	有限责任公司	开办资金	10000万元整
成立日期	2019年01月08日	营业期限	2019年01月08日至***
登记机关	无锡市行政审批局	地址	无锡市梁溪区民丰路锋尚文创中心1楼108-2室

经营范围：房地产开发经营；土地整理；物业管理（凭有限资质证书经营）；自有房屋租赁；建筑物拆除（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：停车场服务（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

本项目位于梁溪区，建设总投资估算73354.38万元，项目发债额30000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
振达钢管厂A棚户区改造 建设工程项目	梁溪区	73354.38	30000

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 根据无锡市梁溪区行政审批局2021年10月22日出具的《关于振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目调整的批复》（梁行审投许[2021]288号），本项目已由无锡梁溪地铁上盖开发有限公司呈报立项及调整，并获同意批复。
- ② 根据项目主管单位无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司2022年2月22日出具的《关于振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目“四证”办理的说明》，项目“四证”正在办理中。

综上所述，本所律师认为，无锡梁溪地铁上盖开发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。

（四）徐巷地块定销商品房工程

本项目位于梁溪区，总发债额50000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市搏鸿投资发展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，无锡市搏鸿投资发展有限公司的基本情况如下：

名 称	无锡市搏鸿投资发展有限公司		
统一社会信用 代码	91320200339042779J	法定代表人	强惠娜
类 型	有限责任公司（非自然人 投资或控股的法人独资）	注册资本	50000万元人民币
成立日期	2015-05-15	营业期限	2015-05-15 至 无固定期限
登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地 址	无锡市广南路290号6楼
经营范围：利用自有资金对外投资；房屋建筑工程、市政公用工程、建筑装饰装修工程、建筑智能化工程、管道工程、环保工程、钢结构工程的施工（凭有效资质证书经营）；建材、金属材料的销售；土地前期整理。（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）			

2、项目概述

本项目位于梁溪区，建设总投资估算为76000万元，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）
徐巷地块定销商品房工程	梁溪区	76000	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 根据无锡市梁溪区行政审批局2021年3月10日出具的《关于徐巷地决定销商品房工程项目建议书的批复》（梁行审投许[2021]61号），无锡市梁溪区行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡市搏鸿投资发展有限公司2022年2月22日出具的《关于徐巷地决定销商品房工程“四证”办理的说明》，项目“四证”正在办理中。

综上所述，本所律师认为，无锡市搏鸿投资发展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。

（五）民航棚户区改造建设工程项目

本项目位于梁溪区，总发债额70000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市广益建设发展集团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，无锡市广益建设发展集团有限公司的基本情况如下：

名 称	无锡市广益建设发展集团有限公司		
统一社会信用代码	913202007786654922	法定代表人	蔡 磊
类 型	有限责任公司	注册资本	101000万元人民币
成立日期	2005-09-14	营业期限	2005-09-14 至 无固定期限

登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地 址	无锡市广益路与友谊路西北交叉处(广益中心小学内)
经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；建筑装饰材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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

本项目位于梁溪区，建设总投资估算为170600万元，项目发债额70000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
民航棚户区改造建设工程项目	梁溪区	170600	70000

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 根据无锡市梁溪区行政审批局2020年8月7日出具的《关于民航棚户区改造建设工程项目调整的批复》（梁行审投许[2021]292号），无锡市梁溪区行政审批局同意本项目建设内容和投资规模变更。
- ② 根据无锡市广益建设发展集团有限公司2022年2月22日出具的《关于民航棚户区改造建设工程项目“四证”办理的说明》，项目“四证”正在办理中。

综上所述，本所律师认为，无锡市广益建设发展集团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、项目资金情况

(一) 东蕾苑安置房新建项目

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）
东蕾苑安置房新建项目	5000

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年第三批江苏省政府专项债券（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02003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) XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设

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）
XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设	85100

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年第三批江苏省政府专项债券（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02003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）振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目

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）
振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目	30000

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年第三批江苏省政府专项债券（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02003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）徐巷地块定销商品房工程

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）
------	------------

徐巷地块定销商品房工程	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年第三批江苏省政府专项债券（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02003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）民航棚户区改造建设工程项目

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）
民航棚户区改造建设工程项目	70000

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年第三批江苏省政府专项债券（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02003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。

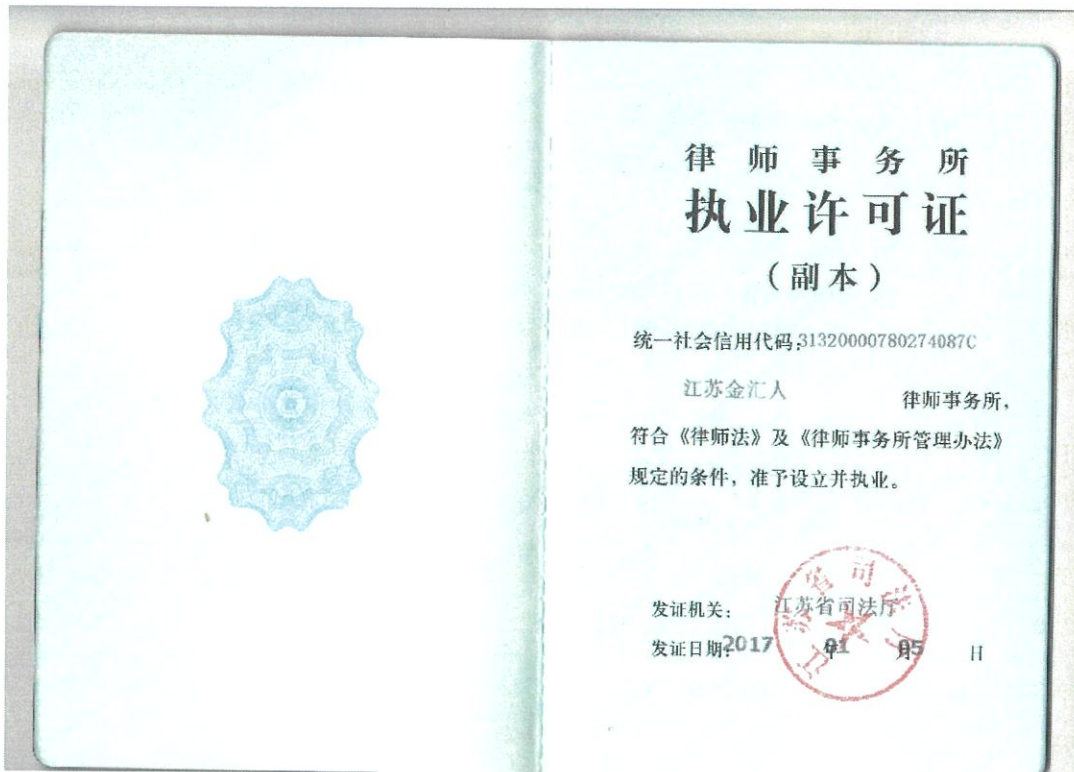
根据中中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所是在江苏省苏州市苏州工业园区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320509093497406W，成立日期为 2014年3月26日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营）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
		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	2021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 13202201910134554

法律职业资格或律师资格证号 A20173202054344

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2019年10月14日



持证人 余相承

性别 男

身份证号 342422199507291718

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3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: 邹文强

经办律师: 余明

二〇二二年二月二十四日



江苏省政府债券（棚改专项债券）
之丰县项目法律意见书

东银非诉字[2022]053号



地址：南京市江宁区胜利路 89 号紫金研创中心 6 号楼 6、7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二零二二年二月

江苏省政府债券（棚改专项债券）
之丰县项目法律意见书

东银非诉字[2022]053号

致：丰县财政局

江苏东银律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在江苏省政府债券之丰县棚改项目专项债的特聘法律顾问，就相关前期工作事宜，出具本法律意见书。

江苏东银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，已得到丰县财政局的承诺和保证，即：上述单位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、副本材料或口头证言，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。本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。



目 录

第一章 前言.....	1
一、出具本意见书的依据.....	1
二、释义与简称.....	1
三、声 明.....	2
第二章 正 文.....	4
一、项目实施单位.....	4
（一）项目实施单位的概况.....	4
（二）律师意见.....	5
二、关于债券额度分配的基本情况.....	5
（一）额度分配规模及期限.....	5
（二）募集资金用途.....	6
（三）律师意见.....	6
三、关于募投项目概述.....	6
（一）项目概况.....	7
（二）项目审批.....	7
（三）律师意见.....	8
四、预期偿债资金来源.....	8
（一）预期偿债资金来源概述.....	8
（二）律师意见.....	9
五、中介机构及相关文件.....	9
（一）《法律意见书》.....	9
（二）《评估报告》.....	9
（三）律师意见.....	9
第三章 法律风险.....	10
一、征地拆迁风险.....	10
二、技术风险.....	10
三、项目收益风险.....	10
四、利率波动风险.....	10
第四章 结论性意见.....	11

第一章 前言

一、出具本意见书的依据

1. 《中华人民共和国证券法》；
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. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
4. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
11. 《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）；
12. 贵局及其他相关单位提供的其他相关文件。

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	江苏东银律师事务所
本所律师	指	李富生律师、刘菁律师

项目负责单位	指	丰县佳城房地产开发有限公司
财政局	指	丰县财政局
《评估报告》	指	编号为苏公 X[2022]E6001 号的《江苏省政府债券（棚改专项债券）之丰县项目财务评估报告》
《法律意见书》	指	编号为东银非诉字[2022]053 号的《江苏省政府债券（棚改专项债券）之丰县项目法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
工作日	指	周一至周五（不包括法定节假日、法定休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律行政法规和规范性文件的理解而发表法律意见。

