

江苏三律师事务所

关于

2023 年第八批江苏省政府债券

(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）秭陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目 .....	5
（二）溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目 .....	7
（三）溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目 .....	9
三、项目资金情况 .....	11
（一）项目资金来源及投入情况 .....	11
（二）项目收益与融资平衡安排 .....	12
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件 .....	12
（一）财务评估报告 .....	12
（二）法律意见书 .....	13
五、结论性意见 .....	13

## 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年第八批江苏省政府债券（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年第八批江苏省政府债券（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年第八批江苏省政府债券（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 年第八批江苏省政府债券（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 年第八批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

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

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

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

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

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

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

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

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

## 正文

### 一、本期债券的基本情况

本批拟发行的江苏省政府债券对应的南京市棚户区改造项目发行债券额度为4亿元，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）秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目

##### 1、项目概况

秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目于2019年1月22日经南京市江宁区行政审批局下发《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2019〕18号）文批复：同意你公司实施秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目。本项目计划总投资约120245.31万元。项目建设地点位于江宁区天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东地块，项目规划总用地面积6.2853公顷。项目建设内容及规模：该项目拟建设秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施工程，主要建设内容包括新建安置房三期住宅、社区服务中心，以及内部市政道路、管网、绿化等配套设施。项目规划总建筑面积205500平方米（地上建筑面积157853平方米，地下建筑面积47647平方米），其中住宅建筑面积200426平方米，基层社区中心建筑面积5074平方米。

##### 2、项目业主

南京市江宁区行政审批局下发《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2019〕18号）批复：同意你公司实施秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目。项目单位为南京秣陵新市镇建设发展有限公司。

南京秣陵新市镇建设发展有限公司基本情况如下：

名称	南京秣陵新市镇建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320115080252266U
法定代表人	侯俊杰
注册资本	113000.000000 万人民币
注册时间	2013 年 10 月 11 日
营业期限	无限期
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	南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号
经营范围	城市建设项目规划、设计、开发；拆迁工程施工；市政工程施工；园林绿化建设；房地产相关项目投资；物业管理；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；文化旅游项目建设及旅游设施投资经营；公园管理；酒店投资建设和管理咨询；会务服务；文体活动策划；展览展示服务；投资及资产管理；旅游工艺品设计、研发；自有房屋租赁服务。（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，秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京市江宁区行政审批局《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2019〕18号）；

(2) 《建设用地规划许可证》（地字第 320115201910396 号）；

(3) 《建设工程规划许可证》（建字第 320115202010603 号）；

(4) 《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320115202008281101）。

综上，本所律师认为，秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施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。

## （二）溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目

### 1. 项目概况

本项目为溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目。根据南京市溧水区行政审批局于 2020 年 6 月 4 日作出的《关于溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2020]194 号）批复：同意溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告，建设工期约 36 个月。项目单位为南京溧水中山保障房建设有限公司。项目占地约 108 亩，位于溧水区薛李东路以东、机场路以南。具体四至边界和用地由规划和自然资源局核定。项目总投资估算为 204900.93 万元。

## 2. 项目业主

根据南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目可行性研究报告的批复》（溧审批投许[2020]194号），该项目业主为南京溧水中山保障房建设有限公司。该公司于2022年3月4日，更名为南京吉溧开发置业有限公司。

南京吉溧开发置业有限公司基本情况如下：

名称	南京吉溧开发置业有限公司
统一社会信用代码	913201170626029040
法定代表人	张红星
注册资本	10000.00 万人民币
注册时间	2013-02-17
营业期限	自 2013-02-17 至 2033-02-16
登记机关	南京市溧水区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市溧水区秦淮大道 401 号
经营范围	保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理；房地产开发、房地产经营、房地产中介服务；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主体存续状态	有效存续期间
--------	--------

### 3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2020]194号）；

(2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：2020320117000186）；

(3) 南京市规划和自然资源局《不动产权证书》（苏[2023]宁溧不动产权第0006211号）。

综上，本所律师认为，溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置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。

### （三）溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目

#### 1. 项目概况

本项目为溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目。根据南京市溧水区行政审批局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]359号）批复：同意溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告，建设工期约36个月。项目单位为南京溧水中山保障房建设有限公司。项目位于溧水区中山东路以北，溧白路以东，征用土地约155.1亩。具体四至边界和用地由规划和自然资源局核定。项目总投资估算为196726.9万元。

## 2. 项目业主

根据南京市溧水区行政审批局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]359号），该项目业主为南京溧水中山保障房建设有限公司。该公司于2022年3月4日，更名为南京吉溧开发置业有限公司。

南京吉溧开发置业有限公司基本情况如下：

名称	南京吉溧开发置业有限公司
统一社会信用代码	913201170626029040
法定代表人	张红星
注册资本	10000.00 万人民币
注册时间	2013-02-17
营业期限	自 2013-02-17 至 2033-02-16
登记机关	南京市溧水区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市溧水区秦淮大道 401 号
经营范围	保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理；房地产开发、房地产经营、房地产中介服务；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

### 3. 项目批准文件

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

(1) 《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可行性研究报告的批复》（溧审批投许[2019]359号）；

(2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：201932011700000439）。

综上，本所律师认为，溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目已取得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2个区，共3个棚改专项债券项目，项目总投资额为521,873.14万元，其中：资本金331,873.14万元；非资本金190,000.00万元，其中以前年度融资84,000.00万元，本次拟使用债券募集资金40,000.00万元，2024年拟申请债券资融资51,000.00万元，2025年拟申请债券资融资15,000.00万元。

融资项目中收益为安置房/商业配套销售收入、停车费收入、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，本次专项审核的棚改债券项目预期资产出租出售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年第八批江苏省政府债券（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8月28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	持证人	颜宏宇
法律职业资格 或律师资格证号	A20133206832781	性别	女
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	320683199208186721
发证日期	2016年 02月 15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	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (1-3) 2021.6-2022.5
考核结果		考核结果	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (1-2) 2022.6-2023.5
备案机关		备案机关	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (1-2) 2023.6-2024.5
备案日期		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

发证日期



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	
备案机关	2021年度考核 江苏省司法厅 (1-2) 2022.6-2023.5
备案日期	2022年度考核 江苏省司法厅 (1-2) 2023.6-2024.5

江苏金汇人律师事务所

无锡市2023年江苏省政府第8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027号)

2023年8月

江苏金汇人律师事务所  
关于无锡市2023年江苏省政府第8批专项债券  
(棚户区改造专项债券)  
之法律意见书

致无锡市财政局：

本所接受委托，依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等法律法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发债事项的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项：

- 1、本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。
- 2、本法律意见书仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表意见，并不对发债事项的可偿付性做出任何的保证。
- 3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保

证。

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

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

2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；

3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

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

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

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

目录

一、 棚户区改造专项债券发行主体资格 .....	4
二、 棚户区改造专项债券项目的情况 .....	4
三、 项目资金情况 .....	15
四、 中介服务机构 .....	18
五、 结论性意见 .....	25

