

江苏三律师事务所

关于

2023年第六批江苏省政府债券

(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

SUNFAIR LAW FIRM

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
永欣新寓安置房三期项目 .....	5
三、项目资金情况 .....	7
（一）项目资金来源及投入情况.....	7
（二）项目收益与融资平衡安排.....	7
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件 .....	8
（一）财务评估报告 .....	8
（二）法律意见书.....	9
五、结论性意见.....	9

## 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	2023年第六批江苏省政府债券（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《2023年第六批江苏省政府债券（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2023年第六批江苏省政府债券（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

### 2023 年第六批江苏省政府债券（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 2023 年第六批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

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

2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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

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

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

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

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

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

## 正文

### 一、本期债券的基本情况

本批拟发行的江苏省政府债券对应的南京市棚户区改造项目发行债券额度为 3.6 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

#### 永欣新寓安置房三期项目

##### 1、项目概况

永欣新寓安置房三期项目于 2020 年 11 月 9 日经南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局下发《关于核准南京空港枢纽经济区投资发展有限公司永欣新寓安置房三期项目建设的批复》（宁经管委行审投资〔2020〕108 号）文批复。本项目计划总投资约 123000 万元，其中项目资本金 36900 万元。项目建设地点位于南京市空港经济开发区正阳路以东、胜利路以西、永新南路以南、沿溪路以北。项目新建总建筑面积约 184698.58 平方米。

##### 2、项目业主

南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局下发《关于核准南京空港枢纽经济区投资发展有限公司永欣新寓安置房三期项目建设的批复》（宁经管委行审投资〔2020〕108 号）文批复：同意永欣新寓安置房三期项目可研报告。项目单位为南京空港枢纽经济区投资发展有限公司。

南京空港枢纽经济区投资发展有限公司基本情况如下：

名称	南京空港枢纽经济区投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320115762145804L
法定代表人	朱勇
注册资本	132526.133719 万人民币
注册时间	2004 年 07 月 08 日
营业期限	2004 年 07 月 08 日至 2044 年 07 月 07 日
登记机关	南京市江宁区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市江宁经济技术开发区将军路 666 号
经营范围	土地成片开发；基础设施开发、建设；建设安装工程设计、施工；房屋租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新技术产业投资、开发、技术服务、咨询；货运代办、信息配载、仓储、物流业相关基础设施建设及相关服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
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，永欣新寓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) 南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于核准南京空港枢纽经济区投资发展有限公司永欣新寓安置房三期项目建设的批复》(宁经管委行审投资〔2020〕108号);

(2) 南京市规划和自然资源局《建设工程规划许可证》(建字第320115202100550号);

(3) 《建设项目环境影响登记表》(备案号: 202032011500001509);

(4) 《建设工程施工许可证》(编号: 320115202208221201)。

综上, 本所律师认为, 永欣新寓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。

### 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, 南京市下属江宁区, 共 1 个棚户区改造发债项目, 项目总投资额为 123,000.00 万元, 其中: 资本金 36,900.00 万元, 拟使用专项债 86,100.00 万元, 其中 2022 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 万元, 本次拟使用债券募集非资本金 36,000.00 万元, 使用后期债券募集非资本金 20,100.00 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《2023年第六批江苏省政府债券（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：2023年5月24日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000426091894W

江苏三法

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

发证机关:

2017

年

02

月

23

日

发证日期:



No. 70088281

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏三法律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201611666605

法律职业资格  
或律师资格证号 A20133206832781

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 01月 15日

持证人 颜宏宇

性别 女

身份证号 320683199208186721





### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; 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: 2px solid blue; border-radius: 50%; padding: 10px; 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	

江苏金汇人律师事务所

无锡市2023年江苏省政府第6批专项债券  
(棚户区改造专项债券)

之

法律意见书

(2023金汇人法律意见书014号)

2023 年 5 月

江苏金汇人律师事务所  
关于无锡市2023年江苏省政府第6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 .....	17
四、 中介服务机构 .....	21
五、 结论性意见 .....	28

## 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	XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设项目	项目位于梁溪区，项目用地面积122684.9平方米，总建筑面积约38.6158万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设，项目主要新建棚改定销房28栋、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。
2	XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）	本项目位于无锡市梁溪区广惠路与凤翔路与广石路交叉口西北侧。该项目为棚户区改造保障性住房建设，涉及总建筑面积约31.72万平方米，其中地上建筑面积约23.95万平方米，地下建筑面积约7.77万平方米。22栋楼，其中住宅楼20栋，商业1栋，配套1栋，最高27层，最低2层（配套）停车位2095个。
3	洛社镇正明安置区（一期）C地块	C地块一区建设规模约15万平方米，主要包括924套安置房及相关配套工程建设。内容包括：（1）土建工程，主要为住宅建筑、公建配套建筑；（2）给排水工程；（3）电气工程；（4）暖通空调工程；（5）消防工程；（6）室外配套工程等建设。
4	新安街道丽新苑安居房一期工程	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约29692m <sup>2</sup> ，总建筑面积约93583平方米，项目包含6栋14层的高层住宅、1栋3层配套用房、1座单层地下车库。

5	新建梅村村安置房工程	新建9幢安置房以及相关配套用房，总户数374套，总建筑面积74000平方米，总投资3.8亿元。
6	鸿运苑九期拆迁安置小区项目	项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、徐塘河以北，锡宅路以南。项目新建14幢住宅楼及相关配套设施，总用地面积约71661平方米，总建筑面积236461.85平方米。

### （一）XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设项目

本项目位于梁溪区，总发债额56900万元，本项目的基本情况如下：

#### 1、项目实施主体

根据无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司营业执照显示，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，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司		
统一社会信用代码	913202006638377330	法定代表人	周智炜
类型	有限责任公司	注册资本	95000万元整
成立日期	2007年07月09日	登记机关	无锡市梁溪区行政审批局
住所	无锡市中南路86号		
经营范围：房地产开发与经营；危旧房改造施工、棚户区改造施工、房屋拆除、市政公用工程的施工（凭有效资质证书经营）；工程项目管理服务；装饰装潢服务（不含资质）；建材、通用机械及配件、电气机械及器材、专用设备的销售；企业管理服务。（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）			

#### 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56900万元。

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）定销商品房建设项目	梁溪区	324300	56900

### 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核准，并获同意批复。
- ② 根据无锡市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（苏2021无锡市不动产权第0071393号、0071392号），本项目土地性质合法，权属清晰。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320213202100010号），本项目用地符合城市规划要求，用地程序合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320213202100039号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑤ 根据无锡市梁溪区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320213202107140101），本建筑工程符合施工条件，由项目主体实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司已经办理相应核准等建设手续，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。

## (二) XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目(2023年)

本项目位于梁溪区，总发债额80000万元，本项目的基本情况如下：

## 1、项目实施主体

根据无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司、无锡中铁置业有限公司营业执照显示，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，该项目实施主体的基本情况如下：

名 称	无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司		
统一社会信用 代码	913202006638377330	法定代表人	周智炜
类 型	有限责任公司	注册资本	95000万元整
成立日期	2007年07月09日	登记机关	无锡市梁溪区行政审批局
住 所	无锡市中南路86号		
经营范围：房地产开发与经营；危旧房改造施工、棚户区改造施工、房屋拆除、市政公用工程的施工（凭有效资质证书经营）；工程项目管理服务；装饰装潢服务（不含资质）；建材、通用机械及配件、电气机械及器材、专用设备的销售；企业管理服务。（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）			

名 称	无锡中铁置业有限公司		
统一社会信用 代码	91320213MA24T5N88A	法定代表人	曹志
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	3000万元整
成立日期	2020年12月29日	登记机关	无锡市梁溪区行政审批局
住 所	无锡市梁溪区凤翔北路9号602室		

经营范围：许可项目：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）

一般项目：市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；住房租赁；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据《无锡市梁溪区振达钢管厂西侧地块定销房项目投资发展监管实施协议》，本项目由无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司负责开发建设的监管、回购，由无锡中铁置业有限公司具体运作。

## 2、项目概述

本项目位于梁溪区，建设总投资估算243470.09万元，项目发债额80000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）	梁溪区	243470.09	80000

## 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1月19日出具的《关于无锡中铁置业有限公司XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目核准的批复》（梁行审投许[2021]11号），本项目已由无锡中铁置业有限公司呈报核准，并获同意批复。
- ② 根据无锡市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（苏2021无锡市不动产权第0020613号），本项目土地性质合法，权属清晰。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320213202100006号），本项目用地符合城市规划要求，用地程序合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第

320213202100029号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

- ⑤ 根据无锡市梁溪区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320213202105080101），本建筑工程符合施工条件，由项目主体实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司、无锡中铁置业有限公司已经办理相应核准等建设手续，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）洛社镇正明安置区（一期）C地块

本项目位于惠山区，总发债额12000万元，本项目的基本情况如下：

#### 1、项目实施主体

根据无锡惠龙建设投资有限公司营业执照显示，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，该项目实施主体的基本情况如下：

名 称	无锡惠龙建设投资有限公司		
统一社会信用代码	91320206735307150T	法定代表人	夏波清
类 型	有限责任公司	注册资本	20118万元整
成立日期	2002年02月09日	登记机关	无锡市惠山区行政审批局
住 所	无锡市惠山区洛社镇雅西社区		
经营范围：自有资产对外投资；城市开发建设；园区建设、园区资产管理、安置房开发建设管理、房屋拆迁；经济信息咨询服务（不含投资咨询）；建材、金属材料及制品、机械设备、五金交电、电子产品的销售。水污染治理；水环境污染防治服			

务；市政设施管理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、项目概述

本项目位于惠山区，建设总投资估算85000万元，项目发债额12000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
洛社镇正明安置区（一期）C地块	惠山区	85000	12000

## 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 根据无锡市惠山区发展和改革局2018年3月29日出具的《无锡市惠山区发展和改革局关于洛社镇正明安置区（一期）C地块立项（项目建议书）的批复》（惠发改投[2018]22号），本项目已由无锡惠龙建设投资有限公司呈报核准，并获同意批复。
- ② 根据无锡市惠山区发展和改革局2018年5月3日出具的《无锡市惠山区发展和改革局关于洛社镇正明安置区（一期）C地块项目可行性研究报告的批复》（惠发改投[2018]37号），本项目的可行性研究报告已获批准。
- ③ 根据无锡市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（苏（2018）无锡市不动产权证第009885号、0113175号），本项目土地性质合法，权属清晰。
- ④ 根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320206201800031号），本项目用地符合城市规划要求，用地程序合法。
- ⑤ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320206201800112号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑥ 根据无锡市惠山区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许

