

定远县城镇老旧小区改造一期项目
专项债券

法律意见书



ALLBRIGHT
LAW OFFICES

锦天城

上海锦天城（合肥）律师事务所



释 义

在本法律意见书中，除文义另有所指，下列简称具有如下含义：

简称		全称
本（该）项目	指	定远县城镇老旧小区改造一期项目
本次专项债	指	定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券
项目实施单位	指	定远县住房和城乡建设局
《实施方案》	指	《定远县城镇老旧小区改造一期项目债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
中审华会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
本所、本所律师	指	上海锦天城（合肥）律师事务所及本次经办律师
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[2016]155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预[2017]89号文	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》
财预〔2018〕161号文	指	《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》
国发[2019]26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库[2020]36号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
皖财债[2023]905号文	指	《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》
皖财债[2024]218号文	指	《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》
皖财债[2024]241号文	指	《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券

法律意见书

15F2025022610

根据委托，本所指派朱广志律师、刘紫良律师为定远县城镇老旧小区改造一期项目申请非标专项债券（以下简称“本次申请专项债券”）事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师根据有关法律、行政法规、规范性文件的规定和本所业务规则的要求，本着审慎性及重要性原则对本次申请专项债券的文件资料进行了核查。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

（一）本所律师依据国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财预〔2018〕161号文、国发[2019]26号文、财库[2020]36号文等有关法律法规及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，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。

（二）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，并充分考虑政府有关主管部门出具的有关批复、确认。

（三）本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。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，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件作判断。

（四）本所及经办律师与实施机构之间不存在除本次申请专项债券委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次申请专项债券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。

（五）本所律师仅就本次申报专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对本次有关《专项评价报告》（包括但不限于偿债能力、流动性等）、《实施方案》等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告、实施方案等内容时，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。

（六）本法律意见书仅供项目实施机构为本次申请专项债券之目的专项使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体资格

根据财预[2017]89号文之规定，本次专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。

（二）项目实施单位主体资格

根据《实施方案》，实施单位为定远县住房和城乡建设局，基本情况如下：

统一社会信用代码	11341125793564972N
机构名称	定远县住房和城乡建设局
机构类型	政府机构
负责人	吴利
注册地址	定远县永康路621号

本所律师认为，定远县住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的企业法人，具备负责专项债券实施单位的主体资格，具备完全民事行为能力和权利能力。

二、项目情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目名称为定远县城镇老旧小区改造一期项目，实施单位为定远县住房和城乡建设局。

1、建设地点：本次项目位于滁州市定远县城内。

2、建设内容及规模：

本次项目拟对定远县城区老旧小区整治改造计划内的老旧小区实施改造，主

要改造内容包括建筑改造、路面工程、环境工程、给排水工程等；老汽车站农贸市场整治提升；对本次提升改造范围内的老旧小区周边配套街巷及沿街店铺进行提升改造。

本次项目拟对定远县城区老旧小区整治改造计划内的 5 个公租房小区、21 个安置小区、93 个“无物管”小区实施改造，改造面积约 563.82 万平方米，涉及居民 2.27 万户。改造主要内容为：修建机动车停车位、非机动车车棚以及新能源汽车和电瓶车充电桩，配套垃圾分类设施，以及道路和雨污水管网分流改造及维修，粉刷部分楼宇内外墙，安装公共照明，增设电梯，商铺改造提升，汽车站农贸市场整治，完善消防和监控设施等，以及其他公辅配套设施建设。具体建设规模如下：

（1）公租房小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：东方明珠公租房小区、东园大市场公租房小区及名仕嘉园公租房小区共 3 个公租房小区，涉及户数 552 户，改造面积 27500 平方米。经开区片区内：幸福苑公租房小区、安居苑公租房小区共两个公租房小区，涉及户数 1000 户，改造面积 49080 平方米。两个片区共 5 个公租房小区，涉及户数 1552 户，改造面积 76580 平方米。对公租房小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 17013.2 平方米；改造后可设置停车位约 180 个，安装充电桩 57 个，设置广告位 12 个，快递柜 5 个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括屋面、墙面、雨污分流、给水管网、小区内道路、电力设备、非机动车棚及充电桩等。