## 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-2022-42号地块开发建设（2023年）	项目位于无锡市梁溪区广惠路与洋溪路交叉口西北侧。总用地面积约39390.4平方米。总建筑面积约7.93万平方米。项目拟新建15栋6-10层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约5.09万平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约0.27万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约0.29万平方米；地下车库建筑面积约2.28万平方米。
2	公交三场地块定销商品房工程项目	该项目位于无锡市梁溪区太湖大道与红星路交叉口西南侧，规划用地面积约2.9万平方米，规划总建筑面积约12万平方米，其中地上建筑面积8.2万平方米，地下室建筑3.8万平方米，提供定销房650套，容积率为2.8。
3	夹城里B棚户区改造建设工程项目	项目位于无锡市梁溪区振新路与健康路交叉口东南侧。项目主要建设内容为棚户区建设，涉及总建筑面积约12.8万平方米，其中地上建筑面积约9.1万平方米，

		地下建筑面积约3.7万平方米。共建设住宅4栋、主要为24层。
4	方泉苑六期一批安置房（B地块）项目	该项目位于滨湖区敬泰路与方泉路交叉口东北侧，占地面积约34410平方米，总建筑面积约72094平方米，其中：地上建筑面积约54866平方米，地下建筑面积约17228平方米。主要建设11层住宅、社区配套用房等以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。
5	后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。本次涉及该地块的A区，总用地面积约40609平方米，总建筑面积约98695.63平方米，项目包含12栋住宅、2座变配电房及地下车库等。

#### （一）XDG-2022-42号地块开发建设项目（2023年）

本项目位于无锡市梁溪区，发债额20000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据江苏春丰科城置业有限公司持有的营业执照，并经本所律师在全国企业信用信息公示公式系统核实，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	江苏春丰科城置业有限公司		
统一社会信用代码	91320213MA27HXL70L	法定代表人	蔡小林
类型	有限责任公司	注册资本	5000万元人民币
成立日期	2022-07-26	营业期限	2022-07-26至无固定期限

登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地 址	无锡市梁溪区会岸路 88 号-638
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：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）			

## 2、项目概述

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算为68200万元，项目发债额20000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2022-42号地块开发建设项目（2023年）	无锡市	68200	20000

## 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2022年9月22日出具的《关于江苏春丰科城置业有限公司XDG-2022-42号地块开发建设项目核准的批复》（梁行审投许[2022]227号），无锡市梁溪区行政审批局同意实施本项目。
- ②根据无锡市规划局出具的《建设用地规划许可证》、无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》、无锡市梁溪区行政审批局出具的《建设工程施工许可证》，无锡市自然资源和规划局梁溪分局出具的《不动产权证书》，本项目已满足实施建设的许可要求，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，江苏春丰科城置业有限公司已经办理立项等相应建

设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

## （二）公交三场地块定销商品房工程项目

本项目位于无锡市梁溪区，发债额35000万元，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持有的营业执照，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统核实，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	李旭栋
类 型	有限责任公司	注册资本	95000万元人民币
成立日期	2007-07-09	营业期限	2007-07-09 至 无固定期限
登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地 址	无锡市中南路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

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算为72000万元，项目发债额35000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
公交三场地块定销商品房 工程项目	梁溪区	72000	35000

### 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7月27日出具的《关于公交三场地块定销商品房工程项目建议书的批复》（梁行审投许[2021]214号），无锡市梁溪区行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据项目主体2023年8月17日出具的《情况说明》，本项目正在办理项目核准手续。

综上所述，本所律师认为，无锡市梁溪棚户区危旧房改造发展有限公司已经办理立项等相应建设手续，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）夹城里B棚户区改造建设工程项目

本项目位于无锡市梁溪区，总发债额50000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据无锡市梁溪棚户区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	李旭栋
类型	有限责任公司	注册资本	95000万元人民币
成立日期	2007-07-09	营业期限	2007-07-09 至 无固定期限
登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地址	无锡市中南路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

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算110000万元，项目发债额50000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
夹城里B棚户区改造建设工程项目	梁溪区	110000	50000

## 3、项目核实情况

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

- ① 根据无锡市梁溪区行政审批局2021年10月22日出具的《关于夹城里B棚户区改造建设工程项目调整的批复》（梁行审投许[2021]289号），本项目已由无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司呈报核准，并获同意批复。
- ② 根据项目主体2023年8月17日出具的《情况说明》，本项目正在办理项

目核准手续。

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。

#### （四）方泉苑六期一批安置房（B地块）项目

本项目位于无锡市滨湖区，发债额2000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司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	无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司		
统一社会信用代码	91320211679801268Q	法定代表人	李峻岭
类 型	有限责任公司	注册资本	300999万元整
成立日期	2008年8月22日	营业期限	2008年8月22日至*****
登记机关	无锡市滨湖区行政审批局	地 址	无锡市滨湖区锦溪路100号科教创业园3号楼3223
经营范围：土地整理；基础建设和配套设施建设及管理服务；市政公共设施管理；水利工程的设计、建设与施工；园林绿化服务；利用自有资产对外投资；物业管理（凭有效资质证书经营）；计算机软件的技术开发、技术转让、技术咨询及技术服务；花卉、苗木、金属材料、建筑材料、装饰装潢材料、电子产品、计算机、软件			

及辅助设备的销售。（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）（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：房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2、项目概述

本项目位于无锡市滨湖区，建设总投资估算为41959万元，项目发债额2000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
方泉苑六期一批安置房（B地块）项目	滨湖区	41959	2000

## 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 根据无锡市滨湖区发展和改革委员会2017年2月15号出具的《关于方泉苑六期一批安置房（B地块）项目立项（项目建议书）的批复》（锡滨发改许[2017]9号），无锡市滨湖区发展和改革委员会同意实施本项目。
- ② 根据无锡市滨湖区发展和改革委员会2019年4月11日出具的《关于无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司实施方泉苑六期一批安置房（B地块）项目可行性研究报告的批复》（锡滨发改许[2019]33号），无锡市滨湖区发展和改革委员会同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（苏[2019]无锡市不动产权第0177921号），本项目建设用地坐落于滨湖区敬泰路与方泉路交叉口东北侧，宗地面积34406.7平方米，用途为城镇住宅用地，土地权利性质为划拨，土地使用权获取途径合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局于2019年7月19日颁发的《建设工程规划许可证》（许

可证编号：建字第3202112019A0101号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合符合城乡规划要求，符合法律规定。

- ⑤ 根据无锡市行政审批局于2018年11月14日颁发的《建设项目选址意见书》（选地第3202112018A0028号），该项目已取得相关规划许可证件，符合城乡规划要求，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市滨湖区行政审批局于2019年12月20日颁发的《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320211201912200101号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合施工条件，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡山水慧谷城镇建设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。

#### （五）后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

本项目位于无锡市新吴区鸿山街道，发债额13000万元，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	无锡锦鸿城镇建设有限公司		
统一社会信用代码	9132021406629999X7	法定代表人	张正
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	90000万元人民币
成立日期	2013年4月24日	营业期限	2013-04-24至无固定期限

登记机关	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局	地 址	无锡市新区鸿山街道经济园区内
经营范围：基础设施工程施工；从事新农村、新型社区及基础设施建设的投资及资产管理；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

本项目位于无锡市新吴区，建设总投资估算为53772万元，项目发债额13000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	无锡市新吴区	53772万	13000

## 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 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2019年11月29日出具的《关于后宅家园一期拆迁安置小区工程项目建议书的批复》（锡新行审许[2019]357号）以及2020年11月13日出具的《关于变更后宅家园一期拆迁安置小区工程项目建议书建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许[2020]348号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2021年3月17号出具的《关于关于后宅家园一期A区拆迁安置小区工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2021]87号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡锦鸿城镇建设有限公司提供的不动产权证书（编号：苏（2021）