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. 贵局保证为丰县西城丽景棚户户区改造项目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。各项目有关的上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

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、各项目实施单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就丰县西城丽景棚户区改造项目专项债券发行中的前期准备工作相关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、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，并不表明本所对该上述文件内容的真实性、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）之丰县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. 本所同意将本法律意见书作为丰县申请发行江苏省政府债券（棚改专项债券）之丰县项目发行所必备的法律文件，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，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，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。

第二章 正文

一、项目实施单位

(一) 项目实施单位的概况

丰县西城丽景棚户区改造项目的实施主体为丰县佳城房地产开发有限公司。该公司具有独立法人资格，丰县城市投资发展有限公司持有丰县佳城房地产开发有限公司100%股权。

名称	丰县佳城房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91320321MA20T6FA2N
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	丰县南环路与西环路交叉处交通大楼
法定代表人	娄崇
注册资本	5000 万元人民币
经营范围	保障性住房、商品住房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营；棚户区（危旧房）改造及配套设施开发建设；建筑物拆除；水利工程施工；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂建设施工；水处理系统的安装施工；园林绿化工程施工；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工；建筑工程机械租赁；商业管理咨询服务。（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）
成立日期	2020 年 01 月 13 日
营业期限	2020 年 01 月 13 日至-

登记机关	丰县市场监督管理局
登记状态	存续

（二）律师意见

本所律师认为，丰县西城丽景棚户区改造项目的实施主体为依法设立并有效存续的独立企业法人或机关，能够独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，根据经营范围来看，具备其对应项目开发建设的主体资格。

二、关于债券额度分配的基本情况

（一）额度分配规模及期限

序号	项目名称	项目简介	项目总投资 (万元)	拟融资金 额(万元)	融资期 限
1	丰县西城丽景棚户区改造项目	本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积58774.50平方米(折合88.16亩)，总建筑面积170288.89平方米，其中计容面积129302.94平方米(住宅建筑面积124534.94平方米、配套商业面积1660.55平方米，配套公建面积3107.45平方米)；不计容面积40985.95平方米(地下建筑面积37477.61平方米，保温层面积	85202.28	22000	32个月

		3508.34 平方米)。可安置 1080 户，机动车车位 1000 辆（其中：地上 24 辆，地下 976 辆），非机动车停车 2730 辆。项目容积率 2.20，建筑密度 15.79%，绿化率 30.03%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。			
	合计		85202.28	22000	32 个月

（二）募集资金用途

丰县本次拟分配的债券额度资金用途全部专项用于丰县西城丽景棚户区改造项目之有一定收益的棚改公益性项目建设。

（三）律师意见

本所律师认为，拟使用的募集资金用途符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求。

三、关于募投项目概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在 34.5-48.2 米之间，西南略高于东北。全县总面积约 1449 平方公里，总人口约 116.5 万人，主城区常住人口约 26 万，城区建成面积约 38 平方公里，城市

规划面积约 60 平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。

本期债券募投项目为丰县西城丽景棚户区改造项目，该棚改项目本期债券拟募集资金总计 22000.00 万元。

（一）项目概况

1. 丰县西城丽景棚户区改造项目主要内容

本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积 58774.50 平方米（折合 88.16 亩），总建筑面积 170288.89 平方米，其中计容面积 129302.94 平方米（住宅建筑面积 124534.94 平方米、配套商业面积 1660.55 平方米，配套公建面积 3107.45 平方米）；不计容面积 40985.95 平方米（地下建筑面积 37477.61 平方米，保温层面积 3508.34 平方米）。可安置 1080 户，机动车车位 1000 辆（其中：地上 24 辆，地下 976 辆），非机动车停车 2730 辆。项目容积率 2.20，建筑密度 15.79%，绿化率 30.03%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

2. 项目建设期限

本项目建设期 32 个月，自 2021 年 11 月至 2024 年 6 月。

3. 项目总投资及资金筹措方式

项目总投资与资金筹措方式：本项目总投资估算为 85,202.28 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 22,000.00 万元，拟使用未来发行债券募集资金 37,600.00 万元，使用资本金约 25,602.28 万元。

（二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，丰县西城丽景棚户区改造项目开展时已取得如下审批类等相关文件：

1. 《国有建设用地使用权出让合同》（合同号“3203212021CR0059”）；
2. 丰县人民政府出具的《丰县人民政府房屋征收决定》（丰政房征决字（2018）6号）；

3. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第3203212021000071号）；
4. 丰县行政审批局出具的《关于西城丽景棚户区改造项目核准的批复》（丰行审许可〔2020〕47号）；
5. 丰县行政审批局出具的《招标事项核准意见表》；
6. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》及附件（建设项目编码3203212011160102，施工许可编号320321202111180101）；
7. 丰县自然资源和规划局出具的《范园1-01B地块规划条件》；
8. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（建字第3203212021000071号）。

（三）律师意见

本所律师认为，丰县西城丽景棚户区改造项目在项目开展时已取得相应文件及相关部门初步的批复或者批准文件。

四、预期偿债资金来源

（一）预期偿债资金来源概述

丰县西城丽景棚户区改造项目拟使用债券资金的偿债资金来源为政府性基金收入和专项收入，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，债券本息由政府性基金收入、专项收入偿还。

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《江苏省政府债券（棚改专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X〔2022〕6001号），江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所针对江苏省政府债券丰县棚改项目的丰县西城丽景棚户区改造项目，就收益和融资平衡方面发表的结论性意见认为：“综上所述，根据我们对支撑预测收益证据的审核，在其预测事项成立的前提下，我们认为本次评价的西城丽景棚户区改造项目收益均能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。即使规划事项能够如期发生，由于预

期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异”。

（二）律师意见

综上，本所律师认为，在实际被预期事项与预期相符的情况下，江苏省政府债券丰县棚改项目专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，上述项目总体出让收益能够合理保障偿还项目所对应的本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经过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》（统一社会信用代码为：31320000094152848K），且2021年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的李富生律师、刘菁律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。

（二）《评估报告》

编号为苏公X[2022]E6001号的《评估报告》系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：913203033550095141）及《会计师事务所执业证书》，具有出具评估报告的资质。

（三）律师意见

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 法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大,难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行,可能影响到项目的收益。

二、技术风险

拟发行债券项目在施工过程中由于安全防范不到位将导致施工安全问题,且由于工程质量管理不善带来工程质量问题。

三、项目收益风险

棚改项目具有特殊性,容易受到房地产市场的影响,房地产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。

四、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。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）丰县佳城房地产开发有限公司为本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之丰县项目的实施单位。

（二）丰县本次拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县西城丽景棚户区改造项目，符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求，且项目已取得项目开展的初步审批及批复类等相应文件。

（三）在实际被预期事项与预期相符的情况下，江苏省政府债券丰县棚改项目募投的丰县西城丽景棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，理论上项目总体出让收入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平衡。

本法律意见书正本一式肆份，本所留存贰份，其余贰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。

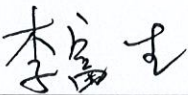
（以下无正文）

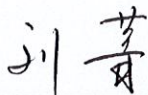
（本页无正文，为《江苏省政府债券（棚改项目专项债券）之丰县项目法律意见书》之签署页）

律师事务所负责人：



承办律师：







律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：313200000094152848K

江苏东银

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03月16日

No. 70085145

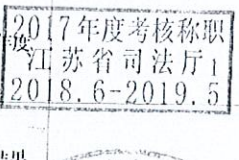

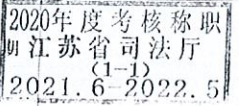
中华人民共和国司法部监制

执业机构	江苏东银律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201201310822414	持证人	李富生
法律职业资格 或律师资格证号	A20103201130700	性别	男
发证机关		身份证号	412826198509063517
发证日期	2017年06月27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	

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	江苏东银律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201201411677599		
法律职业资格 或律师资格证号	A20103204110679		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	刘普
发证日期	2019年06月15日	性别	女
		身份证号	320402198103233428

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2018年度 江苏省司法厅 (1-3) 2019.6-2020.5	考核年度	
考核结果	2019年度考核 江苏省司法厅 (1-1) 2020.6-2021.5	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (1-1) 2021.6-2022.5	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	4
第二部分	法律意见书正文	6
一、	本期债券项目的基本情况	6
二、	本期债券项目涉及的棚改项目情况	6
三、	项目收益融资平衡方案	8
四、	本期债券项目涉及的有关机构	9
(一)	审计机构	9
(二)	律师事务所	9
五、	总体结论性意见	9



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	指	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	汉星华府保障房项目 汉祥家园棚户区改造项目
实施主体	指	徐州信恒城市建设发展有限公司 沛县中金置业投资有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
方正会计师事 务所	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方正会计师事务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17,000.00万元，专项用于徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目（以下简称“汉星华府保障房项目”）、沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目（以下简称“汉祥家园棚户区改造项目”），上述项目总投资为183,180.53万元，其中：其他资本金166,180.53万元，拟使用本期地方政府专项债券资金17,000.00万元。项目融资本息偿还主要来源于项目预期土地出让收入，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、本期债券项目所涉棚改项目情况

