

江苏三律师事务所

关于

2022年第十批江苏省政府债券

(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) 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	5
(二) 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	7
(三) 新城佳苑安置房三期项目	10
(四) 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	12
(五) 高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	15
三、项目资金情况	18
(一) 项目资金来源及投入情况	18
(二) 项目收益与融资平衡安排	18
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	19
(一) 财务评估报告	19
(二) 法律意见书	19
五、结论性意见	20

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年第十批江苏省政府债券（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年第十批江苏省政府债券（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	江苏三律师事务所关于2022年第十批江苏省政府债券（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 年第十批江苏省政府债券（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 年第十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及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 4.9 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）航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房

1. 项目概况

航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目已于 2020 年 9 月 18 日取得南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于核准南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设的批复》（宁经管委行审投资（2020）96 号），同意核准航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目（该项目编码为：2020-320156-47-02-553995）。项目位于南京市江宁区禄口街道来凤路以西、千帆路以南。项目具体四至边界由国土、规划部门确定。主要内容及规模：新建安置房及其相关配套设施，总建筑面积约 97111.01 平方米。项目规划总建筑面积和具体建设方案由规划部门审定。项目计划总投资约 82837.98 万元。

2. 项目业主

根据南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于核准南京临航建

设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设的批复》
(宁经管委行审投资(2020)96号),项目业主为南京临航建设开发有限公司。

项目业主基本情况如下:

名称	南京临航建设开发有限公司
统一社会信用代码	91320115MA1Q592Y5M
法定代表人	宛如
注册资本	100000 万元人民币
注册时间	2017 年 8 月 25 日
营业期限	2017-8-25 至无固定期限
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市江宁区将军中路 166 号(江宁开发区)
经营范围	城市开发、土地开发;市政基础设施建设及管理;建筑安装工程施工;房屋建筑、房屋拆迁;保障房建设与管理;物业管理服务。(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)
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,航空产业片区棚户区改造禄

口 03 地块安置房项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于核准南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设的批复》（宁经管委行审投资(2020)96 号）
- (2) 《江苏省自然资源厅关于南京市江宁区 2018 年度城乡建设用地增减挂钩(第 51 批)实施规划的批复》（苏自然资挂〔2020〕206 号）
- (3) 《建设项目环境影响登记表》（备案号 202032011500001278）
- (4) 《建设工程规划许可证》（建字第 320115202100390 号）
- (5) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320115202110081101）

综上，本所律师认为，航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块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）航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

1. 项目概况

航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目已于 2019 年 7 月 16 日取得南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资(2019)34 号），同意航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目（该项目编码为:2019-320156-47-01-537197）。该项目建设地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北。具体占地面积及四至边界由规划、国土部门依据有关规定核定。项目建设内容:拟新建复建房及相关配套设施,建筑面积约 24 万平米。项目具体建设方案和总建筑面积由规划部门审定。项目计划总投资 172000 万元人民币。

2. 项目业主

根据南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目可行性研究报告的批复》(宁经管委行审投资(2019)34号),项目业主为南京临航建设开发有限公司。

项目业主基本情况如下:

名称	南京临航建设开发有限公司
统一社会信用代码	91320115MA1Q592Y5M
法定代表人	宛如
注册资本	100000 万元人民币
注册时间	2017 年 8 月 25 日
营业期限	2017-8-25 至无固定期限
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市江宁区将军中路 166 号 (江宁开发区)
经营范围	城市开发、土地开发;市政基础设施建设及管理;建筑安装工程施工;房屋建筑、房屋拆迁;保障房建设与管理;物业管理服务。(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)
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，航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资(2019)34号）

(2) 建设工程规划许可证（建字第 320115202050047 号）

(3) 《建设项目选址意见书》（选字第 320115201710647 号）

(4) 《建设项目选址意见书》（选字第 320115201710648 号）

(5) 《建设项目选址意见书》（选字第 320115201710649 号）

(6) 《不动产权证书》（苏（2021）宁江不动产权第 0059083 号）

(7) 《不动产权证书》（苏（2021）宁江不动产权第 0059086 号）

(8) 《不动产权证书》（苏（2021）宁江不动产权第 0059158 号）

(9) 江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书（编号：10261(2021)第 0028 号）

(10) 江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书（编号：10261(2021)第 0029 号）

(11) 江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书（编号：10261(2021)第 0046 号）

(12) 《江苏省人民政府关于南京市江宁区城乡建设用地增减挂钩建新区 2019 年度第 10 批次(18 挂)建设用地土地征收的批复》（苏政地[2020]4009 号）

(13) 《建设项目环境影响登记表》（备案号 201932011500001029）

(14) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320115202105201301）

(15) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320115202105241201）

(16) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320115202105141101)

综上,本所律师认为,航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(三) 新城佳苑安置房三期项目

1. 项目概况

本项目为新城佳苑安置房三期项目。南京江宁区经济技术开发区管理委员会行政审批局作出《关于南京禄口空港新城建设发展有限公司新城佳苑经济适用房三期项目可行性研究报告的批复》(宁经管委行审投资[2022]44号),本项目与该批复所记载项目为同一项目。南京江宁区经济技术开发区管理委员会行政审批局批复:同意你单位实施新城佳苑经济适用房三期项目(项目代码:2205-320156-89-01-495224)。项目地点位于南京空港经济开发区汉韵路以北、皓月路以南、乾清路以西、堤顶东路以东。具体占地面积及四至边界由规划资源部门依据有关规定核定。项目建设内容及规模包括新建经济适用房及其相关附属设施,总建筑面积约 124542.21 平方米,并购置安装相关设备。项目具体建设方案和总建筑面积由规划部门审定。项目计划总投资 85000 万元。

2. 项目业主

根据南京江宁区经济技术开发区管理委员会行政审批局作出《关于南京禄口空港新城建设发展有限公司新城佳苑经济适用房三期项目可行性研究报告的批复》(宁经管委行审投资[2022]44号),该项目业主为南京禄口空港新城建设发展有限公司。

项目业主基本情况如下:

名称	南京禄口空港新城建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320115MA1N0WUB8N
法定代表人	熊克豹
注册资本	109000 万人民币
注册时间	2016-11-24
营业期限	2016-11-24 至无固定期限
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市江宁经济技术开发区将军路 666 号 2 幢
经营范围	高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询；市政基础设施投资、建设、管理及养护；城市开发、土地成片开发与经营；建筑安装工程；房屋租赁；物业管理；经济项目、综合信息、旅游开发；人才交流服务。（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） 许可项目：林木种子生产经营（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） 一般项目：园林绿化工程施工；停车场服务；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）
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，新城佳苑安置房三期项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京江宁高新技术产业开发区管理委员会《关于办理高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》（江宁高新管复[2022]7号）