无锡市不动产权第0244221号，该项目土地使用权利人为无锡锦鸿城镇建设有限公司，该项目土地使用合法。

- ④ 根据无锡市行政审批局于2021年10月8日出具的《建设用地规划许可证》（编号为：地字第320214202100081号）载明，该项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑤ 根据无锡市行政审批局于2021年6月25日颁发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第320214202100177号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，由无锡锦鸿城镇建设有限公司进行实施，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市新吴区行政审批局于2021年10月19日出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320291202110190301）显示，本建筑工程符合施工条件。

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、项目资金情况

#### (一) XDG-2022-42号地块开发建设项目（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-2022-42号地块开发建设项目（2023年）	20000

##### 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年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00139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) 公交三场地块定销商品房工程项目

##### 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）
公交三场地块定销商品房工程项目	35000

## 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年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00139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）夹城里B棚户区改造建设工程项目

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《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）
夹城里B棚户区改造建设工程项目	50000

#### 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年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00139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）方泉苑六期一批安置房（B地块）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）
方泉苑六期一批安置房（B地块）项目	2000

## 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年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00139号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

### （五）后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《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）
后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	13000

## 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年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2023）00139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。

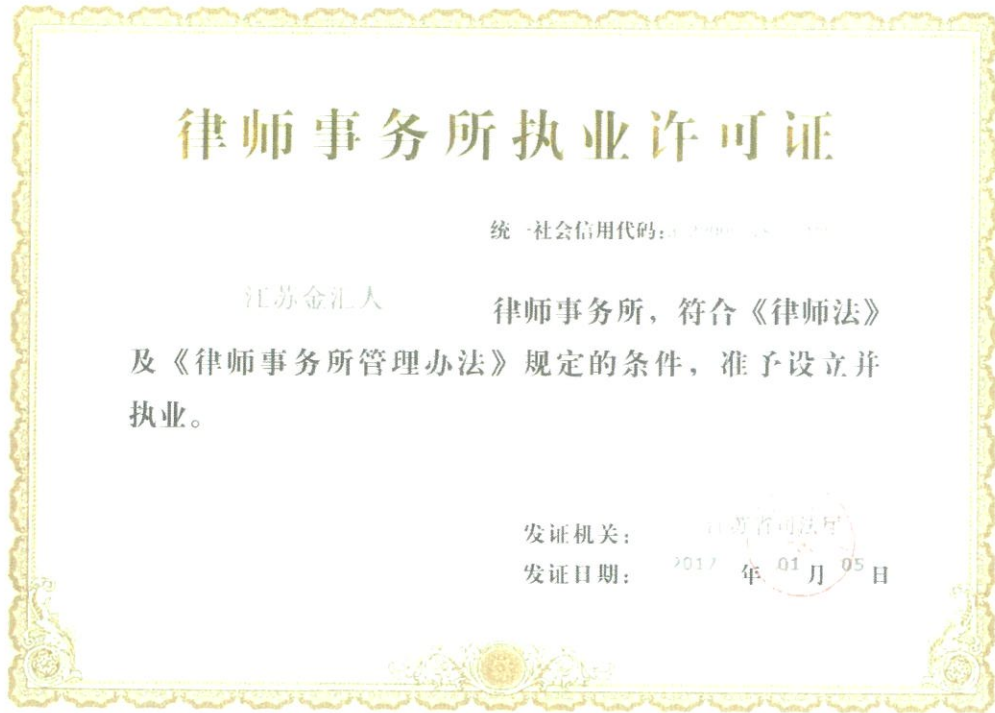
根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所是在江苏省无锡市行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320200086996565A，成立日期为 2013年12月30日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变 更	日 期
		9 月 日
名		9 月 日
称		9 月 日
		9 月 日
	无锡市人民中路118号恒隆广场 1022室20楼2001-2002 <u>同意变更无锡市司法局</u>	9 月 日
住		9 月 日
所		9 月 日
		9 月 日
		9 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
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

律师事务所年度检查考核记录

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

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

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

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

## 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（首次发证之日至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	13202201910079696	持证人	张士军
法律职业资格 或律师资格证号	A20153415221699	性别	男
发证机关		身份证号	342423199004054637
发证日期	2019年05月28日		

## 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8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  
JIN HUI REN  
LAW FIRM  
202130247039

经办律师：李振东

经办律师：张士军

二〇二三年八月二十一日

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

石城非诉字[2023]209号

 江苏石城律师事务所  
JIANGSU SHICHENG LAW FIRM

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

二零二三年八月

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

石城非诉字[2023]209号

致：丰县财政局

江苏石城律师事务所（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户区改造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。

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

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到丰县财政局的承诺和保证，即：上述单位向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

## 目 录

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

## 第一章 前言

### 一、出具本意见书的依据

1. 《中华人民共和国证券法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
4. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
5. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
6. 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；
7. 《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）；
8. 《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
9. 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
10. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
11. 《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；
12. 《江苏省财政厅关于做好2023年第八批江苏省政府债券发行准备工作的通知》（苏财债〔2023〕13号）；
13. 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	江苏石城律师事务所
本所律师	指	李富生律师、杨帆律师
项目负责单位	指	丰县保障性住房建设有限公司
财政局	指	丰县财政局
《评估报告》	指	编号为苏公 X[2023]E6008 号的《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	编号为石城非诉字[2023]209 号的《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. 贵局保证为丰县荟苑小区南安置房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。各项目有关的上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本

所律师依赖于有关政府部门、司法机关、各项目实施单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就丰县荟苑小区南安置房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

##### 1. 丰县荟苑小区南安置房建设项目

丰县荟苑小区南安置房建设项目的实施主体是丰县保障性住房建设有限公司。

名称	丰县保障性住房建设有限公司
统一社会信用代码	9132032133116136XL
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	丰县中阳大道北侧、沙支河西侧
法定代表人	王腾
注册资本	60000 万元
经营范围	保障性住房、商品房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营；棚户区（危旧房）改造及配套设施开发建设；建筑物拆除；水利工程施工；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂建设施工；水处理系统的安装施工；园林绿化工程施工；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工；建筑工程机械租赁；商业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记机关	丰县行政审批局

登记状态	存续
------	----

## （二）律师意见

本所律师认为,丰县荟苑小区南安置房建设项目的实施主体为依法设立并有效存续的企业主体,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主体名单,根据经营范围来看,具备其对应项目开发建设的主体资格。

## 二、关于债券额度分配的基本情况

### （一）额度分配规模及期限

序号	项目名称	项目简介	项目总投资 (万元)	本次拟融 资金额(万 元)	融资期 限
1	丰县荟苑小区南安置房建设项目	丰县荟苑小区南安置房建设项目位于支农路西、南苑路北,总用地面积 97560 平方米(折合 146.34 亩),总建筑面积 241000 平方米,其中计容面积 188000 平方米,地下车库及储藏室等不计容面积 53000 平方米。可安置 1474 户,机动车车位 1255 辆(其中:地上 30 辆,地下 1225 辆),非机动车停车 3780 辆。项目建筑密度为 17.86%,容积率为 1.87,绿地率为 30%。	135320	58000	7 年