（一）汉星华府保障房项目

项目名称	汉星华府保障房项目
项目总投资	32,959.53 万元
项目建设地点	沛县经济开发区樊吟路南侧、汉兴路西侧
占地面积	约 32.65 亩
总建筑面积	总建筑面积约 78,241.3 平方米。 其中地上建筑面积为 59,384.8 平方米，地下建筑面积为 18,856.5 平方米，配套建设停车位、道路、电气、排水管、管网等设施。
项目建设期	3 年
债券额度及期限	0.7 亿元，7 年
项目实施机构	徐州信恒城市建设发展有限公司

徐州信恒城市建设发展有限公司，现持有沛县市场监督管理局核发的统一

社会信用代码为 91320322MA204YQQ3W 的《营业执照》，法定代表人雒磊，股东为沛县信恒投资基金管理中心（有限合伙）和沛县中金置业投资有限公司，注册资本 10000 万人民币，住所：沛县经济开发区沛公路北侧、汉润路东侧（科技创业园三号楼 125 室），企业类型为有限责任公司。经营范围：建设项目开发经营，房地产开发经营，农村土地整理，工程管理服务，物业管理，景观和绿地设施工程施工，道路、桥梁、水利工程建筑，建筑安装，建筑装饰，市政公共设施管理，城市绿化管理。（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）。

（二）汉祥家园棚户区改造项目

项目名称	汉祥家园棚户区改造项目
项目总投资	150,221 万元
项目建设地点	沛县经济开发区西环路东侧、南环路北侧
占地面积	约 180.11 亩
总建筑面积	总建筑面积为 316,061 平方米。 其中地上建筑面积为 274,088 平方米，包括住宅面积 244,722 平方米、配套设施面积 29366 平方米；地下建筑面积为 41,973 平方米；配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。
项目建设期	2.5 年
债券额度及期限	1 亿元，7 年
项目实施机构	沛县中金置业投资有限公司

沛县中金置业投资有限公司，现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322593921410Y 的《营业执照》，法定代表人时可，股东为沛县经济开发区发展有限公司，注册资本 35,000 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：房地产开发经营，对建设项目投资，农村土地整理，工程管理服务，物业管理，景观和绿地设施工程施工，道路、桥梁、水利工程建筑，建筑安装，建筑装饰，市政公共设施管理，城市绿化管理。（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） 一般项目：建筑材料销售（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)

三、项目审批及合规情况

(一) 汉星华府保障房项目

2020年8月24日，江苏省沛县经济开发区管理委员会经济发展局发文《关于徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目核准的批复》(苏沛开经发【2020】19号)，同意建设汉星华府保障房项目，项目代码为：2020-320356-70-02-553427。

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。

(二) 汉祥家园棚户区改造项目

2016年12月26日，沛县发展改革与经济委员会发文《关于沛县中金置业投资有限公司建设汉祥家园棚户区改造项目备案的通知》(沛发改审发【2016】339号)，同意建设汉祥家园棚户区改造项目，项目代码为：2016-320322-70-03-528550。

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。

四、项目偿债资金来源及资金用途

根据相关城乡建设项目实施单位提供的相关资料，本次所筹集的资金将专项用于汉星华府保障房项目、汉祥家园棚户区改造项目涉及的投资建设，资金用途符合《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》等相关规范性文件的规定。

本次2个项目收入主要为项目土地出让收入，项目融资本息将主要以收益来源偿还，另结合徐州方正会计师事务所有限公司(以下称“方正会所公司”)出具的《财务评估报告》结论，本所律师认为本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。

五、项目收益融资平衡方案

根据方正会所公司出具的徐方会咨[2022]010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。

六、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。

七、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,项目融资本息将以项目土地出让收入偿还,本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。

（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：姜丽娟

经办律师：张以梅

经办律师：曹宗彦

2022年2月26日



律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320030085218

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: 2002年10月01日




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淮海西路 246号文峰大厦北楼101
负责人	朱前
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	时冬梅, 李刚, 刘军, 周敬全, 孙志, 姜丽娜, 徐树华, 朱峰
-----	---------------------------------------

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



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 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 2015
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

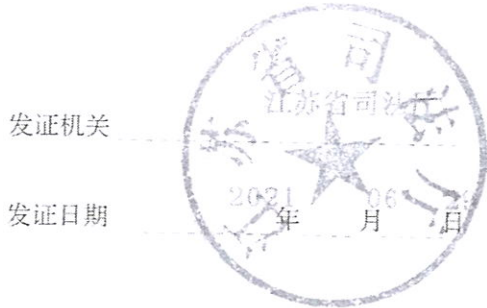


执业证类别 专职律师

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

(2022)苏天律意字第14号

江苏天目湖律师事务所

关于

溧阳市财政局

棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏天目湖律师事务所
二〇二二年二月二十七日



江苏天目湖律师事务所关于 溧阳市财政局棚户区改造专项债券项目 之法律意见书

致：溧阳市财政局

江苏天目湖律师事务所为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受溧阳市财政局的委托，作为溧阳市财政局的特聘专项法律顾问，就溧阳市财政局在棚户区改造专项债券发行中的工作事宜，根据现行法律、法规及规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2022) 苏天律意字第 14 号《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》
棚户区改造专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
财政部	指	中华人民共和国财政部
溧阳市/本市	指	江苏省溧阳市
溧城街道办	指	江苏省溧阳市溧城街道办事处
高新区管委会	指	江苏省溧阳高新技术产业园区管理委员会
会计事务所	指	溧阳众诚会计师事务所有限公司
本所	指	江苏天目湖律师事务所
本所律师	指	蒋建平律师、李春雷律师
《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》

声 明

为本法律意见书之出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据的规范性文件主要有：

(1)《关于做好 2022 年第三批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》 苏财债（2022）11 号；

(2)《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（2021）18 号；

(3)《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；

(4) 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知 财库（2015）83 号。

(5)《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；

(6)《转发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》 苏财债（2018）22 号。

2、本所律师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；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次工作进行了尽职调查，保证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法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行法律、法规及

规范性文件的有关规定，并按照溧阳市财政局的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、溧阳市财政局保证已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或副本材料或其他形式的材料。溧阳市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6、对于和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、溧阳市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级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。

8、本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日及之前公布并生效的相关法律、法规的规定，并参照部门规章及上级规范性文件等出具。本所不能保证在本法律意见书出具之后所公布生效的任何法律、法规、规章对本法律意见书不产生影响。

9、本法律意见书仅供溧阳市财政局本次工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、拟申请债券额度的基本情况

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第三批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》的要求，结合溧阳市棚户区改造专项债务限额情况，本次申请本地区 2022 年第三批新增债券溧阳项目（共计 2 个项目：赵家村棚户区改造工程项目、溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目）募集额度为 4.86 亿元，债券发行年限为 7 年。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金使用额度，严格按照江苏省财政厅的要求使用，债券资金由遵循自愿原则、纳入试点的地方政府管理的棚户区改造机构专项用于棚户区改造业务。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金的偿债资金来源为国有土地使用权出让收入、安置房补差价收入等。关于募集资金的融资平衡情况已经会计师事务所审计通过。预计项目收益对融资成本覆盖倍数均不低于 1.0 倍（具体为赵家村棚户区改造工程项目 1.25 倍、溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目 1.78 倍）。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次拟申请的棚户区改造专项债券资金对应的项目符合相关规定，具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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）棚户区改造机构性质

1.1、溧城街道办现持有中央机构编制委员会办公室监制的《统一社会信用代码证书》。根据该证书，溧城街道办的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11320481014143766R
名称	溧阳市溧城街道办事处
机构性质	机关
住所	江苏省溧阳市溧城街道昆仑南路3号
负责人	樊宇盛
颁发日期	2021年10月26日
赋码机关	中共溧阳市委机构编制委员会办公室

1.2、溧城街道办具有以下主要职能：

（1）贯彻落实党的路线、方针、政策和国家的法律、法规，执行上级党委和国家行政机关的决定、命令和本街道人民代表大会的决议。

（2）负责制订本街道经济发展规划、计划及相关政策，管理本街道财政预、决算等经济工作，负责经济体制改革和农业产业结构调整，推动一、二、三产业协调发展，确保农民增收。

（3）负责制订本街道社会发展规划及相关政策，抓好本街道的科技、文化、教育、卫生、科普、体育、和计划生育工作，推动本街道社会各项事业全面发展。

(4) 负责村镇建设，土地规划，环境综合治理，生态环境保护，绿化美化工作，加速农村城市化进程。

(5) 负责本街道内劳动生产安全、外来人口管理工作，保护社会主义全民所有的财产和劳动群众集体所有的财产及公民个人所有的财产安全，维护社会秩序，保障公民及各种经济组织的合法权益。

(6) 负责本街道社会福利事业的发展，承办优抚社教、劳动和社会保障以及双拥工作。

(7) 负责对本街道经济及其它各项事业发展情况的监测与管理，负责统计及审计等工作。

(8) 指导村委会、居委会的工作，加强村委会、居委会的组织建设，提高其自治能力。

(9) 负责办理人民群众来信来访，反映人民群众的意见和要求，做好民事调解和普法教育等工作。

(10) 承办溧阳市政府交办的其他事项。

2.1、高新区管委会现持有中央机构编制委员会办公室监制的《统一社会信用代码证书》。根据该证书，高新区管委会的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11320481014144435R
名称	江苏省溧阳高新技术产业园区管理委员会
机构性质	机关
住所	溧阳市昆仑街道泓口路 218 号
负责人	庄松年

