

江苏三律师事务所

关于

2024 年第一批江苏省政府债券

(棚户区改造专项债券)

南京市项目

法律意见书



江苏三律师事务所

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

中国·南京·软件大道 168 号润和创智中心 c 幢 6/7 层

电话：025-58599060 传真：025-58599050

网址：<http://www.sunfairlawyer.com>

# 目 录

释 义.....	2
前 言.....	3
正 文.....	5
一、本期债券的基本情况.....	5
二、项目概况.....	5
(一) 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房.....	5
(二) 永欣新寓安置房三期项目.....	7
(三) 高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程.....	9
(四) 解溪小区 (经济适用房) 及配套设施工程项目.....	12
(五) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目.....	14
(六) 江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目.....	16
三、项目资金情况.....	19
(一) 项目资金来源及投入情况.....	19
(二) 项目收益与融资平衡安排.....	19
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	20
(一) 财务评估报告.....	20
(二) 法律意见书.....	20
五、结论性意见.....	21

## 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	2024 年第一批江苏省政府债券（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	南京南审希地会计师事务所有限公司
评估报告	指	南京南审希地会计师事务所有限公司出具的 2024 年第一批江苏省政府债券（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 2024 年第一批江苏省政府债券（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

### 2024 年第一批江苏省政府债券（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 2024 年第一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《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 7.1 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）航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房

##### 1.项目概况

本项目为航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房，发改委投资项目代码为：2020-320156-47-02-553995。

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

## 2.项目业主

根据南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于核准南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设的批复》（宁经管委行审投资〔2020〕96号），项目业主为南京临航建设开发有限公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京临航建设开发有限公司
统一社会信用代码	91320115MA1Q592Y5M
法定代表人	宛如
注册资本	100000 万元人民币
注册时间	2017 年 8 月 25 日
营业期限	2017-8-25 至无固定期限
登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市江宁区将军中路 166 号（江宁开发区）
经营范围	城市开发、土地开发；市政基础设施建设及管理；建筑安装工程施工；房屋建筑、房屋拆迁；保障房建设与管理；物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

### 3.项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

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

综上，本所律师认为，航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

## (二) 永欣新寓安置房三期项目

### 1、项目概况

本项目为永欣新寓安置房三期项目，发改委投资项目代码为：2020-320156-70-02-531733。

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）一般项目：停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
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) 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，发改委投资项目代码为：2202-320115-89-01-275402。

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） 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）
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。

#### **(四) 解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目**

##### **1.项目概况**

本项目为解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目，发改委投资项目代码为：2205-320115-89-01-155292。

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） 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）
--	--

### 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。

### （五）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研报告的批复》（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。

## (六) 江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目

### 1.项目概况

本项目为江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目，发改委投资项目代码为：2012-320118-04-01-853063。

本项目为。根据南京市高淳区行政审批局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目可行性研究报告的批复》（高行审建投〔2021〕815号）同意你单位实施该项目。项目改造地点位于南京市高淳区淳溪街道双高路以南、南

塘路以北、双塔医院以东、紫晶美域以西，占地面积约 97478 平方米，具体用地面积和四至边界由规划资源部门确定。项目主要建设内容：建设保障性住房、社区中心、幼儿园、配套建设门卫室、变电所等配套设施，计划安置户数约 1256 户，总建筑面积约 234018.56 平方米，其中地上总建筑面积约 161487.68 平方米，地下总建筑面积约 72530.88 平方米。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼，地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。项目总投资约 159916.00 万元。

## 2.项目业主

根据南京市高淳区行政审批局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目可行性研究报告的批复》（高行审建投〔2021〕815号）：江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目主体为南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司
统一社会信用代码	913201183027364782
法定代表人	王珊珊
注册资本	21000 万人民币
注册时间	2015 年 02 月 11 日
营业期限	2015 年 02 月 11 日至 2035 年 02 月 10 日
登记机关	南京市高淳区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市高淳经济开发区古檀大道 1 号

经营范围	新农村建设项目投资；房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、基础设施工程施工及咨询服务、养护服务；装饰工程施工；园林绿化服务；物业管理；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，江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京市高淳区行政审批局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目可行性研究报告的批复》（高行审建投〔2021〕815号）；

(2) 南京市高淳区行政审批局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目建议书的批复》（高行审建投〔2021〕804号）；

(3) 南京市规划和自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第320118202100019号）；

(4) 南京市规划和自然资源局核发的《不动产权证书》（苏[2022]宁高不动产权第0007926号）；

(5) 南京市规划和自然资源局核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第320118202200007号）；

(6) 南京市高淳区行政审批局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目节能报告的审查意见》（高行审能审〔2021〕3号）；

(7) 临时施工许可单（高行审临施第K2022005号）。

综上，本所律师认为，江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居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三个区，共6个棚户区改造发债项目，项目总投资额为953,049.31万元，其中：资本金415,749.31万元，拟使用专项债537,300.00万元，其中2024年以前已使用债券募集资金214,000.00万元，本次拟使用债券募集资金71,000.00万元，计划使用后期债券募集资金252,300.00万元。

融资项目中收益为预期土地出让收入、资产的出售、出租收入等产生的现金流入，项目建设期内融资还本付息资金通过项目自有资金及项目运营收益安排。

#### (二) 项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，南京市项目的收益与融资平衡评估结果如下：

会计师事务所认为，“在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚户区改造专项债券项目预期土地出让收入、资产的出售、出租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）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

南京南审希地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,南京南审希地会计师事务所有限公司现持有南京市玄武区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320102780671648X 的《营业执照》,于 2005 年 12 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;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其它业务;会计咨询、会计服务业务。(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)。南京南审希地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。南京南审希地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。

### (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。

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：

本次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《2024年第一批江苏省政府债券（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：2024年2月29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

无锡市区2024年第一批江苏省政府新增专项债券  
(棚户区改造专项债券)

之

法律意见书

金汇人(2024)法律意见字第002号



2024 年 2 月

江苏金汇人律师事务所  
关于无锡市2024年第一批江苏省政府新增专项债券  
(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 .....	30
四、 中介服务机构 .....	37
五、 结论性意见 .....	44

## 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	无锡市锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程项目	项目位于锡东新城商务区走马塘西路西、益林路北。项目用地面积约10.2万平方米，总建筑面积约33.5万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。
2	锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	项目位于锡东新城商务区盛源北路西、经一路北。项目用地面积约6.6万平方米，总建筑面积约21.1万平方米。项目拟分区建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。
3	榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目	该项目列入住建计划，占地面积约47亩，总建筑面积约13.78万平方米，住宅面积约10.35万平方米，住宅套数970余套。
4	春光苑安置小区	项目列入2022年棚户区改造计划。建设内容主要为拆迁安置房工程，总建筑面积约58836平方米，共7幢，涉及324套，项目总投资估算约27797万元。

5	XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）	XDG-2022-28号地块位于无锡市滨湖区胡埭镇胡埭路与民盛路交叉口西南侧地块，东至胡埭路，南至环镇南路，西至胡山路，北至民盛路。该项目总占地112019.9 m <sup>2</sup> ，新建总建筑面积 285058.08 m <sup>2</sup> ，其中地上建面积 193633.64 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 91424.44 m <sup>2</sup> ，项目主要建设住宅及公建配套设施，其中新建住宅楼 30 栋、公共配套用房 1 栋、变电所 4 栋，公厕 1 座以及室外场地、市政、道路、管线、绿化等相关配套设施；其中一期占地 66307.63 m <sup>2</sup> ，新建建筑面积 162252.03 m <sup>2</sup> ；二期占地 45712.27 m <sup>2</sup> ，新建建筑面积 122806.05m <sup>2</sup> 。
6	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。
7	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为38992平方米，项目总建筑面积：115690平方米，地上总建筑面积：85682平方米，地下建筑面积30008m <sup>2</sup> ，包含8幢14层住宅及配套公建。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。项目将分期建设，其中，A地块包含3幢住宅及配套；B地块包含3幢住宅及配套；C地块包含2幢住宅及配套。
8	锦硕苑安置房二期工程	新建项目用地面积为 56318 m <sup>2</sup> ，项目规划总建筑面积：124230.08 m <sup>2</sup> ，地上总建筑面积：77803.39 m <sup>2</sup> （其中，计容 75294.26 m <sup>2</sup> 、不计容 2509.13 m <sup>2</sup> ），地下总建筑面积：46426.69 m <sup>2</sup> 。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。其中：新建的 22 栋 6 层住宅、1 栋公共配套用房、2 栋变电房。地下室为机动车、非机动车停车库及设备用房

		组成。
9	丽景佳苑二期南地块安置房工程	项目规划总用地面积116296平方米，总建筑面积300610平方米，地上建筑面积208810平方米，其中住宅建筑面积204210平方米，公建配套面积4600平方米，地下室面积91800平方米，总户数2008户，建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅、1栋配套用房、人防及地下车库等。
10	丽景佳苑五期安置房工程	项目规划总用地面积96886.39平方米，总建筑面积226059平方米，地上建筑面积172059平方米，其中住宅建筑面积166594平方米，公建配套面积5465平方米（具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等），地下建筑面积54000平方米。项目建设17栋13F住宅、1栋11F住宅、5栋10F住宅，部分单元前后错落布置，使单元与单元之间间距加大，增加了组团绿化；建筑点式布局，充分利用日照条件，通风效果也优于条式布局，城市界面较为灵动，总户数1576户。
11	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	新建项目用地面积为 139379 m <sup>2</sup> ，项目规划总建筑面积：327449.65 m <sup>2</sup> ，地上总建筑面积：237476 m <sup>2</sup> ，地下总建筑面积：89973.65 m <sup>2</sup> 。包含25幢11-14层住宅楼、1所3层16班幼儿园、1幢3-4层公建配套用房和7个变配电站，沿街配套及地下停车库等。
12	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	项目位于无锡市新吴区纬五路南侧，经九路东侧，鸿运路西侧，鸿声南路北侧。项目总用地面积约60675平方米，总建筑面积约191749.34平方米，新建住宅楼12幢，18班幼儿园，睦邻中心，4座变配电房和1座单层地下车库。

### （一）无锡市锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程项目

本项目位于无锡市锡山区，发债额50000万元，本项目的基本情况如下：

## 1、项目实施主体

根据无锡锡东新城建设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	无锡锡东新城建设发展有限公司		
统一社会信用代码	91320205685850824D	法定代表人	陆相林
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	340000万元人民币
成立日期	2009-02-27	营业期限	2009-02-27 至 无固定期限
登记机关	无锡市锡山区行政审批局	地址	无锡市锡山区安镇镇东兴路198号
房地产开发；土地前期整理开发；利用自有资金对外投资管理（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；工程项目管理，物业管理，拆迁服务，城市项目建设综合开发。（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

本项目位于无锡市锡山区，建设总投资估算为240000万元，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）
无锡市锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程项目	锡山区	240000	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根据无锡锡东新城商务区管理委员会2021年1月18日出具的《关于锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程项目建议书的批复》（锡商许可[2021]4号），无锡锡东新城商务区管理委员会同意实施本项目。
- ②根据无锡锡东新城商务区管理委员会2021年2月24日出具的《关于锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程项目可行性研究报告的批复》（锡商许可[2021]10号），无锡锡东新城商务区管理委员会同意本项目的可行性研究报告。
- ③根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，无锡市自然资源和规划局出具的《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，无锡锡东新城建设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。

#### （二）锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

本项目位于无锡市梁溪区，发债额50000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据无锡锡东新城建设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	无锡锡东新城建设发展有限公司		
统一社会信用代码	91320205685850824D	法定代表人	陆相林

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	340000万元人民币
成立日期	2009-02-27	营业期限	2009-02-27 至 无固定期限
登记机关	无锡市锡山区行政审批局	地址	无锡市锡山区安镇镇东兴路198号
房地产开发；土地前期整理开发；利用自有资金对外投资管理（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；工程项目管理，物业管理，拆迁服务，城市项目建设综合开发。（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

本项目位于无锡市锡山区，建设总投资估算为140000万元，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）
锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	锡山区	140000	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根据无锡锡东新城商务区管理委员会2021年1月18日出具的《关于锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程项目建议书的批复》（锡商许可[2021]5号），无锡锡东新城商务区管理委员会同意实施本项目。
- ②根据无锡锡东新城商务区管理委员会2021年2月24日出具的《关于锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程项目可行性研究报告的批复》（锡

商许可[2021]11号)，无锡锡东新城商务区管理委员会同意本项目的可行性研究报告。

- ③根据无锡市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，无锡市自然资源和规划局出具的《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，无锡锡东新城建设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）榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目

本项目位于无锡市惠山区，发债额12000万元，本项目的基本情况如下：

#### 1、项目实施主体

根据城际铁路惠山站区管理委员会持有的统一社会信用代码证书，并经本所律师在全国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	城际铁路惠山站区管理委员会		
统一社会信用代码	113202060140362580	负责人	吴越
机构性质	机关	机构地址	无锡市惠山区前洲街道端楷桥村360号