		配套建设道路、管网、绿化、强(弱)电工程等。			
	合计			58000	

## (二) 募集资金用途

丰县本次拟分配的债券额度资金用途为拟全部专项用于丰县荟苑小区南安置房建设项目之有一定收益的公益性项目建设。

## (三) 律师意见

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

## 三、关于募投项目概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在34.5-48.2米之间，西南略高于东北。全县总面积约1449平方公里，总人口约116.5万人，主城区常住人口约26万，城区建成面积约38平方公里，城市规划面积约60平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。

本期债券募投项目为丰县荟苑小区南安置房建设项目该建设项目本期债券拟募集资金总计58000.00万元。

### (一) 项目概况

#### 1. 丰县荟苑小区南安置房建设项目

### (1) 主要内容

本项目位于支农路西、南苑路北，总用地面积 97560 平方米(折合 146.34 亩)，总建筑面积 241000 平方米，其中计容面积 188000 平方米，地下车库及储藏室等不计容面积 53000 平方米。项目建筑密度为 17.86%，容积率为 1.87，绿地率为 30%。配套建设道路、管网、绿化、强(弱)电工程等。

### (2) 项目建设期限

本项目建设期 32 个月，自 2021 年 05 月至 2023 年 12 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 135,320.00 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 58,000.00 万元，使用已发行债券募集资金 32000.00 万元，使用市场化融资 7000.00 万元，使用资本金约 38,320.00 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，丰县荟苑小区南安置房建设项目、丰县综合服务物流园项目开展时已取得如下审批类等相关文件：

1. 丰县荟苑小区南安置房建设项目的《建设项目申请报告》；
2. 《中华人民共和国不动产权证书》（苏（2020）丰县不动产权第0012198号）；
3. 《中华人民共和国不动产权证书》（苏（2020）丰县不动产权第0012199号）；
4. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第320321202100008号）；
5. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第320321202001045号）；
6. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（建设项目编码：3203212006100102，施工许可证编号：320321202103190101）及附件；
7. 丰县经济发展局文件《关于丰县荟苑小区南安置房建设项目核准的批复》（丰经发许可（2019）172号）；

### （三）律师意见

本所律师认为，丰县荟苑小区南安置房建设项目在项目开展时已取得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

丰县荟苑小区南安置房建设项目拟使用债券资金的偿债资金来源主要为：政府性基金收入、地下车位销售收入、配套商业设施销售收入等。

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2023）E6008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户区改造项目的丰县荟苑小区南安置房建设项目，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荟苑小区南安置房建设项目（根据项目单位测算，丰县荟苑小区南安置房建设项目存在0.7亿元的市场融资。经本所测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖，本项目具有较强的抗风险能力（本项目市场化收益107,751.02万元，可以覆盖市场化融资本息8330.00万元，剩余99,421.02万元可用于覆盖本次债券本息））收益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，根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2023）E6008号）结论显示，在实际被预期事项与预期相符的情况下，江苏省政府债券之丰县荟苑小区南安置房建设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：313200007205838738），且2023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》。

### （二）《评估报告》

编号为苏公X（2023）E6008号的《评估报告》系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：913203033550095141）及《会计师事务所执业证书》，具有出具评估报告的资质。

### （三）律师意见

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

### 第三章 法律风险

#### 一、征地拆迁风险

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

#### 二、技术风险

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

#### 三、项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性,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）丰县保障性住房建设有限公司为本次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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荟苑小区南安置房建设项目，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会计师事务所出具的评估报告预期相符的情况下，江苏省政府债券丰县棚户区改造项目募投的丰县荟苑小区南安置房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《江苏省政府债券（棚户区改造项目专项债券）之丰县项目法律意见书》之签署页）

律师事务所负责人：

汪小青

承办律师：

李厚生

杨帆



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313200007205835738

江苏石城

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:

2015 年 12 月 29 日

No. 70074640


中华人民共和国司法部监制

执业机构	江苏石城律师事务所	 	
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	2023年06月29日		

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	江苏石城律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	13201202110299029	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20143414240476	性别
发证机关	江苏省司法厅	身份证号
发证日期	2023年06月29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	



江苏义行律师事务所

关于 2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）  
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 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）**  
**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年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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年第八批江苏省政府债券，睢宁县申请棚户区改造专项债券资金4,000.00万元，专项用于苑南人家建设项目，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	苑南人家建设项目
项目总投资	110000 万元
项目建设地点	睢宁县青年路北侧、文学路东侧、天虹大道西侧
总建筑面积	为 147788.98 平方米，其中计容建筑面积为 114350.51 平方米，不计容建筑面积为 114350.51 平方米。包括 A 区建筑面积 63040.33 平方米，计容建筑面积为 51905.93 平方米、不计容建筑面积为 11134.40 平方米。包括 B 区建筑面积为 84748.65 平方米，计容建筑面积为 6244.58 平方米、不计容建筑面积为 22304.07 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
苑南人家建设项目	《关于苑南人家建设项目核准的批复》（睢行审投资核[2022]8号）	不动产权证书：苏(2022)睢宁县不动产权第 0026867号、苏(2022)睢宁县不动产权第 0046288号 建设工程规划许可证：建字第 320324202200036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 320324202302240101

### 四、项目收益融资平衡方案

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）出具《2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》（中名国成专审字（2023）第 0329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

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市东城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110101MA01Y01N85号《营业执照》及北京市财政局核发的编号为 11010305的《会计师事务所执业证书》，并已在中国证券监督管理委员会官网办理备案手续。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 2022 年度考核合格，经办律师为陈洁、罗杨律师，均持有经 2022 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 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目法律意见书》签章页）

江苏义行律师事务所

（盖章）



负责人：吴丽娟

经办律师：陈洁

经办律师：罗超

2023年8月28日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码： 31320000466546806C

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：

20 年 月 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4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)第83号
批准日期	2002年10月01日

## 律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧, 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
孙小震	2019年9月18日
朱静	2020年12月18日
季顺	2021年11月22日
徐忠德	2022年7月27日
柳淑	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
	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 2019年 07月 08日

持证人 陈洁

性别 女

身份证号 320381198806180668





律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度 江苏省司法厅 6-2024	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	

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	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20182102021326	性别
发证机关	江苏省司法厅	身份证号
发证日期	2022年07月04日	



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度考核 江苏省司法厅 (3) 2023.6-2024.6	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	

江苏大运河律师事务所

关于

2023年第八批江苏省政府债券（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）项目资金投入计划及建设计划 .....	6
（二）出让价格及项目收益单价预测 .....	6
（三）项目收入来源 .....	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 .....	8
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		中华人民共和国
财政部		中华人民共和国财政部
元		人民币元
项目		2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目
律师事务所/本所		江苏大运河律师事务所
会计师事务所		江苏淮海会计师事务所
评估报告		江苏淮海会计师事务所《2023年第八批江苏省政府债券（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《2023年第八批江苏省政府债券（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》		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》		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

2023年第八批江苏省政府债券（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2023年第八批江苏省政府债券（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 2023 年第八批江苏省政府债券发行准备工作的通知》（苏财债函（2023）13 号）文件要求，邳州市项目申请专项政府债券发行，拟核定各区政府债券（棚户区改造专项债券）新增专项债券额度，具体详见附件。附件显示：邳州市项目专项债券限额为 30000 万元，本次拟通过地方政府专项债券融资金 30000 万元，后续申请专项债券 89000 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 2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目。