可编号：320206201910100201），本建筑工程符合施工条件，由项目主体实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡惠龙建设投资有限公司已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求。

#### （四）新安街道丽新苑安居房一期工程

本项目位于无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）局，总发债额7000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据无锡市新吴区人民政府新安街道办事处持有的统一社会信用代码证书，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡市新吴区人民政府新安街道办事处		
统一社会信用代码	113202140140339548	法定代表人	钱月霜
登记机关	新吴区事业单位登记管理局	地址	无锡市新吴区清晏路28号青年公社1号楼

##### 2、项目概述

本项目位于无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区），建设总投资估算48000万元，项目发债额7000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
新安街道丽新苑安居房一期工程	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）	48000	7000

### 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 根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局2020年12月17日出具的《关于再次变更新安街道丽新苑安居房一期工程可行性研究报告建设主体和资金来源的批复》（锡新行审许[2020]421号），无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（苏2022无锡市不动产权第0114574号），本项目土地性质合法，权属清晰。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320214202200045号），本项目用地符合城市规划要求，用地程序合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320214202100173号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑤ 根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320291202208260101），本建筑工程符合施工条件，由项目主体实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新吴区人民政府新安街道办事处已经办理相应核准等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求。

### （五）新建梅村村安置房工程

本项目位于新吴区，总发债额8000万元，本项目的基本情况如下：

#### 1、项目实施主体

根据无锡香梅投资发展有限公司营业执照显示，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，该项目实施主体的基本情况如下：

名 称	无锡香梅投资发展有限公司		
统一社会信用 代码	913202146871887231	法定代表人	朱军
类 型	有限责任公司	注册资本	40000万元人民币
成立日期	2009-03-31	登记机关	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局
住 所	无锡市新吴区梅村街道为民服务中心309号		
经营范围：投资与资产管理；安居房及标准厂房的开发、建设；物业管理（凭有效资质经营）；自有房屋出租；金属材料、建筑装璜材料、五金交电的销售。（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）			

#### 2、项目概述

本项目位于无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区），建设总投资估算38000万元，项目发债额8000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
新建梅村村安置房工程	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）	38000	8000

### 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 根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局2020年9月1日出具的《关于变更梅村村安置房工程可行性研究报告建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许[2020]253号），无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（苏2021无锡市不动产权第0121936号）、（苏2021无锡市不动产权第0124176号）、（苏2021无锡市不动产权第0124181号），本项目土地性质合法，权属清晰。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320214202100024号），本项目用地符合城市规划要求，用地程序合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320214202100182号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑤ 根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320291202109020101），本建筑工程符合施工条件，由项目主体实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡香梅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，将依法进行建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求。

## （六）鸿运苑九期拆迁安置小区项目

本项目位于无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区），总发债额24000万元，本项目的基本情况如下：

### 1、项目实施主体

根据无锡锦鸿城镇建设有限公司提供的营业执照显示，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，无锡锦鸿城镇建设有限公司的基本情况如下：

名称	无锡锦鸿城镇建设有限公司		
统一社会信用代码	9132021406629999X7		
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	张正
注册资本	90000万元人民币	营业期限	2013-04-24 至 无固定期限
注册地址	无锡市新区鸿山街道经济园区内	登记机关	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局
经营范围	基础设施工程施工；从事新农村、新型社区及基础设施建设的投资及资产经营管理；建材（不含油漆和涂料）的销售；绿化工程的施工；苗木种植、销售。（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）		

### 2、项目概述

本项目位于无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区），建设总投资估算为117969万元，项目发债额24000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
鸿运苑九期拆迁安置 小区项目	无锡国家高新技术 产业开发区（无锡 市新吴区）	117969	24000

### 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 根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）于2019年6月4日出具的《关于鸿运苑九期拆迁安置小区项目可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2019]163号），无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（苏2020无锡市不动产权第0227042号），本项目土地性质合法，权属清晰。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320214202000028号），本项目用地符合城市规划要求，用地程序合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320214202000214号），本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑤ 根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320291202011200201、320291202011200101），本建筑工程符合施工条件，由项目主体实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡锦鸿城镇建设有限公司已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，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) XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设项目

##### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2023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）定销商品房建设项目	56900

##### 2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00063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-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）

##### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2023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-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）	80000

## 2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00063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）洛社镇正明安置区（一期）C地块

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2023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）
洛社镇正明安置区（一期）C地块	12000

## 2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00063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）新安街道丽新苑安居房一期工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2023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）
------	------------

新安街道丽新苑安居房一期工程	7000
----------------	------

## 2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00063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）新建梅村村安置房工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2023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）
新建梅村村安置房工程	8000

## 2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00063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。

### （六）鸿运苑九期拆迁安置小区项目

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2023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）
鸿运苑九期拆迁安置小区项目	24000

## 2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00063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》

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡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。

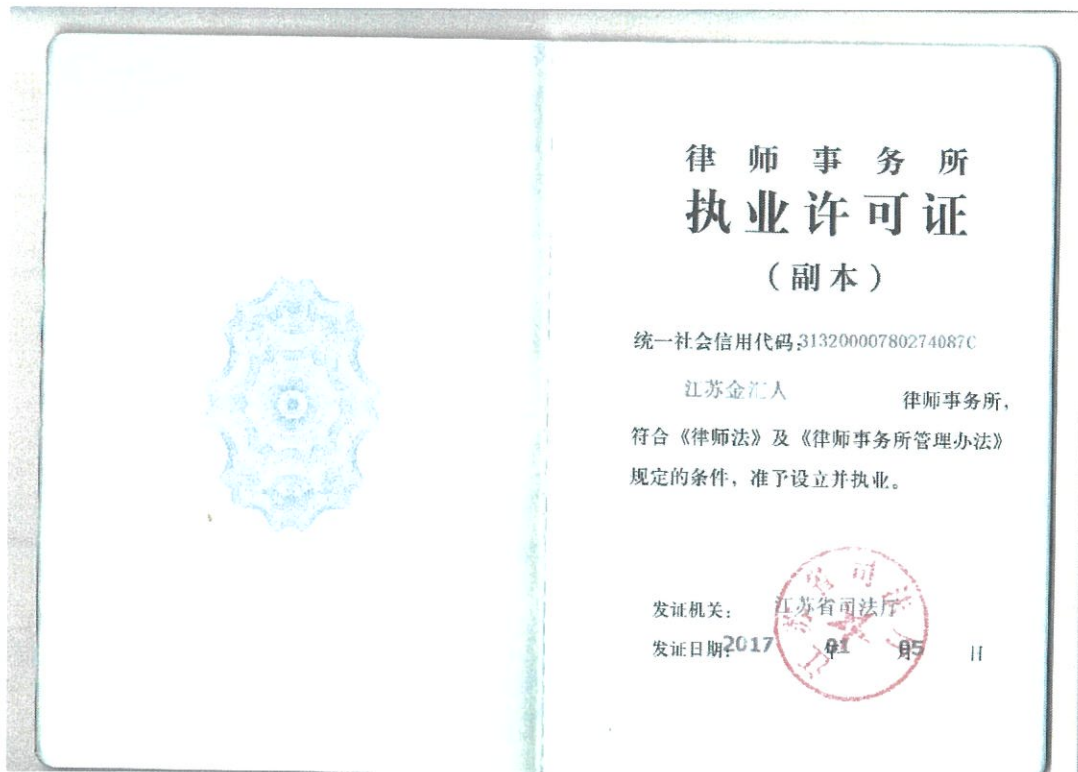
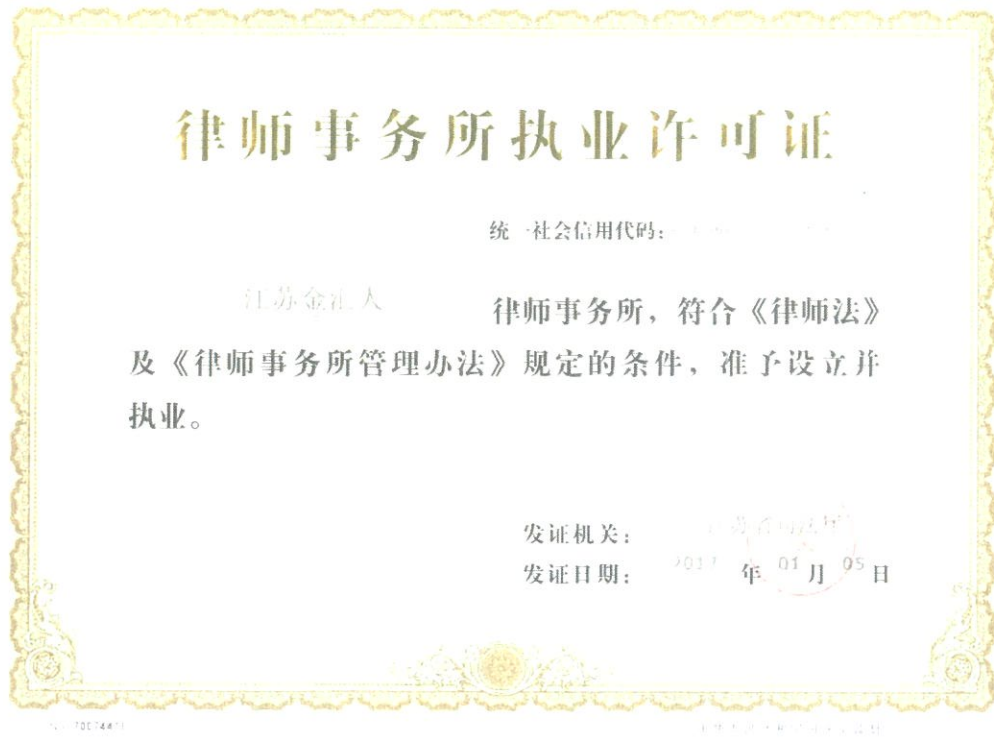
根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所是在江苏省无锡市行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320200086996565A，成立日期为 2013年12月30日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### (二) 法律顾问及其出具《法律意见书》

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

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

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



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏金汇人律师事务所
住所	江苏省无锡市崇安区人民中路 118号金鼎广场407
负责人	徐健
组织形式	普通合伙
设立资产	41万元
主管机关	无锡市司法局
批准文号	苏司律(1993)第051号
批准日期	1993-05-24

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	朱敏	徐健
	华寅	孙建峰
	姜杰	张岚

律师事务所登记事项 (七)