#### 2、项目概述

本项目位于无锡市惠山区，建设总投资估算为66749.16万元，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）
榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目	惠山区	66749.16	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 根据无锡市惠山区行政审批局2020年4月20日出具的《关于无锡市惠山区榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目建议书的批复》（惠行审投[2020]45号），无锡市惠山区行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡市惠山区行政审批局2021年11月4日出具的《关于无锡市惠山区榭丽花园E地块安置房（保障性用房）工程可行性研究报告的批复》（惠行审投[2021]225号），无锡市惠山区行政审批局同意本项目的可行性报告。
- ③ 根据无锡市自然资源和规划局2021年11月4日出具的《国有建设用地划拨决定书》，本项目涉及用地依法批准，以划拨方式提供。产权证书编号为苏（2022）无锡市不动产权第0168841号。
- 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320206202100179号）、《建设用地规划许可证》（地字第320206202100047号），无锡市惠山区行政审批局出具的《建设工程施工许可证》（建设项目编码3202062106220001），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，城际铁路惠山站区管理委员会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。

**(四) 春光苑安置小区**

本项目位于无锡市惠山区，发债额4000万元，本项目的基本情况如下：

**1、项目实施主体**

根据无锡市惠山区钱桥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	无锡市惠山区钱桥街道办事处		
统一社会信用代码	11320206014035474R	负责人	殷骏
机构性质	机关	机构地址	无锡市惠山区钱桥大街141号

**2、项目概述**

本项目位于无锡市惠山区，建设总投资估算为84268万元，项目发债额4000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
春光苑安置小区	梁溪区	84268	4000

**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 根据无锡市惠山区行政审批局2021年4月20日出具的《关于同意调整惠计发[2005]183号批复建设规模及总投资额的批复》（惠行审投[2021]73号），无锡市惠山区行政审批局同意实施本项目。

- ② 根据无锡市惠山区发展和改革局2014年4月29日出具的《关于补办钱桥街道春光苑安置小区项目可行性研究报告的批复》（惠发改投[2014]53号），无锡市惠山区发展和改革局同意本项目的可行性报告。
- ③ 根据无锡市国土资源局出具的《国有建设用地划拨决定书》，本项目涉及用地依法批准，以划拨方式提供。产权证书编号为锡惠国用（2010）第0214号、苏（2016）无锡市不动产权第0101253号、苏（2018）无锡市不动产权第0021491号。
- 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320206202100085号），无锡市规划局惠山分局出具的《建设用地规划许可证》（锡规惠地许（2007）第081号），无锡市惠山区行政审批局出具的《建设工程施工许可证》（建设项目编码3202061512020101），本项目已满足实施建设的许可要求，符合法律规定。
- ⑤ 根据无锡市惠山区钱桥街道办事处2022年1月出具的情况说明，本项目无需办理环评。

综上所述，本所律师认为，惠山区钱桥街道办事处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

#### （五）XDG-2022-28号地决定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

本项目位于滨湖区，总发债额42000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据无锡胡盛房产开发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，无锡胡盛房产开发有限公司的基本情况如下：

名称	无锡胡盛房产开发有限公司		
统一社会信用代码	91320211MA27L14BXP		
企业类型	有限责任公司	法定代表人	秦佳华
注册资本	100 万元人民币	营业期限	2022年8月19日 至无固定性期限
机构地址	无锡市滨湖区胡埭镇张舍村新街47号		
登记机关	无锡市滨湖区行政审批局		
经营范围	<p>许可项目：房地产开发经营；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）</p> <p>一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；物业管理；土地整治服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；信息技术咨询服务；环保咨询服务；安全咨询服务；企业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；水泥制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>		

## 2、项目概述

本项目位于滨湖区，建设总投资估算为230000万元，项目发债额42000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）	滨湖区	230000	42000

### 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 根据无锡市滨湖区行政审批局于2022年9月29日出具的《关于XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目核准的批复》（锡滨行审许[2022]175号），本项目已获核准，无锡市滨湖区行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据根据无锡市行政审批局于2022年10月13日出具的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第320211202200039号）以及无锡胡盛房产开发有限公司提供的《不动产权证》（苏（2022）无锡市不动产权第0220249）载明，该项目国有建设用地使用权系无锡胡盛房产开发有限公司单独所有，土地使用合法，权属清晰。

综上所述，本所律师认为，无锡胡盛房产开发有限公司已经办理核准等相应建设手续，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，根据项目核准要求开展相应工作

#### （六）新安街道丽新苑安居房一期工程

本项目位于新吴区，总发债额4000万元，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统一社会信用代码证书显示，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市新吴区人民政府新安街道办事处的基本情况如下：

机构名称	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		
机构性质	机关	负责人	汤华联
机构地址	无锡市新吴区清晏路 28 号青年公社 1 号楼		

名称	无锡市新鹏棚户区改造发展有限公司		
统一社会信用代码	91320214MA1WR0HL5B	法定代表人	黄际洲
类型	有限责任公司	注册资本	100000万元人民币
成立日期	2018-06-22	营业期限	2018-06-22 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	无锡市新吴区和风路26号汇融商务广场G栋（2号楼）501
经营范围：房地产开发与经营（凭有效许可证资质经营）；城市棚户区改造、开发、投资、建设；土地整理开发和经营；市政基础设施建设；房屋租赁；物业管理；停车场服务；房屋建筑工程设计、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）			

## 2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为48000万元，项目发债额4000万元。

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	新吴区	48000	4000

### 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2020年12月9日出具的《关于再次变更新安街道丽新苑安居房一期工程项目建议书建设主体和资金来源的批复》（锡新行审许【2020】411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2020年12月17号出具的《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 根据无锡市新吴区人民政府新安街道办事处提供的（2022）无锡市不动产权第0114574号产权证，该项目土地属于国有建设用地使用权，土地来源使用合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局于2022年7月6日颁发的《建设用地规划许可证》【地字第320214202200045号】，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24日颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100173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，由无锡市新吴区人民政府新安街道办事处实施，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市行政审批局于2022年8月26日颁发的《建设工程施工许可证》（建设项目编码：3202142003180004；施工许可编号：320291202208260101），该项目已取得建设工程施工许可证，本建筑工程符合施工条件，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为无锡市新吴区人民政府新安街道办事处已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的

通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

### （七）新安街道丽新苑安居房二期工程项目

本项目位于新吴区，总发债额3000万元，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统一社会信用代码证书显示，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市新吴区人民政府新安街道办事处的基本情况如下：

机构名称	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		
机构性质	机关	负责人	汤华联
机构地址	无锡市新吴区清晏路28号青年公社1号楼		

#### 2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为62400.8万元，项目发债额3000万元。

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二期工程项目	新吴区	62400.8	3000

#### 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2020年3月3日出具的《关于新安街道丽新苑安居房二期工程项目建议书的批复》（锡新行审许【2020】38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2020年4月30号出具的《关于丽新苑安居房二期工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许【2020】111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 根据无锡市新吴区人民政府新安街道办事处提供的（2022）无锡市不动产权第0156475号产权证，该项目土地属于国有建设用地使用权，土地来源使用合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局于2022年9月20日颁发的《建设用地规划许可证》【地字第320214202200058号】，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24日颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100172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，由无锡市新吴区人民政府新安街道办事处实施，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市行政审批局于2022年9月28日颁发的《建设工程施工许可证》（建设项目编码：3202142003180005；施工许可编号：320291202208280201），该项目已取得建设工程施工许可证，本建筑工程符合施工条件，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为无锡市新吴区人民政府新安街道办事处已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

#### （八）锦硕苑安置房二期工程

本项目位于新吴区，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硕放街道办事处统一社会信用代码证书显示，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处		
统一社会信用代码	11320214014032521X		
机构性质	机关	负责人	朱春华
机构地址	无锡市新吴区长江南路35号		

### 2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为88000万元，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）
锦硕苑安置房二期工程	新吴区	88000	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 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2021年8月6日出具的《关于变更锦硕苑安置房（西地块）二期工程项目建议书部分建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许【2021】235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8月13号出具的《关于变更锦

硕苑安置房（西地块）二期工程部分建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许【2021】240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 根据无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处提供的《不动产权证书》【苏（2021）无锡市不动产权第0235580号】载明，该项目国有建设用地使用权系无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处单独所有，土地性质合法，权属清晰。
- ④ 根据无锡市行政审批局于2021年8月23日颁发的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地建字第320214202100069号），该项目已取得相关用地许可证件，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，由无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

#### （九）丽景佳苑二期南地块安置房工程

本项目位于新吴区，总发债额10000万元，本项目的基本情况如下：

##### 1、项目实施主体

根据无锡市新区硕放城市投资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，无锡市新区硕放城市投资有限公司的基本情况如下：

名称	无锡市新区硕放城市投资有限公司
统一社会信用代码	91320214754647118N

企业类型	有限责任公司	法定代表人	杨煜
注册资本	123000 万元人民币	营业期限	2003年10月20日至无固定性期限
机构地址	无锡市新区长江南路35号		
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	城市建设的投资；城镇化建设；金属材料、建筑装饰装潢材料（不含油漆、涂料）、五金产品的销售；自有房屋的出租；实业投资；物业管理（凭有效资质证书经营）；环境整治；苗木种植及销售。（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

本项目位于新吴区，建设总投资估算为145000万元，项目发债额10000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
丽景佳苑二期南地块安置房工程	新吴区	145000	10000

## 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：

- ③ 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年8月7日出具的《关于变更丽景佳苑二期农民安置房南地块建设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]221号），本项目已立项审批，无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ④ 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年8月7日出具的《关于丽景佳苑二期农民安置房南地块工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许

[2020]222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，项目实施程序合法。

- ⑤ 根据无锡市行政审批局于2021年9月3日出具的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第320214202100071号）及2021年6月25日出具《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100175号）载明，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
- ⑥ 根据无锡市新吴区行政审批局于2021年9月29日出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320291202109290501）及2021年9月30日出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320291202109300201），本建筑工程符合施工条件，由无锡市新区硕放城市投资有限公司实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新区硕放城市投资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。

#### （十）丽景佳苑五期安置房工程

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

根据无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处统一社会信用代码证书显示，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处		
统一社会信用代码	11320214014032521X		
机构性质	机关	负责人	朱春华

机构地址	无锡市新吴区长江南路35号
------	---------------

## 2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为117000万元，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）
丽景佳苑五期安置房工程	新吴区	117000	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根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年5月8日出具的《关于硕放丽景佳苑五期农民安置房建设工程项目建议书的批复》（锡新行审许[2020]114号），本项目已立项审批，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6月22日出具的《关于硕放丽景佳苑五期农民安置房建设工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2021]203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，项目实施程序合法。

③根据无锡市行政审批局于2021年9月13日出具的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第320214202100075号）及2021年6月29日出具的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100189号及建字第320214202100190号）载明，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

④根据无锡市新吴区行政审批局于2021年11月15日出具的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320211202111150410及编号320211202111150301），本建筑工程符合施工条件，由无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新吴区人民政府硕放街道办事处已经办理立

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。

### （十一）丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

本项目位于新吴区，总发债额5000万元，本项目的基本情况如下：

#### 1、项目实施主体

根据无锡市新区硕放城市投资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，无锡市新区硕放城市投资有限公司的基本情况如下：

名称	无锡市新区硕放城市投资有限公司		
统一社会信用代码	91320214754647118N		
企业类型	有限责任公司	法定代表人	杨煜
注册资本	123000 万元人民币	营业期限	2003年10月20日至无固定性期限
机构地址	无锡市新区长江南路35号		
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	城市建设的投资；城镇化建设；金属材料、建筑装饰装潢材料（不含油漆、涂料）、五金产品的销售；自有房屋的出租；实业投资；物业管理（凭有效资质证书经营）；环境整治；苗木种植及销售。（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

本项目位于新吴区，建设总投资估算为143000万元，项目发债额30000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	新吴区	143000	30000

## 3、项目核实情况

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

①根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年9月17日出具的《关于再次变更丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程项目建议书投资规模的批复》（锡新行审许[2020]274号），本项目已立项审批，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2020年6月11日出具的《关于丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2020]152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，项目实施程序合法。

③根据无锡市新区硕放城市投资有限公司提供的《不动产权证》（苏（2021）无锡市不动产权第0216306号）载明，该项目国有建设用地使用权系无锡市新区硕放城市投资有限公司单独所有，土地使用合法，权属清晰。

④根据无锡市行政审批局于2021年8月23日出具的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第320214202100066号）及2021年6月28日出具《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100185号及建字第320214202100184号）载明，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

⑤根据无锡市新吴区行政审批局于2021年9月1日出具的《建筑工程施工许可证》（许可编号320291202109010101）及2021年9月2日出具的《建筑工程施工许可证》（许可编号320291202109020101），本建筑工程符合施工条件，由无锡市新区硕放城市投资有限公司实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新区硕放城市投资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。

## （十二）鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

本项目位于新吴区，总发债额6000万元，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年4月24日至无固定性期限
机构地址	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

本项目位于新吴区，建设总投资估算为95023.26万元，项目发债额6000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	新吴区	95023.26	6000

## 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2020年11月13日出具的《关于变更鸿声家园三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]347号），本项目已立项审批，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日出具的《关于鸿声家园三期拆迁安置小区工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2021]88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，项目实施程序合法。

③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》（许可证编号：地字第320214202100080号）及2021年6月25日出具的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100176号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求和城乡规划要求。