颁发日期	2020年11月3日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

2.2、高新区管委会具有以下主要职能：

(1) 市市场监管局向园区下放的管理权限：企业登记；个体工商户登记；企业、个体工商户名称预先核准登记（管理类）；食品经营许可。

(2) 市安监局向园区下放的管理权限：建设项目职业卫生“三同时”审查。

(3) 市水利（水务）局向园区下放的管理权限：取水许可。

(4) 市环保局向园区下放的管理权限：建设项目环境影响报告书（表）、登记表审批；建设项目竣工环境保护验收；污染物排放许可证；夜间建筑施工许可。

(5) 市住建局向园区下放的管理权限：建设工程施工许可证核发；抗震设计审查；外地建筑施工企业施工备案（管理类）；农民工工资保证金管理；工程勘察文件审查；施工图设计文件审查；发包手续；招投标、施工合同备案；建设工程安全施工措施备案和申报建设工程质量监督；建设工程竣工验收备案；白蚁防治登记；建设工程档案审查。

(6) 市国土资源局向园区下放的管理权限：建设用地项目预审；土地使用权抵押登记。

(7) 市维稳办向园区下放的管理权限：社会稳定评价审查。

据此，本所律师认为：

溧城街道办是溧阳市人民政府下属的行政机关，具有村镇建设，土地规划，环境综合治理，生态环境保护，绿化美化工作，加速农村城市化进程的职责，故溧城街道办具备实施赵家村棚户区改造工程项目主体资格。

高新区管委会具有溧阳市住建局和国土局向园区下放的管理权限，能够从事房屋、商业及配套设施的建设行为，故高新区管委会具备实施溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目的主体资格。

上述主体符合《管理办法》第五条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据溧城街道办提供的相关资料，就赵家村棚户区改造工程，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 1.6600 亿元，该笔资金由溧城街道办专项用于赵家村棚户区改造工程项目。

依据高新区管委会提供的相关资料，就溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 3.2000 亿元，该笔资金由高新区管委会专项用于溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目。

三、项目基本情况

依据溧城街道办提供的相关资料，本次拟提出的专项债券对应赵家村棚户区改造工程的基本情况如下：

项目名称	赵家村棚户区改造工程
------	------------

项目总投资	9.9000 亿元
本次拟使用债券资金	1.6600 亿元
项目资本金	2.5000 亿元
发行年限	7 年
项目概况	赵家村地块棚户区改造项目位于溧城街道办赵家村。赵家村地块棚户区改造征收面积 4.67 万平方米，征收户数 432 户，建设安置房 1,227 套，建筑面积 15.27 万平方米，预计新增用地面积 321.00 亩。项目期内，拟出让土地 171.58 亩，其中拆迁用地 99.99 亩，商住用地 71.59 亩。
建设期间	2019 年至 2023 年
主管部门	溧城街道办

依据高新区管委会提供的相关资料，本次拟提出的专项债券对应溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目的基本情况如下：

项目名称	溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区
项目总投资	6.5660 亿元
本次拟使用债券资金	3.2000 亿元
项目资本金	1.3660 亿元
发行年限	7 年
	本项目建设地址位于濂江花园二期东侧、濂

项目概况	江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约45.38亩，建筑面积约98000平方米（其中：地上建筑面积约70000平方米，地下建筑面积约28000平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。
建设期间	2022年至2024年
主管部门	高新区管委会

四、预期偿还资金来源

赵家村棚户区改造工程位于溧城街道办赵家村。赵家村地块棚户区改造征收面积4.67万平方米，建设安置房1,227套，建筑面积15.27万平方米，预计新增用地面积321.00亩。项目期内，拟出让土地171.58亩，其中拆迁用地99.99亩，商住用地71.59亩。依据溧城街道办提供的该项目预期收益显示，项目运营期为65年，总收入达到10.9313亿元，债券本息共计8.7616亿元，能够充分满足还本付息的要求。

据此，本所律师认为，溧城街道办的专项债券的发行符合有关规划和产业政策，对应的国有土地使用权出让收入及安置房补差价等专项收入能够保障偿还债券本金和利息，可将融资资金专项用于赵家村棚户区改造工程。

溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目建设地址位于

濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩,建筑面积约 98000 平方米(其中:地上建筑面积约 70000 平方米,地下建筑面积约 28000 平方米)。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。依据高新区管委会提供的该项目预期收益显示,项目运营期为 47 年,总收入达到 7.5650 亿元,债券本息共计 4.2423 亿元,能够充分满足还本付息的要求。

据此,本所律师认为,高新区管委会的专项债券的发行符合有关规划和产业政策,对应的国有土地使用权出让收入及安置房补差价等专项收入能够保障偿还债券本金和利息,可将融资资金专项用于溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目。

五、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次工作中的《专项评估报告》由会计师事务所出具。

根据会计师事务所提供的资料显示:溧阳众诚会计师事务所有限公司成立于 2000 年 1 月 3 日,营业期限自 2000 年 1 月 3 日至 2030 年 12 月 31 日止。其现持有溧阳市场监督管理局于 2020 年 12 月 2 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:913204817174933166),经营范围为:办理企业审计、验资、资产评估、工程预决算的编制和审核、担任会计顾问、提供会计业务的咨询服务。溧阳众诚会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所有限公司,具备为本次项目提供专业服务并出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次工作中的法律意见书由江苏天目湖律师事务所出具。

江苏天目湖律师事务所成立于 1995 年 8 月 12 日，现持有江苏省司法厅于 2017 年 2 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000467451753R），江苏天目湖律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏天目湖律师事务所蒋建平律师、李春雷律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

综上，本所及本所律师不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本所及本所律师具备为本次项目提供专项服务并出具法律意见书的资格。

六、法律风险

棚户区改造项目涉及土地面积较大，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能因此影响到项目的收益。棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，土地及房地产价格的波动将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本次拟申请的城乡建设专项债券资金能够满足《关于做好 2022

年第三批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》苏财债（2022）11号的要求，对应的项目符合《暂行办法》第二条、第五条之规定，发行主体符合主体均符合《暂行办法》第六条之规定。

1、溧城街道办有资格从事赵家村棚户区改造工程，赵家村棚户区改造工程能够实现项目收益和融资自求平衡，溧阳市拟申请的专项债券的资金由溧城街道办专项用于赵家村棚户区改造工程。

2、高新区管委会有资格从事溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目，溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目能够实现项目收益和融资自求平衡，溧阳市拟申请的专项债券的资金由高新区管委会专项用于溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目。

本法律意见书正本一式三份，委托方二份，律所一份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

江苏天目湖律师事务所
负责人：蒋为民



经办律师：蒋建平
蒋建平

经办律师：李春雷
李春雷

二〇二二年二月二十七日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000467451753R



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:

2017



执业机构

江苏天目湖律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号

13204198810318243

法律职业资格
或律师资格证号

(89) 司律证1064号

持证人

蒋建平

性别

男

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2018年07月02日

身份证号

320423196310210010



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	
备案机关	
备案日期	2018年度考核称职 江苏省司法厅 2019.6-2020.5

律师年度考核备案

考核年度	2019年度考核称职 江苏省司法厅 (4) 2020.6-2021.5
考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (4) 2021.6-2022.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏天目湖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13204201010512266

法律职业资格
或律师资格证号 A20083204811839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年07月14日



持证人 李春雷

性别 男

身份证号 320481198303156012

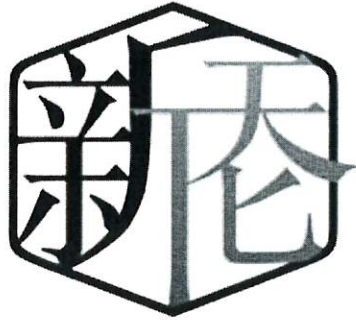


律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	2018年度考核称职 江苏省司法厅 (4) 2019.6-2020.5
考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (4) 2021.6-2022.5
备案机关	
备案日期	



江苏新天伦律师事务所

关于

2022 年第三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

二零二二年二月





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.....	6
三、项目已取得的审批文件.....	7
四、本次项目拟申请专项债券的发行概况.....	9
五、项目实施主体的承诺.....	12
六、中介服务机构及相关文件.....	12
七、结论意见.....	13



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	荷馨苑一期 B 区 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块) 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)
实施主体	苏州市相城区黄桥集体资产经营公司 苏州市三角咀生态园开发有限公司
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 年第三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 SC0019 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书》(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年第三批公开发行业务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年第三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 SC0019 号），本次项目的基本情况如下：

（一）荷馨苑一期 B 区

项目位于苏州市相城区黄桥街道苏埭路东、旺盛路南、永方路西、兴业路北。主要建设内容为 3#~8#住宅、4#地下车库、27#配电房和 28#开关站，总建筑面积 58165.27 平方米，其中计容面积约 39307.51 平方米。

项目总投资 19,356.26 万元，其中自有资金 8,156.26 万元，前期已取得 5 年期 2019 年专项债券资金金额 7,200.00 万元；本期拟申请专项债券 4,000.00 万元，期限为 7 年。

（二）中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）

项目位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。项目用地面积 51904 平方米，总建筑面积约 217910.40 平方米，其中：计容建筑面积约 145270.40 平方米；不计容建筑面积约 72640.00 平方米，容积率 2.8，安置户数约 1094 套。

项目总投资 85,839.57 万元，其中自有资金 28,239.57 万元，前期已取得 5 年期 2019 年专项债券资金金额 35,600.00 万元；本期拟申请专项债券 22,000.00 万元，期限为 7 年。

（三）中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）

项目位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。项目用地面积 56164 平方米，总建筑面积约 235984 平方米，其中：计容建筑面积约 156912 平方米；容积率 2.8，建设安置房约 1228 套。