综上，本所律师认为，新城佳苑安置房三期项目已取得立项文件并取得了前述项目批准文件，项目具有融资需求。

（四）盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

1. 项目概况

本项目为盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目。根据南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目可行性研究报告的批复》（江宁滨江管委复[2021]10号）批复：为了有效解决江宁组团及部队的拆迁安置工作，有助于滨江开发区内居民生活居住环境条件的改善，有利于人民群众物质文化生活水平的提高。原则同意你公司实施盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目（项目代码：2103-320115-89-01-123798）。项目位于江苏省南京市江宁区滨江开发区内，花园路以南，中元路以东，如练路以北，景明街以西。用地面积约20公顷。具体四至边界和用地面积以规划和自然资源部门核定为准。项目建设内容及规模包括，本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类，规划总建筑面积约807369平方米，其中地上建筑面积511269平方米，地下建筑面积296100平方米。建筑工程共分为A、B、C、D、E、F六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，A地块用地面积25780.09平方米，总建筑面积103734平方米。B地块用地面积44259.46平方米，总建筑面积180526平方米。C地块用地面积42416平方米，总建筑面积169711

平方米。D 地块用地面积 25501.69 平方米，总建筑面积 102662 平方米。E 地块用地面积 26014.81 平方米，总建筑面积 106880 平方米。F 地块用地面积 29916.15 平方米，总建筑面积 122156 平方米。社区中心地块用地面积 2100.06 平方米，总建筑面积 13150 平方米，地上建筑面积 3150 平方米，地下建筑面积 10000 平方米（含公园绿地地下室）。幼托用地面积 5400.15 平方米，按照 12 班幼儿园规划建设，规划总建筑面积 7350 平方米，地上建筑面积为 3750 平方米，地下建筑面积为 3600 平方米。公交场站地块用地面积 3595.13 平方米，总建筑面积为 1200 平方米，全部为地上架空建筑，架空层作为停车场。本次工程还需建设地块周边的公园绿地，共 7 块，总面积 19035.45 平方米；地块周边及地块之间的 6 条市政道路，市政道路面积约 152523.04 平方米。项目规划总建筑面积和具体建设方案按规定向有关部门报批（备）。项目建设工期为 2021 年 10 月至 2024 年 11 月。本项目总投资估算 576266.34 万元。

2. 项目业主

根据南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目可行性研究报告的批复》（江宁滨江管委复[2021]10 号），该项目业主为南京滨江投资发展有限公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京滨江投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320115751299007E
法定代表人	谈永国
注册资本	511506 万人民币
注册时间	2003-06-10

营业期限	2003-06-14 至无固定期限
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，实业投资。（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（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）
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，盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目建议书的批复》（江宁滨江管委复[2021]9号）

（2）《南京滨江投资发展有限公司盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目环境影响分析报告技术咨询意见》

（3）南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目可行性研究报告的批复》（江宁滨江管委复[2021]10号）

(4) 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[2022]00576号)

(5) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国建设工程规划许可》(建字第 320115202200614 号)

(6) 南京市规划和自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 320115202200068 号)

(7) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国不动产权证书》(苏 2022 宁江不动产权第 0043610 号)

(8) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国不动产权证书》(苏 2022 宁江不动产权第 0043615 号)

(9) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国不动产权证书》(苏 2022 宁江不动产权第 0043617 号)

(10) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 320115202200188 号)

(11) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 320115202200188 号)

(12) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 320115202200189 号)

综上,本所律师认为,盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目已取得立项文件并取得了前述项目批准文件,项目具有融资需求。

(五) 高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程

1. 项目概况

本项目为高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程。根据南京江宁高新技术产业开发区管理委员会《关于办理高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》（江宁高新管复[2022]7号）批复：为进一步改善居民的居住条件和居住环境，推动区域经济发展，提升城市品质，同意你单位实施高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程（项目代码：2202-320115-89-01-275402）。该项目是原高家边小区二期复建房及配套设施工程（宁园管字（2010）125号）后续建设项目，因建设主体变更，由南京江宁科学园发展有限公司变更为其全资子公司南京江宁高新园建设投资有限公司。该项目地点位于江苏省南京市江宁区前溪以南、高家边路以北、维康路以东、格致路以西。项目主要实施内容包括新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为24.576万平方米，其中地上建筑面积为16.6145万平方米，地下建筑面积约为7.9615万平方米，约1800户数。项目具体实施方案按规定向江宁区相关部门报批（备）。项目总投资约为187000万元。

2. 项目业主

根据南京江宁高新技术产业开发区管理委员会《关于办理高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》，该项目业主为南京江宁高新园建设投资有限公司。

南京江宁高新园建设投资有限公司基本情况如下：

名称	南京江宁高新园建设投资有限公司
统一社会信用代码	91320115057993840N
法定代表人	易诗福
注册资本	174000万人民币

注册时间	2013-01-24
营业期限	2013-01-24 至 2033-01-23
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；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，高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）南京江宁高新技术产业开发区管理委员会《关于办理高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》（江宁高新管复[2022]7 号）；

（2）南京市规划和自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320115202200043 号）

综上，本所律师认为，高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程已取得立项文件并取得了前述项目批准文件，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江宁区，共5个棚户区改造发债项目，项目总投资额为1,103,104.32万元，其中：资本金598,104.32万元，拟使用专项债505,000.00万元，其中2021年已使用债券募集资金40,000.00万元，本次拟使用债券募集资金49,000.00万元，使用后续期间债券募集资金416,000.00万元。

融资项目中收益为预期土地出让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

《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年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南京市项目法律意见书》的签署页)

江苏三律师事务所（公章）



经办律师：颜宏宇

颜宏宇

夏洲源

夏洲源

日期：2022年10月17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

考核年度	<div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;"> 2021年度考核称职 江苏省司法厅 (1-3) 2021.6-2022.5 </div>
考核结果	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> 2021年度考核称职 江苏省司法厅 (1-2) 2022.6-2023.5 </div>
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
发证日期 2020年09月07日



持证人 夏洲源

性别 男

身份证号 320324199202163055

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	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	2021年度考核称职
备案机关	江苏省司法厅 (1-2) 2022.6-2023.5
备案日期	

2022 年第十批江苏省政府债券
(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

二零二二年十月



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，已得到徐州硕源置业有限公司向本所律师提供了真实的、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.....	2
二、本期债券的基本情况.....	4
三、项目概况.....	4
(一) 项目概述与审批.....	4
(二) 项目实施主体.....	5
(三) 项目收益与融资平衡.....	6
四、中介机构.....	7
(一) 会计师事务所.....	7
(二) 律师事务所.....	7
五、法律风险.....	8
(一) 工程进度风险.....	8
(二) 项目收益风险.....	8
(三) 利率波动风险.....	8
六、结论性意见.....	9
七、附件.....	11

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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、徐州硕源置业有限公司《营业执照》；
- 10、徐州硕源置业有限公司实施项目的立项审批或备案等文件；
- 11、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	夏冰律师、鲍宇律师
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	唐茅路安置房建设项目
实施主体	指	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，法律是指由全国人民代表大会及其常委会依照立法程序制定的文件；

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、徐州硕源置业有限公司保证已经提供了相关真实的书面材料、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（唐茅路安置房建设项目）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（唐茅路安置房建设项目）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（唐茅路安置房建设项目）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	5000.00	0.00	
1	唐茅路安置房建设项目	5000.00	0.00	7年

三、项目概况

（一）项目概述与审批

唐茅路安置房建设项目实施地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，项目占地 21551 平方米（约 32.33 亩），规划建设 4 栋 18 层的高层住宅及相关附属配套工程，总建筑面积约 74150.14 平方米，其中，地上总建筑面积 59598.14 平方米，地下总建筑面积 14552 平方米，设计总户数 512 户，项目主要用于安置唐茅路拓宽改造工程被征收居民。本项目主要建设内容为土建及装饰工程、给排水工程、电气安装工程、室外工程（管网、道路等），建设期为 24 个月，项目总投资：26700 万元。