④根据无锡市新吴区行政审批局于2021年10月28日出具的两份《建筑工程施工许可证》（许可编号320291202110280301及许可编号320291202110280201），本建设工程符合施工条件，由无锡锦鸿城镇建设有限公司实施，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、项目资金情况

#### （一）无锡市锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程项目

##### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
无锡市锡东新城商务区水岸佳苑E安置房新建工程项目	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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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）锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

##### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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）榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目	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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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）春光苑安置小区

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
春光苑安置小区	4000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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）XDG-2022-28号地决定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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-2022-28号地决定销商品房开发建设项目 （马鞍定销商品房项目）	42000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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）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《2024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	4000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

### （七）新安街道丽新苑安居房二期工程项目

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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二期工程项目	3000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

### （八）锦硕苑安置房二期工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
------	------------

锦硕苑安置房二期工程	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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

### （九）丽景佳苑二期南地块安置房工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
丽景佳苑二期南地块安置房工程	10000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

### （十）丽景佳苑五期安置房工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
丽景佳苑五期安置房工程	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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

### （十一）丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	5000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

### （十二）鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

#### 1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024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）
鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	6000

## 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2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00021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。

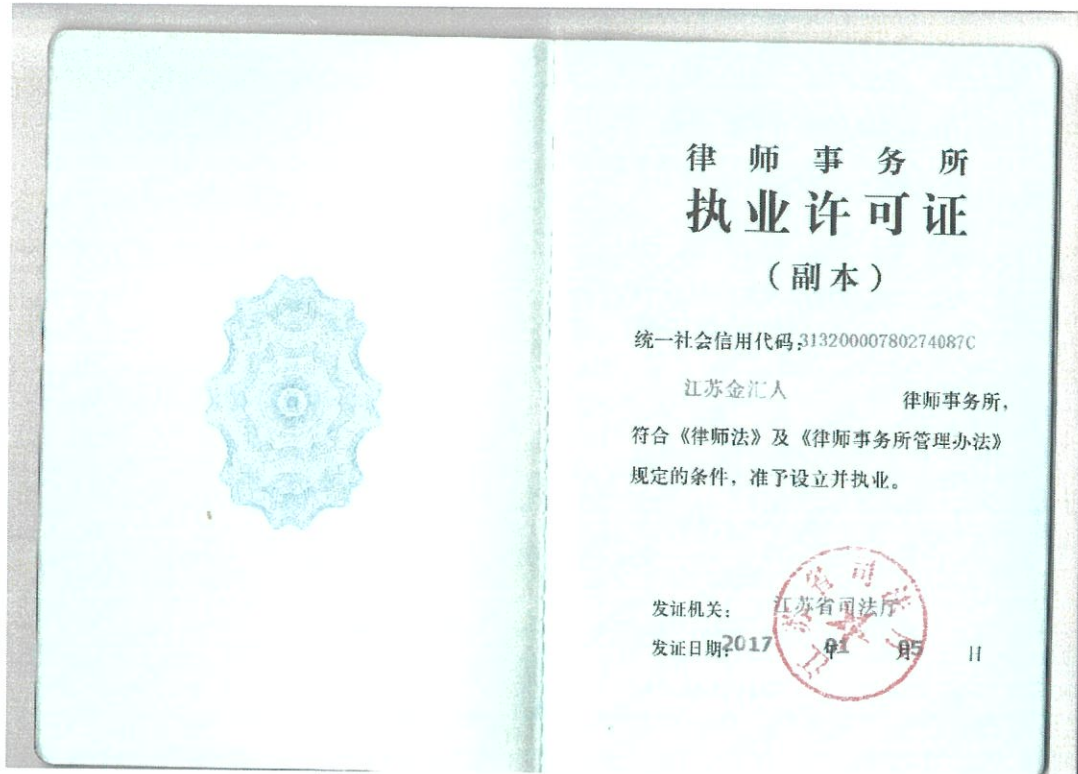
根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所是在江苏省无锡市行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320200086996565A，成立日期为 2013年12月30日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### (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		宋毅 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)		律师事务所变更登记 (一)		
序号	分所名称	事项	变 更	日 期
一				年 月 日
二				年 月 日
三				年 月 日
四				年 月 日
五				年 月 日
六				年 月 日
七				年 月 日
八				年 月 日
九				年 月 日
十				年 月 日
十一				年 月 日
十二				年 月 日
十三				年 月 日

	无锡市人民中路139号恒隆大厦 10楼20楼 2001-2002			
			同意变更无锡市司法局	
				年 月 日
				年 月 日
				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
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
主管机关	江苏省司法厅	2021年7月11日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	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	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区2024年第一批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之法律意见书》之签字盖章页。



经办律师:

经办律师:

二〇二四年二月二十八日





江苏春申律师事务所

JIANGSU CHUNSHEN LAW FIRM

江苏春申律师事务所

关于江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券

（棚户区改造专项债券）的

法律意见书

2024 年 2 月



江苏春申律师事务所  
关于江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券  
(棚户区改造专项债券) 的  
法律意见书

致：江阴市财政局

江苏春申律师事务所（以下简称“本所”）接受江阴市财政局的委托，担任江阴市2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）的（以下简称“本次债券项目”）的专项法律顾问，出具法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》、《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《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》等法律、法规及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出具本法律意见书。

本所律师承诺，本所律师已对本次债券项目发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证。本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法



律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则，本所律师愿意承担相应的法律责任。

就出具本法律意见书，本所律师已得到资料提供方的如下保证和承诺：其所提供的资料文件和对有关事实的口头及书面说明均为真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

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行政机关、司法机关、委托人或其他有关单位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。

本所律师仅就与本次债券项目有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、财务会计、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、现金流量分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性及准确性做出任何明示或默示的保证。

本所法律意见书仅供本次债券项目发行之目的使用。未经本所律师书面同意，江阴市财政局及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为本次债券项目发行必备的法律文件，随同其他材料一同上报并披露，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上提示和声明，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，现出具法律意见书如下：

### 一、 本次债券项目基本情况

根据本次债券项目的《发行申请报告》、《项目概况》等资料，本次债券项目拟申请发行 2024 年专项债券 0.35 亿元，债券品种为棚户区改造专项债券，债券期限为七年，未来偿债资金来源主要为政府性基金收入及募集项目的安置房销售收入；本次债券项目包括 1 个子项目，即“江阴市华士镇人民政府俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目”。



## 二、本次债券项目具体情况

### 江阴市华士镇人民政府俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目

#### 1. 项目概况

为进一步完善区域的住房和公共基础配套设施，为当地部分村民将较为老旧的住房置换为配套齐全、设施先进的现代化住房，改善当地村民的生活居住条件，实施本项目。该项目位于江阴市华士镇环南路北侧，环东路南侧，俭益路西侧。项目建设总面积 39952.1 平方米，其中地上面积 33640.51 平方米，地下面积 6311.59 平方米，地下 1 层。主要建设内容为住宅、公共基础设施及相关公共配套工程，共包含住宅 232 套。已列入 2022 年棚改计划。同步实施环境绿化、地面停车场地及水、电、气等综合配套设施。

本项目拟使用本次债券募集资金 0.35 亿元。

#### 2. 项目审批及批复文件

2011 年 11 月 9 日，江阴市发展和改革委员会出具《关于建造拆迁安置房项目建议书的批复》（澄发改投建〔2011〕98 号），同意该项目建议书。

2011 年 11 月 14 日，江阴市环境保护局出具《建设项目环境影响报告表批复》（项目编号：201132028101113），同意办理环保前期工作。

2014 年 10 月 29 日，江阴规划局批准《规划要点》，编号为澄规要〔2014〕141 号。

同日，江阴市规划局核发《建设项目选址意见书》，经审核，本建设项目符合城乡规划要求（选字第 320281201400073）。

2014 年 11 月 24 日，江阴市发展和改革委员会出具《关于建设拆迁安置房项目可行性研究报告的批复》（澄发改投〔2014〕237 号），同意该项目建设。建设内容为：建设拆迁安置房 35600 平方米。

2014 年 11 月 28 日，江阴市规划局向江阴市华士镇人民政府签发安置房项目《建设工程规划许可证》（建字第 320281201400169 号）。

2015 年 1 月 21 日，江阴市华士镇人民政府取得城镇住宅用地土地证书（澄



土国用（2015）第 1072 号）。

2015 年 11 月 23 日，江阴市住房和城乡建设局出具《关于华士镇安置房建设项目初步设计的批复》（澄住建总（2015）10 号），原则同意华士镇（环南路三期）安置房建设项目的初步设计。

2016 年 3 月 29 日，江阴市发展和改革委员会出具《关于调整俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目投资规模的批复》，同意该项目调整，总投资由 13000 万元调整为 21015 万元。本项目代码：2016-320281-70-01-503102。

2021 年 1 月 27 日，江阴市华士镇人民政府签收《建设工程消防验收备案告知书》（[2021]第 009 号），告知本项目竣工后应当办理建设工程消防验收备案手续。

2022 年 1 月 7 日，江阴市行政审批局向江阴市华士镇人民政府签发拆迁安置房项目（4-6 号楼、配电房、地下室）《建筑工程施工许可证》（建设项目编码 3202811604260102 号，施工许可编号 320281202201070101）。

2020 年 12 月 29 日，江阴市行政审批局向江阴市华士镇人民政府签发拆迁安置房项目《建设工程规划许可证》（建字第 320281202050078 号）。

综上，本所律师认为，本项目已取得了前述相关批复文件，现有手续符合法律法规的要求，本项目具有融资需求。

### 3. 项目建设单位

根据江阴市财政局提供的资料，本项目的建设单位为江阴市华士镇人民政府。

江阴市华士镇人民政府是江阴市华士镇的管理机构，主要职责包括：贯彻执行党和国家的路线方针、政策以及市、区关于镇、村工作方面的指示，制订具体的管理办法并组织实施；指导、搞好辖区内村委会的工作，支持、帮助村委员会加强思想、组织、制度建设，向上级人民政府和有关部门及时反映居民的意见、建议和要求；负责本辖区的城市管理工作，发动群众开展爱国卫生运动，绿化、美化、净化城市环境，协助有关部门做好环境卫生、环境保护工作等等。

综上，本所律师认为，江阴市华士镇人民政府为政府职能部门，负责本辖区



的城市管理工作，故江阴市华士镇人民政府具备建设本项目的主体资格。

### 三、本次债券项目偿债资金来源及项目融资收益平衡安排

根据《发行申请报告》及天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所（以下简称“天衡”）出具的《江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》（天衡锡专字（2024）00017 号）（以下简称“《财务评估报告》”）等资料，本次债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目本息主要由政府性基金收入及募集项目的安置房销售收入，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。

经核查，本所律师认为，本次债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目融资和收益自求平衡。

### 四、发行文件及发行有关机构

#### （一）法律意见书及律师事务所

本法律意见书由本所出具。

本所持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000X07989560K），具有合法存续的执业资格。

本次债券项目经办律师均为本所专职律师，均依法持有《中华人民共和国律师执业证》。

#### （二）财务评估报告及会计师事务所

本次债券项目的《财务评估报告》由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所系天衡会计师事务所（特殊普通合伙）的分支机构，目前持有统一社会信用代码为 91320200086996565A 的《营业执照》，经办本次债券项目财务评估咨询服务的注册会计师均持有《中华人民



共和国注册会计师证书》。

## 五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券项目建设已取得现阶段所需相关批复文件，现有手续符合法律法规的要求；本次债券项目偿债资金来源系政府性基金收入及募集项目的安置房销售收入，可实现项目收益和融资自求平衡；参与本次债券项目的律师事务所及会计师事务所具备相应的从业资质。

法律意见书正本一式叁份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

（以下为本法律意见书的签字盖章页，无正文）



（本页为《江苏春申律师事务所关于江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）的法律意见书》之签字盖章页）

江苏春申律师事务所（盖章）



经办人： 李平

经办人： 李肖娜

2024 年 2 月 27 日

律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证

( 副 本 )

中 华 人 民 共 和 国 司 法 部 监 制

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码： 31320000X07989560K

江苏春申

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：

2016

12

年

月

日

发证日期：



### 律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏春申律师事务所
住所	江苏省无锡市江阴市长江路 52号国际商务中心1107室
负责人	李平
组织形式	普通合伙
设立资产	36万元
主管机关	江阴市司法局
批准文号	苏司律(1997)第077号
批准日期	1997-08-11

### 律师事务所登记事项 (二)

李平 夏若凤 张洪	钱萌浩 邵伟洪 梁倩娜
合 伙 人	

律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (四)

合 伙 人

律师事务所登记事项（五）

合 伙 人

律师事务所登记事项（六）

合 伙 人

### 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
		年 月 日
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	迁址至无棣县经济开发区人民东路 109号原林业局办公楼	2012年10月28日
住所		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

# 律师事务所年度考核记录

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	
考核年度	
考核结果	2016年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2017.6-2018.5
考核年度	
考核结果	2017年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2018.6-2019.5



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：

执业机构 江苏春申律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 132021985100106594

法律职业资格  
或律师资格证号 (89) 司注证字第 2 号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021 年 11 月 11 日