（2）安置小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：天然居小区、合蚌路一号地安置小区、合蚌路 13# 南湾安置小区、合蚌路 8 号地安置小区及北城河安置小区共 20 个安置小区，涉及户数 10309 户，改造面积 1137800 平方米；经开区片区内：方井王社区，涉及户数 1340 户，改造面积 81400 平方米；两个片区共涉及 21 个安置小区，涉及户数 11649 户，改造面积 1219200 平方米。对安置小区街巷内部现有配套商铺进行

提升改造，改造建筑面积约 24315.3 平方米；改造后可设置停车位约 320 个，安装充电桩 103，设置广告位 45 个，快递柜 21 个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括外墙脱落修补、雨污分流改造、雨污水井盖破损更换、楼栋墙面渗水修补、楼顶屋面渗水修补、屋面开裂修补、化粪池损坏修缮、地面破损及地下车库入口破损修补等。

（3）“无物管”小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：建小宿舍、百盛公寓宿舍及董公巷小区共 93 个“无物管”小区，涉及户数 9464 户，改造面积 1003739 平方米。对“无物管”小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 21738.6 平方米；改造后可设置停车位约 375 个，安装充电桩 130 个，设置广告位 186 个，快递柜 93 个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括外墙改造、雨污分流、安保监控、充电桩、消防设施及小区围墙工程等。

3、项目进展情况：本项目从 2024 年 8 月开始至 2026 年 7 全部竣工验收，建设工程建设周期为 24 个月，2027 年 1 月开始运营。因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2027 年至 2046 年。本项目已取得项目建议书的批复、可行性研究报告的批复、用地初审和规划选址意见及环评复函。

4、项目总投资及资金筹措：本项目总投资为 37,028.02 万元，拟通过发行专项债筹资 20000.00 万元，剩余 17,028.02 万元利用财政配套资金。项目建设期 2 年。本项目债券发行总额 20000.00 万元，分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 10,000.00 万元，假设发行利率 3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

5、经济社会效益分析

5.1 社会效益

1、改善市民居住环境，切实提高市民生活水平

项目的建设有利于改变解决远县城区老旧小区现状问题，健全和完善城区

老旧小区公共基础设施及服务设施建设，改善项目区居民的生活环境和居住条件，提升其外在形象和人居环境。不仅大大改善了小区的人居环境，而且使居民切切实实地感受到了民生工程所带来的实惠。项目的实施是改善市民生活质量、营造安全卫生环境，提高市民生活水平需要。本项目按照老旧小区整治的要求，通过一些列措施改善市民居住环境，切实提高市民生活水平。

2、改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展

老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧住宅小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

5.2 经济效益

项目建成后，可以获得一定的收益。项目运营收入为商铺出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。在项目运营期内，可以产生的运营总收入为 70,610.75 万元；扣除成本及税费后，经测算，在债券存续期预计项目产生的可用于偿还债券本息的收益为 41,232.45 万元，能够产生稳定的现金流入。

5.3 生态效益

本项目的实施有助于全面整治小区的各个方面的不良现状，使整治后的小区配套设施齐全、生活休闲方便、环境整洁优美、安全防范可靠。不仅大大改善了小区的人居环境，而且使居民切切实实地感受到了民生工程所带来的实惠。项目的实施是改善市民生活质量、营造安全卫生环境，改善城市整体环境。