序号      分所名称

四  
五  
六  
七  
八  
九  
十  
十一  
十二

律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
		年 月 日
名		年 月 日
称		年 月 日
		年 月 日
	无锡市人民中路137号恒隆九号 由2楼201-202	同意变更无锡市司法局
		年 月 日
住		年 月 日
址		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日




律师事务所变更登记（二）

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

律师事务所变更登记（三）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
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

备 注



注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录  
核验网址：\_\_\_\_\_

No. 50074543



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



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2023年江苏省政府第6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。

江苏金汇人律师事务所  
JINHUIREN  
LAW FIRM  
202130247039  
经办律师：邹文琛  
经办律师：余树水

二〇二三年五月十二日

2023 年第六批江苏省政府债券  
(棚户区改造专项债券) 之徐州市项目

法  
律  
意  
见  
书



中国·徐州

二零二三年五月

致：徐州市财政局

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

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

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司向本所律师提供了真实的、完整的、有效的材料、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	5
(二) 项目实施主体	8
(三) 项目收益与融资平衡	12
四、中介机构	12
(一) 会计师事务所	12
(二) 律师事务所	12
五、法律风险	13
(一) 工程进度风险	13
(二) 项目收益风险	13
(三) 利率波动风险	14
六、结论性意见	15
七、附件	17

## 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、徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司《营业执照》；

10、徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设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	东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目
实施主体	指	徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司
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、徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司保证已经提供了相关真实的材料、副本材料或其他材料；

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5、本所律师仅就江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目（东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目）发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之徐州市项目（东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目）发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的；

7、本法律意见书仅供江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目（东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目）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
	徐州市本级	62500.00	
1	东店子定销房项目	10000.00	7年
2	徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	17500.00	7年

3	徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	15000	7年
4	徐州高新区毕庄城市更新项目	20000	7年

### 三、项目概况

#### (一) 项目概述与审批

##### 1. 东店子定销房项目

实施地点位于徐州市云龙区城东大道以北、工程兵指挥学院以西。项目占地面积约 80056 平方米（折合 120 亩），总建筑面积 268540 平方米，地上建筑面积 200140 平方米，包括住宅 181634.49 平方米、配套商业 14706.28 平方米、配套公建 3799.23 平方米；地下建筑面积 68400 平方米，主要为地下储藏室、地下车库及人防。配套建设给排水、供配电、消防系统等公用工程和道路、地下管网、绿化配套等室外工程。项目总投资约 114000 万元，其中建设投资为 108175 万元，建设期利息为 5825 万元。项目资本金 34200 万元，资本金比例为 30%。5、建设期 36 个月

经核查，该项目取得建设用的规划许可证（地字第 320300201801074 号）、国有建设用地使用权证（苏 2018-徐州

市不动产权 0142932 号)、徐州市发改委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复(徐发改核发 2018-21 号)、建设工程规划许可证(建字第 320300201901156 号)、建筑工程施工许可证(编号 320303202001220101 号)。

## 2. 徐州经济技术开发区运河文苑二期项目

项目建设地点位于徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。本项目用地面积 50280m<sup>2</sup>(折合 75.42 亩),总建筑面积 185962.00m<sup>2</sup>,其中计容建筑面积 139647.52m<sup>2</sup>,包括住宅面积 136148.52m<sup>2</sup>、配套用房总面积 3499.00m<sup>2</sup>(包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点)、非计容建筑面积 46314.48m<sup>2</sup>,包括保温层建筑面积 5607.96m<sup>2</sup>,地下车库建筑面积 30000.00m<sup>2</sup>,地下非机动车库建筑面积 10706.52m<sup>2</sup>。项目容积率 2.78,绿地率 35.00%,并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。项目总投资 93073.5 万元,其中项目资本金 29073.5 万元,申请融资 64000.0 万元,资本金比例为 31.24%,建设期 2 年。

该项目取得建设工程规划许可证(建字第 320300202300022 号)、建设用地规划许可证(地字第 320300202200050 号)、徐州经开区管委会关于徐州经济技术开发区运河文苑二期项目核准的

批复（徐开管项 2022-25 号）、不动产权证（苏 2022 徐州市不动产权 0132188 号）。

### 3. 徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目

项目地点位于徐州淮海国际港务区柳新镇原柳新矿，项目总规划用地面积约 46640.55 平方米（折约 69.96 亩），项目总建筑面积 141395.91 平方米，计容建筑面积 102140.95 平方米，总居住户数 928 户，居住人口约 2970 人。建设内容主要包括高层住宅及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（给排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。项目总投资为 76459.78 万元，其中：项目资本金 15459.78 万元，融资 61000 万元，项目资本金比例为 20.22%。项目建设期为 24 个月。

该项目取得《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目建议书的批复》（柳政经发审【2022】42号）；《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目项目可行性研究报告的批复》（徐港行审投审【2022】45号）《国有土地使用证》（苏（2022）徐州市不动产权第 0118990 号），《建设用地规划许可证》（地字第 2022-005 号），《建设工程规划许可证》（柳政建审第 2022-011 号），《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320391202303130101）。

#### 4. 徐州高新区毕庄城市更新项目

项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋。建设单位为徐州高新广厦城市更新建设有限公司，项目建设期为 3 年，项目计划开工日期自 2023 年 6 月 1 日，计划于 2026 年 1 月建设完成。项目批复建设内容为：项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。项目预计总投资约 125000 万元。

该项目取得《江苏省投资项目备案证》（备案证号：徐高审备〔2022〕173 号），项目代码：2110-320391-89-01-826992。

#### （二）项目实施主体

##### 1. 徐州新腾置业有限公司

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

法定代表人：曹承志

注册资本：5000 万人民币

状态：在业

注册时间：2015-02-16

行业：房地产业

营业期限：2015-02-16 至 2035-02-15

工商注册号：320300000298557

登记机关：徐州市市场监督管理局

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

组织机构代码：33090393-1

统一社会信用代码：91320300330903931X

注册地址：徐州市云龙区绿地公馆6办公楼号楼1-102

经营范围：房地产开发、销售；定销房回购；资产管理；城乡基础设施项目建设；房屋租赁；物业管理服务；旧城旧村改造；棚户区（危旧房）改造及配套设施建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2. 徐州艾博信房地产开发有限公司

徐州艾博信房地产开发有限公司是由徐州艾博信投资发展有限公司投资设立的一家在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司。其具体工商登记信息如下：

法定代表人：张恒

注册资本：200000.00 万元人民币

统一社会信用代码：91320301078276349M

状态：存续

成立时间：2013年9月24日

行业：房地产业

营业期限：2013年9月24日至无固定期限

登记机关：徐州经济技术开发区行政审批局

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：徐州市经济技术开发区大庙镇政府办公楼 101 室

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 3. 徐州陆港建设发展有限公司

徐州陆港建设发展有限公司成立于 2020 年 11 月 05 日，公司坐落在江苏省徐州淮海国际港务区柳新镇规划建设局 101；公司的统一社会信用代码为 91320300MA22YNTY37，法人是刘峰，注册资本为 50000 万人民币，企业的经营范围为：许可项目：建设工程施工；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）一般项目：广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；承接总公司工程建设业务；园林绿化工程施工；房地产咨询；房地产评估；柜台、摊位出租；市政设施管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；家政服务；销售代理；物业管理；社会经济咨询服务；停车场服务；城市绿化管理；建筑物清洁服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；房地产经纪；广告设计、代理；房屋拆迁服务；土地整治服务（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）

#### 4. 徐州高新广厦城市更新建设有限公司

成立于2021年07月28日，公司坐落在江苏省徐州市高新技术产业开发区珠江路11号办公大楼902；信用代码为91320312MA26N2955B，法人是张晓麟，注册资本为100000万人民币，企业的经营范围为：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁；对外承包工程；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；房地产评估；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；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）

综上，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为，徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司具有独立承担法律责任的能力，分别具有实施东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目建设的主体资格。

### （三）项目收益与融资平衡

根据 2023 年 5 月 19 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[2023]011 号的《2023 年第六批江苏省政府债券（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》。经办注册会计师卓为平、由晓波均持有 2021 年度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）徐州新腾置业有限公司、徐州艾博信房地产开发有限公司、徐州陆港建设发展有限公司、徐州高新广厦城市更新建设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东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，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《2023年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目法律意见书》之签署页)



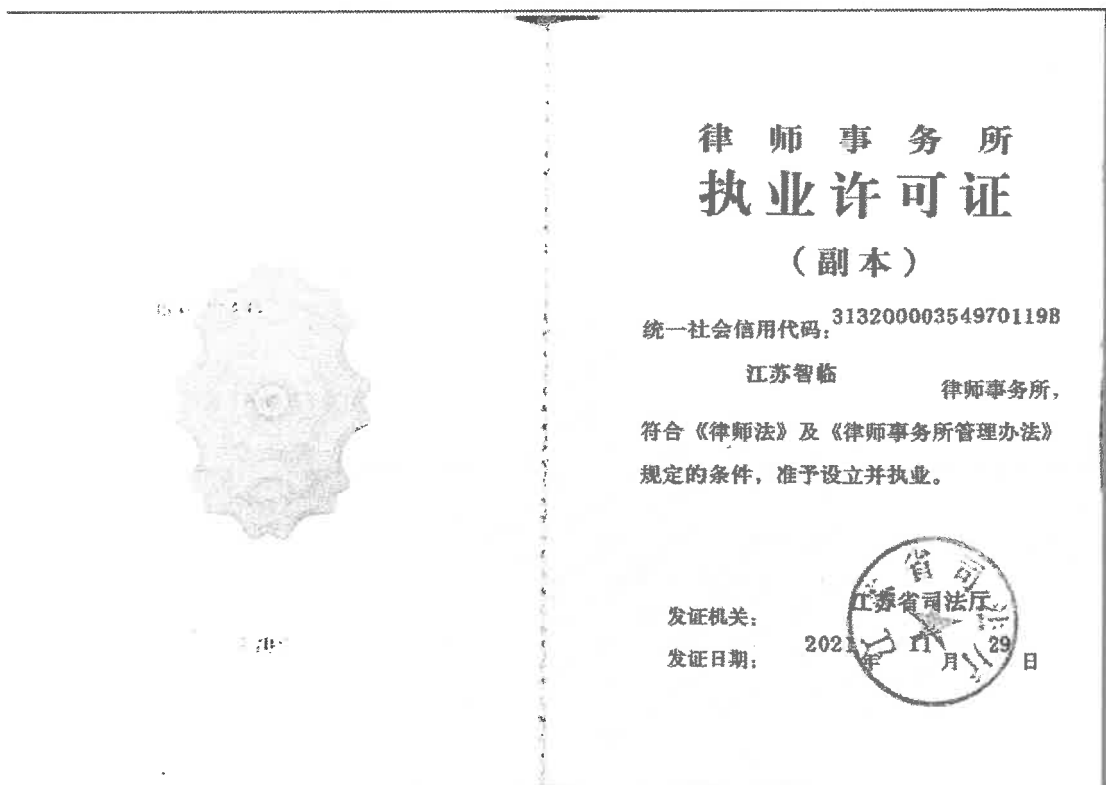
经办律师：

夏冰

鲍宇

2023年5月19日

## 七、附件



律师事务所登记事项（一）

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A五层
负责人	袁孟
组织形式	普通合伙
设立资产	460.00万元
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年09月10日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	杨昊煜, 袁孟, 夏建立, 邵珠刚, 聂化新, 王建永, 丁浩, 蔺琼, 周新梅, 吕廷祖, 魏然, 张浩波, 张贺, 刘飞, 宋长兴, 裴建平, 杨明阳
-----	---