持证人 李学

性别 男

身份证号 320115196509053516

### 律师年度考核备案

考核年度	2020 年度 江苏省司法厅 (2) 2021.6-2022.5
考核结果	2021 年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 2022.6-2023.5
备案机关	
备案日期	2022 年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 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 江苏春申律师事务所

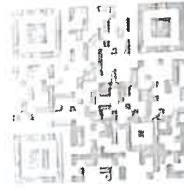
执业证类别 专职律师

执业证号 43202200811168183

法律职业资格  
或律师资格证号 A20063202810648

发证机关

发证日期



持证人 梁惜娜

性别 女

身份证号 320219198203248537

### 律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核 江苏省司法厅 (2) 2021.6-2022.5
考核结果	2021年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 2022.6-2023.5
备案机关	
备案日期	2022年度考核合格 江苏省司法厅 (2) 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	

2024 年第一批江苏省政府债券  
(棚户区改造专项债券) 之徐州市项目

法  
律  
意  
见  
书



中国·徐州

二零二四年二月

**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，已得到徐州中淮置业有限公司、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 .....	5
(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 .....	10
四、中介机构 .....	11
(一) 会计师事务所 .....	11
(二) 律师事务所 .....	11
五、法律风险 .....	12
(一) 工程进度风险 .....	12
(二) 项目收益风险 .....	12
(三) 利率波动风险 .....	12
六、结论性意见 .....	13
七、附件 .....	15

## 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、徐州中淮置业有限公司、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、徐州中淮置业有限公司、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	宋皓宇律师、夏冰律师
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	华东机械厂定销房地块项目、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	徐州中淮置业有限公司、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、徐州中淮置业有限公司、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、徐州中淮置业有限公司、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（华东机械厂定销房地块项目、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（华东机械厂定销房地块项目、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(华东机械厂定销房地块项目、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	51000	
1	华东机械厂定销房地块项目	22000	7年
2	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	11000	7年

3	徐州高新区毕庄城市更新项目	18000	7年

### 三、项目概况

#### (一) 项目概述与审批

##### 1. 华东机械厂定销房地块项目

项目主要是安置原地块拆迁的住户，项目西临二环西路，北临黄河南路，南临健康路，总建筑面积 18 万多平方米。规划总户数 1286 户，总入住人口 4116 人。项目除住宅外，配套了商业、物业管理用房、社区服务用房以及居家养老服务用房等。项目建设地点位于泉山区二环西路东，健康路北。项目建设用地面积约 43019.145 m<sup>2</sup>，计容建筑总面积 129057.435 m<sup>2</sup>，主要建设住宅、商业及配套设施等。其中：住宅由 8 栋 34 层点式住宅组成，建筑总面积 109929.23 m<sup>2</sup>；商业由沿街 2~4 层商铺组成，建筑总面积 16787.32 m<sup>2</sup>；配套设施包括，居家养老服务用房面积 385.8 m<sup>2</sup>，物业用房面积 757.625 m<sup>2</sup>，社区用房面积 257.2 m<sup>2</sup>，公厕面积 50 m<sup>2</sup>，配电室、开闭所、水泵房面积

890.26 m<sup>2</sup>。不计容建筑总面积 60348.71 m<sup>2</sup>，包括地下商业、地下车库、地下设备用房、地下储藏室等。同时，配套建设给排水、供电、消防、人防等设施以及绿化带及街头绿地。

经核查，该项目发改委项目投资代码 2019-320311-70-02-567835，该项目已经取得国有建设用地使用权证（苏（2020）徐州市不动产权第 0020354 号）、（苏（2020）徐州市不动产权第 0020346 号）、建设工程规划许可证（建字第 320300202001028 号）、建设用地规划许可证（地字第 320300201901084）、徐州市泉山区经济发展局《关于徐州中淮置业有限公司 2019-91 号华东机械厂定销房地块项目核准的批复》徐泉经发〔2019〕68 号、建筑工程施工许可证（施工许可编号 320311202007310101）。

## 2.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，项目总体规划用地面积约 46640.6 平方米（折约 69.96 亩），项目总建筑面积 142174.76 平方米，计容建筑面积 101183.91 平方米，总居住户数 924 户，居住人口约 2957 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（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。

经查，该项目发改委项目投资代码：2209-320359-89-01-975335，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地块建设项目的批复》（徐港行投审〔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）。

### 3.徐州高新区毕庄城市更新项目

项目位于长安路以东，珠江路以南，毕庄路以西，拦山河以北，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，宗地面积 50945.2 平米，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，建设单位为徐州高新广厦城市更新建设有限公司。

经查，该项目发改委项目投资代码：2110-320391-89-01-826992，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），建筑工程施工许可证（施工许可编号 320323202401170101），不动产权证（苏（2024）铜山区不动产权第 000868 号），建设工程规划许可证（建字第 320312202300100 号），建设用地规划许可证（地字 320312202300054 号）。

## （二）项目实施主体

### 1. 徐州中淮置业有限公司

公司系由中国核工业二四建设有限公司和江苏淮海置业有限公司共同出资构成，是一家从事房地产开发销售,房屋租赁等业务的公司，成立于2017年06月15日，公司坐落在江苏省徐州市，详细地址为：徐州市鼓楼区轻工路43号409室;公司信用代码为91320300MA1P79B8XU，法人是田英杰，注册资本为7000万人民币，企业的经营范围为:房地产开发、销售；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）。

### 2. 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)

### 3.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，徐州中淮置业有限公司、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，分别具有实施华东机械厂定销房地块项目、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2024年2月22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[2024]001号的《2024年第一批江苏省政府债券（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行政审批局，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》。经办注册会计师姜雯雯、韩淑梅均持有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。经办律师宋皓宇、夏冰，均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，都已通过了2022年度考核备案。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）徐州中淮置业有限公司、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为所负责项目的主体。

（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华东机械厂定销房地块项目、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，具有资金使用需求。

（三）本次项目已取得立项审批或备案等批复文件，项目立项或备案符合法律要求。

（四）根据会所报告显示，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《2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目法律意见书》之签署页)

江苏智临律师事务所



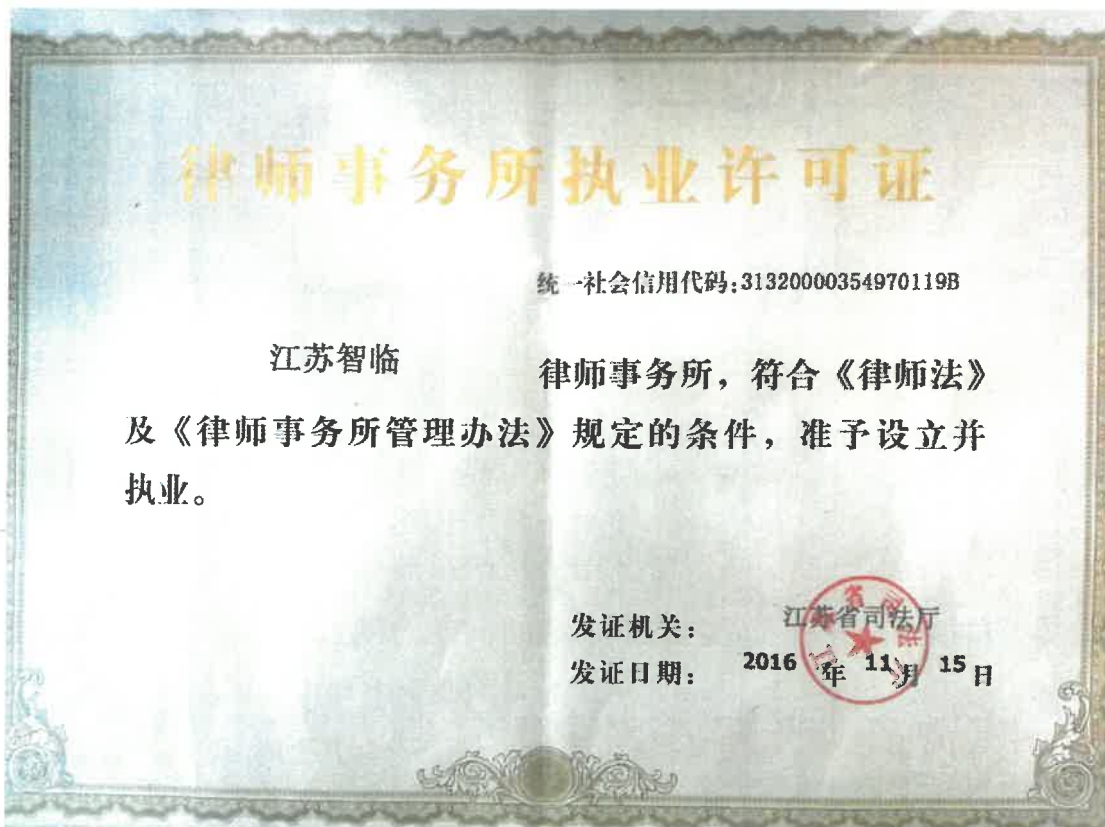
经办律师：

孙宇

夏冰

2024年2月23日

## 七、附件



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000354970119B

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

发证机关：

江苏省司法厅

发证日期：

2016 年 11 月 15 日

统一社会信用代码:31320000354970119B

江苏智临

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 11 月 29 日

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, 聂化霖, 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	2015年5月30日
王建永	2015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	江苏智衡律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	13203201810058677	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20173203031801	性别
发证机关	江苏省司法厅	身份证号
发证日期	2023年05月10日	320381198404230036

律师年度考核备案

考核年度	2022.5-2023.5 江苏省司法厅 (3)
考核结果	2023年度考核合格 江苏省司法厅 (3)
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	合格 江苏省司法厅 2020.6-2021.5
备案机关	
备案日期	2021年度 江苏省司法厅 2022.6-2023.5

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 江苏省司法厅 2023.6-2024.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）  
之丰县项目法律意见书



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

二零二四年二月

2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）  
之丰县项目法律意见书

石城非诉字[2024]012 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	2
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	7
四、预期偿债资金来源	7
（一）预期偿债资金来源概述	7
（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. 《江苏省财政厅关于做好2024年第一批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕1号）；
13. 《转发财政部、住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）；
14. 江苏丰县经济开发区管理委员会《开发区史庄区块房屋征收补偿方案》（2021年4月30日）

15. 丰县自然资源和规划局与丰县新投工程建设有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3203212021CR0061）

16. 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	丰县新投工程建设有限公司
财政局	指	丰县财政局
《评估报告》	指	编号为苏公 X[2024]E60X01 号的《2024 年第一批江苏省政府债券（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	编号为石城非诉字[2024]012 号的《2024 年第一批江苏省政府债券（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）
《债券发行通知》	指	关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕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. 贵局保证为复新河流域水资源及水环境综合整治工程、丰县城乡供水一体化巩固提升工程项目等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. 本所律师仅就与丰县史庄区块保障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2024年第一批江苏省政府债券（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2024年第一批江苏省政府债券（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

丰县史庄区块保障房建设项目的项目实施单位为丰县新投工程建设有限公司，丰县新投工程建设有限公司具有独立法人资格，江苏丰县经济开发区管理委员会持有丰县新投工程建设有限公司 100%股权。

名称	丰县新投工程建设有限公司
统一社会信用代码	91320321MA23QNT53Y
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	徐州市丰县丰沛路北、江煤科技西
法定代表人	巩丞
注册资本	10000 万人民币
经营范围	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：园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；体育场地设施工程施工；工程管理服务；金属门窗工程施工；太阳能热发电产品销售；太阳能热发电装备销售；太阳能发电技术服

	务；太阳能热利用装备销售；余热发电关键技术研发；新兴能源技术研发；房屋拆迁服务；市政设施管理；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）（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）
成立日期	2020年12月10日
营业期限	2020年12月10日至无固定期限
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，丰县新投工程建设有限公司为依法设立并有效存续的国有独资企业法人，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	发改委投资项目代码	项目总投资（万元）	本次拟融资金额（万元）	融资期限
1	丰县史庄区块保障房建设项目	2103-320321-89-01-165355	64588.80	14000	7年
	合计			14000	

## （二）募集资金用途

丰县财政局向江苏省财政厅报送的发行报告等文件，本次丰县拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县史庄区块保障房建设项目。

## （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

丰县史庄区块保障房建设项目，建设地址位于丰县解放大道北、东环路西、秦台路南。本项目总用地面积50628.76平方米，总建筑面积136989.19平方米，包括住宅94147.62平方米、配套公建3630.45平方米、保温层面积2763.10平方米；地下建筑面积36448.02平方米，包括地下车库24656.56平方米、住宅地下储藏室7130.35平方米、住宅地下自行车库4661.11平方米。项目容积率1.93，建筑密度为15.28%，绿地率30%。配套建设道路、管网、绿化、供电、通讯等工程。丰县行政审批局对丰县史庄区块保障房建设项目作出了核准批复（丰行审许可变更（2021）7号），项目估算总投资为64588.8万元，项目拟使用本期债券募集资金14000万元，拟使用2024年下半年发行的地方政府专项债券资金4900