#### （一）项目概况

项目名称：徐州市邳州市东湖佳苑项目

#### （二）项目法人单位

项目名称：徐州市邳州市东湖佳苑项目

项目的参与主体：邳州市宏远城市建设有限公司

项目总投资：148915.4 万元

建设地点：邳州市南阳街南、福州路东、海河路北、城山路西。

建设规模和内容：本项目总用地面积 78672.60 m<sup>2</sup>（折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积 216933.60 m<sup>2</sup>（包括住宅 209298.41 m<sup>2</sup>、商业 1976.37 m<sup>2</sup>、配套公建 5658.82 m<sup>2</sup>）、地上不计容建筑面积 6737.58 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 69129.00 m<sup>2</sup>（包括地下机动车车库 44552.60 m<sup>2</sup>、人防地下室 13916.00 m<sup>2</sup>、地下非机动车库 10660.40 m<sup>2</sup>）。

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。

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
社会组织类型	有限责任公司
住所	邳州市东湖街道长江路政府行政中心 8 号楼
登记状态	存续

### （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，2023 年第八批江苏省政府债券（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：

《邳州市行政审批局文件关于东湖佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2023]1 号）。

## 三、项目资金情况

### （一）项目资金投入计划及建设计划

根据评估报告，2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目总投资 148915.4 万元。其中：申请债券资金 119000 万元，本期申请专项债券 30000 万元，后续申请专项债券 89000 万元，另有其他项目资本金 29915.4 万元，资本金占总投资比例为 20.09%。

建设期 2 年。

## （二）出让价格及项目收益单价预测

根据徐州市邳州市东湖佳苑项目情况说明，2023 年土地出让预测单价为 460 万元/亩，安置房住宅预测面积 0.76 万元/平方米，商业用房预测面积 1.5 万元/平方米，地下停车位预测单价 7 万元/个。

## （三）项目收入来源

该项目土地出让 118.01 亩，安置房住宅 209298.41 平方米，商业用房 1976.37 平方米，地下停车位 1301 个。

## （四）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，2023 年第八批江苏省政府债券（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 4.07 倍，并且我们未注意到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。

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《2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之邳州市项目财务评估报告》。

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

## （二）法律意见书

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

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000466656837W 的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅 2022 年组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的李伟、朱志增律师为本所执业的专职律师。李伟律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13203199510229220，已通过江苏省司法厅 2022 年组织的年度考核，考

核结果为称职。朱志增律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13203200110204053，已通过江苏省司法厅 2022 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《2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目法律意见书》的签署页）

经办律师：李伟

经办律师：朱志增

朱志增  
执业证号：132022001102462



日期：二〇二三年八月二十一日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 313200004666568837W

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 (二)

李伟 吴洪霖	马开永
-----------	-----



律师事务所登记事项 (一)

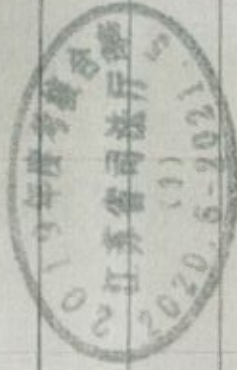
名称	江苏大运河律师事务所
住所	江苏省徐州市邳州市中央佳苑 写字楼三楼
负责人	李伟
组织形式	普通合伙
设立资产	11万元
主管机关	邳州市司法局
批准文号	苏司律(1992) 162号
批准日期	1992-06-29

### 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



李伟

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

持证人

男



发证机关

2018 06 28

发证日期

年 月 日



性别

320325196707050016

身份证号

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	合格
备案机关	江苏省司法厅 2019.6-2020
备案日期	2019年度考核称职 江苏省司法厅

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏大运河律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13203200110204053

法律职业资格或律师资格证号 10200073040417

持证人 朱志增

性别 男

发证机关



身份证号 320325197304147037

发证日期

2020年06月



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2020-11-20

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京大成（南通）律师事务所  
关于 2023 年第八批江苏省政府债券  
（棚户区改造专项债券）南通市区项目之

# 法律意见书

大成（通）字[2023]第 19-4 号

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成（南通）律师事务所

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

江苏省南通市工农南路155号印象城写字楼20楼（226004）  
20F, Incity Office Tower, 155 South Gongnong Road, Nantong, Jiangsu  
Tel: 0513-85119000 Fax: 0513-85119001

## 北京大成（南通）律师事务所

### 关于 2023 年第八批江苏省政府债券

### （棚户区改造专项债券）南通市区项目之法律意见书

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京大成（南通）律师事务所（以下简称“本所”）指派王念律师、吴凌云律师作为关于 2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南通市区项目（下称“本期债券”）发行事项的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

#### 第一部分 引言

##### 一、重要提示及声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日之前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规章及有关政策文件，以及本所律师对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解发表法律意见；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，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对本次发行进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

2、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。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。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。

3、本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关债券方案评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及债券方案评估报告等内容时，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做出任何明示或默示的保证。

4、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。

5、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、投资项目的情况

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

#### （一）南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目

##### 1.项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安

	置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区先锋街道青年东路 189 号
法定代表人	陈杰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
设立日期	2015 年 8 月 5 日
登记机关	南通市通州区行政审批局

## 2. 项目概况

该项目用地面积约 7.46 万平方米，总建筑面积约 18.11 万平方米，拟建 18 幢住宅，1 幢附楼等。项目总投资 12.69 亿元，其中自筹（政府预算资金）6.8 亿元，其余资金 5.89 亿元通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2021 年 11 月开工建设，预计于 2024 年 5 月完工。

## 3. 项目审批情况

2020 年 11 月 11 日，该项目取得南通市行政审批局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320604202010046 号）。

2021 年 7 月 30 日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于通州区锡通高速（东社段）东社花苑西侧安置区核准变更的批复》（通行审投核[2021]17 号），同意通州区锡通高速（东社段）东社花苑西侧安置区建设项目原核准批复（通行审投核[2021]9 号）中，项目名称由“通州区锡通高速（东社段）东社花苑西侧安置区建设项目”变更为“通州区东社镇东社花苑西侧地块保障房建设项目”；项

目建设内容及规模变更。除上述调整外，该项目的其他各项仍按原核准批复内容执行。

2021年9月17日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于先锋镇区二期保障房工程核准的批复》（通行审投核[2021]20号），原则同意一诺城镇建设开发有限公司建设先锋镇二区保障房工程，项目建设地点为南通市通州区先锋街道。

2021年11月9日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于先锋镇区二期保障房工程核准变更的批复》（通行审投核[2021]22号），同意先锋镇区二期保障房工程原核准批复中，项目名称由“先锋镇区二期保障房工程”变更为“通州区富锋花苑二期工程”，项目总投资变更为80200万元，其他各项仍按原核准批复（通行审投核[2021]20号）内容执行。

2022年4月29日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第320612202200011号）。

2022年7月12日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第320612202200039号）。

2022年10月27日，该项目取得南通市通州区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202210270201）。

2023年2月20日，该项目取得苏（2023）通州区不动产权第0004052号《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为南通一诺城镇建设开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于南通市通州区先锋街道秦家埭村，权利性质为出让，用途为住宅用地。

综上，本所律师认为，南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

## （二）通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目

### 1.项目实施主体

名称	南通神辉置业有限公司
----	------------

统一社会信用代码	913206125691883949
经营范围	房地产（含保障性住房）开发、销售。房屋拆迁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区先锋街道青年东路 189 号
法定代表人	卞新明
注册资金	50000 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2011 年 2 月 24 日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