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日期
蔺琼	徐州市司法局 年5月30日
王建永	徐州市司法局 年2月6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

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	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

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 A20173203031735

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年度 江苏省司法厅 (3) 2020.6-2021.5
考核结果	合格 江苏省司法厅 (3) 2021.6-2022.5
备案机关	
备案日期	2021年度 江苏省司法厅 (3) 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 **江苏智临律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13203202210520595**

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 **04** 日



持证人 **孙宇**

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	

2023 年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）  
之丰县项目法律意见书



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

二零二三年五月

2023年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之丰县项目法律意见书

东银非诉字[2023]196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.....	5
（三）律师意见.....	5
三、关于募投项目概述.....	6
（一）项目概况.....	6
（二）项目审批.....	6
（三）律师意见.....	7
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.....	8
五、中介机构及相关文件.....	8
（一）《法律意见书》.....	8
（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、杨帆律师

项目负责单位	指	丰县孙楼街道办事处
财政局	指	丰县财政局
《评估报告》	指	编号为苏公 X[2023]E6005 号的《2023 年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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[2023]196 号的《2023 年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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. 贵局保证为丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设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。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. 本所律师仅就丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设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2023年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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2023年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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

丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目的实施主体为丰县孙楼街道办事处。

名称	丰县孙楼街道办事处
统一社会信用代码	11320321MB04429684
类型	社会组织
住所	江苏省徐州市丰县孙楼街道办事处驻地
负责人	刘辽阔
注册资本	---
经营范围	---
成立日期	---
营业期限	---
登记机关	丰县事业单位登记管理局
登记状态	存续

## （二）律师意见

本所律师认为，丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目的实施主体为依法设立并有效存续的独立社会组织，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，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)	本次拟融 资金额(万 元)	融资期 限
1	丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目	项目总用地 273.3 亩，其中一期用地 136.7 亩，规划建筑面积 12.8 万平方米，容积率为 1.38，建设安置房 914 套，项目造价约 3.5 亿元。	58140.26	9400	7 年
	合计		58140.26	9400	7 年

### （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孙楼街道蔡楼安置小区建设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1450.2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。

#### （一）项目概况

##### 1. 丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目主要内容

丰县孙楼街道蔡楼安置小区东临柳毅路，西邻西环路，北邻纬十二路，总占地面积182130平方米(约273.2亩)，总建筑面积254264.6平方米，其中住宅面积152417.36平方米，商业用房面积3664.65平方米，养老用房面积65415平方米，公共配套用房面积2120.14平方米(含社区用房706.72平方米、物业用房706.71平方米及养老服务站706.71平方米)，幼儿园建筑面积2507.36平方米，地上车库面积27980.09平方米，公厕面积160平方米。项目建筑占地面积34258.65平方米，建筑容积率为1.40，建筑密度为18.81%，绿地率为30.5%。项目建成后可安置1814户5805人(3.2人/户)居住，机动车位1369辆，非机动车位4801辆。项目配套建设道路下水道、水(弱)电、绿化等。

##### 2. 项目建设期限

本项目建设期12个月，自2022年8月至2023年7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58140.26万元。项目已使用债券募集资金14000.00万元，拟使用本期债券募集资金9400.00万元，使用自有资本金约34740.26万元。

## （二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目开展时已取得如下审批类等相关文件：

1. 丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目《可行性研究报告》；
2. 丰县经济发展局《关于丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目可研报告的批复》（丰经发许可〔2020〕125号）；
3. 丰县经济发展局《关于丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目建议书的批复》（丰经发许可〔2020〕122号）；
4. 丰县经济发展局《关于丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目初步设计（含概算）的批复》（丰经发许可〔2020〕156号）；
5. 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3203212008170101，施工许可编号320321202207290101）；
6. 丰县自然资源和规划局出具的《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（乡字第320321202100001号）；
7. 丰县自然资源和规划局出具的《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（乡字第320321202100002号）；
8. 江苏省自然资源厅《关于丰县2021年度城乡建设用地增减挂钩（第一批）实施规划的批复》（苏自然资挂〔2021〕9号）。

## （三）律师意见

本所律师认为，丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设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

丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目拟使用债券资金的偿债资金来源为项目土地出让收入，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，债券本息由项目土地出让收入偿还。

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《2023年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2023）E6005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孙楼街道蔡楼安置小区建设项目，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丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设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2022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、杨帆律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过2022年度考核，结果为合格。

## （二）《评估报告》

编号为苏公X[2023]E6005号的《财务评估报告》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）丰县孙楼街道办事处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孙楼街道蔡楼安置小区建设项目，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孙楼街道蔡楼安置小区建设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贰份，本所留存壹份，其余壹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《2023年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目法律意见书》之签署页)

律师事务所负责人：

何文静

承办律师：

李富生

杨帆



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000094152848K

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:

江苏省司法厅  
2017年03月16日



发证日期:

No. 7C085145

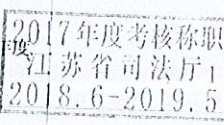

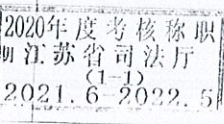
中华人民共和国司法部监制

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	

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 2022.6-20
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	13201202110299029	持证人	杨帆
法律职业资格 或律师资格证号	A20143414240476	性 别	男
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	342626199007024732
发证日期	2021年 02 月 23 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

江苏义行律师事务所

关于 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）  
之睢宁县项目

法律意见书



江苏义行律师事务所

江苏省徐州市云龙区青年路 182 号综合楼七楼

电话：0516-83713999 传真：0516-83737308

## 目 录

第一部分 法律意见书引言 .....	1
第二部分 法律意见书正文 .....	3
一、本期债券项目的基本情况 .....	3
二、本期债券项目所涉棚改项目情况 .....	3
三、项目审批及合规情况 .....	4
四、项目收益融资平衡方案 .....	4
五、本期债券项目涉及的有关机构 .....	4
六、总体结论性意见 .....	5

江苏义行律师事务所  
关于 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）  
之睢宁县项目  
法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：睢宁县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受睢宁县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派陈洁、罗杨律师（以下简称“本所律师”）作为专项法律顾问，就2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之睢宁县项目事宜（以下简称“本期债券项目”），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亚太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2023年第六批江苏省政府债券，睢宁县申请棚改专项债券资金6,000.00万元，专项用于睢宁县青年路北侧安置房项目，发行期限为7年，项目融资本息偿还主要来源于上述项目销售收入。

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）项目基本情况

项目名称	睢宁县青年路北侧安置房项目
项目总投资	116467.46 万元
项目建设地点	睢宁县青年路北、文学路东侧及西侧
总建筑面积	项目总用地面积约 117933.42 平方米。项目主要涉及土建及安装工程、给排水工程、电气安装工程、道路广场建设工程、绿化工程及其它配套工程。项目新建总建筑面积 341932.26 平方米。计入容积率建筑面积 266950.76 平方米，其中：住宅建筑面积 229306.26 平方米；商业建筑面积 31331.5 平方米；公辅建筑面积 6316 平方米。不计入容积率建筑（地下建筑）面积 74981.5 平方米，其中人防工程面积 30773.91 平方米。

#### （二）项目主体

江苏润企万国实业有限公司，现持有睢宁县行政审批局核发的统一社会信用代码为 91320324050286641A 的《营业执照》，法定代表人：徐凯，注册地址：睢宁县中央大街南、小濉河东侧维景大厦 A 座 9 楼，注册资本：20,000 万元，公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），营业期限：2012-07-27 至 2042-07-26，经营范围：服装制造、销售；房地产开发、销售；土石方工程施工；房屋拆迁服务（爆破拆除除外）；污水处理相关技术服务；基础工程建设；管道铺设；园林绿化；物业服务；化工原料（危险品除外）、服装、服饰、日用百货、纺织品、机械设备、家用电器、电子产品、自有房屋销售；招

商咨询服务；经济信息咨询；财务咨询；企业管理服务；企业策划、会务交流、会议及展览展示服务；房屋租赁；信息技术咨询服务；人才中介服务；劳务信息咨询；自营和代理国内外各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止经营的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本所律师认为：项目主体系合法设立、有效存续的独立法人，符合《公司法》、财预[2018]28号、财库[2018]61号、财库[2018]72号文等相关法律、法规和规范性文件要求，具备项目主体资格。

### 三、项目审批及合规情况

项目名称	立项	四证
青年路北侧安置房项目	《关于青年路北侧安置房项目<可行性研究报告>的批复》（睢经济发投[2019]79号）	土地证：苏（2022）睢宁县不动产权第0026867号 建设工程规划许可证：建字第32032420190080号 建设用地规划许可证：地字第32032420190063号 建筑工程施工许可证：编号睢建施[2020]19号

### 四、项目收益融资平衡方案

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具《2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》（亚会专审字（2023）第03310010号），预期扣除付现成本的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。

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。

### 五、本期债券项目涉及的有关机构

#### （一）审计机构

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市丰台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为911100000785632412号《营业执照》及北京市财政局核发的编号为11010075的《会计师事务所执业证书》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经2022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，经办律师为陈洁、罗杨律师，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。

## 六、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销售收入偿还，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。

本法律意见书一式肆份，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 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之睢宁县项目法律意见书》签章页）



负责人：吴丽娜

经办律师：陈洁

经办律师：罗杨

年 月 日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 313200004595168066

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11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解放南路 246号文峰大厦北楼1层
负 责 人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)1783号
批准日期	2002年10月11日