万元。项目建设期 29 个月，自 2022 年 2 月至 2024 年 6 月。

## （二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，丰县史庄区块保障房建设项目已取得如下审批文件：

1. 丰县行政审批局《关于丰县史庄区块城市更新项目核准的批复》（丰行审许可（2021）12号）；

2. 丰县行政审批局《关于丰县史庄区块保障房建设项目核准变更的批复》（丰行审许可变更（2021）7号）；

3. 丰县行政审批局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第320321202100060号）；

4. 丰县行政审批局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第320321202100083号）

5. 丰县行政审批局颁发的《中华人民共和国建设工程施工许可证》（施工许可编号：320321202202100101，建设项目编码：3203212104010101）

6. 丰县自然资源和规划局颁发的苏（2021）丰县不动产权第0015577号《不动产权证书》。

## （三）律师意见

本所律师认为，丰县史庄区块保障房建设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

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2024）E6001号）内容披露为：丰县史庄区块保障房建设项目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，项目融资本息偿还来源于项目土地出让收

入、安置房、储藏室和车位出售收入。

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2024）E6001号），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史庄区块保障房建设项目，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史庄区块保障房建设项目的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，根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2024）E6001号）结论显示，在实际被预期事项与预期相符的情况下，江苏省政府债券丰县史庄区块保障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》（统一社会信用代码号为：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》，且均已通过2023年度考核，结果为合格。

## （二）《评估报告》

编号为苏公X（2024）E6001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）丰县新投工程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史庄区块保障房建设项目，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，江苏省政府债券之丰县棚户区改造项目募投的丰县史庄区块保障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。

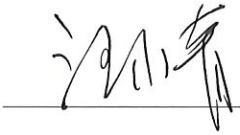
本法律意见书正本一式贰份，本所留存壹份，其余壹份供本期债券发行之目的使用。

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。

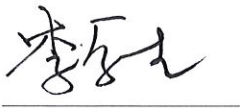
（以下无正文）

（本页无正文，为《2024年第一批江苏省政府债券（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：



承办律师：



江苏石城律师事务所

2024年2月29日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313200007205838738

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:

发证日期:

江苏省司法厅  
2016 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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20103201130700		
发证机关		持证人	李富生
发证日期	2023年06月29日	性别	男
		身份证号	412826198509063517

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

法律职业资格  
或律师资格证号 A20143414240476

发证机关



发证日期



持证人 杨帆

性 别 男

身份证号 342626199007024732

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	



江苏万谋律师事务所

关于 2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）  
之沛县项目

法律意见书



江苏万谋律师事务所

徐州经济开发区鸿运路高铁数字未来城 G 栋法律服务产业园 308 室

电话: 0516-83050108 传真:0516-83050108

## 目 录

第一部分 法律意见书引言.....	2
第二部分 法律意见书正文.....	4
一、本期债券项目的基本情况.....	4
二、本期债券项目所涉棚改项目情况.....	4
三、项目审批及合规情况.....	5
四、项目收益融资平衡方案.....	5
五、本期债券项目涉及的有关机构.....	5
六、总体结论性意见.....	6

## 释 义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅	指	江苏省财政厅
县政府	指	沛县人民政府
县财政局	指	沛县财政局
本期债券项目	指	2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券） 之沛县项目
本次涉及的棚改项目	指	沛县郝寨保障房项目
项目主体	指	徐州中金棚户区改造建设有限公司
本所	指	江苏万谋律师事务所
方正会计师事务所	指	徐州方正会计师事务所有限公司

师  
江

**江苏万谋律师事务所**  
**关于 2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）**  
**之沛县项目**  
**法律意见书**

**第一部分 法律意见书引言**

**致：沛县财政局**

江苏万谋律师事务所（以下简称“本所”）受沛县财政局（以下简称“财政局”）委托，就2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沛县项目事宜（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方正会计师事务所已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、财政局或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师同意将法律意见书作为申请本期债券项目的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与财政局之间不存在除本期债券项目委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师仅就本期债券项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案财务评估报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性 and 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2024年第一批江苏省政府债券，沛县项目申请棚改专项债券资金40,000.00万元，专项用于沛县郝寨保障房项目，发行期限为7年，项目融资本息偿还主要来源于项目保障房出售收入。

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	沛县郝寨保障房项目
项目总投资	127,618.00 万元
项目建设地点	沛县王陵路南侧、灌婴路北侧、汉景路东侧、馨园路西侧
建设内容	项目总建筑面积 294258 平方米，项目配套建设供电、供水管网、通讯、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。
发改委投资项目代码	2020-320322-47-01-548762

#### （二）项目主体

徐州中金棚户区改造建设有限公司，现持有沛县行政审批局核发的统一社会信用代码为 91320322MA1MUGH04C 的《营业执照》，法定代表人：孙溥励，注册资本：50,500 万人民币，住所：沛县经济开发区汉润路西侧、东风路北侧汉兴 1978 园区十三号楼 1303 室，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。经营范围：棚户区房屋建设，棚户区住房开发服务，棚户区房屋的拆除、安置服务，保障性住房开发服务，商品住房开发服务，保障性住房销售服务，商品住房销售服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本所律师认为：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

2020年8月7日，沛县经济发展局出具文件《关于徐州中金棚户区改造建设有限公司沛县郝寨保障房项目建议书的批复》（沛经审发[2020]244号），同意建设沛县郝寨保障房项目，项目代码为：2020-320322-47-01-548762。

2023年5月31日，沛县行政审批局核发施工许可编号为320322202305310101、320322202305310201、320322202305310301的《建筑工程施工许可证》。

2023年3月20日，沛县自然资源和规划局核发建字第320322202300013号、建字第320322202300012号《建设工程规划许可证》。

上述项目已取得沛县自然资源和规划局核发的苏（2022）沛县不动产权第0039517号、苏2023沛县不动产权第0002157号、苏2023沛县不动产权第0002159号《不动产权证书》。

上述项目已取得沛县自然资源和规划局核发的地字第320322202200043号、地字第320322202200055号、第320322202200056号《建设用地规划许可证》。

### 四、项目收益融资平衡方案

根据徐州方正会计师事务所有限公司出具的徐方会咨[2024]002号《2024年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沛县项目财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”），预期房屋出售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。

经适当核查，本所认为，本期债券项目涉及的棚改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

徐州方正会计师事务所有限公司现持有徐州市铜山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320312717499048N号《营业执照》及江苏省财政厅核发的编号为32030016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

江苏万谋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31320000MD0207930D的《律师事务所执业许可证》且2022年度考核合格,经办律师均持有经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。

**本法律意见书一式叁份,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《江苏万谋律师事务所关于2024年第一批江苏省政府债券(棚改专项债券)之沛县项目法律意见书》签章页)

江苏万谋律师事务所

(盖章)



负责人:

李峰

经办律师:

李峰

经办律师:

吴明慧

2024年2月26日



# 律师事务所 执业许可证 (副本)



统一社会信用代码: 31320000MD0207930D

江苏万谋  
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: 2019



## 律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏万谋律师事务所
住所	江苏省徐州市徐州经济技术开发区振兴大道20号明耀场C1号楼1-503
负责人	上官丙权
组织形式	普通合伙
设立资产	30.00万元
主管机关	开发区司法
批准文号	苏司许决字(2019)22号
批准日期	2019年12月10日

## 律师事务所登记事项 (二)

合伙人	上官丙权, 阚艳侠, 郭伙
-----	---------------



律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
阚艳	2024年1月29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
	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
	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
	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	2019年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2020.6-2021.5

考核年度	
考核结果	2020年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2021.6-2022.5

考核年度	
考核结果	2021年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2022.6-2023.5

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 江苏万谋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201810142519

法律职业资格或律师资格证号 A20063203020808

发证机关

发证日期



持证人 上官丙权

性别 男

身份证号 320302198107124717

Handwritten signature of the lawyer.



### 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	
备案机关	2020年度考核 江苏省司法厅 (3) 2021.6-2022.5
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度考核 江苏省司法厅 (3) 2022.6-2023.5
考核结果	
备案机关	2022年度考核 江苏省司法厅 (3) 2023.6-2024.5
备案日期	

执业机构 江苏万谋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201811069312

法律职业资格  
或律师资格证号 A20163413223696

发证机关

发证日期



持证人

吴明媛

性别

女

身份证号

341322199506013226

吴明媛

### 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	

江苏万谋律师事务所

关于 2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）  
之睢宁县项目

法律意见书



江苏万谋律师事务所

徐州经济开发区鸿运路高铁数字未来城 G 栋法律服务产业园 308 室

电话: 0516-83050108 传真: 0516-83050108

## 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

## 江苏万谋律师事务所

### 关于 2024 年第一批江苏省政府债券（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

江苏义万谋律师事务所（以下简称“本所”）受睢宁县财政局（以下简称“财政局”）委托，就2024年第一批江苏省政府债券（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及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2024年第一批江苏省政府债券，睢宁县申请棚户区改造专项债券资金19,000.00万元，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。
发改委投资项目代码	2206-320324-89-01-121398

#### (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

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具《2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》（中名亚会专审字（2024）第 03310002 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）江苏分所现持有南京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913201000880331727 号《营业执照》及江苏省财政厅核发的编号为 110100753201 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

江苏万谋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 31320000MD0207930D 的《律师事务所执业许可证》且 2022 年度考核合格，经办律师均持有经 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《江苏万谋律师事务所关于 2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目法律意见书》签章页）



江苏万谋律师事务所

（盖章）

负责人：

*Handwritten signature of the responsible person*

经办律师：

*Handwritten signature of the handling lawyer*

经办律师：

*Handwritten signature of the handling lawyer*

2024 年 2 月 26 日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码：<sup>3</sup>1320000MD0207930D

江苏万谋

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：2019

日

## 律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏万谋律师事务所
住所	江苏省徐州市徐州经济技术开发区振兴大道20号明耀场C1号楼1-503
负责人	上官丙权
组织形式	普通合伙
设立资产	30.00万元
主管机关	开发区司法
批准文号	苏司许决字(2019)22号
批准日期	2019年12月10日

## 律师事务所登记事项 (二)

合伙人	上官丙权, 阚艳侠, 郭侠
-----	---------------



律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
阚艳	2021年1月25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
	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
	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
	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	2019年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2020.6-2021.5

考核年度	
考核结果	2020年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2021.6-2022.5

考核年度	
考核结果	2021年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2022.6-2023.5

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 江苏万谋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201810142519

法律职业资格  
或律师资格证号 A20063203020808

发证机关

发证日期



持证人 上官丙权

性别 男

身份证号 320302198107124717



### 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	
备案机关	2020年度考核 江苏省司法厅 (3) 2021.6-2022.5
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度考核 江苏省司法厅 (3) 2022.6-2023.5
考核结果	
备案机关	2022年度考核 江苏省司法厅 (3) 2023.6-2024.5
备案日期	

执业机构 江苏万谋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201811069312

法律职业资格  
或律师资格证号 A20163413223696

发证机关

发证日期



持证人

吴明媛

性别

女

身份证号

341322199506013226

吴明媛

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏大运河律师事务所

关于

2024 年第一批江苏省政府新增专项  
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 .....	7
(二) 项目收益与融资平衡安排 .....	7
(三) 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 .....	10

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		2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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《2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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《2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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

# 2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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 2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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2024年第一批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕1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18000万元，本期申请专项债券资金18000万元。

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2024年第一批江苏省政府新增专项债券（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

（发改委投资项目代码：2019-320382-47-02-535905）

#### （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
负责人	秦磊
登记管理机关	邳州市行政审批局
社会组织类型	有限公司
住所	邳州市东湖街道长江路行政中心 8 号
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，2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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，2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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，已经申请专项债券 30000 万元，本期申请专项债券 18000 万元。后续申请专项债券 71000 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）项目收益覆盖债券还本付息情况

### 1、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。

### 2、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。

## （三）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，2024 年第一批江苏省政府新增专项债券（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 2.90 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。

经上述测算，债券存续期内该项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，因此，该项目收益可以覆盖债券本息，项目预期收益和融资可以达到平衡。

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016] 155 号）、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）等法律法

规及规范性文件的规定。

#### 四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

##### （一）财务评估报告

江苏淮海会计师事务所接受委托对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告，江苏淮海会计师事务所出具了《2024年第一批江苏省政府新增专项债券（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。

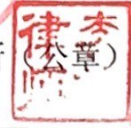
（本页以下无正文，签字页附后）

---

（本页无正文，为《2024年第一批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目法律意见书》的签署页）



江苏大运河律师事务所



朱志增

执业证号: 1320320011224263

经办律师：李 伟

经办律师：朱志增

日期：二〇二四年二月二十三日

江苏大运河律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别 13203199510229220

执业证号 (94) 3053

法律职业资格  
或律师资格证号

江苏省司法厅

发证机关 2018 06 28

发证日期 年 月 日



李伟

持证人 男

性别 320325196707050016

身份证号

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	江苏省司法厅(3) 2018.6-2019.5
备案机关	江苏省司法厅(3) 2019.6-2020.5
备案日期	江苏省司法厅(3) 2020.6-2021.5

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(3) 2021.6-2022.5
考核结果	江苏省司法厅(3) 2022.6-2023.5
备案机关	江苏省司法厅(3) 2023.6-2024.5
备案日期	江苏省司法厅(3) 2023.6-2024.5

