

江苏三律师事务所

关于

2024年第二批江苏省政府债券

(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) 栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程... 5	
(二) 航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区. 8	
(三) 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期..... 10	
(四) 解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目..... 13	
(五) 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目..... 15	
(六) 兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）..... 18	
(七) 兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）..... 21	
(八) 侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）..... 24	
(九) 永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)..... 26	
(十) 高华四期经济适用房（拆迁安置房）..... 28	
(十一) 高华五期经济适用房（拆迁安置房）..... 30	
(十二) 杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）..... 32	
(十三) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目..... 34	
三、项目资金情况.....	36
(一) 项目资金来源及投入情况..... 36	
(二) 项目收益与融资平衡安排..... 36	
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	37
(一) 财务评估报告..... 37	
(二) 法律意见书..... 38	
五、结论性意见.....	38

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年第二批江苏省政府债券（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年第二批江苏省政府债券（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年第二批江苏省政府债券（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年第二批江苏省政府债券（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年第二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 20.99 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）栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程

1、项目概况

本项目为栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程，项目代码为：2020-320113-47-02-528544。

栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目于 2020 年 7 月 10 日经南京市栖霞区行政审批局下发《关于栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目核准的批复》（宁栖行审字〔2020〕17 号）文批复和 2021 年 11 月 22 日经南京市栖霞区行政审批局下发《关于同意栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目核准变更的批复》（宁栖行审字〔2021〕39 号）文批复。项目建设地点位于迈皋桥街道兴卫村片区，地块 1 北至兴贤佳园，西至农场北路，南至尧红路，东至规划社区用地；地块 2 北至兴都花园西苑，西至兴卫路，南至尧红路，东至近贤路。项目规划总建筑面积 22103 平方米（三幢 11 层、两幢 8 层、一幢 7 层建筑、一幢 6 层建筑和 2 层裙房），其中地上 33335.91 平方米，地下 16700 平方米，总户数 354 户。

2、项目业主

南京市栖霞区行政审批局下发《关于栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目核准的批复》（宁栖行审字〔2020〕17号）文和《关于同意栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目核准变更的批复》（宁栖行审字〔2021〕39号）文批复：同意你公司实施栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目。项目建设单位为南京迈燕建设发展有限公司。

南京迈燕建设发展有限公司基本情况如下：

名称	南京迈燕建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320113682531035Y
法定代表人	任寅钊
注册资本	155000 万元整
注册时间	2009 年 02 月 20 日
营业期限	2009 年 02 月 20 日至无限期
登记机关	南京市栖霞区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市栖霞区迈皋桥街道迈皋桥创业园科技研发基地
经营范围	许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；

	融资咨询服务；环境应急治理服务；工程管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；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）
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，栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京市栖霞区行政审批局《关于栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目核准的批复》（宁栖行审字〔2020〕17号）；

(2) 南京市栖霞区行政审批局《关于同意栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目核准变更的批复》（宁栖行审字〔2021〕39号）；

(3) 南京市规划和自然资源局《建设用地规划许可证》（地字第320113202200051号）；

(4) 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320113202010258号）；

(5) 南京市栖霞区行政审批局《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320113202204201101号）；

(6) 南京市栖霞区行政审批局《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320113202206071101号）；

(7) 南京市栖霞区行政审批局《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320113202207051101）。

综上，本所律师认为，栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房项目已取得立项文件并取得了前述项目批准文件，项目具有融资需求。

(二) 航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区

1.项目概况

航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区项目属于航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房项目的一部分，已于 2017 年 12 月 4 日取得南京江宁经济技术开发区管理委员会《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房项目可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（宁经管委发（2017）547 号），项目总投资 182000 万元人民币，建设地点位于江苏省南京市江宁区宁溧路以东、规划滨河西路以北、进府巷以西、盛贸大道以南，建设内容为拟新建安置房项目及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，建筑总面积约 38 万平方米。

2.项目业主

根据南京江宁经济技术开发区管理委员会《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房项目可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（宁经管委发（2017）547 号），航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区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 01 地块安置房北区（二期）及南区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核发的《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房项目可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（宁经管委发（2017）547 号）

(2) 南京市规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 320115201710640 号）

(3) 《江苏省人民政府关于南京市江宁区城乡建设用地增减挂钩建新区

2019 年度第 10 批次(18 挂)建设用地土地征收的批复》(苏政地[2020]4009 号)

(4) 《建设项目环境影响登记表》(备案号 201932011500000685)

根据项目单位说明,该项目的土地证、建设工程规划许可证及施工许可证正在办理中。

综上,本所律师认为,航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区(二期)及南区项目已取得前述立项等批准文件,项目具有融资需求。

(三) 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

1.项目概况

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

2.项目业主

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

项目业主基本情况如下:

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

3.项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

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

- (2) 建设工程规划许可证 (建字第 320115202050047 号)
- (3) 《建设项目选址意见书》 (选字第 320115201710647 号)
- (4) 《建设项目选址意见书》 (选字第 320115201710648 号)
- (5) 《建设项目选址意见书》 (选字第 320115201710649 号)
- (6) 《不动产权证书》 (苏 (2021) 宁江不动产权第 0059083 号)
- (7) 《不动产权证书》 (苏 (2021) 宁江不动产权第 0059086 号)
- (8) 《不动产权证书》 (苏 (2021) 宁江不动产权第 0059158 号)
- (9) 江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书 (编号: 10261(2021)第 0028 号)
- (10) 江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书 (编号: 10261(2021)第 0029 号)
- (11) 江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书 (编号: 10261(2021)第 0046 号)
- (12) 《江苏省人民政府关于南京市江宁区城乡建设用地增减挂钩建新区 2019 年度第 10 批次(18 挂)建设用地土地征收的批复》 (苏政地[2020]4009 号)
- (13) 《建设项目环境影响登记表》 (备案号 201932011500001029)
- (14) 《建筑工程施工许可证》 (施工许可证编号 320115202105201301)
- (15) 《建筑工程施工许可证》 (施工许可证编号 320115202105241201)
- (16) 《建筑工程施工许可证》 (施工许可证编号 320115202105141101)

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

(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。

2.项目业主

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

南京江宁高新园建设投资有限公司基本情况如下：

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

法定代表人	易诗福
类型	有限责任公司
登记状态	存续
注册资本	174000 万人民币
成立日期	2013 年 1 月 24 日
营业期限	2013 年 1 月 24 日至 2033 年 1 月 23 日
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 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) 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

1. 项目概况

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

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

2.项目业主

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

项目业主基本情况如下：

名称	南京滨江投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320115751299007E
法定代表人	谈永国
注册资本	511506 万人民币
注册时间	2003-06-10
营业期限	2003-06-14 至无固定期限

登记机关	南京市江宁区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

3.项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

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

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

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

(4) 南京市规划和自然资源局《南京市工程建设项目设计方案审定通知书》
(宁规划资源方案[2022]00576 号)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(六) 兰桥六期 A 组团二期 (拆迁安置房)

1. 项目概况

兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目已于 2018 年 12 月 4 日取得南京市浦口区发展和改革委员会《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号），批复：同意核准浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目。项目建设地点位于桥林街道。该项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米，具体建设方案以规划部门审定意见为准。

根据南京市浦口区行政审批局《关于变更“浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房”项目名称的批复》（浦行审投字〔2020〕30 号），同意将“浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房”的项目名称变更为“浦口区兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）”，其余批复内容不变。

本次发债的兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目与南京市浦口区发展和改革委员会《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号）批复项目系同一项目。

2.项目业主

根据南京市浦口区发展和改革委员会《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号），兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目实施单位为：南京市浦口区保障房建设发展有限公司。

南京市浦口区保障房建设发展有限公司基本情况如下：

名称	南京市浦口区保障房建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320111567235759W
法定代表人	赵健
注册资本	284487.1551 万人民币
注册时间	2011-03-07
营业期限	2011-03-07 至 2031-03-06

登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发；保障性住房项目的建设管理及相关业务。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
主体存续状态	有效存续期间

3.项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区发展和改革局《关于浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕388 号）
- (2) 根据南京市浦口区行政审批局《关于变更“浦口区兰桥六期 A 组团二期保障房”项目名称的批复》（浦行审投字〔2020〕30 号）
- (3) 南京市浦口区环境保护局《关于南京市浦口区保障房建设发展有限公司桥林保障房六期项目环境影响报告表的批复》（浦环表复〔2016〕145 号）
- (4) 建设项目用地预审与选址意见书（用字第 320111202020054 号）
- (5) 《不动产权证》（苏（2020）宁浦不动产权第 0030943 号）
- (6) 南京市工程建设项目规划条件（证文编号：宁规条件(2019)00197 号）
- (7) 《建设用地规划许可证》（地字第 320111202020044 号）
- (8) 《建设工程规划许可证》（建字第 320111202020126 号）
- (9) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320111202005091201）

综上，本所律师认为，兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

(七) 兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）

1.项目概况

本项目为兰桥七期经济适用房（拆迁安置房），项目代码为：2018-320111-70-02-563757。

兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）已于 2018 年 11 月 1 日取得南京市浦口区发展和改革局《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕359 号），批复：同意浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目。项目建设地点位于桥林街道。该项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约 164625 平方米，其中地上建筑面积约 115475 平方米、地下建筑面积约 49150 平方米。

本次发债的兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）与南京市浦口区发展和改革局《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕359 号）批复项目系同一项目。

2.项目业主

根据南京市浦口发展和改革局《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕359 号），兰桥七期（拆迁安置房）项目实施单位为：南京康泽建设发展有限公司。根据 2020 年 3 月 23 日南京市浦口区行政审批局《关于变更“兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）”项目主体的批复》（浦行审投字〔2020〕111 号），兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目业主变更为：南京浦口康居建设集团有限公司，具体建设由南京康晟房地产开发有限公司负责。

南京浦口康居建设集团有限公司基本情况如下：

名称	南京浦口康居建设集团有限公司
统一社会信用代码	913201113025674672
法定代表人	刘辉
注册资本	474918.026871 万
注册时间	2014 年 5 月 16 日
营业期限	2014 年 5 月 16 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区江浦街道西水湾 1 号西水湾家园二期综合楼
经营范围	房地产开发经营；危旧房改造；环境卫生管理；建筑物非爆破拆除工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；项目投资；工程项目管理；规划管理；非金融资产管理（不得从事金融业务）；停车场管理服务；物业管理；自有房屋租赁；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）
主体存续状态	有效存续期间

南京康晟房地产开发有限公司基本情况如下：

名称	南京康晟房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91320111135359168P
法定代表人	田伟
注册资本	114900.111432 万

注册时间	1992年11月10日
营业期限	1992年11月10日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区星甸街道育才北路9号-2
经营范围	房地产开发；房屋建筑工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；停车场管理服务；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）
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，兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口发展和改革局《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字〔2018〕359号）
- (2) 南京市浦口区行政审批局《关于变更“兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）”项目主体的批复》（浦行审投字〔2020〕111号）
- (3) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：202032011100000034）
- (4) 《建设用地规划许可证》（地字第320111202100024号）
- (5) 《不动产权证》（苏（2021）宁浦不动产权第0028834号）
- (6) 《建设工程规划许可证》（建字第320111202100153号）
- (7) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号320111202105201101）

综上，本所律师认为，兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（八）侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）

1.项目概况

本项目为侯郢四期经济适用房（拆迁安置房），项目代码为：2020-320111-70-02-502416。

侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）已于2020年4月15日取得南京市浦口区行政审批局核发的《关于侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]68号）和《关于调整侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）有关内容的批复》（浦行审投字[2021]153号），项目已纳入南京市2022年第五批新增专项债券发行项目，建设内容为：建设地点位于汤泉街道。主要建设住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约41068.29平方米，项目总建筑面积为约64050.32平方米，其中，地上建筑面积约38201.92平方米。

2.项目业主

根据南京市浦口区行政审批局核发的《关于侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]68号）和《关于调整侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）有关内容的批复》（浦行审投字[2021]153号），侯郢四期（拆迁安置房）项目业主为：南京宁浦房地产开发有限责任公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C

类型	有限责任公司(法人独资)
住所	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万元整
登记机关	南京市浦口区行政审批局
营业期限	2000 年 3 月 3 日至*****
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；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)

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，侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

(1) 南京市浦口区行政审批局核发的《关于侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]68 号）；

(2) 南京市浦口区行政审批局核发的《关于调整侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）有关内容的批复》（浦行审投字[2021]153 号）；

(3) 南京市规划和自然资源局核发的《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件（2021）00913 号）；

(4) 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 320111202100088 号);

(5) 《不动产权证书》苏 (2022) 宁浦不动产权第 0007408 号)

(6) 南京市规划和自然资源局核发的《建设用地规划许可证》(地字第 320111202200020);

(7) 《建设项目环境影响登记表》(备案号: 202132011100000116);

(8) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202211141101)

综上, 本所律师认为, 侯郢四期经济适用房(拆迁安置房)已取得前述立项等批准文件, 项目具有融资需求。

(九) 永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)

1.项目概况

本项目为永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房), 项目代码为: 2020-320111-70-02-502418。

永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)已于 2020 年 3 月 18 日取得南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕92 号), 批复: 同意核准永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)项目。项目建设地点位于永宁街道, 由四幅地块组成。该项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程, 规划用地总面积约 66960 平方米, 总建筑面积约 152258.74 平方米, 其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。

2.项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕92 号), 棉场四期(拆迁安置房)项目实施单位为: 南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；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）
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，永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕92号）
- (2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：201832011100000662）
- (3) 建设项目用地预审与选址意见书（用字第 320111202020041 号）

- (4) 南京市工程建设项目规划条件（证文编号：宁规划资源条件(2020)00296号）
- (5) 《建设工程规划许可证》（建字第 320111202300354 号）
- (6) 《建设工程规划许可证》（建字第 320111202300353 号）
- (7) 《建设工程规划许可证》（建字第 320111202300356 号）
- (8) 《建设工程规划许可证》（建字第 320111202300355 号）
- (9) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320111202009011301）

综上，本所律师认为，永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

(十) 高华四期经济适用房（拆迁安置房）

1.项目概况

本项目为高华四期经济适用房（拆迁安置房），项目代码为：2020-320111-70-02-502931。

高华四期经济适用房（拆迁安置房）已于2020年3月9日取得南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕82号），批复：同意核准高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目。项目建设地点位于汤泉街道。该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约32505平方米，总建筑面积约84314.12平方米，其中地上建筑面积约57967.72平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。

2.项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项

目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕82号),高华四期经济适用房(拆迁安置房)项目实施单位为:南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下:

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营; 建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售; 建筑附属工程施工; 铝合金、水电安装; 市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工; 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)
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,高华四期经济适用房(拆迁安置房)已取得相关批准文件及项目实施文件如下:

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕82号)
- (2) 《建设项目环境影响登记表》(备案号: 201832011100000643)

- (3) 建设项目用地预审与选址意见书 (用字第 320111202020031 号)
- (4) 南京市工程建设项目规划条件 (证文编号: 宁规划资源条件(2020)00286 号)
- (5) 《建设用地规划许可证》(地字第 320111202300259 号)
- (6) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202009011201)

综上, 本所律师认为, 高华四期经济适用房 (拆迁安置房) 已取得前述立项等批准文件, 项目具有融资需求。

(十一) 高华五期经济适用房 (拆迁安置房)

1.项目概况

本项目为高华五期经济适用房 (拆迁安置房), 项目代码为: 2020-320111-70-02-502932。

高华五期经济适用房 (拆迁安置房) 已于 2020 年 3 月 12 日取得南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房 (拆迁安置房) 项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕85 号), 批复: 同意核准高华五期经济适用房 (拆迁安置房) 项目。项目建设地点位于汤泉街道。该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程, 规划用地总面积约 71411 平方米, 总建筑面积约 156622.36 平方米, 其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。具体建设方案以规划部门审定意见为准。