经核查，该项目代码 2012-320312-04-05-887022，该项目已

经取得国有建设用地使用权证（苏（2021）铜山区不动产权第0007629号）、建设工程规划许可证（建字第320312202100080号）、铜山区发改委《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、《关于唐茅路安置房建设项目可行性研究报告的批复》（徐铜发改投审2020-435号）、《关于唐茅路安置房建设项目初步设计的批复》（徐铜经发改投审2021-293号）、建设用地规划许可证（地字第320312202100012）、建筑工程施工许可证（施工许可编号320323202111190201）。

（二）项目实施主体

徐州硕源置业有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：李楠

注册资本：50000万元整

住所：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：房地产咨询；房地产评估；市场营销策划；物业管理；住房租赁；汽车租赁；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（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，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，具有实施唐茅路安置房建设项目建设的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据2022年10月13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]026号的《2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目财务评估报告》结论，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》。经办注册会计师韩淑梅、滕井花均持有经2021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2021年度考核合格。经办律师夏冰、鲍宇，均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，夏冰律师已通过了2021年度考核备案，鲍宇律师为2022年领取律师证，根据规定无需加盖年度考核备案章。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，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，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）徐州硕源置业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户区改造专项债券额度资金拟专项用于唐茅路安置房建设项目，资金用途符合相关法律要求。

（三）本次项目已取得立项审批或备案等初步批复文件，项目立项或备案符合法律要求。

（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《2022年第十批江苏省政府债券（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
江苏智临
律师事务所

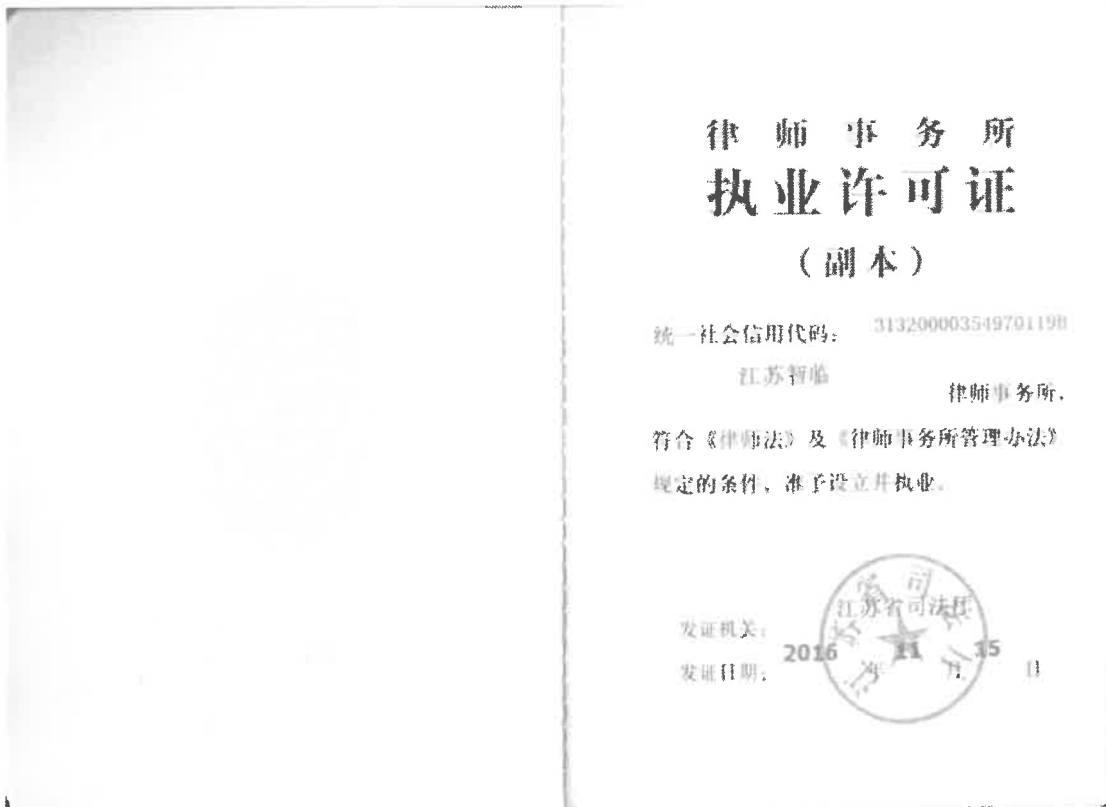
经办律师：

夏冰

鲍宇

2022年10月13日

七、附件



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏智盈律师事务所
住所	江苏省徐州市软件园C-1-A201室
负责人	杨灵燕
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)

合伙人姓名	高建宇
担任期限	自建立
合伙人姓名	
担任期限	
合伙人姓名	
担任期限	
合伙人姓名	
担任期限	
合伙人姓名	
担任期限	
合伙人姓名	
担任期限	

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	高建宇	2015年9月10日
负责人		年月日
负责人		年月日
负责人		年月日
负责人		年月日
设立资产	苏司许决字(2015)226号	2015年9月10日
设立资产		年月日
设立资产		年月日
设立资产		年月日
设立资产		年月日
主管机关		年月日
主管机关		年月日
主管机关		年月日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10日
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10日
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10日
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10日
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10日
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10日
高建宇	2015年9月10日
魏然	2015年9月10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 13203201910094440

法律职业资格
或律师资格证号 A20173203031738

发证机关

发证日期



持证人 夏冰

性别 男

身份证号 320323199112302414

律师年度考核备案

考核年度	2019
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2020年1月

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 **13203202210520695**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20203203813349**

发证机关



发证日期

2022年09月09日



持证人 **鲍宇**

性别 **男**

身份证号 **32038119910304703X**

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	

江苏大运河律师事务所
关于
2022年第十批江苏省政府债券（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	6
（一）项目资金来源及投入情况	6
（二）项目运营收入	6
（三）项目成本	6
（四）项目收益与融资平衡安排	6
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	7
（一）财务评估报告	7
（二）法律意见书	7
五、结论性意见	8

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年第十批江苏省政府债券（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年第十批江苏省政府债券（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年第十批江苏省政府债券（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年第十批江苏省政府债券（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 年第十批江苏省政府债券（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 年第十批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》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（棚户区改造专项债券）新增专项债券额度。本次拟通过地方政府其他专项债券融资 28000 万元，后续申请专项债券 34000 万元。

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
2022 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目。

（一）项目概况

项目名称：徐州市邳州市新城佳苑项目

本项目总用地面积 63290.65 m²（折合 94.94 亩），总建筑面积 174525.58 m²，其中地上建筑面积 131322.33 m²，包括住宅建筑面积 123577.68 m²、配套公建建筑面积 4064.85 m²、地上不计容建筑面积 3679.80 m²；地下建筑面积 43203.25 m²。拟建设 13 栋高层安置住宅楼（3 栋 11F 住宅楼、4 栋 18F 住宅楼、4 栋 23F 住宅楼、2 栋 25F 住宅楼、1 栋 3F 物业管理楼、1 栋 1F 养老用房及配套用房）。项目容积率 2.017，建筑密度 15.50%，绿地率 31.60%。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。