项目总投资 95,378.25 万元，其中自有资金 20,378.25 万元，前期已取得 7 年期 2021 年专项债券资金金额 25,000.00 万元；本期拟申请专项债券 20,000.00 万元，期限为 7 年。



二、本次项目实施主体

(一) 荷馨苑一期 B 区

名称	苏州市相城区黄桥集体资产经营公司
统一社会信用代码	91320507714994801K
类型	集体所有制
法定代表人	唐建平
经营范围	资产经营及相关业务。(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)
注册资本	15000 万元整
成立日期	1996 年 9 月 24 日
住所	苏州市相城区黄桥镇新街 8 号
登记管理机关	苏州市相城区市场监督管理局

(二) 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)、 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)

名称	苏州市三角咀生态园开发有限公司
统一社会信用代码	91320507664918519A
类型	有限责任公司
法定代表人	陆林发
经营范围	项目投资及相关配套设施管理、基础设施建设、生态园物业管理、国内贸易 (涉及审批的批准后经营)。(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)
注册资本	137400 万元整
成立日期	2007 年 07 月 19 日
住所	苏州市相城区黄桥街道张庄村村民委员会内
登记机关	苏州市相城区行政审批局

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) 荷馨苑一期 B 区

本项目已取得下列项目建设相关批文:

1、2007 年 4 月 30 日, 本项目取得苏州市相城区发展和改革局出具的《关于苏州市相城区黄桥镇集体资产经营公司新建黄桥拆迁安置小区(暂定名)项目核准决定书》(相发改投核[2007]24 号)。

2、2007 年 6 月 10 日, 本项目取得苏州市规划局出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(编号: 苏规相(2007)地字 042 号)。

3、2013 年 6 月 17 日, 本项目取得苏州市相城区发展和改革局出具的《关于“黄桥拆迁安置小区(暂定名)项目”更名为“荷馨苑(安置小区)一期项目”核准决定书》(相发改投核[2013]19 号)。

4、2019 年 4 月 8 日, 本项目办理了《建设项目环境影响登记表》备案(备案号: 201932050700000214)。

5、2019 年 4 月 12 日, 本项目取得《不动产权证书》(苏(2019)苏州市不动产权第 7010919 号)。权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让, 用途为城镇住宅用地。

6、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鑫苑一期等 14 个安置住房项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》。

7、2019 年 9 月 29 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 320507201900096 号)。

8、2019 年 11 月 18 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于调整荷馨苑(安置小区)一期项目建设规模和计划总投资的批复》(相审批投核[2019]17 号)。

9、2019 年 12 月 30 日, 本项目取得苏州市相城区住房和城乡建设局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(施工许可编号: 320507201912300701)。

(二) 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期 C 地块)

本项目已取得下列项目建设相关批文:

1、2018 年 7 月 17 日, 本项目取得苏州市相城区发展和改革局出具的《关



于中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目建议书的批复》(相发改中心投[2018]400号)。

2、2018年11月23日,本项目办理了《建设项目环境影响登记表》备案(备案号:201832050700000630)。

3、2019年3月22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320507201900049号)。

4、2019年5月17日,本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告的批复》(相审批投[2019]125号)。

5、2019年8月13日,本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于明确中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》(相审批投[2019]249号)。

6、2019年8月13日,本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目(一期C地块)初步设计及概算的批复》(相审批投[2019]250号)。

7、2019年8月19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320507201900088号)。

8、2019年9月4日,本项目取得苏州市自然资源和规划局出具的《关于同意苏州市三角咀生态园开发有限公司因中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目拨用土地的批复》(苏相地拨复[2019]27号)。

9、2019年9月18日,本项目取得苏州市相城区住房和城乡建设局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(施工许可编号:320507201909180201)。

(三)中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)

本项目已取得下列项目建设相关批文:

1、2018年7月17日,本项目取得苏州市相城区发展和改革局出具的《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目建议书的批复》(相发改中心投[2018]400号)。

2、2018年11月23日,本项目办理了《建设项目环境影响登记表》备案(备



案号: 201832050700000630)。

3、2019 年 3 月 22 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 320507201900049 号)。

4、2019 年 5 月 17 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告的批复》(相审批投[2019]125 号)。

5、2019 年 8 月 13 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于明确中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》(相审批投[2019]249 号)。

6、2020 年 4 月 15 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 320507202000017 号)。

7、2020 年 4 月 23 日, 本项目取得苏州市自然资源和规划局出具的《关于同意苏州市三角咀生态园开发有限公司因中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目(一期剩余地块及二期)拨用土地的批复》(苏相地拨复[2020]14 号)。

8、2020 年 6 月 9 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期 A、B 地块)项目初步设计及概算的批复》(相审批投初[2020]80 号)。

9、2020 年 7 月 31 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 320507202000057 号)。

10、2020 年 8 月 13 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(施工许可编号: 320507202008130201)。

11、2020 年 12 月 30 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》《施工许可编号: 320507202012300401》。

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 年第三批江苏省政府债券苏州市本级棚户区改造专项债券涉及 3 个项目, 本期拟申请的专项债券资金金额 46000 万元。本次发债项目具体融资情况如下:

(单位: 万元)



项目名称	本期拟申请专项债券资金金额	期限 (年)
荷馨苑一期 B 区	4,000.00	7
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)	22,000.00	7
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)	20,000.00	7
合计	46,000.00	

(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 年第三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 SC0019 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 3 个项目【荷馨苑一期 B 区、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)】。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	荷馨苑一期 B 区	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)	中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)
一	出让土地回款	万元	54,252.00	284,793.30	376,614.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	30.14	158.2185	209.23
2	楼面地价均价	万元/亩	1,800.00	1,800.00	1,800.00
二	土地扣减项目	万元	16,438.36	86,292.37	114,114.04
1	政府性基金	万元	16,438.36	86,292.37	114,114.04
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	37,813.64	198,500.93	262,499.96



(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	债券存续期内项	全部债券存续期预计
		项目总收益		目总债务融资本	项目收益对融资本息
		①		②	③=①/②
荷馨苑一期 B 区	19,356.26	37,813.64	7 年	12,620.24	3.00
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)	85,839.57	198,500.93	7 年	65,146.52	3.05
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)	95,378.25	262,499.96	7 年	60,719.00	4.32
合计	200,574.08	498,814.53	7 年	138,485.76	3.60

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	全部债券存续期预计	全部债券存续期预计
		期内收益		项目收益对融资本息	项目收益对融资本息
		①		②	③=①/②
荷馨苑一期 B 区	19,356.26	37,813.64	5 年/7 年	13,335.20	2.84
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点 (一期 C 地块)	85,839.57	198,500.93	5 年/7 年	68,681.60	2.89



中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目 (二期 A、B 地块)	95,378.25	262,499.96	7 年	92,552.50	2.84
合计	200,574.08	498,814.53		174,569.30	2.86

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 年第三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 SC0019 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;

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 年第三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：

王舒雯

经办律师：

宁明月

日期：2022 年 2 月 28 日

江苏竹辉律师事务所

关于

常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）

之

法律意见书

江苏竹辉律师事务所

2022 年 2 月

江苏竹辉律师事务所关于常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）之法律意见书

致：常熟市财政局

江苏竹辉律师事务所（以下称“本所”）接受常熟市财政局的委托，就常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）相关事宜，出具本法律意见书。本所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就本次发行涉及的中国法律问题出具法律意见。

本所律师依据《预算法》、财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财库[2018]61 号文、财库[2018]72 号文等法律法规之规定以及本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

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。

常熟市财政局已经提供了本所为出具本法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印件、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。

本所律师出具法律意见书依赖于常熟市财政局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，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作出判断。

本所律师同意将法律意见书作为本期融资的法律文件，随同其他材料一并报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

本所以及承办律师与委托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。

本所律师仅就本次融资所涉及的法律问题进行核查，不对财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专题评估报告等内容时，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。

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。法律意见书仅供发行人为本次融资目的使用，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，就本次融资项目出具法律意见如下：

一、本期融资项目基本情况

常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）募集资金拟用于海丰家园一期和西浜斗地块安置房两个项目。各项目基本情况如下：

（一）海丰家园一期

根据项目可行性研究报告和常熟市发展和改革委员会的批复文件，海丰家园一期安置房项目位于规划新世纪大道西侧、规划常昭路北侧。项目规划新建安置房 512 套，总建筑面积 9.32 万平方米（含地下建筑面积），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等配套基础设施。项目概算总投资 59,248 万元，项目计划发债总额为 18,000 万元，其中，15,000 万元于 2021 年发行，本期拟申请专项债券资金 3,000 万元，期限为 7 年。

（二）西浜斗地块安置房

根据项目可行性研究报告和常熟市发展和改革委员会批复文件，西浜斗地块安置房项目位于香山南路东侧、白茆塘南侧。项目规划新建安置房 476 套，总建筑面积 9.08 万平方米（含地下建筑面积 1.66 万平方米），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等基础设施。项目总投资为 76,044 万元，本期拟申请专项债券资金 12,500 万元，期限为 7 年。

二、本期融资项目相关批准文件

（一）海丰家园一期

海丰家园一期项目已获得：常熟市发展和改革委员会作出的《关于海丰家园一期安置房工程可行性研究报告的批复》（常发改[2019]403 号）、《关于海丰家园一期安置房工程初步设计的批复》（常发改[2019]412 号）；常熟市自然资源和