2.项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房 (拆迁安置房) 项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕85 号), 高华五期经济适用房 (拆迁安置房) 项目实施单位为: 南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；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）
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，高华五期经济适用房（拆迁安置房）已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕85号）
- (2) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：201832011100000642）
- (3) 建设项目用地预审与选址意见书（用字第 320111202020032 号）

- (4) 南京市工程建设项目规划条件（证文编号：宁规划资源条件(2020)00285号）
- (5) 建设用地规划许可证（地字第 320111202300260 号）
- (6) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号 320111202009011101）

综上，本所律师认为，高华五期经济适用房（拆迁安置房）已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（十二）杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）

1.项目概况

本项目为杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房），项目代码为：2020-320111-70-02-502931。

杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）已于 2020 年 3 月 4 日取得南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕67号），批复：同意杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目。项目建设地点位于汤泉街道。该项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 21066 平方米，总建筑面积约 41437.472 平方米，其中地上建筑面积约 25279.472 平方米。

2.项目业主

根据南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字〔2020〕67号），杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目实施单位为：南京宁浦房地产开发有限责任公司。

南京宁浦房地产开发有限责任公司基本情况如下：

名称	南京宁浦房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91320111716289604C
法定代表人	黄海涛
注册资本	60000 万
注册时间	2000 年 3 月 6 日
营业期限	2000 年 3 月 3 日至无固定期限
登记机关	南京市浦口区市场监督管理局
企业类型	有限责任公司
注册地址	南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；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）
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,杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)已取得相关批准文件及项目实施文件如下:

- (1) 南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)项目核准的批复》(浦行审投字〔2020〕67号)
- (2) 《建设项目环境影响登记表》(备案号:202032011100000084)
- (3) 《不动产权证》(苏(2020)宁浦不动产权第0066208号)
- (4) 《建设用地规划许可证》(地字第320111202050012号)

- (5) 《建设工程规划许可证》(建字第 320111202020284 号)
- (6) 《建筑工程施工许可证》(施工许可证编号 320111202103031101)

综上, 本所律师认为, 杨山雅苑二期经济适用房(拆迁安置房)已取得前述立项等批准文件, 项目具有融资需求。

(十三) 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, 项目代码为: 2019-320117-47-01-562433。

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。

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)

(4) 建设工程规划许可证(建字第320117202300383号)

(5) 建筑工程施工许可证(施工许可证编号320124202402261101)

综上,本所律师认为,溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目已取得立项文件并取得了前述项目批准文件,项目具有融资需求。

三、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四个区,共13个棚户区改造发债项目,项目总投资额为1,870,441.59万元,其中:资本金1,098,141.59万元,非资本金772,300.00万元,拟使用专项债766,300.00万元(其中2024年以前已使用债券募集资金328,300.00万元,2024年上半年已使用债券募集资金21,000.00万元,本次拟使用债券募集资金209,900.00万元,后期拟发行债券募集资金207,100.00万元),自筹非资本金6,000.00万元。

融资项目中收益为土地出让收入、资产的出售、出租及原地址房屋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、资产的销售、出租及原地址房屋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年第二批江苏省政府债券(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5月31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2024年江苏省政府第二批专项债券
(棚户区改造专项债券)



之

法律意见书

(2024金汇人法律意见书011号)

2024年5月

江苏金汇人律师事务所
关于无锡市2024年江苏省政府第二批专项债券
(棚户区改造专项债券)
之法律意见书

致无锡市财政局：

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

重要提示及声明事项：

1、本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2、本法律意见书仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表意见，并不对发债事项的可偿付性做出任何的保证。

3、鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保

证。

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

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

2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；

3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

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

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

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

目录

一、 棚户区改造专项债券发行主体资格	4
二、 棚户区改造专项债券项目的情况	4
三、 项目资金情况	23
四、 中介服务机构	28
五、 结论性意见	35

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	锦硕苑安置房二期工程	将锦硕苑二期（西地块）与东侧原锦硕苑已供地未建区域（用地面积约43839平方米）合并，整体作为锦硕苑安置房二期工程，项目新增用地面积约56318平方米，总建筑面积约124230平方米，其中地上建筑面积约77803平方米，地下建筑面积约46427平方米。项目建设22栋6层住宅用房、1栋公建配套用房和变电房等，主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下车库用途等。
2	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	项目位于新吴区硕放街道孙安路西側，长江南路以北，新农路南側地块内。项目新增用地面积约139379平方米，总建筑面积327449.65平方米，其中地上建筑面积237476平方米，地下建筑面积89973.65平方米，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。
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东地块内。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。
4	新建梅村村安置房工程	项目位于新吴区梅村街道新华路以东、梅育路以北、梅花浜以西地块，总用地面积约33225平方米，总建筑面积74000平方米，其中地方建筑面积46672平方米，地下建筑面积27328平方米，项目建设内容包括9幢11层住宅、人防工程、地下车库以及配套用房等。
5	丽景佳苑五期安置房工程	项目位于硕放新农路北侧、振发五路南侧、孙安路西侧、里夫泾浜河道东侧，项目新增用地面积96886.39平方米，总建筑面积226059平方米，其中地上建筑面积172059平方米（住宅建筑面积166594平方米，公建配套面积5465平方米），地下建筑面积54000平方米，主要建设内容包括17栋13层住宅，1栋11层住宅，5栋10层住宅，以及商业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。
6	旺庄街道红蕾佳苑二期工程	该项目位于无锡市新吴区龙山路以南、珠江路以东、香山路以北、湘江路以西地块。项目总用地面积88474平方米，总建筑面积约294340平方米，其中地上总建筑面积约168940平方米，地下总建筑面积约125400平方米。项目分两期实施，A地块项目用地面积约51232平方米，总建筑面积约234200平方米，地上建筑面积约142400平方米，地下建筑面积约91800平方米，包含9幢住宅及文体中心；B地块项目用地面积约37242平方米，总建筑面积约60140平方米，地上建筑面积约26540平方米，地下建筑面积约33600平方米，包含一座小学及相关配套设施。由于项目建设实际需要，需增加项目部分区域地上建筑物的拆除工程，涉及用地面积26497.1平方米，建筑面积11520.73平方米。

7	凯发苑六期拆迁安置房	项目位于无锡经济开发区和风路与锡拖路交叉口东北侧。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积约227779.9平方米，其中地上计容建筑面积约141901.4平方米，包括新建住宅建筑面积约132212.25平方米，新建配套用房面积约9689.15平方米（其中邻里中心7671.15平方米、居家养老用房290平方米、物业管理用房550平方米、公厕120平方米、消防控制室50平方米、变配电房及开闭所约1008平方米）；地上不计容建筑面积约6635平方米，为架空层、保温层；地下建筑面积约79243.5平方米，主要为地下车库、设备用房等。
8	落霞苑四期北侧安置房建设项目	项目位于无锡经开区大通路以南、高运路以北、瑞景道以东。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积67692.17平方米，其中地上建筑面积49212.79平方米，包括住宅48298.93平方米，配套用房407.01平方米，架空层506.85平方米；地下建筑面积18479.38平方米，主要为地下车库和设备用房。
9	XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目（公交三场地块）	项目新增用地面积约27898.6平方米，总建筑面积约10.38万平方米，其中地上总建筑面积约7.01万平方米（计容建筑面积约6.95万平方米），地下建筑面积约3.37万平方米。项目拟新建7栋8-26层住宅，以及相关公建配套（设施）等，其中：住宅建筑面积约6.66万平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、商业服务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约0.29万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约0.06万平方米；地下车库建筑面积约3.37万平方米。

（一）锦硕苑安置房二期工程

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88000万元，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）
锦硕苑安置房二期工程	新吴区	88000	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。

（二）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12000万元，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12000万元。

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	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。

（三）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145000万元，项目发债额5000万元。

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	5000

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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

（四）新建梅村村安置房工程

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

根据无锡香梅投资发展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，无锡香梅投资发展有限公司的基本情况如下：

名称	无锡香梅投资发展有限公司		
统一社会信用代码	913202146871887231		
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	朱军
注册资本	40000万元人民币	营业期限	2009年3月31日至无固定性期限
机构地址	无锡市新吴区梅村街道为民服务中心 309 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	投资与资产管理；安居房及标准厂房的开发、建设；物业管理（凭有效资质经营）；自有房屋出租；金属材料、建筑装		

	横材料、五金交电的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	--

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为38000万元，项目发债额5000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
新建梅村村安置房工程	新吴区	38000	5000

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1日出具的《关于变更梅村村安置房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】252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9月1日出具的《关于变更梅村村安置房工程可行性研究报告建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许【2020】253号），无锡高新区（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 根据无锡香梅投资发展有限公司提供的《不动产权证》（苏（2021）无锡市不动产权第0124176号）载明，该项目国有建设用地使用权系无锡香梅投资发展有限公司单独所有，土地使用合法，权属清晰

④ 根据无锡市行政审批局于2021年4月27日出具的《建设用地规划许可证》（许可证编号：地字第320214202100024号）及2021年6月28日出具的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100182号），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，由无锡香梅投资发展有限公司实施，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为无锡香梅投资发展有限公司已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，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）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320211202111150401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。

（六）旺庄街道红蕾佳苑二期工程

本项目位于新吴区，总发债额15000万元，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旺庄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旺庄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旺庄街道办事处
------	-------------------

统一社会信用代码	11320214014033276Q		
机构性质	机关	负责人	焦柯寒
机构地址	无锡市新吴区长江南路17号		

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为158060万元，项目发债额15000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
旺庄街道红蕾佳苑二期工程	新吴区	158060	15000

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1月20日出具的《关于旺庄街道红蕾佳苑二期工程项目建议书的批复》（锡新行审许[2020]16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9月11日出具的《关于旺庄街道红蕾佳苑二期工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许[2020]264号），本项目可研报告已经审批，无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目。

③ 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2022年10月25日出具的《关于再次变更旺庄街道红蕾佳苑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[2022]201号），本项目立项变更已经审批，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2022年11月4日出具的《关于再次变更旺庄街道红蕾佳苑二期工程可行性研究报告部分建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许[2022]212号），本项目可研报告变更已经审批，无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目。

综上所述，本所律师认为，无锡市新吴区人民政府旺庄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。

（七）凯发苑六期拆迁安置房

本项目位于经开区，总发债额15000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡市滨湖区华庄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，无锡市滨湖区华庄街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市滨湖区华庄街道办事处		
统一社会信用代码	113202120140355543		
机构性质	机关	负责人	石志贤
机构地址	江苏省无锡市滨湖区高浪东路999号		

2、项目概述

本项目位于经开区，建设总投资估算为126089万元，项目发债额15000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
凯发苑六期拆迁安置房	经开区	126089	15000

3、项目核实情况

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

① 根据无锡市行政审批局于2020年8月5日出具的《关于华庄街道凯发苑六期拆迁安置房建设项目建议书的批复》（锡行审投许经开[2020]101号），本项目已立项审批，无锡市行政审批局同意实施本项目。

② 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2021年9月17日出具的《关于调整华庄街道凯发苑六期拆迁安置房建设项目建议书部分建设内容的批复》（锡经行审投许[2021]185号），本项目立项变更已经审批，江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。

③ 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2021年12月28日出具的《关于华庄街道凯发苑六期拆迁安置房建设项目可行性研究报告的批复》（锡经行审投许[2021]261号），本项目可研报告已经审批，江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。

④ 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2022年2月8日出具的《关于华庄街道凯发苑六期拆迁安置房建设项目初步设计及概算的批复》（锡经行审投许[2022]25号），本项目初步设计及投资概算已经审批，江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。

综上所述，本所律师认为，无锡市滨湖区华庄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。

（八）落霞苑四期北侧安置房建设项目

本项目位于经开区，总发债额4000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡滨湖经济技术开发区有限公司统一社会信用代码证书显示，并经本所律师网络核实，无锡滨湖经济技术开发区有限公司的基本情况如下：

名称	无锡滨湖经济技术开发区有限公司		
统一社会信用代码	91320211734396462J	法定代表人	李军
类型	有限责任公司	注册资本	80000万元人民币
成立日期	2002-01-17	营业期限	2002-01-17 至 无固定期限
登记机关	江苏无锡经济开发区行政审批局	地址	无锡市滨湖区华庄华清路
经营范围：滨湖经济技术开发区内基础设施建设管理；金属材料、化工原料及产品（不含危险品）、通用机械、电气机械及器材、电子产品及通信设备（不含卫星广播电视地面接收设施和发射装置）、汽车（品牌汽车经备案后方可经营）、建筑材料、五金产品、针纺织品、装饰装潢材料、电子计算机及配件的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）			

2、项目概述

本项目位于经开区，建设总投资估算为38372.66万元，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）
落霞苑四期北侧安置房建设项目	经开区	38372.66	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 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2022年4月29日出具的《关于落霞苑四期北侧安置房建设项目建议书的批复》（锡经行审投许[2022]83号），本项目已立项审批，江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。

② 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2023年2月15日出具的《关于落霞苑四期北侧安置房建设项目可行性研究报告的批复》（锡经行审投许[2023]17号），本项

目可研报告已经审批，江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。

③ 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2023年3月27日出具的《关于落霞苑四期北侧安置房建设项目初步设计及概算的批复》（锡经行审投许[2023]45号），本项目初步设计及投资概算已经审批，江苏无锡经济开发区行政审批局同意实施本项目。

综上所述，本所律师认为，无锡市滨湖区华庄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。

（九）XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目（公交三场地块）

本项目位于无锡市梁溪区，发债额15000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡宸扬置业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	无锡宸扬置业有限公司		
统一社会信用代码	91320213MACGB8W5XQ	法定代表人	谢玥珏
类型	有限责任公司	注册资本	1000万元人民币
成立日期	2023-04-25	营业期限	2023-04-25 至 无固定期限
登记机关	无锡市梁溪区行政审批局	地址	无锡市太湖西大道258号金星睦邻中心6楼618室
经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产评估；房地产咨询；住房租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；房屋拆迁服务；柜台、摊位出租（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）			

活动)

2、项目概述

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算为116944万元，项目发债额15000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	梁溪区	116944	15000

3、项目核实情况

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

- ①根据无锡市梁溪区行政审批局2021年7月27日出具的《关于公交三场地块定销商品房工程项目建议书的批复》（梁行审投许[2021]214号），无锡市梁溪区行政审批局同意实施本项目，立项主体为无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司。
- ②根据无锡市梁溪城市投资发展集团有限公司、无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司与无锡宸扬置业有限公司于2023年7月26日签订的《公交三场北地块定销商品房项目回购协议》，本项目将由立项主体无锡市梁溪棚户危旧房改造发展有限公司进行回购；
- ③根据无锡梁溪区行政审批局2023年7月26日出具的《江苏省投资项目备案证》，本项目已经无锡梁溪区行政审批局备案。

综上所述，本所律师认为，江苏春丰科城置业有限公司已经办理立项等相应建

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

三、项目资金情况

(一) 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	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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00097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) 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	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年第二批

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）00097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）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	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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00097号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（四）新建梅村村安置房工程

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）
新建梅村村安置房工程	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年第二批

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）00097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）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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00097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）旺庄街道红蕾佳苑二期工程

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）
旺庄街道红蕾佳苑二期工程	15000

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年第二批

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）00097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）凯发苑六期拆迁安置房

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）
凯发苑六期拆迁安置房	15000

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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00097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）落霞苑四期北侧安置房建设项目

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）
落霞苑四期北侧安置房建设项目	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年第二批

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）00097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）XDG-2023-6号地决定销商品房开发建设项目（公交三场地块）

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-2023-6号地决定销商品房开发建设项目（公交三场地块）	15000

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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00097号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

四、 中介服务机构

(一) 财务顾问及其出具的《财务评估报告》

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所受托对发债事项对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

