

江苏三律师事务所

关于

2023年第十批江苏省政府债券

(棚户区改造专项债券)

南京市项目

法律意见书



江苏三律师事务所

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

中国·南京·软件大道168号润和创智中心c幢6/7层

电话：025-58599060 传真：025-58599050

网址：<http://www.sunfairlawyer.com>

目 录

释 义.....	2
前 言.....	3
正 文.....	5
一、本期债券的基本情况	5
二、项目概况	5
（一）高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	5
（二）高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	7
（三）解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目	10
三、项目资金情况	12
（一）项目资金来源及投入情况	12
（二）项目收益与融资平衡安排	12
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	13
（一）财务评估报告	13
（二）法律意见书	13
五、结论性意见	14

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	2023年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南京市项目
律师事务所/本所	指	江苏三法律师事务所
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年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南京市项目财务评估报告》
法律意见书	指	江苏三法律师事务所关于2023年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）南京市项目法律意见书
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府债券发行及配套融资通知》	指	中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）
《地方政府债券发行管理办法》	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）

江苏三律师事务所

关于

2023 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

南京市项目

法律意见书

前言

致：南京市财政局

江苏三律师事务所接受委托，对拟申请的 2023 年第十批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

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

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

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

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

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

6. 本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性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 4.1 亿元，发行期限为 7 年。

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府债券发行管理办法》、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

1. 项目概况

本项目为高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程。根据南京江宁高新技术产业开发区管理委员会《关于办理高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》（江宁高新管复[2022]7 号）批复：为进一步改善居民的居住条件和居住环境，推动区域经济发展，提升城市品质，同意你单位实施高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程（项目代码：2202-320115-89-01-275402）。该项目是原高家边小区二期复建房及配套设施工程（宁园管字（2010）125 号）后续建设项目，因建设主体变更，由南京江宁科学园发展有限公司变更为其全资子公司南京江宁高新园建设投资有限公司。该项目地点位于江苏省南京市江宁区前溪以南、高家边路以北、维康路以东、格致路以西。项目主要实施内容包括新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万

平方米，约 1800 户数。项目具体实施方案按规定向江宁区相关部门报批（备）。项目总投资约为 187000 万元。

2. 项目业主

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

南京江宁高新园建设投资有限公司基本情况如下：

名称	南京江宁高新园建设投资有限公司
统一社会信用代码	91320115057993840N
法定代表人	易诗福
注册资本	174000 万人民币
注册时间	2013-01-24
营业期限	2013-01-24 至 2033-01-23
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障

	性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

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

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

综上，本所律师认为，高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程已取得立项文件并取得了前述项目批准文件，项目具有融资需求。

（二）高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

1. 项目概况

本项目为高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程。根据南京市江宁区行政审批局《关于高家边小区 C 组团(经济适用房)及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字[2022] 113 号）批复：为切实改善江宁高新区居民的住房条件和居住环境质量，提高当地城镇化建设水平，促进区域经济社会和谐发展，原则同意建设高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程项目（项目代码：2208-320115-89-01-573775）。该项目为原高家边小

区二期复建房及配套设施工程(宁园管字[2010]125号)后续建设项目,因建设主体变更,由南京江宁科学园发展有限公司变更为其全资子公司南京江宁高新园建设投资有限公司。项目地点及用地面积:该项目位于南京江宁高新区,东至规划格致路,西至药谷路,南至知坪路,北至规划道路;项目规划总用地面积约113794.65平方米。项目具体四至边界和用地面积以规划资源部门核定为准。该项目拟建设高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程,主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约394048.84平方米(地上建筑面积约257694.61平方米,地下建筑面积约136354.23平方米),其中住宅建筑面积约388677.53平方米,社区中心建筑面积约5371.31平方米。项目规划总建筑面积和具体建设方案由规划资源、城建、房产等有关部门审定。该项目总投资估算269343.5万元。

2. 项目业主

根据南京市江宁区行政审批局《关于高家边小区C组团(经济适用房)及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》(江宁审批投字[2022]113号),该项目业主为南京江宁高新园建设投资有限公司。

南京江宁高新园建设投资有限公司基本情况如下:

名称	南京江宁高新园建设投资有限公司
统一社会信用代码	91320115057993840N
法定代表人	易诗福
注册资本	174000万人民币
注册时间	2013-01-24
营业期限	2013-01-24至2033-01-23

登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）南京市江宁区行政审批局《关于高家边小区 C 组团(经济适用房)及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2022〕113 号）；

（2）南京市规划和自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320115202300003 号）。

目前项目已取得可行性研究报告批复、用地预审与选址意见书，不动产权证、规划许可、环保、工程施工许可等相关手续正在办理。

综上，本所律师认为，高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程已取得立项文件并取得了前述项目批准文件，项目具有融资需求。