## 律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	付冬树, 李顺, 刘雪, 柳淑杰, 傅慧, 吴丽娜, 徐忠平, 朱静
-------	---------------------------------------



律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
付冬梅	2018年11月20日
孙静	2019年9月18日
朱静	2020年12月18日
季小	2021年11月22日
徐忠	2022年7月27日
柳添	2022年4月23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

律师事务所变更登记 (七)

退出合伙人姓名	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

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	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	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2018年度考核合格 江苏省司法厅 (3) 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 (3) 2020.6-2021.5
考核机关	
考核日期	



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 13203201611644814

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113203812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 07月 06日



持证人 陈清

性别 女

身份证号 320381198806180668



### 律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅 2018.5-2019.5
备案日期	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 江苏省司法厅 2020.6-2021.5
考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (3) 2021.6-2022.5
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	江苏省司法厅 (3) 2022.6-2023.5

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 13203202011212103

法律职业资格  
或律师资格证号 A20182102021326

发证机关

发证日期



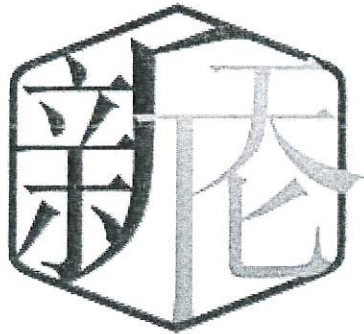
持证人 罗杨

性别 女

身份证号 210782199205150823



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



江苏新天伦律师事务所

关于

2023 年第六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

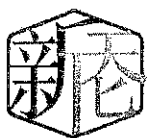
电话: 086-512-65152056 传真: 86-512-65152055

二零二三年五月



## 目录

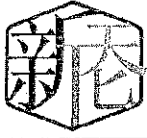
第一部分 释义.....	2
第二部分 前言.....	3
第三部分 正文.....	5
一、本次项目的基本情况.....	5
二、本次项目实施主体.....	5
三、项目已取得的审批文件.....	6
四、本次项目拟申请专项债券的发行概况.....	7
五、项目实施主体的承诺.....	9
六、中介服务机构及相关文件.....	9
七、结论意见.....	10



## 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	项目一: 唐家花园 (一期) 项目二: 唐家花园 (二期)
本期债券	2023 年第六批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券)
实施主体	苏州市相城城市建设发展有限公司
会计师事务所	江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
财务评估报告	《2023 年第六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(2023)第 SC0046 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2023年第六批江苏省政府债券发行准备工作的通知》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《2023 年第六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(2023)第 SC0046 号），本次项目的基本情况如下：

#### （一）项目一：唐家花园（一期）

项目位于苏州市相城区相一路以北、澄帆路以东。项目用地面积 51564 平方米（约合 77.35 亩），总建筑面积约 155418.20 平方米，其中：计容建筑面积约 105229.65 平方米；不计容建筑面积约 51337.67 平方米，容积率为 2.041，建设安置房总套数约 692 套。

项目总投资 64,084.88 万元，本期拟申请专项债券 18,100.00 万元。

#### （二）项目二：唐家花园（二期）

项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、相一路以北。项目总用地面积 26689 平方米（约合 40.03 亩），总建筑面积 106974.11 平方米，其中：计容建筑面积 73467.88 平方米，不计容建筑面积 34363.39 平方米，容积率 2.753，安置房总套数 528 套。

项目总投资 44,749.95 万元，本期拟申请专项债券 14,100.00 万元。

### 二、本次项目实施主体

#### （一）项目一：唐家花园（一期）、项目二：唐家花园（二期）

名称	苏州市相城城市建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320507573810828D
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	张明
经营范围	城镇化项目投资、建设，安居房投资建设，房屋租赁，房产信息咨询，生态环境建设，物业管理，水利工程施工，市政工程施工。（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：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：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）
注册资本	51050 万元整
成立日期	2011 年 04 月 29 日
住所	苏州市相城区元和街道聚茂街 185 号
登记管理机关	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) 项目一: 唐家花园 (一期)

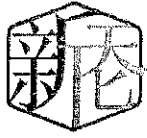
本项目已取得下列项目建设相关批文:

1. 2017 年 12 月 11 日, 本项目取得苏州市相城区发展和改革局出具的《关于苏州市相城区唐家花园项目建议书的批复》(相发改中心投〔2017〕96 号)。
2. 2018 年 8 月 15 日, 本项目取得《建设项目环境影响登记表》(备案号: 201832050700000322)。
3. 2019 年 4 月 9 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于苏州市相城区唐家花园 (一期) 项目可行性研究报告的批复》(相审批投〔2019〕71 号)。
4. 2019 年 4 月 24 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 320507201900079 号)。
5. 2019 年 6 月 5 日, 本项目取得江苏省住房和城乡建设厅出具的《省住房和城乡建设厅关于同意将苏州市新蠡苑一期等 14 个安置住房项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》。
6. 2019 年 8 月 27 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于明确苏州市相城区唐家花园 (一期) 项目建议书批文中项目性质的批复》(相审批投〔2019〕282 号)。
7. 2019 年 8 月 27 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于明确苏州市相城区唐家花园 (一期) 项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》(相审批投〔2019〕283 号)。
8. 2019 年 9 月 18 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 320507201900090 号)。
9. 2019 年 9 月 25 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于苏州市相城区唐家花园 (一期) 项目初步设计及概算的批复》(相审批投〔2019〕325 号)。
10. 2019 年 10 月 19 日, 本项目取得苏州市自然资源和规划局出具的《关于同意苏州市相城城市建设发展有限公司因苏州市相城区唐家花园 (一期) 项目拨用土地的批复》(苏相地拨复〔2019〕31 号)。
11. 2019 年 11 月 01 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: 320507201911010101)。

#### (二) 项目二: 唐家花园 (二期)

本项目已取得下列项目建设相关批文:

1. 2018 年 8 月 2 日, 本项目取得苏州市相城区发展和改革局出具的《关于苏州市相城区唐家花园 (二期) 项目建议书的批复》(相发改中心投〔2018〕443 号)。
2. 2018 年 12 月 3 日, 本项目取得《建设项目环境影响登记表》(备案号:



201832050700000649)。

3. 2019 年 4 月 24 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 320507201900080 号)。

4. 2019 年 5 月 11 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于苏州市相城区唐家花园(二期)项目可行性研究报告的批复》(相审批投[2019]116 号)。

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

6. 2019 年 8 月 27 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于明确苏州市相城区唐家花园(二期)项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》(相审批投[2019]285 号)。

7. 2019 年 8 月 27 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于明确苏州市相城区唐家花园(二期)项目建议书批文中项目性质的批复》(相审批投[2019]284 号)。

8. 2019 年 9 月 26 日, 本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于苏州市相城区唐家花园(二期)项目初步设计及概算的批复》(相审批投[2019]326 号)。

9. 2019 年 10 月 24 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 320507201900102 号)。

10. 2019 年 11 月 12 日, 本项目取得苏州市自然资源和规划局出具的《关于同意苏州市相城城市建设发展有限公司因苏州市相城区唐家花园(二期)项目拨用土地的批复》(苏相地拨复[2019]39 号)。

11. 2019 年 12 月 12 日, 本项目取得苏州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: 320507201912120101)。

#### 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

2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目(棚改专项债券)涉及 2 个项目, 总投资 108,834.83 万元, 本期拟申请的专项债券资金金额 32,200.00 万元。本次发债项目具体融资情况如下:

(单位: 万元)

项目名称	本期拟申请专项债券资金金额	期限(年)
唐家花园(一期)	18,100.00	7
唐家花园(二期)	14,100.00	7
合计	32,200.00	/

##### (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《2023 年第六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(2023)第 SC0046 号), 本次专项债券涉及 2 个项目【唐家花园(一期)、唐家花园(二期)】。本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

此外, 根据财务评估报告, 该项目在本次债券存续期内预期收益情况为:

序号	项目	单位	唐家花园(一期)	唐家花园(二期)
一	出让土地回款	万元	440,000.00	374,000.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	200.00	170.00
2	楼面地价均价	万元/亩	2,200.00	2,200.00
二	土地扣减项目	万元	133,320.00	113,322.00
1	政府性基金	万元	133,320.00	113,322.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	306,680.00	260,678.00

### (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《2023 年第六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(2023)第 SC0046 号), 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	债券存续期内项目总收益	发行期限(年)	债券存续期内项目总债务融资本息	本期债券存续期预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
唐家花园(一期)	64,084.88	306,680.00	7	44,648.38	6.87
唐家花园(二期)	44,749.95	260,678.00	7	34,312.77	7.60
合计	108,834.83	567,358.00		78,961.15	7.19

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	全部债务存续期内收益	发行期限(年)	全部债务存续期内项目总债务融资本息	全部债务存续期预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②



唐家花园 (一期)	64,084.88	306,680.00	5/7	46,154.75	6.64
唐家花园 (二期)	44,749.95	260,678.00	5/7	35,225.58	7.40
合计	108,834.83	567,358.00		81,380.33	6.97

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)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法的通知〉》(财预〔2016〕155号)之规定。

## 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《2023年第六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(2023)第SC0046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、根据会计师事务所出具的财务评估报告，本次项目具有稳定的预期偿债资金来源，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；

3、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；

4、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叁份，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 2023 年第六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: 王舒度

经办律师: 宁明月

日期: 2023 年 5 月 20 日

# 律师事务所执业许可证

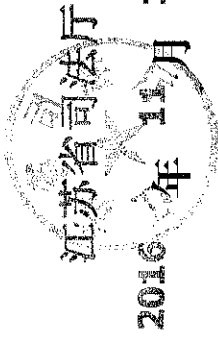
统一社会信用代码:31320000466955546A

江苏新天伦

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

发证机关:

发证日期:



执业机构 江苏新天伦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13205201611467671

法律职业资格  
或律师资格证号 A20123205063221

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年02 月21 日



持证人 王舒雯

性 别 女

身份证号 320923199107010022

### 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 江苏新天伦律师事务所

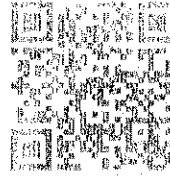
执业证类别 专职律师

执业证号 13205201611317094

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113706851306

发证机关 江苏司法厅

发证日期 2015年 01月 2日



持证人 宁明月

性别 女

身份证号 370685198612015529

### 律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	江苏省司法厅 (5) 2017.6-2018.5
备案日期	2020年度考核合格 江苏省司法厅 (5) 2021.6-2022.5

