

泰和泰（上海）律师事务所

关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施
建设工程专项债券项目

之

法律意见书

2024 年 8 月 14 日

中国·上海市徐汇区 317 号星瀚广场 2 幢 9 层
9F, Office Tower 2, LUMINA 2, No. 317 Longwen Road
Xuhui District, Shanghai, People's Republic of China
电话| TEL: 86-21-64280697 传真| FAX: 86-21-64280597

www.tahota.com

中国 上海市 徐汇区 龙文路 317 号星瀚广场 2 幢 9 层
9F, Office Tower 2, LUMINA 2, No. 317 Longwen Road
Xuhui District, Shanghai, People's Republic of China
电话 | TEL: 86-21-64280697 传真 | FAX: 86-21-64280597



目 录

释 义.....	1
正 文.....	3
一、本期专项债券发行.....	3
(一) 发行人.....	3
(二) 项目实施主体资格.....	3
(三) 本期发行概况.....	3
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....	4
(一) 项目概况.....	4
(二) 项目批复.....	4
三、与本次专项债券发行有关的重大事项.....	5
(一) 项目资金筹措情况.....	5
(二) 项目收益和融资自求平衡.....	5
(三) 本次专项债偿债风险提示.....	6
(一) 专项债券财务评价报告.....	9
(二) 法律意见书.....	10
五、结论性意见.....	10

释 义

除本法律意见书正文中另有定义外，本法律意见书中相关词语的定义如下：

本法律意见书	《泰和泰（上海）律师事务所关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程专项债券项目之法律意见书》
本所	泰和泰（上海）律师事务所
《财务评价报告》	《池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程非标专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（中天运（皖）[2024]核字第 00106 号）
财预〔2017〕89 号文	《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品种的通知》
财预〔2016〕155 号文	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财库〔2020〕43 号文	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2015〕225 号文	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财库〔2017〕72 号文	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
池州市住房和城乡建设局	池州市住建局
《实施方案》	《池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程专项债券》
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
元、万元	人民币元、万元
中天运所	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

泰和泰（上海）律师事务所
关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设
工程专项债券项目之
法律意见书

泰和泰（沪）证字 2024 第 0813 号

致：池州市住房和城乡建设局

泰和泰（上海）律师事务所接受委托，担任池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程专项债券项目的法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派唐尧律师、王乐律师（以下简称“**本所律师**”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》及《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》等法律法规和规范性文件，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。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、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、规范性文件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，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体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。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所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,同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认,对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项,本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件,并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见,并不对有关会计、审计、信用评级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、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件,随其他材料一同上报,并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容,但因引用而导致法律上的歧义或曲解的,本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用,任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明,本所出具专项法律意见书如下:

正文

一、本期专项债券发行

(一) 发行人

根据《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。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号文）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述规定，本期专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。

(二) 项目实施主体资格

根据《实施方案》及项目的建设手续文件，本项目的实施主体为池州市住房和城乡建设局。

经查询，池州市住房和城乡建设局基本情况如下：

统一社会信用代码	11341800003280335F
机构名称	池州市住房和城乡建设局
机构性质	机关
负责人	傅四九
机构地址	池州市长江南路红森大厦B座17层

因此，本所律师认为池州市住建局系依法成立并有效存续的机关，具备本项目实施主体资格。

(三) 本期发行概况

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本期债券发行的发行情况如下：

项目	池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目
发行人	安徽省人民政府
实施主体	池州市住房和城乡建设局
发行金额	本次拟发债规模发行地方债券资金 12,000.00 万元，年利率为 3.5%，发行期限 20 年，计划分二期完成发行，其中 2024 年发行 2,300.00 万元，2025 年发行 9,700.00 万元
发行期限	20 年
募集资金用途	专项用于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等相关规定