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

发证机关



发证日期

2020年06月02日



持证人 朱志增

性别 男

身份证号 320325197304147037

### 律师年度考核备案

考核年度	2020年度 江苏省司法厅 (3) 2020.6-2021.5
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅 (3) 2021.6-2022.5
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	2022年度 江苏省司法厅 (3) 2023.6-2024.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

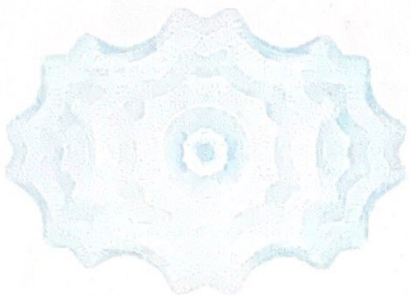
( 副 本 )

统一社会信用代码： 31320000466656837W

江苏大运河

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

江苏省司法厅

发证日期：

2017 年 01 月 04 日



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

李伟 吴琪磊	马开水
合 伙 人	

### 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 (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	
考核年度	
考核结果	2020年度考核合格 江苏省司法厅 (3) 2021.6-2022.5
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	2021年度考核合格 江苏省司法厅 (3) 2022.6-2023.5
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

北京大成（南通）律师事务所  
关于 2024 年第一批江苏省政府债券  
（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[2024]第 19-2 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 2024 年第一批江苏省政府债券 （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 2024 年第一批江苏省政府债券（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）五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）

##### 1.项目实施主体

名称	南通市通州区五接镇人民政府
----	---------------

统一社会信用代码	113206830142371213
机构地址	江苏省南通市通州区五接镇兴五大道 1 号
负责人	刘俊
机构性质	机关
赋码机关	中共南通市通州区委机构编制委员会办公室

## 2. 项目概况

项目代码：2106-320612-89-01-297295

滨江新城一期项目位于通州区五接镇天后宫村滨江路北侧、瑞诚路东侧、王北圩中心路南侧地块，项目规划总占地面积 63670 平方米(约合 95.5 亩)，总建筑面积 206180 平方米(含不计入容积率的地下建筑面积 60714 平方米)，其中住宅建筑面积 130136 平方米、配套公建面积 14231 平方米。本期建设安置房共 17 幢（每幢 17 层，包含 1.5 万平方米邻里中心一幢），可提供安置房套数为 1088 套（户型面积为 60-140 平方米）。

## 3. 项目审批情况

2021 年 9 月 14 日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）项目建议书的批复》（通行审投审[2021]99 号），原则同意南通市通州区五接镇人民政府开展五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）的前期工作；项目建设地点为南通市通州区五接镇天后宫村。

2021 年 12 月 24 日，南通市行政审批局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320612202100072 号），五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）符合国土空间用途管制要求。

2022 年 4 月 27 日，南通市通州区行政审批局作出《区行政审批局关于五接镇滨江新城一期项目工程可行性研究报告的批复》（通行审投审[2022]72 号），同意建设通州区滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）。

2022年11月17日，南通市行政审批局颁发《建设用地规划许可证》（地字第320612202200038号），通州区滨江新城一期建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2022年12月1日，南通市通州区五接镇人民政府取得《不动产权证书》：苏（2022）通州区不动产权第0015082号，坐落于通州区五接镇天后宫村。

2023年1月12日，南通市通州区行政审批局出具《南通市通州区行政审批局结合民用建筑修建防空地下室准予行政许可决定书》（通行审人防（2023）第02号），该项目中需要修建防空地下室的民用建筑总建筑面积206179.99平方米，应按照结建比例8%修建防空地下室14031平方米，现准予就地修建14353平方米。

2023年4月7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320612202300023号）。

2023年6月13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》（建设项目编码：3206832106250001，施工许可编号：320612202306130201）。

综上，本所律师认为，五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）已取得上述有关部门的立项批准或许可。

## （二）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	南通市通州区金新街道金霞路555号圆宏大厦1幢10楼

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

项目代码：2106-320612-89-05-981713

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。

### （三）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	南通市通州区金新街道江海圆融汇 1 号楼 610 室
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（非自然人投资或控股的法人独

	资)
设立日期	2015年8月5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

项目代码：2103-320612-89-01-983446

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。

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

镇开发建设有限公司，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。

## 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[2024]E6007 号”《2024 年第一批江苏省政府债券（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

区行政审批局于 2019 年 7 月 5 日核发的统一社会信用代码为 913206020850023627 的《营业执照》；持有证书序号为 0001495 的《会计师事务所执业证书》，为本期债券发行出具《评估报告》的会计师胡杰、陈喜云均持有《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

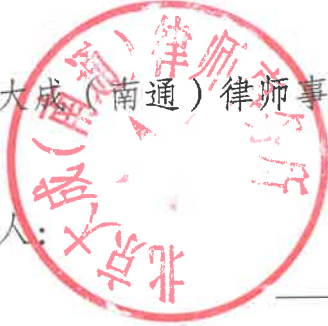
应的从业资格，依法成立且合法存续，具备为本次债券出具评估报告及法律意见书的资质。

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2024年第一批江苏省政府债券（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, positioned above a horizontal line.

王念

经办律师：

Handwritten signature of Wang Nian in black ink, positioned above a horizontal line.

王念

Handwritten signature of Wu Lingyun in black ink, positioned above a horizontal line.

吴凌云

2024年2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	



上海市亚太长城  
(南通) 律师事务所  
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

---

上海市亚太长城 (南通) 律师事务所

(2024)亚太长城法意第 1003 号

2024 年第一批  
江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券)  
之启东市项目法律意见书



2024 年第一批  
江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券)  
之启东市项目法律意见书

致:启东市财政局

根据上海市亚太长城(南通)律师事务所(以下简称本所)与启东市财政局签署的《非诉法律事务委托合同》之约定,本所指派陈建国律师、胡娟律师作为启东市政府债券发行中的前期准备工作的专项法律顾问,出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、重要提示及声明

1、本所律师依据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库[2019]23号)、《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66号);2024年2月,江苏省财政厅为做好2024年江苏省政府债券发行工作,下发了相关通知,对2024年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。现根据本法律意见书出具之日以前存在的事实,并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2、项目实施主体保证已向本所提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或复印件,一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露,并无隐瞒、虚假或误导之处。项目实施主体保证上述文件和陈述真实、准确、完整,文件上所有签名与印章真实,所有副本与正本材料或复印件与原件一致。



上海市亚太长城  
(南通) 律师事务所  
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

3、本所律师仅就本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实发表法律意见。本所及经办律师依据对《中华人民共和国证券法》、中华人民共和国司法部、中国证券监督管理委员会《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和中华人民共和国司法部《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所述事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、本所律师向相关机构提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了相关机构根据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师就委托事项所涉及的有关问题向相关机构有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及债券方案专项评估报告等内容时，均为本所律师在履行注意义务后，严格按照有关中介机构出具的文件所引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的



歧义或曲解。

8、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为专项债券发行的法律文件，随同其他材料一起提交备案，依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

## 第二部分 正文

### 一、本期债券基本情况

2024年2月，江苏省财政厅为做好2024年江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行工作，下发了相关加急通知，对2024年江苏省政府债券发行工作提出了具体要求。2024年第一批江苏省地方政府债券（棚改专项债券）涉及启东市项目为东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期项目，申请专项债券额度0.8亿元，期限7年。

### 二、本期棚户区改造专项债券的募投项目情况

#### （一）项目情况

项目名称	东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期
项目介绍	<p>本项目选址位于启东市汇龙镇，具体四至范围为北至金沙江路，东至和平南路，南至世纪大道，西至港东路。本项目为东疆雅苑建设项目（东疆花苑西侧）一期，本期用地面积为67120 m<sup>2</sup>。项目总建筑面积为207010 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积171605 m<sup>2</sup>，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积35405 m<sup>2</sup>，包括机动车库和非机动车库。一期项目共建设住宅楼共12栋（其中包括2D+17层共10幢，2D+21层共2幢），提供安置房共计1628套。</p> <p>主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内简装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外</p>



上海市亚太长城  
(南通) 律师事务所  
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

	运及场地平整工程。 项目计划总投资 149,263.90 万元, 2024 年度拟投资 50,171.50 万元。
主管部门	启东市住房和城乡建设局
实际单位	启东市鑫城城镇建设开发有限公司
总投资	149,263.90 万元
本期拟申请的专项债券 资金金额	0.8 亿元
债券期限	7 年
未来偿债资金来源	专项收入

### (二) 本期债券涉及项目实施单位概况

启东市鑫城城镇建设开发有限公司系由启东城投集团有限公司出资设立, 成立于 2014 年 6 月 25 日, 登记机关为启东市行政审批局, 统一社会信用代码: 913206813982233500, 注册资本: 40,000.00 万元人民币, 法定代表人: 周兵; 住所: 南通市启东市汇龙镇人民中路 683 号。公司经营范围: 房地产开发经营, 市政工程、管道工程、土石方工程、园林古建筑工程、园林绿化工程施工, 金属材料销售, 房屋拆除、土地平整, 水利工程建设。(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)

### (三) 本期债券涉及项目的批复情况

2021 年 1 月 5 日启东市行政审批局出具备案证号为“启行审备[2021]4 号”《江苏省投资项目备案证》, 项目名称为东疆雅苑(东疆花苑西侧)一期, 项目法人单位为启东市鑫城城镇建设开发有限公司, 项目代码为 2101-320681-89-01-348219, 建设地点为江苏省南通市启东市北至金沙江路, 东至和平南路, 南至世纪大道, 西至港东路, 项目总投资 149264 万元。建设性质为新建, 建设规模及内容为该项目用地面积 67120.00 平方米, 其中 2D+17 层共 10 幢, 2D+21 层共 2 幢, 配电房、门卫用房等, 总建筑面积约 20.7 万平方米, 总



投资约 149264.00 万元，项目资本金约 30264.00 万元。项目法人单位承诺：对备案项目信息的真实性、合法性和完整性负责；项目符合国家产业政策；依法依规办理各项报建审批手续后开工建设；如有违规情况，愿承担相关的法律责任。东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期完成备案。

综上，本所律师认为，本期债券涉及棚户区改造专项债券项目已获得相关行政审批部门的批复和备案，项目实施单位具备独立的法人主体资格，且有效存续，符合《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）、《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）等文件的要求。

### 三、本期债券发行基本情况

#### (一)发行额度及期限申请

2024年2月，江苏省财政厅为做好2024年江苏省棚户区改造专项债券发行工作，下发了相关通知，对2024年江苏省政府债券发行工作提出了具体要求，本次启东市拟申请使用的棚户区改造专项债券涉及项目为东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期，申请专项债券额度0.8亿元，期限7年。

#### (二)债券资金投向

本次申请发行的棚户区改造专项债券资金将严格按照江苏省财政厅为做好2024年江苏省政府债券发行工作，下发通知的要求使用。

#### (三)偿债资金来源

本次申请发行棚户区改造专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，预期出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目与融资平衡。

综上，本所律师认为，启东市本级拟使用的募集资金拟投资项目



具有稳定的预期偿债资金来源。

#### 四、专项评估报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称中兴华所)为本期债券出具了“中兴华专字(2024)第020042号”《2024年第一批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之启东市项目财务评估报告》(以下简称《评估报告》)。

上会所认为:本项目的预期出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出,并有较可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡。

#### 五、中介服务机构

##### (一)会计师事务所

中兴华所作为本次发债专项评估的审计机构,为本期债券的发行出具了《评估报告》。

中兴华所成立于2013年11月4日,是持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为91110102082881146K的《营业执照》的特殊普通合伙企业;持有证书序号为0000066的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具《评价报告》的会计师张颖君、李世聪均持有《注册会计师证书》,并通过了2023年度年检。

本所律师认为,中兴华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贰名会计师均具备相应的从业资格。

##### (二)律师事务所

上海市亚太长城(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,本所统一社会信用代码号为:3132000074312600XP,现持有证号



上海市亚太长城  
(南通) 律师事务所  
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

为“NO.60014875”的《律师事务所执业许可证》。承办本项业务的陈建国律师、胡娟律师均为持有《中华人民共和国律师执业证》的执业律师，且二人执业证均通过了2023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贰名执业律师均具备相应的从业资格。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一)本期启东市棚户区改造专项债券涉及的项目符合地方政府债券相关文件的规定和要求。

(二)本期启东市棚户区改造专项债券涉及的项目已取得必要的审批手续。

(三)本期启东市棚户区改造专项债券涉及的项目实施单位，具备独立的法人主体资格，且有效存续。

(四)为本次棚户区改造专项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，中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)、上海市亚太长城(南通)律师事务所系依法成立且合法存续，具备为政府债券项目出具专项评估报告及法律意见书的资质。

(五)本期启东市棚户区改造专项债券涉及的项目，能够实现项目与融资平衡，符合地方政府债券相关规范性文件的规定和要求。

本法律意见书经经办律师签字并加盖上海市亚太长城(南通)律师事务所公章后即具有法律效力。



上海市亚太长城  
(南通) 律师事务所  
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

(本页无正文, 为《2024年第一批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之启东市项目法律意见书》(2024)亚太长城法意第1003号之签字盖章页)



上海市亚太长城(南通)律师事务所(盖章)