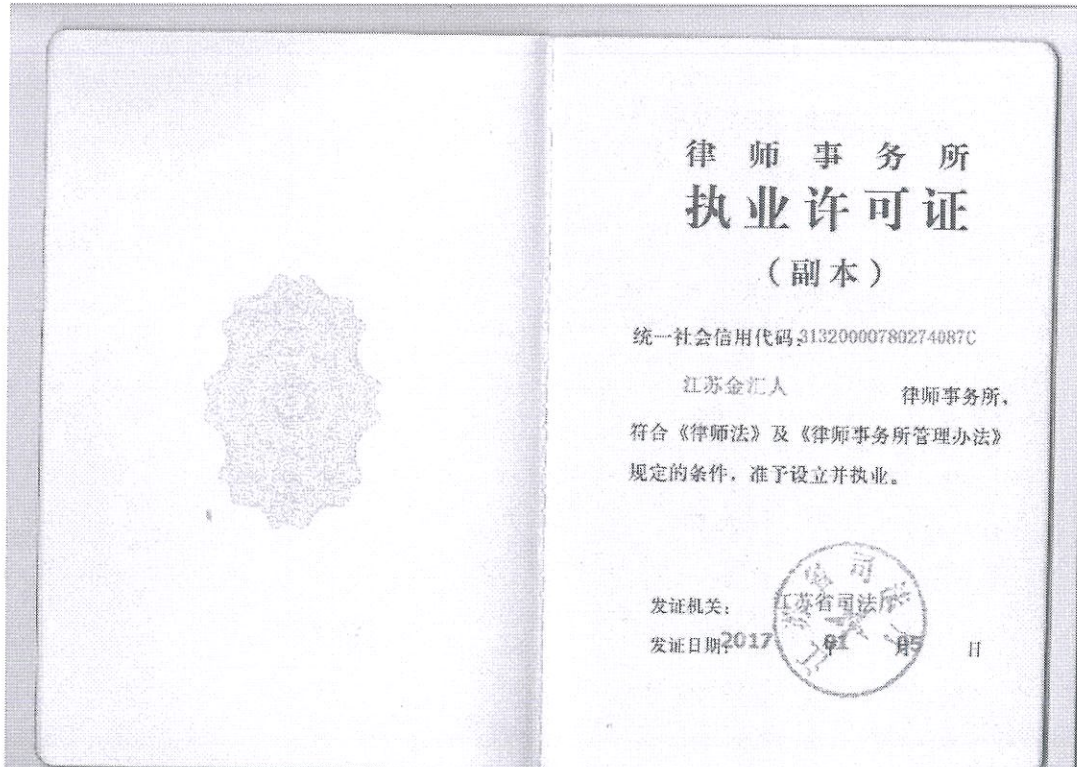
根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所是在江苏省无锡市行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320200086996565A，成立日期为 2013年12月30日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 法律顾问及其出具《法律意见书》

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

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

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



律师事务所登记事项（一）		律师事务所登记事项（二）		
名称	江苏金汇人律师事务所	合 伙 人		
住所	江苏省无锡市崇安区人民中路 118号金鼎广场407		宋敏 李寅 姜杰	徐健 孙建峰 董焜
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		名 称 住 所		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	

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	刘建峰	2019年7月3日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关	江苏省司法厅	2019年7月3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
	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
考核机关	江苏省司法厅 (2)
考核日期	2019-6-2020-5
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 (2)
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 (2)
考核日期	2021-6-2022-5

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，应将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2024年江苏省政府第二批专项债券（棚户区改造专项债券）之法律意见书》之签字盖章页。

江苏金汇人律师事务所



二〇二四年五月三十日

2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之丰县项目法律意见书



地址：南京市江宁区胜利路 89 号紫金研创中心 6 号楼 6、7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二〇二四年五月

2024年第二批江苏省政府债券（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]014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，已得到本项目的项目实施单位的承诺和保证，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	5
(三) 律师意见	5
三、关于募投项目概述	6
(一) 项目概况	6
(二) 项目审批	6
(三) 律师意见	7
四、预期偿债资金来源	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》	8
(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年第二批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕4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）；

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	丰县聚城建设工程有限公司
财政局	指	丰县财政局
《评估报告》	指	编号为苏公 X[2024]E6005 号的《2024 年第二批江苏省政府债券（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]014 号的《2024 年第二批江苏省政府债券（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相关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3. 贵局保证为丰县西城丽景棚户区改造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西城丽景棚户区改造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年第二批江苏省政府债券（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年第二批江苏省政府债券（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

丰县西城丽景棚户区改造项目的实施主体为丰县聚城建设工程有限公司。该公司具有独立法人资格，名称于2023年10月31日经丰县行政审批局核准后由丰县佳城房地产开发有限公司变更为丰县聚城建设工程有限公司，丰县城市投资发展有限公司持有丰县聚城建设工程有限公司100%股权。

名称	丰县聚城建设工程有限公司
统一社会信用代码	91320321MA20T6FA2N
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	徐州市丰县工农南路 51 号
法定代表人	姜崇
注册资本	5000 万元人民币
经营范围	保障性住房、商品住房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营；棚户区（危旧房）改造及配套设施开发建设；建筑物拆除；水利工程施工；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂建设施工；水处理系统的安装施工；园林绿化工程施工；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工；建筑工程机械租赁；商业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程质量检测；建设工程监理；建设工程勘察；建设工程设计（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)
成立日期	2020年01月13日
营业期限	2020年01月13日至-
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,丰县聚城建设工程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	丰县西城丽景棚户区改造项目	2020-320321-70-02-570483	85202.28	1000	7年

(二) 募集资金用途

根据丰县财政局向江苏省财政厅报送的发行报告等文件,丰县本次拟分配的债券额度资金用途全部专项用于丰县西城丽景棚户区改造项目之有一定收益的棚改公益性项目建设。

（三）律师意见

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

三、关于募投项目概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲积平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在34.5-48.2米之间，西南略高于东北。全县总面积约1450.2平方公里，总人口约116.5万人，主城区常住人口约26万，城区建成面积约38平方公里，城市规划面积约60平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。

（一）项目概况

1. 建设规模及内容

本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积58774.50平方米（折合88.16亩），总建筑面积170288.89平方米，其中计容面积129302.94平方米（住宅建筑面积124534.94平方米、配套商业面积1660.55平方米，配套公建面积3107.45平方米）；不计容面积40985.95平方米（地下建筑面积37477.61平方米，保温层面积3508.34平方米）。可安置1080户，机动车车位1000辆（其中：地上24辆，地下976辆），非机动车停车2730辆。项目容积率2.20，建筑密度15.79%，绿化率30.03%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

2. 项目建设期限

本项目建设期34个月，自2022年1月至2024年10月。

3. 项目总投资及资金筹措方式

项目总投资与资金筹措方式：本项目总投资估算为85,202.28万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金1,000.00万元，拟使用2025年发行的地方政府专项债券资金36,600.00万元，使用已发行的地方政府专项债券资金22,000.00万元，使用自有资本金约25,602.28万元。

（二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，丰县西城丽景棚户区改造项目开展时已取得如下审批类等相关文件：

1. 《国有建设用地使用权出让合同》（合同号“3203212021CR0059”）；
2. 丰县人民政府出具的《丰县人民政府房屋征收决定》（丰政房征决字（2018）6号）；
3. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第3203212021000071号）；
4. 丰县行政审批局出具的《关于西城丽景棚户区改造项目核准的批复》（丰行审许可（2020）47号）；
5. 丰县行政审批局出具的《招标事项核准意见表》；
6. 丰县行政审批局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》及附件（建设项目编码3203212011160102，施工许可编号320321202111180101）；
7. 丰县自然资源和规划局出具的《范园1-01B地块规划条件》；

（三）律师意见

本所律师认为，丰县西城丽景棚户区改造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年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2024）E6005号）内容披露为：丰县西城丽景棚户区改造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，项目融资本息由土地出让收入、商业部分和车位出售收入。

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2024）

E6005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西城丽景棚户区改造项目，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西城丽景棚户区改造项目收益均能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。即使规划事项能够如期发生，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异”。

（二）律师意见

综上，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年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》（苏公X（2024）E6005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西城丽景棚户区改造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2022年度考核，结果为合格。

（二）《评估报告》

编号为苏公X（2024）E6005号的《财务评估报告》系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：913203033550095141）及《会计师事务所执业证书》，具有出具评估报告的资质。

（三）律师意见

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

第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

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

二、技术风险

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

三、项目收益风险

棚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）丰县聚城建设工程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西城丽景棚户区改造项目，符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求，且项目已取得项目开展的初步审批及批复类等相应文件。

（三）在实际被预期事项与会计师事务所出具的评估报告预期相符的情况下，江苏省政府债券丰县棚改项目募投的丰县西城丽景棚户区改造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。

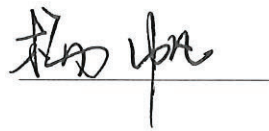
（以下无正文）

（本页无正文，为《2024年第二批江苏省政府债券（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：



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	江苏省司法厅	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	2022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

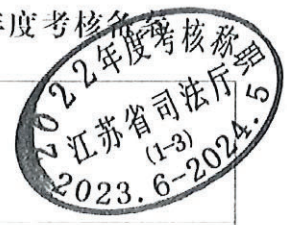
身份证号 342626199007024732

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 年第二批江苏省政府债券（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	6
五、本期债券项目涉及的有关机构	6
六、总体结论性意见	7

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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券） 之沛县项目
本次涉及的棚改项目	指	沛县四座楼安置房项目西区、沛县四座楼安置房 项目东区
项目主体	指	沛县歌风城镇建设有限公司
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

江苏万谋律师事务所
关于 2024 年第二批江苏省政府债券（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年第二批江苏省政府债券（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和准确性作出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意财政局部分或全部在申请文件中自行引用法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供财政局为申请本期债券项目之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券项目事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号等的相关规定，江苏省政府统一发行2024年第二批江苏省政府债券，沛县财政局申请棚改专项债券资金65,000.00万元，专项用于沛县四座楼安置房项目东区、沛县四座楼安置房项目西区，发行期限为7年，项目融资本息偿还主要来源于项目安置房出售收入。

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

1、沛县四座楼安置房项目东区

项目名称	沛县四座楼安置房项目东区
项目总投资	160,000.00 万元
项目建设地点	沛县正阳路西侧、曹参路北侧
建设内容	项目总用地面积 69517.17 平方米（合 104.3 亩），总建筑面积 248472.71 平方米，其中计容建筑面积 188965.61 平方米（包含住宅面积 179585.69 平方米、商业面积 545.7 平方米、配套用房总面积 8834.22 平方米），不计容建筑面积 59507.1 平方米（包含地下机动车库 44136.94、非机动车库 9392.07 平方米、消防水池和泵房 662.76 平方米、保温层 4930.93 平方米、热交换站 384.40 平方米），并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。
发改委投资项目代码	2201-320322-89-01-912847

2、沛县四座楼安置房项目西区

项目名称	沛县四座楼安置房项目西区
项目总投资	180,000.00 万元
项目建设地点	沛县卫青路南侧、汉武路东侧
建设内容	项目总用地面积 78544.38 平方米（合 117.83 亩），总建筑面积 274718.56 平方米，其中计容建筑面积 211893.22 平方米（包含住宅面积 205040.5 平方米、商业面积 564.56 平方米、配套用房总面积 6288.16 平方米），不计容建筑面积 62825.34 平方米（包含地下机动车库 46194.64、非机动车库 10615.52 平方米、消防水池和泵房 708.67 平方米、保温层 5043.26 平方米、热交换站 263.25 平方米），并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。
发改委投资项目代码	2202-320322-89-01-969827

（二）项目主体

沛县歌风城镇建设有限公司，现持有沛县行政审批局核发的统一社会信用代码为 91320322MA1MBFLJ9C 的《营业执照》，法定代表人：李永鹏，注册资本：55,000 万人民币，住所：沛县新城区阳光小区 2 号楼 104 号房，企业类型：有限责任公司。经营范围：房地产开发，市政设施建设，土地开发与整理，村镇规划工程设计、施工，房屋拆除工程施工，公共房屋设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：树木种植经营；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

（一）沛县四座楼安置房项目东区

2022 年 1 月 24 日，沛县行政审批局出具文件《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目东区核准的批复》（沛行审发[2022]39 号），同意实施沛县四座楼安置房项目东区，项目代码为：2201-320322-89-01-912847。

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

0021514号、苏（2022）沛县不动产权第0021516号《不动产权证书》，沛县自然资源和规划局核发的地字第320322202200023号、地字第320322202200024号《建设用地规划许可证》，沛县行政审批局核发的施工许可编号320322202306290301、320322202306290401、320322202306290101《建筑工程施工许可证》，沛县自然资源和规划局核发的建字第320322202200049号、建字第320322202200048号《建设工程规划许可证》。

（二）沛县四座楼安置房项目西区

2022年2月14日，沛县行政审批局出具文件《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目西区核准的批复》（沛行审发[2022]40号），同意实施沛县四座楼安置房项目西区，项目代码为：2202-320322-89-01-969827。

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0021512号、苏（2022）沛县不动产权第0021517号《不动产权证书》，沛县自然资源和规划局核发的地字第320322202200025号、地字第320322202200026号《建设用地规划许可证》，沛县行政审批局核发的施工许可编号320322202306200101、320322202306290201《建筑工程施工许可证》，沛县自然资源和规划局核发的建字第320322202200046号、建字第320322202200047号《建设工程规划许可证》。

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]011号《2024年第二批江苏省政府债券（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 年第二批江苏省政府债券（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:

Handwritten signature of the responsible person in black ink.

经办律师:

Handwritten signature of the handling lawyer in black ink.

经办律师:

Handwritten signature of the handling lawyer in black ink.