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本期专项债券发行的资金用于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目，项目具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目
项目位置	池州市主城区
建设内容及规模	项目主要对池州市主城区 23 个老旧小区（含单栋住宅）现状市政基础设施、公共服务设施及小区整体面貌进行整治，涉及住户 7,275 户，住房 401 栋，建筑面积 75.79 万平方米。项目拟提升改造小区道路、机动车停车场、非机动车停车场、给水工程、雨污管网、强弱电设施、燃气管道、消防设施、路灯（庭院灯）、小区智慧化（视频监控、车行道闸、人行门禁系统）等，拆除违建物、小区内部环境整治，并改造小区周边道路、停车场、文化健身活动广场、养老、卫生公共服务设施等。
项目总投资	约 46,406.23 万元
项目建设期	2023 年 8 月至 2025 年 12 月

（二）项目批复

2023 年 8 月 14 日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（池发改审批

〔2023〕312号），同意池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目建议书。

2023年9月1日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（池发改审批〔2023〕338号），同意池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程可行性研究报告。

2023年8月23日，池州市自然资源和规划局出具《关于主城区老旧小区改造及周边配套基础设施工程项目用地预审与选址意见的函》。根据该函，池州市自然资源和规划局确认项目无需办理用地预审和选址手续。

2023年8月16日，池州市生态环境局出具《关于<关于申请确认池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程无需办理环评审批的函>》。根据该函，池州市生态环境局确认项目无需开展环境影响评价工作。

三、与本次专项债券发行有关的重大事项

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》《财务评价报告》确认，本项目总投资为46,406.23万元，资金来源由资本金和专项债券资金两部分组成。其中：（1）资本金34,406.23万元，占总投资74.14%，本项目为政府投资项目，项目资本金来源为财政资金。项目资本金将在项目开工前到位，并根据施工进度按年拨付；（2）累计申请专项债券资金12,000.00万元，占总投资25.86%，发行期限为20年。

综上，本所律师认为，本项目满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）以及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于最低资本金比例的要求。

（二）项目收益和融资自求平衡

根据《实施方案》《财务评价报告》确认，本次拟发行地方政府专项债券资金12,000.00万元，年利率为3.5%，发行期限20年，计划分两期发行，计划2024年进行债券融资2,300.00万元，2025年进行债券融资9,700.00万元。项目每半年付息一次，到期一次性还本。

根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目收入来源老旧小区配套养老、卫生服务用房出租收入、便民服务设施出租收入、停车场及充电桩服务收入、广告位出租收入等。经测算，本项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入

为 25,140.77 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 20,400.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23。故本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

根据中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所出具的《财务评价报告》，认为本项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，本所律师认为，依据《实施方案》、《财务评价报告》的测算，本项目的预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89 号文的相关规定。

(三) 本次专项债偿债风险提示

根据《实施方案》，本次专项债主要存在以下几种偿债风险及控制措施：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件

在项目建设过程中，要预防环境因素与施工条件对项目施工进度的风险。表现为工程地质、现场水文及气象变化等自然环境因素的影响造成施工中断。

环境因素对项目施工进度的影响，主要采取预测预防的控制方法。

(i) 对地质水文等方面影响因素的控制，根据设计要求，分析工程岩土地质资料，预测不利因素，并会同设计等方面采取相应的措施，如：基坑降水、排水、加固维护等技术控制。

(ii) 对气象变化等方面影响因素的控制，应在施工方案中制定专项施工方案，如拟定季节性施工保证质量和安全的有效措施，以免工程质量受到影响。明确施工措施，落实人员、器材等方面各项准备工作以紧急应对从而控制其不利影响。

(2) 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，劳动力和施工机械调配不当、施工平面

布置不合理等影响施工进度计划的执行;施工过程管理不善,解决问题不及时等,都会影响工程项目的施工进度。

一方面,通过公开招投标,选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事,完善项目建设组织与管理,质量监督体系;对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核;对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核;落实好进度管理部门人员及职责分工;分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等;督促施工方按施工进度计划要求执行,一旦发生进度偏差,及时分析原因,采取必要纠偏措施或调整原进度计划,加强动态控制;通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

(3) 来源于设计单位的风险因素

在施工过程中,出现设计变更是难免的,或者是由于原设计有问题需要修改,或者由于外部条件发生重大变化等原因需要修改。通过择优选择设计单位,减少设计质量风险,从而减少对施工进度的影响;施工图完成后,进行全面审核,提升设计质量;深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前,由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审,会审结果形成书面文件。施工单位进场后,参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中,加强图纸审查,严格控制随意变更,针对合理的设计变更,加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合,减少设计变更对施工总进度的影响。

(4) 来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求,都会对施工进度产生影响。

因此,择优选择材料设备供应商,货到付款;根据工程进度,做好材料需求供应计划,并进行动态管理,加强与供应商的协调沟通,控制好物资供应进度,从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

(5) 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是做好财政预算管理工作，确保每年资本金落实到位；其次，提前做好债券发行准备，按时进行债券发行申请；三是加强项目管理，按计划完工；四是加强财务管理，提高资金使用效率；五是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

(6) 工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

本项目收益主要为老旧小区配套养老、卫生服务用房出租收入、便民服务设施出租收入、停车场及充电桩服务收入、广告位出租收入等，随着池州市的发展以及人口的增加以及国家政策发展趋势预测，今后一段时间内，将会逐步增加，推断项目收益风险较小。

(1) 投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目结论为聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出,分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算,测算结果较为可靠。

(2) 利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起,债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对融资成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本,可动态调整债券发行期限,做好期限配比、还款计划和准备,加快资金周转,适当增大流动比率,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

(3) 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第六条规定,专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。

由于项目经营收入回款较慢,若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券,发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此,存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险,发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料,选取合适发行时间窗口,根据市场行情科学定价,力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

四、财务评价报告及法律意见书

(一) 专项债券财务评价报告

本期专项债券发行的财务评价机构为中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所,现持有统一社会信用代码为 91340100MA2NOK7359 的《营业执照》,本所律师认为中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所与发行人及本次债券对应实施主体之间不存在关联关系,具备为本期专项债券出具《财务评价报告》的合法资格。

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所就本期专项债券发行出具了《财务评价报告》,基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项

债券的要求，并根据中天运所对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为本项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

（二）法律意见书

本期专项债券发行的《法律意见书》由泰和泰（上海）律师事务所出具。本所现持有上海市司法局核发的证号为 23101201521501421 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

本所律师认为，上述中介机构均系依法注册成立的中介服务机构，具备相应的从业资质。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次专项债券发行人主体适格，池州市住房和城乡建设局作为本项目的实施主体符合其宗旨和业务范围，具备本项目实施主体资格。
2. 本项目已经取得立项批复、可研批复、项目用地预审和选址意见的函、环评复函手续。
3. 根据《实施方案》、《财务评价报告》，本项目的预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89号文的相关规定。
4. 为本次申请专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。
5. 本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本次专项债可能面临的主要偿债风险。

（以下无正文，为本法律意见书签字页）

（本页无正文，系《泰和泰（上海）律师事务所关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程专项债券之法律意见书》之签署页）



泰和泰（上海）律师事务所（公章）

律师（签章）：



唐尧 | 律师

律师（签章）：



王乐 | 律师

二〇二四年八月十四日

执业机构 泰和泰（上海）律师事
务所

执业证类别 专职

执业证号 13101202110307517

法律职业资格
或律师资格证号

A2017310100009
上海市司法局
发证机关
发证日期 2023 年05 月26 日



持证人 唐尧

性 别 男

身份证号 342901199411115619

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	上海市长宁区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月,下一年度 备案日期为2024年5月

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	上海市徐汇区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月,下一年度 备案日期为2025年5月

执业机构

泰和泰（上海）律师事
务所

执业证类别

专职

执业证号

13101201810046949

法律职业资格
或律师资格证号

A20153610021324

发证机关

上海市司法局

发证日期

2023 年 08 月 31 日



持证人

王乐

性 别

男

身份证号

362502199207117631

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	
备案日期	2023年5月

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5月,下一年度 备案日期为2025年5月

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31310000358442508W

证号: 23101201521501421

泰和泰(上海)

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:

上海市司法局

发证日期:

2016 年 10 月 11 日