规划局核发的“地字第 320581202050015 号”建设用地规划许可证和权利人为常熟市保障房开发建设有限公司的权证编号为“苏（2020）常熟市不动产权第 8100385 号”国有建设用地使用权证；常熟市行政审批局核发的编号为“建字第 320581202000015 号”的建设工程规划许可证；常熟市海虞镇人民政府颁发的编号为 320581202005210301 号、320581202006010201 号和 320581202110290102 的建筑工程施工许可证；海丰家园一期安置房工程已完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为 201932058100005706。

据此，本所律师认为，本次融资项目已取得了必要的行政审批，建设项目符合相关法律法规。

（二）西浜斗地块安置房

西浜斗地块安置房项目已获得：常熟市发展和改革委员会作出的“常发改[2015]484 号”《关于常熟市棚户区改造三期工程可行性研究报告的批复》、“常发改[2018]50 号”《关于调整常熟市棚户区改造三期工程可行性研究报告部分建设内容的批复》、《关于常熟市棚户区改造三期-西浜斗地块安置房工程初步设计的批复》（常发改[2018]380 号）和《关于调整常熟市棚户区改造三期-西浜斗地块安置房工程初步设计的批复》（常发改[2020]248 号）；常熟市自然资源和规划局核发的“地字第 320581202000199 号”建设用地规划许可证和权利人为常熟市保障房开发建设有限公司的权证编号为“苏（2018）常熟市不动产权第 0051695 号”国有建设用地使用权证；常熟市行政审批局核发的编号为“建字第 320581202000238 号”和“建字第 320581202100836 号”（室外工程）的建设工程规划许可证；常熟市行政审批局核发的编号为 320581202008150101 号（标一）和 320581202009030501 号（标二）的建筑工程施工许可证；常熟市环境保护局作出的编号为“常环建（2015）368 号”《关于常熟市保障房开发建设有限公司常熟市棚户区改造三期项目环境影响报告表的批复》。

据此，本所律师认为，本次融资项目已取得了必要的行政审批，建设项目符合相关法律法规。

三、项目实施主体

（一）海丰家园一期

海丰家园一期项目实施主体为常熟市保障房开发建设有限公司，常熟市保障房开发建设有限公司现持有常熟市行政审批局核发的统一社会信用代码为913205810831504686的《营业执照》，常熟市保障房开发建设有限公司为有限责任公司（国有控股），法定代表人为钱瑞龙，公司注册资本为80200万元，住所地在常熟市枫林苑1幢，经营范围为房地产开发经营。土地开发与整理；保障性住房建设、房屋征收与安置、城市建设项目投资与管理、城市基础设施和配套设施开发与建设、绿化工程建设；房屋租赁、物业管理、受托代建。（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）。公司营业期限自2013年11月14日至无固定期限。根据本所律师查询，常熟市保障房开发建设有限公司登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，常熟市保障房开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业法人，涵盖房地产开发经营、保障性住房建设开发、房屋征收与安置等的经营范围，具备从事本期融资项目建设的主体资格。

（二）西浜斗地块安置房

本项目实施主体为常熟市保障房开发建设有限公司，常熟市保障房开发建设有限公司具体情况详见上文。

四、项目融资收益平衡情况

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所已就海丰家园一期和西浜斗地块安置房出具了《常熟市2022年第三批江苏省政府债券（棚改）项目收益与融资平衡财务评估报告》（苏公L[2022]E6013号），根据上述报告，在各项目自身收益及其所依据的各项假设得以满足的情况下，本期融资项目在各自债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息，实现项目收益和融资平衡。

据此，本所律师认为，本次融资项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

五、发行文件及发行有关机构

（一）审计机构

本期融资项目的项目收益与融资平衡财务评估报告由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所出具，该会计师事务所持有统一社会信用代码为91320581MA1PBWXQ1Q的《营业执照》，并持有江苏省财政厅核发的证书编号为苏财会[2017]86号的《执业证书》，经本所律师核查，公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所登记状态持续经营存续，且不存在因主管部门处罚而被限制为本期融资出具评估报告的情形。

（二）律师事务所

本所为本次政府债券出具法律意见书。本所持有统一社会信用代码为31320000466954973K的《律师事务所执业许可证》，经办律师持有中华人民共和国律师执业证且已通过相应年度检验，本所持续经营存续，且不存在因主管部门处罚而被限制为本期融资出具法律意见的情形。

综上，公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所及本所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备为本期融资出具相应文件的资质，各自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。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

本期融资项目已取得必要的批复批准文件，合法合规；本期融资项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡；项目实施主体具备从事本期融资项目建设的主体资格；为本期融资提供服务的中介机构具备出具相应文件的资质。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效，本法律意见书一式五份，仅供本次项目融资之目的使用。

以下无正文。

(本页无正文，为《江苏竹辉律师事务所关于常熟市 2022 年第三批江苏省政府
债券（棚改）之法律意见书》的签字页。)



负责人: 汤敏
汤敏

经办律师: 汤敏
汤敏

陈光林
陈光林

2022 年 2 月 28 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000466954973K

江苏竹辉
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 18 日



江苏竹辉律师事务所	
执业机构	汤敏
专职律师	持证人
执业证类别	男
13205199710601290	性别
执业证号	321119197402080414
法律职业资格 或律师资格证号	身份证号
109774020081	
发证机关	
2009 12 19	
发证日期	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2010.6-2011.5	考核年度	2010.6-2011.5
考核结果	合格	考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅	备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2016.6-2017.5	备案日期	2018.6-2019.5
	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (5) 2021.6-2022.5		2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

执业机构 江苏竹辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13205201010388900

法律职业资格
或律师资格证号

A20073205021748

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 03 月 14 日



持证人 陈光林

性 别 男

身份证号 420116198203293356

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	2019年度考核 江苏省司法厅 (5)
考核结果	2020.6-2021.5
备案机关	
备案日期	

江苏南黄海律师事务所

(2022)南黄海法意 003 号

2022 年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造

专项债券项目法律意见书

江苏南黄海律师事务所



二〇二二年三月

江苏省如东县掘港镇长江路 301 号上成商业中心 3 幢 11 楼

联系电话：0513-84130230

传 真：0513-84130230



扫描全能王 创建

法律意见书目录

1、目录	1 页
2、律师声明事项	2-3 页
3、本期棚户区改造专项债券项目概述	3-5 页
4、棚户区改造专项债券发行审批	5 页
5、项目实施主体	5 页
6、中介服务机构	5-6 页
7、结论	6 页
8、签字签章	7 页



江苏南黄海律师事务所

2022年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造

专项债券项目法律意见书

(2022)南黄海法意 003号



致：如东县财政局

江苏南黄海律师事务所接受如东县财政局委托，根据有关地方政府债券发行的法律、法规和规范性文件的规定，为2022年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造专项债券发行出具法律意见书。

本法律意见书仅供发行2022年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

本所律师声明如下：

1、本所是在中国注册的律师事务所，有资格依据中国的法律、法规提供本法律意见书项下之法律意见。

2、本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规、规范性文件发表法律意见。

3、本所律师已对与出具本法律意见书相关的文件资料进行审查判断，并据此出具法律意见。

4、本所律师已经按照有关地方政府债券发行的法律、法规和规范性文件的规定要求，对本次棚户区改造专项债券发行的合法性及对本次棚户区改造专项债券发行有重大影响的法律问题发表法律意见，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本所律师同意将本法律意见书作为棚户区改造专项债券发行所必备的法定文件，随其他棚户区改造专项债券发行材料一同上报，并依法对本所律师出具的法律意见承担相应的法律责任。



6、委托人已向本所律师作出承诺，保证已全面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、复印材料或书面证明，并且其提供给本所律师的所有文件的复印件均与原件相符，所有文件上的签名、印章均为真实。一切足以影响本次棚户区改造专项债券发行的事实和文件均已向本所律师披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。

7、本法律意见书所评述的事项，仅限于本法律意见书出具之日以前已发生和存在的事实，并且仅就委托人本次棚户区改造专项债券发行有关的法律问题根据本所律师对我国现行有效的法律、行政法规和规范性文件的理解发表意见。本所律师并不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及的会计、审计等内容，均严格按照有关中介机构出具的报告引述，但前述引述并不意味着本所律师对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

8、对于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，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或其他有关机构及部门所出具的证明文件而出具本法律意见书。

9、本法律意见书仅供委托人为本次棚户区改造专项债券发行之目的使用，未经本所律师同意，不得用作任何其他目的，或由任何其他人予以引用和依赖。

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，对委托人提供的有关文件和事实进行核查和验证的基础上，出具法律意见如下：

一、本期棚户区改造专项债券募投项目概述

（一）、棚改项目概况

本次如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）计划总投资金额人民币 13.3134 亿元，本次拟融资金额人民币 2 亿元。假设债券票面利率为 3.29%，债券期限为七年，每年年末支付利息，第七年年末一次性偿还本金。本项目 2019 年已发行棚户区改造专项债券 3 亿，2020 年已发行棚户区改造专项债券 3 亿。

1、项目位置及概况

项目位于南通如东县城富民路北侧、解放路东侧，总用地面积 67,680.3 平方米，总建筑面积 199,323.03 平方米，地上建筑面积（计容面积）142,750.47



平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2020 年 4 月开工建设，预定于 2023 年 4 月完工。项目实施单位：如东县鑫源城投房地产开发有限公司。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

如东县本次融资涉及的如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）总投资为 133,134.33 万元。

如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）投资情况如下表所示：

序号	工程项目名称	单位	合价（万元）	备注
一	工程费用	万元	81,948.42	含设备及配套
二	工程建设其他费用	万元	38,629.04	含土地费用
三	基本预备费	万元	6,028.87	
四	建设期利息	万元	6,528.00	
	总投资合计		133,134.33	