（二）项目法人单位

项目名称：徐州市邳州市新城佳苑项目

项目的参与主体：邳州市宏远城市建设有限公司

项目法人单位基本情况如下：

名称	邳州市宏远城市建设有限公司
统一社会信用代码	91320382MA228WXG4N
法定代表人	靳丹丹
登记管理机关	邳州市行政审批局
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	邳州市东湖街道长江路行政中心 8 号楼
登记状态	正常

（三）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，2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市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新城佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2022]16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，2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目总投资78207.70万元。本期申请专项债券28000万元。后续申请专项债券34000万元，另有其他项目资本金16207.70万元，资本金占总投资比例为20.72%。

（二）项目运营收入

根据评估报告，项目土地出让94.94亩，安置房住宅130462.50平方米，地下停车位1055个。预计土地出让收益49368.8万元，安置房住宅出售收入104370万元，地下停车出售收入7385万元。

（三）项目运营成本

根据徐州市邳州市新城佳苑项目情况说明，2022年土地出让预测单价为520万元/亩，安置房住宅预测面积0.8万元/平方米，地下停车位预测单价7万元/个，扣除项目预测5463.81万元。

（四）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，2022年第十批江苏省政府债券（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3.71倍，并且无不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，进行压力测试后结果显示，本项目在收入下降15%时，债券本息资金覆盖率仍然大于1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。经测算，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年第十批江苏省政府债券(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、刘文斌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、刘文斌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。刘文斌律师持有《中华人民共和国律师执业证》,执业证号为13203202010200095,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。

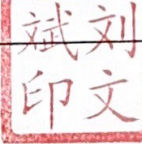
（本页以下无正文，签字页附后）

（本页无正文，为《2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之邳州市项目法律意见书》的签署页）

江苏大运河律师事务所（公章）
经办律师：李伟
经办律师：刘文斌

日期：二〇二二年十月十五日

李伟
律师

刘文斌
印文

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：

江苏省司法厅

发证日期：

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佳地 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)162号
批准日期	1992-06-29

律师事务所登记事项 (二)

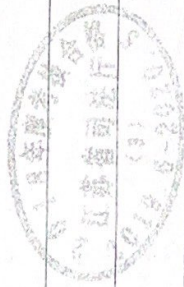
李伟 吴洪森	马开水
-----------	-----



合 伙 人

律师事务所年度考核记录

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	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



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



李伟

持证人

男

性别

320325196707050016

身份证号

发证机关



2018 06 28

发证日期

年 月 日



律师年度考核备案

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	
备案机关	江苏省司法厅 (3) 2019.6-2020.
备案日期	江苏省司法厅 (3) 2020.6-2021.

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

执业机构

专职律师

执业证类别

13203202010200095

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20183203822007

发证机关

发证日期

2020年06月



持证人 刘文斌

性别 男

320382199203300019



律师年度考核备案

考核年度	2022
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2022.6.20

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)苏天律意字第43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
二〇二二年十月三十一日



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43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
南渡镇政府	指	溧阳市南渡镇人民政府
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 年第十批江苏省政府债券发行准备工作的通知》；

(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 年第十批江苏省政府债券发行准备工作的通知》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 年南渡镇春晖苑安置房项目募集额度为 0.2500 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、住宅房销售收入、地下车位销售收入等。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。预计南渡镇春晖苑安置房项目收益对融资成本覆盖倍数为 3.26 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 南渡镇政府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,南渡镇政府的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	11320481014143838J
名称	溧阳市南渡镇人民政府
机构性质	机关
住所	溧阳市南渡镇五星大道1号
负责人	王鹏程
颁发日期	2019年3月20日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

1.2、南渡镇政府具有以下主要职能:

(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、命令和本镇人民代表大会的决议。

(2) 负责制订本镇经济发展规划、计划及相关政策,管理本镇财政预、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) 负责制订本镇社会发展规划及相关政策,抓好本镇的科技、文化、教育、卫生、科普、体育、和计划生育工作,推动本镇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) 负责辖区内劳动生产安全、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) 负责本镇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) 负责对本镇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) 指导村委会的工作，加强村委会的组织建设，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。

据此，本所律师认为：

南渡镇政府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等职责。故南渡镇政府具备实施南渡镇春晖苑安置房项目的主体资格。

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

依据南渡镇政府提供的相关资料，就南渡镇春晖苑安置房项目，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 0.2500 亿元，该笔资金由南渡镇政府专项用于南渡镇春晖苑安置房项目。

三、项目基本情况



依据南渡镇政府提供的相关资料，本次拟提出的专项债券对应南渡镇春晖苑安置房项目的基本情况如下：

项目名称	南渡镇春晖苑安置房
项目总投资	0.9881 亿元
本次拟使用债券资金	0.2500 亿元
项目资本金	0.1981 亿元
发行年限	7 年
项目概况	本项目建设地址位于溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715 平方米（其中：地上建筑面积约 16200 平方米、地下建筑面积约 6515 平方米），主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。债券存续期内通过出让国有土地使用权、销售住宅房及地下车位实现收入。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费。
建设期间	2022 年至 2024 年
主管部门	南渡镇政府

四、预期偿还资金来源

南渡镇春晖苑安置房项目建设地址位于溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715



平方米(其中:地上建筑面积约 16200 平方米、地下建筑面积约 6515 平方米),主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。债券存续期内通过出让国有土地使用权、销售住宅房及地下车位实现收入。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费。经计算,本项目在债券存续期内总收入合计为 1.3165 亿元,其中国有土地使用权出让收入 0.4680 亿元、住宅房销售收入 0.8004 亿元、地下车位销售收入 0.0481 亿元。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费,预计债券存续期合计发生成本费用 0.0292 亿元。依据南渡镇政府提供的该项目预期收益显示,项目运营期为 26 年,债券存续期内预计收益达到 1.2873 亿元,债券本息共计 0.3952 亿元,能够充分满足还本付息的要求。

据此,本所律师认为,根据南渡镇春晖苑安置房《可行性研究报告》,该项目已取得相关合规性文件,该工程目前已经开工建设,符合相关文件对于申请发行本次专项债券的项目要求,具备申请条件。南渡镇政府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、住宅房销售收入、地下车位销售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南渡镇春晖苑安置房项目。

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，受拆迁影响的群众人数较多，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：

本次拟申请的棚户区改造专项债券资金能够满足《关于做好2022年第十批江苏省政府债券发行准备工作的通知》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《暂行办法》第六条之规定。

南渡镇政府有资格从事南渡镇春晖苑安置房项目，南渡镇春晖苑安置房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南渡镇政府专项用于南渡镇春晖苑安置房项目。

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：李春雷

经办律师：

蒋建平

经办律师：

李春雷

二〇二二年十月三十一日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000467451753R

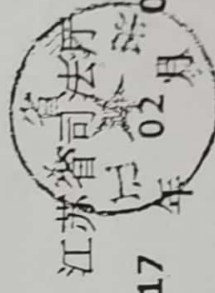


江苏天目湖

律师事务所, 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02月04日

No. 70075186

中华人民共和国司法部监制



扫描全能王 创建

江苏天目湖律师事务所

执业机构



专职律师

执业证类别

13204198810318243

执业证号

法律职业资格 (89) 司律证1064号
或律师资格证号

持证人 蒋建平

性别 男

发证机关



身份证号 320423196310210010

发证日期



律师年度考核备案

考核年度	江苏省司法厅 (4) 2022.6.2023
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