(三) 解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目

1. 项目概况

解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目已于 2022 年 5 月 27 日取得南京市江宁区行政审批局《关于解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目核准的批复》(江宁审批投字(2022) 67 号), 批复: 为妥善安置解溪社区拆迁居民, 切实改善当地群众的住房条件和居住环境。促进区域经济社会发展, 原则同意建设解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目。项目单位为南京江宁高新园建设投资有限公司。项目位于南京市江宁区淳化街道解溪社区区域范围内, 具体位于博观路以南, 福英路以西, 临近地铁 1 号线中国药科大学站。项目规划总用地面积约 85655 平方米。具体四至边界和用地面积以规划资源部门核定为准。项目建设内容及规模为该项目拟新建保障性住房, 同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配电房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米, 包括地上建筑面积约 171111.25 平方米, 地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米, 用于安置居民 1956 户。项目规划总建筑面积和具体建设方案由规划资源、城建、房产等有关部门审定。该项目总投资约 195394.4 万元。

2. 项目业主

南京市江宁区行政审批局《关于解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目核准的批复》(江宁审批投字(2022) 67 号), 解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目的项目业主为: 南京江宁高新园建设投资有限公司。

南京江宁高新园建设投资有限公司基本情况如下:

名称	南京江宁高新园建设投资有限公司
统一社会信用代码	91320115057993840N

法定代表人	易诗福
类型	有限责任公司
登记状态	存续
注册资本	174000 万人民币
成立日期	2013 年 1 月 24 日
营业期限	2013 年 1 月 24 日至 2033 年 1 月 23 日
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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，解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市江宁区行政审批局《关于解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目核准的批复》(江宁审批投字(2022) 67 号)；
- (2) 南京市规划和自然资源局《南京市工程建设项目规划条件》(宁规划资源条件[2022]00846 号)；

(3) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（决定书编号：3201012022HB0081）；

(4) 南京市规划和自然资源局《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320115202200054 号）。

综上，本所律师认为，解溪小区(经济适用房)及配套设施工程项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

根据评估报告，本次评价南京市下属江宁区，共 3 个棚改专项债券项目，项目总投资额为 651,737.90 万元，其中：资本金 132,737.90 万元，拟使用专项债 519,000.00 万元，其中 2022 年已经发行债券 10,000.00 万元，2023 年已经发行债券 26,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 41,000.00 万元，使用后期债券募集资金 442,000.00 万元，预计债券期限为七年期。

融资项目中收益为国有土地使用权出让等产生的现金流入，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年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南京市项目法律意见书》的签署页)

江苏三律师事务所（公章）



经办律师：颜宏宇

颜宏宇

夏洲源

夏洲源

日期：2023年10月12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

2023 年第十批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 之徐州市项目

法
律
意
见
书

 **江苏智临律师事务所**
JIANGSU ZHILIN LAW FIRM

中国·徐州

二零二三年十月

致：徐州市财政局

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

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

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州陆港建设发展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.....	3
三、项目概况	4
(一) 项目概述与审批	4
(二) 项目实施主体	5
(三) 项目收益与融资平衡	6
四、中介机构	7
(一) 会计师事务所	7
(二) 律师事务所	7
五、法律风险	8
(一) 工程进度风险	8
(二) 项目收益风险	8
(三) 利率波动风险	8
六、结论性意见.....	9
七、附件	11

一、前言

(一) 出具本法律意见书的依据

- 1、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 2、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 5、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；
- 6、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于梳理部分新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2019〕195号）；
- 7、《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；
- 8、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；
- 9、徐州陆港建设发展有限公司《营业执照》；
- 10、徐州陆港建设发展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	徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目
实施主体	指	徐州陆港建设发展有限公司
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、徐州陆港建设发展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、徐州陆港

建设发展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（徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目）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（徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目）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（徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目）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。

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	10000.00	
	徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	10000.00	7年

三、项目概况

（一）项目概述与审批

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。项目总用地面积为 54615.9 平方米，由徐丰公路东 B 地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48135.5 平方米，幼儿园地块用地面积 6480.4 平方米。项目总建筑面积 150753.07 平方米，计容建筑面积 102895.84 平方米，不计容建筑面积 47857.23 平方米。建设内容主要包括土建工程、给排水、供配电、通信、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。其中徐丰公路90东 B 地块内设置 9 栋 18F 住宅、1 栋 17F 住宅及 1 栋其它配套用房，总建筑面积 146800.67 平方米，包括计容建筑面积98943.44 平方米（住宅 93588.43 平方米，配套商业 2573.28 平方米，物业用房 806.92 平方米，公厕 32.5 平方米，社区用房 528.31 平方米，居家养老用房 458.87 平方米，邮政 42 平方米，消防监

控室 36.13 平方米，开闭所 180 平方米，配电房 387 平方米，生活泵房 280 平方米，门卫 30 平方米），不计容建筑面积 47857.23 平方米，住宅总户数 931 户，容积率 2.06，绿地率 35%；幼儿园地块内设置一座 3F 教学综合楼，规划为 12 班，建筑面积 3952.4 平方米，容积率 0.61，绿地率 35%。