执行主任: 陈勇  
陈勇

经办律师: 陈建国  
陈建国

经办律师: 胡娟  
胡娟

2024年2月28日

北京大成（南京）律师事务所  
关于  
2024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

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

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）水润华庭项目.....	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	2024 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《2024 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 2024 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 2024 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 2024 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《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 2024 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 2.8 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) 水润华庭项目

##### 1、项目基本情况

水润华庭项目总用地面积 38157 平方米（合 57 亩），总建筑面积 221373 平方米，地上建筑面积 161181 平方米，其中住宅 148740 平方米，商业 7447 平方米，居住社区中心 2421 平方米，农贸市场 531 平方米，社区配套用房 2042 平方米；地下建筑面积 60192 平方米，其中地下机动车库及设备用房 49490 平方米，地下非机动车库 10702 平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率 4.22，建筑密度 22.46%，绿地率 35%，安置户数 1501 户，机动车停车位 1598 辆，其中地上 307 辆，地下 1291 辆；非机动车停车位 3385 辆。项目总投资 68,756.58 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《关于水润华庭项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2021〕136号），该项目的项目代码为 2302-320812-04-05-664066，项目实施机构为淮安市城改置业有限公司。

项目实施机构基本情况如下：

名称	淮安市城改置业有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91320811551181485N
住所	淮安市淮海南路 268 号 10 楼 1016 室
法定代表人	孙开国
注册资本	50000 万元整
成立日期	2010 年 2 月 26 日
经营期限	2010 年 2 月 26 日至 2025 年 2 月 25 日
经营范围	房地产开发、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	淮安市清江浦区市场监督管理局

##### 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《关于水润华庭项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2021〕136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2024年江苏省政府债券之淮安市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规定。

### 四、中介机构

#### (一) 会计师事务所

本次《2024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《2024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、张一洎律师作为签署律师，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2024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: 张一洎  
张一洎

二〇二四年二月二十六日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000683510973M

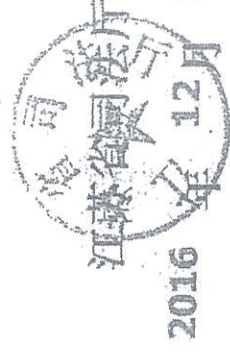
北京大成（南京）

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：

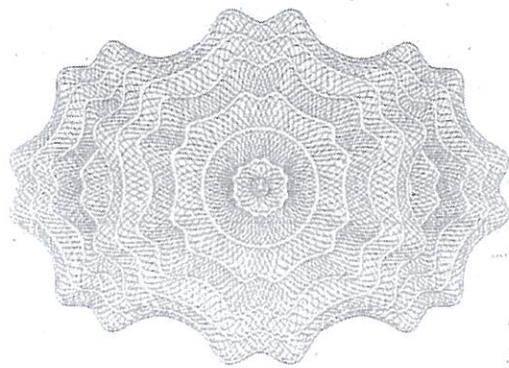


# 律师事务所分所 执业许可证

(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	2015.6-2015.5
考核机关	2016.6-2016.5
考核日期	

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

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



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

身份证号 340504197610110219

### 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. 10426267



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 江苏省司法厅

发证日期 2020年 09月 16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	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (1-1) 2023.6-2024.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	



(2024) 捍华律意字第 6 号

江苏捍华律师事务所

关于

涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专  
项债券）  
法律意见书

江苏捍华律师事务所  
二〇二四年二月二十三日



## 涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）法律意见书

致涟水县财政局：

本所接受贵局的委托，指派嵇大勇、赵晨律师就涟水县财政局在棚改专项债券发行申报准备工作中的相关事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《财政部关于印发〈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）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

江苏捍华律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就本次委托事项出具法律意见。

# 目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	3
一、本期申报发行债券的基本情况	3
二、本期申报发行债券的项目情况	4
三、本期申报发行债券的实质条件	7
(一) 申报项目基本情况	7
(二) 申报发行债券额度	12
(三) 申报发行债券期限	12
(四) 预期偿债资金来源	13
(五) 本次债券使用限制	14
(六) 中介机构	14
四、结论性意见	15

## 释义与简称

在本法律意见中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2024)捍华律意字第6号《涟水县2024年江苏省政府债券（棚改专项债券）法律意见书》
本所	指	江苏捍华律师事务所
本所律师	指	嵇大勇律师、赵晨律师
棚改专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

## 声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书所依据的事实均以贵局、相关单位或其他有关机关、人员提供的相关文件材料为基础，若在本法律意见书正式出具后，贵局或相关单位、人员发现新材料或者新情况，且该新材料或新情况影响到本法律意见书的最终意见，本所对此不承担任何法律责任。

2、本法律意见书中对有关专项评价报告等文件内容的引述，并不表明本所律师对上述内容的真实性、准确性、完整性、合法性作出任何判断或保证。

3、本法律意见书仅依据出具日之前颁布并施行的相关法律、法规、部门规章、政府规章等规定出具。本所不保证在本法律意见书出具之后所颁布施行的任何法律、法规、规章等规定对本法律意见书不产生影响。

4、涟水县财政局保证已经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。涟水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。

## 正文

### 一、本期申报发行债券的基本情况

涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）的申报发行准备工作由涟水县财政局依据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《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）等相关规定、文件要求，结合本地区棚户区改造工作及相关资金需求进行申报，本次申报发行涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）额度为 1.500 亿元，其中 1.500 亿元 7 年期。确定的具体项目为“江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目”、“浦西福地二期改造”。2024 年本批专项债券以省为单位集合发行。依据会计师事务所专项评价报告：“经专项审核，我们认为，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目）预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目）现金注入能够覆盖

还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。”

二、本期申报债券的项目情况

依据涟水县财政局提供的相关资料及承诺，本期申报债券的具体项目如下：

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	债券期限	项目简介	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
涟水县	江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目	0.500	7年	依据《关于江苏涟水经济开发区管理委员会文俊安置房三期及配套工程项目可行性研究报告的批复》(涟发改投【2020】306号)：项目选址位于涟水县经济开发区兴隆路北侧，站后路西侧；项目代码：2019-320826-47-01-557330；项目	涟水县住房和城乡建设局	土地出让收益	是

				<p>建设规模及内容：</p> <p>项目占地 160355 平方米（240.5 亩），总建筑面积 200902 平方米，其中住宅建筑面积 177198 平方米，车养老住宅建筑面积 610 平方米，储藏室建筑面积 17299 平方米，社区中心建筑面积 1326 平方米，配套幼儿园建筑面积 4178 平方米，配电房建筑面积 291 平方米，配套建设给排水、电气、供气、消防、绿化、小区道路围墙等工程；</p> <p>项目计划总投资 55050 万元。</p>			
涟水县	浦西福地二期改造	1.000	7 年	依据《关于浦西福地二期项目可行性研究报告的批复》	涟水县住房和城乡建设局	土地出让收益	是

			<p>(涟发改投【2022】 138号)：项目选址 位于涟水县海西路 东侧、开发区高渠 组北侧；项目代码： 2106-320826-04-0 1-736215；项目建 设规模及内容：项 目占地 79809 平方 米，总建筑面积 181899 平方米（以 规划部门依法核定 的建设规模为准）。 其中住宅建筑面积 130740 平方米，商 业建筑面积 2045 平 方米，配套公共服 务用房 3742 平方 米，配套幼儿园建 筑面积 4081 平方 米，地下建筑面积 41291 平方米。配套 建设绿化、给排水、 电气、消防、道路</p>	设局		
--	--	--	---	----	--	--

				等附属设施。项目 计划总投资 63000 万元。			
合计		1.500					

### 三、本期申报发行债券的实质条件

#### (一) 申报项目基本情况

本次申报发行的棚改专项债券对应的具体项目为“江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目”、“浦西福地二期改造”。

“江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目”

1、2018年7月11日，涟水县住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第32082620181011号），建设项目名称：江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程。

2、2018年7月20日，涟水县国土资源局出具《关于江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目用地预审意见》（涟国土资预【2018】19号）：原则同意江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目用地预审（有效期三年）。

3、2018年10月25日，涟水县住房和城乡建设局核发《建设用地规划许可证》（地字第32082620182053号）：用地项目名称：江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套

工程项目。

4、2019年9月23日，涟水县国土资源局核发《建设用地批准书》（涟水（县）（2019）涟地准字第66号）：建设项目名称：文俊安置房三期及其配套工程项目。

5、2019年10月22日，涟水县发展和改革委员会出具《关于江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目建议书批复的通知》（涟发改投【2019】151号）：同意你单位实施江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目。

6、2020年12月22日，涟水县发展和改革委员会出具《关于江苏涟水经济开发区管理委员会文俊安置房三期及配套工程项目可行性研究报告的批复》（涟发改投【2020】306号）：原则上同意你单位实施江苏涟水经济开发区管理委员会文俊安置房三期及配套工程项目。

7、2021年3月26日，涟水县自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第320826202100048号、建字第320826202100049号、建字第320826202100050号、建字第320826202100051号、建字第320826202100052号、建字第320826202100053号、建字第320826202100054号、建字第320826202100055号、建字第320826202100056号、建字第320826202100057号、建字第320826202100058号、建字第320826202100059号）：依次对应的建设项目名称：文俊安置

房三期及配套工程项目 1#、2#、4#、12#、13#、14#、16#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 7#、19#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 11#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 3#、5#、6#、8#、9#、10#、15#、20##楼；文俊安置房三期及配套工程项目 17#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 18#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 21#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 23#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 22#、24#、33#、43#、44#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 25-32、34#、35#、38#-42#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 36#、37#楼；文俊安置房三期及配套工程项目 45#楼。

8、2021年12月1日，涟水县自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第 320826202100329 号、建字第 320826202100330 号、建字第 320826202100331 号、建字第 320826202100332 号、建字第 320826202100333 号、建字第 320826202100334 号、建字第 320826202100335 号、建字第 320826202100336 号、建字第 320826202100337 号、建字第 320826202100338 号、建字第 320826202100339 号、建字第 320826202100340 号、建字第 320826202100341 号、建字第 320826202100342 号、建字第 320826202100343 号、建字第 320826202100344 号），依次对应的建设项目名称：文俊安置房三期及其配套工程项目 47#、文俊安置房三期及其配套工

工程项目 46#、文俊安置房三期及其配套工程项目 49#、文俊安置房三期及其配套工程项目 50#、文俊安置房三期及其配套工程项目 52#、文俊安置房三期及其配套工程项目 53#、文俊安置房三期及其配套工程项目 54#、文俊安置房三期及其配套工程项目 48#、文俊安置房三期及其配套工程项目 51#、文俊安置房三期及其配套工程项目 2#配电房、文俊安置房三期及其配套工程项目 4#配电房、文俊安置房三期及其配套工程项目 4#门卫、文俊安置房三期及其配套工程项目 5#门卫、文俊安置房三期及其配套工程项目生活泵房、文俊安置房三期及其配套工程项目社区中心、文俊安置房三期及其配套工程项目地下车库。

9、2021年12月2日，淮安市华达土木建筑工程施工图审查服务中心出具《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》（编号：10332【2021】第0285号）：工程名称：江苏涟水经济开发区文俊安置房三期地下车库、46#-54#楼、社区中心、2#配电房、4#配电房。

10、2021年12月9日，淮安市建设工程施工图审查中心出具《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》（编号：10141【2021】第0206号）：工程名称文俊三期安置房项目 21-45#楼。

11、2021年11月16日，涟水县自然资源和规划局出具《涟水县自然资源和规划局规划方案审查意见书》（编号：

2021079)。

12、2018年8月14日，涟水县住房和城乡建设局出具《涟水县住房和城乡建设局建设用地规划条件》(涟规(2018)32号)。

13、2021年12月3日，涟水县建筑工程管理服务中心核发《建筑工程施工许可证》(施工许可编号：3208262021120302)，工程名称：文俊安置房三期及其配套工程项目46#-54#楼。

14、2021年12月15日，涟水县建筑工程管理服务中心核发《建筑工程施工许可证》(施工许可编号：3208262021121501)，工程名称：文俊安置房三期及其配套工程项目21#-45#楼。

#### “浦西福地二期改造”

1、2021年6月10日，涟水县发展和改革委员会出具《关于浦西福地二期项目建议书批复的通知》(涟发改投【2021】143号)，同意你单位实施浦西福地二期项目。

2、2022年5月18日，涟水县自然资源和规划局核发《不动产权证书》(苏(2022)涟水县不动产权第0009770号)：坐落涟水县海西路东侧长江路北侧；《不动产权证书》(苏(2022)涟水县不动产权第0009772号)：坐落涟水县海西路东侧长江路南侧；《不动产权证书》(苏(2022)涟水县不动产权第0009777号)：坐落涟水县丽江路东侧长江路北侧。

3、2022年8月18日，涟水县发展和改革委员会出具《关于浦西福地二期项目可行性研究报告的批复》（涟发改投【2022】138号），原则上同意你单位实施浦西福地二期项目。

4、2022年9月9日，涟水县自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第320826202200019号）：用地位置：涟水县海西路东侧、长江路北侧；《建设用地规划许可证》（地字第320826202200020号）：用地位置：涟水县海西路东侧、长江路南侧；2022年9月22日，涟水县自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第320826202200022号）：用地位置：丽江路东侧、长江路北侧。