2024 年 5 月 20 日

律师事务所执业许可证

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。



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

13203200810142519

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	

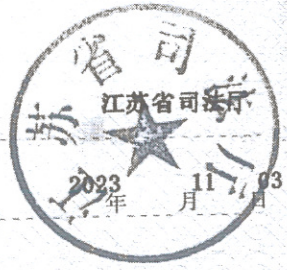
执业机构 江苏万谋律师事务所

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 吴明熹

性别 女

身份证号 341322199506013226

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 年第二批江苏省政府债券（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 年第二批江苏省政府债券（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年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目事宜（以下简称“本期债券项目”），出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）等以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和国家发改委及有关政府部门的规定之理解，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

2、本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据。



3、本法律意见书的出具已经得到如下保证：财政局已经提供了本所法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

4、本所律师出具本法律意见书依赖于财政局及亚太会计师事务所已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门、财政局或其他有关机构出具的证明文件作判断。

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

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

7、本所律师仅就本期债券项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案财务评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项债券方案财务评估报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

8、本所律师同意财政局部分或全部在申请文件中自行引用法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供财政局为申请本期债券项目之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券项目事宜出具法律意见书如下：

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号等的相关规定，江苏省政府统一发行2024年第二批江苏省政府债券，睢宁县财政局申请棚户区改造专项债券资金10,000.00万元，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

建设地点：睢宁县青年路北侧、文学路东侧、天虹大道西侧。

建设内容：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。

项目总投资：110,000.00 万元，拟使用本期债券资金 10,000.00 万元。

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

2022年6月22日，睢宁县行政审批局出具文件《关于苑南人家建设项目核准的批复》（睢行审投资核[2022]8号），原则同意苑南人家建设项目。

上述项目已取得睢宁县自然资源和规划局核发的苏（2022）睢宁县不动产权第0026867号、苏（2022）睢宁县不动产权第0046288号《不动产权证书》，睢宁县住房和城乡建设局核发的施工许可编号320324202302240101《建筑工程施工许可证》，睢宁县自然资源和规划局核发的建字第320324202200036号《建设工程规划许可证》等资料。

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年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》（亚会专审字（2024）第03310008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年第二批江苏省政府债券(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:

经办律师:

经办律师:

2024年5月20日

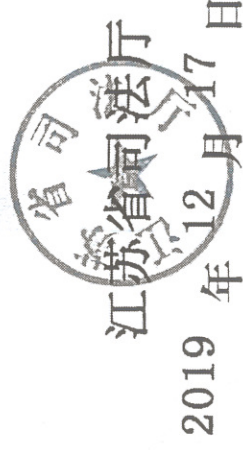
律师事务所执业许可证

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。



发证日期：

2019年12月17日

执业机构 江苏万谋律师事务所

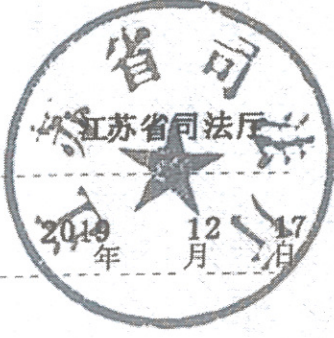
执业证类别 专职律师

执业证号 132032019810142519

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	

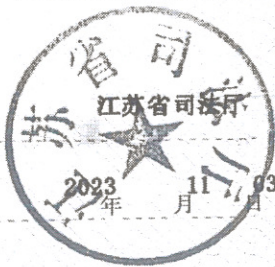
执业机构 江苏万谋律师事务所

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 吴明蕙

性别 女

身份证号 341322199506013226

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	

**2024年第二批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券)之新沂市项目**

**法
律
意
见
书**



中国·徐州

二零二四年五月

致：新沂市财政局

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）之新沂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，已得到新沂市城投置业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、本期债券涉及的棚户区改造项目概况	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目实施主体	5
(三) 项目收益与融资平衡	6
四、中介机构	7
(一) 会计师事务所	7
(二) 律师事务所	7
五、法律风险	8
(一) 工程进度风险	8
(二) 项目收益风险	8
(三) 利率波动风险	8
六、结论性意见	9
七、附件	11

一、前言

(一) 出具本法律意见书的依据

- 1、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 2、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 5、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；
- 6、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于梳理部分新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2019〕195号）；
- 7、《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；
- 8、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；
- 9、新沂市城投置业有限公司《营业执照》；
- 10、新沂市城投置业有限公司实施项目的立项审批或备案等文件；
- 11、其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	宋皓宇律师、夏冰律师
政府	指	新沂市人民政府
财政局	指	新沂市财政局
本次项目	指	新沂市高铁花园棚户区改造
实施主体	指	新沂市城投置业有限公司
博远	指	徐州博远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、新沂市城投置业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、新沂市城

投置业有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5、本所律师仅就2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之新沂市项目（新沂市高铁花园棚户区改造）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）之新沂市项目（新沂市高铁花园棚户区改造）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2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之新沂市项目（新沂市高铁花园棚户区改造）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，江苏省政府统一发行2024年第二批棚户区改造专项债券，转贷新沂市政府使用。

本次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券项目）之新沂市项目计划发行债券额度为11000万元，发行期限为7年。

三、本期债券涉及的棚户区改造项目概况

（一）项目概况

新沂市高铁花园棚户区改造

项目位于新沂市上海南路东、五华路南、南外环北，占地约149818.4平方米（合计224.73亩），新增建筑面积约418495平方米，共建设2栋18F、2栋20F、3栋22F、2栋24F、2栋26F、10栋27F住宅、1栋3F幼儿园及商业2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程，项目总投资约240170.72万元。

经核查，该项目代码：2018-320381-70-02-566863，目前有建设工程规划许可证（建字第320381202000112号），建设用地规划许可证（地字第320381201900001号），建筑工程施工许可证（建设项目编码：3203811904280102，施工许可编号：320381202010270101），建设项目选址意见书（选字第320381201800050号），新沂市地震局《关于新沂市高铁花园棚户区改造项目建设工程抗震设防要求的批复》（新震防〔2018〕82号），新沂市

行政审批局《关于新沂市高铁花园棚户区改造项目核准的批复》（新行审批〔2019〕核准03号）、新沂市国土局《不动产权证》（苏（2019）新沂市不动产权第0001380号、苏（2019）新沂市不动产权第0001385号、苏（2019）新沂市不动产权第0001388号），《新沂市经济发展局关于新沂市城投置业有限公司新沂市高铁花园棚户区改造项目节能报告的审查意见》（新经发节能审〔2019〕7号）。

（二）项目实施主体

1. 新沂市城投置业有限公司

公司地址：新沂市钟吾南路17号城投大厦，法定代表人：徐荣生，注册资本：100000万元，公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2009年12月30日，统一信用代码：91320381699342230U。

经营范围：房地产开发、销售；城中村、棚户区改造、建设；建设用地的平整；城乡基础设施建设；拆迁安置项目建设。（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）许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产经纪（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，新沂市城投置业有限公司具有独立承担法律责任的能力，具有实施新沂市高铁花园棚户区改造建设的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据 2024 年 5 月 15 日徐州博远会计师事务所有限公司出具的徐博会专审字(2024)079 号《2024 年第二批江苏省政府新增专项债券（棚改专项债券）之新沂市项目项目收益与融资平衡财务评估报告》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。

四、中介机构

（一）会计师事务所

徐州博远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，徐州博远会计师事务所有限公司担任本次项目的专项评价机构，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 91320302753231508H 号营业执照、江苏省财政厅核发的编号为 32030024 号执业证书。经办注册会计师李道立、陈红燕均持有 2023 年考核备案的注册会计师证书。

（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）新沂市城投置业有限公司具有实施新沂市高铁花园棚户区改造的主体资格。

（二）本次项目拟申请的棚户区改造专项债券额度资金拟专项用于新沂市高铁花园棚户区改造，具有资金使用需求。

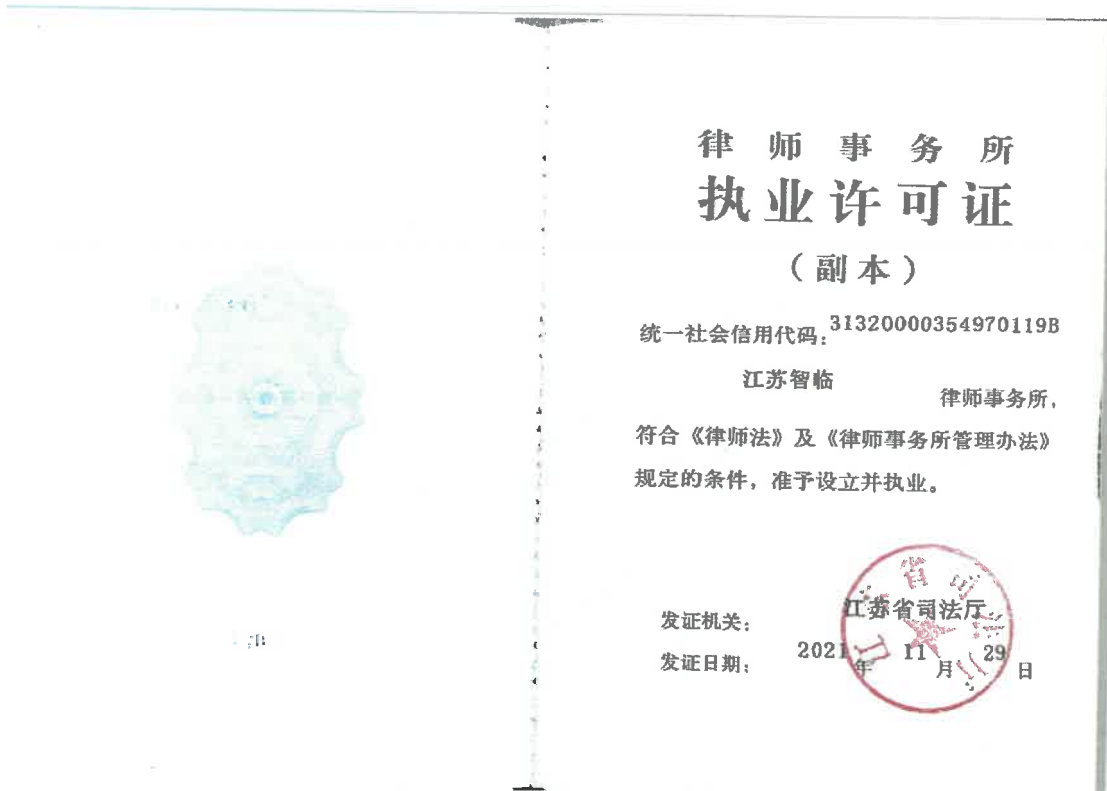
（三）本次项目已取得立项审批或备案等批复文件，项目立项或备案符合法律要求。

（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，在满足该财务评估报告全部假设的情况下，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。

七、附件



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A五层
负责人	袁孟
组织形式	普通合伙
设立资产	460.00万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司许决字[2015]226号
批准日期	2015年09月10日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	杨吴煜, 袁孟, 夏建立, 邵珠刚, 聂化新, 王建永, 丁浩, 蔺琼, 周新梅, 吕延祖, 魏然, 张浩波, 张贺, 刘飞, 宋长兴, 裴建平, 杨明阳
-----	---

律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
蔺琼	徐州市司法局 2015年5月20日
王建永	徐州市司法局 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	江苏智临律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13203201810058677		
法律职业资格 或律师资格证号	A201173203031801		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	宋皓宇
发证日期	2023年05月10日	性别	男
		身份证号	320381198404230036

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 (1) 2020.6-2021.5
考核结果	2020年度 江苏省司法厅 (1) 2021.6-2022.5
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2022年度 江苏省司法厅 (13) 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	

江苏大运河律师事务所

关于

2024年第二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
(一) 徐州市邳州市东湖佳苑项目	5
(二) 徐州市邳州市新城佳苑项目	8
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	10
(二) 法律意见书	11
五、结论性意见	11

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年第二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年第二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》
法律意见书	江苏大运河律师事务所《2024年第二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年第二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年第二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

根据江苏省财政厅《关于做好2024年第二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）4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31000万元，本次拟通过地方政府专项债券融资31000万元。

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2项，为

- 1、徐州市邳州市东湖佳苑项目
- 2、徐州市邳州市新城佳苑项目

（一）徐州市邳州市东湖佳苑项目

1、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）

2、项目法人单位

项目名称：徐州市邳州市东湖佳苑项目

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 m²（折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 m²，其中地上计容建筑面积 216933.60 m²（包括住宅 209298.41 m²、商业 1976.37 m²、配套公建 5658.82 m²）、地上不计容建筑面积 6737.58 m²、地下建筑面积 69129.00 m²（包括地下机动车车库 44552.60 m²、人防地下室 13916.00 m²、地下非机动车库 10660.40 m²）。

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	91320382MA228WYG4N
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

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，2024 年第二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）。

4、项目资金情况

4.1 项目资金投入计划及建设计划

根据评估报告，徐州市邳州市东湖佳苑项目总投资 148915.4 万元，其中：申请债券资金 119000 万元，已经申请专项债券 48000 万元，本

期申请专项债券 19000 万元。后续申请专项债券 52000 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。

4.2 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。

(3) 项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，棚户区改造专项债券徐州市邳州市东湖佳苑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 2.31 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。

(二) 徐州市邳州市新城佳苑项目

1、项目概况

项目名称：徐州市邳州市新城佳苑项目

(发改委投资项目代码 2209-320382-89-01-460599)

2、项目法人单位

参与主体：邳州市宏远城市建设有限公司

项目总投资：78207.70 万元

建设地点：邳州市富春江路以南、郑州路以东、邳新路以北、陇海大道以西。

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

项目容积率 2.017，建筑密度 15.50%，绿地率 31.60%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

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	91320382MA228WYG4N
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

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，2024 年第二批江

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新城佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2022]16号）。

4、项目资金情况

4.1 项目资金投入计划及建设计划

根据评估报告，徐州市邳州市新城佳苑项目总投资 78207.70 万元，其中：申请债券资金 62000 万元，已经申请专项债券 28000 万元，本期申请专项债券 12000 万元。后续申请专项债券 22000 万元，另有其他项目资本金 16207.70 万元，资本金占总投资比例为 20.72%。建设期 24 个月。

4.2 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

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

（2）项目收入来源

徐州市邳州市新城佳苑项目土地出让 94.94 亩，安置房住宅 130462.50 平方米，地下停车位 1055 个。

（3）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，徐州市邳州市新城佳苑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 2.92 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。

三、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年第二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）

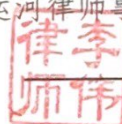
（本页无正文，为《2024年第二批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目法律意见书》的签署页）



江苏大运河律师事务所（公章）

经办律师：李伟

经办律师：朱志增



朱志增
执业证号：1320320110234563

日期：二〇二四年 月 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



李伟



持证人

男

性别

320325196707050016

身份证号



发证机关

2018 06 28

发证日期

年 月 日

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅3 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅
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 江苏大运河律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13203200110204053

法律职业资格
或律师资格证号 10200073040417

持证人 朱志增

性别 男

发证机关



身份证号 320325197304147037

发证日期

身份证号



律师年度考核备案

考核年度	2019年度 江苏省司法厅 (3) 2020-2021
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

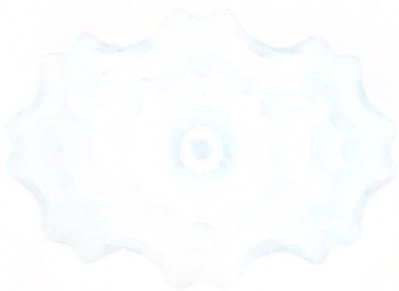
律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31320000466656837W

江苏大运河 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：江苏省司法厅

发证日期：2017 年 01 月 04 日



律师事务所登记事项 (一)

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



律师事务所登记事项 (二)

李伟 吴洪燕	马开水
合 伙 人	

律师事务所年度考核记录

考核年度	
考核结果	2018年度考核合格 江苏省司法厅 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 2020.6-2021.5
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 2022.6-2023.5
考核机关	
考核日期	

2020年度考核合格
江苏省司法厅
(3)
2021.6-2022.5



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

关于 2024 年第二批江苏省政府债券

之

棚户区改造专项债券

法律意见书

江苏苏正律师事务所

2024 年 6 月

目 录

简称与定义.....	1
引言.....	3
第一部分 律师承诺和声明.....	4
第二部分 正文.....	6
一、本次债券概况、实施主体及批复.....	6
空港一村三期保障性安居工程.....	6
二、项目资金情况.....	8
（一）项目资金来源.....	8
（二）项目收益与资金平衡.....	10
三、中介服务机构.....	12
四、风险提示.....	13
五、结论性意见.....	15

简称与定义

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
本次债券、本期债券	指	江苏省常州市 2024 年第二批江苏省政府债券之棚户区改造专项债券
律师事务所/本所	指	江苏苏正律师事务所
法律意见书	指	江苏苏正律师事务所关于 2024 年第二批江苏省政府债券之棚户区改造专项债券法律意见书
苏亚金诚会计师事务所	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所
《评估报告》	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所《2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之常州市本级项目财务评估报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
国发[2014]43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国土资规[2017]17 号	指	《土地储备管理办法》
财库[2018]72 号	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库[2019]23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财办库[2019]364 号	指	《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》
财预[2015]225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89 号	指	《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》
苏财债[2018]66 号	指	《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[2019]8 号	指	《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》

苏财债[2020]67号	指	《江苏省财政厅转发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	指	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》
财库[2020]36号	指	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]43号	指	财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法的通知》
苏财债[2021]18号	指	《江苏省财政厅转发财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法（试行）的通知》
苏财债函[2024]4号	指	江苏省财政厅《关于做好 2024 年第二批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》