(2) 项目资金来源

项目资金筹措方式为本期债券资金 2 亿元，建设单位自筹 5.3134 亿元。

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
如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）	133134.33			53134.33	60000	20000	



（三）、本期棚户区改造专项债券募投项目资金平衡预算

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在项目收入分别以工程项目 15 年净收入的 100%、90%、80%比例增长时，预期 15 年净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。

二、本期棚户区改造专项债券发行审批

本期 2022 年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造专项债券项目，已列入如东县 2022 年第一批新增专项债券储备项目全年发行计划，即将由江苏省财政厅等发行审批部门依法审批发行。

三、本期棚户区改造专项债券募投项目实施主体

本期棚户区改造专项债券募投项目实施主体：如东县鑫源城投房地产开发有限公司。

经本所律师审查，本期棚户区改造专项债券项目的实施主体如东县鑫源城投房地产开发有限公司系依法批准成立，具有独立法人资格，享有实施相应棚户区改造专项债券募投项目的主体资格。

四、中介服务机构

1、会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为专业评价机构，为本期棚户区改造专项债券发行出具《2022 年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造专项债券项目财务评估报告》，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）《评估报告》认为，本期如东县棚户区改造专项债券项目，在项目收入分别以工程 15 年净收入的 100%、90%、80%比例增长时，预期 15 年净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。

本所律师认为：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期江苏省政府棚户区改造专项债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2、律师事务所

江苏南黄海律师事务所作为本期 2022 年第三批江苏省政府政府债券之如东县棚户区改造专项债券发行的法律顾问并出具《法律意见书》。本所系经江苏省



司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅于 2016 年 12 月 16 日核发的、统一社会信用代码为 31320000724413177W 的《律师事务所执业许可证》，经办律师持有江苏省司法厅核发的《律师执业证》，分别为：张捷律师，执业证号 13206199510716269；姜建华律师，执业证号 13206201710453859。本所律师认为：江苏南黄海律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期棚户区改造专项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两名执业律师均具备相应的从业资格。本所及本所律师与委托人及项目实施单位均不存在关联关系。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县项目，已列入如东县 2022 年第一批新增专项债券储备项目全年发行计划，即将由江苏省财政厅等发行审批部门依法审批发行。

2、本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县项目的实施主体依法批准成立，具有独立法人资格，享有实施相应棚户区改造专项债券募投项目的主体资格。

3、本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县项目，已进行可行性研究及政府专项债券项目收益与融资自求平衡预测，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具专项评价报告，根据专项评价报告所述，在项目收入分别以工程 15 年净收入的 100%、90%、80%比例增长时，预期 15 年净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。本所律师认为：本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县项目，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合有关地方政府债券发行的法律、法规和规范性文件的规定。

4、为本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县项目发行提供服务的会计师事务所和律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。



(本页无正文，为《江苏南黄海律师事务所 2022 年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造专项债券项目法律意见书》签字盖章页)



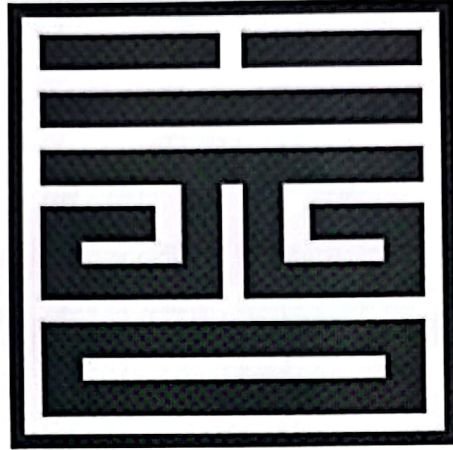
负责人：张捷

经办律师：张捷

经办律师：姜华

2022年3月4日





2022年江苏省政府债券（棚改专项债）
之盐城市区项目法律意见书

苏善律意字[2022]37号



江苏善合律师事务所

地址：盐城市亭湖区青年东路绿地商务楼12-4栋11楼

2022年江苏省政府债券（棚改专项债） 之盐城市区项目法律意见书

苏善律意字[2022]37号

盐城市财政局：

江苏善合律师事务所接受贵方委托，指派本所律师任满军、吴晨露组成律师组对拟发行的2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目前期准备工作事项进行法律论证。现根据贵方日前提供的江苏省财政厅《关于做好2022年第三批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2022]11号）、江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9号）等相关资料，结合我国现行的法律法规，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》，卑资贵方参考。

本律师组出具本法律意见书之前，应得到贵方如下保证性条件：贵方所提供的所有文件资料及口头或书面声明、阐述、说明均是真实、准确和完整的，不存在任何不实记载、误导性陈述或重大遗漏，有关文件上记载内容均是真实的。贵方应确知违反上述条件所导致贵方决策出现偏差的不利后果。本意见书正是基于上述条件而出具的。

为出具本法律意见书，特作如下声明：

1、本意见书系依据本意见书出具日之前已经发生或存在的事实，根据截至出具意见书之日所适用的中国法律法规等规范性文件的精神而出具；本律所将对某些事项进行持续性跟踪核实和确认，但不保证在出具意见书之后某些情况不会发生变化。

2、在本意见书中对引以为据的包括《2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9号）等有关资料中某些内容的引述，并不表明本律师组对这些内容的真实性、准确性、合法性做出任何判断或保证，但本意见书主要是依据这些文件内容进行论证的。本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉及法律问题发表意见，并对本期债券的可偿付性做出任何保证。贵方自行决定是否采信本意见书的内容，但在任何情况下，本律所对贵方使用本意见导致的法律风险和经济损失不承担任何责任。

3、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用。非经本律所书面同意，不得用于任何其他目的。

4、本律师组出具本法律意见书系依赖于盐城市财政局和相关单位向本所律所提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门出具的证明文件作判断。盐城市财政局及项目业主单位承诺：所提供的全部书面文件资料和通过口头、电子等其他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；所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致；所提供的书面文件上的签名和印章均真实、有效。

5、本律师组仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见并不对有关会计、审计、评估、信用等级等专业事项进行核查和评价。本律师组在本法律意见书中对有关会计报表、评估报告中某些数据和结论的引述，不表明本律师组对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。

6、本律所同意将本法律意见书作为本期债券发行申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同呈报至江苏省财政厅。

一、本意见书所依据的文件资料及主要法律文件

（一）主要参考材料

1、《盐城市城市总体规划（2018-2035）》

2、《盐城市国土空间总体规划（2020-2035）》

3、《2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》

（苏亚盐咨[2022]9号）

（二）本意见书所依据的主要法律文件

1、《中华人民共和国预算法》

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）

3、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）

4、《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）

5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）

6、《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）

7、《关于做好2022年第三批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2022]11号）

其他与本《法律意见书》相关的法律法规及规范性文件。

二、本期债券的募投项目总概况

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目共计2个项目，即盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目和泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目，项目总投资25.20亿元，其中不含政府债的项目资本金9.20亿元（项目单位反映为自有资金），本期拟申请的专项债券资金5.70亿元，其他债务融资10.30亿元（计划银行融资）。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9号）：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2022

年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目专项债券，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，可以实现项目收益和融资平衡。

三、本批次盐城市区项目具体情况

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目包括泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目和盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目两个项目，申请专项债券资金 57,000.00 万元。

（一）泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目

1、项目概况

本项目批准总投资 180,000.00 万元，资金总需求 180,000.00 万元，拟申请 2022 年第三批次江苏省政府专项债券额度为 7,000.00 万元，期限七年。

本项目建设期为 2021 年 2 月至 2023 年 6 月，2023 年 9 月正式投入运营。目前该项目正在建设中。

2、融资本息及预期收益

经测算，本项目拟申请发行专项债券 7,000.00 万元存续期内应还本付息 29,011.00 万元，在整个债券存续期内（110,000.00 万元）应还本付息 135,410.00 万元。本项目偿债资金来源（即主要收入）为住宅及商业用房收入、地下机动车位收入。经测算，在本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元存续期内，项目预计收入 220,963.00 万元（四舍五入取整）；预计成本 29,808.00 万元（四舍五入取整）。

结合相关的项目收入和项目付现成本预测情况，在本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元存续期内，项目预计收益 191,155.00 万元。

通过分析测算，本项目收益能够覆盖项目融资本息。

（上述数据及测算结果来源于《2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9 号））

3、项目批复文件

2019年12月5日，盐城经济技术开发区行政审批局作出《关于泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目核准的批复》（盐开行审经审（2019）63号），同意盐城东泰房地产开发有限公司实施泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目，项目代码为2019-320971-47-02-564048。

本律师组认为本项目已经取得立项批复文件，符合地区发展规划。

4、项目业主

本项目业主为盐城东泰房地产开发有限公司，法定代表人李春成，统一社会信用代码91320991MA1UUDJA8F，单位性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），地址盐城经济技术开发区希望大道南路5号软件园6#B座1003室（R），经营范围为房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。（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）。

本律师组认为盐城东泰房地产开发有限公司具有独立法人资格，具备实施项目的主体资格。

（二）盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目

1、项目概况

本项目拟申请2022年第三批江苏省政府债券，本次申请额度为50,000.00万元，期限七年。

本项目总投资为72,000.00万元，其中：安置房、商业用房及其他配套设施部分（以下简称“安置房部分”）总投资53,500.00万元，公租房、商铺及其他配套设施部分建筑（以下简称“廉租房部分”）总投资18,500.00万元。本项目资金总需求72,000.00万元，其中：①专项债券融资50,000.00万元，本次拟申请金额