持证人 李春雷

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320481198303156012

发证日期 2016年07月11日



律师年度考核备案

考核年度	2020年度 江苏省司法厅 (4) 2020.6-2021.5
考核结果	2021年度考核 江苏省司法厅 (4) 2022.6-2023.5
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	



2022 年第十批江苏省政府债券
(棚改专项债) 之如皋市项目
法律意见书

(2022) 苏敏律意字第【070】号

江苏敏政律师事务所

二〇二二年十月

关于 2022 年第十批江苏省政府债券 (棚改专项债) 之如皋市项目 法律意见书

江苏敏政律师事务所(以下简称“本所”)是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所,具有出具本法律意见书的资格。本所接受如皋高新技术园区开发有限公司的委托,为发行“第十批江苏省政府债券(棚改专项债)之如皋市项目”(以下简称“本期债券”)事宜出具法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《企业债券管理条例》、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库[2018]61 号文)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库[2018]72 号文)、《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43 号文)、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库[2020]36 号文)等有关法律、法规和规范性文件之规定,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 律师声明

为出具本法律意见书,本所声明如下:

1、本所及经办律师依据中华人民共和国有关法律、法规和规范性文件之规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或已经存在的事实,严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对拟发行债券进行了充分的核查验证,保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整,所发表的结论性意见合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、为出具本法律意见书,本所依法对如皋高新技术园区开发有限公司(以下简称“高新技术园区开发公司”)本次发行的主体资格、发行程序、发行方案及本次发行有关的重大法律事项进行了调查,查阅了本所认为出具本法律意见书所需查阅的相关文件。

3、提供与本次发行有关的真实、完整、有效的文件、资料或进行相应说明，是高新技术园区开发公司的责任。本所律师以此为基础在相应权限范围内进行必要的核查，并根据核查情况发表法律意见。如由于高新技术园区开发公司提供的有关文件、资料或进行的相应说明不真实、不完整或有隐瞒、虚假、重大遗漏、误导等情形，而导致本所律师发表的法律意见出现错误或偏差等情形的，本所及本所律师不承担相应责任。

4、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、高新技术园区开发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《法律意见书》仅就与本期发行有关的法律问题发表意见，并不对审计、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表评论。本法律意见书中涉及的会计审计、信用评级等专业内容，均为严格按照有关中介机构出具的报告和发行人有关报告引述，并不表明本所及本所律师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，本所律师对于该等文件的内容并不具备核查和做出评价的适当资格。

6、本法律意见书仅供高新技术园区开发公司本次发行之目的使用。未经本所及本所律师书面同意，高新技术园区开发公司及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

第二部分正文

一、预期偿债资金来源

依据《第十批江苏省政府债券（棚改专项债）之如皋市项目财务评估报告》，经专项审核，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所认为，在高新技术园区开发公司对 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目，在预测事项

未发生重大变化的情况下，预期扣去付现成本的运营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的该项目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、募集资金使用

1、项目法人的基本情况

根据如皋高新技术园区开发有限公司提供的材料以及国家企业信用信息公示系统查询，本项目的项目法人为如皋高新技术园区开发有限公司，其基本情况如下：

统一社会信用代码	91320682794555162C
名称	如皋高新技术园区开发有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	如皋市城南街道万寿南路 999 号软件园 6 号楼 3A05 室
法定代表人	魏志兵
注册资本	40000 万
成立日期	2006 年 11 月 15 日
经营范围	高新技术园区基础设施开发；房地产开发、经营；受委托从事商务办公服务；实业投资（基础设施建设投资、农民集中居住区建设投资、建设工程投资）及咨询服务；项目招商及配套服务；基建设备、新能源产品、电子信息产品、科技文化软件产品开发；黄金、白银、电站阀门、电力配件、木材、建筑材料、针纺织品、蔬菜、花卉、苗木销售（上述国家有专项规定的除外，涉及许可的凭许可证经营）。（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） 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、资金使用安排

（1）依据高新技术园区开发公司提供的资料，本次债券资金专项用于 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目的建设。

（2）项目收益和融资平衡测算结论

GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目总投资合计 81,000.00 万元。其中：本次拟申请发行专项债券资金 5,000.00 万元，自筹项目资本金 16,200.00 万元和项目建设款 59,800.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金。

经测算，项目建成后营业收入为住房销售收入，项目收益共计 95,880.60 万元。本项目付现成本 6,922.70 万元，可用于偿还本息的收益 88,957.90 万元。专项债券应付债券利息 1,225.00 万元，债券本息合计 6,225.00 万元。本息覆盖倍数 14.29，能够保障偿还债券本金和利息。

3、项目情况

项目名称	GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目
建设内容与规模	根据项目总体设计方案，本项目安置区用地面积 31,711.00 平，总建筑面积 81,800.90 平，项目主要建设内容：（1）地上建筑共计 60,291.10 平，建设内容包括保障性住房以及各类公共服务设施用房，其中住宅面积 58,227.50 平，配套用房面积 1,302.70 平，门卫用房面积 42.40 平，变电所、开关站、垃圾房面积 718.50 平；（2）地下建筑共计 21,509.80 平，主要用于人防工程和车库（其

	中人防建筑面积为 5,094.80 平)；(3) 室外工程包括道路和广场、室外综合管网、绿化工程、大门及碑石以及围墙等各类附属工程。
主管部门	如皋市住房和城乡建设规划局
估算总投资	项目总投资 81,000.00 万元，其中:工程费用 33,693.10 万元，工程建设、其他费用 41,844.60 万元，预备费 1,816.40 万元，财务成本 3,646.00 万元。

依据高新技术园区开发公司提供的相关资料，2021 年 12 月 8 日，如皋市行政审批局审核通过了 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目的核准（文件号：皋行审投资[2021]109 号）。

本律师认为，高新技术园区开发公司系由如皋市城市发展集团有限公司依法设立并存续的国有企业，其经营范围与项目相符合，项目已在如皋市行政审批局进行了核准。依据高新技术园区开发公司提供的资料，本次债券资金专项用于项目的建设。

三、结论意见

综上所述,本所律师认为,本次债券的项目收益和融资可以达到自求平衡,专项用于项目的建设,符合相关法律、法规的规定。

江苏敏政律师事务所

律师： 刁建 苑

二〇二二年十月十三日





2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项 债券）之海安市项目

法律意见书

江苏紫石律师事务所

二〇二二年十月十四日

江苏省海安市黄海大道（中）51号百盛园三幢一单元

邮编：226600 电话：0513-88860198 邮箱：214191225@qq.com



2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）之海安市项目

苏紫律（2022）法见字第 012 号

致：海安市财政局

根据江苏紫石律师事务所(以下简称“本所”)与海安市财政局签署的《专项法律顾问合同》之约定,本所指派许立群律师、秦紫宸律师作为 2022 年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）之海安市项目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 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府债券发行管理工作的通知》（苏财债[2018]66 号）、《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）等法律、法规、规章及有关政策文件,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、道德规范和勤勉尽职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日之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《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律执业规则》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,并承担相应法律责任。

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价报告等内容时,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