引言

江苏苏正律师事务所
关于 2024 年第二批江苏省政府债券
之
棚户区改造专项债券
法律意见书

致：常州市财政局

江苏苏正律师事务所是在中华人民共和国境内执业的专业法律服务机构。受贵局的委托，对常州市纳入 2024 年第二批江苏省政府债券（以下简称“本项目”）进行分析。本所律师根据《预算法》、《公司法》、国发[2014]43 号、国土资规[2017]17 号、财库[2018]72 号、财库[2019]23 号、财办库[2019]364 号、财预[2015]225 号、财预[2016]155 号、财预[2017]89 号、苏财债[2018]66 号、苏财债[2019]8 号、苏财债[2020]67 号、财预[2020]94 号、财库[2020]36 号、财库[2020]43 号、苏财债[2021]18 号、苏财债函[2024]4 号等有关法律法规、部门规章及规范性文件、项目实施主体提供的材料，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 律师承诺和声明

对于本法律意见书，本所律师特此承诺和声明：

1、本所承诺已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和规范性文件发表法律意见。

2、本所仅就与本次债券发行对应的项目前期准备工作的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对本次发债事项的可偿付性做出任何保证。

3、本所同意将本法律意见书作为本次债券发行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，项目实施主体和相关部门及单位向本所声明：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、材料或口头陈述及说明，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正本材料或原件是一致并相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行签字或盖章所必需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与发生的事实一致；项目实施主体和相关部门及单位因各种原因只能提供电子档文件材料的，其承诺电子档文件材料的内容与正本材料或原件是一致并相符的。

5、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对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，本所依赖于有关政府部门、相关项目实施主体或其他有关各方出具的证明文件和有关说明。

6、本所律师出具本法律意见书时，当委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料（含纸质和电子档）与有关审计、财务评估报告的内容不一致时，本所律师将以有关审计、财务评估报告的记载内容为引用依据。

7、本所在本法律意见书中对审计结论、财务评估报告、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证，且没有针对有关审计、财务评估报告、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）等专业事项发表意见。

8、本法律意见书仅供 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目融资之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、本次债券概况、实施主体及批复

空港一村三期保障性安居工程

1、发改委投资项目代码

2208-320411-04-01-715765

2、项目概况

该工程位于常州市新北区罗溪镇，黄河西路以北，通和路以东地块。项目新增用地 1.8211 公顷，新增总建筑面积 30709 平方米，其中地上建筑面积 20506 平方米，地下建筑面积 10203 平方米。工程主要建设 5 幢住宅、2 幢公建配套，同步实施道路和场地、水、电、气等综合配套设施。

3、项目实施主体

常州市新北区罗溪镇人民政府，统一社会信用代码：
11320408014112935R；地址：常州市新北区罗溪镇通达路 99 号；负
责人：史科新。

4、项目批复情况

经本所律师适当核查，截止本法律意见书出具之日，本项目开展时已取得如下审批等文件：

(1) 2022 年 9 月 16 日，常州国家高新技术产业开发区(新北区)行政审批局《关于空港一村三期保障性安居工程项目建议书的批复》(常新行审政投[2022]82 号)。

(2) 2022 年 10 月 26 日，常州国家高新技术产业开发区(新北区)行政审批局《关于空港一村三期保障性安居工程可行性研究报告的批复》(常新行审政投[2022]91 号)。

(3) 2022 年 12 月 16 日，常州国家高新技术产业开发区(新北区)行政审批局《关于空港一村三期保障性安居工程项目初步设计的批复》(常新行审政投[2022]113 号)。

(4) 2023 年 2 月 23 日，常州市行政审批局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 320411202300019 号)。

二、项目资金情况

（一）项目资金来源

根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所出具的《2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之常州市本级项目财务评估报告》（苏亚常专审[2024]99 号）载明，本期募投 1 个项目，投资具体明细如下：

序号	项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (人民币万元)					
			资本金			非资本金部分		
			② =④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
1	空港一村三期保障性安居工程	14,433.06			7,433.06		7,000.00	

经本所律师核查，本次申请发行的新增专项债券资金，严格依法用于有一定收益的公益性资本支出项目，未用于经常性支出和楼堂馆所等中央和省明令禁止的项目支出，本所律师认为，上述项目的资金来源和资金用途符合法律法规及相关规定。

（二）项目收益与资金平衡

根据苏亚金诚会计师事务所出具的《2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之常州市本级项目财务评估报告》（苏亚常专审[2024]99 号）载明，本期募投 1 个项目，可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	本期债			全周期		
		债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
1	空港一村三期保障性安居工程	8,229.90	11,387.00	1.38	8,229.90	11,387.00	1.38

综上，本所律师认为，根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所出具的《2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之常州市本级项目财务评估报告》（苏亚常专审[2024]99号），本次募投的 1 个项目收益对融资本息覆盖倍数能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府专项债务预算管理办法》的规定。

三、中介服务机构

(一) 会计师事务所

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州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《2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之常州市本级项目财务评估报告》。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所现持有常州市钟楼区行政审批局核发的统一社会信用代码为 913204000893596768 的《营业执照》。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所持有江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》等开展业务所需资质文件，且签字注册会计师均有执业证书，相关证照均已经最新一期年度检验。

(二) 律师事务所

江苏苏正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 31320000MD0167705A 的《律师事务所执业许可证》，相关证照均已经历年的年度考核备案，合法有效存续。

在本法律意见书上签名的俞伯俊律师、华振宇律师为本所执业的专职律师。俞伯俊律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13204199610777380，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职；华振宇律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13204202010221038，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职。

四、风险提示

（一）发行风险

根据地方政府专项债券的发行的相关规定，专项债券发行一般需要经过上报、审批、通过、下发、发行等多个环节，申请发行与最终批准、发行及实际获得债券金额等情形可能会出现不一致。同时，本次债券存续期间涉及未来 6 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

（二）总量及结构平衡

本次募投项目数量较多，根据现有批准文件，相关项目后续还需继续完善有关法定手续后方可开工建设，项目启动建设到投入运营也会有一个周期，而本次评价是本所律师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于评估所依据的项目批准手续、实施主体、建设进度、收益情况等各种假设具有不确定性，在具体实施过程中可能会发生变化和调整，建议对项目已发行债券、本次发行债券及后期发行债券注意把握总量平衡及结构平衡，如情况发生变化的，及时依照相关法律法规规定的程序和要求进行相应调整，以努力实现融资规模与项目预期收益相匹配，以及债券期限与项目进度、期限相匹配，尽可能避免资金闲置，降低资金使用成本支出，减少和避免风险。

（三）市场风险和利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济金融政策及全球经济环境等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性，预期期间收益也可能存在一定的不确定性，从而有可能使本期债券的成本、还本付息资金来源、投资者的实际收益等产生一定的不确定性风险。

五、结论性意见

综上所述，本次债券发行项目申请符合《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《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》等法律法规及规范性文件的规定，可申请发行专项债券；项目实施主体具备主体资格；本次项目的资金来源和资金用途符合法律规定；发债事项对应项目根据专业机构评价确认具有稳定的预期偿债资金来源，且经专业机构测算能够实现收益和融资自求平衡。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，仅为《江苏苏正律师事务所关于 2024 年第二批江苏省政府债券之棚户区改造专项债券法律意见书》的签署页)



经办律师：_____

俞伯俊 律师

经办律师：_____

华振宇 律师

2024 年 6 月 3 日

律师事务所执业许可证

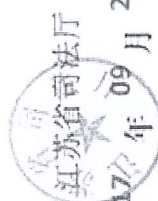
统一社会信用代码:31320000MD0167705A

江苏苏正

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

发证机关：

发证日期：



2017年09月25日

中华人民共和国司法部监制

No. 70075073

执业机构 江苏苏正律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13204199610777380

法律职业资格
或律师资格证号 109569120876

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年 09 月 25日



持证人 俞伯俊

性 别 男



身份证号 320106196912191256

律师年度考核备案

考核年度	2021年度考核 江苏省司法厅 (4) 2022-6-2023
考核结果	称 职
备案机关	江苏省司法厅 (4) 2023.6-2024.6
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称 职
备案机关	常州市司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构	江苏苏正律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13204202010221038	持证人	华振宇
法律职业资格 或律师资格证号	A20183204042378	性别	男
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	320411199605272516
发证日期	2023年 9月 1日		

律师年度考核备案

考核年度	2023年度考核 江苏省司法厅 (4) 2023.6-2023.12
考核结果	2022年度考核 江苏省司法厅 (4) 2023.6-2024.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

(2024) 苏天律意字第 13 号

江苏天目湖律师事务所

关于

溧阳市财政局

棚户区改造专项债券项目

之

法律意见书

江苏天目湖律师事务所
二〇二四年五月十五日

江苏天目湖律师事务所关于 溧阳市财政局棚户区改造专项债券项目 之法律意见书

致：溧阳市财政局

江苏天目湖律师事务所为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受溧阳市财政局的委托，作为溧阳市财政局的特聘专项法律顾问，就溧阳市财政局在棚户区改造专项债券发行中的工作事宜，根据现行法律、法规及规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2024)苏天律意字第13号《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》
棚户区改造专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
财政部	指	中华人民共和国财政部
溧阳市/本市	指	江苏省溧阳市
高新区管委会	指	江苏省溧阳高新技术产业开发区管理委员会
国投集团	指	溧阳市国有资产投资控股集团有限公司
南渡镇政府	指	溧阳市南渡镇人民政府
会计事务所	指	溧阳众诚会计师事务所有限公司
本所	指	江苏天目湖律师事务所
本所律师	指	蒋建平律师、李春雷律师
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

声 明

为本法律意见书之出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据的规范性文件主要有：

(1) 《关于做好 2024 年第二批江苏省政府债券发行准备工作的通知》 苏财债函（2024）4 号；

(2) 《江苏省财政厅转发财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法（试行）的通知》 苏财债（2021）18 号；

(3) 《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》 苏财债（2018）66 号；

(4) 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知 财库（2015）83 号。

(5) 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》 财预（2018）28 号；

(6) 《转发财政部住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》 苏财债（2018）22 号。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行法律、法规及

规范性文件的有关规定，并按照溧阳市财政局的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、溧阳市财政局保证已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料或副本材料或其他形式的材料。溧阳市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6、对于和出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、溧阳市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日及之前公布并生效的相关法律、法规的规定，并参照部门规章及上级规范性文件等出具。本所不能保证在本法律意见书出具之后所公布生效的任何法律、法规、规章对本法律意见书不产生影响。

9、本法律意见书仅供溧阳市财政局本次工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、拟申请债券额度的基本情况

根据江苏省财政厅《关于做好 2024 年第二批江苏省政府债券发行准备工作的通知》的要求，结合溧阳市棚户区改造债务限额情况，本次申请本地区 2024 年专项债券溧阳项目（共计 3 个项目：溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目、溧阳市燕山美林南侧安置小区项目、南渡镇小学南地块安置房项目）募集额度为 4.50 亿元，债券发行年限为 7 年。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金使用额度，严格按照江苏省财政厅的要求使用，债券资金由遵循自愿原则、纳入试点的地方政府管理的棚户区改造机构专项用于棚户区改造业务。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金的偿债资金来源为土地出让金收入、安置房的新旧补差收入、商业租金收入、住宅房销售收入、地下车位销售收入等。关于募集资金的融资平衡情况已经会计师事务所审计通过。预计项目收益对融资成本覆盖倍数均不低于 1.0 倍（具体为溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目 1.24 倍、溧阳市燕山美林南侧安置小区项目 1.24 倍、南渡镇小学南地块安置房项目 1.23 倍）。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次拟申请的棚户区改造专项债券资金对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项

目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）棚户区改造机构性质

1.1、高新区管委会现持有中央机构编制委员会办公室监制的《统一社会信用代码证书》。根据该证书，高新区管委会的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11320481014144435R
名称	江苏省溧阳高新技术产业园区管理委员会
机构性质	机关
住所	溧阳市昆仑街道泓口路 218 号
负责人	庄松年
颁发日期	2020 年 11 月 3 日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

1.2、高新区管委会具有以下主要职能：

（1）市市场监管局向园区下放的管理权限：企业登记；个体工商户登记；企业、个体工商户名称预先核准登记（管理类）；食品经营许可。

（2）市安监局向园区下放的管理权限：建设项目职业卫生“三同时”审查。

（3）市水利（水务）局向园区下放的管理权限：取水许可。

(4) 市环保局向园区下放的管理权限：建设项目环境影响报告书（表）、登记表审批；建设项目竣工环境保护验收；污染物排放许可证；夜间建筑施工许可。

(5) 市住建局向园区下放的管理权限：建设工程施工许可证核发；抗震设计审查；外地建筑施工企业施工备案（管理类）；农民工工资保证金管理；工程勘察文件审查；施工图设计文件审查；发包手续；招投标、施工合同备案；建设工程安全施工措施备案和申报建设工程质量监督；建设工程竣工验收备案；白蚁防治登记；建设工程档案审查。

(6) 市国土资源局向园区下放的管理权限：建设用地项目预审；土地使用权抵押登记。

(7) 市维稳办向园区下放的管理权限：社会稳定评价审查。

2.1 国投集团现持有在溧阳市行政审批局登记的《营业执照》。根据该执照，国投集团的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	91320400752727755B
名称	溧阳市国有资产投资控股集团有限公司
经营范围	文化体育产业的策划、设计、建设、经营管理，文化、体育活动的策划与举办，网站建设与维护；文化旅游景区的开发建设，国内旅游业务；环境亮化工程、园林绿化工程设计，休闲观光业务（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）。一

经营范围	一般项目：以项目资本金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
住所	溧阳市游子吟大道 255-401-101 室
法定代表人	陈金伟
注册资本	500000 万元
类型	有限责任公司（国有独资）
成立日期	2015 年 12 月 25 日
登记机关	溧阳市行政审批局

2.2、国投集团具有以下主要职能：

- (1) 文化体育产业的策划、设计、建设、经营管理，文化、体育活动的策划与举办，网站建设与维护；
- (2) 文化旅游景区的开发建设，国内旅游业务；
- (3) 环境亮化工程、园林绿化工程设计，休闲观光业务（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）；
- (4) 以项目资本金从事投资活动；
- (5) 创业投资（限投资未上市企业）；
- (6) 企业管理；
- (7) 非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3.1 南渡镇政府现持有中央机构编制委员会办公室监制的《统一

社会信用代码证书》。根据该证书，南渡镇政府的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	913204813235717727
名称	溧阳市南渡镇人民政府
机构性质	机关
住所	溧阳市南渡镇五星大道 1 号
负责人	朱振宇
颁发日期	2023 年 1 月 13 日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

3.2、南渡镇政府具有以下主要职能：

(1) 贯彻落实党的路线、方针、政策和国家的法律、法规，执行上级党委和国家行政机关的决定、命令和本镇人民代表大会的决议。

(2) 负责制订本镇经济发展规划、计划及相关政策，管理本镇财政预、决算等经济工作，负责经济体制改革和农业产业结构调整，推动一、二、三产业协调发展，确保农民增收。

(3) 负责制订本镇社会发展规划及相关政策，抓好本镇的科技、文化、教育、卫生、科普、体育、和计划生育工作，推动本镇社会各项事业全面发展。

(4) 负责村镇建设，土地规划，环境综合治理，生态环境保护，绿化美化工作，加速农村城市化进程。

(5) 负责辖区内劳动生产安全、外来人口管理工作，保护社会主义全民所有的财产和劳动群众集体所有的财产及公民个人所有的财产安全，维护社会秩序，保障公民及各种经济组织的合法权益。

(6) 负责本镇社会福利事业的发展，承办优抚社教、劳动和社会保障以及双拥工作。

(7) 负责对本镇经济及其它各项事业发展情况的监测与管理，负责统计及审计等工作。

(8) 指导村委会的工作，加强村委会的组织建设，提高其自治能力。

(9) 负责办理人民群众来信来访，反映人民群众的意见和要求，做好民事调解和普法教育等工作。

(10) 承办溧阳市政府交办的其他事项。

据此本所律师认为：

高新区管委会是溧阳市人民政府的派出机构，具有负责编制辖区总体规划和经济、社会发展规划、区域性城市发展规划的职责以及具有溧阳市住建局和国土局向园区下放的管理权限，能够从事房屋、商业及配套设施的建设行为。故高新区管委会具备实施溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目的主体资格。