## 2. 项目概况

该项目位于通州区东社镇，总用地面积 36685 平方米，总建筑面积 87011.85 平方米，其中计容面积 60064.35 平方米，包括住宅 53417.53 平方米，公共配套用房 4731.44 平方米，配电间 373.56 平方米，开闭所 103.59 平方米，物管用房 252.33 平方米，门卫 96.6 平方米等。项目建成后提供住宅套数 460 套；停车位 716 个。项目总投资 2.5434 亿元，其中自筹（政府预算资金）1.3 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2024 年 2 月完工。

## 3. 项目审批情况

2021 年 4 月 7 日，该项目已填报《江苏省南通市社会稳定风险评估评审表》，2021 年 4 月 15 日，经南通市通州区东社镇人民政府评定为低风险，同意实施。2021 年 4 月 21 日，该项目经南通市通州区社会稳定风险评估工作备案。

2021 年 5 月 6 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设

项目用地预审与选址意见书》（用字第 320612202100020 号）。

2021 年 5 月 7 日，南通市通州区住房和城乡建设局作出《关于锡通高速东社段安置房（东社花苑西侧）公建配套初步设计方案的批复》（通建产[2021]11 号），锡通高速东社段安置房（东社花苑西侧）公建配套设计方案已经过专家组会审。按照会审意见，南通神辉置业有限公司需会同设计单位对该设计方案深化完善后进行施工图设计，并送区施工图审查中心审查，经审查通过后报各专业部门备案。

2021 年 9 月 22 日，该项目填报《建设项目环境影响登记表》并完成备案，备案号为 202132061200000156。

2022 年 2 月 16 日，该项目取得苏（2022）通州区不动产权第 0002145 号《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为南通神辉置业有限公司，共有情况为单独所有，坐落于东社镇东社社区居委会 7 组。

2022 年 7 月 19 日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 320612202200045 号）。

2022 年 7 月 19 日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 320612202200019 号）。

2022 年 8 月 1 日，该项目《固定资产投资项目节能承诺表》经南通市通州区行政审批局签收。

2022 年 8 月 1 日，该项目取得南通市通州区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202208010101），工程名称为通州区东社镇东社花苑西侧地块保障房建设项目（住宅 1#-9#楼、物管用房、1#-2#门卫、1#-2#配电房、开闭所、生活垃圾房、装修垃圾房），并于 2022 年 9 月 6 日取得南通市通州区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202209060101），工程名称为通州区东社镇东社花苑西侧地块保障房建设项目（1#-3#公共配套用房、社区用房、地下地库及地下

人防)。

2022年10月19日,南通市通州区财政投资评审中心出具《关于核定通州区锡通高速(东社镇-东社花苑)安置区建设项目概算的情况说明》(通财概评[2021]97-2-2号),对该工程概算进行了审核,审定概算价为30986万元。

综上,本所律师认为,通州区通锡高速(东社镇)东社花苑西侧安置区建设项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

### (三) 通州区锡通高速(东社段)杨港初中西侧安置区建设项目

#### 1. 项目实施主体

名称	南通神辉置业有限公司
统一社会信用代码	913206125691883949
经营范围	房地产(含保障性住房)开发、销售。房屋拆迁;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
住所	南通市通州区先锋街道青年东路189号
法定代表人	卞新明
注册资金	50000万人民币
企业类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2011年2月24日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

#### 2. 项目概况

该项目位于通州区东社镇,总用地面积39802平方米,总建筑面积92357.51平方米;其中计容面积62250.66平方米,包括住宅55071.19平方米,公共配套用房5212.75平方米,开闭所103.59平方米,物管用房346.10平方米,门卫32.57平方米等。项目建成后提供

住宅套数 484 套；停车位 741 个。项目总投资 2.9045 亿元，其中自筹（政府预算资金）1.37 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2024 年 1 月完工。

### 3. 项目审批情况

2021 年 4 月 7 日，该项目已填报《江苏省南通市社会稳定风险评估评审表》，2021 年 4 月 15 日，经南通市通州区东社镇人民政府评定为低风险，同意实施。2021 年 4 月 21 日，该项目经南通市通州区社会稳定风险评估工作备案。

2021 年 5 月 6 日，南通市行政审批局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320612202100021 号），该项目符合国土空间用途管制要求。

2021 年 5 月 8 日，南通市通州区住房和城乡建设局作出《关于锡通高速东社段安置房（杨港初中西侧）公建配套初步设计方案的批复》（通建产[2021]10 号），锡通高速东社段安置房（杨港初中西侧）公建配套初步设计方案已经过专家组会审。按照会审意见，南通神辉置业有限公司须会同设计单位对该设计方案深化完善后进行施工图设计，并送区施工图审查中心审查，经审查通过后报各专业部门备案。

2021 年 6 月 23 日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目核准的批复》（通行审投核[2021]10 号），原则同意南通神辉置业有限公司建设通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目。项目代码为 2104-320612-89-01-406685。

2021 年 7 月 29 日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区核准变更的批复》（通行审投核[2021]16 号），同意通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目原核准批复（通行审投核[2021]10 号）中，项目名称由“通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项

目”变更为“通州区东社镇杨港初中西侧地块保障房建设项目”；项目建设内容及规模变更。除上述调整外，该项目的其他各项仍按原核准批复（通行审投核[2021]10号）内容执行。

2021年9月17日，该项目填报《建设项目环境影响登记表》，并完成备案，备案号为202132061200000155。

2022年2月16日，该项目取得苏（2022）通州区不动产权第0002152号《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为南通神辉置业有限公司，共有情况为单独所有，坐落于东社镇杨港社区居委会3组、4组，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，宗地面积33802平方米。

2022年6月16日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第320612202200031号）。

2022年8月1日，该项目《固定资产投资项目节能承诺表》经南通市通州区行政审批局签收。

2022年8月1日，该项目取得南通市通州区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320612202208010301），工程名称为通州区东社镇杨港初中西侧地块保障房建设项目（1-7#、地下室（不含人防）、1-2#门卫、1-2#配电房、生活垃圾房、开闭所）；2022年9月14日，该项目取得南通市通州区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320612202209140201），工程名称为通州区东社镇杨港初中西侧地块保障房建设项目（1#公共配套用房及社区用房、装修垃圾房、地下人防）。

综上，本所律师认为，通州区通锡高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

#### （四）先锋街道十六里墩四期保障房

##### 1.项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
----	----------------

统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区先锋街道青年东路 189 号
法定代表人	陈杰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2015 年 8 月 5 日
登记机关	南通市通州区行政审批局

## 2. 项目概况

该项目建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。项目总投资 10.8665 亿元，其中自筹（政府预算资金）5.2665 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。

## 3. 项目审批情况

2022 年 3 月 8 日，该项目已填报《江苏省南通市社会稳定风险评估评审表》，经南通市通州区先锋街道办事处评定符合低风险特征，建议实施。2022 年 3 月 16 日，该项目决策事项社会稳定风险评估报告经南通市通州区社会稳定风险评估工作备案。

2022年6月8日，南通市行政审批局核发《建设项目用地预审于选址意见书》（用字第320612202200018号），该建设项目符合国土空间用途管制要求。

2022年6月23日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于先锋街道十六里墩四期保障房项目核准的批复》（通行审投核[2022]5号），原则同意南通一诺城镇建设开发有限公司建设先锋街道十六里墩四期保障房项目，项目代码：2103-320612-89-01-983446。