本期债券募投项目包含 1 个项目,为雅仕书苑保障性住房建设项目。项目资金来源如下:雅仕书苑保障性住房建设项目,项目总投资 50000 万元,其中:资本金 20000 万元(自筹资金),非资本金 30000 万元(拟使用本期地方政府专项债券资金 1700 万元、拟继续发行地方政府专项债券资金 28300 万元)。

二、本期债券的募投项目情况

(一) 项目清单

1、项目一

项目名称	雅仕书苑保障性住房建设项目
项目介绍	项目位于海安市阡东路以南、草坝支路以东、新华河以北,用地面积 33509 平方米,总建筑



	面积 71205 平方米, 其中地上建筑面积 49484 平方米 (住宅 43407 平方米, 商业 4737 平方米, 配套 1340 平方米)。项目建设住宅 319 套、车位 495 个。
总投资	50000 万元
项目建设期限	2022 年至 2024 年
项目运营期间	2024 年至 2030 年
主管部门	江苏瑞海投资控股集团有限公司

(二) 项目的批准情况

1、2021 年 12 月 8 日海安市行政审批局出具《关于海安保障性住房投资建设有限公司雅仕书苑保障性住房建设项目核准的通知》(海行审投资〔2021〕301 号), 确认雅仕书苑保障性住房建设项目, 项目总投资 50000 万元, 项目代码为: 2020-320621-70-02-549586。

综上, 本所律师认为, 本期债券涉及建设项目均已获得相关政府的批准, 符合文件要求。

三、本期债券发行基本情况

(一) 发行额度及期限申请

2022 年第十批江苏省政府债券 (棚改专项债券) 之海安市项目共 1 个, 项目在本期债券存续期内的还本付息情况具体如下:

1、雅仕书苑保障性住房建设项目

本项目计划发行本期债券 1700 万元, 假设 2022 年发行, 期限 7 年, 债券利率 3%, 在债券存续期满半年支付一次利息, 债券到期





后一次还本。

本项目拟继续发行专项债券融资 28300 万元，假设 2023 年发行，期限 7 年，债券利率 3%，在债券存续期每年支付利息，债券到期后一次还本。

(二)债券资金投向

本次申请发行的政府专项债券资金将严格按照规定的要求使用，全部用于有一定收益的公益性项目。

(三)偿债资金来源

本次申报的项目，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的项目，在其他地方自行试点项目收益专项债券收入按预估标准测算时，预期收益能够合理保障融资资金的本金和利息，各项目收益与项目融资的本息覆盖倍数均大于 1，其中：雅仕书苑保障性住房建设项目的收益对项目债务融资本息的覆盖倍数为 1.23。项目均能够保障偿还债务本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，海安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、中介服务机构

(一)会计师事务所

海中信专审(2022)348号《江苏省政府债券(棚改专项债券)之海安市项目财务评估报告》(以下简称:《专项财务评估报告》)系海安中信会计师事务所有限公司出具,该机构持有《营业执照》(统一社会信用代码 913206217168138759)具有出具审计报告的资质。

为拟使用债券发行出具《专项财务评估报告》的会计师：薛必（执业证号：320600080001）、辛剑（执业证证号：320600080009）均持有《注册会计师证书》、并通过了年度检验。

本所律师认为，海安中信会计师事务所有限公司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

江苏紫石律师事务所作为拟使用债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所持有江苏省司法厅核发的证号为 31320000724409207Y《律师事务所执业许可证》。为拟使用债券发行出具法律意见书的许立群律师（执业证号：13206199010796944）、秦紫宸律师（执业证号：13206202110324095）均持有《律师执业证》，并通过了年度考核备案。

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贰名执业律师均具备相应的从业资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次项目债券发行项目系棚改专项债券项目，符合相关法律、法规、文件要求。

（二）为本次项目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，海安中信会计师事务所有限公司、江苏紫石律师事





务所系依法成立且合法存续,具备为棚改专项债券项目出具专项评价报告及法律意见书的资质。

(三)本次项目债券发行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,海安中信会计师事务所有限公司(有限责任公司)出具《专项财务评估报告》,据其出具的《专项财务评估报告》所述,本所律师认为本次项目的预期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。

本法律意见书经经办律师签字并加盖江苏紫石律师事务所公章后即具有法律效力。


江苏紫石律师事务所 (盖章)
主 任: 许立群
经办律师: 许立群
经办律师: 秦紫宸

二〇二二年十月十四日

江苏南黄海律师事务所

(2022)南黄海法意 0010 号

2022 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之如东县项目法律意见书



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	3-6 页
4、棚户区改造专项债券发行审批	6 页
5、项目实施主体	6-7 页
6、中介服务机构	7 页
7、结论	7- 8 页
8、签字签章	9 页



江苏南黄海律师事务所

2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之如东县项目法律意见书

(2022)南黄海法意0010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年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）如东县项目出具法律意见书。

本法律意见书仅供发行2022年第十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

本期 2022 年第十批江苏省政府债券之如东县棚户区改造专项债券项目共有两个项目：项目一如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目；项目二如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目。

（一） 项目概况

本期如东县棚户区改造项目计划总投资金额人民币 120312.36 万元，本次拟融资金额人民币 4000 万元。假设债券票面利率为 2.89%，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。

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

1、项目位置及概况

如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目坐落于如东县城西乡



路南侧、至善路东侧，西至至善路，东至建材河，南至明霞花苑，北至西乡路，总用地面积约 27714 平方米，总建筑面积不得突破 52656.60 平方米（计入容积率 1.9 部分）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。项目实施单位：如东恒一置业有限公司。

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西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目总投资为 63150.49 万元。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	26787.04	
二	工程建设其他费用	万元	29901.45	
三	基本预备费	万元	1422.00	
四	建设期利息	万元	5040.00	
	总投资合计		63150.49	

(2) 资金筹措方式

如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目总投资为 63150.49 万元，其中：项目资本金 61150.49 万元，本期拟申请 2022 年棚户区改造专项债券 2000 万元。

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

1、项目位置及概况

项目位于如东县城西乡路南侧、至善路西侧，东至至善路，西至朝阳路，南至明霞花苑，北至西乡路。总用地面积 23063 平方米，总建筑面积 44972.85 平方米（计入容积率 1.95 面积）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。项目实施单位：如东恒一置业有限公司。

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西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目总投资为 57161.87 万元。

如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目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	24136.65	
二	工程建设其他费用	万元	26943.66	
三	基本预备费	万元	1281.56	
四	建设期利息	万元	4800.00	
	总投资合计		57161.87	

(2) 资金筹措方式

如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目总投资为 57161.87 万元，其中：项目资本金 55161.87 万元，本期拟申请 2022 年棚户区改造专项债券 2000 万元。

(二) 项目资金来源

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

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
如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	63150.49			61150.49		2000	



项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

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
如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目	57161.87			55161.87		2000	

(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,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的如东县棚户区改造两项目,在项目收入分别以近三年如东县GDP平均增速(7.33%)的100%、90%、80%比例增长时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目自身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

根据委托人通知,2022年第十批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)如东县项目,已经江苏省财政厅等发行审批部门依法获准发行。

三、本期棚户区改造专项债券募投项目实施主体

项目一如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目实施主体:如东恒一置业有限公司;