国投集团是依法核准登记的国有独资企业，截至本法律意见书出具之日，国投集团经营状态为存续（在营、开业、在册），不存在被列入严重违法失信企业名单及被列入经营异常名录未消除的情形。根据其登记的经营范围反映，其能以项目资本金从事投资活动。故国投集团具备实施溧阳市燕山美林南侧安置小区项目的主体资格。

南渡镇政府是溧阳市人民政府下属的行政机关，具有制订本镇经济发展规划、计划及相关政策以及维护社会秩序，保障公民及各种经

济组织的合法权益，村镇建设，土地规划，环境综合治理，生态环境保护，绿化美化工作，加速农村城市化进程等职责。故南渡镇政府具备实施南渡镇小学南地块安置房项目的主体资格。

上述主体符合《管理办法》第五条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据高新区管委会提供的相关资料，就溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 2.0000 亿元，该笔资金由高新区管委会专项用于溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目。

依据国投集团提供的相关资料，就溧阳市燕山美林南侧安置小区项目，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 0.5000 亿元，该笔资金由国投集团专项用于溧阳市燕山美林南侧安置小区项目。

依据南渡镇政府提供的相关资料，就南渡镇小学南地块安置房项目，溧阳市本次拟申请使用棚户区改造专项债券资金额度为人民币 2.0000 亿元，该笔资金由南渡镇政府专项用于南渡镇小学南地块安置房项目。

三、项目基本情况

1、依据高新区管委会提供的相关资料，本次拟提出的专项债券对应溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目的基本情况如下：

项目名称	溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区
项目代码	2020-320481-47-01-570400
项目总投资	6.5660 亿元
本次拟使用债券资金	2.0000 亿元
项目资本金	1.3660 亿元
发行年限	7 年
项目概况	本项目建设地址位于濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩，建筑面积约 98000 平方米（其中：地上建筑面积约 70000 平方米，地下建筑面积约 28000 平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。债券存续期内本项目收入主要为土地出让金收入、安置房的新旧补差收入及商业租金收入，成本费用主要包括销售费用、管理费用、维护费、工资福利费等。
建设期间	2022 年至 2024 年
主管部门	高新区管委会

2、依据国投集团提供的相关资料，本次拟提出的专项债券对应溧阳市燕山美林南侧安置小区项目的基本情况如下：

项目名称	溧阳市燕山美林南侧安置小区
------	---------------

项目代码	2108-320481-04-01-494458
项目总投资	4.4192 亿元
本次拟使用债券资金	0.5000 亿元
项目资本金	0.9192 亿元
发行年限	7 年
项目概况	本项目建设地址位于溧阳市天星路南侧、美林路西侧、溪缘东路北侧、茶山东侧。项目用地面积约 38303 平方米，建筑面积约 95281.42 平方米，主要建设内容包括房屋、绿化、道路及相关配套设施等。债券存续期内本项目收入主要为国有土地使用权出让收入、住宅房销售收入及地下车位销售收入，成本费用主要包括管理费和工资福利费用。
建设期间	2022 年至 2024 年
主管部门	国投集团

3、依据南渡镇政府提供的相关资料，本次拟提出的专项债券对应南渡镇小学南地块安置房项目的基本情况如下：

项目名称	南渡镇小学南地块安置房项目
项目代码	2302-320481-04-01-401968
项目总投资	2.5000 亿元
本次拟使用债券资金	2.0000 亿元

项目资本金	0.5000 亿元
发行年限	7 年
项目概况	<p>本项目建设地址位于溧阳市南渡镇，五星大道北侧、博爱路东侧 3#地块。项目用地面积约 19755 平方米，建筑面积约 43246 平方米（其中：地上建筑面积约 29580 平方米，地下建筑面积约 13666 平方米）。主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。债券存续期内本项目收入主要为国有土地使用权出让收入，成本费用主要包括外购原材料费、外购燃料动力费、工资或薪酬、固定资产修理费、其他费用等。</p>
建设期间	2024 年至 2025 年
主管部门	南渡镇政府

四、预期偿还资金来源

1、溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目建设地址位于濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩，建筑面积约 98000 平方米（其中：地上建筑面积约 70000 平方米，地下建筑面积约 28000 平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。债券存续期内该项目

收益主要通过土地出让收入、安置房新旧补差收入及商业租金收入等实现。经计算，债券存续期内收入共计 7.7350 亿元。债券存续期内该项目成本费用主要包括销售费用、管理费用、维护费、工资福利费等，预计产生的成本费用合计 0.0560 亿元。依据高新区管委会提供的该项目预期收益显示，项目运营期为 48 年，净收入预计达到 7.6790 亿元，债券本息共计 6.1878 亿元，能够充分满足还本付息的要求。

据此，本所律师认为，高新区管委会的专项债券的发行符合有关规划和产业政策，对应的国有土地使用权出让收入、安置房补差价及商业租金收入等专项收入能够保障偿还债券本金和利息，可将融资资金专项用于溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目。

2、溧阳市燕山美林南侧安置小区项目建设地址位于溧阳市天星路南侧、美林路西侧、溪缘东路北侧、茶山路东侧。项目用地面积约 38303 平方米，建筑面积约 95281.42 平方米，主要建设内容包括房屋、绿化、道路及相关配套设施等。债券存续期内该项目收益主要通过国有土地使用权出让收入、住宅房销售收入及地下车位销售收入等实现。经计算，债券存续期内收入共计 5.1613 亿元。债券存续期内该项目成本主要包括销售期内管理费及工资福利费，预计产生的成本费用合计 0.0594 亿元。依据国投集团提供的该项目预期收益显示，项目运营期为 16 年，净收入预计达到 5.1019 亿元，债券本息共计 4.1042 亿元，能够充分满足还本付息的要求。

据此，本所律师认为，国投集团的专项债券的发行符合有关规划和产业政策，对应的国有土地使用权出让收入、住宅房销售收入、

地下车位销售收入能够保障偿还债券本金和利息，可将融资资金专项用于溧阳市燕山美林南侧安置小区项目。

3、南渡镇小学南地块安置房项目建设地址位于溧阳市南渡镇，五星大道北侧、博爱路东侧 3#地块。项目用地面积约 19755 平方米，建筑面积约 43246 平方米（其中：地上建筑面积约 29580 平方米，地下建筑面积约 13666 平方米）。主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。债券存续期内本项目收益主要通过国有土地使用权出让收入实现。经计算，债券存续期内收入共计 3.2325 亿元。该项目债券存续期内成本费用主要包括外购原材料费、外购燃料动力费、工资或薪酬、固定资产修理费、其他费用等，预计产生的成本费用合计 0.3600 亿元。依据南渡镇政府提供的该项目预期收益显示，项目运营期为 50 年，净收入预计达到 2.8725 亿元，债券本息共计 2.3360 亿元，能够充分满足还本付息的要求。

据此，本所律师认为，南渡镇政府的专项债券的发行符合有关规划和产业政策，对应的国有土地使用权出让收入能够保障偿还债券本金和利息，可将融资资金专项用于南渡镇小学南地块安置房项目。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次工作中的《专项评估报告》由会计师事务所出具。

根据会计师事务所提供的资料显示：溧阳众诚会计师事务所有限公司成立于 2000 年 1 月 3 日，营业期限自 2000 年 1 月 3 日至 2030

年 12 月 31 日止。其现持有溧阳市场监督管理局于 2020 年 12 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913204817174933166），经营范围为：办理企业审计、验资、资产评估、工程预决算的编制和审核、担任会计顾问、提供会计业务的咨询服务。溧阳众诚会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所有限公司，具备为本次项目提供专业服务并出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次工作中的法律意见书由江苏天目湖律师事务所出具。

江苏天目湖律师事务所成立于 1995 年 8 月 12 日，现持有江苏省司法厅于 2017 年 2 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000467451753R），江苏天目湖律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏天目湖律师事务所蒋建平律师、李春雷律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

综上，本所及本所律师不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本所及本所律师具备为本次项目提供专项服务并出具法律意见书的资格。

六、法律风险

棚户区改造项目涉及土地面积较大，受拆迁影响的群众人数较多，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能因此影响

到项目的收益。棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，土地及房地产价格的波动将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。建议项目实施前制定科学的补偿安置方案，加大宣传力度，营造良好的社会舆论氛围，科学安排和监管补偿资金使用，加强风险预警，做好现场维稳工作。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本次拟申请的城乡建设专项债券资金能够满足《关于做好2024年第二批江苏省政府债券发行准备工作的通知》苏财债函〔2024〕4号的要求，对应的项目符合《暂行办法》第二条、第五条之规定，发行主体符合《暂行办法》第六条之规定。

1、高新区管委会有资格从事溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目，溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目能够实现项目收益和融资自求平衡，溧阳市拟申请的专项债券的资金由高新区管委会专项用于溧阳高新区濂江花园二期东侧拆迁安置小区项目。

2、国投集团有资格从事溧阳市燕山美林南侧安置小区项目，溧阳市燕山美林南侧安置小区项目能够实现项目收益和融资自求平衡，溧阳市拟申请的专项债券的资金由国投集团专项用于溧阳市燕山美林南侧安置小区项目。

3、南渡镇政府有资格从事南渡镇小学南地块安置房项目，南渡

镇小学南地块安置房项目能够实现项目收益和融资自求平衡，溧阳市拟申请的专项债券的资金由南渡镇政府专项用于南渡镇小学南地块安置房项目。

本法律意见书正本一式三份，委托方二份，律所一份。

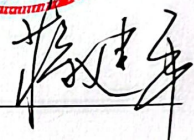
（以下无正文）


签章页

（本页无正文，为《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局棚户区改造专项债券之法律意见书》之签字盖章页）



江苏天目湖律师事务所
负责人：李春雷

经办律师：
蒋建平

经办律师：
李春雷

二〇二四年五月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000467451753R



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

发证日期:

年 02 月 04 日

执业机构 江苏天目湖律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13204198810318243

法律职业资格或律师资格证号 (89) 司律证1064号

持证人 蒋建平

性别 男

身份证号 320423196310210010



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	江苏省司法厅 (4) 2023.6-2024.6
考核结果	22年度考核合格
备案机关	江苏省司法厅 (4) 2023.6-2024.6
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏天目湖律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13204201010512266

法律职业资格
或律师资格证号 A20083204811809

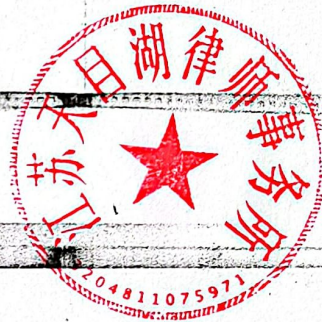
持证人 李春霜

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320481198303156012

发证日期 2018年07月11日



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2015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	江苏省司法厅
考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅
备案机关	2021.6-2022.5
备案日期	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (4) 2023.6-2024.5

北京大成（南通）律师事务所
关于 2024 年第二批江苏省政府债券
（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 37-2 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

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 年第二批江苏省政府债券

（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 年第二批江苏省政府债券（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、邮件说明、复印件、扫描件和对有关问题的说明，该等材料 and 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

根据项目实施主体提供的资料，项目审批情况如下：

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) 海兴华府三期

1. 项目实施主体

名称	南通市海门海赋建设开发有限公司
----	-----------------

统一社会信用代码	91320684MA1W7EU135
经营范围	房地产项目开发建设；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；城市综合服务设施建设与运营管理；建设项目管理；建筑设计；线路管道安装；水电安装；建筑装修装饰工程；建筑工程监理；工程材料、造价、审计咨询；物业管理；自有房屋租赁；建材批发、零售。 (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)
住所	南通市海门区海门街道北京中路 1398 号
法定代表人	黄刚
注册资金	50000 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
设立日期	2018 年 3 月 16 日
登记机关	南通市海门区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2202-320657-89-01-320688

海兴华府三期地处海门区，北靠人民西路、西临岷江路、东至海兴路、南至锦绣西路。项目占地面积 6.06 万平方米，总建筑面积 11.44 万平方米，其中地上建筑面积 8.03 万平方米，地下建筑面积 3.41 万平方米。该项目容积率 1.34，工程包括 7 栋 11 层住宅、4 栋 21 层住宅，配套公建用房及地库，总户数 754 套。项目总投资估算为 66200 万元。

3. 项目审批情况

根据项目实施主体提供的资料，项目审批情况如下：

2021年12月27日，南通市海门海赋建设开发有限公司取得《不动产权证书》：苏（2021）海门区不动产权第0028120号，坐落于岷江路东、锦绣西路北侧。

2022年3月2日，海兴华府三期项目决策事项社会稳定风险评估报告经南通市海门区社会稳定风险评估工作备案。

2022年3月7日，海门经济技术开发区管理委员会作出《关于海兴华府三期项目核准的批复》（海开审核[2022]3号），原则同意海兴华府三期项目，项目建设地点：北靠人民西路、西临岷江路、东至海兴路、南至锦绣西路。

2022年3月16日，该项目取得南通市海门自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第320684202200021号）。

2022年3月22日，该项目取得南通市海门区行政审批局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第320684202200026号）。

2022年4月24日，该项目于南通市海门区住房和城乡建设局消防备案。

2022年4月13日，该项目取得《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：10201（2022）第0084号），该工程施工图设计文件经审查合格。

2022年7月19日，该项目取得南通市海门区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320684202207190101）。

综上，本所律师认为，海兴华府三期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《2024年第二批江苏省政府债券（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》（苏公 T[2024]E6016 号）（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。

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。

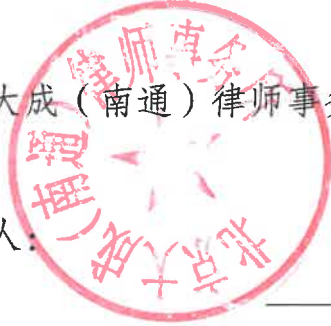
（三）为本次债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资格，依法成立且合法存续，具备为本次债券出具评估报告及法律意见书的资质。

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年第二批江苏省政府债券（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5月23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 1013 号

2024 年第二批
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 年第二批
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4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4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年第二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0.3亿元，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 m²。项目总建筑面积为207010 m²，其中地上建筑面积171605 m²，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积35405 m²，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，土方外运及场地平整工程。</p>



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

	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
项目法人单位	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	0.3 亿元
债券期限	7 年
未来偿债资金来源	专项收入

(二) 本期债券涉及项目法人单位概况

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: 仇春雷; 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



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

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）一期项目完成备案。

2021年1月8日启东市行政审批局出具编号为“地字第320681202101001号”《建设用地规划许可证》，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，土地取得方式为出让。东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期项目取得建设用地规划许可证。

2021年6月10日启东市行政审批局出具编号为“建字第S(2021)042号”《建设工程规划许可证》，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期项目取得建设工程规划许可证。

2021年9月30日启东市行政审批局出具建设项目编码为“建设项目编码 3206811912240003、施工许可编号 320681202109300201”《建筑工程施工许可证》，根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期项目取得建筑工程施工许可证。

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，项目法人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4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0.3亿元,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020167号”《2024年第二批江苏省政府债券(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



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

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》的会计师卓丹、沈仕健均持有《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, 且贰人执业证均通过了 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



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

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年第二批江苏省政府债券(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1013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5月25日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 3132000074312600XP

上海市亚太长城(南通)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:



律师事务所分所登记事项

名称	上海市亚太长城（南通） 律师事务所
住所	江苏省南通市崇川区工农路8 2号新通海大厦北二楼
负责人	马鹰 <small>马鹰,邢会梅,栾翠娥,</small>
派驻律师	
设立资产	30万元
主管机关	南通市司法局
批准文号	苏司律[2011]282号
批准日期	2011-11-18