2023年2月9日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第32061202300006号）。

2023年3月24日，该项目取得苏（2023）通州区不动产权第0016682号《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为南通一诺城镇建设开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于南通市通州区先锋街道十六里墩村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为住宅用地，宗地面积为55633平方米。

2023年4月27日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第320612202300026号）。

2023年6月12日，该项目取得南通市通州区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320612202306120101）。

综上，本所律师认为，先锋街道十六里墩四期保障房已取得上述有关部门的立项批准或许可。

## （五）颐港家园三期建设项目

### 1. 项目实施主体

名称	南通神辉置业有限公司
统一社会信用代码	913206125691883949
经营范围	房地产（含保障性住房）开发、销售。房屋拆迁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所	南通市通州区先锋街道青年东路 189 号
法定代表人	卞新明
注册资金	50000 万人民币
企业类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
设立日期	2011 年 2 月 24 日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

## 2. 项目概况

颐港家园三期建设项目位于通州区石港镇富港路南侧、颐港家园二期东侧、花园桥路西侧地块,项目规划总占地面积 44518 平方米(约合 66.78 亩),总建筑面积 114041.51 平方米(含不计入容积率的地下建筑面积 36109.14 平方米),其中住宅建筑面积 71751.74 平方米。本期建设安置房共 15 幢(每幢 7-11 层,包含配套公建一幢),可提供安置房套数为 652 套(户型面积为 70-135 平方米)。项目总投资 7.1 亿元,其中自筹(政府预算资金)3.1 亿元,其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 12 月开工建设,预计于 2024 年 4 月完工。

## 3. 项目审批情况

2021 年 8 月 10 日,南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于颐港家园三期建设项目核准的批复》(通行审投核[2021]19 号),原则同意南通神辉置业有限公司建设颐港家园三期建设项目,项目代码:2106-320612-89-05-981713。项目建设地点为南通市通州区石港镇。

2021 年 10 月 29 日,南通市通州自然资源和规划局、南通市通州区生态环境局出具《拟转征用地块环境管控情况审核表》,审核确认该项目不占用已有企业环境防护距离范围内的用地。

2022年7月8日，该项目取得苏（2022）通州区不动产权第0008433号《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为南通神辉置业有限公司，共有情况为单独所有，坐落于通州区石港镇渔湾社区，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，宗地面积44518平方米。

2022年8月9日，该项目取得南通市行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第320612202200024号）。

2022年9月7日，该项目取得南通市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320612202200059号）。

2022年10月27日，该项目取得南通市通州区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202210270301）。

综上，本所律师认为，颐港家园三期建设项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

## 二、财务评估报告

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所（以下简称“公证天业南通分所”）为本期债券出具了“苏公 T[2023]E6033 号”《2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告》（以下简称“《评估报告》”）。公证天业南通分所认为：基于项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本批次棚户区改造专项债券存续期的项目预期收益可以覆盖本批次发行债券存续期间的还本付息支出，并有较可靠的本息覆盖保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，根据公证天业南通分所出具的上述《评估报告》及各项目实施主体出具的说明，本期债券涉及项目预期收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，可实现项目收益和融资平衡，符合相关规定。

## 三、中介服务机构

### （一）会计师事务所

公证天业南通分所作为本次发债专项评价的审计机构，为本期债券的发行出具了《评估报告》。

公证天业南通分所成立于 2013 年 11 月 13 日，持有南通市崇川区行政审批局核发的统一社会信用代码为 913206020850023627 的《营业执照》；持有《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：320200283205），为本期债券发行出具《评估报告》的会计师胡杰、张玉林均持有《注册会计师证书》，并通过了 2022 年度年检。

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

### （二）律师事务所

北京大成(南通)律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问，并出具《法律意见书》。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，本所现持有江苏省司法厅核发统一社会信用代码号为 31320000796116868F 的《律师事务所执业许可证》。承办本项业务的王念律师、吴凌云律师均为持有《中华人民共和国律师执业证》的执业律师，且两位律师执业证均通过了 2022 年度年检。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

## 四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次债券实施主体依法设立，截至本法律意见书出具日依法存续。

（二）根据《评估报告》，本期债券涉及项目预期收益可以覆盖

本次发行债券的还本付息支出，可实现项目收益和融资平衡，符合相关规定。

（三）为本次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，依法成立且合法存续，具备为本次债券出具评估报告及法律意见书的资质。

本法律意见书经经办律师签字并加盖北京大成（南通）律师事务所公章后即具有法律效力。

(本页无正文，为《北京大成（南通）律师事务所关于2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南通市区项目之法律意见书》的签署页)

北京大成（南通）律师事务所

负责人：



Handwritten signature of Wang Nian in black ink.

王念

经办律师：

Handwritten signature of Wang Nian in black ink.

王念

Handwritten signature of Wu Lingyun in black ink.

吴凌云

2023年 8月 28日



执业机构 北京大成（南通）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206200110909607

法律职业资格  
或律师资格证号 10200071030820

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年07月29日



持证人 王念

性别 男

身份证号 32060219710308051X

### 律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2021.6-2022.5
考核结果	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2022.6-2023.5
备案机关	
备案日期	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2023.6-2024.5

### 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 北京大成(南通)律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201111778589

法律职业资格  
或律师资格证号

发证机关

发证日期 2013 年 09 月 17 日



持证人 吴凌云

性别 女

身份证号 320682198012090487

### 律师年度考核备案

考核年度	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5
考核结果	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
备案机关	2014年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2015.6-2016.5

### 律师年度考核备案

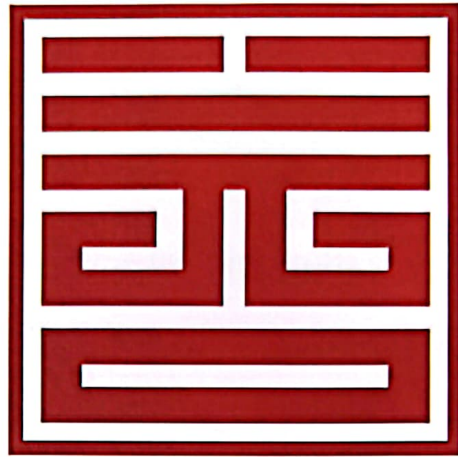
考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

### 律师年度考核备案

考核年度	2018年度考核称职 江苏省司法厅 2019.(6)-2020.5
考核结果	
备案机关	2019年度考核称职 江苏省司法厅 2020.(6)-2021.5
备案日期	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2021.6-2022.5

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2022.6-2023.5
考核结果	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (6) 2023.6-2024.5
备案机关	
备案日期	



# 2023年第八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[2023]59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

## 2023 年第八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[2023]59 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 2023 年第八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 2023 年第八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《2023 年第八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[2023]39 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《2023 年第八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[2023]39 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、《2023年第八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[2023]39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2023年第八批公开发行人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

2023年第八批次江苏省政府债券项目包括环科城安置房工程项目、青洋安置房建设工程项目和五星农贸路地块安置房工程项目，项目总投资28.55亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金3.45亿元（已发行江苏省政府专项债券资金0.80亿元、本次拟发行2.65亿元）；不含专项债券的项目资本金9.9469亿元；其他债务融资15.1531亿元。