### 律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核备案 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	江苏省司法厅 (5) 2018.6-2019.5
备案日期	2021年度考核合格 江苏省司法厅 (5) 2022.6-2023.5

## 备 注

## 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录  
核验网址：\_\_\_\_\_。

No. 10696540



北京大成（南京）律师事务所  
关于  
2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目

# 法律意见书

大成 DENTONS

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

南京市鼓楼区集慧路18号联创科技大厦A座7-11楼 (210036)

电话: +86 25 8375 5100 传真: +86 25 8375 5111

## 目 录

释 义.....	2
正文.....	5
一、本期债券的基本情况.....	5
二、项目概况.....	5
(一) 清江浦区崔葛安置小区二期工程.....	5
三、项目资金来源、项目收益与融资平衡安排.....	6
四、中介机构.....	6
(一) 会计师事务所.....	6
(二) 律师事务所.....	6
五、结论性意见.....	7

## 释 义

本《法律意见书》中，除非另有说明，下列词语具有如下特定意义：

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	2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目
律师事务所/本所	指	北京大成（南京）律师事务所
会计师事务所	指	淮安国源会计师事务所（普通合伙）
评估报告	指	淮安国源会计师事务所《2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目财务评估报告》
法律意见书	指	北京大成（南京）律师事务所《关于2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目法律意见书》

**北京大成（南京）律师事务所**  
**关于 2023 年江苏省政府债券之淮安市**  
**棚户区改造项目**  
**法律意见书**

**致：淮安市财政局**

北京大成（南京）律师事务所接受委托，对拟申请的 2023 年江苏省政府债券之淮安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》、《中华人民共和国预算法实施条例》、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《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、财政部、住房和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《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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）、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》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 2023 年江苏省政府债券对应的淮安市棚户区改造项目发行债券额度为 2.3 亿元，发行期限为 7 年。

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

### 二、项目概况

#### (一) 清江浦区崔葛安置小区二期工程

##### 1、项目基本情况

本项目新建 D1、D2、D6、D10、C1~C7、C9~C11，共 14 栋 6 层多层住宅，约 1.1 万平方人防地下室，并建设道路、绿化等配套设施，总用地面积约 88 亩，总建筑面积约 72000 平方米（含商业面积 2500 平方米）。项目总投资 28,900.00 万元。

##### 2、项目实施机构

根据淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于清江浦区崔葛安置小区二期工程项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2021〕135 号），本项目的项目代码为 2208-320812-04-05-978937，项目实施机构为江苏淮安清江浦经济开发区管理委员会。

项目实施机构基本情况如下：

机构名称	江苏淮安清江浦经济开发区管理委员会
统一社会信用代码	11320812MB1B647511
机构地址	淮安市朝阳西路 106 号
负责人	刘伟
机构性质	机关（派出机构）
赋码机关	中共淮安市清江浦区委机构编制委员会办公室

##### 3、项目批准文件

经本所律师核查，截至法律意见书出具之日，该项目已取得相关批准及项目实施文件如下：

(1) 淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于清江浦区崔葛安置小区二期工程项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2021〕135 号）。

综上，本所律师认为，本期淮安市项目已取得相关批准文件，项目实施单位具有实施该项目的主体资格，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期棚户区改造专项债券募集资金专项用于前述项目。

### 三、项目资金来源、项目收益与融资平衡安排

根据会计师事务所对棚户区改造项目融资与收益平衡方案、项目资金平衡情况、项目后续融资存续期收益与债券本息情况进行评估后，发表评估意见认为：“本次评估的2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造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。”

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》《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》等法律法规及规范性文件的規定。

### 四、中介机构

#### （一）会计师事务所

本次《2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目财务评估报告》由淮安国源会计师事务所（普通合伙）出具，淮安国源会计师事务所（普通合伙）现持有淮安经济技术开发区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为9132089108930822X4）、江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，系依法注册成立的会计师事务所。在评估报告上签名的陈德茂注册会计师、仇应波注册会计师均持有江苏省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》。

#### （二）律师事务所

本次《2023年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目法律意见书》由北京大成（南京）律师事务所出具，北京大成（南京）律师事务所现持有江苏省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000683510973M），系具有合法执业资格的律师事务所。本法律意见书由北京大成（南京）律师事务所张承东律师、张一泊律师作为签署律师，两位律师均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。

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、本期债券对应项目已取得现阶段所需的备案或相关批复文件；
- 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淮安市项目，根据会计师事务所出具的评估报告，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会计师事务所、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。

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，为北京大成（南京）律师事务所关于 2023 年江苏省政府债券之  
淮安市棚户区改造项目法律意见书签署页)



经办律师： 张承东  
张承东

经办律师： 张一泊  
张一泊

二〇二三年五月二十五日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 313200006883510973W

北京大成（南京）

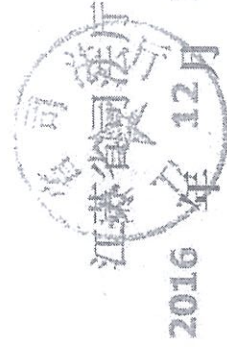
律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准

予设立并执业。

发证机关：

发证日期：



# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31320000683510973M

北京大成(南京)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:







所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	
考核结果	2015年度考核合格 江苏省司法厅
考核机关	2016.6-2017.5
考核日期	

考核年度	
考核结果	2016年度考核合格 江苏省司法厅
考核机关	2017.6-2018.5
考核日期	

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅
考核机关	2018.6-2019.5
考核日期	



备注

## 注意事项

一、《律师事务所分所执业许可证》是律师事务所分所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所分所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所分所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。律师事务所分所应将正本置放于该分所办公场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所分所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、质押和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所分所发生名称变更、登记事项，应持本证向所在地司法行政机关办理变更登记事项。律师事务所分所申请换发新证时，应将本证交回原发证机关。

四、律师事务所分所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：[\\_\\_\\_\\_\\_](#)。

执业机构 北京大成(南京)律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201200310976352

法律职业资格  
或律师资格证号

发证机关

发证日期 2013 年 10 月 15 日



持证人 张承东

性 别 男

身份证号 340504197610110219

### 律师年度考核备案

考核年度	2018年度考核 江苏省司法厅 (1-1) 2019.6-2020.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	2019年度考核 江苏省司法厅 (1-3) 2020.6-2021.5

### 律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核 江苏省司法厅 (1-1) 2021.6-2022.5
考核结果	
备案机关	2021年度考核 江苏省司法厅 (1-1) 2022.6-2023.5
备案日期	

执业机构 北京大成（南京）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201202011197164

法律职业资格  
或律师资格证号 A20173208020441

发证机关



发证日期 2020年06月10日



持证人 张一泊

性别 女

身份证号 320802199411082525

### 律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (1-1) 2021.6-2022.5
考核结果	
备案机关	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (1-1) 2022.6-2023.5
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏首诚律师事务所  
JIANGSU SHOUCHEG LAW FIRM

关 于  
2023 年第六期江苏省政府债券  
(棚改专项债券)  
之  
宿城区西城家园三期项目

法律意见书

二〇二三年五月十八日

地址：宿迁市宿城区运河南路 99 号 恒昌乐活广场西北角四楼  
电话：0527-84229588



**江苏首诚律师事务所**  
**关于 2023 年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）之**  
**宿城区西城家园三期项目**  
**法律意见书**

（2023）首诚法意第 07 号

致：宿迁市宿城区财政局

江苏首诚律师事务所系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，有资格就中国境内法律问题出具本法律意见。

受宿迁市宿城区财政局的委托，江苏首诚律师事务所（以下简称“本所”）作为 2023 年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）之宿城区西城家园三期项目的特聘专项法律顾问，就宿迁市宿城区财政局在该项目债券发行过程中的准备工作事宜，根据有关法律、法规和财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等规范性文件的有关规定，并遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

## 目 录

第一部分 引言 .....	4
一、 释义 .....	4
二、 律师应声明的事项 .....	5
第二部分 正文 .....	7
一、 投资项目的的基本情况 .....	7
二、 投资项目融资平衡情况及偿债资金来源 .....	8
三、 募集资金的使用 .....	8
(一) 项目单位情况 .....	9
(二) 本次债券的使用限制 .....	9
四、 中介服务机构 .....	10
(一) 会计师事务所 .....	10
(二) 律师事务所 .....	11
五、 结论 .....	11

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	指	江苏首诚律师事务所出具的 2023 年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）之宿城区西城家园三期项目之法律意见书
本所	指	江苏首诚律师事务所
本所律师	指	何硕律师、韩婉律师
本次准备工作	指	宿迁市宿城区财政局及为本次债券发行从事之前期准备工作
投资项目	指	宿城区西城家园三期项目
天园会计师事务所	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）出具的本次专项债券（天园专审字【2023】第 127 号）宿迁市宿城区项目财务评估报告
宿迁市	指	江苏省宿迁市
宿城区财政局	指	宿迁市宿城区财政局
众安公司	指	江苏众安建设投资（集团）有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理暂行办法》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》财库（2015）83 号

## 二、律师应声明的事项

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

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

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

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

4、本法律意见书仅作为江苏首诚律师事务所作出的宿城区西城家园三期项目债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

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

6、本所同意将本法律意见书作为申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

## 第二部分 正文

### 一、投资项目基本情况

根据相关机构提供的资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

2023年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）之宿城区西城家园三期项目，建设地点：项目位于宿迁市宿城区东至白鹿湖生态公园，南至苏州路，西至325省道，北至徐淮路。建设规模及内容：项目总建筑面积为192950.22 m<sup>2</sup>，主要建设住宅、物业用房、养老服务用房、邮政快递服务用房、消防控制室、社区综合服务设施、公厕、配电房及开闭所、门卫及入口大堂、商业、幼儿园及地下建筑，计容建筑面积142129.86 m<sup>2</sup>，其中住宅面积111092.62 m<sup>2</sup>，物业用房建筑面积650 m<sup>2</sup>，养老服务用房建筑面积184.80 m<sup>2</sup>，邮政快递服务用房建筑面积35 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积80 m<sup>2</sup>，社区综合服务设施建筑面积300 m<sup>2</sup>，公厕建筑面积52.58 m<sup>2</sup>，配电房及开闭所建筑面积871.76 m<sup>2</sup>，门卫及入口大堂建筑面积249.59 m<sup>2</sup>，商业建筑面积25105.63 m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积3507.88 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积50820.36 m<sup>2</sup>，主要为地下车库，配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。总建设周期自2021年至2024年。