50,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 22,000.00 万元。

本项目用地面积 48561 平方米，总建筑面积约 149517.75 平方米（其中计容面积 103376.3 平方米，不计容面积 46141.45 平方米），其中安置房、商业用房及其他配套设施部分建筑面积约 113,883.43 平方米（其中计容面积约 71,119.41 平方米，不计容面积约 42,764.02 平方米）；公租房、商铺及其他配套设施部分建筑面积约 35634.32 平方米（其中计容面积约 32,256.89 平方米，不计容面积约 3,377.43 平方米），公租房计容面积约 1,053.25 平方米。商业建筑面积占比不超过总建筑面积的 30%。建设工作计划约为 2 年，该项目已于 2020 年 9 月开工，预计 2022 年 12 月完工；目前项目正在建设中。

2、融资本息及预期收益

经测算，本项目拟申请发行政府债券金额 50,000.00 万元，在债券发行期间，本次债券发行利率参考 2020-2021 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，按 3.3% 进行预测，期限七年，在融资期内每年支付融资利息一次，自融资之日起存续期内应还本付息 61,550.00 万元。

本项目偿债资金来源（即主要收入）为安置房及廉租房收入。经测算，债券存续项目专项收入为 74,256.00 万元，债券存续期内付现成本为 6,327.00 万元，故本期债券存续期内项目预期收益为 67,929.00 万元。

通过分析测算，本项目债券存续期间对融资本息的覆盖倍数为 1.10，可以覆盖融资本息。

（上述数据及测算结果来源于《2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9 号））

3、项目批复文件

2020 年 1 月 3 日，盐城市大丰区行政审批局作出《关于盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目核准的批复》（大行审发

审[2020] 5号)，批准盐城市大丰区振城建设有限公司实施盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目，项目编码2019-320904-47-02-572897。

2021年9月8日，盐城市大丰区行政审批局作出《关于同意盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目调整建设规模及内容、总投资及项目资本金的批复》（大行审发审[2020] 145号），批准盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目调整建设规模及内容、总投资及项目资本金，项目编码2019-320904-47-02-572897。

本律师组认为本项目已经取得立项批复文件，符合地区发展规划。

4、项目法人

本项目业主为盐城市大丰区振城建设有限公司，法定代表人刘东亚，统一社会信用代码91320982703890978N，单位性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册地址盐城市大丰区今日小区14号楼一楼。经营范围为建设工程项目管理；建筑工程技术咨询；房地产开发经营；房屋租赁；土地整理；管道工程建设；装饰设计；工程勘察设计；测绘服务；市政工程施工；家具制造；国内货物运输代理；建筑材料销售。（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）

本律师组认为盐城市大丰区振城建设有限公司具有独立法人资格，具备实施项目的主体资格。

四、本期债券项目收益与融资平衡情况

根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9号）：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2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目专项债券，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，可以实现项目收益和融资平衡。具体情况见下表：

(1) 本期债券存续期内资金平衡方案

2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目
本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	19.1155	2.9011	6.59
2	盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	6.7929	6.1550	1.10

2、项目全部债务存续期资金平衡方案

2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目
全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	19.1155	13.5410	1.41
2	盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	6.7929	6.1550	1.10

上述数据来源《2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]9号）

五、可能的风险因素

1、偿还风险

本期债券偿付资金主要来自于安置房及商品房收入、商业用房收入、非机动车库收入以及地下机动车位收入，偿债较有保障，偿付风险低。但前述收益的实现易受到项目实施进度、市场价格等多种因素影响，可能给本期债券偿付带来风险。

2、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

3、利率波动风险

由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

4. 流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

六、服务机构

本期债券发行的服务机构分别为江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所、江苏善合律师事务所。江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所受托作为本项目审计机构，持有盐城市工商行政管理局城南分局于2017年12月1日核发的《营业执照》，江苏省财政厅于2013年12月9日核发的《会计师事务所分所执业证书》。承办人员饶景丽、张松均持有合法有效的注册会计师证。江苏善合律师事务所受托作为本项目法律服务机构，系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2015年10月26日颁发的《律师事务所执业许可证》。承办人员任满军、吴晨露均持有合法有效的律师证。

综上，为本次专项债券服务的上述会计师事务所、律师事务所均系依法成立并合法存续的服务机构，具备相应的从业资质。

七、本律所综合意见

1、本期拟发行的2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目符合

盐城地区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。

2、本期拟发行的 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目存在资金需求。

3、本期拟发行的 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目符合《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于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）等相关法律法规的规定。

4、为本期拟发行的 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目提供服务的审计机构及法律顾问均具备相应的从业资质。

5、本期拟发行的 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目偿债资金来源主要为专项收入，预期可满足项目收益和融资自求平衡的要求，且对应项目的资金来源和资金用途符合相关法律法规的规定。

6、本期拟发行的 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目不存在法律和政策方面的障碍。

本法律意见书经本律所盖章

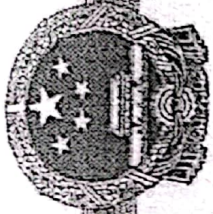
并经承办律师签字后生效，一式肆份，均为正本。

江苏善合律师事务所（公章）

承办律师：任满军

吴晨露

二〇二二年三月二日



营业执照

(副本)

编号 320913000201908050093

统一社会信用代码

913209020893564595 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 苏亚金城会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所

负责人 沈磊丽

成立日期 2014年01月03日

营业期限 2014年01月03日至2033年11月25日

营业场所 盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室(CND)



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，出具有关审计报告、基本建设决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、财务顾问、资产评估、法律事务、经相关部门核准后，可开展经营的其他项目。



登记机关

2019年08月05日

证书序号: 5000595

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关

二〇一二年八月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 盐城分所 (特殊普通合伙) 盐城
 负责人: 饶景丽
 经营场所: 盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室 (CND)

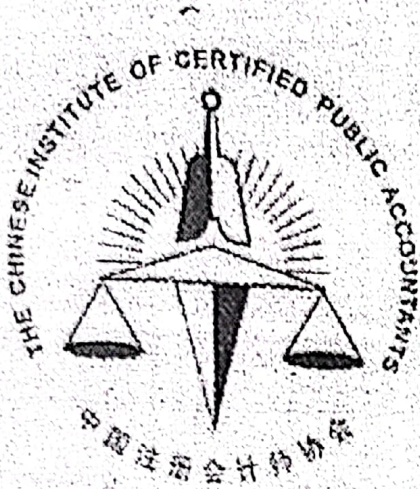


分所执业证书编号: 320000263207

批准执业文号: 苏财会[2012] 35号

批准执业日期: 2012年10月16日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaCpaInfo/cpaCpaInfoPrint?cid=185688457490137173587318018974>



姓名 饶景丽

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1975/06/17

Date of birth

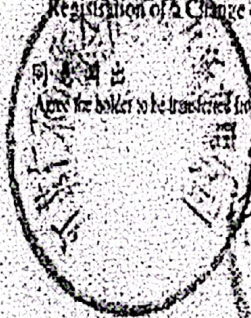
工作单位 江苏恒信会计师事务所

Working unit

身份证号码 321102750517050

Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA



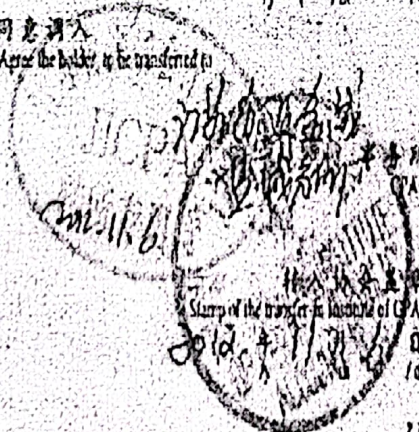
同意调出

Agree for holder to be transferred from

转出协会
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2012年10月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2012年10月25日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



饶景丽(321100010034)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



证书编号: 321100010034
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年07月25日
Date of Issuance



姓名: 张松
 Full name: 张松
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1988-05-01
 Date of birth: 1988-05-01
 工作单位: 江苏苏亚金城会计师事务所有限公司盐城分所
 Working unit: 江苏苏亚金城会计师事务所有限公司盐城分所
 身份证号码: 500230198805017520
 Identity card No: 500230198805017520

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 320000260001
 No. of Certificate: 320000260001
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会
 发证日期: 2012 年 12 月 27 日
 Date of Issuance: 2012 / 12 / 27

张松(320000260001)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313200003550743837

江苏善合

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 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 313200003550743837

江苏善合

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： 2017 年 03 月 17 日



执业机构 江苏善合律师事务所

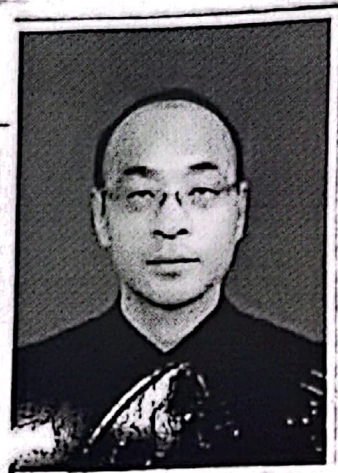
执业证类别 兼职律师

执业证号 13209200820134097

法律职业资格
或律师资格证号 A20053209012064

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2019年07月10日



持证人 任满军

性别 男

身份证号 320922197305251411

执业机构 江苏善合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201711393154

法律职业资格或律师资格证号 A20123201110178

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2019年07月10日



持证人 吴晨露

性别 女

身份证号 320122198807064422