5、2022年9月23日，涟水县自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第320826202200119号、建字第320826202200120号、建字第320826202200121号、建字第320826202200122号、建字第320826202200123号、建字第320826202200124号、建字第320826202200125号、建字第320826202200126号、建字第320826202200130号）：对应的建设项目名称：浦西福地二期，1#幼儿园；浦西福地二期，2#楼；浦西福地二期，5#楼；浦西福地二期，6#楼；浦西福地二期，7#楼；浦西福地二期，配电房1；浦西福地二期，门卫2；浦西福地二期，生活泵房1；浦西福地二期项目A地块地下汽车库；

6、2022年11月25日，涟水县建筑工程管理服务中心

核发《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208262022112501）：工程名称：浦西福地二期项目 1#幼儿园、2#楼、5#楼、6#楼、7#楼、配电房 1、生活泵房 1。

7、涟水县自然资源和规划局先后出具《涟水县自然资源和规划局建设用地规划条件》（涟自规（2023）029号、涟自规（2023）028号、涟自规（2023）027号；涟自规（2022）044号、涟自规（2022）027号、涟自规（2021）044号、涟自规（2021）045号、涟自规（2021）029号）。

### （二）申报发行债券额度

依据《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）：一、切实加强地方政府债务限额管理：（一）合理确定地方政府债务总限额。对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

依据江苏省财政厅政府债务管理处《关于做好2024年第一批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函【2024】1号）：附件1：2024年第一批江苏省政府新增专项债券拟发行项目清单（分发省本级及市县）：涟水县：江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目拟发行金额0.500亿元；浦西福地二期改造项目拟发行金额1.000亿元。

### （三）申报发行债券期限

依据江苏省财政厅政府债务管理处《关于做好2024年

第一批新增专项债券发行准备工作的通知》(苏财债函【2024】1号):三、发行期限。棚户区改造专项债券发行期限拟设定为7年期。

本次申报发行的涟水县2024年江苏省政府债券(棚改专项债券)1.500亿元额度的期限具体为:江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目0.500亿元7年期、浦西福地二期改造项目1.000亿元7年期。

#### (四) 预期偿债资金来源

依据《管理办法》第六条规定: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。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏华证会计师事务所有限公司专项审核,并出具了《涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(苏华证会所(2024)第1009号):“经专项审核,我们认为,涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目)预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下,涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦

西福地二期改造项目) 现金注入能够覆盖还本付息规模, 实现项目收益和融资平衡。”

#### (五) 本次债券使用限制

依据《管理办法》第八条规定: 棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理, 并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造, 严禁用于棚户区改造以外的项目, 任何单位和个人不得截留、挤占和挪用, 不得用于经常性支出。

据涟水县财政局陈述, 本次债券中应享分配额度内的资金 1.500 亿元依法专项用于江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目棚户区改造建设。

#### (六) 中介机构

##### 1、会计师事务所

本次申报发行棚改专项债券准备工作中的《涟水县 2024 年江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(苏华证会所 (2024) 第 1009 号): 由江苏华证会计师事务所有限公司出具。

江苏华证会计师事务所有限公司现持有南京市市场监督管理局于 2019 年 07 月 05 日换发的《营业执照》(成立日期 2000 年 01 月 18 日)(统一社会信用代码为: 91320100721708236U)、江苏省财政厅于 2019 年 08 月 29 日核发的《执业证书》(批准执业文号: 苏财协 (1999) 376 号,

执业证书编号：32010013），江苏华证会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

## 2、律师事务所

本次申报发行棚改专项债券准备工作中的《涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）法律意见书》（（2024）捍华律意字第 6 号）由江苏捍华律师事务所出具。

江苏捍华律师事务所现持有江苏省司法厅于 2016 年 11 月 28 日换发的《律师事务所执业许可证》（批准日期为 2000 年 11 月 01 日）（统一社会信用代码：3132000072440940XE），江苏捍华律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏捍华律师事务所嵇大勇律师、赵晨律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证，且均已经通过年度年检。

## 四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次专项债券所对应的“江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目”“浦西福地二期改造”涟水县发展和改革委员会原则上同意实施该项目；依据会计师事务所评价报告：“经专项审核，我们认为，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目）预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下，涟水县 2024 年江苏省

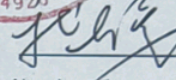
政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目）现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。”为本项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所和律师事务所均具有相应的从业资质。

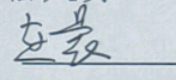
本法律意见书正本一式五份。涟水县财政局留存三份，本所留存二份。

（以下无正文）

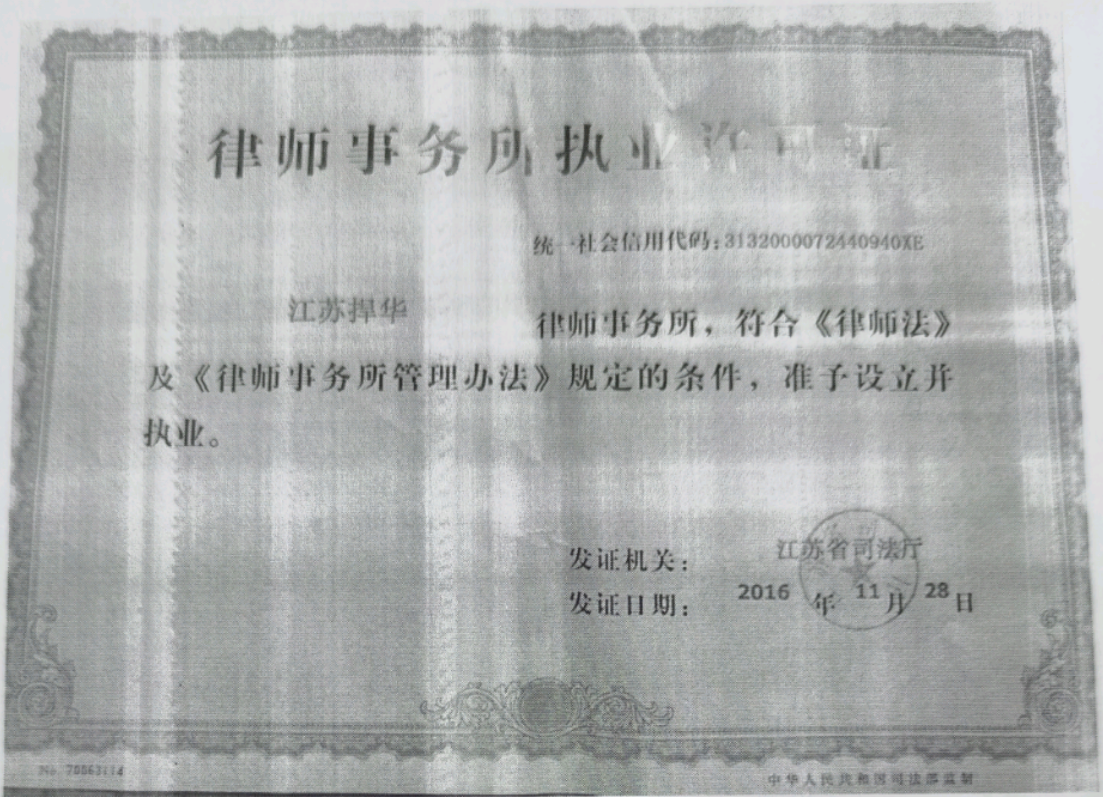
(本页无正文《涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改  
专项债券）法律意见书》(2024) 捍华律意字第 6 号签章页)

江苏捍华律师事务所  
负责人：  
3208260934926

经办律师：  
嵇大勇

经办律师：  
赵晨

二〇二四年二月二十三日



# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )

统一社会信用代码： 3132000072440940XE

江苏捍华

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： 2016 年 11 月 28 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏恒华律师事务所
住所	江苏省淮安市涟水县红日大道 中联壹城商业中心7层
负责人	褚大勇
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	涟水县司法局
批准文号	苏司律[2000]第359号
批准日期	2000-11-01

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	褚大勇
	孙明伟

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2022.6-2022.7
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2023.6-2023.7
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 江苏捍华律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208201711824623

法律职业资格  
或律师资格证号 A2014610481008B

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年01月24日

持证人 赵晨

性别 女

身份证号 610481199006135024



X100 | ZEISS

律师年度考核备案

2017年度考核称职 江苏省司法厅 考核年度 2018.6-2019.5	
考核结果	
2018年度考核称职 江苏省司法厅 考核年度 2019.6-2020.5	
考核结果	
2019年度考核称职 江苏省司法厅 考核年度 2020.6-2021.5	
考核结果	
2021年度考核称职 江苏省司法厅 考核年度 2022.6-2023.5	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2021.6-2022.5

律师年度考核备案

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

2023.6-2024.5

VIVO X100 | ZEISS

执业机构 江苏捍华律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208200210490398

法律职业资格  
或律师资格证号 10200176111154

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 18 日



持证人 嵇大勇

性别 男

身份证号 320826197611283059

考核年度	2012.6-2013.5	考核结果	考核称职
考核年度	2013.6-2014.5	考核结果	考核称职
考核年度	2014.6-2015.5	考核结果	考核称职
考核年度	2015.6-2016.5	考核结果	考核称职
考核年度	2016.6-2017.5	考核结果	考核称职
考核年度	2017.6-2018.5	考核结果	考核称职
考核年度	2018.6-2019.5	考核结果	考核称职
考核年度	2019.6-2020.5	考核结果	考核称职
考核年度	2020.6-2021.5	考核结果	考核称职
考核年度	2021.6-2022.5	考核结果	考核称职
考核年度	2022.6-2023.5	考核结果	考核称职
考核年度	2023.6-2024.5	考核结果	考核称职

江苏省司法厅



2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）之  
沭阳县项目

法律意见书

2024 年 02 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
沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目 .....	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
沭阳县政府	指	江苏省沭阳县人民政府
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《2024 年第一期江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目财务评估报告》
本次发行	指	2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目的发行
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 2024 第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）之  
沭阳县项目法律意见书

（2024）德匠意字第 0220 号

第一部分 引言与声明

致：沭阳县财政局

本所依法接受贵局委托，担任 2024 第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目专项法律顾问。

本所律师根据《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，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范，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、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 2024 年新增政府专项债务限额情况，本次发行额度 0.8 亿元，期限 7 年，募集资金专项用于募投项目，以项目对应政府性基金（科目：棚户区改造专项债券收入）偿还。

### 二、募投项目情况

#### 沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目

##### 1. 项目备案情况

项目批准文号：沭发基【2021】127 号；

项目代码：2018-321322-47-01-548544；

项目单位：江苏沭阳城开集团有限公司；

建设地点：沭阳县扎颜路北侧、老沭河东侧；

项目预计总投资：38000 万元；

建设规模及内容：项目建筑总面积 110419.6 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积 81277.5 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 24916.4 平方米，主要建设住宅 7 栋 18 层，物业用房社区用房及党群服务中心 1 栋 2 层。

##### 2. 项目单位情况

单位名称：江苏沭阳城开集团有限公司；

机构性质：有限责任公司；

统一社会信用代码：9132132213972955XY；

地址：宿迁市沭阳县台州北路 45 号院内办公楼 4-5 层；

法定代表人：邱建成。

### 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 2024 年新增政府专项债务限额、结构情况，本项目 2023 年度已发行债券 1.4 亿元，本次发行拟募集资金 0.8 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。

## （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，具有相应执业资格。

## 五、结论性意见

1. 募投项目已取得现阶段必要的审批，项目真实存在。

2. 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、第三条、财库〔2020〕43 号文第二条等关于棚户区改造、专项债券定义的相关规定，具备发行本期债券的前提条件。

3. 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“地方政府债务实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额”、财库〔2020〕43 号文第六条“地方财政部门应当在国务院分地区限额内发行地方政府债券”、财预〔2018〕28 号文第十条“各省……年度棚改专项债券额度应当在国务院批准的本地区专项债务限额内安排”等规定。

4. 募投资金以项目对应的专项收入偿还，有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合国发〔2014〕43 号文第二条第（二）项“有一定公益性事业发展确需政府举借专项债务的，有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”、财预〔2018〕28 号文第六条“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”等规定。

5. 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“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”、财预（2018）28 号文第五条“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”、第八条“棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目”等规定。

6. 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“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”、财预（2018）28 号文第二十七条“棚改专项债券的发行和使用应当严格对应到项目”、第二十八条“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”等规定。

7. 委托的专业服务中介机构天园会计师事务所及本所均有相应执业资格，相关执业人员亦具备相应执业资格。

8. 本次发行不存在明显违法、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：徐雷

律师：李响

二〇二四年二月二十日

## 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



No. 78121834

中华人民共和国司法部监制

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	13213201710021710	持证人	徐雷
法律职业资格 或律师资格证号	A20154401090068	性别	男
发证机关	 江苏省司法厅	身份证号	321322198405296812
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	13213201710193302	持证人	李响
法律职业资格 或律师资格证号	A20163213223324	性别	男
发证机关	 江苏省司法厅	身份证号	321322199109240237
发证日期	2022年05月12日		

102883