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

执业机构 上海市亚太长城(南通)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206198910616795

法律职业资格 (88) 司律证字第0318号
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 陈建国

性别 男

身份证号 320602196509120513

律师年度考核备案

考核年度	2023.6-2021.6
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	上海市亚太长城（南通 ）律师事务所	
执业证类别	专职律师	
执业证号	13206201511791614	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20133206211627	性别
发证机关	江苏省司法厅	身份证号
发证日期	2015 06 26 年 月 日	

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	2022年度考核称职 江苏省司法厅 2023.6-2024.5
备案日期	2023.6-2024.5

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 2018.6-2019.5
考核结果	2018年度考核称职 江苏省司法厅 2019.6-2020.5
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	2020.6-2021.5

北京德恒（南京）律师事务所

关于 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之响水县项目的

法律意见书



北京德恒（南京）律师事务所
DeHeng Law Offices (Nanjing)

南京市建邺区云山路159号 B1 栋 7 层

电话:025-58993266 传真:025-58993268 邮编:210019

目 录

释义.....	1
一、项目基本情况	3
二、项目的实施主体	3
三、项目的审批/备案情况	4
四、项目收益与融资的自求平衡	7
五、项目服务的有关机构	7
六、结论意见	8

释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

响水县项目、本次响水县项目	指	响水县申请发行 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）而向江苏省财政厅申报的融资项目，即本法律意见书中第一部分“项目基本情况”所提及的项目
《信息公开办法的通知》	指	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）
《发行工作的通知》	指	江苏省财政厅下发的《关于做好 2024 年第二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〕4 号）
《财务评估报告》	指	南京中昇会计师事务所（普通合伙）于 2024 年 5 月 17 日出具的“中昇专字（2024）第 020002 号”《响水县 2024 年江苏省第二批次政府债券项目财务评估报告》
江苏今越	指	江苏今越控股集团有限公司，曾用名“响水今越建设发展有限公司”
委托人	指	响水县财政局
德恒或本所	指	北京德恒（南京）律师事务所
元	指	人民币元

北京德恒（南京）律师事务所

关于 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之响水县项目的

法律意见书

德恒 18F20240054-2 号

致：响水县财政局

北京德恒（南京）律师事务所系在江苏省司法厅注册的律师事务所，具备从事法律业务的资格。德恒接受响水县财政局的委托，依据《信息公开办法的通知》《发行工作的通知》等相关规定、文件，为 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目的相关事项出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所及本所经办律师特作如下声明：

（一）本所经办律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对中国现行法律、法规和规则指引的理解发表法律意见书。

（二）本所经办律师承诺，已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对响水县项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

（三）本所经办律师承诺，同意委托人将本法律意见书作为其向江苏省财政厅申报的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

（四）委托人向本所经办律师保证，其已提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或者原件一致，且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，无任何隐瞒、疏漏之处。

（五）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，

本所经办律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关机构出具的证明、声明等文件而出具相应意见。

（六）本所经办律师仅就响水县项目所涉及的法律问题进行核查，本法律意见书中涉及财务评估报告等内容时，均为严格按照有关机构出具的文件引述，并不意味着本所经办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。

（七）本法律意见书仅供委托人向江苏省财政厅申报，为江苏省财政厅代表江苏省人民政府发行债券使用，不得用作任何其他用途。

一、项目基本情况

根据响水县财政局出具的《响水县 2024 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》等文件资料并经其确认，本次响水县项目为“金枫雅苑安置区建设工程项目”，该项目的基本情况如下：

序号	项目名称	所属领域	项目拟申请发行 专项债券金额 (亿元)	拟申请发行 期限	还本方式
1	金枫雅苑安置区建设工程项目	市政基础设施	2.2	7 年	到期一次 还清

二、项目的实施主体

根据相关政府批文以及本所经办律师核查，金枫雅苑安置区建设工程项目的实施主体为江苏今越控股集团有限公司。

经本所经办律师核查江苏今越的《营业执照》并登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至本法律意见书出具日，江苏今越的基本情况如下：

名称	江苏今越控股集团有限公司
----	--------------

统一社会信用代码	91320921086934110K
住所	江苏省盐城市响水县经济开发区工业邻里中心
法定代表人	王新宇
注册资本	100,000 万元
经营范围	园区建设及相关建设业务、城镇化建设业务、城乡基础设施建设、安置房建设、城市园林绿化建设、物业管理服务；土地复垦、基本农田整理；建筑材料、水暖器材、机械设备（汽车限零售）销售；企业管理咨询服务；商务服务；自有厂房及机械设备租赁（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） 许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；有色金属合金销售；金属材料制造；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
成立日期	2013 年 12 月 18 日
营业期限	2013 年 12 月 18 日至无固定期限

根据国家企业信用信息公示系统显示，江苏今越的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”。根据江苏今越的《公司章程》以及其书面确认并经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具日，江苏今越依法有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及其《公司章程》规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，江苏今越系有效存续的公司法人，其作为金枫雅苑安置区建设工程项目的实施主体，具备该项目的实施主体资格。

三、项目的审批/备案情况

1. 2021 年 1 月 29 日，响水县行政审批局下发了“响行审投资审[2021]23 号”《关于金枫雅苑安置区建设工程项目建议书的批复》，同意江苏今越实施该项目，项目代码：2101-320921-89-01-211694，项目地址位于响水县经济开发区浦

江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧。

2. 2021年5月11日，响水县行政审批局核发了“响行审投资审[2021]106号”《关于金枫雅苑安置区建设工程项目可行性研究报告的批复》，同意江苏今越实施该项目，项目代码：2101-320921-89-01-211694；项目地址：响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧；项目建设内容：项目规划用地面积64,092平方米，总建筑面积151,600平方米，建设9栋住宅楼，其中17层6栋，18层3栋，配套建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程；项目总投资约91,677万元。

3. 2022年7月12日，金枫雅苑安置区建设工程项目地块取得响水县自然资源和规划局核发的“苏（2022）响水县不动产权第0090087号”《不动产权证书》。该证书记载，地块坐落于响水县天马路南侧、大宝路东侧，权利人为江苏今越，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，宗地面积为64,092.00 m²，使用期限至2092年12月30日止。

4. 2022年12月1日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第320921202200212号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目1#楼。

2022年12月1日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第320921202200213号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目2#楼。

2022年12月1日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第320921202200214号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目3#楼。

2022年12月1日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第320921202200215号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目4#楼。

2022年12月1日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第320921202200216号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项

目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目 5#楼。

2022 年 12 月 1 日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第 320921202200217 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目 6#楼。

2022 年 12 月 1 日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第 320921202200218 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目 7#楼。

2022 年 12 月 1 日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第 320921202200219 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目 8#楼。

2022 年 12 月 1 日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第 320921202200220 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目 9#楼。

2022 年 12 月 1 日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第 320921202200221 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目 11#楼。

2022 年 12 月 1 日，响水县自然资源和规划局核发了“建字第 320921202200222 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：江苏今越；建设项目名称：金枫雅苑安置区建设工程项目地下车库。

5. 2022 年 12 月 21 日，响水县行政审批局核发了《建筑工程施工许可证》，建设项目编码为 3209212106240001，施工许可编号为 320921202212210301，建设单位：江苏今越；工程名称：金枫雅苑安置区建设工程项目；建设地址：响水县经济开发区大宝路东侧、天马路南侧；建设规模：151,688.31 平方米；房屋建筑工程为：金枫雅苑安置区建设工程项目 1#-9#楼、11#楼和地下车库。

综上，本所经办律师认为，本次金枫雅苑安置区建设工程项目已取得相关部门对项目建议书和可行性研究报告的审批同意，该项目已取得土地使用权权属证书以及建设规划许可证、建筑工程施工许可证，还需完成其他法定必备的审批

或备案手续。

四、项目收益与融资的自求平衡

经核查，南京中昇会计师事务所（普通合伙）于 2024 年 5 月 17 日为本次金枫雅苑安置区建设工程项目出具了《财务评估报告》，该报告出具的结论性意见为：“经上述测算，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，本报告评价的响水县政府债券项目，在项目收入分别以近三年响水县 GDP 平均增速 5.13% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期项目收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

本所经办律师认为，根据《财务评估报告》，经相关预测以及在相关假设前提下，本次响水县项目的预期项目收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

五、项目服务的有关机构

（一）会计师事务所

南京中昇会计师事务所（普通合伙）为本次响水县项目出具了《财务评估报告》。经核查，南京中昇会计师事务所（普通合伙）现持有南京市建邺区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320105MACWUQAKXP 的《营业执照》以及江苏省财政厅核发的编号为 32010110 的《会计师事务所执业证书》，《财务评估报告》的签字注册会计师的证书均在有效期内。

（二）律师事务所

德恒为本次响水县项目相关事项出具本法律意见书。本所现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000591126261R 的《律师事务所分所执业许可证》，且经办律师均持有执业证书，相关证照均已经年检通过。

本所经办律师认为，上述会计师事务所和律师事务所均为合法存续的专业服务机构，具备为响水县项目出具专业性意见的资质条件。

六、结论意见

综上所述，本所经办律师认为：

1. 本次响水县项目的实施主体依法有效存续的公司法人，具备项目实施的主体资格。

2. 本次金枫雅苑安置区建设工程项目已取得相关部门对项目建议书和可行性研究报告的审批同意，该项目已取得土地使用权权属证书以及建设规划许可证、建筑施工许可证，还需完成其他法定必备的审批或备案手续。

3. 根据《财务评估报告》，经相关预测以及在相关假设前提下，本次响水县项目的预期项目收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

4. 为本次响水县项目申报提供专业服务的会计师事务所和律师事务所均为合法存续的专业服务机构，具备为响水县项目出具专业性意见的资质条件。

本法律意见书一式三份，经本所负责人及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《北京德恒（南京）律师事务所关于 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目的法律意见书》之签署页）

北京德恒（南京）律师事务所
负责人：  朱德堂

朱德堂

经办律师： 印凤梅
印凤梅

经办律师： 刘泽宇
刘泽宇

2024年5月23日





江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于
2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之
滨海县项目

法律意见书

（2024）苏鑫鼎律非诉字第 013 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引言	1
一、律师声明事项	1
二、释义	3
第二部分 正文	4
一、本次专项债项目的实施单位	4
二、募集资金额度及用途	5
三、本次专项债项目的合规性	6
四、预期偿债资金来源	6
五、本次专项债的中介机构	7
第三部分 结论意见	8

江苏鑫鼎律师事务所
关于
2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目
法律意见书

（2024）苏鑫鼎律非诉字第 013 号

致：滨海县财政局

江苏鑫鼎律师事务所接受滨海县财政局的委托，为“2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目”提供专项法律服务。本所律师根据《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、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）、《财政部关于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）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、江苏省财政厅《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）、江苏省财政厅《关于做好 2024 年第二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〕4 号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

3、本所律师仅就本次专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及财务评估报告、项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺，以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次专项债的合法、合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次专项债所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次专项债之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

申请人	指	滨海县财政局
本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
项目实施单位	指	滨海恒发地产有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次专项债	指	2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目
本次专项债项目	指	滨海汇文院建设工程项目
《申请报告》	指	滨海县 2024 年第二批江苏省政府新增专项债券发行申请报告
苏财债函（2024）4 号文	指	江苏省财政厅《关于做好 2024 年第二批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》
苏亚盐咨（2024）34 号 财务评估报告	指	2024 年第二批次江苏省政府债券（棚改专项债券）之滨海县项目财务评估报告
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次专项债项目的实施单位

1、基本信息

本次专项债滨海汇文院建设工程项目的实施单位为滨海恒发地产有限公司，该公司现持有滨海县行政审批局核发的《营业执照》，基本信息如下：

统一社会信用代码：91320922MA20QUX475

企业名称：滨海恒发地产有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高峰

注册资本：2000.00 万元人民币

成立日期：2020 年 01 月 03 日

营业期限：自 2020 年 01 月 03 日至无固定期限

住所：盐城市滨海县明达路 399 号锦绣园 20 幢商业 107/207/307 室

经营范围：房地产开发经营，房地产中介服务（限房地产经纪），房屋建筑工程施工，建筑装修装饰工程施工，物业管理服务，室内装饰设计服务，自有房屋租赁，设计、制作、发布、代理国内户外广告、一般形式印刷品广告，建材、办公用品批发、零售。（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） 一般项目：市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股东及控股股东

经核查，滨海恒发地产有限公司是由滨海县城镇建设发展有限公司出资设立并持有 100% 股权；滨海县城镇建设发展有限公司是由滨海县城发投资控股集团有限公司出资设立，并持有 100% 股权；滨海县城发投资控股集团有限公司是由滨海县人民政府出资设立，并持有 100% 股权，故滨海恒发地产有限公司系国有

控股公司。

3、存续情况

经核查，滨海恒发地产有限公司依法存续。

综上，本所律师认为，滨海恒发地产有限公司系经滨海县行政审批局依法登记设立的国有控股公司，依法存续，具有实施本次专项债项目的主体资格。

二、募集资金额度及用途

根据申请人提供的“滨海县 2024 年第二批江苏省政府新增专项债券发行申请报告”及苏亚盐咨〔2024〕34 号《财务评估报告》披露，本次专项债项目总投资 18.4830 亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金 12.00 亿元，本次拟申请专项债券资金 3.00 亿元，后续计划发行 9.00 亿元；不含专项债券的项目资本金 6.4830 亿元，债权期限 7 年，项目具体情况如下：

1、项目建设内容

本项目位于滨海县世纪大道南侧、西域香苑东北侧。主要建设内容为：小区住宅楼、人防地下室、生活泵房、配电房等建筑工程，道路、排水、景观、智能化、绿化等附属工程及室外消防、雨水回收、广电、通信、路灯、管网等建设工程，项目规划用地面积约 162.17 亩，总建筑面积约 283499.28 平方米。

规划建设 19 栋高层，其中住宅层数 18 层 9 栋、21 层 3 栋、24 层 3 栋 25 层 2 栋、26 层 2 栋，住宅总建筑面积 208829.49 平方米。商业建筑面积 3327.53 平方米。

2、项目资金投入计划及建设计划

本专项债项目资金总需求 184,830.20 万元，其中：①江苏省政府专项债券 120,000.00 万元，本次拟申请金额 30,000.00 万元，后续计划发行 90,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 64,830.20 万元。

建设工作计划约为 2 年半，已于 2024 年 5 月开工，预计 2027 年 12 月底竣

工，2028 年正式运营，目前正在建设中。

经核查，本所律师认为，本次专项债项目及发行债券额度符合苏财债函〔2024〕4 号文的规定。

三、本次专项债项目的合规性

2023 年 9 月 22 日，滨海县行政审批局作出《关于滨海汇文一期建设工程项目核准的批复》（滨行审投资〔2023〕272 号），同意滨海恒发地产有限公司实施滨海汇文院一期建设工程项目，项目编码 2309-320922-89-01-336744，项目总投资 101,560.94 万元。

2023 年 10 月 26 日，滨海县行政审批局作出《关于滨海汇文院二期建设工程项目核准的批复》（滨行审投资〔2023〕308 号），同意滨海恒发地产有限公司实施滨海汇文院二期建设工程项目，项目编码 2310-320922-89-01-146281，项目总投资 83269.26 万元。

2024 年 1 月 3 日，滨海县行政审批局作出《关于滨海汇文院一期建设工程变更核准的批复》（滨行审投资〔2024〕2 号），同意将滨海汇文院一期建设工程项目名称变更为滨海恒发地产有限公司实施滨海汇文院建设工程；项目建设内容及规模：项目规划用地面积约 108117 平方米，总建筑面积 283499.28 平方米，其中地上计容建筑面积 218014 平方米，地上不计容建筑面积 1800 平方米，地下建筑面积 65485.28 平方米。容积率 2.00，建筑密度 19.50%，绿化率 35.20%。该项目总投资 184830.2 万元。该项目中所涉两个块地需按照各土地合同中的规划设计要点进行建设。其他内容不变。