该项目取得建设工程规划许可证（建字第 320300202100096 号）、徐州淮海国际港务区管理委员会《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目初步设计的批复》（徐港行审投审 2021-12 号）、国有建设用地使用权证（苏 2021 徐州市不动产权第 0145488 号）、徐州淮海国际港务区管理委员会《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目可行性研究报告的批复》（徐港行审投审 2021-7 号）、徐州淮海国际港务区管理委员会《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建议书的批复》（徐港行审投审 2021-1 号）、建筑工程施工许可证（施工许可编号：320391202201130101）、建设用地规划许可证（地字第 320300202100056 号）

（二）项目实施主体

徐州陆港建设发展有限公司（曾用名：徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司）

徐州陆港建设发展有限公司成立于 2020 年 11 月 5 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）

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，徐州陆港建设发展有限公司具有独立承担法律责任的能力，分别具有实施徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建设的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据2023年9月28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]016号的《2023年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目财务评估报告》结论，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的项目，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平衡。

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、范春侠均持有2022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2022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、鲍宇律师已通过了2022年度考核备案。

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；资金方面可能出现的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）徐州陆港建设发展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徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，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年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目法律意见书》之签署页）



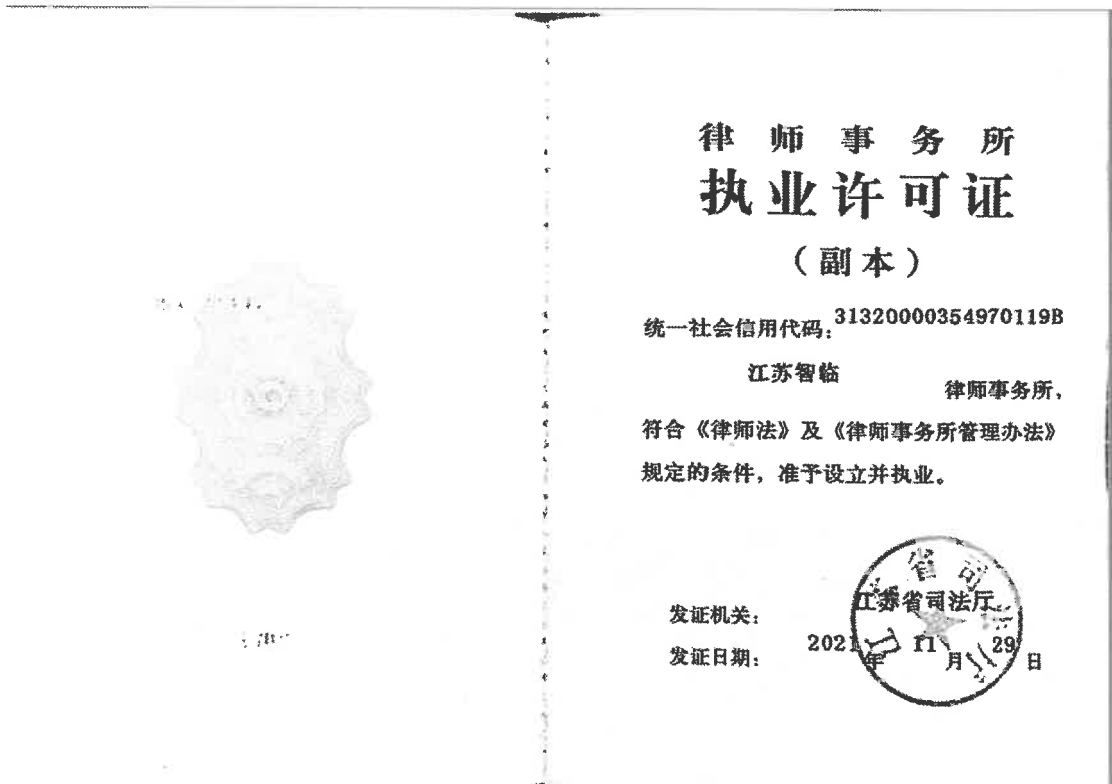
经办律师：

夏冰

鲍宇

2023年10月1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	杨吴煜, 袁孟, 夏建立, 邵珠刚, 聂化新, 王建永, 丁浩, 蔺琼, 周新梅, 吕延祖, 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 2020.6-2021.5
考核结果	2020年1月考核 合格 江苏省司法厅 2021.6-2021.5
备案机关	
备案日期	2021年度考核备案 江苏省司法厅 2022 (3) 6-2023

律师年度考核备案

考核年度	2022年度考核备案 江苏省司法厅 2023.6-2024
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 **13203202210520696**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20203203813349**

发证机关



发证日期

2022 年 **09** 月 **09** 日



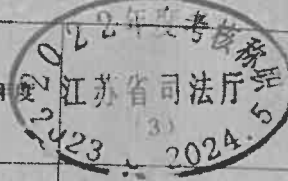
持证人 **鲍宇**

性 别 **男**

身份证号 **32038119910304703X**

律师年度考核备案

考核年度	2023
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	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	

F12