上述项目已经立项，本项目预计总投资86406.68万元，

拟通过发行政府债券融资 25000 万元，本期债券发行 25000 万元。依据众安公司提供的相关资料，本次 25000 万元债券资金由众安公司专项用于上述宿城区西城家园三期项目建设。

据此，本所律师认为上述项目已经取得了必要的审批手续，可将专项债券资金专项用于本次项目。

## 二、投资项目融资平衡情况与偿债资金来源

关于本次债券发行的融资平衡情况已经天园会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，宿城区西城家园三期项目收益可以覆盖融资成本。

该债券的偿债资金来源主要是安置住房、车位、储藏室和商业用房收入，项目建设周期自2021年至2024年。依据天园会计师事务所出具的《财务评估报告》，宿城区西城家园三期项目本期债券存续期内（2023年-2030年）总收益 57706.16万元，债券本息合计31125万元，平均债券覆盖率 1.85倍。

据此，本所律师认为，本次债券发行所列入的宿城区西城家园三期项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理暂行办法》第六条之规定。

## 三、募集资金使用

### (一)项目单位情况

单位名称：江苏众安建设投资（集团）有限公司；  
机构性质：有限责任公司；统一社会信用代码：  
91321300575350597U；地址：宿迁市宿城区文体中心9楼901  
室；法定代表人：周奋；注册资本：200574.5万元整；成立  
日期：2011年05月13日；营业期限：2011年05月13日  
至2031年05月12日；经营范围：建设项目投资；房地产  
开发、经营；建筑研发、设计；房屋建筑工程施工；市政工  
程施工、园林绿化工程施工、地基基础工程施工；建筑装修  
装饰工程施工；机电设备安装；水电安装工程及建筑防水保  
温工程施工；建筑智能化工程施工；建筑材料销售；建筑技  
术咨询服务（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）

据此，本所律师认为众安公司系机关法人的专门开发机  
构，具有开发建设和管理宿城区西城家园三期项目主体资格，  
符合《管理暂行办法》第六条之规定。

### (二)本次债券的使用限制

本次申请债券项目为宿城区西城家园三期项目，项目范  
围包括：建设地点：项目位于宿迁市宿城区东至白鹿湖生态  
公园，南至苏州路，西至325省道，北至徐淮路。建设规模  
及内容：总建筑面积为192950.22m<sup>2</sup>，主要建设住宅、物业

用房、养老服务用房、邮政快递服务用房、消防控制室、社区综合服务设施、公厕、配电房及开闭所、门卫及入口大堂、商业、幼儿园及地下建筑，计容建筑面积142129.86m<sup>2</sup>，其中住宅面积111092.62m<sup>2</sup>，物业用房建筑面积650m<sup>2</sup>，养老服务用房建筑面积184.80m<sup>2</sup>，邮政快递服务用房建筑面积35m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积80m<sup>2</sup>，社区综合服务设施建筑面积300m<sup>2</sup>，公厕建筑面积52.58m<sup>2</sup>，配电房及开闭所建筑面积871.76m<sup>2</sup>，门卫及入口大堂建筑面积249.59m<sup>2</sup>，商业建筑面积25105.63m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积3507.88m<sup>2</sup>，不计容建筑面积50820.36m<sup>2</sup>，主要为地下车库，配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。

#### 四、中介服务机构

##### (一) 会计师事务所

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）作为本次债券发行审计机构并出具《财务评估报告》。

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）所现持有宿迁经济技术开发区行政审批局于2022年4月13日核发的《营业执照》（统一社会信用代码9132130070401921X3）、江苏省财政厅于1999年12月17日核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）系经依法成立且合法存续的审计机构，具备作为审核机构并

出具审核报告的资质，在审核报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资质。

## (二) 律师事务所

江苏首诚律师事务所作为本次申请债券发行专项法律顾问并出具《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，现持有统一社会信用代码为 31320000MD01749560 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：江苏首诚律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备担任专项法律顾问并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

## 五、结论

根据以上内容并结合天园会计师事务所出具的《财务评估报告》，本所律师认为：

- 1、本次发债所列入的宿城区西城家园三期项目能够实现项目收益和融资自求平衡。
- 2、本次项目已取得必要的审批手续，具有稳定的预期偿债资金来源，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规  
定和要求。
- 3、提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业

资质。

4、本次债券资金由众安公司专项用于宿城区西城家园三期项目建设。

本法律意见书一式三份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。



江苏首诚律师事务所

负责人：丁根林

律 师：韩婉

律 师：何硕

二〇二三年五月十八日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD01749560

江苏首诚

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11月29日

执业机构 江苏首诚律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13213201811031853

法律职业资格  
或律师资格证号 A20163213113261

持证人 韩婉

性别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321321199210012929

发证日期 2018年08月14日

### 律师年度考核备案

考核年度	2019年度 江苏省司法厅 (13) 2020.6-2021.5
考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (13) 2021.6-2022.5
备案机关	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (13)
备案日期	2022.6-2023.5

### 律师年度考核备案

考核年度	2018年度 江苏省司法厅 (13) 2019.6-2020.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

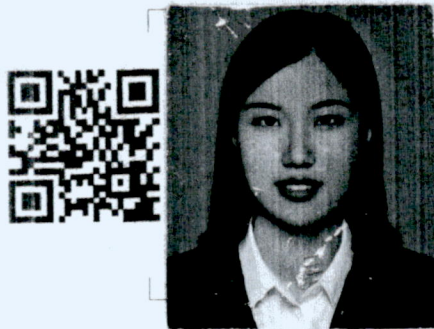
执业机构 江苏首诚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213202011235721

法律职业资格或律师资格证号 A20183203247140

发证机关 江苏省司法厅  
发证日期 2020年09月04日



持证人 何硕

性别 女

身份证号 320324199402080449

### 律师年度考核备案

2020年度考核称职 江苏省司法厅 考核年度 (13) 2021.6-2022.5	
考核结果 江苏省司法厅 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	

江苏德匠律师事务所

关于 2023 年第六批江苏省政府债券  
(棚改专项债券)  
沭阳县项目

## 法律意见书

2023 年 05 月

## 目 录

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

## 释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

省政府	指	江苏省人民政府
沐阳县政府	指	江苏省沐阳县人民政府
本所	指	江苏德匠律师事务所
本律师	指	完成主要工作并签署本法律意见书的律师
天园会计师事务所	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）出具的《2023年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）之沐阳县项目财务评估报告》
本次发行	指	2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沐阳县项目的发行
棚改专项债券	指	棚户区改造专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2018〕28号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库〔2020〕43号文	指	《地方政府债券发行管理办法》

江苏德匠律师事务所  
关于 2023 第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）  
沐阳县项目法律意见书

(2023) 德匠意字第 0512-2 号

第一部分 引言与声明

致：沐阳县财政局

本所依法接受贵局委托，担任 2023 第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沐阳县项目专项法律顾问。

本所律师依照《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2018〕28号文等法律、规章及规范性文件有关规定，并按照律师行业执业规范，出具本法律意见书。

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

## 第二部分 正文

### 一、募集资金使用基本情况

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告，本期债券由沭阳县人民政府自愿申请发行，为棚改专项债券，根据本地区上报确认的2023年新增政府专项债务限额情况，本次发行额度4.5亿元，期限7年，募集资金专项用于募投项目，以项目对应的政府性基金（科目：棚户区改造专项债券收入）偿还。

### 二、募投项目情况

#### 沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目

##### 1. 项目备案情况

项目批准文号：沭发基【2021】190号；

项目代码：2020-321322-47-01-575933；

项目单位：江苏沭阳城市投资建设开发有限公司；

建设地点：沭阳县新205国道西侧、宁波路北侧；

项目预计总投资：62314.537万元；

建设规模及内容：新建安置小区总建筑面积18.84万平方米，其中计容建筑面积13.47万平方米（7栋26层、1栋10层、4栋9层，总户数1220户）；不计容建筑面积5.29万平方米，其中地下建筑面积5.29万平方米，车位数1227个；铺设道路2800米、给排水管道2700米及相关配套设施。

##### 2. 项目单位情况

单位名称：江苏沭阳城市投资建设开发有限公司；

机构性质：有限责任公司；

统一社会信用代码：913213225580990117；

地址：沭阳县沭城镇上海南路（县教育产业园培训中心大楼）；

法定代表人：苗圃。

### 三、本次发行的实质条件

#### （一）发行人的主体资格

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

#### （二）发行额度、发行期限

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告、本地区上报确认的2023年新增政府专项债务限额、结构情况，本次发行拟募集资金4.5亿元，期限7年。

#### （三）偿债资金来源及项目收益融资平衡

债券资金以项目对应的专项收入偿还，按年付息，到期一次性还本。根据天园会计师事务所《财务评估报告》，预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 四、本次申报的中介机构

#### （一）会计师事务所

本次申报的《财务评估报告》由天园会计师事务所出具。

天园会计师事务所现持有宿迁经济技术开发区行政审批处于2000年1月9

日核发的营业执照（统一社会信用代码 9132130070401921X3）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 17 日核发的《执业证书》（证书编号：32130002），天园会计师事务所系依法注册成立、可执行注册会计师法定业务的会计师事务所。出具报告的人员有相应执业资格、通过行业协会年度检验。

## （二）律师事务所

本次申报的法律意见书由江苏德匠律师事务所执业律师出具。

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

## 五、结论性意见

1、募投项目为棚户区改造项目，且已纳入江苏省人民政府棚户区改造规划和年度计划，有一定收益，符合财预〔2018〕28 号文第二条、财库〔2020〕43 号文第二条等关于棚户区改造和棚改专项债券定义的规定。

2、发行额度在国务院批准的本地区专项债务限额内安排，符合国发〔2014〕43 号文第三条第（一）项、财库〔2020〕43 号文第六条、财预〔2018〕28 号文第七条、第十条“地方债务规模实行限额管理、地方政府举债不得突破批准的限额”“棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理”“地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券”等关于额度管理的规定。

3、本次发行稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合国发〔2014〕43 号文第二条第（二）项、财预〔2018〕28 号文第六条、第

七条、第二十九“有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还”“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”等关于项目收益和融资自求平衡的规定。

4、本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府，专项用于棚户区改造，符合国发〔2014〕43号文第二条第（一）项、财预〔2018〕28号文第五条、第八条“市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借”“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”等关于地方政府举债权限的规定。