经核查，本所律师认为，本次专项债项目已得到有权部门批准实施。

四、预期偿债资金来源

根据苏亚盐咨〔2024〕34 号《财务评估报告》披露，本次专项债的偿债资

金来源为以项目专项收入以及政府性基金收入作为还本付息的资金来源。

本次专项债项目申请债券总金额 120,000.00 万元，存续期内项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.16；本次申请债券金额 30,000.00 万元，存续期内项目收益对融资本息覆盖倍数为 3.24，可以覆盖融资本息。

经核查，本所律师认为，申请人申请本次专项债已提供项目收益与融资平衡方案，符合苏财债函〔2024〕4 号文的规定。

五、本次专项债的中介机构

1、会计师事务所

本次专项债的《财务评估报告》由苏亚金诚出具，经核查：

（1）苏亚金诚持有盐城市市场监督管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913209020893564595）。

（2）苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2、律师事务所

本次专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

（1）江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000576684265X）；

（2）江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）；签字律师范海玲持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201311840956）。

本所律师认为，本次专项债的中介机构符合苏财债函〔2024〕4 号文的规定要求。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本次专项债项目的实施单位滨海恒发地产有限公司依法登记设立，依法存续，具有实施本次专项债项目的主体资格；

2、本次专项债项目已经有权部门批准实施；

3、在本次专项债项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化前提下，在债券发行的存续期内，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

（以下无正文，换签署页）

（此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于 2024 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目法律意见书》的签署页）



江苏鑫鼎律师事务所（盖章）

负责人（签字）：朱红玲

经办律师（签字）：王文书

经办律师（签字）：范海玲

2024 年 05 月 17 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005
电话：0515-88963551
传真：0515-88209252
电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000576684265X

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

发证机关: 江苏省司法厅
发证日期: 2016 年 12 月 28 日



No. 70074611

中华人民共和国司法部监制



执业机构	江苏鑫鼎律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13209201311840956	持证人	范海玲
法律职业资格 或律师资格证号		性别	女
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	32092319880410584x
发证日期	2013 年 06 月 24 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2019 年度考核 江苏省司法厅 (9) 2020.6-2021.5	考核年度	2022 年度考核 江苏省司法厅 (9) 2023.6-2024.5
考核结果		考核结果	
备案机关	2020 年度考核称职 江苏省司法厅 (9) 021.6-2022.5	备案机关	
备案日期	2021 年度考核称职 江苏省司法厅 (9) 2022.6-2023.5	备案日期	



2024 年江苏省第二批政府专项债券

法
律
意
见
书

江苏峰路律师事务所

二〇二四年五月二十三日

关于
2024 年江苏省政府债券-棚户区改造专项债
之
东台市项目法律意见书

第一章 前言

东台市财政局：

江苏峰路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，具有合法执业资格，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受贵局的委托，根据相关法律、法规和规范性文件的规定，就 2024 年江苏省政府债券-棚户区改造专项债之东台市项目出具法律意见如下：

一、释义与简称

除非特别注明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义：

“本法律意见书”	指	关于 2024 年江苏省政府债券-棚户区改造专项债之东台市项目法律意见书
“本所”	指	江苏峰路律师事务所
“贵局”	指	东台市财政局
“盐城立信如良会计师事务所”	指	盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）

“本项目”	指	2024 年江苏省政府债券-棚户区改造专项债之东台市项目，共涉及泰东绿郡安置房、滨河湾安置房、黄海雅居安置房、站南安置区一期四个项目
“《专项评价报告》”	指	盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）出具的《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（立信专字[2024]第 102 号）

二、出具本法律意见书的依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3、《关于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）；
- 4、《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）；
- 5、《关于做好 2024 年第二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〕4 号）；
- 6、《东台市 2024 年第二批江苏省政府新增专项债券发行申请报告》（东财债〔2024〕8 号）；
- 7、东台市财政局的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码：11320981014396966G；
- 8、盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）出具的《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（立信专字[2024]102 号）；
- 9、其他尽职调查收集的有关资料。

三、声明

1、本所向贵局及本项目实施单位提出了应向本所提供的资料、文件等，并得到了贵局及本项目实施单位按本所要求提供的资料、文件等，该资料、文件构成本所出具本法律意见书的基础。贵局及本项目实施单位保证所提供的文件、资料均真实、准确、完整，复印件与原件一致。

2、盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）向本所提供立信专字[2024]第102号《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

3、本所依据本法律意见书出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的法律、法规和其他规范性文件，以及本所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意见；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，到贵局及本项目实施单位了解项目情况，查阅相关资料，对所获取的资料进行了审阅，并经提供单位盖章确认，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

4、本所仅就本项目的概况及其本项目实施单位的主体资格以及本项目的收益与融资自求平衡有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级偿债能力和现金流分析等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、资信评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述。该引述并不意味着本所对其真实性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所并不具备核查和作出判断的合法资格。

5、本法律意见书所有章节均应被视为一个整体，不可断章取义。

6、本所同意贵局将本法律意见书作为债券项目的政府报批文件，用于债券项目的申请。

第二章 正文

一、本项目实施单位的主体资格

东台市保障性住房建设投资有限公司，统一社会信用代码为：91320981687832726F，法定代表人：宣日平，住所地：东台市广场路8号勘探设计大厦七楼，经营范围为：政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发，物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 许可项目：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：土地整治服务；房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

综上，本所律师认为，以上主体具备实施本项目的主体资格。

二、本项目的基本情况

根据贵局及本项目实施单位提供的相关文件、资料等，并经本所核查，本期债券涉及的项目为泰东绿郡安置房、滨河湾安置房、黄海雅居安置房、站南安置区一期四个项目，详见下表：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限（年）	项目简介	本次专项债券发行金额	主管部门	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
----	------	----------	---------	------	------------	------	------------------

东台市	泰东绿郡安置房项目	1.1	7	本项目在东台镇实施，项目地点位于范公南路西侧，泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约68亩，新建住宅建筑10幢，规划总建筑面积约13.1万平方米，规划安置813户。项目总投资11.44亿元。	1.1	住建局	是
东台市	滨海湾安置房项目	1.8	7	本项目在东台市实施，项目地点位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，占地约82亩，建筑面积约13.6万平方米（不含地下建筑面积），项目总投资15.0262亿元。	1.8	住建局	是
东台市	黄海雅居安置房项目	1.3	7	本项目在东台市实施，项目地点位于金光路西侧，庆丰路南侧，黄海路北侧，占地约66.7亩，建筑面积约12.39万平方米，拟新建小高层、高层建筑，并配套绿化、道路、围墙等工程，项目总投资9.92亿元。	1.3	住建局	是
东台市	站南安置区一期项目	1.6	7	本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约79.5亩，建筑面积约18.2万平方米，计划新建11幢高层建筑及配套，其中户均约120平方米，约1120户。项目总投资8.15亿元。	1.6	住建局	是
合计		5.8			5.8		

综上，本所律师认为，本项目的实施主体正在实施相关工作，有实施项目的资金需求，同时上述实施主体已按照相关法律法规要求办理相应的相关审批手续，且应在取得相关审批后依法实施、管理项目。

三、项目融资

2024年江苏省政府债券-棚户区改造专项债之东台市项目申请融资5.8亿元。

四、项目收益与融资自求平衡

根据《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）及《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）第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定，本项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

盐城立信如良会计师事务所作为本期债券发行的审计机构，为本项目出具了《专项评价报告》，依据该《专项评价报告》分析，盐城立信如良会计师事务所认为，本次评价的东台市四个项目对应的政府性基金收入及各项目自身产生的净收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，依据《专项评价报告》本项目能符合《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）及《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2016〕155号）之规定，能够实现项目收益和融资自求平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《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《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000MD0064087Q），出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的杜珉珉律师、杨健律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且2023年度考核称职。

（二）《专项评价报告》

立信专字[2024]第102号《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告》系盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）出具，该机构属于合法存续的普通合伙会计师事务所，现持有《营业执照》（统一社会

信用代码：91320981550219525P），具有出具审计报告的资质。

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 结论意见

综上所述，本所律师认为，东台市保障性住房建设投资有限公司具备实施本项目所涉及四个项目的主体资格；上述实施单位应按照相应法律、法规的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目；本项目可实现收益和融资自求平衡；为本期债券发行提供服务的中介机构，均具备相应的从业资质。

江苏峰路律师事务所

负责人：

经办律师：

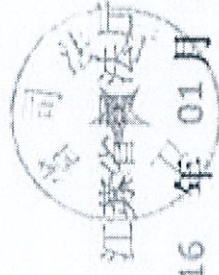
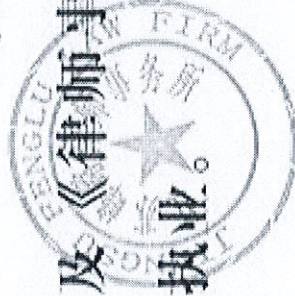
经办律师：

二〇二四年五月二十三日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD0064087Q
证号: 23209201610293498

江苏峰路 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 01 月 29 日

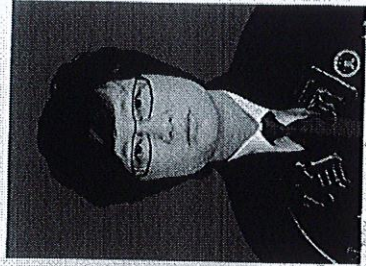
执业机构 江苏峰路律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200811138141

法律职业资格
或律师资格证号 A20063209811602

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2016年01月27日



持证人

杜聚聚

性别

女

身份证号 320919197510200965

江苏峰路律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13209202311637129

执业证号

A20213209816862
法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期



杨健

持证人

女

性别

320981198701173747

身份证号



江苏华朋律师事务所
JIANGSUHUAPENG LAW FIRM

法律意见书

编号：(2024) 华朋专字第 003-2 号

江苏华朋律师事务所
关于 2024 年第二批江苏省政府债券
扬州市棚户区改造专项债券
之
法律意见书

地址：扬州市邗江区润扬中路星耀天地 E 座 12 层

邮编：225000

联系电话：0514-87325562





江苏华朋律师事务所
关于 2024 年第二批江苏省政府债券
扬州市棚户区改造专项债券
之
法律意见书

编号：（2024）华朋专字第 003-2 号

致扬州市财政局：

江苏华朋律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

本所依据与扬州市财政局签署的《专项法律服务合同》，作为本次发行准备事宜的特聘专项法律顾问，就扬州市财政局在本债券发行的前期准备工作事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发债项目的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。



第一部分 律师声明事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

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

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

4. 扬州市财政局向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

5. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6. 本所律师仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关审计报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

7. 本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。



8. 本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按相关法律法规要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用导致法律上的歧义或曲解。

9. 本法律意见书仅供发行人为发行本产品之目的使用，不得用作任何其他目的。

现本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。



第二部分 正文

一、实施城镇建设的主体资质

扬州市经济技术开发区管理委员会建设局，统一社会信用代码为11321000MB1A29584B，机构类型为机关法人，机构基本信息如下：

统一社会信用代码	11321000MB1A29584B
名称	扬州市经济技术开发区管理委员会建设局
负责人	张长海
单位地址	江苏省扬州市维扬路108号开发大厦11楼
主要职能	负责区内公用基础设施建设和管理，做好建设用地规划、建设工程规划审批和建设管理工作，会同有关部门管理区内土地和房地产业、建筑业。
批准机构名称	扬州市事业单位登记管理局

基于上述，本律师认为：

扬州市经济技术开发区管理委员会建设局系经批准设立的具有独立法人资格的机关单位，具备从事城市基础设施配套改造及城乡公益性项目建设的主体资格。

二、预期偿债资金来源

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

根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所出具的《2024年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》显示，本次债券发行的融资平衡情况已经予以审计并通过。在本次棚户区改造专项债券发行中，预计总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数（包含已申请发行债券资金）为1.27倍，预



计本期债券存续期融资本息覆盖倍数(包含期后计划申请发行债券资金)为 1.23 倍,项目收益可以覆盖融资成本,具有清偿到期债券的能力,满足本次专项债券还本付息的资金要求,为可以实现收益与融资自求平衡的棚户区改造专项债券。

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

三、募投项目概述

依据扬州市财政局提供的材料和文件,此次棚户区改造专项债券拟发行 15000 万元人民币,所对应的项目为 GZ306 地块安置项目。根据根据扬州市财政局、扬州市经济技术开发区管理委员会建设局相关文件资料及承诺,该项目具体情况如下:

项目名称	GZ306 地块安置项目
项目代码	2020-321071-70-02-550176
项目内容	GZ306 地块安置项目位于亨通路以东、金港路以南、玉带河以西、八里横三路以北总用地面积约 59629 m ² ,总建筑面积约 140249 m ² ,其中:高层住宅约 100656 m ² ,住宅配套约 4098 m ² ,物业管理约 985 m ² ,社区用房约 425 m ² ,养老用房约 210 m ² ,公厕约 50 m ² ,配电房约 825 m ² ,水泵房约 60 m ² ,门卫约 95 m ² ;地下总建筑面积约 32846 m ² 。同步建设绿化景观、道路、照明以及水、电、气、通讯等相关配套工程。
项目总投资	94800 万元
项目建设期间	2022 年 01 月至 2024 年 07 月
本次债券发行金额	15000 万元
本次拟发行债券期限	10 年



项目主管部门	扬州市经济技术开发区管理委员会建设局
--------	--------------------

本项目收入将来自棚户区改造专项债券收入，项目预期收益来源主要为不动产销售收入、广告位出租及其他预计收入。根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所出具的《2024年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》对项目资金平衡的分析结果，预计本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.23倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《2024年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告》由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所出具。

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

（二）律师事务所

本《法律意见书》由江苏华朋律师事务所出具。江苏华朋律师事务所系一家于扬州市注册成立的律师事务所，持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：313200004688498949），是具有中国执业资格的律师事务所。

本法律意见书的签字经办律师为齐笑鸣律师与曹素珍律师，两位律师分别持有证号为13210201111783552和13210200811516635的《中华人民共和国律师执业证》，自执业以来均无违规违纪记录，



且均已通过江苏省司法厅 2022 年律师年度考核备案。因此，本所与经办律师具有出具本法律意见书的资格。

五、法律意见

本所律师经审查后认为，本项目涉及风险如下：

（一）利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动。在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性，由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）税收风险

依据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号文）规定，对企业和个人取得的2012年及以后年度发行的地方政府债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期间，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发产生相应波动。

第三部分 结论性意见

截至本法律意见书出具之日，综上所述，本所律师认为：

1. 扬州市经济技术开发区管理委员会建设局系经批准设立的具有独立法人资格的机关单位具备从事城市基础设施配套改造及城乡公益性项目建设的主体资格；

2. 本次棚户区改造专项债券对应的扬州市棚户区改造项目的偿债收益经专业机构预测，可达到融资自求平衡，并实现项目收益；

3. 本次债券中应享分配额度内的资金将由扬州市经济技术开发区管理委员会建设局专项用于棚户区改造项目。

(以下无正文)

(此页无正文，为《江苏华朋律师事务所关于 2024 年第二批江苏省政府债券扬州市棚户区改造专项债券之法律意见书》之签章页)

本法律意见书正本一式三份，无副本，经本所经办律师签字并经本所盖章后生效。



中国执业律师：



中国执业律师：



二〇二四年五月二十三日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313200004688493949

江苏华朋

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

发证机关:



江苏省司法厅
2016 年 12 月 07 日

发证日期:

No. 70063318

中华人民共和国司法部监制



执业机构	江苏华朋律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13210201111763662	持证人	齐奕曦
法律职业资格 或律师资格证号	A20093210113067	性别	女
发证机关		身份证号	321001198510060328
发证日期	2023 07 08		

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	