项目二如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目实施主体:如东恒一置业有限公司。

经本所律师审查,本期江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)如东县两项



目的实施主体均为如东恒一置业有限公司，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 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之如东县项目财务评估报告》【中兴华专字（2022）第 211069 号】，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）《评估报告》认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）如东县两项目，在项目收入分别以近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目自身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 年第十批江苏省政府政府债券（棚户区改造专项债券）如东县项目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 2022 年 6 月 1 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 2022 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）如东县两项



目，已由江苏省财政厅等发行审批部门依法获准发行。

2、本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县两项目的实施主体均为如东恒一置业有限公司，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。

3、本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县两项目，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【中兴华专字（2022）第 211069 号】，根据专项评价报告所述，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在项目收入分别以近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目自身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：根据专项评价报告，本期江苏省政府棚户区改造专项债券如东县两项目，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两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 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之如东县项目法律意见书》签字盖章页)

江苏南黄海律师事务所(盖章)



负责人: 张捷

经办律师: 张捷

经办律师: 夏华

2022年10月14日



律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000724413177W

江苏南黄海

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。



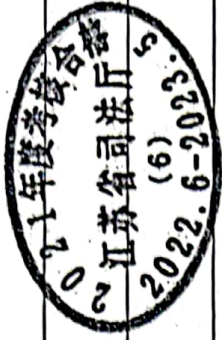
发证机关:

发证日期:

2022年06月10日

律师事务所年度考核记录

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	



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏南海律师事务所
住所	江苏省南通市如东县掘港镇长江路301号上成商业中心3幢11楼1101-1104室
负责人	张捷
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	如东县司法局
批准文号	苏司律[2000]第183号
批准日期	2000年10月31日

律师事务所登记事项 (二)

陆兵, 顾海华, 周烈, 张捷
合 伙 人



执业机构 江苏南黄海律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206199510716269

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 01 月 07 日



持证人 张捷

性 别 男

身份证号 32062319660530877x



律师年度考核备案

考核年度	2019年度考核 江苏省司法厅 (6) 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 (6) 2021.6-2022.5
备案日期	2021年度考核 江苏省司法厅 (6) 2022.6-2023.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏南黄海律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201710453859

法律职业资格
或律师资格证号 A20153206232331

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2020年03月24日



持证人 姜建华

男

身份证号 320623197507045093



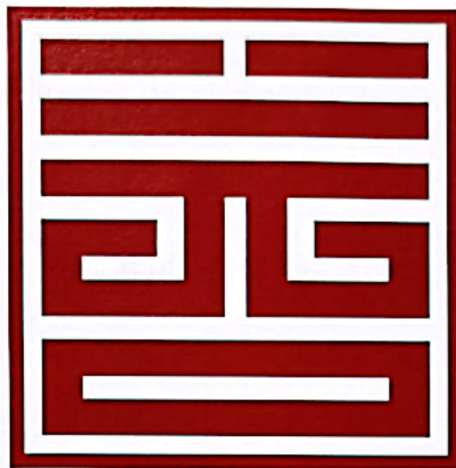
律师年度考核备案

考核年度	2020年度 江苏省司法厅 (6) 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 (6) 2021.6-2022.5
备案日期	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2022.6-2023.5

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]99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 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债） 之盐城市区项目法律意见书

苏善律意字[2022]99 号

盐城市财政局：

江苏善合律师事务所接受贵方委托，指派本所律师吴晨露、施佳组成律师组对拟发行的 2022 年第十批次江苏省政府债券（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 年第十批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》、苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2022 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]48 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 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]48 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，并不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（2013-2030）》
- 2、《盐城市国土空间总体规划（2020-2035）》
- 3、《2022年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]48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年第十批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
- 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年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目，申请专项债券资金1.50亿元，期限七年。

三、本批次盐城市区项目具体情况

1、项目概况

项目计划总投资11.60亿元，本项目资金总需求11.60亿元，本次计划发行江苏省政府专项债券金额1.50亿元（期限七年），后续计划4亿元。

项目建设期为2022年6月至2024年9月，目前该项目正在建设中，项目计划于完工后当年投入运营。

2、融资本息及预期收益

经测算，本项目本期债券存续期内应还本付息金额为26,385.00万元，全部债务存续期内应还本付息金额为67,705.00万元。

本项目偿债资金来源（即主要收入）为安置房销售收入、商铺销售收入、非机动车库销售收入、以及机动车位销售收入。经测算，本期债券存续期内预期收益为74,386.00

万元，全部债务存续期内预期收益为 74,386.00 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 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]48 号））

3、项目批复文件

2022 年 1 月 28 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康平路东、益民路北保障性住房项目核准的批复》（大行审发审（2022）6 号）核准盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目，项目编码 2201-320904-89-01-749977。

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

本项目法人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（法人独资），地址盐城市大丰区今日小区 14 号楼一楼，经营范围许可项目：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）

本律师组认为上述项目法人具有独立法人资格，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 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]48 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 年第十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年第十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

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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	74,386.00	26,385.00	2.84

(2) 项目全部债务存续期资金平衡方案

2022年第十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

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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	74,386.00	67,705.00	1.11

上述数据来源《2022年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2022]48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销售收入、商铺销售收入、非机动车库销售收入、以及机动车位销售收入，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。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2019年8月5日核发的《营业执照》,江苏省财政厅于2019年8月22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2017年3月17日颁发的《律师事务所执业许可证》。承办人员吴晨露、施佳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年第十批次江苏省政府债券(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 年第十批次江苏省政府债券（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 年第十批次江苏省政府债券（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 年第十批次江苏省政府债券（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 年第十批次江苏省政府债券（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 年第十批次江苏省政府债券（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：吴晨露

施佳

二〇二二年十月三十一日



编号 320913000201908050093

营业执照

(副本)

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 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙) 盐城分所 成立日期 2014年01月03日

类型 特殊普通合伙企业分支机构 营业期限 2014年01月03日至2033年11月25日

负责人 饶景丽 营业场所 盐城市益南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室 (CND)

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，出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业技能培训），法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（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）



登记机关

2019年08月05日



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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

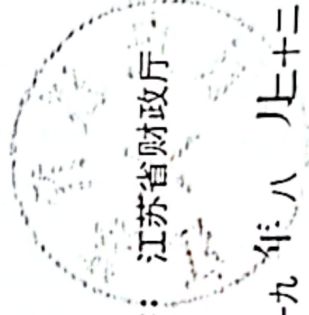
负责人：饶景丽

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



发证机关：江苏省财政厅

二〇一二年八月十三日

中华人民共和国财政部制



姓名 饶惠霞
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1975/05/17
 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 to be transferred by
 [Red circular stamp: 江苏恒信会计师事务所] 2012年02月25日

同意调入
 Agree to be transferred to
 [Red circular stamp: 江苏恒信会计师事务所] 2012年11月1日

证书编号: 321100010004
 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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证与经验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名
Full name 张松
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1980-05-01
工作单位
Working unit 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所
身份证号码
Identity card No. 500230198005017520

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.