5、本次发行和使用严格对应到项目，发行期限七年，符合财库〔2020〕43号文第九条、财预〔2018〕28号文第二十七条、第二十八条“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应多个项目集合发行”“棚改专项债券的发行和使用应当严格对应到项目”“棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15年”等关于募投项目和债券期限的规定。

6、委托的专业服务中介机构均有相应执业资格，相关执业人员亦具备相应执业资格，资信良好。

7、未发现本期债券项目存在其他违法、违规情形。

综上，本所认为，本次发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号

文、财库〔2020〕43号文、财预〔2018〕28号文等法律、规章及规范性文件规定，满足申报江苏省人民政府统一发行棚改专项债券的法律要求。

本法律意见书供参考。



(本页无正文，为署名页)

江苏德匠律师事务所



律师: 孙岗

律师: 李响澎

二〇二三年五月十二日

## 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD02506640

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

发证机关: 江苏省司法厅  
发证日期: 2021年07月15日



执业机构 江苏德匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201710225766

法律职业资格  
或律师资格证号 A20153213223283

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年07月15日



持证人 孙岗

性别 男

身份证号 321322198305132036

执业机构 江苏德匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201710193302

法律职业资格  
或律师资格证号 A20153213223324

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2022年05月12日



持证人 李响澎

性别 男

身份证号 321322199109240237



## 江苏义缘律师事务所

2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目

### 法律意见书

二〇二三年五月二十八日



江苏义缘律师事务所

2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）

之泗阳县泰山花苑建设项目

法律意见书

致：泗阳县财政局

江苏义缘律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕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）、《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）、《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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等法律法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关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，按照律师行业公认的标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。



## 目 录

声明事项: .....	4-5
一、专项债券发行概况.....	6
二、项目概况: .....	7-8
三、项目资金来源及用途: .....	8-9
四、项目预期收益和融资平衡方案: .....	9-10
五、中介服务机构: .....	10-12
六、结论意见: .....	12

## 声明事项

1、江苏义缘律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》、《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）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，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行充分的核查和验证，保证本法律意见书所涉认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、本所仅就 2023 年第六批江苏省政府债券之泗阳县泰山花苑建设项目专项债券项目有关的法律问题发表意见而不对有关会计、审计、资产评估、内部控制等专业事项发表意见。本法律意见书中对有关财务专项评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

3、对于出具法律意见书必不可少而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师依据有关中国政府主管部门及其他相关单位提供的证明和确认文书而出具法律意见书。

4、本所同意将本法律意见书作为办理 2023 年第六批江苏省政府债券之泗阳县泰山花苑建设项目专项债券项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，作为申报资料的组成部分。

5、泗阳县财政局已经提供了本所律师认为出具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。泗阳县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、本所仅就截至本法律意见书出具之日的有关情况发表法律意见，并仅供办理 2023 年第六批江苏省政府债券之泗阳县泰山花苑建设项目专项债券项目之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所不对其中的资金风险、行政审批风险承担法律责任。

基于上述，本所及本所律师根据现行有效的中国法律、法规、规章及规范性文件的要求，遵循中国律师行业公认的业务标准、道德规范、勤勉精神和诚信原则，就 2023 年第六批江苏省政府债券之泗阳县泰山花苑建设项目专项债券项目出具本法律意见书。



正文

一、专项债券发行概况

(一) 发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中心必须的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举债的方式筹措。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州、县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级财政）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。本项目专项债券发行主体为江苏省人民政府，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）的规定。

(二) 本项目专项债券发行额度

本项目债券计划发行 30,000.00 万元，共发行 1 期，预计 2023 年发行，债券票面利率为假定为 3.50%，泗阳县 2023 年泗阳县泰山花苑建设项目建设期限 3 年，运营期限 6 年，借款期限为 7 年，自发行之日起，按年支付利息，第 7 年偿还本金及最后一期利息。

## 二、项目概况

本项目债券为单一项目发行政府专项债券，对应的债券发行项目为 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目。该项目的具体情况如下：

### 1. 项目概况

本项目拟在泗阳县人民北路北延东侧、泰山路北侧，总占地面积 92176 平方米，约 138.264 亩，项目总建筑面积为约 263457.90 平方米，安置户数约 1100 户，建设保障性住宅，以及商业、配套等；建设内容包括土建、设备安装、室内外装修、停车场、绿化、道路及公用工程等。



### 2. 项目核实情况：

截止本法律意见书出具之日，根据债券发行提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

根据泗阳县发展和改革局印发的《关于泗阳县泰山花苑建设项目可行性报告的批复》（泗发改投（2020）17号）文件，本项目涉及的可行性研究报告已由泗阳县发展和改革局依法审核，该项目属于在建项目，已取得泗阳县自然资源和规划局颁发的建字第 321323202100181 号建设工程规划许可证以及泗阳县住房和城乡建设局颁发的施工许可编号：321323202112240401 的主楼建筑工程施工许可证等，项目的设施程序，符合法律规定。

综上所述，本律师认为，2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目，已取得相应审批手续，按照《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等规定，项目建设符合法律规定。

### 三、项目资金来源及用途

#### 1、项目资金来源

根据本所收到的材料和信息，募投项目资金来源为拟通过政府专项债券和泗阳县交通产业集团自筹，上述项目总投资150,000.00万元，通过自有资金60,165.00万元，市场化融资59,835.00万元，剩余资金30,000.00万元拟通过发行专项债券解决，其中2023年发行30,000.00万元。债券资金将通过泗阳县泰山花苑建设项目各项销售收入偿还。具体构成情况如下：

资金来源情况表(单位：万元)

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
泗阳县泰山花苑建设项目	150000	0	0	60165	0	30000	59835

注：其他资本金60,165万元为自有资金，其他资金（非资本金）59,835万

元为市场化融资资金。

## 2、资金用途

根据本所收到的材料和信息，募投项目募集的资金将用于泗阳县2023年泗阳县泰山花苑建设项目（2023年泗阳县棚改项目）专项债券项目改造工程。

项目主要建设内容：

建设保障性住宅，以及商业、配套等；建设内容包括土建、设备安装、室内外装修、停车场、绿化、道路及公用工程等。

## 四、项目预期收益和融资平衡方案

本项目债券募投项目收益为项目主要通过出租出售住宅、商业建筑、幼儿园及停车位产生的现金净流入，项目在未取得收益前需支付的资金利息由资本金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。

根据宿迁佳诺联合会计师事务所（普通合伙）出具的《关于2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称专项评价报告），泗阳县2023年泗阳县棚改项目债券拟发行规模为30,000.00万元，期限7年，参考上年公开发行政府专项债券利率，本利率假定为3.50%，泗阳县泰山花苑建设项目建设期为3年，已建设2年，运营期限6年，按年支付利息，第7年偿还本金及最后一期利息，应还本息合计37,350.00万元（本金30,000.00万元，利息7,350.00万元）。另外，在项目建设及运营期内应支付市场化融资本息79,676.36万元



(本金 59,835.00 万元, 利息 19,841.36 万元)。以上债券本息和市场化融资本息合计 117,026.36 万元。

据宿迁佳诺联合会计师事务所(普通合伙)对该项目的预测,可用于资金平衡项目相关收益为:项目主要通过出售住宅、商业建筑、幼儿园、停车位产生的现金净流入,项目在未取得收益前需支付的资金利息由资本金支付,项目建设资金包含项目资本金及融资资金,通过对近几年项目周边市场调研等分析,在不考虑收益资金的时间价值及经济增长对项目影响的情况下,预计总收入为 197478.34 万元,债券存续期内项目总债务融资本息 117026.36 万元(其中,债券融资本息 37350 万元,市场化融资本息 79676.36 万元)。



经宿迁佳诺联合会计师事务所(普通合伙)的测算,项目运营产生的市场化收益可以对项目市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖,该项目具有较强的抗风险能力。

预计本次融资对应泗阳县泰山花苑建设项目收益对总债务融资本息覆盖倍数为 1.69,对地方债券融资本息覆盖倍数 5.28。

## 五、中介服务

### 1、财务专项服务及专项评价报告

宿迁佳诺联合会计师事务所(普通合伙)受托,对本次债券事项对应项目的收益和融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据宿迁佳诺联合会计师事务所(普通合伙)的营业执照及本所



律师在国家企业信用信息公示系统查询，宿迁佳诺联合会计师事务所（普通合伙）为江苏省财政厅许可并在沭阳县市场监督管理局登记的会计师事务所，统一社会信用代码为 91321322798322710R，成立日期为 2007 年 02 月 01 日，住所为沭阳县沭城镇北京北路 38 号，经营范围为“审验会计报表、出具审计报告；验证注册资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、破产、清算事宜中的审计业务；基本建设年度财务决算审计；项目资金审计；会计咨询、税务咨询、企业管理咨询、企业管理咨询、代理记账；资产评估、建设项目可行性研究报告编制；代理工商注册登记。（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）”登记状态为存续。



综上所述，本所律师认为，宿迁佳诺联合会计师事务所（普通合伙）系经批准设立且合法存续的会计师事务所，具备为 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）对应的泗阳县泰山花苑建设项目出具预期收益与融资自求平和专项评价报告的资质。

## 2、法律专项服务及法律意见书

本所受托，针对募投资项目概况及其资金来源、资金收入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所经江苏省司法厅批准设立的律师事务所，现持有江苏省司法厅 2016 年 12 月 9 日合法的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 313200000763326776，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

综上所述，本所律师认为，江苏义缘律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）对应的泗阳县泰山花苑建设项目进行法律分析并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。

## 六、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规规章和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1、江苏省人民政府发行 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目符合财预〔2017〕89 号文的实施主体要求。

2、募投项目为江苏省 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目，该项目已取得相关立项批复文件，项目建设开发符合法律规定。

3、募投项目的资金来源和资金用途符合法律规定。

4、在宿迁佳诺联合会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设提前实现的情况下，本息资金覆盖率大于“1”，能够实现项目收益和融资的自求平衡。

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。



(此页无正文，为《江苏义缘律师事务所关于 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目之法律意见书》之签署页。)

江苏义缘律师事务所



见证律师：



见证律师：



2023 年 5 月 28 日

江苏义缘律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13213201010454645

执业证号

法律职业资格  
或律师资格证号 A20083213232918

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2023 年 04 月 13 日



徐凯

持证人

男

性别

321323198408294915

身份证号

3213231015866



律师年度考核备案

考核年度	2022.6-2023.5
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅 (13)
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 江苏义缘律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201411801346

法律职业资格或律师资格证号 A20123203821061

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年09月02日



持证人 刘会

性别 女

身份证号 320382198704195240

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:313200000763326776

江苏义缘

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:

