

江苏三律师事务所

关于

2024 年第四批江苏省政府债券

(棚户区改造专项债券) 之南京市项目

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.....	1
前 言.....	2
正 文.....	4
一、本期债券的基本情况.....	4
二、项目概况.....	4
（一）江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程.....	4
（二）横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目.....	7
（三）高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程.....	10
（四）溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目.....	13
（五）溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目.....	16
三、项目资金情况.....	19
（一）项目资金来源及投入情况.....	19
（二）项目收益与融资平衡安排.....	19
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	20
（一）财务评估报告.....	20
（二）法律意见书.....	21
五、结论性意见.....	21

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南京市项目
律师事务所/本所	指	江苏三律师事务所
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年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南京市项目财务评估报告
法律意见书	指	江苏三律师事务所关于2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之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年第四批江苏省政府债券
（棚户区改造专项债券）之南京市项目
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年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南京市项目进行分析，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《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

本次拟使用债券募集资金 83,000.00 万元，后期拟发行债券募集资金 216,200.00 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）江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程

1. 项目概况

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

根据南京市高淳区行政审批局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目可行性研究报告的批复》（高行审建投〔2021〕815号）的批复：同意实施该项目。该项目位于南京市高淳区淳溪街道双高路以南、南塘路以北、双塔医院以东、紫晶美域以西，占地面积约 97478 平方米，具体用地面积和四至边界由规划资源部门确定。项目主要建设内容为建设保障性住房、社区中心、幼儿园、配套建设门卫室、变电所等配套设施，计划安置户数约 1256 户，总建筑面积约 234018.56 平方米，其中地上总建筑面积约 161487.68 平方米，地下总建筑面积约 72530.88 平方米。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼，地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。项目总投资约 159916.00 万元。

2. 项目业主

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

南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司基本情况如下：

名称	南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司
统一社会信用代码	913201183027364782
法定代表人	王珊珊
注册资本	21000 万人民币
注册时间	2015 年 02 月 11 日
营业期限	2015 年 02 月 11 日至 2035 年 02 月 10 日
登记机关	南京市高淳区行政审批局
企业类型	有限责任公司
住所	南京市高淳经济开发区古檀大道 1 号
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；公路管理与养护；住宅室内装饰装修；施工专业作业（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：土石方工程施工；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；工程管理服务；物业管理；住房租赁；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）

	展经营活动)
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

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

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

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

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

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

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

(7) 建筑工程施工许可证（施工许可证编号 320125202311171401）

(8) 建筑工程施工许可证（施工许可证编号 320125202311171101）

(9) 建筑工程施工许可证（施工许可证编号 320125202311171201）

(10) 江苏省文物局《关于江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目地块的文物保护工作意见》（苏文物保〔2022〕190号）

综上，本所律师认为，江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程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）横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目

1. 项目概况

本项目为横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目，发改委投资项目代码为：2209-320115-89-01-701146。

横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目已于2022年9月16日取得南京市江宁区行政审批局《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2022〕122号），批复：为切实改善江宁高新区居民的住房条件和居住环境质量，提高当地城镇化建设水平，促进区域经济社会和谐发展，原则同意你公司建设横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目。项目地点位于南京市江宁区淳化街道横岭社区海慧路东侧、东霞路北侧地块，建设内容为拟新建包括新建保障性住宅楼，同步建设物业用房、配电房等公共配套设施，建筑总面积约46366.35平方米。其中地上建筑面积约27965.26平方米，包括：住宅建筑面积约26410.04平方米，配套设施建筑面积约879.04平方米，地上非计容建筑面积（架空层）676.18平方米；地下建筑面积约18401.09平方米，包括：地下非机动车库3568.18平方米，地下机动车库14837.91平方米。项目总投资估算33670万元人民币。根据《南京市江宁区行政审批局《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目初步设计的批复》（江宁审批投字〔2023〕80号），项目总投资概算为31176.67万元。

2. 项目业主

根据南京市江宁区行政审批局《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2022〕122号），横岭四

期小区（经济适用房）及配套设施工程项目业主为南京江宁高新园建设投资有限公司。

项目业主基本情况如下：

名称	南京江宁高新园建设投资有限公司
统一社会信用代码	91320115057993840N
法定代表人	易诗福
注册资本	174000 万元人民币
注册时间	2013 年 01 月 24 日
营业期限	2013 年 01 月 24 日至 2033 年 01 月 23 日
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）一般项目：工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
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，横岭四期小区（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《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2022〕122号）

（2）南京市江宁区行政审批局《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目初步设计的批复》（江宁审批投字〔2023〕80号）

（3）南京江宁高新技术产业开发区管理委员会《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目初步设计概算的审核意见》（江宁高新管字〔2023〕177号）

（4）苏州市吴江区建协施工图设计技术审查中心《横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目初步设计文件技术性审查报告》

（5）《不动产权证书》（苏〔2024〕宁江不动产权第006516号）

（6）《建设工程规划许可证》（建字第320115202300820号）

（7）《建设用地规划许可证》（建字第320115202300296号）

（8）《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320115202404011201）

（9）《开工报告》

（10）《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（决定书编号：3201212023HB0132）

（11）苏州市吴江区建协施工图设计技术审查中心《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程勘察文件审查合格意见书》（编号：10201勘〔2023〕第0244号）

（12）苏州市吴江区建协施工图设计技术审查中心《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〔2023〕第0536号）

(13) 南京市江宁区城乡建设局《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施设施工程项目初步设计文件技术性审查意见》

(14) 苏州市吴江区建协施工图设计技术审查中心《江苏省建筑工程施工图设计文件审查合格书》（JFJN20230128）

综上，本所律师认为，横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（三）高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

1. 项目概况

本项目为高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程，发改委投资项目代码为： 2208-320115-89-01-573775。

根据南京市江宁区行政审批局《关于高家边小区 C 组团(经济适用房)及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2022〕113 号）批复：为切实改善江宁高新区居民的住房条件和居住环境质量，提高当地城镇化建设水平，促进区域经济社会和谐发展，原则同意建设高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程项目。该项目为原高家边小区二期复建房及配套设施工程（宁园管字〔2010〕125 号）后续建设项目，因建设主体变更，由南京江宁科学园发展有限公司变更为其全资子公司南京江宁高新园建设投资有限公司。项目地点及用地面积：该项目位于南京江宁高新区，东至规划格致路，西至药谷路，南至知圩路，北至规划道路；项目规划总用地面积约 113794.65 平方米。项目具体四至边界和用地面积以规划资源部门核定为准。该项目拟建设高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程，主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394048.84 平方米(地上建筑面积约 257694.61 平方米，地下建筑面积约 136354.23 平方米)，其中住宅

建筑面积约 388677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5371.31 平方米。项目规划总建筑面积和具体建设方案由规划资源、城建、房产等有关部门审定。该项目总投资估算 269343.5 万元。

2. 项目业主

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

南京江宁高新园建设投资有限公司基本情况如下：

名称	南京江宁高新园建设投资有限公司
统一社会信用代码	91320115057993840N
法定代表人	易诗福
注册资本	174000 万人民币
注册时间	2013 年 01 月 24 日
营业期限	2013 年 01 月 24 日至 2033 年 01 月 23 日
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	南京市江宁区科学园天元东路 118 号
经营范围	市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；

	展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高家边小区 C 组团(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《关于高家边小区 C 组团(经济适用房)及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字〔2022〕113 号）

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

(3) 南京市江宁区城乡建设局《高家边小区 C 组团(经济适用房)及配套设施工程项目初步设计及概算技术性审核意见》

(4) 《开工报告》

(5) 《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）

(6) 《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(2024)第 0326 号）

(7) 《江苏省建筑工程施工图设计文件审查合格书》（JFJN20230227）

(8) 《国有建设用地划拨决定书》（决定书编号：3201212024HB0071）

(9) 《国有建设用地划拨决定书》（决定书编号：3201212024HB0072）

(10) 《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320115202407041201）

(11) 《建设工程规划许可证》（建字第 3201152024GG0575484 号）

(12) 《建设用地规划许可证》(地字第 3201152024YG0142416 号)

(13) 《建设用地规划许可证》(地字第 3201152024YG0143499 号)

综上,本所律师认为,高家边小区 C 组团(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。

(四) 溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目

1. 项目概况

本项目为溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目,发改委投资项目代码为:2019-320117-47-01-508634。

溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目于 2019 年 9 月 26 日取得南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》(溧审批投许[2019]357 号),文件批复:同意溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告,建设工期约 36 个月。项目单位为南京溧水中山保障房建设有限公司。项目地址位于薛李东路以东,飞燕路以南,占地约 94 亩。具体四至边界和用地由规划和自然资源局核定。项目总投资估算 196471.795 万元。根据南京市溧水区行政审批局于 2022 年 8 月 1 日作出的《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目初步设计的批复》(溧审批投许(2022)50 号),项目总投资概算 187902.97 万元。

南京市溧水区行政审批局于 2022 年 3 月 15 日作出《关于同意溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目名称变更的批复》(溧审批投许(2022)21 号),文件批复:根据《溧水区城市精细化建设管理暨环境综合整治工作例会纪要》(2022 年第 3 期),经研究,同意《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》(溧审批投许[2019]357 号)中项目名称变更为“溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目”。批文中其余内容不变。故本

次申报的溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目与南京市溧水区行政审批局批复的溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目系同一项目。

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二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]357号），溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目业主为南京吉溧开发置业有限公司（曾用名：南京溧水中山保障房建设有限公司）。

项目业主基本情况如下：

名称	南京吉溧开发置业有限公司（曾用名：南京溧水中山保障房建设有限公司）
统一社会信用代码	913201170626029040
法定代表人	强力
注册资本	10000 万元人民币
注册时间	2013 年 2 月 17 日
营业期限	2013 年 2 月 17 日至 2033 年 2 月 16 日
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
注册地址	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，溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]357号）

（2）南京市溧水区行政审批局《关于同意溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目名称变更的批复》（溧审批投许〔2022〕21号）

（3）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目初步设计的批复》（溧审批投许〔2022〕50号）

（4）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园二期棚户区安置项目节能报告的审查意见》（溧审批投许[2019]235号）

（5）南京市规划和自然资源局溧水分局《关于锦和家园二期安置房可研方案的规划审查意见的复函》

（6）《溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目可行性研究报告》

（7）《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：10321（2024）第0066号）

（8）《锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目概算》

（9）《建筑工程施工许可证》（施工许可证编号：320124202407051201）

（10）《建设用地规划许可证》（地字第320117202300107号）

（11）《建设工程规划许可证》（建字第3201172024GG0223457号）

(12) 《不动产权证书》（苏（2024）宁溧不动产权第 001719 号）

(13) 《建设项目环境影响登记表》（备案号 201932011700000433）

(14) 《房地产开发企业资质证书》（证书编号：建开企〔2020〕2179 号）

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，溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

（五）溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目

1. 项目概况

本项目为溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目，发改委投资项目代码为：2019-320117-47-01-518087。

溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目于 2019 年 9 月 27 日取得南京市溧水区行政审批局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]359 号），文件批复：同意溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告，建设工期约 36 个月。项目单位为南京溧水中山保障房建设有限公司。项目地址位于溧水区中山东路以北，溧白路以东，征用土地约 155.1 亩。具体四至边界和用地由规划和自然资源局核定。项目总投资估算 196726.9 万元。根据南京市溧水区行政审批局于 2022 年 8 月 1 日作出的《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目初步设计的批复》（溧审批投许〔2022〕51 号），项目总投资概算 119353.23 万元。

南京市溧水区行政审批局于 2022 年 3 月 15 日作出《关于同意溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目名称变更的批复》（溧审批投许〔2022〕24 号），文件批复：根据《溧水区城市精细化建设管理暨环境综合整治工作例会纪要》（2022 年第 3 期），经研究，同意《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧

房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]359号）中项目名称变更为“溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目”。批文中其余内容不变。故本次申报的溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目与南京市溧水区行政审批局批复的溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目系同一项目。

2. 项目业主

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

项目业主基本情况如下：

名称	南京吉溧开发置业有限公司（曾用名：南京溧水中山保障房建设有限公司）
统一社会信用代码	913201170626029040
法定代表人	强力
注册资本	10000 万元人民币
注册时间	2013 年 2 月 17 日
营业期限	2013 年 2 月 17 日至 2033 年 2 月 16 日
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
注册地址	南京市溧水区秦淮大道 401 号
经营范围	保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理；房地产开发、房地产经营、房地产中介服务；物业管理；房

	屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主体存续状态	有效存续期间

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目已取得相关批准文件及项目实施文件如下：

（1）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]359号）

（2）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目初步设计的批复》（溧审批投许〔2022〕51号）

（3）南京市溧水区行政审批局《关于同意溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目名称变更的批复》（溧审批投许〔2022〕24号）

（4）《溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程可行性研究报告》

（5）南京市规划和自然资源局溧水分局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目可行性研究方案规划审查意见的复函》

（6）南京市溧水区行政审批局《关于溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目节能报告的审查意见》（溧审批投许[2019]296号）

（7）《南京市工程建设项目设定方案审定意见书》（宁规划资源方案〔2024〕00708号）

（8）《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件〔2023〕01397号）

（9）《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件〔2023〕01398号）

- (10) 《建设项目环境影响登记表》（备案号：201932011700000439）
- (11) 《建设用地规划许可证》（地字第 320117202300117 号）
- (12) 《建设用地规划许可证》（地字第 320117202300118 号）
- (13) 《房地产开发企业资质证书》（证书编号：建开企〔2020〕2179 号）

综上，本所律师认为，溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目已取得前述立项等批准文件，项目具有融资需求。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

根据评估报告，本次评价南京市下属三个区，共 5 个棚户区改造项目，项目总投资额为 770,185.70 万元，其中：资本金 334,985.70 万元，非资本金 435,200.00 万元，拟使用专项债券募集资金 435,200.00 万元（其中 2024 年以前已使用债券募集资金 136,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 83,000.00 万元，后期拟发行债券募集资金 216,200.00 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年第四批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之南京市项目法律意见书》的签署页)



经办律师: 颜宏宇 颜宏宇

夏洲源 夏洲源

日期: 2024.9.13

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	2023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	称 职	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	江苏省南京市司法厅 专用章 南京市年度考核备案	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	有效期至2025年5月31日	备案日期	

执业机构 江苏三律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201202010236811

法律职业资格
或律师资格证号 A20153203243668

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2020年09月07日



持证人 夏洲源

性别 男

身份证号 320324199202163055

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2025年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核不评定等次 江苏省司法厅 (1-3) 2021.6-2022.5
考核结果	2021年度考核称职
备案机关	江苏省司法厅 (1-2) 2022.6-2023.5
备案日期	2022年度考核称职 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年江苏省政府第四批专项债券
(棚户区改造专项债券)



之

法律意见书

(2024金汇人法律意见书026号)

2024年9月

江苏金汇人律师事务所
关于无锡市2024年江苏省政府第四批专项债券
(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	24
四、 中介服务机构	30
五、 结论性意见	37

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）等相关法律法规规定。

二、棚户区改造专项债券项目的情况

本次发债事项对应的项目为棚户区改造项目，项目总概况见下表所示，并在下文分项发表意见。

序号	项目名称	项目描述
1	XDG-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。
2	XDG-2023-27号（威孚AB地块）定销商品房开发建设项目	项目新增用地面积约35468.70平方米，总建筑面积约143393.04平方米，其中：地上建筑面积约101767.04平方米（计容建筑面积约99667.04平方米），地下建筑面积约41626平方米。项目拟新建8栋20-27层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约96131平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约3536.04平方

		米；保温层等地上不计容建筑面积约2100平方米；地下停车库建筑面积约41626平方米。
3	XDG-2022-92 号地块开发建设 项目	项目新增用地面积约12599平方米，总建筑面积约4.61万平方米，其中地上建筑面积约2.98万平方米（计容建筑面积约2.92万平方米），地下建筑面积约1.63万平方米。项目拟新建2栋33层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约2.65万平方米；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、社区用房、托幼用房、物业管理用房、消控室、变电所等面积约0.27万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约0.06万平方米；地下停车库建筑面积约1.63万平方米。
4	XDG-2022-93 号地块开发建设 项目	项目新增用地面积约24210.3平方米，总建筑面积约6.58万平方米，其中：地上建筑面积约4.69万平方米（计容建筑面积约4.65万平方米），地下建筑面积约1.89万平方米。项目拟新建2栋30-33层住宅及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约3.80万平方米；保留建筑扩建约0.70万平方米（含新增扩建面积约0.04万平方米）；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、物业管理用房、变电站等面积约0.15万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约0.04万平方米；地下停车库建筑面积约1.89万平方米。
5	仙河苑五期D 块与C块二期 保障房项目	本项目位于尚德路与敦睦路交叉口西北侧。主要建设内容及规模：D块用地面积52680平方米，总建筑面积168385.98平方米，其中，地上建筑面积约132548.98平方米，地下建筑面积约35837平方米。主要建设内容为10幢高层住宅、1幢社区配套用房以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。C块总用地面积约50370平方米，C块二期拟建总建筑面积约33590平方米（其中地上建筑面积约25292平方米，地下建筑

		面积约8298平方米)。主要内容为新建1幢养老用房、1幢社区配套用房和相关配套基础设施。
6	新光嘉园安居房扩建工程二期项目	项目位于新吴区旺庄路以北、新光嘉园以西、旺庄中学用地以东地块，总用地面积约6897平方米，总建筑面积约34743.92平方米，其中地上建筑面积约27490.52平方米，地下建筑面积约7253平方米，主要建设内容包括新建1栋34层高层住宅及对应的地下室。
7	新安街道丽新苑安居房一期工程	项目位于新安街道运河西路西侧、南湖中路北侧、南湖园路两侧。项目总用地面积约29692平方米，总建筑面积约93600平方米，其中地上建筑面积约68900平方米，地下建筑面积约24000平方米，建设内容包含6栋14层的高层住宅(其中3栋含1层附属配套用房)、1栋3层配套用房、1座单层地下车库等。
8	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、南湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为38992平方米，项目总建筑面积：115690平方米，地上总建筑面积：85682平方米，地下建筑面积30008平方米，包含8幢14层住宅及配套公建、地下车库等。
9	贡湖苑二期安置房建设项目	项目位于无锡经开区清源路以南，具区路以北，五湖大道以东，信成道以西。项目拟规划占地面积约4000平方米，新建住宅楼一幢、设备用房及地下室，总建筑面积14794.79平方米，其中地上建筑面积10773.28平方米，包括住宅10623.28平方米，变电所150平方米；地下建筑面积4021.51平方米，主要为地下车库。
10	无锡经开区XDG-2022-22号地块定销商品房开发建设项目	项目位于无锡经济开发区清源路与公园路交叉口东北侧。项目新增建设用地面积36445.6平方米，新建住宅用房、商业用房、配套用房及地下室，总建筑面积为140155平方米，地上计容面积为91067平方米，包括住宅用房55465平方米、商业用房34253平方米、配套用房

	1349平方米，地上不计容面积为2482平方米，主要为架空层、保温层等；地下不计容面积为46606平方米，主要为地下车库。
--	---

（一）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34000万元，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，并经本所律师在全国企业信用信息公示系统核实，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡宸扬置业有限公司		
统一社会信用代码	91320213MACGB8W5XQ	法定代表人	谢玥珪
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	住所	无锡市太湖西大道258号金星睦邻中心6楼618室

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34000万元。

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	34000

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2023年7月26日出具的《江苏省投资项目备案证》（梁行审投备[2023]143号），本项目已经政府备案。
- ② 根据不动产权证书苏（2023）无锡市不动产权第0198864号，本项目涉及用地依法批准，以出让方式提供。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320213202300122号）、《建设用地规划许可证》（地字第320213202300039号），无锡市梁溪区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（建设项目编码3202132308100002），本项目已满足实施建设的许可要求，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡宸扬置业有限公司已经办理立项等相应建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预[2018]28号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）等规定，将依法进行安置房建设工作，且项目手续符合棚户区改造相关要求，待项目的资金需求到位后，根据项目批复要求开展相应工作。

（二）XDG-2023-27号(威孚AB地块)定销商品房开发建设项目

本项目位于无锡市梁溪区，发债额14000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

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

名 称	江苏春丰欧保置业有限公司		
统一社会信用代码	91320213MACPW7419W	法定代表人	王兴龙

类型	有限责任公司	住所	无锡市梁溪区红星路8-106
----	--------	----	----------------

2、项目概述

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算为175000万元，项目发债额14000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2023-27号(威孚AB地块)定销商品房开发建设项目	梁溪区	175000	14000

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2023年9月11日出具的《江苏省投资项目备案证》（梁行审投备[2023]182号），本项目已经政府备案。
- ② 根据不动产权证书苏（2023）无锡市不动产权第0214088号、苏（2023）无锡市不动产权第0213938号，本项目涉及用地依法批准，以出让方式提供。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320213202300138号）、《建设用地规划许可证》（地字第320213202300047号），无锡市梁溪区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（建设项目编码3202132309180008），本项目已满足实施建设的许可要求，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，江苏春丰欧保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）XDG-2022-92号地块开发建设项目

本项目位于无锡市梁溪区，发债额4900万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡润丰置业有限公司持有的营业执照，并经本所律师在全国企业信用信息公示系统核实，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡润丰置业有限公司		
统一社会信用代码	91320213MAC48EBQ7W	法定代表人	鲍凤麒
类型	有限责任公司	住所	无锡市梁溪区广南路290号俱崇安A馆3楼315-1室

2、项目概述

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算为47000万元，项目发债额4900万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2022-92号地块开发建设项目	梁溪区	47000	4900

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2023年1月10日出具的《江苏省投资项目备案证》（梁行审投备[2023] 2号），本项目已经政府备案。
- ② 根据不动产权证书苏（2023）无锡市不动产权第0034445号、苏（2023）无锡市不动产权第0034446号，本项目涉及用地依法批准，以出让方式提供。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320213202300021号）、《建设用地规划许可证》（地字第320213202300003号），无锡市梁溪区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（建设项目编码3202132302090003），本项目已满足实施建设的许可要求，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡润丰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。

（四）XDG-2022-93号地块开发建设项目

本项目位于无锡市梁溪区，发债额6600万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡润丰置业有限公司持有的营业执照，并经本所律师在全国企业信用信息公示系统核实，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡润丰置业有限公司		
统一社会信用代码	91320213MAC48EBQ7W	法定代表人	鲍凤麒
类型	有限责任公司	住所	无锡市梁溪区广南路290号俱崇安A馆3楼315-1室

2、项目概述

本项目位于无锡市梁溪区，建设总投资估算为67500万元，项目发债额6600万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
XDG-2022-93号地块开发建设项目	梁溪区	67500	6600

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2023年1月10日出具的《江苏省投资项目备案证》（梁行审投备[2023]1号），本项目已经政府备案。
- ② 根据不动产权证书苏（2023）无锡市不动产权第0034447号，本项目涉及用地依法批准，以出让方式提供。
- ③ 根据无锡市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320213202300020号）、《建设用地规划许可证》（地字第320213202300002号），无锡市梁溪区行政审批局出具的《建筑工程施工许可证》（建设项目编码3202132302090004），本项目已满足实施建设的许可要求，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡润丰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。

（五）仙河苑五期D块与C块二期保障房项目

本项目位于无锡市滨湖区，发债额5000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡山水产业投资发展集团有限公司持有的营业执照，并经本所律师在全国企业信用信息公示系统核实，该项目实施主体的基本情况如下：

名称	无锡山水产业投资发展集团有限公司		
统一社会信用代码	91320211726534407E	法定代表人	张亚宇
类型	有限责任公司	住所	无锡市滨湖区滨湖街道漆塘北村9号
经营范围	利用自有资金对外投资；土地整理；水利工程的建设、施工；基础建设和配套设施建设施工；建筑材料、专用设备、五金产品、化工产品及其原料（不含危险品）的销售；资产管理（不含国有资产）。（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（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

2、项目概述

本项目位于无锡市滨湖区，建设总投资估算为142460万元，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）
仙河苑五期D块与C块二期保障房项目	梁溪区	142460	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 根据无锡市滨湖区行政审批局2020年6月24日出具的《关于无锡山水产业投资发展集团有限公司实施仙河苑五期D块与C块二期保障房项目立项（项目建议书）的批复》（锡滨行审投许[2020]126号），本项目已经无锡市滨湖区行政审批局立项。
- ② 根据无锡市滨湖区行政审批局2022年7月18日出具的《关于无锡山水产业投资发展集团有限公司实施仙河苑五期D块与C块二期保障房项目（C块二期）可行性研究报告的批复》（锡滨行审投许[2022]130号），本项目已获无锡市滨湖区行政审批局可研批复。
- ③ 根据无锡市滨湖区行政审批局2020年11月25日出具的《关于无锡山水产业投资发展集团有限公司实施仙河苑五期D块与C块二期保障房项目（D块）可行性研究报告的批复》（锡滨行审投许[2020]219号），本项目已获无锡市滨湖区行政审批局可研批复。

综上所述，本所律师认为，无锡山水产业投资发展集团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，将依法进行保障房建设工作，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）新光嘉园安居房扩建工程二期项目

本项目位于无锡市新吴区，发债额6000万元。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新安街道办事处的基本情况如下：

机构名称	无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处		
统一社会信用代码	11320214014033276Q		
机构性质	机关	负责人	黄锡渭
机构地址	无锡市新吴区机场路55号		

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为17000万元，项目发债额6000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
新光嘉园安居房扩建工程二期项目	新吴区	17000	6000

3、项目核实情况

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

- ① 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2017年3月1日出具的《关于新光嘉园安居房扩建工程二期项目建议书的批复》（锡新经发〔2017〕59号）以及2020年9月15日出具的《关于变更新光嘉园安居房扩建工程二期项目建议书建设内容和投资规模的批复》（锡新行审许【2020】279号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目和变更申请。
- ② 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2021年4月8号出具的《关于新光嘉园安居房扩建工程二期可行性研究报告的批复》（锡新行审许【2021】105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旺庄街道办事处提供的《不动产权证书》（苏[2021]无锡市不动产权第0176549号），本项目建设用地使用权属于无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处单独所有，土地性质使用合法。

- ④ 根据无锡市规划局于2017年4月8日颁发的《建设项目选址意见书》（选字第3202012017X0015号），该建设项目符合城乡规划要求。
- ⑤ 根据无锡市行政审批局于2021年9月15日颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100272号），该项目已取得相关建设许可证件，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市新吴区行政审批局于2022年1月12日颁发的《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320211202201120101号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合施工条件，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为，无锡市新吴区人民政府旺庄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，将依法对项目地块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，根据项目批复等要求开展相应工作。

（七）新安街道丽新苑安居房一期工程

本项目位于新吴区，总发债额3000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

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

机构名称	无锡市新吴区人民政府新安街道办事处		
统一社会信用代码	113202140140339548		
机构性质	机关	负责人	汤华联
机构地址	无锡市新吴区清晏路28号青年公社1号楼		

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为48000万元，项目发债额3000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
新安街道丽新苑安居房一期工程	新吴区	48000	3000

3、项目核实情况

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

- ① 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年12月9日出具的《关于再次变更新安街道丽新苑安居房一期工程项目建议书建设主体和资金来源的批复》（锡新行审许【2020】411号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年12月17号出具的《关于再次变更新安街道丽新苑安居房一期工程可行性研究报告建设主体和资金来源的批复》（锡新行审许【2020】421号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市新吴区人民政府新安街道办事处提供的《不动产权证书》（苏[2022]无锡市不动产权第0114574号），本项目建设用地使用权属于无锡市新吴区人民政府新安街道办事处单独所有，土地性质使用合法。
- ④ 根据无锡市自然资源和规划局于2020年6月1日出具的《关于新安街道丽新苑安居房一期工程项目用地的预审意见》【用字（预）第320214202000015号】载明，该项目原则同意新安街道丽新苑安居房一期工程项目用地通过建设项目用地预审。
- ⑤ 根据无锡市行政审批局于2022年7月6日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第320214202200045号），该项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市行政审批局于2021年6月24日颁发的《建设工程规划许可证》（许

可证编号：建字第320214202100173号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，由无锡市新吴区人民政府新安街道办事处实施，符合法律规定。

- ⑦ 根据无锡市新吴区行政审批局于2022年8月26日颁发的《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320291202208260101号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合施工条件，符合法律规定。

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

（八）新安街道丽新苑安居房二期工程项目

本项目位于新吴区，总发债额2000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

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

机构名称	无锡市新吴区人民政府新安街道办事处		
统一社会信用代码	113202140140339548		
机构性质	机关	负责人	汤华联
机构地址	无锡市新吴区清晏路28号青年公社1号楼		

2、项目概述

本项目位于新吴区，建设总投资估算为62400万元，项目发债额2000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
新安街道丽新苑安居房二期工程项目	新吴区	62400	2000

3、项目核实情况

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

- ① 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年3月3日出具的《关于新安街道丽新苑安居房二期工程项目建议书的批复》（锡新行审许【2020】38号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意实施本项目。
- ② 根据无锡高新区（新吴区）行政审批局于2020年4月30号出具的《关于丽新苑安居房二期工程可行性研究报告的批复》（锡新行审许【2020】111号），无锡高新区（新吴区）行政审批局同意本项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市新吴区人民政府新安街道办事处提供的《不动产权证书》（苏[2022]无锡市不动产权第0156475号），本项目建设用地使用权属于无锡市新吴区人民政府新安街道办事处单独所有，土地性质使用合法。
- ④ 根据无锡市行政审批局于2022年9月20日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第320214202200058号），该项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，符合法律规定。
- ⑤ 根据无锡市行政审批局于2021年6月24日颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320214202100172号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，由无锡市新吴区人民政府新安街道办事处实施，符合法律规定。
- ⑥ 根据无锡市新吴区行政审批局于2022年9月28日颁发的《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320291202209280201号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合施工条件，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为无锡市新吴区人民政府新安街道办事处已经办理相应立项等建设手续，按照《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

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

（九）贡湖苑二期安置房建设项目

本项目位于无锡市经开区，发债额2000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡滨湖经济技术开发区有限公司持有的统一社会信用代码证书，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，该项目实施主体基本情况如下：

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
注册资本资金	80000万元人民币	有效期	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

本项目位于无锡市经开区，建设总投资估算为9821万元，项目发债额2000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
贡湖苑二期安置房建设项目	经开区	9821	2000

3、项目核实情况

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

- ① 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2021年4月29日出具的《关于贡湖苑二期安置房建设项目建议书的批复》（锡经行审投许【2022】84号），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2022年7月26日出具的《关于贡湖苑二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》（锡经行审投许[2022]118号），江苏无锡经济开发区行政审批局同意该项目的可行性研究报告。
- ③ 根据无锡市行政审批局于2022年11月24日颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320200202200123号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，由无锡滨湖经济技术开发区有限公司实施，符合法律规定。
- ④ 根据无锡市新吴区行政审批局于2023年2月3日颁发的《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320211202302030201号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合施工条件，符合法律规定。

综上所述，本所律师认为无锡滨湖经济技术开发区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。

(十) 无锡经开区XDG-2022-22号地块定销商品房开发建设项目

本项目位于无锡市经开区，发债额20000万元，本项目的基本情况如下：

1、项目实施主体

根据无锡城新置业有限公司持有的统一社会信用代码证书，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台核实，该项目实施主体基本情况如下：

名称	无锡城新置业有限公司		
统一社会信用代码	91320292MA27J5960W	法定代表人	马莉芬
注册资本金	1000万元人民币	有效期	2022-07-29 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	无锡经济开发区太湖绿珺花园 40-46
<p>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：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）</p>			

2、项目概述

本项目位于无锡市经开区，建设总投资估算为150487万元，项目发债额20000万元。

项目名称	所在行政区域	总投资额（万元）	发债（万元）
无锡经开区XDG-2022-22号地块定销商品房开发建设项目	经开区	150487	20000

3、项目核实情况

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

- ① 根据江苏无锡经济开发区行政审批局于2022年9月8日出具的《关于无锡城新置业有限公司XDG-2022-22号地块定销商品房开发建设项目核准的批复》（锡经行审投许【2022】151号），江苏无锡经济开发区行政审批局已经对本项目予以核准。
- ② 根据无锡市自然资源局和规划局出具的《不动产权登记证书》苏（2023）无锡市不动产权第0024497号，该项目的项目用地使用权已经无锡市自然资源局和规划局登记。
- ③ 根据无锡市行政审批局于2023年2月28日颁发的《建设工程规划许可证》（许可证编号：建字第320200202300018号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，由无锡城新置业有限公司实施，符合法律规定。
- ④ 根据无锡市新吴区行政审批局于2023年4月27日颁发的《建设工程施工许可证》（施工许可证编号：320211202304270101号），该项目已取得相关规划许可证件，本建设工程符合施工条件，符合法律规定。

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

三、项目资金情况

(一) XDG-2023-6号地规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号地规定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	34000

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年第四批江苏省政府债券(棚改专项债券)项目财务评估报告》【天衡锡专字(2024)00235号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

(二) XDG-2023-27号(威孚AB地块)定销商品房开发建设项目

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)
XDG-2023-27号(威孚AB地块)定销商品房开发建设项目	14000

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年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235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）XDG-2022-92号地块开发建设项目

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）
XDG-2022-92号地块开发建设项目	4900

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年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235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）XDG-2022-93号地块开发建设项目

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）
------	------------

XDG-2022-93号地块开发建设项目	6600
----------------------	------

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年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235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）仙河苑五期D块与C块二期保障房项目

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
仙河苑五期D块与C块二期保障房项目	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年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（六）新光嘉园安居房扩建工程二期项目

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
新光嘉园安居房扩建工程二期项目	6000

2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2024年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（七）新安街道丽新苑安居房一期工程

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
新安街道丽新苑安居房一期工程	3000

2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2024年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235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）新安街道丽新苑安居房二期工程项目

1、资金来源和资金用途

根据无锡市《2024年江苏省政府债券发行申请报告》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）
新安街道丽新苑安居房二期工程项目	2000

2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2024年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235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）贡湖苑二期安置房建设项目

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）
贡湖苑二期安置房建设项目	2000

2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2024年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（十）无锡经开区XDG-2022-22号地块定销商品房开发建设项目

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）
无锡经开区XDG-2022-22号地块定销商品房开发建设项目	20000

2、项目收益与融资平衡安排

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的《无锡市2024年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》【天衡锡专字（2024）00235号】对项目资金平衡的分析结果，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

四、 中介服务机构

(一) 财务顾问及其出具的《财务评估报告》

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

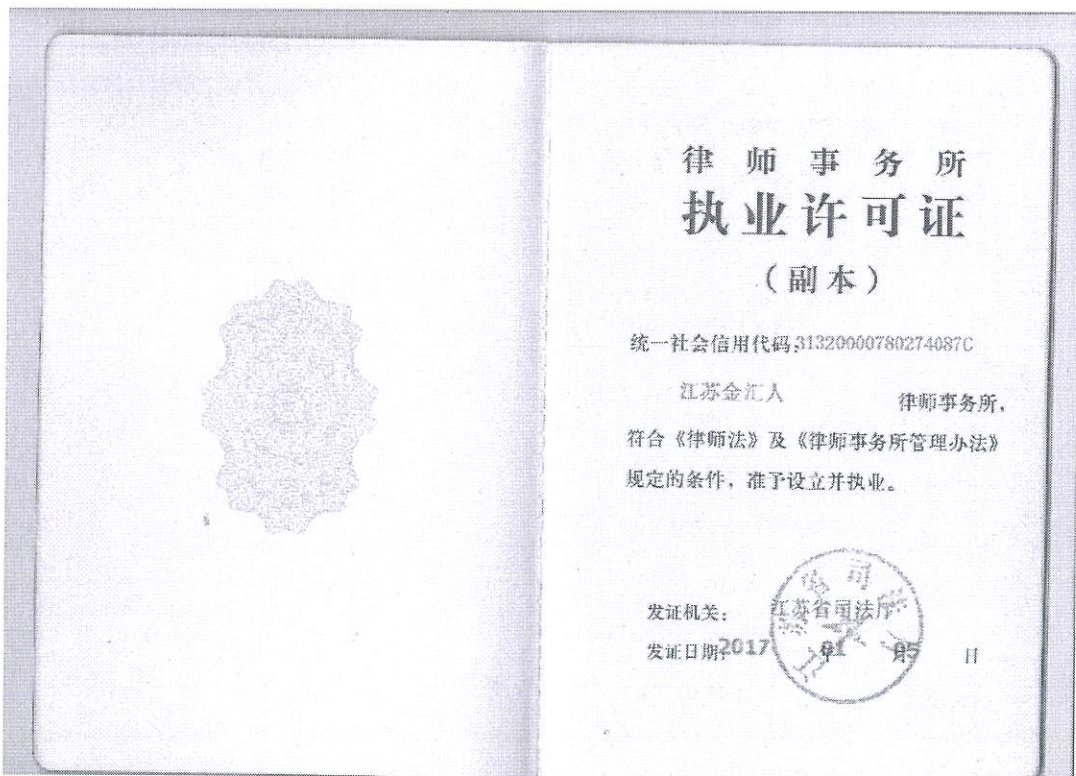
根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所是在江苏省无锡市行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91320200086996565A，成立日期为 2013年12月30日，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 法律顾问及其出具《法律意见书》

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

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

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



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	朱强	徐健
	平寅	徐建楠
	姜杰	董斌

律师事务所登记事项 (七)

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

律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所	无锡市人民中路118号金鼎广场 办公楼层20楼2001-2002	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (二)

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

律师事务所变更登记 (三)

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

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，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。


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

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____

No. 50074543

执业机构	江苏金汇人律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13202202011237596	持证人	邹文琛
法律职业资格 或律师资格证号	A20183202041837	性别	女
发证机关		身份证号	320204199501072320
发证日期	2020年09月09日		

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年江苏省政府第四批专项债券（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

经办律师：

靳文琛

经办律师：

张士军

二〇二四年九月十一日





江苏春申律师事务所
JIANGSU CHUNSHEN LAW FIRM

江苏春申律师事务所
关于江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 的
法律意见书

2024 年 9 月



江苏春申律师事务所
关于江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 的
法律意见书

致：江阴市财政局

江苏春申律师事务所（以下简称“本所”）接受江阴市财政局的委托，担任江阴市2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）的（以下简称“本次债券项目”）的专项法律顾问，出具法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

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



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

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

对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关、委托人或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

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

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

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

基于以上提示和声明，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见书如下：

一、 本次债券项目基本情况

根据本次债券项目的《发行申请报告》、《项目概况》等资料，本次债券项目拟申请发行 2024 年专项债券 0.2 亿元，债券品种为棚户区改造专项债券，债券期限为十五年，未来偿债资金来源主要为政府性基金收入及募集项目的安置房销售收入；本次债券项目包括 1 个子项目，即“花园村安置房建设工程”。



二、本次债券项目具体情况

花园村安置房建设工程

1. 项目概况

项目位于长泾镇刘家坟南侧、花园路东侧、花园铝塑北侧，在长泾镇花园村建设涉拆居民安置房，项目总建筑面积约 2.6 万平方米，建成安置房约 280 套，并配套建设区内外市政设施

本项目拟使用本次债券募集资金 0.2 亿元。

2. 项目批复文件

2023 年 11 月 06 日江阴市长泾镇人民政府出具江苏省投资项目备案证（江阴长泾备（2023）149 号），本项目已取得备案证，本项目代码为 2311-320269-89-05-858436。

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

3. 项目建设单位

根据江阴市财政局提供的资料，本项目的建设单位为江阴市东舜城乡一体化建设发展有限公司（以下简称“东舜建设公司”）。

根据东舜建设公司的《营业执照》并经本所律师核查，东舜建设公司的基本情况如下：

企业名称	江阴市东舜城乡一体化建设发展有限公司
统一社会信用代码	91320281MA21RRBTX0
法定代表人	姜涛
注册资本	10000 万元
企业类型	有限责任公司
住所	江阴市长泾东舜路 18 号
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：城乡市容管理；土地整治服务；非居住房地产租赁；农副产品销售；林业产品销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；金属材料销售；土石方工程施工；园林绿化工程施工；防洪除涝设施管理；城市绿化管理；水资源管理；市政设施管理；



	工程管理服务；土地使用权租赁；污水处理及其再生利用；水环境污染防治服务；境保护专用设备销售；环境监测专用仪器仪表销售；水质污染物监测及检测仪器仪表销售（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）
成立日期	2020年6月22日
营业期限至	长期
登记机关	江阴市行政审批局

综上，本所律师认为，东舜建设公司为在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备建设本项目的主体资格。

三、本次债券项目偿债资金来源及项目融资收益平衡安排

根据《发行申请报告》及天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所（以下简称“天衡”）出具的《江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告》（天衡锡专字（2024）00237 号）（以下简称“《财务评估报告》”）等资料，本次债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目本息主要由政府性基金收入及募集项目的安置房销售收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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

四、发行文件及发行有关机构

（一）法律意见书及律师事务所

本法律意见书由本所出具。

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

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



(二) 财务评估报告及会计师事务所

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

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

五、结论性意见

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

法律意见书正本一式叁份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

（以下为本法律意见书的签字盖章页，无正文）



(本页为《江苏春申律师事务所关于江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）的法律意见书》之签字盖章页)

江苏春申律师事务所（盖章）



经办人:

李平

经办人:

陈有那

2024 年 9 月 4 日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证

(副 本)

中 华 人 民 共 和 国 司 法 部 监 制

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000X07989560K

江苏春申

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

2016年12月26日

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏春申律师事务所
住所	江苏省无锡市江阴市长江路1 52号国际商务中心1107 室
负责人	李平
组织形式	普通合伙
设立资产	36万元
主管机关	江阴市司法局
批准文号	苏司律(1997)第077号
批准日期	1997-08-11

律师事务所登记事项 (二)

李平 夏若岚 张祺	钱萌浩 邵伟洪 梁倩娜
合 伙 人	

律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (四)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (五)

合 伙 人

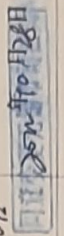
律师事务所登记事项 (六)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (七)

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

律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	订做唐石路新印印印印印印印印印印 1091号佳佳佳佳佳佳佳佳佳佳	年 月 日 
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

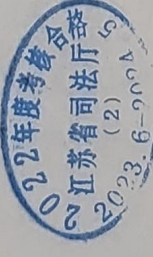
律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2015.6-2016.5
考核机关	2016.6-2017.5
考核日期	

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

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

备 注



2023年度

合格



有效期至2025年5月31日

注 意 事 项

一、《律师事務所执业许可证》是律師事務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，并应当加盖律師事務所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律師事務所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律師事務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、《律師事務所执业许可证》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。律師事務所变更登记事项，应将本证到原发证机关办理变更登记。律師事務所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律師事務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。律師事務所受到吊销执业许可证处罚或者其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律師事務所详细信息，请登录

核验网址：

No. 50074683

执业机构 江苏存中律师事务所

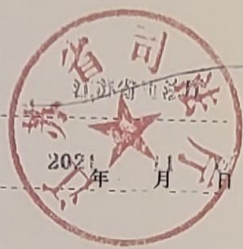
执业证类别 专职律师

执业证号 13202199610018694

法律职业资格或律师资格证号 (89) 司证字第 211 号

发证机关

发证日期



持证人

性别

身份证号

9204

男

320119198609058616

律师年度考核备案

考核年度	2020年 江苏省司法厅 (2) 2021.6-2022.5
考核结果	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (2) 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 (2) 2023.6-2024.5

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	江苏省无锡市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构 江苏春申律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 43202200811168483

法律职业资格或律师资格证号 A20063202810648

发证机关



发证日期

2021年11月17日



持证人 陈倩娜

性别 女

身份证号 320219198203248527

律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核 江苏省司法厅 (2) 2021.6-2022.5
考核结果	2021年度考核 江苏省司法厅 (2) 2022.6-2023.5
备案机关	
备案日期	2022年度考核 江苏省司法厅 (2) 2023.6-2024.5

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	江苏省无锡市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

2024 年第四批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 之徐州市项目

法
律
意
见
书



中国·徐州

二零二四年九月

致：徐州市财政局

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

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

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司向本所律师提供了真实的、完整的、有效的材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前言	1
(一) 出具本法律意见书的依据	1
(二) 释义与简称	2
(三) 声 明	2
二、本期债券的基本情况.....	5
三、项目概况	5
(一) 项目概述与审批	6
(二) 项目实施主体	9
(三) 项目收益与融资平衡	11
四、中介机构	12
(一) 会计师事务所	12
(二) 律师事务所	12
五、法律风险	13
(一) 工程进度风险	13
(二) 项目收益风险	13
(三) 利率波动风险	13
六、结论性意见.....	14
七、附件	16

一、前言

(一) 出具本法律意见书的依据

- 1、《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- 2、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库〔2015〕83号);
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
- 4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
- 5、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号);
- 6、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于梳理部分新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2019〕195号);
- 7、《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 8、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66号);
- 9、徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司《营业执照》;

10、徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司实施项目的立项审批或备案等文件；

11、其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	宋皓宇律师、夏冰律师
政府	指	徐州市人民政府
财政局	指	徐州市财政局
本次项目	指	东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目
实施主体	指	徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司
方正	指	徐州方正会计师事务所有限公司

（三）声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见，法律是指由全国人民代表大会及其常委会依照立法程序制定的文件；

2、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

3、徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司保证已经提供了相关真实的材料、副本材料或其他材料；

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5、本所律师仅就江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目（东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目）发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法

律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之徐州市项目(东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目)发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的；

7、本法律意见书仅供江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之徐州市项目(东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目)所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

二、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅相关文件的规定，本次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目申请额度如下表所示：

序号	项目名称	拟申请专项债券额度（单位：万元）	债券期限
	徐州市本级	23700	
1	东店子定销房项目	6000	15年
2	徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目	5000	15年
3	徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	1600	15年
4	徐州高新区毕庄城市更新项目	11100	15年

三、项目概况

(一) 项目概述与审批

1. 东店子定销房项目

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

经核查，该项目（项目代码：2018-320303-70-02-343114）取得建设用地规划许可证（地字第 320300201801074 号）、国有建设用地使用权证（苏（2018）徐州市不动产权第 0142932 号）、徐州市发改委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复（徐发改核发〔2018〕21 号）、建设工程规划许可证（建字第 320300201901156 号）、建筑工程施工许可证（编号 320303202001220101）。

2. 徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目

建设地点:东至东三环快速路,南至孟家沟人和花园,西至京沪铁路线,北至刘湾安置小区。建设内容和规模:建设安置房 2294 套,项目总计容建筑面积约 220298.51 平方米,其中住宅面积约 204237.64 平方米社区服务中心面积约 907.24 平方米、配套附属用房面积约 668 平方米、邻里中心面积约 14485.63 平方米。同时配套建设给排水、供电、消防、绿化、道路等附属设施。项目总投资:总投资约 143376.3 万元,项目建设所需资金由建设单位自筹解决。项目建设周期:2 年。招标内容:本项目勘察设计、建筑工程、安装工程监理、设备、重要材料等以公开招标的方式全部招标,组织形式为委托招标。

经核查,该项目(项目代码:2019-320371-47-02-542364)取得徐州市国土资源局经济开发区分局的预审意见(徐开国土资预〔2019〕6 号)、徐州经济技术开发区管理委员会核准的批复(徐开管项〔2019〕14 号)、建设用地规划许可证(地字第 320300201902007 号)、建设工程规划许可证(建字第 320300201902122 号)、国有建设用地使用权证(苏(2019)徐州市不动产权第 0113627 号、苏(2019)徐州市不动产权第 0113630 号、苏(2019)徐州市不动产权第 0113625 号)、建设工程施工许可证(编号 320325201911070201、编号 320325201911050101)、建设项目环境影响登记表、徐州经济技术开发区规划建设局出具的《关于徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目的规划预选址意见》(2019 年 2 月 15 日)、徐州经济技术开发区行政审批局出具的关于《徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户

区（城中村）改造一期项目节能报告》的审查意见（2018年1月31日）。

3. 徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目

该项目位于茅村镇龙庄村，占地面积14.7亩，总投资18193万元，总建筑面积3.1万平方米，其中，地上建筑面积2.3万平方米，地下建筑面积0.8万平方米，建设两栋17F，一栋18F高层住宅，配套建设小区内道路、管网、绿化等附属工程。项目容积率2.27，建筑密度19.67%，绿地率35%，最高建筑高度54米，可产生房源200套，住宅总面积21467.2平方米，其中：120平方米85套，90平方米83套，80平方米32套。

经核查，该项目（项目代码：2204-320312-04-01-962059）取得建设工程规划许可证（建字第320312202300014号）、建设用地规划许可证（地字第320312202200020号）、建设项目用地预审与选址意见书（用字第320312202100037号）、国有建设用地使用权证（苏（2022）铜山区不动产权第0015044号）、建设工程施工许可证（编号：320323202305090101）、江苏省投资项目备案证（徐铜经发备〔2022〕101号）。

4. 徐州高新区毕庄城市更新项目

项目位于长安路以东，珠江路以南，毕庄路以西，拦山河以北，占地面积76.45亩，总建筑面积约19.75万平方米，其中地上建筑面积约14.09万平方米，建设住宅楼13栋，总户数1232

户，宗地面积 50945.2 平方米，建设配套商业及服务用房等设施。项目预计总投资约 125000 万元，建设单位为徐州高新广厦城市更新建设有限公司。

经核查，该项目（项目代码：2110-320391-89-01-826992）取得江苏省投资项目备案证（徐高审备〔2022〕173 号）、建筑工程施工许可证（编号：320323202401170101）、不动产权证（苏（2024）铜山区不动产权第 0000868 号）、建设工程规划许可证（建字第 320312202300100 号）、建设用地规划许可证（地字第 320312202300054 号）。

（二）项目实施主体

1. 徐州新腾置业有限公司

徐州新腾置业有限公司属于非自然人投资或控股的法人独资的有限责任公司，法定代表人：曹承志，注册资本：5000 万，注册时间：2015-02-16，行业：房地产业，营业期限：2015-02-16 至 2035-02-15，统一社会信用代码：91320300330903931X，注册地址：徐州市云龙区绿地公馆 6 办公楼号楼 1-102，经营范围：房地产开发、销售；定销房回购；资产管理；城乡基础设施项目建设；房屋租赁；物业管理服务；旧城旧村改造；棚户区（危旧房）改造及配套设施建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司

徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司属于国有控股

的有限责任公司，法定代表人：陈凯，注册资本：200000 万，注册时间：2017-03-07，行业：房地产业，统一社会信用代码：91320301MA1NH9U402，注册地址：徐州经济技术开发区科技大厦 737 室，公司内部主要设置办公室、财务部、投资发展部、工程部等部门。经营范围：开发区管委会授权范围内的土地一级开发、土地整理；安置房（棚户区）的建设；绿化和景观建设与经营；产业园区的开发与经营；房地产和基础设施投资、开发、经营；电力配套设施、售配电服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售（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）

3. 徐州硕源交投建设有限公司

徐州硕源交投建设有限公司曾用名徐州硕源置业有限公司，属于非自然人投资或控股的法人独资的有限责任公司，法定代表人：李楠，注册资本：50000 万，注册时间：2020-06-22，行业：房地产业，统一社会信用代码：91320312MA21T1HR1U，注册地址：徐州市铜山区万达广场 1、2、3、5、8 号楼 1-1921，经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；规划设计管理；房地产评估；房地产咨询；市场营销策划；住房租赁；小微型客车租赁经营服

务；停车场服务；物业管理（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）

4. 徐州高新广厦城市更新建设有限公司

徐州高新广厦城市更新建设有限公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人：王旭坤，注册资本：100000 万，注册时间：2021-07-28，行业：房地产业，统一社会信用代码：91320312MA26N2955B，注册地址：徐州市高新技术产业开发区珠江路 11 号办公大楼 902，经营范围为：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁；对外承包工程；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；房地产评估；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

综上，根据提供的相关材料和本所律师依法进行的尽职调查结果，本所律师认为，徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司具有独立承担法律责任的能力，分别具有实施东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目、徐州硕源置业有限公

司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目建设的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据 2024 年 9 月 6 日徐州方正会计师事务所有限公司出具的编号为徐方会咨[2024]012 号的《2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目财务评估报告》结论，本所律师认为，本次项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律规定。

四、中介机构

（一）会计师事务所

徐州方正会计师事务所有限公司担任本次项目的审计机构，并出具本次项目的财务评估报告。

经调查，徐州方正会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市铜山区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为 91320312717499048N 号的《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为 32030016《执业证书》。经办注册会计师卓为平均持有 2023 年度备案的注册会计师证书，朱东平为 2024 年新取得注册会计师证书。

本所律师认为，徐州方正会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备就本次项目出具财务评估报告的资质条件。

（二）律师事务所

江苏智临律师事务所担任本次项目的法律顾问，并出具法律意见书。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000354970119B 的《律师事务所执业许可证》，且 2023 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 2023 年度考核备案，本所及本所律师具备就本次项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）工程进度风险

本次项目建设规模大，存在建设工程进度、不可抗拒及不可预见因素等方面的风险，项目施工进度可能无法完全按照计划进行；资金方面可能出现为政府划拨资金不到位，资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等风险；另外还可能出现勘察、设计、施工、材料供应等项目实施过程中可能出现工程质量不达标的风险；以及产业政策、金融政策、环保政策、安全管理、疫情影响、环保政策等方面的风险。

（二）项目收益风险

本次项目为棚户区改造，属民生工程，在一定程度上具有公益补偿性质，故项目运营过程中的收费亦具有公益补偿目的，价

格无法随社会及市场需求的变化而随时变化，从而影响项目预测收益目标的精确实现，并进而影响本次项目收益和融资平衡。

（三）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期棚户区改造专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）徐州新腾置业有限公司、徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司、徐州硕源交投建设有限公司、徐州高新广厦城市更新建设有限公司具有实施所负责项目的主体资格。

（二）本次项目拟申请的棚户区改造专项债券额度资金拟专项用于东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，具有资金使用需求。

（三）本次项目已取得立项审批或备案等初步批复文件，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。

(以下无正文)

(本页无正文，为江苏智临律师事务所《2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目法律意见书》之签署页)

江苏智临律师事务所



经办律师：

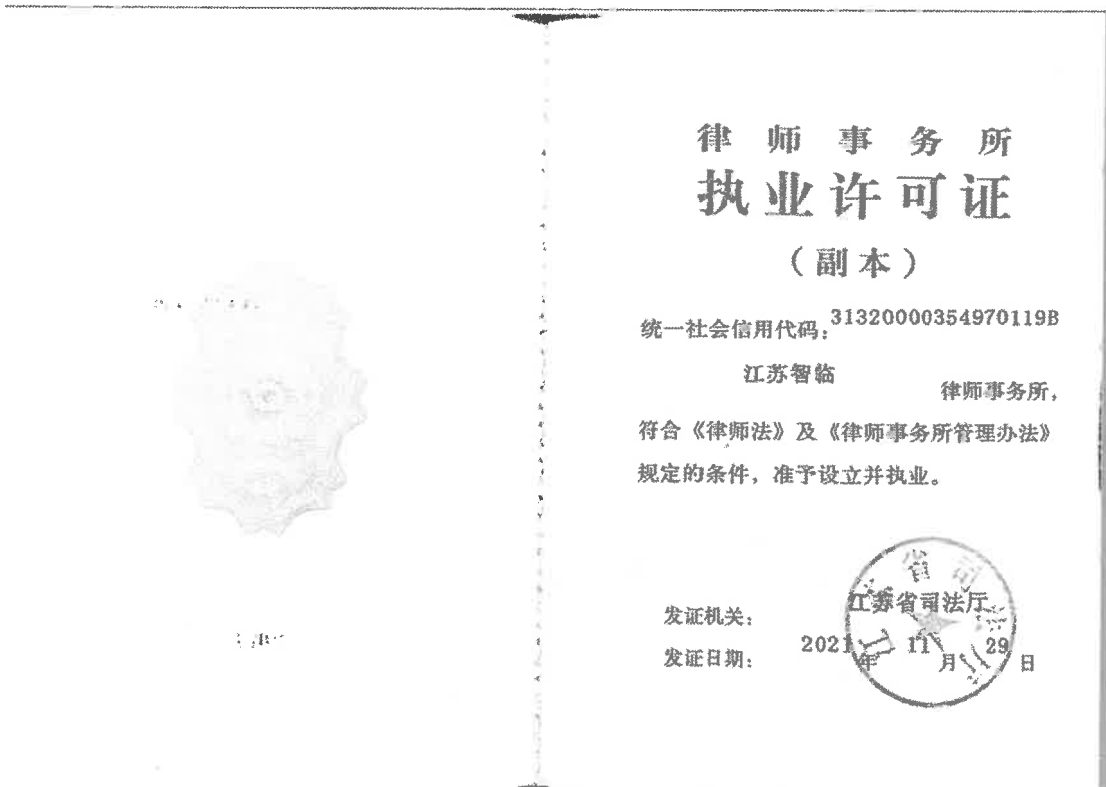
朱磊宇

夏冰

2024年9月6日



七、附件



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

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

律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
蔺琼	徐州市司法局 年5月20日
王建永	徐州市司法局 年2月6日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (七)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

执业机构	江苏智临律师事务所	 
执业证类别	专职律师	
执业证号	13203201810058677	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20173203031801	性别
发证机关	江苏省司法厅	身份证号
发证日期	2023年05月10日	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度 江苏省司法厅 (3) 2022.6-2023.	考核年度	2023年度
考核结果	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (3) 2023.6-2024.	考核结果	称职
备案机关		备案机关	江苏省徐州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期		备案日期	2024年6月-2025年5月

江苏智临律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13203201910094440

执业证号

A20173203031735

法律职业资格
或律师资格证号

江苏省司法厅

发证机关

2019年5月

发证日期



夏冰

持证人

男

性别

320323199112302414

身份证号

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	徐州市司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

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 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之丰县项目法律意见书

 江苏石城律师事务所
JIANGSU SHICHENG LAW FIRM

地址：南京市江宁区胜利路 89 号紫金研创中心 6 号楼 6、7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二〇二四年九月



2024年第四批江苏省政府债券（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]030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	6
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	8
第三章 法律风险	9
一、征地拆迁风险	9
二、技术风险	9
三、项目收益风险	9
四、利率波动风险	9
第四章 结论性意见	10

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年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕12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	丰县保障性住房建设有限公司
财政局	指	丰县财政局
《评估报告》	指	编号为苏公X(2024)E6006号《2024年第四批江苏省政府债券(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]030号的《2024年第四批江苏省政府债券(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. 贵局保证为丰县书院南街区块安置房建设项目提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。各项目有关的上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、各项目实施单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就与丰县书院南街区块安置房建设项目专项债券发行中的前期准备工作相关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该上述文件内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供2024年第四批江苏省政府债券（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年第四批江苏省政府债券（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

丰县书院南街区块安置房建设项目的实施主体为丰县住房性保障房建设有限公司。该公司具有独立法人资格，丰县城市建设投资集团有限公司持有丰县住房性保障房建设有限公司 100%股权。

名称	丰县住房性保障房建设有限公司
统一社会信用代码	9132032133116136XL
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	徐州市丰县中阳大道北侧、沙支河西侧
法定代表人	王腾
注册资本	60000 万元人民币
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）一般项目：以自有资金从事投资活动；股权投资（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	2015 年 04 月 01 日

营业期限	2015年04月01日至-2045年04月01日
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，丰县住房性保障房建设有限公司为依法设立并有效存续的国有独资企业法人，能够独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，具备对应项目开发建设的主体资格。

二、关于债券额度分配的基本情况

（一）额度分配规模及期限

序号	项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资（万元）	本次拟融资金额（万元）	融资期限
1	丰县书院南街区块安置房建设项目	2111-320321-89-01-676054	113518.26	39100	15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书院南街区块安置房建设项目之有一定收益的棚改公益性项目建设。

（三）律师意见

本所律师认为，拟使用的募集资金用途符合《管理意见》及《债券发行通

知》的要求。

三、关于募投项目概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲积平原，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. 主要建设内容及规模

项目总占地面积121807.19平方米（折合182.71亩），项目总建筑面积299782.08平方米，其中计容建筑面积218058.97平方米；不计容建筑面积81723.11平方米。项目容积率1.79，建筑密度26%，绿地率30%。配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等设施。

2. 项目建设期限

本项目建设期29个月，自2022年8月至2024年12月。

3. 项目总投资及资金筹措方式

项目总投资约113518.26万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金39100.00万元，使用自有资本金约74418.26万元。

（二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，丰县书院南街区块安置房建设项目开展时已取得如下审批类等相关文件：

1. 丰县行政审批局出具的《关于丰县书院南街区块安置房建设项目核准的批复》（丰行审许可（2021）38号）；

2. 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3203212111180101，施工许可编号320321202208080101）；
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320321202300058号）；
4. 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320321202300034号）；
5. 不动产权证书（苏（2023）丰县不动产权第0034489号、第0034490号、第0034491号、第0034492号等）。

（三）律师意见

本所律师认为，丰县书院南街区块安置房建设项目开展时已取得初步的批复或者批准文件。

四、预期偿债资金来源

（一）预期偿债资金来源概述

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》苏公X（2024）E6006号内容披露为：丰县书院南街区块安置房建设项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资平衡，项目融资本息由土地出让收入、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年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》苏公X（2024）E6006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书院南街区块安置房建设项目，就收益和融资平衡方面发表的结论性意见认为：“综上所述，根据我们对支撑预测收益证据的审核，在其预测事项成立的前提下，我们认为本次评价的丰县书院南街区块安置房建设项目收益均能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。即使规划事项能够如期发生，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，

所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异”。

（二）律师意见

综上，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年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告》苏公X（2024）E6006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书院南街区块安置房建设项目专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，上述项目总体出让收益能够合理保障偿还项目所对应的本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

江苏石城律师事务所是经过江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：313200007205838738），且2023年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的李富生律师、杨帆律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过2023年度考核，结果为合格。

（二）《评估报告》

编号为苏公X（2024）E6006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）丰县保障性住房建设有限公司为本次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目的实施单位。

（二）丰县本次拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县书院南街区块安置房建设项目，符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求，且项目已取得项目开展的初步审批及批复类等相应文件。

（三）在实际被预期事项与会计师事务所出具的评估报告预期相符的情况下，江苏省政府债券丰县棚改项目募投的丰县书院南街区块安置房建设项目具有稳定的预期偿债资金来源，理论上项目总体出让收入能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

本法律意见书正本一式贰份，本所留存壹份，其余壹份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

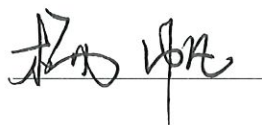
（以下无正文）

（本页无正文，为《2024年第四批江苏省政府债券（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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	

有效期至2025年5月31日

律师年度考核备案

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

执业机构	江苏石城律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201202110299029	持证人	杨帆
法律职业资格 或律师资格证号	A20143414240476	性别	男
发证机关		身份证号	342626199007024732
发证日期	2023年06月20日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	有效期至2025年5月31日	备案日期	

江苏万谋律师事务所

关于 2024 年第四批江苏省政府债券（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、项目收益融资平衡方案	7
四、本期债券项目涉及的有关机构	8
五、总体结论性意见	8



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年第四批江苏省政府债券（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、沛县东南片区棚户区改造项目
项目主体	指	沛县歌风城镇建设有限公司、沛县兴耀建设管理 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 年第四批江苏省政府债券（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年第四批江苏省政府债券（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年第四批江苏省政府债券，沛县项目申请棚改专项债券资金45,000.00万元，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、沛县东南片区棚户区改造项目，发行期限为15年，项目融资本息偿还主要来源于项目收入。

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 564.567 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

3、沛县东南片区棚户区改造项目

项目名称	沛县东南片区棚户区改造项目
项目总投资	237,851.00 万元
项目建设地点	沛县汤沐路与东环路交叉口处
建设内容	项目总建筑面积 429109.06 平方米，其中计容建筑面积 317930.07 平方米，包括住宅建筑面积 279930.98 平方米、商业配套建筑面积 13446.93 平方米、幼儿园建筑面积 4566.35 平方米、其他计容建筑面积 19985.81 平方米（包括服务中心、物业、配电房、消控室等），不计容建筑面积 111178.99 平方米，项目容积率 2.223，住宅总户数 2364 户，总人数 7565 人，并配套建设绿化、道路、电气、给排水、管网等设施。
发改委投资项目代码	2106-320322-89-01-444800

（二）项目主体

1、沛县歌风城镇建设有限公司

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）

2、沛县兴耀建设管理有限公司

沛县兴耀建设管理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 91320322MA1YF6TH1R 的《营业执照》，法定代表人：巩如伟，注册资本：20,000 万人民币，住所：徐州市沛县新城阳光小区 1 号楼 103 号，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：房屋建筑，工矿工程、水利工程、道路工程建筑，农村土地整理服务，农田土地管理服务，产业园区开发与运营、投资管理、投资咨询（除证券、期货）、经济信息咨询、委托资产管理、项目投资。（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）许可项目：房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；合同能源管理；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能输配电及控制设备销售；电池销售；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）

本所律师认为：项目主体合法设立、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

1、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》。

2、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。

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》。

3、沛县东南片区棚户区改造项目

2021年9月2日，沛县行政审批局出具文件《沛县行政审批局关于沛县东南片区棚户区改造项目核准的批复》（沛行审发[2021]94号），同意建设沛县东南片区棚户区改造项目，项目代码为：2106-320322-89-01-444800。

上述项目已取得沛县自然资源和规划局核发的苏（2023）沛县不动产权第0049319号、苏（2023）沛县不动产权第0049318号、苏（2023）沛县不动产权第0049320号《不动产权证书》，沛县自然资源和规划局核发的地字第320322202300033号、地字第320322202300031号、地字第320322202300032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320322202311170101、320322202311170201、320322202311170301、《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320322202300051号、建字第320322202300052号、建字第320322202300053号《建设工程规划许可证》。

三、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]014号《2024年第四批江苏省政府债券（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。

四、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 2023 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 2023 年度考核合格，经办律师均持有经 2023 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。

五、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)



[Faint blue ink signatures]

(本页无正文, 为《江苏万谋律师事务所关于 2024 年第四批江苏省政府债券(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 9 月 6 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。



发证机关：

江苏省司法厅

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 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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省徐州市司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

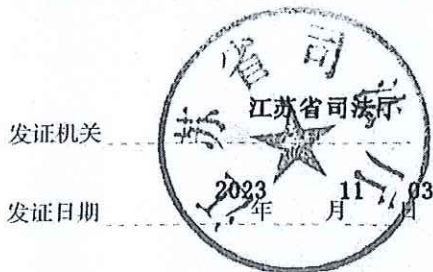


执业机构 江苏万谋律师事务所

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 吴明慧

性别 女

身份证号 341322199506013226



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	江苏省徐州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

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 年第四批江苏省政府债券（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、项目收益融资平衡方案	5
四、本期债券项目涉及的有关机构	5
五、总体结论性意见	6



江苏万谋律师事务所
关于 2024 年第四批江苏省政府债券（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年第四批江苏省政府债券（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 and 准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券项目的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号等的相关规定，江苏省政府统一发行2024年第四批江苏省政府债券，睢宁县申请棚户区改造专项债券资金8,000.00万元，专项用于锦绣家园项目、景湖花苑三期项目，发行期限为15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

1、锦绣家园项目

项目名称	锦绣家园项目
项目总投资	83500 万元
项目建设地点	双沟镇经六路东、新华路南
总建筑面积	新建建筑物面积 23.6 万平方米
发改委投资项目代码	2020-320324-47-02-532720

2、景湖花苑三期项目

项目名称	景湖花苑三期项目
项目总投资	65000 万元
项目建设地点	规划文学北路东侧、2013-7 号宗地块东
总建筑面积	总建筑面积为 142474.28 平方米，其中计容建筑面积为 108047.67 平方米、不计容面积为 34426.61 平方米。
发改委投资项目代码	2019-320324-47-02-561672

(二) 项目主体

1、徐州绿溪置业有限公司

徐州绿溪置业有限公司，现持有睢宁县行政审批局核发的统一社会信用代码为 91320324MA1WQE2Q36 的《营业执照》，法定代表人：乔尧尧，注册地址：睢宁县双沟镇 104 国道北、新华东路南，注册资本：50,000 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：2018-06-20 至无固

定期限，经营范围：房地产开发、销售；物业管理；房屋租赁；房地产营销策划；房地产销售代理；房地产信息咨询服务；室内外装修；建材（危险品除外）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） 许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：房屋拆迁服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工（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、江苏宁江工业园投资有限公司

江苏宁江工业园投资有限公司，现持有睢宁县行政审批局核发的统一社会信用代码为 913203246668318553 的《营业执照》，法定代表人：刘尚朋，注册地址：睢宁县宁江工业园 F 区 066 号，注册资本：100,000 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：2007-09-14 至无固定期限，经营范围：对园区基础设施建设项目、制造业及科技业投资（国家限定或禁止投资的项目除外）；房地产建设、规划、开发、咨询服务；装饰装修工程施工；房屋租赁；水电安装、市政工程及配套设施服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般项目：汽车新车销售；汽车旧车销售；新能源汽车整车销售；汽车租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本所律师认为：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

1、锦绣家园项目

2020 年 6 月 2 日，睢宁县行政审批局出具文件《关于徐州绿溪置业有限公司锦绣家园项目核准的批复》（睢行审投资核[2020]21 号），同意锦绣家园项目建设。

上述项目已取得睢宁县自然资源和规划局核发的苏（2019）睢宁县不动产权第 0006506 号、苏（2019）睢宁县不动产权第 0006507 号、苏（2019）睢宁县不动产权第 0006508 号《不动产权证书》，睢宁县自然资源和规划局核发的地字第 320324202006003 号《建设用地规划许可证》，睢宁县住房和城乡建设局核发的

睢建施[2020]F141《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 3203242020060005 号《建设工程规划许可证》。

2、景湖花苑三期项目

2019 年 11 月 11 日，睢宁县经济发展局出具文件《关于景湖花苑项目核准的批复》（睢经济发投[2019]155 号），同意景湖花苑三期项目建设。

2020 年 3 月 23 日，睢宁经济发展局出具文件《关于景湖花苑三期项目核准事项变更的通知》（睢经济发投[2020]32 号），核准项目事项变更。

上述项目已取得睢宁县自然资源和规划局核发的苏（2019）睢宁县不动产权第 0030071 号《不动产权证书》，睢宁县自然资源和规划局核发的地字第 320324201900180 号《建设用地规划许可证》，睢宁县住房和城乡建设局核发的 320324202109100101《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 320324202000043 号《建设工程规划许可证》。

三、项目收益融资平衡方案

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具《2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》（利安达专字[2024]苏 A0007 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。

四、本期债券项目涉及的有关机构

（一）审计机构

利安达会计师事务所（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 91320100MACEWBFT9T 号《营业执照》及江苏省财政厅核发的编号为 110001543202 的《会计师事务所分所执业证书》。本期项目的经办注册会计师均持有经 2023 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 2023 年度考核合格，经办律师均持有经 2023 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。

五、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年第四批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之睢宁县项目法律意见书》签章页)

江苏万谋律师事务所

(盖章)



负责人:

[Handwritten signature]

经办律师:

[Handwritten signature]

经办律师:

[Handwritten signature]

2024年9月12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。



发证机关：

江苏省司法厅

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 13203209810142519

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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	徐州市司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月



考核年度	
考核结果	
备案机关	
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 吴明慧

性别 女

身份证号 341322199506013226



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	江苏省徐州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏大运河律师事务所
关于
2024年第四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
三、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
四、结论性意见	12

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年第四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年第四批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目》
法律意见书		江苏大运河律师事务所《2024年第四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年第四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年第四批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之邳州市项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）、财政部《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64号）、财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预：[2015]225号）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、财政部《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库：[2018]61号）、财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

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

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

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

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

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

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

证。

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

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

正文

一、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函（2024）12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28000万元，本期申请专项债券28000万元。

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2302-320382-89-01-559515）

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 年第四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：

(1) 《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 67000 万元，本

期申请专项债券 8000 万元。后续申请专项债券 44000 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 1.87 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。

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	91320382MA228WXG4N
负责人	秦磊
登记管理机关	邳州市行政审批局
社会组织类型	有限公司
住所	邳州市东湖街道长江路行政中心 8 号
登记状态	存续

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 年第四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：

(1)《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 40000 万元,本期申请专项债券 20000 万元。后续申请专项债券 2000 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 1.92 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年第四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。

四、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年第四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）

日期：二〇二四年九月九日

经办律师：李伟

经办律师：朱志增



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:

发证日期:



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 吴洪藻	马开永
合 伙 人	



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

发证机关

发证日期



李伟

持证人

男

性 别

320325196707050016

身份证号



律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅3 2018.6-2019.5
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅 2019.6-2020
备案日期	2019年

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	合格
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

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2020年06月02日



持证人 朱志增

性别 男

身份证号 320325197304147037

律师年度考核备案

考核年度	2019年度 江苏省司法厅 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	

关于 2024 年第四批江苏省政府债券

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 9 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
南淳家苑四期保障性经济适用房.....	6
二、项目资金情况.....	9
（一）项目资金来源.....	9
（二）项目收益与资金平衡.....	10
三、中介服务机构.....	11
四、风险提示.....	12
五、结论性意见.....	14

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 年第四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 年第四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 年第四批江苏省政府债券（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]12号	指	江苏省财政厅《关于做好2024年第四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 年第四批江苏省政府债券
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 年第四批江苏省政府债券（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]12 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 and 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 年第四批江苏省政府债券（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

南淳家苑四期保障性经济适用房

1、发改委投资项目代码

2020-320412-47-01-529417

2、项目概况

该项目位于武进国家高新区武进西大道南侧、淹城南路东侧、新仪路西侧、龙颜路北侧地块内。项目占地面积 35023 平方米，总建筑面积 89619.54 平方米。地上计容建筑面积 70046 平方米，其中住宅面积 68313.6 平方米，公建配套建筑面积 1213.52 平方米，地上非机动车车库建筑面积 518.88 平方米。地上不计容建筑面积 1082.54 平方米，地下建筑面积 18491 平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。

3、项目实施主体

武进国家高新技术产业开发区市政服务中心，统一社会信用代码：12320483467337002X；住所：常州市武进高新技术产业开发区管理委员会大楼内；法定代表人：马建平；开办资金：5 万元。

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) 2020 年 5 月 15 日，常州市武进区发展和改革局《关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目建议书的批复》（武发改复[2020]93 号）。

(2) 2020 年 10 月 26 日，常州市武进区发展和改革局《关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目可行性研究报告的批复》（武发改复[2020]187 号）。

(3) 2021 年 5 月 12 日，常州市武进区发展和改革局《关于南淳家苑四期保障性经济适用房项目（一期）初步设计的批复》（武发改复[2021]82 号）。

(4) 2020 年 6 月 3 日，常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320400202050027 号）。

(9) 2021 年 4 月 20 日，常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 320412202100024 号）。

(10) 2021 年 5 月 11 日，常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 320412202100076 号）。

(11) 2021 年 8 月 27 日，常州市武进区行政审批局颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（建设项目编码 3204122011300001，施工许可编号 320412202108270101）。

(12) 2021 年 4 月 12 日，常州市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(苏(2021)常州市不动产权第 2015706 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 年第四批江苏省政府债券（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]172 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	南淳家苑四期保障性经济适用房	41,448.81			23,948.81	10,000.00	7,500.00	

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 年第四批江苏省政府债券（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]172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	南淳家苑四期保障性经济适用房	22,101.00	29,065.00	1.32	22,245.50	29,065.00	1.31

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 年第四批江苏省政府债券（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]172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 年第四批江苏省政府债券(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 10 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

本次募投资项目数量较多，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，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 年第四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)



江苏苏正律师事务所
经办律师：俞伯俊
俞伯俊 律师

经办律师：华振宇
华振宇 律师

2024 年 9 月 14 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：



No. 70015073

中华人民共和国司法部监制

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	江苏省司法厅 (4) 2022.6-2023.5
考核结果	2022年度考核合格 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	江苏省常州市司法局 专用章
备案日期	2024年8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	2022年 09 月		

律师年度考核备案

考核年度	2022年度考核 江苏省司法厅 (4) 2022.6-2023.5
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	常州市司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

(2024) 苏天律意字第 24 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

二〇二四年九月五日



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 24 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
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〕12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专项债务限额情况，本次申请本地区 2024 年南渡镇春晖苑安置房项目募集额度为 0.54 亿元，债券发行年限为 15 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。预计南渡镇春晖苑安置房项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.25 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 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	11320481014143838J
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

1.2、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：

南渡镇政府是溧阳市人民政府下属的行政机关，具有村镇建设，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春晖苑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

依据南渡镇政府提供的相关资料，就南渡镇春晖苑安置房项目，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 0.5400 亿元，该笔资金由南渡镇政府专项用于南渡镇春晖苑安置房项目。

三、项目基本情况

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春晖苑安置房项目的基本情况如下：

项目名称	南渡镇春晖苑安置房
项目代码	2203-320481-04-01-942934
项目总投资	0.9881 亿元
本次拟使用债券资金	0.5400 亿元
项目资本金	0.1981 亿元
发行年限	15 年
项目概况	本项目建设地址位于溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715 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。本项目债券存续期内收入主要通过出让国有土地使用权、销售住宅房及地下车位实现收入。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费。
建设期间	2022 年至 2024 年
主管部门	南渡镇政府

四、预期偿还资金来源

南渡镇春晖苑安置房项目建设地址位于溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715

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。债券存续期内通过出让国有土地使用权、销售住宅房及地下车位实现收入。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费。经计算，本项目在债券存续期内总收入合计为 1.3613 亿元，其中国有土地使用权出让收入 0.4680 亿元、住宅房销售收入 0.8425 亿元、地下车位销售收入 0.0508 亿元。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费，预计债券存续期合计发生成本费用 0.0794 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 26 年，债券存续期内预计收益达到 1.2819 亿元，债券本息共计 1.0282 亿元，能够充分满足还本付息的要求。

据此，本所律师认为，根据南渡镇春晖苑安置房《可行性研究报告》，该项目已取得相关合规性文件，该工程目前已经开工建设，符合相关文件对于申请发行本次专项债券的项目要求，具备申请条件。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、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南渡镇春晖苑安置房项目。

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。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本次拟申请的棚户区改造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〕12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。

南渡镇政府有资格从事南渡镇春晖苑安置房项目，南渡镇春晖苑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春晖苑安置房项目。

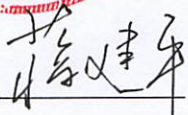
本法律意见书正本一式三份，委托方二份，律所一份。

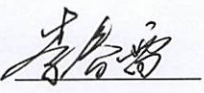
（以下无正文）

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)



经办律师：
蒋建平

经办律师：
李春雷

二〇二四年九月五日

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:

发证日期:



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 A20083204811839

持证人 李春雷

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320481198303156012

发证日期 2015年07月14日



律师年度考核备案

考核年度	2020.6-2021.5 江苏省司法厅 (1)
考核结果	2021年度考核称职 江苏省司法厅 (4)
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	江苏省常州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

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

考核年度	2021年度 江苏省司法厅 (4) 2022.6-2023.
考核结果	2022年度 江苏省司法厅 (4) 2023.6-2024.
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	江苏省常州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

江苏久顺律师事务所

关于 2024 年第四批拟发行期限为 15 年的江苏省政府债券
苏州市本级项目
(棚户区改造专项债券)

之

法律意见书



江苏久顺律师事务所

二〇二四年九月十三日



目录

目录.....	2
第一部分 释义.....	3
第二部分 前言.....	4
第三部分 正文.....	6
一、 本次项目的基本情况.....	6
二、 本次项目的实施主体.....	6
三、 项目已取得的审批文件.....	7
四、 本次项目拟申请专项债券的发行概况.....	8
五、 项目实施主体的承诺.....	9
六、 中介服务机构及相关文件.....	9
七、 结论意见.....	10

第一部分 释义

在法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

本所	江苏久顺律师事务所
财政部	中华人民共和国财政部
本期债券	2024年第四批拟发行期限为15年的江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之苏州市本级项目
会计师事务所	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所
财务评估报告	《2024年第四批江苏省政府债券（15年期棚户区改造专项债券）之苏州市本级项目财务评估报告》（苏亚苏专审【2024】417号）
本次项目	1. 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目
实施主体	1. 苏州市三角咀生态园开发有限公司

第二部分 前言

致：苏州市财政局

江苏久顺律师事务所是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具法律意见书的资格。本所接受苏州市财政局的委托，依据《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）以及《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕12号）等法律法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次申请政府专项债券项目的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。
2. 本法律意见书仅对本次申请政府专项债券项目有关情况所涉及法律问题发表意见，并不对本次申请政府专项债券项目的可偿付性做出任何的保证。
3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行审查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或默示的保证。
4. 本所律师出具本法律意见书系依赖于本次申请政府专项债券项目的项目业主和其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要

而无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料，本次申请政府专项债券项目的业主已向本所律师做出如下承诺：

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

（2）所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致，副本均与正本一致；

（3）所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

5. 本法律意见书仅供专项债券申请之目的使用，不得用于任何其他目的。

第三部分 正文

一、本次项目的基本情况

根据各实施主体提供的情况说明等资料、会计师事务所出具的《2024年第四批江苏省政府债券（15年期棚户区改造专项债券）之苏州市本级项目财务评估报告》（苏亚苏专审【2024】417号），本次项目的基本情况如下：

1.中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期A、B地块)项目

发改委投资项目代码为:2018-320507-47-01-541730

项目总投资 95378.25 万元，自有资金 20378.25 万元，自有资金均为财政安排资金；拟使用地方政府专项债券资金 75000 万元，其中 2024 年拟使用地方政府专项债券资金 12000 万元。

二、本次项目的实施主体

1.中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期A、B地块)项目

机构名称	苏州市三角咀生态园开发有限公司
统一社会信用代码	91320507664918519A
注册资本	137400 万元人民币
法定代表人	张冬明
类型	有限责任公司
住所	苏州市相城区黄桥街道张庄村村民委员会内

<p>经营范围</p>	<p>项目投资及相关配套设施管理、基础设施建设、生态园物业管理、国内贸易（涉及审批的批准经营）。</p> <p>（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：机械设备租赁；充电控制设备租赁；计算机及通讯设备租赁；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理（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）</p>
<p>登记机关</p>	<p>苏州市相城区行政审批局</p>
<p>营业期限</p>	<p>2007-07-19 至 无固定期限</p>

综上，本所律师认为本次项目各实施主体具有实施本次项目的相应资质，具备实施本次项目的主体资格。

三、项目已取得的审批文件

1. 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目

本项目已取得下列项目建设相关批文：

(1) 2020年6月9日，本项目取得苏州市相城区行政审批局出具的《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目初步设计及概算的批复》（相行审投研（2020）80号）。

(2) 2020年7月31日，本项目取得苏州市行政审批局出具的《建设工程规划许可证》（建字第320507202000057号）。

(3) 2019年3月22日，本项目取得苏州市行政审批局出具的《建设用地规划许可证》（地字第320507201900049号）。

四、本次项目拟申请专项债券的发行概况

1. 本次项目拟申请专项债券额度、期限

2024年度第四批发行期限为15年的江苏省政府债券苏州市本级棚户区改造专项债券项目涉及1个项目，本期拟申请的专项债券资金金额为1.2亿元，具体融资情况如下：

序号	项目名称	拟发行金额（亿元）	拟发行期限
1	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目	1.2	15
	合计	1.2	

2. 本次项目拟申请专项债券的偿债资金来源及预期收益

根据会计师事务所出具的《2024年第四批江苏省政府债券（15年期棚户区改造专项债券）之苏州市本级项目财务评估报告》（苏亚苏专审【2024】417号），本次专项债券涉及的1个项目的到期偿债资金来源分别如下：

序号	项目名称	偿债资金来源
1	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目	土地出让收入

此外，根据财务评估报告，该项目在本次债券存续期内的预期收益情况如下：

项目名称	类别	公式	本期债券存续期金额（万元）	全部债券存续期内金额（万元）
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目	一、土地出让收入	A	155,000.00	262,500.00
	项目总收益	B=A	155,000.00	262,500.00

3. 本次项目拟申请专项债券的项目收益与融资平衡情况

根据会计师事务所出具的财务评估报告，本次项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

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
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(二期A、B地块)项目	74,706.75	155,000.00	2.07	95,856.50	262,500.00	2.74

综上，本所律师认为，本次项目偿债资金来源和项目融资与收益平衡情况，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法的通知〉》（财预〔2016〕155号）之规定。

五、项目实施主体的承诺

上述项目的实施主体均就本次所申请的专项债券的资金使用及还本付息事项作出如下承诺：

本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。本期专项债券所募集资金将严格用于本项目的建设，本单位保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项。此外，本次债券涉及项目的现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

六、中介服务机构及相关文件

1. 律师事务所及法律意见书

本所现持有江苏省司法厅核发《律师事务所执业许可证》(证号为

31320000467002245Q)。截至本法律意见书签署之日，本所已通过江苏省司法厅的历年考核、年检。签署本法律意见书的经办律师为张清溪、张兆龙两位律师，该两位律师均为本所专职律师，张清溪律师执业证号 13205201810054328，张兆龙律师执业证号 13205202010231335。截至本法律意见书签署之日，该两位律师已通过江苏省司法厅的历年考核、年检，具有签署本法律意见书的资格。据此，为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具意见的律师事务所具备相应的从业资质。

2. 会计师事务所及财务评估报告

本次申请政府专项债券项目由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具了《2024年第四批江苏省政府债券（15年期棚户区改造专项债券）之苏州市本级项目财务评估报告》（苏亚苏专审【2024】417号）。根据会计师事务所提供的材料，苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所现持有苏州工业园区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91320594089303402H）。同时，出具上述财务审核报告的经办注册会计师均持有《注册会计师执业证》，具备相关资质。

综上，本所律师认为，会计师事务所及会计师具备为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具意见的资质。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次债券涉及项目已取得必要的批准手续，项目实施主体具备实施对应项目的主体资格。

2. 根据会计师事务所出具的财务评估报告，本次项目具有稳定的预期偿债资金来源，本次项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。

3. 根据本次项目实施主体承诺，本次项目拟申请的专项债券所募集资金将严格用于本次项目的建设，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

4. 为本次申请政府专项债券的项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式叁份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

【此页为《江苏久顺律师事务所关于 2024 年第四批拟发行期限为 15 年的江苏省政府债券苏州市本级项目（棚户区改造专项债券）法律意见书》之盖章签署页】



张清溪

张兆龙

日期: 2024/9/13



律师事务所执业许可证


统一社会信用代码: 31320000467002245Q

江苏久顺

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 23 日



执业机构	江苏久顺律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13205201810054328		
法律职业资格 或律师资格证号	A20143203820112		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	张清溪
发证日期	2018年12月04日	性别	男
		身份证号	32038219870903653X

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2018年度 江苏省司法厅 (5) 2019.6-20	考核年度	2019年度 江苏省司法厅 (5) 2020.6-2021.5
考核结果	2021年度考核合格 江苏省司法厅 (5) 2022.6-20	考核结果	2020年度考核称职 江苏省司法厅 (5) 2021.6-2022.5
备案机关	江苏省司法厅	备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2023年度 江苏省司法厅 (5) 2023.6-2023.5	备案日期	2022年度考核合格 江苏省司法厅 (5) 2023.6-2023.5

执业机构 江苏久顺律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13205202010231335

法律职业资格或律师资格证号 A20176203020777

持证人 张兆澆

性别 男

身份证号 620321199512070315

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2021年05月11日

律师年度考核备案

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

北京大成（南通）律师事务所
关于 2024 年第四批江苏省政府债券
（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 68-2 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 年第四批江苏省政府债券

（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 年第四批江苏省政府债券（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）通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程

1.项目实施主体

名称	南通沿海高新片区开发有限公司
统一社会信用代码	91320600MA1XWJKG3K
经营范围	建设项目投资；土地一级开发；城市基础设施开发、建设；港口、码头、航道建设项目管理；滩涂围垦；滩涂资源综合利用；计算机技术咨询服务；港口机械、设施、设备租赁和维修服务；商务信息咨询；国际、国内货运代理；普通货物仓储服务；自有房屋租赁；建筑材料生产、销售；建筑工程、园林绿化工程施工及养护。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；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）
住所	江苏省通州湾江海联动开发示范区东海大道 88号
法定代表人	杨宏兵
注册资金	40000万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
设立日期	2019年2月11日
登记机关	南通市行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2111-320692-89-01-781542

通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程为高新综合产业园片区开发配套项目，主要用于满足约 4.5 平方公里片区开发区域内拆迁人口安置。项目选址位于高新综合产业园周边，项目拟用地面积约 90 亩（约 6 万平方米），规划建筑容积率约 1.7，规划总建筑面积约 10 万平方米。

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：

2022 年 11 月 1 日，江苏省通州湾江海联动开发示范区行政审批局出具《关于通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程项目可行性研究报告的批复》（通州湾行审批[2022]187 号），原则同意你单位实施通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程。

2023 年 1 月 10 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字 320600202300036 号）。

2023 年 2 月 27 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 320600202300061 号）。

2023 年 3 月 27 日，该项目一段标取得江苏省通州湾江海联动开发示范区核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320692202303270201）。该项目二段标取得江苏省通州湾江海联动开发示范区核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320692202303270101）。

综上，本所律师认为，通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程已取得上述有关部门的立项批准或许可。

（二）先锋街道十六里墩四期保障房

1. 项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区金新街道江海圆融汇1号楼610室
法定代表人	司晓峰
注册资金	100000万人民币
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2015年8月5日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2103-320612-89-01-983446

项目建设内容及规模：先锋街道十六里墩四期保障房项目已列入区保障性安居工程(经济适用房)建设计划，主要建设13幢中高层住宅、1栋配套用房，配套建设公建、门卫、地下车库等，项目总用地面积约55633平方米，总建筑面积约153666平方米(项目具体面积以自然资源和规划部门核定面积为准)。

3. 项目审批情况

2022年6月23日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于先锋街道十六里墩四期保障房项目核准的批复》（通行审投核[2022]5号），原则同意你单位建设先锋街道十六里墩四期保障房项目。

2023年2月9日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字第320612202300006号）。

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

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

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

2023年8月4日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于同意先锋街道十六里墩四期保障房项目变更项目总投资的批复》（通行审投核[2023]6号），同意项目总投资由70000万元人民币变更为108665万元人民币，除上述调整外，该项目的其他各项仍按通行审投核[2022]5号文内容执行。

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

（三）南通市通州区先锋周圩二期保障房项目

1.项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK

经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区金新街道江海圆融汇1号楼610室
法定代表人	司晓峰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
设立日期	2015年8月5日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2018-320612-47-02-551300

项目建设内容及规模:项目工程拟用地面积 114012 m²,总建筑面积估算为 28.24 万 m²,其中计容建筑面积 20.37 万 m²地下面积约 7.87 万 m²(以上以自然资源和规划部门核定面积为准),主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。

3. 项目审批情况

2018年8月29日,南通市通州区行政审批局出具《关于南通一诺城镇建设开发有限公司先锋周圩村二期安置房项目核准的批复》

（通行审投核[2018]25号），原则同意实施先锋周圩村二期安置房项目。

2020年7月23日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第320604202020037号）。

2020年9月2日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目重新核准的批复》（通行审投核[2020]17号），因项目在核准通知有效期内未开工建设且到期后也未向南通市通州区行政审批局申请延期，原核准文件自动失效。经研究重新核准批复如下：原则同意实施南通市通州区先锋周圩二期保障房项目（经济适用房）。

2020年10月10日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字320604202010114号）。

2020年10月26日，南通一诺城镇建设开发有限公司取得《不动产权登记证书》（苏（2020）通州区不动产权第0027789号），共有情况为单独所有，坐落于南通市通州区先锋街道周圩村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，宗地面积为114012平方米。

2020年12月25日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第320612202050019号）。

2021年9月23日，该项目（一标段）取得南通市通州区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202109230101）。

2022年8月11日，该项目（二标段）取得南通市通州区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202208110101）。

2022年9月5日，该项目（地下车库一）取得南通市通州区行

政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202209050101）。

综上，本所律师认为，南通市通州区先锋周圩二期保障房项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

（四）通州区富锋花苑二期工程

1. 项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区金新街道江海圆融汇1号楼610室
法定代表人	司晓峰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2015年8月5日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2108-320612-89-01-170245

项目建设内容及规模:本项目已列入通州区保障性安居工程(经济适用房)计划,项目总用地面积 74656 平方米,规划总建筑面积约 183125 平方米(其中保障性租赁住房建筑面积占项目总建筑面积的 30%),项目计容建筑面积约 129140 平方米不计容建筑面积约 53985 平方米;主要建设内容包括:18 栋住宅、1 栋临街商业配套雨污水、道路、燃气、供电、智能化等。

3. 项目审批情况

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

2021 年 9 月 17 日,南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于先锋镇区二期保障房工程核准的批复》(通行审核[2021]20 号),原则同意建设先锋镇区二期保障房工程。

2021 年 11 月 9 日,南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于先锋镇区二期保障房工程核准变更的批复》(通行审投核[2021]22 号),同意先锋镇区二期保障房工程原核准批复中:项目名称由“先锋镇区二期保障房工程”变更为“通州区富锋花苑二期工程”;项目总投资由“71000 万元”变更为“80200 万元”。

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

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

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

2023 年 2 月 20 日,南通一诺城镇建设开发有限公司取得《不动产权登记证书》(苏(2023)通州区不动产权第 0004052 号),共有情况为单独所有,坐落于南通市通州区先锋街道秦家埭村,权利类型

为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为住宅用地，宗地面积为 74656 平方米。

综上，本所律师认为，通州区富锋花苑二期工程已取得上述有关部门的立项批准或许可。

（五）平潮镇 K1 地块保障房项目

1. 项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区金新街道江海圆融汇 1 号楼 610 室
法定代表人	司晓峰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2015 年 8 月 5 日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2107-320612-89-01-419732

项目位于通州区平潮镇镇区北部，北至平五河，南至江平路，西侧为外环路，东侧为西环路。建设内容：保置房建设工程。本项目总用地面积 71224 平方米，总建筑面积 208754 平方米。项目安置点为通州区平潮镇 K1 地块。

3. 项目审批情况

2021 年 8 月 23 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320612202100056 号）。

2022 年 5 月 12 日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于平潮镇 K1 地块保障房项目核准的批复》（通行审投核[2022]3 号），原则同意实施建设平潮镇 K1 地块保障房项目。

2023 年 2 月 21 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 320612202300007 号）。

2023 年 3 月 6 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 320612202300015 号）。

2023 年 5 月 29 日，该项目（17#-20#）取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 320612202300038 号）。

2023 年 7 月 28 日，该项目取得南通市通州区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202307280201）。

2023 年 8 月 3 日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于同意平潮镇 K1 地块保障房项目变更项目总投资的批复》（通行审投核[2023]4 号），同意项目总投资由 99657 万元人民币变更为 172910 万元人民币。除上述调整外，该项目的其他各项仍按通行审投核[2022]3 号文内容执行。

2024 年 1 月 15 日，南通一诺城镇建设开发有限公司取得《不动产权登记证书》（苏（2024）通州区不动产权第 0001758 号），共有情况为单独所有，坐落于南通市通州区平潮镇平西村，权利类型为国

有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，宗地面积为 71224 平方米。

综上，本所律师认为，平潮镇 K1 地块保障房项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

（六）平潮镇城东佳苑三期保障房

1. 项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
住所	南通市通州区金新街道江海圆融汇 1 号楼 610 室
法定代表人	司晓峰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2015 年 8 月 5 日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2108-320612-89-01-524115

项目建设内容及规模：平潮镇城东佳苑三期保障房已列入区保障性安居工程(经济适用房)建设计划，项目总用地面积 74322 平方米，总建筑面积约 216672.39 平方米，其中：计容面积 148350.84 平方米。主要建设 17 栋住宅、2 栋配套用房、5 栋配电间、2 栋开关站、2 处垃圾站、6 处生活垃圾分类投放点门卫、地下室、地下人防等工程。

3. 项目审批情况

2021 年 9 月 22 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320612202100061 号）。

2022 年 8 月 29 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 320612202200033 号）。

2022 年 9 月 16 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 320612202200064 号）。

2022 年 11 月 11 日，该项目取得南通市通州区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320612202211110101）。

2023 年 9 月 1 日，南通一诺城镇建设开发有限公司取得《不动产权登记证书》（苏（2023）通州区不动产权第 0089250 号），共有情况为单独所有，坐落于南通市通州区平潮镇平东村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，宗地面积为 74322 平方米。

2024 年 5 月 20 日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于重新审批平潮镇城东佳苑三期保障房工程建设项目核准的批复》（通行审投核[2024]7 号），原则同意建设平潮镇城东佳苑三期保障房工程建设项目。

综上，本所律师认为，平潮镇城东佳苑三期保障房已取得上述有关部门的立项批准或许可。

（七）平潮镇城东佳苑二期保障房

1. 项目实施主体

名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
统一社会信用代码	9132061234642904XK
经营范围	拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
住所	南通市通州区金新街道江海圆融汇1号楼610室
法定代表人	司晓峰
注册资金	100000 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2015年8月5日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2103-320612-89-01-154053

项目建设内容及规模：平潮镇城东佳苑二期保障房已列入区保障性安居工程(经济适用房)建设计划，主要建设21栋住宅、3栋配套用房、6栋配电间、2栋开关站、2处装修垃圾堆放点、2处生活垃圾收集点、6处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积87118平方米，总建筑面积260121.37平方米，其

中:计容面积 173558 平方米。

3. 项目审批情况

2021 年 1 月 21 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 320612202100003 号）。

2022 年 9 月 5 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 320612202200035 号）。

2022 年 11 月 25 日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 320612202200083 号）。

2023 年 3 月 9 日，南通一诺城镇建设开发有限公司取得《不动产权登记证书》（苏（2023）通州区不动产权第 0006428 号），共有情况为单独所有，坐落于南通市通州区平潮镇平东村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，宗地面积为 87118 平方米。

2024 年 2 月 5 日，南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于平潮镇城东佳苑二期保障房工程建设项目核准的批复》（通行审投核[2024]2 号），原则同意建设平潮镇城东佳苑二期保障房工程建设项目。

综上，本所律师认为，平潮镇城东佳苑二期保障房已取得上述有关部门的立项批准或许可。

（八）通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目

1. 项目实施主体

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

住所	南通市通州区金新街道金霞路 555 号圆宏大厦 1 幢 10 楼
法定代表人	卞新明
注册资金	50000 万人民币
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
设立日期	2011 年 2 月 24 日
登记机关	南通高新技术产业开发区行政审批局

2. 项目概况

项目代码：2104-320612-89-01-515350

本项目已列入通州区保障性安居工程(经济适用房)计划;本项目总用地面积 75108.17 平方米,规划总建筑面积 187190.54 平方米,其中:地上总建筑面积 124826.37 平方米,地下建筑面积 62364.17 平方米,建筑物占地面积 18777.04 平方米,容积率 1.66,建筑密度 25.00%,绿地率 30.85%。项目建成后提供住宅套数 1064 套;停车位 1491 个。本项目主要建设内容包括:小高层住宅、便民服务中心、物业管理用房、商业配套及其他配套设施等。

3. 项目审批情况

2021 年 5 月 6 日,该项目取得南通市行政审批局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 320612202100023 号)。

2021 年 6 月 23 日,南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目核准的批复》(通行审投核[2021]7 号),原则同意建设通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目。

2021 年 7 月 30 日,南通市通州区行政审批局出具《区行政审批局关于通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目核准变更的

批复》（通行审投核[2021]15号），同意通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目(项目代码:2104-320612-89-01-515350)原核准批复(通行审投核[2021]7号)中：项目名称由“通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目”变更为“通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目”；项目建设内容及规模由“本项目总用地面积75108.17平方米，规划总建筑面积187190.54平方米，其中：地上总建筑面积124826.37平方米，地下建筑面积62364.17平方米，建筑物占地面积18777.04平方米，容积率1.66，建筑密度25.00%，绿地率30.85%。项目建成后提供住宅套数1064套；停车位1491个。本项目主要建设内容包括：小高层住宅、便民服务中心、物业管理用房、商业配套及其他配套设施等。”变更为“本项目已列入通州区保障性安居工程(经济适用房)计划；本项目总用地面积75108.17平方米，规划总建筑面积187190.54平方米，其中：地上总建筑面积124826.37平方米，地下建筑面积62364.17平方米，建筑物占地面积18777.04平方米，容积率1.66，建筑密度25.00%，绿地率30.85%。项目建成后提供住宅套数1064套；停车位1491个。本项目主要建设内容包括：小高层住宅、便民服务中心、物业管理用房、商业配套及其他配套设施等。”除上述调整外，该项目的其他各项仍按原核准批复(通行审投核[2021]7号)内容执行。

2021年9月22日，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：202132061200000163。

2022年7月19日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设用地规划许可证》（地字第320612202200018号）。

2022年7月19日，该项目取得南通市行政审批局核发的《建设工程规划许可证》（建字第320612202200044号）。

2022年7月20日，通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建

设项目-住宅 1#-20#、22#-27#、开闭所、1#-4#配电房、1#-2#门卫、地库、1#7#生活垃圾房、2#5#6#生活垃圾房、3#4#装修垃圾房(补发)取得南通市通州区建设工程施工审查中心出具的《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》(10341(2022)第 0075 号)。通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目-人防工程(平时)取得南通市通州区建设工程施工审查中心出具的《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》(10341(2022)第 0085 号)。

2022 年 9 月 30 日,通州区通锡高速(西亭镇)安置区镇北地块建设项目-21#取得南通市通州区建设工程施工审查中心出具的《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》(10341(2022)第 0132 号)。

2022 年 10 月 9 日,该项目取得南通市通州区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(施工许可编号:320612202210090101)。

综上,本所律师认为,通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目已取得上述有关部门的立项批准或许可。

二、财务评估报告

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)南通分所(以下简称“公证天业南通分所”)为本期债券出具了《2024 年第四批江苏省政府债券(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]E6030 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，持有统一社会信用代码为 913206020850023627 的《营业执照》；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 2023 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 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。

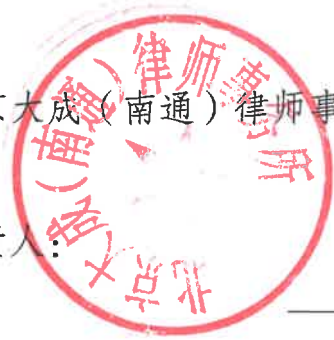
（三）为本次债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资格，依法成立且合法存续，具备为本次债券出具评估报告及法律意见书的资质。

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年第四批江苏省政府债券（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, written over a horizontal line.

王念

经办律师：

Handwritten signature of Wang Nian in black ink, written over a horizontal line.

王念

Handwritten signature of Wu Lingyun in black ink, written over a horizontal line.

吴凌云

2024年9月13日

律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31320000796116868F

北京大成(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	北京大成(南通) 律师事务所
住所	江苏省南通市工农南路155号 印象城A座写字楼20楼
负责人	王念
派驻律师	李开明, 朱卫, 顾迎斌, 王志, 李凯, 洪加 越, 李鑫, 刘菲
设立资产	20万元
主管机关	如皋市司法局
批准文号	苏司许决字(2006)132号
批准日期	2006年11月19日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
名称		年月日
住所		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所分所变更登记(二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
设立资产		年月日
主管机关		年月日

律师事务所分所变更登记(三)

事项	变更	日期
派驻律师	增加 顾迎斌 增加 李开明 增加 朱卫 增加 洪加越 增加 李鑫 增加 刘菲	年月日 年月日 年月日 年月日 年月日 年月日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	考核结果	考核机关	考核日期
2023年度	合格	如皋市司法局	2025年3月31日

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

江苏省政府 江苏省南通社区证明

兹证明此复印件仅作证明使用

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



持证人 王念

性别 男

身份证号 32060219710308051X

发证机关



发证日期

2021年 07月 29日



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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省南通市司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期

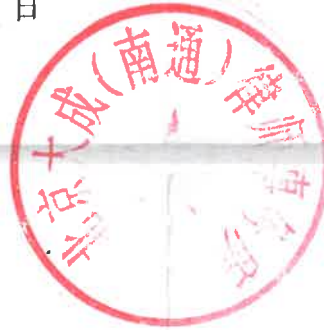
年 月 日



持证人

性 别

身份证号



备 注

2023年度

称 职



2024年5月-2025年5月

注意事项

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

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

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

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____

No. 10425467



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 1035 号

2024 年第四批
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 年第四批
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9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。



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《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做判断。

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 and 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9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年第四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1.1亿元，期限15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	1.1 亿元
债券期限	15 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9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1.1亿元，期限15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020454号”《2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之启东市项目财务评估报告》（以下简称《评估报告》）。

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

五、中介服务机构

(一) 会计师事务所



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

中兴华所成立于 2013 年 11 月 4 日, 是持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 91110102082881146K 的《营业执照》的特殊普通合伙企业; 持有证书序号为 0000066 的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具《评价报告》的会计师卓丹、沈仕健均持有《注册会计师证书》, 并通过了 2024 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 2024 年度年检。

本所律师认为, 本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所, 具备为本期债券发行出具法律意见书的资质, 在本法律意见书上签字的贰名执业律师均具备相应的从业资格。

六、结论意见

综上所述, 本所律师认为:

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

(二) 本期启东市棚户区改造专项债券涉及的项目已取得必要的



审批手续。

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

(四) 为本次棚户区改造专项债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资格，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、上海市亚太长城（南通）律师事务所系依法成立且合法存续，具备为政府债券项目出具专项评估报告及法律意见书的资质。

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

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



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

(本页无正文, 为《2024年第四批江苏省政府债券(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1035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

经办律师:

陈建国

经办律师:

胡娟

2024年9月13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
或律师资格证号

(88) 司律证字0318号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年12 月13 日



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	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	

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	江苏省南通市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月

上海市亚太长城（南通
执业机构

）律师事务所

专职律师

执业证类别

13206201511791614

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20132206211627

江苏省司法厅

发证机关

2015 06 26

发证日期

年 月 日



持证人

胡娟

性别

女

身份证号

32062119870814142x

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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省南通市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024/6/1-2025/5/31

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,那会梅,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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之海安市项目

法律意见书

江苏紫石律师事务所

二〇二四年九月十二日



江苏省海安市黄海大道（中）51号百盛园三幢一单元

邮编：226600 电话：0513-88860198 邮箱：214191225@qq.com



2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之海安市项目

目
苏紫律（2024）法见字第 014 号

致：海安市财政局

根据江苏紫石律师事务所(以下简称“本所”)与海安市财政局签署的《专项法律顾问合同》之约定,本所指派许立群律师、秦紫宸律师作为 2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之海安市项目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 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库[2018]61 号)、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府债券发行管理工作的通知》(苏财债[2018]66 号)、《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)等法律、法规、规章及有关政策文件,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、道德规范和勤勉尽职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。

3、本所律师仅就本法律意见书出具日之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《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律执业规则》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,并承担相应法律责任。

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价报告等内容时,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 and 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

本期债券募投项目包含 1 个项目,为城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目。项目资金来源如下:

城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目总投资 3.26 亿元,其中自筹 2.56 亿元,其余资金通过申请发行城镇建设专项债筹集。项目于 2022 年 12 月开工建设,预计于 2024 年年底完工。本次拟申请发行 15 年期专项债券 0.7 亿元。

二、本期债券的募投项目情况

(一) 项目清单



1、项目一

项目名称	城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目
项目介绍	项目建设主要内容:该项目主要建设 3、4、7、10、11#,总建筑面积 105115 平方米(其中地上住宅建筑面积 78507 平方米, 配套建筑面积 3891 平方米, 地下建筑面积 22717 平方米)其它主要经济指标: 容积率 2.443, 建筑密度 23.79%, 绿地率 32.92%。
总投资	3.26 亿元
项目建设期限	2022 年-2024 年
项目运营期间	2025 年-2075 年
主管部门	江苏省海安高新技术产业开发区管理委员会

(二) 项目的批准情况

1、2021 年 8 月 30 日海安高新区管委会出具《关于城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目核准的通知》(海高新投资〔2021〕011 号), 确认城南五期 B 区域保障房(高新区经济适用房)项目, 项目总投资: 3.26 亿元, 项目代码为: 2108-320666-89-01-683582。

综上, 本所律师认为, 本期债券涉及建设项目均已获得相关政府的批准, 符合文件要求。

三、本期债券发行基本情况

(一)发行额度及期限申请

2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之海安市项目共1个，项目在本期债券存续期内的还本付息情况具体如下表：

序号	地区	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益本息覆盖倍数③= ①/②
1	海安市	城南五期B区域保障房(高新区经济适用房)项目	34,603.00	15	9,646.00	3.5873

(二)债券资金投向

本次申请发行的政府专项债券资金将严格按照规定的要求使用，全部用于有一定收益的公益性项目。

(三)偿债资金来源

本次申报的项目，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的项目，在其他地方自行试点项目收益专项债券收入按预估标准测算时，预期收益能够合理保障融资资金的本金和利息，城南五期B区域保障房(高新区经济适用房)项目的本息覆盖倍数为3.5873，项目收益与项目融资的本息覆盖倍数大于1，能够实现项目收益和融资自求平衡。综上，本所律师认为，海安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、中介服务机构



（一）会计师事务所

苏公 T[2024]E6008 号《2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之海安市项目收益与融资平衡财务评估报告》（以下简称：《专项财务评估报告》系公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码 913206020850023627）具有出具审报告的资质，为拟使用债券发行出具《专项财务评估报告》的会计师：胡杰（执业证号：320200280120）、陈喜云（执业证证号：320600310010）均持有《注册会计师证书》，并通过了年度检验。

本所律师认为，公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）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

江苏紫石律师事务所作为拟使用债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所持有江苏省司法厅核发的证号为 31320000724409207Y《律师事务所执业许可证》。为拟使用债券发行出具法律意见书的许立群律师（执业证号：13206199010796944）、秦紫宸律师（执业证号：13206202110324095）均持有《律师执业证》，并通过了年度考核备案。

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。



五、结论意见

综上所述,本所律师认为:

(一)本次项目债券发行项目均系棚户区改造专项债券项目,符合相关法律、法规、文件要求。

(二)为本次项目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,公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)南通分所、江苏紫石律师事务所系依法成立且合法存续,具备为棚户区改造专项债券项目出具专项评价报告及法律意见书的资质。

(三)本次项目债券发行项目已进行可行性研究及政府专项债券项目收益与融资自求平衡预测,海安中信会计师事务所有限公司(有限责任公司)出具《专项财务评估报告》,据其出具的《专项财务评估报告》所述,本所律师认为本次项目的预期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。

本法律意见书经经办律师签字并加盖江苏紫石律师事务所公章后即具有法律效力。

江苏紫石律师事务所(盖章)

主任: 许立群

经办律师: 许立群

经办律师: 秦紫宸

二〇二四年九月十二日

执业机构 江苏紫石律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206202110324095

法律职业资格
或律师资格证号 A20193206213933

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年 06月 03日



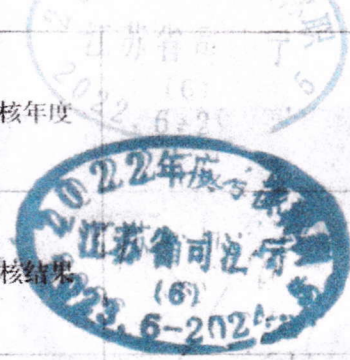
持证人 秦紫宸

性别 男

身份证号 320621198903268717

律师年度考核备案

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



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	南通市司法局
备案日期	2024年6月-2025年5月



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码：31320000724409207Y

江苏紫石

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

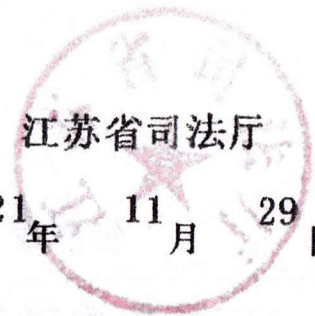
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

江苏省司法厅

发证日期：

2021年11月29日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	江苏紫石律师事务所
住 所	江苏省南通市海安市黄海大道(中)51号2幢3-106室、3-201室至3-207室
负 责 人	许立群
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	海安市司法局
批准文号	苏司律(2000)D第174号
批准日期	2000年10月27日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	许立群, 吉远来, 李进玲
-------	---------------

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度考核合格
考核结果	江苏省司法厅 (6) 2022.6-2023.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	2022年度考核合格
考核结果	江苏省司法厅 (6) 2023.6-2024.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省南通市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	有效期至2025年5月31日

北京市盈科（连云港）律师事务所

[2024]盈连云港法意字第 LYG 064 号

关于 2024 年第四批江苏省政府债券之
城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目

法律意见书

连云港市海州区科创城 1 号楼 21 层

二〇二四年

北京市盈科（连云港）律师事务所
关于 2024 年第四批江苏省政府债券之
城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目法律意见书

致：东海县中易置业有限公司

北京市盈科（连云港）律师事务所（以下简称“本所”）接受贵公司委托为 2024 年第四批江苏省政府债券之城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号）、《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）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《关于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）、《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）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43号）等。

目 录

第一部分 释义与简称	5
第二部分 律师声明	6
第三部分 正文	8
一、项目基本情况	8
二、项目实施机构	8
三、项目审批及合规情况	9
四、项目偿债资金来源及资金用途	10
五、项目收益与融资平衡情况	10
六、项目中介服务机构	10
第四部分 结论性意见	12
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	14

第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次项目	指	城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目（项目代码：2108-320722-89-01-275020）
金源会计师事务所	指	连云港金源会计师事务所有限公司
本所	指	北京市盈科（连云港）律师事务所
财务评估报告	指	2024年第四批江苏省政府债券之城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目财务评估报告（连金源咨[2024]011号）
法律意见书	指	《北京市盈科（连云港）律师事务所关于2024年第四批江苏省政府债券之城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目法律意见书》
元	指	人民币元

第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次项目前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于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，本所律师依赖有关政府部门、委托人及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次项目前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完

整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次项目前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程数据、面积测绘、会计核算、财务审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次项目使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第三部分 正文

一、项目基本情况

本次项目位于连云港市东海县牛山街道徐海路北侧、果园路西侧、站东路东侧、纬一路南侧，项目规划总用地面积 77329 平方米，总建筑面积 258607.74 平方米，其中计容建筑面积 173651.74 平方米，不计容建筑面积 84956 平方米，计划新建安置房 455 套，用于安置城南片区拆迁居民，建筑面积约 53498.15 平方米。

本次项目计划总投资 120011.19 万元，其中安置房部分投资约 39000 万元，本次计划使用地方政府专项债券资金 30000 万元。

二、项目实施机构

根据东海县行政审批局核发的《江苏省投资项目备案证》（备案证号：东海行审备[2021]273 号）中明确的项目主体，本次项目实施机构为东海县中易置业有限公司。

根据东海县中易置业有限公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

名称	东海县中易置业有限公司	统一社会信用代码	91320722060229376W
法定代表人	赵登攀	注册资本	2000 万元人民币
住所	连云港市东海县牛山街道自清路 8 号	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	2013 年 01 月 14 日	营业期限	2013 年 01 月 14 日至无固定期限

经营范围	房地产开发、销售、租赁；市政公用工程、城市道路养护工程施工；金属门窗、混凝土预制构件销售；建材销售。（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） *** 许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：集中式快速充电站；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营（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）
登记机关	东海县行政审批局

根据本所律师核实，东海县中易置业有限公司为依法设立并有效存续的企业法人，能够独立承担民事责任，未被列入经营异常名录，具备从事相关产业基础设施建设等业务的主体资格，东海县中易置业有限公司的实际控制人系为东海县人民政府。

据此，本所律师认为东海县中易置业有限公司具备实施本次项目的主体资格。

三、项目审批及合规情况

根据项目实施机构提供的相关资料，本次项目已取得东海县行政审批局核发的《江苏省投资项目备案证》（备案证号：东海行审备[2021]273号）、《建设工程规划许可证》（建字第320722202200030号）和《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320722202206150101）；已取得东海县自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第320722202200009号）和《不动产权证书》（苏（2022）东海县不动产权第0011921号）。

据此，本所律师认为本次项目已取得了必要的批准手续，可将融资资金专项用于本次项目。

四、项目偿债资金来源及资金用途

根据项目实施机构提供的相关资料，本次项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目建设，资金用途符合《地方政府债券发行管理办法》等相关规范性文件的规定。本次项目融资本息将以项目产生的收入扣除必要运营支出后的收益偿还，另结合金源会计师事务所出具的《财务评估报告》结论，本所律师认为本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。

五、项目收益与融资平衡情况

根据金源会计师事务所出具的《财务评估报告》结论，“在东海县中易置业有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

据此，本所律师认为本次项目能够满足收益与融资自求平衡的要求。

六、项目中介服务机构

1、会计师事务所

本次项目由金源会计师事务所出具《财务评估报告》。金源会计师事务所现持有东海县市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320722722825098A），持有江苏省财政厅核

发的《会计师事务所执业证书》（批准文号：苏财协[1999]242号），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师李保瑞和注册会计师陶永远均持有经年检合格的《注册会计师证书》。金源会计师事务所及注册会计师李保瑞、注册会计师陶永远具备为本次项目出具财务评估报告的资格。

2、律师事务所

本次项目由北京市盈科（连云港）律师事务所出具《法律意见书》。北京市盈科（连云港）律师事务所现持有江苏省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（许可证编号：31320000MD02036652），北京市盈科（连云港）律师事务所隶属的北京市盈科律师事务所已向中国证券监督管理委员会申请取得从事证券法律业务律师事务所备案，在本法律意见书上签字的顾汉训律师和陈胜玖律师均持有经年检合格的《律师执业证》。北京市盈科（连云港）律师事务所及顾汉训律师、陈胜玖律师具备为本次项目出具法律意见书的资格。

第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

- 一、本次项目已取得立项、规划、用地、施工等必要批准手续，项目实施机构具备实施本次项目的主体资格。
- 二、本次项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的城投·晶祥苑三号（安置房部分）项目建设，本次项目融资本息将以项目产生的收入扣除必要运营支出后的收益偿还，本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。
- 三、根据金源会计师事务所出具的《财务评估报告》，本次项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。

本《法律意见书》正本一式陆份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市盈科（连云港）律师事务所关于
2024年第四批江苏省政府债券之城投·晶祥苑三号（安置房部分）
项目法律意见书》之签署页）

北京市盈科（连云港）律师事务所（盖章）



经办律师：顾汉训

顾汉训

陈胜玖

陈胜玖

二〇二四年九月五日

附件：

北京市盈科（连云港）律师事务所执业许可证



顾汉训律师执业证

执业机构	北京市盈科（连云港） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13207201910084411	持证人	顾汉训
法律职业资格 或律师资格证号	A20103207062406	性别	男
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	321322198510192011
发证日期	2019年03月19日		



陈胜玖律师执业证

执业机构	北京市盈科（连云港） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13207201910084235	持证人	陈胜玖
法律职业资格 或律师资格证号	A20163207222425	性别	男
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	320722197011283011
发证日期	2019年03月19日		

北京大成（南京）律师事务所

关于

2024年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目

法律意见书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

南京市鼓楼区集慧路18号联创科技大厦A座7-11楼 (210036)

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

目 录

释 义.....	2
正文.....	5
一、本期债券的基本情况	5
二、项目概况	5
(一) 新宋苑保障房项目	5
(二) 水润华庭项目	6
(三) 运河里苑	7
(四) 石塔湖保障性住房项目	8
三、项目资金来源、项目收益与融资平衡安排	9
四、中介机构	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	10
五、结论性意见	10

释 义

本《法律意见书》中，除非另有说明，下列词语具有如下特定意义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	2024年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目
律师事务所/本所	指	北京大成（南京）律师事务所
会计师事务所	指	淮安国源会计师事务所（普通合伙）
评估报告	指	淮安国源会计师事务所《2024年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目财务评估报告》
法律意见书	指	北京大成（南京）律师事务所《关于2024年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目法律意见书》

北京大成（南京）律师事务所
关于 2024 年江苏省政府债券之淮安市
棚户区改造项目
法律意见书

致：淮安市财政局

北京大成（南京）律师事务所接受委托，对拟申请的 2024 年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等我国现行有效的法律法规、行业规范以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

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

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

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

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

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

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

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

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

正文

一、本期债券的基本情况

本批拟发行的 2024 年江苏省政府债券对应的淮安市棚户区改造项目发行债券额度为 5.95 亿元，发行期限为 15 年。

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

二、项目概况

(一) 新宋苑保障房项目

1、项目基本情况

本项目位于淮安市淮安区钦工镇谷尹村。项目总用地面积约 13500 平方米，总建筑面积约 36105 平方米，其中：住宅建筑面积约 22578 平方米，配套公建用房建筑面积约 1406 平方米，地下建筑面积约 12121 平方米，配套建设内部园林景观道路等附属工程。项目总投资 15,234.80 万元。

2、项目实施机构

根据淮安市淮安区发展和改革委员会《关于新宋苑安置小区项目建议书的批复》(淮发改审字[2023]83 号)，本项目的项目代码为 2309-320803-04-01-753964，项目实施机构为淮安市淮安区住房保障和房产管理中心。

项目实施机构基本情况如下：

名称	淮安市淮安区住房保障和房产管理中心
统一社会信用代码	1232088246956134XA
宗旨和业务范围	住房保障和房产管理。各类保障性住房建设、交易和管理保障性住房筹集、配租、配售
住所	淮安市淮安区北门大街 129 号
法定代表人	彭志军
经费来源	全额拨款
开办资金	142.31 万元
举办单位	淮安市淮安区住房和城乡建设局
登记管理机关	淮安市淮安区事业单位登记管理局

3、项目批准文件

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

(1) 江苏省人民政府《江苏省人民政府关于淮安市淮安区城乡建设用地增减挂钩建新区 2022 年第 1 批次 (20 挂) 建设用地的批复》(苏政地 H〔2022〕49 号)；

(2) 淮安市淮安区发展和改革委员会《关于新宋苑安置小区项目建议书的批复》(淮发改审字〔2023〕83 号)；

(3) 淮安市淮安区发展和改革委员会《关于新宋苑保障房项目可行性研究报告的批复》(淮发改审字〔2024〕2 号)；

(4) 淮安市淮安区发展和改革委员会《关于新宋苑保障房项目初步设计的批复》(淮发改审字〔2024〕65 号)。

(二) 水润华庭项目

1、项目基本情况

本项目总用地面积 38157 平方米 (合 57 亩)，总建筑面积 221373 平方米，地上建筑面积 161181 平方米，其中住宅 148740 平方米，商业 7447 平方米，居住社区中心 2421 平方米，农贸市场 531 平方米，社区配套用房 2042 平方米；地下建筑面积 60192 平方米，其中地下机动车库及设备用房 49490 平方米，地下非机动车库 10702 平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率 4.22，建筑密度 22.46%，绿地率 35%，安置户数 1501 户，机动车停车位 1598 辆，其中地上 307 辆，地下 1291 辆；非机动车停车位 3385 辆。项目总投资 68,756.58 万元。

2、项目实施机构

根据淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于水润华庭项目可行性研究报告的批复》(清发改复〔2021〕136 号)，该项目的项目代码为 2302-320812-04-05-664066，项目实施机构为淮安市城改置业有限公司。

项目实施机构基本情况如下：

名称	淮安市城改置业有限公司
类型	有限责任公司 (法人独资)
统一社会信用代码	91320811551181485N
住所	淮安市淮海南路 268 号 10 楼 1016 室
法定代表人	孙开国
注册资本	50000 万元整
成立日期	2010 年 2 月 26 日
经营期限	2010 年 2 月 26 日至 2025 年 2 月 25 日
经营范围	房地产开发、销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
登记机关	淮安市清江浦区市场监督管理局

3、项目批准文件

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

(1) 淮安市清浦区环境保护局《关于对文庙三期安置小区项目环境影响报告表的批复》（浦环表复〔2015〕14号）；

(2) 淮安市规划局《建设用地规划许可证》（地字第 320812201710003 号）；

(3) 淮安市行政审批局《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208012020090201）；

(4) 《江苏省社会稳定风险评估评审表（试行）》（事项名称：淮安市文庙三期安置小区项目）；

(5) 淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于水润华庭项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2021〕136号）。

（三）运河里苑

1、项目基本情况

本项目总用地面积 5920 平方米，总建筑面积约 22518 平方米，其中地上建筑面积 14148 平方米，建设内容包括住宅 12545 平方米、配套用房 1603 平方米；地下建筑面积 8370 平方米，建设内容包括地下人防车库 1600 平方米、地下普通车库 6170 平方米、非机动车库 600 平方米。计容建筑面积 14148 平方米，容积率 2.5，建筑密度 22%，绿地率 35%，总户数 174 户，机动车停车位 189 辆，非机动车停车位 310 辆。配套建设电气、给排水、道路、广场等附属工程。项目总投资 10,700.00 万元。

2、项目实施机构

根据淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于运河里苑项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2023〕8号），该项目的项目代码为 2302-320812-04-01-843518，项目实施机构为淮安市清江浦区住房和城乡建设局。

项目实施机构基本情况如下：

名称	淮安市清江浦区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	I1320812MB05485192
住所	淮安市清江浦区人民南路清晏小区二区八幢四楼
法定代表人	任洪玉
机构性质	机关
赋码机关	中共淮安市清江浦区委机构编制委员会办公室

3、项目批准文件

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

(1) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200164号）；

(2) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200165号）；

(3) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200166号）；

(4) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200167号）；

(5) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200168号）；

(6) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200169号）；

(7) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202200170号）；

(8) 淮安市行政审批局《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208012022070601）；

(9) 淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于运河里苑项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2023〕8号）。

(四) 石塔湖保障性住房项目

1、项目基本情况

本项目总用地面积约 63816 平方米，总建筑面积约 191240.51 平方米，其中计容建筑面积 143141.18 平方米，（含住宅 131439.73 平方米，商业 5098.12 平方米，其他 6603.33 平方米），不计容建筑面积约 48099.33 平方米。共新建 3 栋 27 层、2 栋 17 层、2 栋 21 层、2 栋 25 层、1 栋 14 层、1 栋 24 层高层住宅和 1 栋 3 层商业建筑，并建设道路、绿化等配套设施。项目总投资 78,900.00 万元。

2、项目实施机构

根据淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于石塔湖保障性住房项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2023〕73号），该项目的项目代码为2311-320812-04-01-915827，项目实施机构为淮安市清江浦区住房和城乡建设局。

项目实施机构基本情况如下：

名称	淮安市清江浦区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11320812MB05485192
住所	淮安市清江浦区人民南路清晏小区二区八幢四楼
法定代表人	任洪玉
机构性质	机关
赋码机关	中共淮安市清江浦区委机构编制委员会办公室

3、项目批准文件

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

(1) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第320812202300005号）；

(2) 淮安市自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（地字第3208122024GG0011487号）；

(3) 淮安市行政审批局《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208012024032501）；

(4) 淮安市清江浦区发展和改革委员会《关于石塔湖保障性住房项目可行性研究报告的批复》（清发改复〔2023〕73号）。

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

三、项目资金来源、项目收益与融资平衡安排

根据会计师事务所对棚户区改造项目融资与收益平衡方案、项目资金平衡情况、项目后续融资存续期收益与债券本息情况进行评估后，发表评估意见认为：“本次评估的2024年江苏省政府债券之淮安市项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。”

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府专项债务预算管理办法》《关于试点发展项目收益

与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规及规范性文件的规定。

四、中介机构

(一) 会计师事务所

本次《2024年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目财务评估报告》由淮安国源会计师事务所（普通合伙）出具，淮安国源会计师事务所（普通合伙）现持有淮安经济技术开发区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为9132089108930822X4）、江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，系依法注册成立的会计师事务所。在评估报告上签名的陈德茂注册会计师、仇应波注册会计师均持有江苏省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》。

(二) 律师事务所

本次《2024年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目法律意见书》由北京大成（南京）律师事务所出具，北京大成（南京）律师事务所现持有江苏省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000683510973M），系具有合法执业资格的律师事务所。本法律意见书由北京大成（南京）律师事务所张承东律师、张一洎律师作为签署律师，两位律师均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、本期债券对应项目已取得现阶段所需的备案或相关批复文件；
- 2、项目实施单位均系依法有效存续的主体，具备负责实施相关项目的主体资格；
- 3、本次债券募集资金将专项用于债券对应的淮安市项目，根据会计师事务所出具的评估报告，本次债券对应项目可实现项目收益和融资自求平衡。
- 4、为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

本法律意见书经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页以下无正文，签字页附后）

(本页无正文，为北京大成（南京）律师事务所关于 2024 年江苏省政府债券之
淮安市棚户区改造项目法律意见书签署页)



经办律师: 张承东
张承东

经办律师: 张一洎
张一洎

二〇二四年九月十八日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码:

31320000683510973M

北京大成(南京)

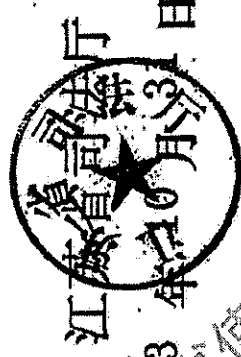
律师事务所,符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件,准

予设立并执业。

发证机关:

发证日期:



律师事务所分所 执业许可证

(副本)

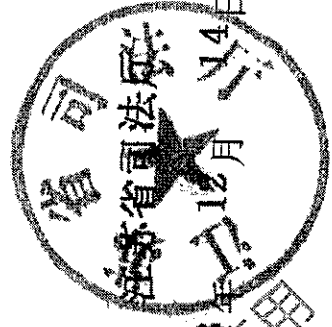
统一社会信用代码: 31320000683510973M

北京大成(南京)

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

见书使用

仅供2024年江苏省政府债券之淮安市项目出具法律意见使用

仅供2024

律师事务所分所登记事项

名称	北京大成(南京)律师事务所
住所	江苏省南京市鼓楼区集慧路18号联创科技大厦A座7-11楼
负责人	沈永明
派驻律师	沈永明, 赵卫, 吕良彪
设立资产	800万元
主管机关	鼓楼区司法局
批准文号	苏司许决字 [2008] 333号
批准日期	2008年11月26日

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

仅供2024年江苏省政府债券之淮安市项目出具法律意见书使用

律师事務所分所變更登記 (二)

事項	變更	日期
負責人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
設立資產		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管機關		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律師事務所分所變更登記 (三)

事項	變更	日期
派駐律師	南京律師事務所	南京律師事務所
	南京律師事務所	南京律師事務所
	南京律師事務所	南京律師事務所
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

見書使用

2024年江蘇省政府債券之淮安市項目出讓法律意見書使用

2024

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅 苏司字〔2023〕6-2024
考核日期	
考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅 苏司字〔2024〕15
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅供2024

注

注意事项

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

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

三、《律师事务所分所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、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。律师事务所分所及所属律师事务所变更登记事项，应持本证到分所原发证机关办理变更登记。律师事务所分所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所分所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所分所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，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、了解律师事务所分所详细情况，请登录

核验网址：_____。

No. 60024797

仅供2024年江苏省政府债券之淮安市项目出具法律意见
仅供2024年江苏省政府债券之淮安市项目出具法律意见
仅供2024年江苏省政府债券之淮安市项目出具法律意见

仅供2024年

仅供2024年

执业机构 江苏中远律师事务所

执业证类别 律师

执业证号 13300220111076381

法律职业资格
或律师资格证号 13300220111076381

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 12 月 15 日



持证人 张尔东

性别 男

身份证号 34050419821116285

备注

2022年度考核
江苏省司法厅
(1-1)
6-2024

有效期至2025年5月31日

注意事项

- 一、本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师年度考核合格印章（首次发证之日起首次年度考核合格完成前除外）。
- 二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应立即向所在地司法行政机关报告，并依照有关规定补办。持证人申请换发新证，原证应当交回发证机关。
- 三、持证人应当遵守律师职业道德，由所在地司法行政机关依法收回律师执业证，并予以公告。持证人受到吊销律师执业证处罚或者被依法取消执业的，由所在地司法行政机关收回律师执业证，并交回发证机关。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、损毁和变造本证。
- 四、了解详细情况，请登录

核验网址: http://www.jst.gov.cn

No. 10426267

仅供2024年

仅供2024年

仅供2024年

仅供2024年

仅供2024年

执业机构 北京大成（南京）
 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201202011197164

法律职业资格
 或律师资格证号 A20113208020441

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2020年 09月 10日

持证人 张一泊

性别 女

身份证号 320802199411082525




仅供2024年

律师年度考核备案

考核年度	2023年
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	有效期至2025年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

仅供2024年

仅供2024年

仅供2024年

(2024) 捍华律意字第 20 号

江苏捍华律师事务所

关于

涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专
项债券）

法律意见书

江苏捍华律师事务所
二〇二四年九月六日



涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）法律意见书

致涟水县财政局：

本所接受贵局的委托，指派嵇大勇、赵晨律师就涟水县财政局在棚改专项债券发行申报准备工作中的相关事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

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

目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	3
一、本期申报发行债券的基本情况	3
二、本期申报发行债券的项目情况	3
三、本期申报发行债券的实质条件	9
(一) 申报项目基本情况	9
(二) 申报发行债券额度	17
(三) 申报发行债券期限	18
(四) 预期偿债资金来源	18
(五) 本次债券使用限制	19
(六) 中介机构	19
四、结论性意见	20

释义与简称

在本法律意见中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2024)捍华律意字第 20 号《涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）法律意见书》
本所	指	江苏捍华律师事务所
本所律师	指	嵇大勇律师、赵晨律师
棚改专项债券	指	遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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

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

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

4、涟水县财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。涟水县财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

正文

一、本期申报发行债券的基本情况

涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）的申报发行准备工作由涟水县财政局依据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关规定、文件要求，结合本地区棚户区改造工作及相关资金需求进行申报，本次申报发行涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）额度为 4.63 亿元，其中 4.63 亿元 15 年期。确定的具体项目为“涟水县祥瑞安置小区改造提升项目”、“浦西福地二期项目”、“祥瑞四期安置小区项目”、“涟水县滨河新苑安置小区三期项目”。2024 年本批专项债券以省为单位集合发行。

二、本期申报债券的项目情况

依据涟水县财政局及相关单位提供的相关资料及承诺，本期申报债券的具体项目如下：

地区	项目名称	债券 额度 (亿元)	债券 期限	项目简介	主管部 门	未来 偿债 资金 来源	债券存 续期内 预期收 益是否 覆盖本 息
涟水 县	涟水县 祥瑞安 置小区 改造提 升项目	0.43	15年	<p>依据《关于涟水县祥瑞安置小区改造提升项目可行性研究报告的批复》(涟发改投【2024】149号)：项目选址位于涟水县迎宾大道北侧，后园东路东侧；</p> <p>项目代码： 2405-320826-04-01-435026；项目建设规模及内容：小区内60栋楼屋面防水修缮约7万平方米，新建围墙约4500米、改扩建雨水管道11000米，污水管道6000米，</p>	涟水县 人民政 府陈师 街道办 事处	租金 收入、 停车 费收 入、广 告牌 收入、 物业 费收 入、充 电桩 收入 等	是

				<p>新建值班室 2 个、 公厕 3 个、党群服 务中心约 300 平方 米，更换路灯 250 个、楼道灯 528 个， 改善路缘石 4500 米，改善主道路加 铺沥青约 2500 平方 米，新建非机动车 充电棚 4 个，机动 车停车位 882 个， 农用车停车场约 3500 平方米。项目 估算投资 6500 万 元（根据《淮安市 工程建设项目审批 制度改革实施方 案》，项目投资以总 投资招标控制价 （概算）评审结果 为准）。</p>			
涟水 县	浦西福 地二期 项目	0.30	15 年	依据《关于浦西福 地二期项目可行性 研究报告的批复》	涟水县 住房和 城乡建	土地 出让 收益	是

			<p>(连发改投【2022】138号):项目选址位于涟水县海西路东侧、开发区高渠组北侧;项目代码:2106-320826-04-01-736215;项目建设规模及内容:项目占地79809平方米,总建筑面积181899平方米(以规划部门依法核定的建设规模为准)。其中住宅建筑面积130740平方米,商业建筑面积2045平方米,配套公共服务用房3742平方米,配套幼儿园建筑面积4081平方米,地下建筑面积41291平方米。配套建设绿化、给排水、电气、消防、道路</p>	设局		
--	--	--	---	----	--	--

				等附属设施。项目 计划总投资 63000 万元。			
涟水 县	祥瑞四 期安置 小区项 目	3.10	15年	依据《关于涟水县 祥瑞四期安置小区 项目可行性研究报告 的批复》(涟发改 投【2023】68号): 项目选址位于涟水 县迎宾大道北侧、 蒋庵东路东侧;项 目代码: 2210-320826-04-0 1-260998;项目建 设规模及内容:项 目用地面积 177 亩, 总建馆面积 195161 平方米,拟建设安 置房 17 幢,住宅 1305 套,住宅建筑 面积 158753 平方 米,物业用房 2177 平方米,配电房 556 平方米,门卫 25 平	涟水县 住房和 城乡建 设局	土地 出让 收益	是

				<p>平方米，幼儿园 4861 平方米，配套服务用房 706 平方米，地下建筑面积 28083 平方米。根据财政部门《淮安市涟水县政府投资项目财政承受能力确认函》（涟财综函【2022】5 号），项目估算投资 65000 万元（根据《淮安市工程建设项目审批制度改革实施方案》，项目投资以总投资招标控制价（概算）评审结果为准）。</p>			
涟水县	涟水县 滨河新苑安置 小区三期项目	0.80	15 年	<p>依据《关于涟水县滨河新苑安置小区三期项目可行性研究报告的批复》（涟发改投【2020】305 号）：项目选址位于</p>	涟水县 住房和 城乡建 设局	土地 出让 收益	是

				涟水县生态路（原 兴一路）北侧，盐 河路西侧；项目代 码 为：2020-320826-4 7-01-517702；项目 建设规模及内容： 项目占地 57022 平 方米，总建筑面积 176804 平方米。其 中住宅建筑面积 141555 平方米，配 套公共建筑面积 2027 平方米，地下 建筑面积 33222 平 方米。配套建设管 网、道路、景观、 绿化、电气等附属 设施；项目计划总 投资 58000 万元。			
合计		4.63					

三、本期申报发行债券的实质条件

（一）申报项目基本情况

本次申报发行的棚改专项债券对应的具体项目为“涟

水县祥瑞安置小区改造提升项目”、“浦西福地二期项目”、“祥瑞四期安置小区项目”、“涟水县滨河新苑安置小区三期项目”。

“涟水县祥瑞安置小区改造提升项目”

1、2024年6月22日，涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县祥瑞安置小区改造提升项目建议书批复的通知》（涟发改投【2024】148号）：同意实施涟水县祥瑞安置小区改造提升项目。

2、2024年6月22日，涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县祥瑞安置小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（涟发改投【2024】149号）：原则上同意实施涟水县祥瑞安置小区改造提升项目。

“浦西福地二期项目”

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

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

2024年6月20日，涟水县自然资源和规划局核发《不动产权证书》（苏（2024）涟水县不动产权第0013302号）：坐落涟水县丽江路东侧长江路北侧；《不动产权证书》（苏（2024）涟水县不动产权第0013303号）：坐落涟水县海西路东侧长江路北侧；《不动产权证书》（苏（2024）涟水县不动产权第0013304号）：坐落涟水县海西路东侧长江路南侧。

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

4、2022年9月9日，涟水县自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第320826202200019号）：用地位置：涟水县海西路东侧、长江路北侧；《建设用地规划许可证》（地字第320826202200020号）：用地位置：涟水县海西路东侧、长江路南侧；2022年9月22日，涟水县自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第320826202200022号）：用地位置：丽江路东侧、长江路北侧；2024年7月15日，涟水县自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第3208262024YG0030437号）：用地位置：涟水县朱码街道丽江路东侧、长江路北侧、《建设用地规划许可证》（地字第3208262024YG0027431号）：用地位置：涟水县朱码街道海西路东侧、长江路北侧、《建设用地规划许可证》（地字第3208262024YG0031412号）：用地位置：涟

水县朱码街道海西路东侧、长江路南侧。

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

2024年7月15日、2024年7月23日、2024年7月24日涟水县自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第3208262024GG0186476号、建字第3208262024GG0187415号、建字第3208262024GG0193415号、建字第3208262024GG0194475号、建字第3208262024GG0192498号、建字第3208262024GG0190426号）：对应的建设项目名称：浦西福地二期项目3号楼、浦西福地二期项目13#楼、15#-20#、配电房3-4、开闭所2、门卫5-6、生活泵房3、浦西福地二期项目-门卫1、浦西福地二期项目-8#-12#楼、配电房2、开闭所1、门卫3-4、生活泵房2（B地块建筑）、浦西福地

二期项目-B地块地下汽车库、浦西福地二期项目-C地块地下汽车库。

6、2022年11月25日，涟水县建筑工程管理服务中心核发《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208262022112501）：工程名称：浦西福地二期项目1#幼儿园、2#楼、5#楼、6#楼、7#楼、配电房1、生活泵房1。

2024年7月17日，涟水县建筑工程管理服务中心核发《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208262024071701）：工程名称：浦西福地二期项目-3#楼。

2024年7月31日，涟水县建筑工程管理服务中心核发《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208262024073101）：工程名称：浦西福地二期项目-8#-13#1楼、15#-20#楼、B地块地下汽车库、C地块地下汽车库、配电房2-4、开闭所1-2、生活泵房2-3、A块地下汽车库。

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

“祥瑞四期安置小区项目”

1、2022年10月25日，涟水县发展和改革委员会出具《关于祥瑞安置小区四期项目建议书批复的通知》（涟发改

投【2022】219号):同意你单位实施祥瑞安置小区四期项目。

2、2023年2月17日,涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县祥瑞四期安置小区项目可行性研究报告的批复》(涟发改投【2023】68号):原则上同意你单位实施涟水县祥瑞四期安置小区项目。

3、2023年,涟水县自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》(地字第320826202300052):项目名称:祥瑞安置小区四期。

4、2024年涟水县自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》(建字第3208262024GG0097414、建字第3208262024GG0105442、建字第3208262024GG0104416、建字第3208262024GG0115410、建字第3208262024GG0107452、建字第3208262024GG0116478、建字第3208262024GG0114476、建字第3208262024GG0117471、建字第3208262024GG0098446、建字第3208262024GG0100424、建字第3208262024GG0101459),对应的建设项目名称:祥瑞安置小区四期项目1#幼儿园、祥瑞四期安置小区项目2#楼、祥瑞四期安置小区项目3#楼、祥瑞安置小区四期项目4#、8#楼、祥瑞安置小区四期项目5#楼、祥瑞安置小区四期项目6#、7#、10#、12#、15#、13#、16#楼、祥瑞安置小区四期项目9#、祥瑞安置小区四期项目14#、17#、11#楼、祥瑞安置小区四期项目46#、祥瑞安置小区四期项目47#配电房、祥瑞

四期安置小区项目地下车库。

5、2024年5月24日，涟水县建筑工程管理服务中心出具《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208262024052401）：工程名称：祥瑞安置小区四期项目-1#幼儿园、2-17#楼、46#楼、47#配电房、地下车库。

6、2024年5月10日，涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县祥瑞四期安置小区项目初步设计及概算的批复》（涟发改投【2024】94号）：根据《祥瑞四期安置小区工程设计概算书》，项目概算投资60111万元（根据《淮安市工程建设项目审批制度改革实施方案》，项目投资以总投资招标控制价（概算）评审结果为准）。

“涟水县滨河新苑安置小区三期项目”

1、2020年4月14日，涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县滨河新苑安置小区三期项目建议书批复的通知》（涟发改投【2020】56号：同意你单位实施涟水县滨河新苑安置小区三期项目。

2、2020年12月21日，涟水县发展和改革委员会出具《关于涟水县滨河新苑安置小区三期项目可行性研究报告的批复》（涟发改投（2020）305号）：原则上同意你单位实施涟水县滨河新苑安置小区三期项目。

3、2020年12月30日，涟水县自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第320826202050004号），用

地单位：涟水县人民政府陈师街道办事处；项目名称：涟水县滨河新苑安置小区三期。

4、2020年12月31日，涟水县自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第320826202050048号、建字第320826202050047号、建字第320826202050046号、建字第320826202050045号、建字第320826202050044号、建字第320826202050043号、建字第320826202050042号、建字第320826202050041号、建字第320826202050040号、建字第320826202050039号、建字第320826202050038号、建字第320826202050037号、建字第320826202050036号、建字第320826202050035号）：依次对应的建设项目名称：涟水县滨河新苑安置小区三期项目人防工程、涟水县滨河新苑安置小区三期项目非人防地下室、涟水县滨河新苑安置小区三期项目12#服务用房、涟水县滨河新苑安置小区三期项目11#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目10#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目9#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目8#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目7#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目6#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目5#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目4#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目3#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目2#楼、涟水县滨河新苑安置小区三期项目1#楼。

5、2021年1月7日，涟水县建筑工程管理服务中心核发《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：3208262021010702），工程名称：涟水县滨河新苑安置小区三期项目1#楼-11#楼、12#服务用房、非人防地下室、人防工程。

（二）申报发行债券额度

依据《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）：一、切实加强地方政府债务限额管理：（一）合理确定地方政府债务总限额。对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

依据江苏省财政厅政府债务管理处《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函【2024】12号）：一、发行项目。请各地区（单位）在今年国家两部委均审核通过的项目中选择项目安排发行，单个项目申请发行金额不得超过审核反馈额度。

“涟水县祥瑞安置小区改造提升项目”拟申请发行金额0.43亿元（反馈额度5200万）、“浦西福地二期项目”拟申请发行金额0.30亿元（反馈额度3000万）、“祥瑞四期安置小区项目”拟申请发行金额3.10亿元（反馈额度31000万）、“涟水县滨河新苑安置小区三期项目”拟申请发行金额0.80亿元（反馈额度8000万），合计4.63亿元。

（三）申报发行债券期限

依据江苏省财政厅政府债务管理处《关于做好 2024 年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函【2024】12 号）：三、发行期限。棚户区改造、乡村振兴专项债券发行期限拟设定为 15 年期。

本次申报发行的涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改专项债券）4.63 亿元额度的期限为 15 年期。

（四）预期偿债资金来源

依据《管理办法》第六条规定：试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏华证会计师事务所有限公司专项审核，并出具了《涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（苏华证会所（2024）第 1100 号）：“经专项审核，我们认为，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目）预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下，涟水县 2024 年江苏省政府债

券（棚户区改造专项债券）项目（包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目）现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。”

（五）本次债券使用限制

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

据涟水县财政局陈述，本次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项目资本支出，未用于商业化运作的产业项目、房地产相关项目、“新形象工程”及面子工程等，坚决不用于置换存量债务、发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息、企业补贴等。

（六）中介机构

1、会计师事务所

本次申报发行棚改专项债券准备工作中的《涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（苏华证会所（2024）第 1100 号）：由江苏华证会计师事务所有限公司出具。

江苏华证会计师事务所有限公司现持有南京市市场监督管理局于 2019 年 07 月 05 日换发的《营业执照》（成立日

期 2000 年 01 月 18 日) (统一社会信用代码为：91320100721708236U)、江苏省财政厅于 2019 年 08 月 29 日核发的《执业证书》(批准执业文号：苏财协(1999)376 号，执业证书编号：32010013)，江苏华证会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

2、律师事务所

本次申报发行棚改专项债券准备工作中的《涟水县 2024 年江苏省政府债券(棚改专项债券)法律意见书》((2024)捍华律意字第 20 号)由江苏捍华律师事务所出具。

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

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

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次专项债券所对应的“涟水县祥瑞安置小区改造提升项目”、“浦西福地二期项目”、“祥瑞四期安置小区项目”、“涟水县滨河新苑安置小区三期项目”涟水县发展和改革委员会原则上同意实施该项目；依据会计师事务所评价报告：“经专项审核，我们认为，涟水

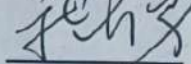
县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目）预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目）现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。”

本法律意见书正本一式五份。涟水县财政局留存三份，本所留存二份。

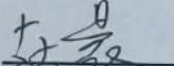
（以下无正文）

(本页无正文《涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚改
专项债券）法律意见书》(2024) 捍华律意字第 20 号签章页)

江苏捍华律师事务所
负责人 

经办律师: 

嵇大勇

经办律师: 

赵晨

二〇二四年九月六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 3132000072440940XE

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

发证机关: 江苏省司法厅
发证日期: 2016 年 11 月 28 日

№. 70061114

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码： 3132000072440940XE

江苏捍华

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期： 2016 年 11 月 28 日



律师事务所登记事项 (一)

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

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	姜政伦 魏大勇 水高平	孙志刚 罗时伟
-----	-------------------	------------

2023年度
律师事务所年度考核考核记录合格

考核年度	2019.6-2020.5
考核结果	合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2021.6-2022.5

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

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

执业机构 江苏捍华律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208201711824623

法律职业资格
或律师资格证号 A20146104810089

发证机关

发证日期



持证人 赵晏

性别 女

身份证号 610481199006135024

2017年度考核称职
江苏省司法厅
考核年度 2018.6-2019.5

江苏省司法厅
考核结果

2019年度考核称职
江苏省司法厅
(8)
2020.6-2021.5

2021年度考核称职
江苏省司法厅
(8)
2021.6-2022.5

江苏省司法厅
考核年度 (8)
2022.6-2023.5

江苏省司法厅
考核结果 (8)
2023.6-2024.5

2023年度
备案机关

称职

江苏省司法厅
备案日期
专用章

2024年度考核称职

执业机构 江苏捍华律师事务所

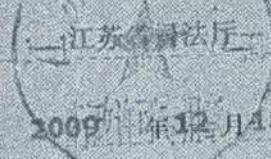
执业证类别 专职律师

执业证号 13208200210490398

法律职业资格
或律师资格证号

10200176111154

发证机关



发证日期 2009年12月18日



持证人 嵇大勇

性别 男

身份证号 320826197611283059

备注

2013年度

专职



1021001-202511

注意事项

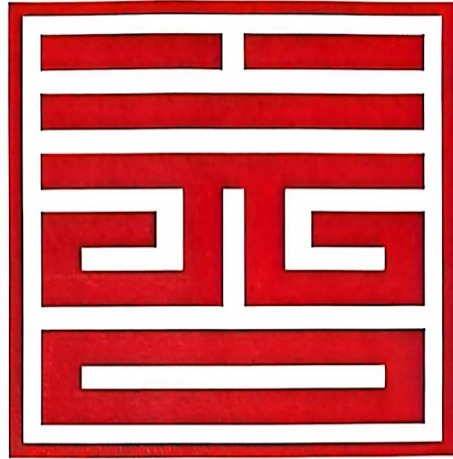
一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案卡用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

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

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

四、了解律师详细信息，请登录
核验网址：_____

No. 10122951



2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目法律意见书

苏善律意字[2024]112号



江苏善合律师事务所

地址：盐城市亭湖区青年东路绿地商务楼 12-4 栋 11 楼



2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目法律意见书

苏善律意字[2024]112号

响水县财政局：

江苏善合律师事务所接受贵方委托，指派本所律师吴晨露、施佳组成律师组对拟发行的2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目前期准备工作事项进行法律论证。现根据贵方日前提提供的江苏省财政厅《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》、苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2024年第四批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之响水县项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2024]66号）等相关资料，结合我国现行的法律法规，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》，卑资贵方参考。

本律组出具本法律意见书之前，应得到贵方如下保证性条件：贵方所提供的所有文件资料及口头或书面声明、阐述、说明均是真实、准确和完整的，不存在任何不实记载、误导性陈述或重大遗漏，有关文件上记载内容均是真实的。贵方应确知违反上述条件所导致贵方决策出现偏差的不利后果。本意见书正是基于上述条件而出具的。为出具本法律意见书，特作如下声明：

1、本意见书系依据本意见书出具日之前已发生或存在的事实，根据截至出具意见书之日所适用的中国法律法规等规范性文件的精神而出具；本律所将对某些事项进行持续性跟踪核实和确认，但不保证在出具意见书之后某些情况不发生变化。

2、在本意见书中对引以为据的包括苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2024年第四批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之响水县

项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2024]66号）等有关资料中某些内容的引述，并不表明本律师组对这些内容的真实性、准确性、合法性做出任何判断或保证，但本意见书主要是依据这些文件内容进行论证的。本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉及法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何保证。贵方自行决定是否采信本意见书的内容，但在任何情况下，本律所对贵方使用本意见导致的法律风险和经济损失不承担任何责任。

3、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用。非经本律所书面同意，不得用于任何其他目的。

4、本律师组出具本法律意见书系依赖于响水县财政局和相关单位向本所律所提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门出具的证明文件作判断。响水县财政局及项目业主单位承诺：所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致；所提供的书面文件上的签名和印章均真实、有效。

5、本律师组仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见并不对有关会计、审计、评估、信用等级等专业事项进行核查和评价。本律师组在本法律意见书中对有关会计报表、评估报告中某些数据和结论的引述，不表明本律师组对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。

6、本律所同意将本法律意见书作为本期债券发行申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同呈报至江苏省财政厅。

一、本意见书所依据主要法律文件及资料

- 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、《地方政府债券发行管理办法》
- 4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）

- 5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
- 6、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）
- 7、《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》
- 8、《2024年第四批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之响水县项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2024]66号）

其他与本《法律意见书》相关的法律法规及规范性文件。

二、本期债券募投项目具体情况

1、项目概况

2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目为金枫雅苑安置区建设工程项目，项目总需求91,677.00万元，其中：①专项债券融资60,000.00万元，其中已发行金额42,000.00万元，本次拟申请金额18,000.00万元；②不含专项债券的项目资本金31,677.00万元。

2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目为金枫雅苑安置区建设工程项目申请专项债券资金1.8亿元，债券期限15年。本项目建设地点：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。本项目主要内容：项目规划用地面积64092平方米，总建筑面积151600平方米，其中住宅面积112448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。规划以居住区为主、以配套设施为辅，依托周边良好的行政、商务、教育、交通优势，以经济、合理、有序的方法来规划建筑，以景观环境为主线，综合考虑建筑的空间布局、景观节点、出入口的布置，设计有序的车流、人流及景观流线，日照间距合理优化，建成后将静谧、怡性自然的生态融入到生态环境当中，是独具品位和特色的住宅区。

2、融资本息及预期收益

本项目偿债资金来源为专项收入和政府性基金收入。

根据《2024 年第四批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之响水县项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2024]66 号），本次计划发行债券存续期内项目收益可以覆盖融资本息，且总债务存续期内项目收益亦可以覆盖融资本息。

3、项目批复文件

2021 年 5 月 11 日，响水县行政审批局核发的《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》，项目编码 2101-320921-89-01-211694，项目总投资 91677 万元。

本律师组认为本项目已经取得相关批复文件，符合地区发展规划。

4、项目法人

本项目法人为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）。法定代表人为王新宇，统一社会信用代码为 91320921086934110K，机构性质为有限责任公司(国有独资)，地址江苏省盐城市响水县经济开发区工业邻里中心，经营范围为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）。

本律师组认为江苏今越控股集团有限公司具有独立法人资格，具备实施项目的主体资格。

三、本期债券项目收益与融资平衡情况

根据《2024年第四批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之响水县项目财务评估报告》（苏亚盐咨[2024]66号）：在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

四、可能的风险因素

1、偿还风险

本期债券偿付资金主要来自于政府性基金收入、安置房销售收入及地下车库销售收入及车位销售收入，偿债较有保障，偿付风险低。但专项收入收益的实现易受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，可能给本期债券偿付带来风险。

2、税务风险

发行人无法保证在本期债券存续期内，相关现行税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

3、利率波动风险

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

4、流动性风险

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

五、服务机构

本期债券发行的服务机构分别为苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所、江苏善合律师事务所。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所受

托作为本项目审计机构，现持有江苏省财政厅于 2023 年 8 月 15 日核发的《会计师事务所分所执业证书》。承办人员丁继颖、陈德红均持有合法有效的注册会计师证。江苏善合律师事务所受托作为本项目法律服务机构，系经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅 2017 年 3 月 17 日颁发的《律师事务所执业许可证》。承办人员吴晨露、施佳均持有合法有效的律师证。

综上，为本次专项债券服务的上述会计师事务所、律师事务所均系依法成立并合法存续的服务机构，具备相应的从业资质。

六、本律所综合意见

1、本期拟发行的 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目符合响水地区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。

2、本期拟发行的 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目存在资金需求。

3、本期拟发行的 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）等相关法律法规的规定。

4、为本期拟发行的 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目提供服务的审计机构及法律顾问均具备相应的从业资质。

5、本期拟发行的 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目偿债资金来源主要为专项收入，预期可满足项目收益和融资自求平衡的要求，且对应项目的资金来源和资金用途符合相关法律法规的规定。

6、本期拟发行的 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目不存在法律和政策方面的障碍。

本法律意见书经本律所盖章并经承办律师签字后生效，一式肆份，均为正本。

(此页无正文)

江苏善合律师事务所（公章）

承办律师：吴晨露

施佳



施佳

二〇二四年九月十三日

律师事務所執業許可證

統一社會信用代碼：313200003550743837

江苏善合

律師事務所，符合《律師法》

及《律師事務所管理辦法》規定的條件，准予設立并
執業。

發證機關：

江苏省司法厅

發證日期：

2017年03月17日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 313200003550743837

江苏善合

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：

2017

年

03

月

17

日



执业机构 江苏善合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201711393154

法律职业资格
或律师资格证号 A20123201110178

发证机关



发证日期

2019年07月10日



持证人 吴晨露

性别 女

身份证号 320122198807064422

执业机构 江苏善合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201611158322

法律职业资格
或律师资格证号 A20143209022170

发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2022年03月23日



持证人 施佳

性别 女

身份证号 320902199207268525

2024 年江苏省第四批政府专项债券

法
律
意
见
书

江苏峰路律师事务所

二〇二四年九月十三日

关于
2024 年江苏省政府债券-棚改专项债
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-棚改专项债之东台市项目出具法律意见如下：

一、释义与简称

除非特别说明或另有所指，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-棚改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-棚改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、黄海雅居安置房三个项目
“《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 176 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 年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕12 号）；
- 6、《东台市 2024 年第四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]176 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176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：单卫国，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、黄海雅居安置房三个项目，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	0.26	15	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，规划建设面积约13.1万平方米，规划安置813户。项目总投资11.44亿元。	0.26	住建局	是
东台市	滨海湾安置房项目	0.2	15	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。	0.2	住建局	是
东台市	黄海雅居安置房项目	0.2	15	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。	0.2	住建局	是
合计		0.66			0.66		

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-棚改专项债之东台市项目申请融资0.66亿元。

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，本次评价的东台市三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176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三个项目的主体资格；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： 杨健

经办律师：

经办律师：杨健

二〇二四年九月十三日

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：

江苏省司法厅

发证日期：

2016 年 01 月 29 日

执业机构 江苏峰路律师事务所

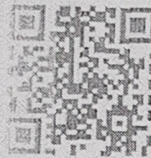
执业证类别 专职律师

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 杜琰琰

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

法律职业资格
或律师资格证号

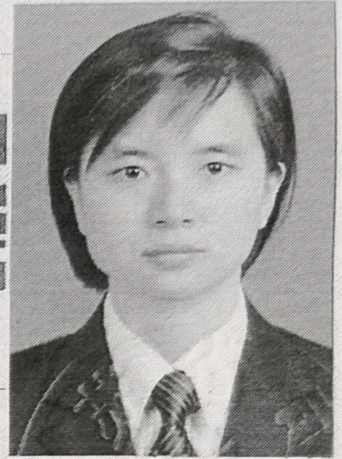
A20213209816862

发证机关



发证日期

2023 年 07 月 12 日



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 007-2 号

江苏华朋律师事务所
关于 2024 年第四批江苏省政府债券
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 年第四批江苏省政府债券
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 007-2 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）、《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）、《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

扬州高新技术产业开发区管理委员会，统一社会信用代码为11321027014455460M，机构类型为机关单位。机构基本信息如下：

统一社会信用代码	11321027014455460M
名称	扬州高新技术产业开发区管理委员会
单位地址	江苏省扬州市邗江区汉河街道吉安北路 148 号
负责人	叶华生
职能范围	贯彻实施国家的法律、法规和政策，执行上级党委、政府决策和指示，依法制定开发区各项管理规定，并组织实施。根据扬州市经济社会发展和城市建设总体规划，编制并组织实施区内经济社会发展规划，协调处理经济社会发展中的重大问题等。
批准机构名称	扬州市邗江区事业单位登记管理局

基于上述，本律师认为：

扬州高新技术产业开发区管理委员会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

在项目单位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年第四批江苏省政府债券（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 1.54 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 1.54 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 1.4 亿元人民币，所对应的项目为怡园四期经济适用房项目。根据扬州市财政局、扬州高新技术产业开发区管理委员会相关文件资料及承诺，该项目具体情况如下：

项目名称	怡园四期经济适用房项目
项目代码	2020-321003-47-01-531441
项目内容	怡园四期经济适用房工程位于扬州市高新区富民路东侧、小袁路南侧、匡算总投资约 9.1027 亿元，项目规划用地面积约 5.91 万平方米，总建筑面积约 14.49 万平方米，计容建筑面积约 10.64 万平方米，其中住宅建筑面积约 10 万平方米，公建建筑面积 6410 平方米：包括配套服务商业 3190 平方米，物管用房 1030 平方米，社区用房 445 平方米，养老服务用房 215 平方米，电房、开关站、工具间 1180 平方米，其他 350 平方米。地下建筑面积 38510 平方米，其中地下机动车库面积 3.21 万平方米，地下非机动车库 6420 平方米。工程主要建设内容包括住宅、商业、物管、车库、道路、绿化、安防、给排水、雨水调节等。
项目总投资	91027 万元
项目建设期间	2022 年 06 月至 2025 年 06 月



本次债券发行金额	14000 万元
本次拟发行债券期限	15 年
项目主管部门	扬州高新技术产业开发区管理委员会

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土地出让收益、安置房补差收入及商品房车位出租收益。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 年第四批江苏省政府债券（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 1.54 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 年第四批江苏省政府债券（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 2023 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整，将导致投资者持有本期债券投资收益产生相应波动。



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. 扬州高新技术产业开发区管理委员会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高新技术产业开发区管理委员会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 年第四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。

江苏华朋律师事务所



中国执业律师:



中国执业律师:



二〇二四年九月十三日



律师事務所执业许可证

统一社会信用代码:313200004688498949

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

发证日期:

2016年12月07日

No. 7006331E

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	13210201111783552	持证人	齐美鸣
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 29		

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	2023年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5月



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	13210200811516635	持证人	曹彦珍
法律职业资格 或律师资格证号	A20063210021714	性别	女
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	321002197102286127
发证日期	2016年 07 19		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2021年度 江苏省司法厅 (10) 2022.6-2023.5	考核年度	2023年度
考核结果	2022年度 江苏省司法厅 (10) 2023.6-2024.5	考核结果	称职
备案机关		备案机关	江苏省苏州市姑苏区 专用章
备案日期		备案日期	2024年6月-2025年5月

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所

关于

泰州市 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券

（棚户区改造专项债券）

（丰乐保障性安置房）

发行中的前期准备工作

之

法律意见书

中国·泰州·医药高新区高新写字楼 1401 室 邮编：225300

Suti 1401, High tech office building Medical high tech zone, taizhou Jiangsu Post

Code: 225300

电话/Tel: (+86) (523) 869201 传真/Fax: (+86) (523) 80520166

中国·泰州

二零二四

江苏钟山明镜(泰州)律师事务所
关于
泰州市 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券
(棚户区改造专项债券)(丰乐保障性安置房)
发行中的前期准备工作
之
法律意见书

致泰州市财政局:

江苏钟山明镜(泰州)律师事务所(以下简称“本所”),是经江苏省司法厅批准成立,依法在中华人民共和国从事律师业务的律师事务所。

本所接受泰州市财政局(以下简称“财政局”)的委托,担任泰州市 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券(棚户区改造专项债券)(丰乐保障性安置房)发行中的前期准备工作的特聘专项法律顾问,遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,严格履行法定职责,出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	1
一、释义与简称	1
二、声明	2
第二部分 正文	4
一、专项债券项目情况	4
(一)项目实施主体	4
(二)项目概况	4
二、项目资金情况	5
(一)预期偿债资金来源	5
(二)募集资金使用	7
三、中介机构情况	7
(一)会计师事务所	7
(二)律师事务所	8
第三部分 结论	9
附件	11

第一部分 引言

一、释义与简称

除非本法律意见另有所指，下列术语在本法律意见中具有如下含义：

本法律意见书	指	江苏钟山明镜（泰州）律师事务所关于泰州市2024年第四批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）（丰乐保障性安置房）发行中的前期准备工作之法律意见书
钟山明镜/本所	指	江苏钟山明镜（泰州）律师事务所
本所律师	指	本所为本次项目指派的律师：严小莉、袁殷宏
地方政府专项债券	指	为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券
本次工作	指	为本次专项债券发行所进行的工作
经纬会计师事务所	指	江苏经纬会计师事务所有限公司
《财务评价报告》	指	经纬会计师事务所出具的本次财务评价报告【编号为：经纬咨（2024）第8002号】
泰州市	指	江苏省泰州市
泰州市政府	指	江苏省泰州市人民政府
泰州市财政局	指	江苏省泰州市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）

二、声明

为出具本法律意见书，本所依据《管理办法》等法律法规和规范性文件的有关规定及中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施单位提供的文件进行了审查，并就本次专项债券及与之相关的问题向项目实施单位有关管理人员做了询问或与之进行了必要的讨论。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明：

一、本所律师发表法律意见，系依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的有关事实和中国现行有效的法律、法规和行业规范，同时也是基于本所对有关事实的了解和对有关法律、法规和行业规范的理解而发表法律意见；

二、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次工作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；

三、本所律师同意泰州市财政局将本法律意见书作为本次工作的必备文件，同意将本法律意见书作为本次工作的申请材料和备案文件，并依法对本法律意见书承担相应的法律责任；

四、本所律师已得到项目实施单位的保证，项目实施单位提供了本所律师认为作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、复印材料，其所提供的文件和材料都是完整、真实、准确和有效的，并承诺无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，其中文件材料为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致和相符的。同时，对于出具本法律意见书至关重要而无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、项目实施单位或者其他有关单位出具的证明文件

来出具本法律意见书;

五、在本法律意见书中,本律师仅就泰州市财政局本次工作有关的法律问题发表法律意见,并不对有关财务、审计等非法律专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告中任何数据或结论的引述,不表明本律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或暗示的保证,对于该等文件的内容本律师不具备核查和作出评价的适当资格;

六、本法律意见书仅供泰州市财政局为本次工作之目的使用,未经本所许可,不得用作任何其他目的。

基于上述声明之前提,本所律师根据相关法律法规的规定、律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对项目实施单位提供的有关文件和事实进行了核查,现出具法律意见如下:

第二部分 正文

一、专项债券项目情况

(一) 项目实施主体

名称	泰州市海翰房产开发有限公司
统一社会信用代码	9132120214188003XW
性质	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	王海
住所	泰州市海陵区南通路318号5楼518室
经营范围	房地产开发经营、建设工程施工、住宅室内装饰装修(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:建筑装饰材料销售、建筑材料销售、建筑用金属配件销售、照明器具销售(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)
主管单位	泰州市海陵区发展和改革委员会
登记管理机关	泰州市海陵区行政审批局

(二) 项目概况

根据泰州市海陵区发展和改革委员会《泰州市海陵区发展和改革委员会关于丰乐保障性安置房项目可行性研究报告的批复》(泰海发改发〔2023〕39号)文件要求,项目拟主要建设内容:项目建设地点位于泰州市海陵区森园路南侧、澧汀河东侧。项目总用地面积38797m²,分三个地块实施:12-3地块位于森园路

南侧、规划稻河路西侧，用地面积 14788 平方米；12-4 地块位于溱江河东侧、规划职中路北侧，用地面积 6262 平方米；12-5 地块位于规划稻河路西侧、规划职中路南侧，用地面积 17747 平方米。项目总建筑面积 92275.66 平方米，计容建筑面积 63312.2 平方米(住宅 60990.2 平方米，公建配套 2322 平方米)，拟建设 14 栋 5-18 层住宅及一栋社区配套服务用房，非计容建筑面积 28963.46 平方米，绿地率为 35.01%，机动车位 689 个，非机动车位 1124 个，访客车位 15 个，总户数为 629 户；项目建设内容包括：住宅、公建以及供水、供电、供气、雨污水管网、道路和绿化等后配套工程。项目规划总建筑面积和建设方案由自然资源和规划部门审定。项目建设工期：约 3 年。项目于 2024 年 6 月开工建设，预计 2027 年 6 月底竣工，项目实施单位为泰州市海瀚房地产开发有限公司。

本所律师认为，泰州市海瀚房地产开发有限公司具备实施相应工程项目的主体资格。

二、项目资金情况

(一) 预期偿债资金来源

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为本次债券发行对应项目的专项收入。

项目总投资估算 8.6000 亿元，资金来源包括：地方政府债券专项资金 4.0000 亿元(其中拟申请本期棚户区改造专项债券 1.0000 亿元，债券期限为 15 年；拟申请 2025 年及以后年度江苏省政府专项债券 3.0000 亿元，期限 15 年)其他项目资本金(自有资金) 4.6000 亿元。

本次债券发行的融资平衡情况已经经纬会计师事务所审计通过。经专项审核，在项目实施单位对实施对应项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期经营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。总体评价结果如下：

项目建设资金来源情况如下：

泰州市 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券棚户区改造项目资金来源汇总表

单位：亿元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源						本期 债券 期限
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨			
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额 ④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额 ⑤	其他 资本 金 ⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额 ⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额 ⑧	其他资 金(非资 本金) ⑨	
丰乐保障性安 置房	8.6000			4.6000		1.0000	3.0000	15 年

丰乐保障性安置房项目通过项目专项收入作为偿还政府债券本息的来源，项目收入来源主要为保障房销售收入。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，15 年期债券年利率为 2.42%，本次拟发债 1.0000 亿元，在融资期内每年支付利息，到期一次性偿还本金，项目可以实现收益和融资自求平衡。

项目本期收益覆盖本息倍数具体情况如下：

泰州市 2024 年第四批江苏省政府新增专项债券棚户区改造类资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	发行 期限	债券存续期 内总债务融 资本息①	债券存续期 内项目总收 益②	对应政府性基金收入科 目	项目收益覆盖 倍数③=②/①
丰乐保障性安置房	15 年	5.4520	7.6430	其他政府性基金债务收 入	1.40

依据经纬会计师事务所出具的本次财务评价报告说明，经测算，丰乐保障性安置房共申请发行政府专项债券 4.0000 亿元，债券存续期间本息和 5.4520 亿元，债券存续期间可用于偿还政府专项债券融资本息的资金为 7.6430 亿元，为项目专项收入，债券存续期间项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.4，可以覆盖总债务（总地方债券）本息。

(二) 募集资金使用

本项目共申请江苏省政府棚户区改造专项债券 4.0000 亿元，本次拟申请本期棚户区改造专项债券 1.0000 亿元，期限为 15 年。融资期内每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

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项目资本支出，不得用于置换债务以及可完全商业化运作的产业项目，不得用于工资、社保缴费等人员支出、公用支出，以及利息支付、企业补贴等。

本项目具有多元化的产业结构和发展规模，项目前景广阔，符合国家关于推进保障性住房的产业政策，可以推动海陵区经济可持续健康发展，提高海陵区域城镇居民生活水平，社会和谐稳定，改善城市环境，提高城市品位。是一个实现短期成效与中长期战略性目标的均衡发展，实现政府和企业的互惠互利和战略共赢的项目。通过对拟建项目的全面综合分析，项目已具备了建设条件。项目建设模式符合规定，资金来源有保障，资金的筹集能满足投资的需求。

本所律师认为，本次政府债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入、专项收入能够保障偿还债券本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第四条之规定。

三、中介机构情况

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《财务评价报告》由经纬会计师事务所出具。

经纬会计师事务所（统一社会信用代码为 9132120071854789XQ），登记机关为泰州市行政审批局，现持有江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，经纬会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏钟山明镜（泰州）律师事务所出具。

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所现持有江苏省司法厅于2018年8月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000MD0195618P），江苏钟山明镜（泰州）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钟山明镜（泰州）律师事务所严小莉、袁殷宏律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度考核。

第三部分 结论

综上所述,本所律师认为,项目实施单位相关资质合规,本次债券所列入项目可实现项目收益和融资自求平衡;项目实施单位有资格实施相应的债券项目;本次债券中应享分配额度内的资金专项用于有一定收益的公益性资本支出项目。

(以下无正文,下一页为签字页)

(本页无正文,为《江苏钟山明镜(泰州)律师事务所关于泰州市2024年第四批江苏省政府新增专项债券(棚户区改造专项债券)(丰乐保障性安置房)发行中的前期准备工作之法律意见书》的签字页)

江苏钟山明镜(泰州)律师事务所(盖章)



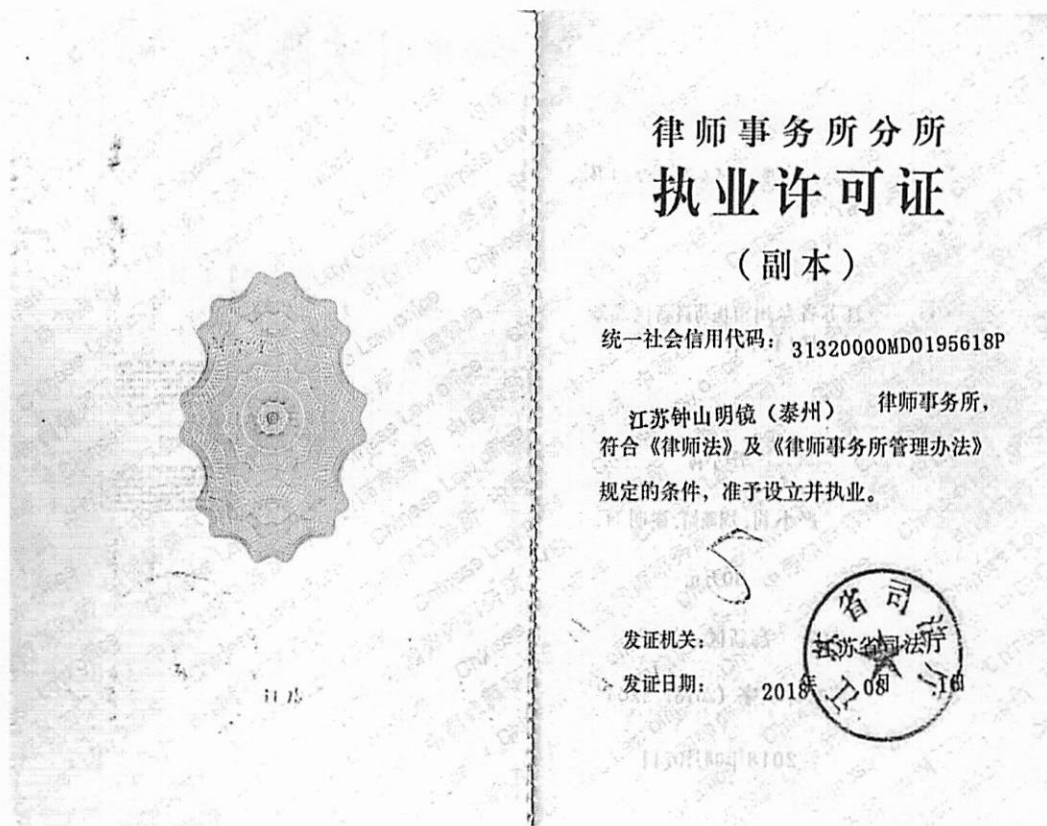
负责人:

经办律师:

经办律师:

2024年9月4日

附件:



执业机构	江苏钟山明镜(泰州)律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13212200911862674		
法律职业资格 或律师资格证号	A20073212840288		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	严小莉
发证日期	2018年08月16日	性别	女
		身份证号	321028197911263623

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	泰州市司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5月	备案日期	

执业机构	江苏钟山明镜(泰州)律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13212202211452754	持证人	袁殷宏
法律职业资格 或律师资格证号	A20203206217854	性别	女
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	320621199807163522
发证日期	2022年09月20日		

律师年度考核备案

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

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	泰州市司法局
备案日期	2024年6月-2025年5月

江苏兴华人律师事务所

关于

兴化市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）
发行中的前期准备工作之法律意见书



江苏兴华人律师事务所
—Jiangsu Xinghuaren Law Firm—

地址：江苏省兴化市牌楼西路海德国际 1 幢 1-16 号三楼

关于兴化市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券） 发行中的前期准备工作之法律意见书

致：兴化市财政局

江苏兴华人律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受兴化市财政局的委托，作为兴化市财政局的特聘专项法律顾问，就政府专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	4
一、预期偿债资金来源	4
二、募集资金使用	5
（一）项目实施单位的资质	5
（二）本次债券的使用限制	5
三、中介机构及相关文件	6
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	7
四、结论性意见	7
签 章 页	8

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	《江苏兴华人律师事务所关于兴化市 2024 年第四批江苏省政府债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏兴华人律师事务所
本所律师	指	徐建庆 祝爱
地方政府专项债券	指	为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
本次准备工作	指	为本次债券发行所从事之前期准备工作
兴财会计师事务所	指	兴化兴财会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	兴化兴财会计师事务所出具的本次专项评审审计报告【编号为：兴财专评(2024)004号】
兴化市	指	江苏省兴化市
兴化市政府	指	江苏省兴化市人民政府
兴化市财政局	指	江苏省兴化市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）

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《管理办法》等法律法规和规范性文件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。

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，对本次准备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本次准备工作的法律文件，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的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与兴化市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对应出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5.项目实施单位保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。项目实施单位保证上述文件真实、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、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。

7.本所律师仅就与本次准备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.本法律意见书仅供本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为本次债券发行对应项目的政府性基金收入、专项收入。

本次债券发行的融资平衡情况已经兴财会计师事务所审计通过。经专项审核，我们认为，兴化市城市建设投资有限公司对实施对应项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期经营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。总体评价结果如下：

1、项目资金来源构成

兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券项目共 4 个，其中：城镇建设专项债 3 个，棚户区改造专项债 1 个。本期为棚户区改造专项债，项目建设资金来源情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(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
东五里二期安置房	75483			22645		36900	15938

兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券项目通过项目专项收入作为偿还政府债券本息的来源。在债券发行期间，参照 2024

年近期江苏省政府债券发行情况，15 年期棚户区改造专项债券年利率为 2.53%。在发行期内每年支付利息，到期偿还本金，项目资金平衡情况如下：

项目名称	债券存续期内应付债务资金本息			项目收益	项目收益覆盖本息倍数
	债券还本	债券利息	合计		
东五里二期安置房	36900	19648.79	56548.79	80092.78	1.42

综上所述，兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券的棚户区改造专项债项目可以实现收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的政府债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入、专项收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第四条之规定。

二、募集资金使用

（一）项目实施单位基本情况及项目实施单位的资质

兴化市城市建设投资有限公司，统一社会信用代码为 91321281660063701G，法定代表人：王永明，住所：兴化市文昌路 96 号，单位性质：有限责任公司，经营范围：城市建设项目及城市基础设施项目投资、管理及建设；土地整理开发；保障性住房项目投资及项目管理；房地产开发经营；经济适用房、安置房销售；二手房销售、租赁、管理；物业管理服务；工程项目管理；建筑材料销售。（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）。

本所律师认为，兴化市城市建设投资有限公司具备实施相应工程项目的主体资格。

（二）本次债券的使用限制

依据江苏省财政厅苏财债函〔2024〕12号《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》的要求，本次债券所涉及项目如下：

东五里二期安置房工程，本项目计划发行债券募集资金52,838.00万元。假设专项债券利率为2.53%，融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。该项目本年新增发债36,900.00万元，至2039年还本付息，本期项目收益覆盖倍数为1.42。

该项目本年新增发债36,900.00万元，至2039年还本付息，本期项目收益覆盖倍数为1.42。

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			项目收益	本期项目收益覆盖倍数
	债券还本	债券利息	合计		
东五里二期安置房	36900.00	19648.79	56548.79	80092.78	1.42

若从项目多年期发债的整体角度考虑，全部债券存续期内应付债务资金本息合计72,890.02万元，项目收益覆盖本息倍数1.1。

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			项目收益	本期项目收益覆盖倍数
	债券还本	债券利息	合计		
东五里二期安置房	52838.00	20052.02	72890.02	80092.78	1.1

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项审计报告》由兴财会计师事务所出具。

兴财会计师事务所现持有兴化市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9132128174482159XC）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，兴财会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏兴华人律师事务所出具。

江苏兴华人律师事务所现持有江苏省司法厅于 2017 年 1 月 11 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000731168974K），江苏兴华人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兴华人律师事务所徐建庆律师、祝爱律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入项目可实现项目收益和融资自求平衡；项目实施单位有资格实施相应的债券项目；本次债券中应享分配额度内的资金专项用于有一定收益的公益性资本支出项目。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式五份。

(本页无正文，为《江苏兴华人律师事务所关于兴化市 2024 年
第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）发行中的前期准备工作
之法律意见书》之签字盖章页)

江苏兴华人律师事务所



负责人：徐建庆

经办律师：

Handwritten signature of Xu Jianqing in black ink.

徐建庆

经办律师：

Handwritten signature of Zhu Ai in black ink.

祝爱

2024 年 9 月 12 日

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000731168974K

江苏兴华人

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

01月11日



执业机构 江苏兴华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212199310535801

法律职业资格
或律师资格证号 (93) 司律证字2349号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年 06月 25日



持证人 徐建庆

性别 男

身份证号 321083196710010515



律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核 江苏省司法厅 (12) 2021.6-2022.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏兴华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212199411335276

法律职业资格
或律师资格证号 (94) 司律政字第2527
号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年 0月 2日



持证人 祝爱

性 别 女

身份证号 321083196805070182

律师年度考核备案

考核年度	2020年度考核 江苏省司法厅 (12) 2021.6-2022.5
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	



江苏首诚律师事务所

JIANGSU SHOUCHEG LAW FIRM

关 于

2024 年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之

盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目

法律意见书



二〇二四年九月六日

地址：宿迁市宿城区运河南路 99 号恒昌乐活广场四楼 S4-02
电话：0527-84229588

江苏首诚律师事务所

关于 2024 年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目

法律意见书

（2024）首诚法意第 17 号

致：宿豫区财政局

江苏首诚律师事务所系经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国境内法律问题出具本法律意见。

受宿豫区财政局的委托，江苏首诚律师事务所（以下简称“本所”）作为 2024 年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目的专项法律顾问，就贵局在该项目债券发行过程中的准备工作事宜，根据有关法律、法规和财政部《地方政府专项债券发行管理办法》等规范性文件的有关规定，并遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	4
一、 释义	4
二、 律师应声明的事项	5
第二部分 正文	7
一、 投资项目的的基本情况	7
二、 投资项目融资平衡情况及偿债资金来源	9
三、 募集资金的使用	10
(一) 项目单位名称	10
(二) 本次债券的使用限制	11
四、 中介服务机构	12
(一) 会计师事务所	12
(二) 律师事务所	13
第三部分 结论	13

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	指	江苏首诚律师事务所出具的 2024 年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目法律意见书
本所	指	江苏首诚律师事务所
本所律师	指	杨伟刚律师、朱丹律师
本次准备工作	指	宿豫区财政局及为本次债券发行从事之前期准备工作
投资项目	指	盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目
瑞元会计师事务所	指	宿迁瑞元会计师事务所 (普通合伙)
《财务评估报告》	指	宿迁瑞元会计师事务所（普通合伙）出具的本次专项债券（宿瑞会专审字【2024】第 2133 号） 宿豫区项目财务评估报告
宿迁市	指	江苏省宿迁市

宿豫区财政局	指	宿迁市宿豫区财政局
宿迁城开集团	指	宿迁城开建设集团有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》 财库〔2020〕43号

二、律师应声明的事项

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

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

问、备忘录，并取得了委托人及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查和评价这些数据、结论的适当资格和能力。对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4、本法律意见书仅作为江苏首诚律师事务所作出的2024年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

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

6、本所同意将本法律意见书作为申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、投资项目基本情况

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

(一) 盛世东城项目

2024年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盛世东城项目，项目批准文号：宿豫行审发〔2022〕33号；项目代码：2207-321311-89-01-520711；建设地点：宿迁市宿豫区，东至空地，西至张家港大道绿化带，南至泰山河绿化带、规划幼儿园，北至项王东路绿化带、规划幼儿园；建设规模及内容：项目总建筑面积为377749.00平方米，主要建设住宅、物业、居家养老服务用房、社区综合服务设施、公厕、商业、配电房、开闭所、工具间及地下建筑，计容建筑面积275135.00平方米，其中住宅建筑面积267345.00平方米，物业建筑面积1530.00平方米，居家养老服务用房建筑面积484.00平方米，社区综合服务设施建筑面积726.00平方米，公厕建筑面积30.00平方米，商业建筑面积5020.00平方米；不计容建筑面积102614.00平方米，其中配电房、开闭所、工具间建筑面积2020.00平方米，地下建筑面积100594.00平方米，同时配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。总建设周期自2022年至2025年。

上述项目已经立项，预计总投资 180000 万元，拟通过发行政府债券 3.5 亿元，本期债券发行 3.5 亿元。依据宿迁城开集团提供的相关资料，本次 3.5 亿元债券资金由宿豫区财政局专项用于上述盛世东城项目建设。

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

（二）盛世六塘小区一期项目

2024 年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盛世六塘小区一期项目，项目批准文号：宿豫行审发〔2021〕38 号；项目代码：2108-321311-89-01-520613；建设地点：宿迁市宿豫区曹集乡旱闸村，东至村道，南至水塘，西至空地，北至空地；建设规模及内容：项目总建筑面积 163941.90 平方米，其中计容建筑面积 122712.37 平方米，容积率 1.85，绿地率 30.3%，建筑密度 17.0%，主要建设住宅、配套用房等；不计容建筑面积 41229.53 平方米，主要建设储藏室、配电房和地下建筑等；配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。总体建设周期自 2022 年至 2024 年。

上述项目已经立项，预计总投资 91832 万元，拟通过发行政府债券 10000 万元，本期债券发行 10000 万元。依据宿迁城开集团提供的相关资料，本次 10000 万元债券资金由宿豫区财政局专项用于上述盛世六塘小区一期项目建设。

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

二、投资项目融资平衡情况与偿债资金来源

（一）盛世东城项目：关于本次债券发行的融资平衡情况已经瑞元会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，盛世东城项目收益可以覆盖融资成本。

该债券的偿债资金来源主要是住宅、商业、地下车位出售收入。依据瑞元会计师事务所出具的《财务评估报告》，盛世东城项目本期债券存续期内（2024年-2039年）总收益57157.30万元，债券本息合计50750万元，平均债券覆盖率1.13倍。

（二）盛世六塘小区一期项目：关于本次债券发行的融资平衡情况已经瑞元会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，盛世六塘小区一期项目收益可以覆盖融资成本。

该债券的偿债资金来源主要是住宅、储藏室、地下车位出售收入。依据瑞元会计师事务所出具的《财务评估报告》，盛世六塘小区一期项目本期债券存续期内（2024年-2039年）总收益16366.99万元，债券本息合计14500万元，平均债券覆盖率1.13倍。

据此，本所律师认为，本次债券发行所列入的盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目，具有稳定的预期偿债资金来

源,对应的收入能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡,符合《债券管理办法》第四、六条之规定。

三、 募集资金使用

(一)项目单位名称

单位名称:宿迁城开建设集团有限公司;类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资);统一社会信用代码:91321311MA1Y9TPY53;地址:宿迁市宿豫区珠江路1069号;法定代表人:张春雷;注册资本:50000万元整;成立日期:2019年04月23日;营业期限:2019年04月23日至无固定期限;经营范围:房地产开发,城镇基础设施建设、城区市场建设开发、工业厂房建设、城市重点工程建设,经营管理政府授权范围内的国有资产,承担政府发包或委托并由财政资金投资的市政公用设施建设,投资、经营有收益权的市政公有设施,投资、经营与市政公用设施相关的土地开发、房地产综合开发业务,房屋建筑工程、市政公用工程、装饰装璜工程施工,土地整理,土地流转,土地开发、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)许可项目:旅游业务(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:旅游开发项目策划咨询;水果种植;新鲜水果批

发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电装备销售（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）

据此，本所律师认为宿迁城开建设集团有限公司系机关法人的专门开发机构，具有开发建设和管理盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目主体资格，符合《债券管理办法》第六条之规定；

（二）本次债券的使用限制

本次申请发行债券项目为盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目。

其中，盛世东城项目，建设地点：宿迁市宿豫区，东至空地，西至张家港大道绿化带，南至泰山河绿化带、规划幼儿园，北至项王东路绿化带、规划幼儿园；建设规模及内容：项目总建筑面积为 377749.00 平方米，主要建设住宅、物业、居家养老服务用房、社区综合服务设施、公厕、商业、配电房、开闭所、工具间及地下建筑，计容建筑面积 275135.00 平方米，其中住宅建筑面积 267345.00 平方米，物业建筑面积 1530.00 平方米，居家养老服务用房建筑面积 484.00 平方米，社区综合服务设施建筑面积 726.00 平方米，公厕建筑面积 30.00 平方米，商业建筑面积 5020.00 平方米；不计

容建筑面积 102614.00 平方米，其中配电房、开闭所、工具间建筑面积 2020.00 平方米，地下建筑面积 100594.00 平方米，同时配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。

盛世六塘小区一期项目，建设地点：宿迁市宿豫区曹集乡旱闸村，东至村道，南至水塘，西至空地，北至空地；建设规模及内容：项目总建筑面积 163941.90 平方米，其中计容建筑面积 122712.37 平方米，容积率 1.85，绿地率 30.3%，建筑密度 17.0%，主要建设住宅、配套用房等；不计容建筑面积 41229.53 平方米，主要建设储藏室、配电房和地下建筑等；配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。

四、中介服务机构

(一)会计师事务所

宿迁瑞元会计师事务所（普通合伙）作为审计机构并出具《财务评估报告》。

宿迁瑞元会计师事务所（普通合伙）所现持有宿迁市宿城区市场监督管理局于 2020 年 8 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91321302MA1MAY2A04）、江苏省财政厅于 2018 年 6 月 11 日核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：宿迁瑞元会计师事务所（普通合伙）系经依法成立且合法存续的审计机构，具备作为审核机构并出具审核报告的资质，在审核报告上签字的两名执业会计师均

具备相应的从业资质。

(二) 律师事务所

江苏首诚律师事务所作为专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经江苏省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅于 2017 年 12 月 20 日核发的统一社会信用代码为 31320000MD01749560 的《律师事务所执业许可证》。

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

第三部分 结论

根据以上内容并结合瑞元会计师事务所出具的《财务评估报告》，本所律师认为：

1、本次发债所列入的盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目可实现项目收益和融资自求平衡。

2、本次申请发行债券项目已取得必要的审批手续，具有稳定的预期偿债资金来源，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。

3、提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业

资质。

4、本次债券资金由宿豫区财政局专项用于盛世东城项目、盛世六塘小区一期项目建设。

本法律意见书一式三份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

江苏首诚律师事务所



律 师：杨伟刚

负责人：

律 师：

二〇二四年九月六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000MD01749560

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

发证机关：

江苏省司法厅

发证日期：

2017年12月20日

执业机构	江苏首诚律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13213201210824378	持证人	杨伟刚
法律职业资格 或律师资格证号	A20103213023249	性别	男
发证机关		身份证号	321321198507127212
发证日期	2023年1月2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	2023年度
考核结果		考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构 江苏首诚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201711170176

法律职业资格
或律师资格证号 A20153213023249

发证机关

发证日期



持证人 朱丹

性别 女

身份证号 321302198904188423

江苏德匠律师事务所

2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）

沭阳县项目

法律意见书

2024 年 09 月

目 录

释义	2
第一部分 引言与声明	3
第二部分 正文	4
一、募集资金使用基本情况	4
二、募投项目情况	4
沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	4
三、本次发行的实质条件	5
（一）发行人的主体资格	5
（二）发行额度、发行期限	5
（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡	5
四、本次申报的中介机构	6
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
五、结论性意见	6

释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

省政府	指	江苏省人民政府
沭阳县政府	指	江苏省沭阳县人民政府
本所	指	江苏德匠律师事务所
本律师	指	完成主要工作并签署本法律意见书的律师
天园会计师事务所	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）出具的《2024年第四期江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目财务评估报告》
本次发行	指	2024年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目的发行
棚改专项债券	指	棚户区改造专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2018〕28号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库〔2020〕43号文	指	《地方政府债券发行管理办法》

江苏德匠律师事务所
关于 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）之
沭阳县项目法律意见书

（2024）德匠意字第 0903-2 号

第一部分 引言与声明

致：沭阳县财政局

本所依法接受贵局委托，担任 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目专项法律顾问。

本所律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2018〕28 号文等法律、规章及规范性文件有关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。

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

第二部分 正文

一、募集资金使用基本情况

根据沐阳县财政局关于本次发行的申请报告，本期债券由沐阳县人民政府自愿申请发行，为棚改专项债券，根据本地区上报确认的2024年新增政府专项债务限额情况，本次发行额度0.3亿元，期限15年，募集资金专项用于募投项目，以项目对应收入（科目：棚户区改造专项债券收入）偿还。

二、募投项目情况

沐阳县金鑫嘉苑三期工程项目

1. 项目备案情况

项目批准文号：沐发基【2021】127号；

项目代码：2018-321322-47-01-548544；

项目单位：江苏沐阳城开集团有限公司；

建设地点：沐阳县扎颜路北侧、老沐河东侧；

项目预计总投资：38000万元；

建设规模及内容：项目建筑总面积110419.6 m²，其中地上计容建筑面积81277.5 m²，地下建筑面积24916.4平方米，主要建设住宅7栋18层，物业用房社区用房及党群服务中心1栋2层。

2. 项目单位情况

单位名称：江苏沐阳城开集团有限公司；

登记状态：在业；

企业类型：有限责任公司；

统一社会信用代码：9132132213972955XY；

地址：宿迁市沭阳县台州北路45号院内办公楼4-5层；

负责人：邱建成。

三、本次发行的实质条件

（一）发行人的主体资格

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

（二）发行额度、发行期限

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告、本地区上报确认的2024年新增政府专项债务限额、结构情况，本项目2023年度已发行债券1.4亿元、2024上半年已发行债券0.8亿元，期限均为7年；本次发行拟募集资金0.3亿元，期限15年。

（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡

债券资金以项目对应的专项收入偿还，按年付息，到期一次性还本。根据天园会计师事务所《财务评估报告》，“预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡”，“对外收取项目营运收入为后续资金回笼手段；为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求”。

四、本次申报的中介机构

（一）会计师事务所

本次申报的《财务评估报告》由天园会计师事务所出具。

天园会计师事务所现持有宿迁经济技术开发区行政审批处于2000年1月9日核发的营业执照（统一社会信用代码9132130070401921X3）、江苏省财政厅于1999年12月17日核发的《执业证书》（证书编号：32130002），天园会计师事务所系依法注册成立、可执行注册会计师法定业务的会计师事务所，出具报告的人员有相应执业资格。

（二）律师事务所

本次申报的法律意见书由江苏德匠律师事务所出具。

江苏德匠律师事务所现持有江苏省司法厅于2021年7月15日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31320000MD02506640），江苏德匠律师事务所系具有合法执业资格的律师事务所，本所律师持有专职执业证书，具有相应执业资格。

五、结论性意见

1. 募投项目已取得现阶段必要的审批，项目单位登记无异常，项目真实存在。

2. 募投项目为棚户区改造项目，且已纳入江苏省人民政府棚户区改造规划和年度计划，有一定收益，符合财预〔2018〕28号文第二条、第三条、财库〔2020〕43号文第二条等关于棚户区改造、专项债券定义的相关规定，具备发行本期债券的前提条件。

3. 发行额度在国务院批准的本地区专项债务限额内安排，符合国发〔2014〕43号文第三条第（一）项“地方政府债务实现限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额”、财库〔2020〕43号文第六条“地方财政部门应当在国务院分地区限额内发行地方政府债券”、财预〔2018〕28号文第十条“各省……年度棚改专项债券额度应当在国务院批准的本地区专项债务限额内安排”等规定。

4. 募投资金以项目对应的专项收入偿还，有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合国发〔2014〕43号文第二条第（二）项“有一定公益性事业发展确需政府举借专项债务的，有地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还”、财预〔2018〕28号文第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”等规定。

5. 本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府，专项用于棚户区改造，符合国发〔2014〕43号文第二条第（一）项“市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借”、财预〔2018〕28号文第五条“试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”、第八条“棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目”等规定。

6. 本次发行和使用严格对应到项目，发行期限15年，符合财库〔2020〕43号文第九条“专项债券可以对应单一项目发行，也可以

对应多个项目集合发行”、财预〔2018〕28号文第二十七条“棚改专项债券的发行和使用应当严格对应到项目”、第二十八条“棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15年”等规定。

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

8. 本次发行不存在明显违法、违规情形。

综上，本所认为，本次发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2018〕28号文等法律、规章及规范性文件规定，满足申报江苏省人民政府统一发行棚改专项债券的法律要求。

本法律意见书供参考。



（本页无正文，为署名页）

江苏德匠律师事务所



律师： 董浩

律师： 李二宝

二〇二四年九月三日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD02506640

江苏德匠

律师事务所, 符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

江苏省司法厅

2021年07月15日

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 江苏省司法厅 (13) 6-2023
考核结果	2023年度 江苏省司法厅 (13) 6-2023 称职
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

执业机构 江苏德臣律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213202011200842

法律职业资格
或律师资格证号 A20173213225273

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2021年08月18日



持证人 贺楠

性别 女

身份证号 321322199608290028

执业机构 江苏德匠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213200910930573

法律职业资格或律师资格证号 A20063213221905



发证机关

发证日期



持证人 李二宝

性别 男

身份证号 320902197910162518

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 江苏省司法厅 (13) 2022.6-2023.5
考核结果	2022年度考核称职 江苏省司法厅 (13) 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	江苏省宿迁市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年5月