证书编号: 32000225001
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏注册注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2012 年 12 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日

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:

江苏省司法厅

2017

年 03 月

17 日

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，

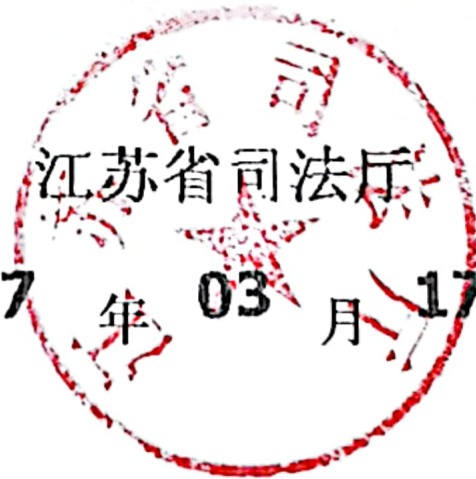
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

江苏省司法厅

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 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



发证日期

2019 年 07 月 10 日



持证人 吴晨露

性别 女

身份证号 320122198807064422

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 13209201611158322

法律职业资格
或律师资格证号 A20143209022170

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2022年03月23日



持证人 施佳

性别 女

身份证号 320902199207258525



江苏华朋律师事务所
关于 2022 年第十批江苏省政府债券
扬州市棚改专项债券
之
法律意见书



江苏华朋律师事务所
JIANGSUHUAPENG LAW FIRM

二〇二二年十月十七日



江苏华朋律师事务所
JIANGSUHUAPENG LAW FIRM

法律意见书

编号：(2022) 华朋专字第 016 号

江苏华朋律师事务所
关于 2022 年第十批江苏省政府债券
扬州市棚改专项债券
之
法律意见书

地址：扬州市邗江区润扬中路星耀天地 E 座 12 层

邮编：225000

联系电话：0514-87325562





江苏华朋律师事务所
关于 2022 年第十批江苏省政府债券
扬州市棚改专项债券
之
法律意见书

编号：（2022）华朋专字第 016 号

致扬州市财政局：

江苏华朋律师事务所（以下简称“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，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

本所依据与扬州市财政局签署的《专项法律服务合同》，作为本次发行准备事宜的特聘专项法律顾问，就扬州市财政局在本债券发行的前期准备工作事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照规则指引以及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。



第一部分 律师声明事项

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. 本所律师仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表法律意见，并不对有关会计、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审计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。

7. 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。



8. 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。

9. 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。



第二部分 正文

一、实施城镇建设的主体资质

扬州杭集城建投资有限公司，统一社会信用代码为91321000682985248Y，公司性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。公司基本信息如下：

统一社会信用代码	91321000682985248Y
名称	扬州杭集城建投资有限公司
注册资本	6000 万人民币
单位地址	扬州市杭集工业园
法定代表人	刘培
成立日期	2008 年 12 月 02 日
营业期限	2008 年 12 月 02 日至 无固定期限
经营范围	基础设施投资，土建工程安装、装饰装潢；园林绿化工程施工；粮食、农副产品种植、销售；房地产开发（凭有资质经营）。（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）
登记机关	扬州市行政审批局

基于上述，本律师认为：扬州杭集城建投资有限公司系经批准设立的具有独立法人资格的有限责任公司，具备实施相关项目的主体资格。

二、预期偿债资金来源

在扬州市财政局对本次棚改专项债券发行的收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次棚改专项债券的偿债资金来源为棚户区改造专项债券收入。

根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所出具的《2022 年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》显示，本次债券发行的融资平衡情况已经予以审计并



通过。在本次棚改项债券发行中，预计总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数（包含已申请发行债券资金）为 1.86 倍，预计本期债券存续期融资本息覆盖倍数（包含期后计划申请发行债券资金）为 3.64 倍，项目收益可以覆盖融资成本，具有清偿到期债券的能力，满足本次专项债券还本付息的资金要求，为可以实现收益与融资自求平衡的棚改专项债券。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的棚改项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应棚户区改造专项债券收入能够保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条之规定。

三、棚改专项债券项目情况简介

依据扬州市财政局提供的材料和文件，此次棚改专项债券拟发行 0.4 亿元人民币，所对应的项目为杭集新桥二期（保障性经济适用房），项目具体情况如下：

根据扬州市财政局、扬州杭集城建投资有限公司相关文件资料及承诺，该项目具体情况如下：

项目名称	杭集新桥二期（保障性经济适用房）
项目类型（一级）	其他
项目内容	总建筑面积 36960 平方米，其中住宅 23330 平方米，商业约 2260 平方米，物管、社区和养老等配套用房约 1010 平方米，地下建筑面积约 10360 平方米（含机非车库、人防设备间等）。同步实施区间道路、景观绿化、照明以及水、电、气、通讯、地下管线等相关配套工程。
项目总投资	1.9508 亿元
项目建设期间	2021 年至 2023 年
项目运营期间	2024 年至 2039 年



本次债券发行金额	0.4 亿元
拟发行债券期限	7 年
主管部门	扬州杭集城建投资有限公司

本项目收入将来自棚户区改造专项债券收入，项目预期收益来源主要为部分车位、配套、商业出租收入等，根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所出具的《2022 年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》对项目资金平衡的分析结果，预计本期债券存续期融资本息覆盖倍数为 3.64 倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《2022 年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所出具。

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所现持有扬州市行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913210000893080861），系依法注册成立的会计师事务所，具有出具审计报告资质。

（二）律师事务所

本《法律意见书》由江苏华朋律师事务所出具。江苏华朋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：313200004688498949），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齐笑鸣律师与曹素珍律师，两位



律师分别持有证号为 13210201111783552 和 13210200811516635 的《中华人民共和国律师执业证》，自执业以来均无违规违纪记录，且均已通过江苏省司法厅 2022 年律师年度考核备案。因此，本所与经办律师具有出具本法律意见书的资格。

五、法律意见

本所律师经审查后认为，本项目涉及风险如下：

（一）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。在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性，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波动，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。

（二）税收风险

依据《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号文）规定，对企业和个人取得的 2012 年及以后年度发行的地方政府债券利息收入，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间，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发产生相应波动。

第三部分 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. 扬州杭集城建投资有限公司，具备实施相关项目的主体资格；
2. 本次棚改专项债券对应的扬州市棚改项目的偿债收益经专业机构预测，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、扬州杭集城建投资有限公司专项用于棚改项目。

(以下无正文)

(此页无正文，为《江苏华朋律师事务所关于 2022 年第十批江苏省政府债券扬州市棚改专项债券之法律意见书》之签章页)

本法律意见书正本一式三份，无副本，经本所经办律师签字并经本所盖章后生效。

江苏华朋律师事务所



中国执业律师：



中国执业律师：



二〇二二年十月十七日



江苏华朋律师事务所
JIANGSUHUAPENG LAW FIRM

法律意见书

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 3132000046684933949

江苏华朋

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 07 日

S.N. 70063318

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏华朋律师事务所	
执业证类别 专职律师	持证人 齐笑鸣
执业证号 13210201111783552	性 别 女
法律职业资格 或律师资格证号	身份证号 321001198510060328
A20093210113062	
发证机关 江苏省司法厅	
发证日期 2011 年11 月09 日	

律师年度考核备案	
考核年度 2015年度考核 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	
考核结果 2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5	
备案机关 江苏省司法厅 备案日期 2018.6-2019.5	

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 江苏省司法厅 2021.6-2022.5	
备案机关 江苏省司法厅 备案日期 2022.6-2023.5	