## 三、本批次盐城市区项目具体情况

### （一）环科城安置房工程项目

#### 1、项目概况

项目计划总投资87,500.00万元，本项目资金总需求87,500.00万元，本项目计划发行2023年第八批江苏省政府债券7,500.00万元，期限七年。项目建设期为2022年2月至2023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，本期债券存续期内应还本付息金额为17,492.00万元，全部债务存续期内应还本付息18,740.00万元。

本项目偿债资金来源（即主要收入）为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入等。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《2023年第八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[2023]39号））

### 3、项目批复文件

2018年12月3日，盐城市亭湖区发展和改革委员会作出《关于同意环科城棚户区改造项目建议书的批复》（亭发改审〔2018〕198号）批准环科城棚户区改造项目，项目编号2018-320902-70-01-559890。

2019年3月4日，盐城市亭湖区发展和改革委员会作出《关于同意环科城棚户区改造工程可行性研究报告的批复》（亭行审投资〔2019〕36号）批准环科城棚户区改造工程可行性研究报告。

2021年3月30日，盐城市亭湖区行政审批局作出《关于同意环科城棚户区改造项目变更建设内容等的批复》（亭行审投资〔2021〕44号）同意项目名称变更为环科城安置房工程项目。

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

本项目法人为盐城海瀛控股集团有限公司，法定代表人刘德坤，统一社会信用代码91320900598565179K，单位性质为有限责任公司(国有独资)，地址盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号A幢9楼，经营范围许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；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）

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。

## （二）青洋安置房建设工程项目

### 1、项目概况

本项目资金总需求 32,000.00 万元，本项目计划发行 2023 年第八批江苏省政府债券 4,000.00 万元，期限七年。项目建设期约 2.5 年，2021 年 6 月开工，预计 2023 年 9 月正式投入运营。目前该项目正在建设中。

### 2、融资本息及预期收益

经测算，本期债券存续期内项目应还本付息金额为 4,896.00 万元，全部债务存续期内项目应还本付息金额为 4,896.00 万元。

本项目偿债资金来源（即主要收入）为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入。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《2023 年第八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[2023]39 号））

### 3、项目批复文件

2020 年 9 月 23 日，盐城市亭湖区行政审批局作出《关于同意青洋安置房建设工程项目建议书的批复》（亭行审投资〔2020〕206 号）核准青洋安置房建设工程项目，项目编码 2020-320902-47-01-561040。

2020 年 10 月 30 日，盐城市亭湖区行政审批局作出《关于同意青洋安置房建设工程项目可行性研究报告的批复》（亭行审投资〔2020〕222 号）批准青洋安置房建设工程项目可行性研究报告。

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

本项目法人为盐城海瀛控股集团有限公司，法定代表人刘德坤，统一社会信用代码 91320900598565179K，单位性质为有限责任公司(国有独资)，地址盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路 199 号 A 幢 9 楼，经营范围许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：

土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；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）

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。

### （三）五星农贸路地块安置房工程项目

#### 1、项目概况

本项目资金总需求 166,000.00 万元，本次申请额度为 15,000.00 万元，期限七年。项目建设期约 2.5 年，2021 年 3 月开工，预计 2023 年 10 月完工。目前正在景观绿化施工，逐步推进各项验收工作。

#### 2、融资本息及预期收益

经测算，本期债券存续期内项目应还本付息金额为 18,360.00 万元，全部债务存续期内项目应还本付息金额为 18,360.00 万元。

本项目偿债资金来源（即主要收入）为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入。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《2023 年第八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[2023]39 号））

#### 3、项目批复文件

2019 年 6 月 12 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会作出《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目建议书的批复》（亭发改审（2019）116 号）批准五星农贸路地块安置房工程项目，项目编码 2019-320902-70-01-530490。

2020 年 4 月 15 日，盐城亭湖区行政审批局作出《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目可行性研究报告的批复》（亭行审投资（2020）38 号）。

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

本项目法人为盐城千汇置业有限公司，法定代表人张林，统一社会信用代码91320902MA1WCHGQ4L，单位性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），地址盐城市青年东路53号东亭国际商务中心B座11楼（18），经营范围房地产开发经营；政府委托的城市土地开发；物业服务；房地产经纪。（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《2023年第八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[2023]39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2023年第八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

**2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目本期债券存续期资金平衡情况表**

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	本期债券存续期内应 付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
1	环科城安置房工程项目	8.2113	4.9013	1.68
2	青洋安置房建设工程项目	2.2606	1.5060	1.50
3	五星农贸路地块棚改安置房 工程项目	13.6196	9.1307	1.49
合计		24.0915	15.5380	1.55

(2) 项目全部债务存续期资金平衡方案

2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	环科城安置房工程项目	8.2113	7.3783	1.11
2	青洋安置房建设工程项目	2.2606	1.9831	1.14
3	五星农贸路地块棚改安置房工程项目	13.6196	11.7890	1.16
合计		24.0915	21.1504	1.14

上述数据来源《2023年第八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[2023]39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、政府性基金收入及住宅及商业用房收入、地下机动车位收入，偿债较有保障，偿付风险低。但前述收益的实现易受到项目实施进度、市场价格等多种因素影响，可能给本期债券偿付带来风险。

### 2、税务风险

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

### 3、利率波动风险

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

#### 4. 流动性风险

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

#### 六、服务机构

本期债券发行的服务机构分别为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、王鹏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2023年第八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2023年第八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2023年第八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、本期拟发行的 2023 年第八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 2023 年第八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 2023 年第八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

二〇二三年八月二十八日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913209020893564595 (1/1)

编号 320913000201908050093



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

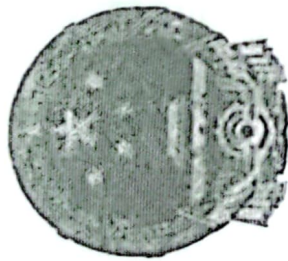
类型 特殊普通合伙企业分支机构 营业期限 2014年01月03日至2033年11月25日

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)

**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（不含国家统一的职业证书类的培训），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



# 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

## 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》。



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 饶景丽  
 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 the holder to be transferred to  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transferor Institute of CPAs  
 2012年07月25日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transferee Institute of CPAs  
 2012年11月6日

证书编号: 321100010034  
 No. of Certificate

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

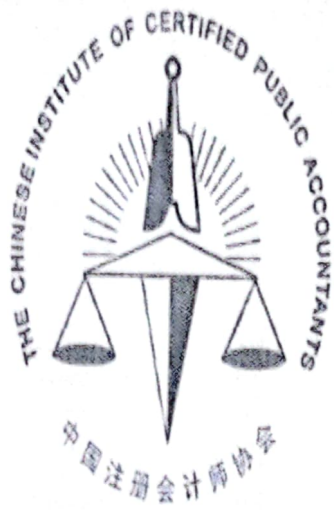
发证日期: 2002年07月25日  
 Date of Issuance

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.



年 月 日



姓名 王英  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1989-08-19  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所  
 Working unit (特殊普通合伙) 盐城分行  
 身份证号码 320825198908191458  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

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: 320000260171  
 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: 2018 年 06 月 28 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。

江苏省司法厅

2017年03月17日

发证机关:

发证日期:

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

## ( 副 本 )

统一社会信用代码： 313200003550743837

江苏善合

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期： 2017 年 03 月 17 日



执业机构 **江苏善合律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13209201711393154**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20123201110178**

发证机关 **江苏省司法厅**

发证日期 **2019年07月10日**



持证人 **吴晨露**

性别 **女**

身份证号 **320122198807064422**

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