（二）项目手续

根据《实施方案》，本项目已经取得的手续如下：

2023 年 12 月 7 日，定远县发展和改革委员会作出《关于定远县城镇老旧小区改造一期项目建议书的批复》【定发改审批(2023)602 号】：《关于定远县城镇老旧小区改造一期项目申请立项的函》(住建函〔2023〕135 号)及相关材料收悉。经研究，批复如下：一、为改善老旧小区居民居住环境，同意定远县城镇老旧小区改造一期项目立项。二、项目建设地点：定远县城区。三、项目主要建设内容及规模：对城区 119 个老旧小区进行改造提升，其中改造 5 个公租房小区面积 76580 平方米，涉及户数 1552 户；改造 21 个安置小区面积 1219200 平方米，涉及户数 11649 户；改造 93 个“无物管”小区面积 1003739 平方米，涉及户数 9464 户。主要改造内容包括屋面、墙面、雨污分流、给水管网、小区内道路、电力设备、加装电梯、非机动车棚及充电桩等。四、项目总投资及资金来源：项目匡算总投资为 37028.02 万元，资金来源为地方政府专项债及县财政资金。五、项目代码：2312-341125-04-01-884916。六、请抓紧开展相关前期工作，并编制项目可行性研究报告报我委审批。七、本文件有效期两年，自批复之日起计算。

2023 年 12 月 19 日，定远县发展和改革委员会作出《关于定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告的批复》【定发改审批(2023)618 号】：《关于审批定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告的函》(住建函〔2023〕137 号)及相关材料收悉。现批复如下：一、为改善老旧小区居住环境，满足居民美好生活需要经研究，原则同意定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告(项目代码：2312-341125-04-01-884916)。二、项目建设地点：定远县定城镇。三、项目主要建设内容及规模：本项目对城区 119 个老旧小区进行改造提升，其中改造 5 个公租房小区面积 76580 平方米，涉及户数 1552 户；改造 21 个安置小区面积 1219200 平方米，涉及户数 11649 户；改造 93 个“无物管”小区面积 1003739 平方米，涉及户数 9464 户。主要改造内容包括屋面、墙面、雨污分流、给水管网、小区内道路、电力设备、加装电梯、非机动车棚及充电桩等。四、项目总投资及资金来源：项目估算总投资为 37028.02 万元，其中工程费用 31947.81 万元，工程建设其他费用 2267.3 万元，基本预备费 2052.91 万元，

建设期利息 760 万元。项目资金来源为地方政府专项债及县财政资金。五、请进一步与规划衔接，优化完善设计方案，并委托有资质的设计单位编制项目初步设计报我委审批。六、本文件有效期两年，自批复之日起计算。

2023 年 12 月 7 日，定远县自然资源和规划局作出《关于定远县城镇老旧小区改造一期项目用地初审和规划选址意见》：《关于出具定远县城镇老旧小区改造一期项目规划和用地预审意见的函》已收悉。经初步审查，意见如下：一、项目单位：定远住房和城乡建设局。二、建设地点：定远县城区。三、建设规模和内容：本项目拟对城区 119 个老旧小区进行改造提升，其中改造 5 个公租房小区面积 76580 平方米，涉及户数 1552 户；改造 21 个安置小区面积 1219200 平方米，涉及户数 11649 户；改造 93 个“无物管”小区面积 1003739 平方米，涉及户数 9464 户。主要改造内容包括屋面、墙面、雨污分流、给水管网、小区内道路、电力设备、加装电梯、非机动车棚及充电桩等。四、项目总投资：项目总投资约 37028.02 万元本项目为改造类项目，不涉及新增建设用地。你单位需完善用地手续后方可开工建设。

2023 年 12 月 8 日，滁州市定远县生态环境分局作出《关于<关于出具定远县城镇老旧小区改造一期项目环评预审意见的函>的复函》：《关于出具定远县城镇老旧小区改造一期项目环评预审意见的函》等材料，已收悉，根据材料，项目是对城区 119 个老旧小区进行改造提升。项目已立项，项目代码：2312-341125-04-01-884916。经阅研，对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》，该项目类别不在名录中，依据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》第五条：本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。该项目无需申请环评手续。

本所律师认为，本项目已取得项目建议书的批复、可行性研究报告的批复、用地初审和规划选址意见及环评复函。

三、投资项目融资与收益情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，项目估算总投资约为 37028.02 万元，项目资本金为 17028.02 万元（约占项目建设总投资的 45.99%），由财政资金配套解决，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 20000.00 万元（约占项目总投资的 54.01%）。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》确定的资金筹措情况，本项目资本金投入 17028.02 万元，占比大于 20%，符合国发[2019]26 号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》关于资本金比例的要求。

（二）项目收益和融资自求平衡

根据《实施方案》，本项目总投资为 37,028.02 万元，拟通过发行专项债券筹资 20000.00 万元，剩余 17,028.02 万元利用财政配套资金。项目建设期 2 年。本项目债券发行总额 20000.00 万元，分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 10,000.00 万元，假设发行利率 3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。根据测算，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率具体如下：

金额单位：万元					
运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	覆盖倍数	备注
70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45	1.26	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
67,080.24	27,888.50		39,169.74	1.19	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算
63,549.70	26,420.68		37,107.02	1.13	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算

预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

根据《专项评价报告》，本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入产生的现金净流入。具体如下：

（1）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、

利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,858.95	805.80	—	1,053.15
2028 年	—	640.00	640.00	2,209.75	835.66	—	1,374.09
2029 年	—	640.00	640.00	2,662.90	901.42	—	1,761.48
2030 年	—	640.00	640.00	2,974.45	932.77	—	2,041.68
2031 年	—	640.00	640.00	3,285.99	988.50	—	2,297.49
2032 年	—	640.00	640.00	3,285.99	1,203.06	—	2,082.93
2033 年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2034 年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2035 年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2036 年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2037 年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,422.39	—	2,412.11
2038 年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,761.17	—	2,073.33
2039 年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2040 年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2041 年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2042 年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2043 年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2044 年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,666.26	2,278.57	—	2,387.69
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,333.12	1,159.30	—	1,173.82
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45
本息覆盖倍数				1.26			

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息	项目收益
----	------	------

	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,766.00	765.51	—	1,000.49
2028 年	—	640.00	640.00	2,099.26	793.88	—	1,305.38
2029 年	—	640.00	640.00	2,529.76	856.35	—	1,673.41
2030 年	—	640.00	640.00	2,825.73	886.13	—	1,939.60
2031 年	—	640.00	640.00	3,121.69	939.08	—	2,182.61
2032 年	—	640.00	640.00	3,121.69	1,142.91	—	1,978.78
2033 年	—	640.00	640.00	3,257.60	1,166.08	—	2,091.52
2034 年	—	640.00	640.00	3,257.60	1,166.08	—	2,091.52
2035 年	—	640.00	640.00	3,445.59	1,244.53	—	2,201.06
2036 年	—	640.00	640.00	3,445.59	1,244.53	—	2,201.06
2037 年	—	640.00	640.00	3,642.78	1,351.27	—	2,291.51
2038 年	—	640.00	640.00	3,642.78	1,673.11	—	1,969.67
2039 年	—	640.00	640.00	3,864.87	1,799.68	—	2,065.19
2040 年	—	640.00	640.00	3,864.87	1,799.68	—	2,065.19
2041 年	—	640.00	640.00	4,019.11	1,888.36	—	2,130.75
2042 年	—	640.00	640.00	4,019.11	1,888.36	—	2,130.75
2043 年	—	640.00	640.00	4,253.40	2,008.49	—	2,244.91
2044 年	—	640.00	640.00	4,253.40	2,008.49	—	2,244.91
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,432.95	2,164.64	—	2,268.31
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,216.46	1,101.34	—	1,115.12
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	67,080.24	27,888.50	22.00	39,169.74
本息覆盖倍数				1.19			

(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00

2027 年	—	640.00	640.00	1,673.06	725.22	—	947.84
2028 年	—	640.00	640.00	1,988.78	752.09	—	1,236.69
2029 年	—	640.00	640.00	2,396.61	811.28	—	1,585.33
2030 年	—	640.00	640.00	2,677.01	839.49	—	1,837.52
2031 年	—	640.00	640.00	2,957.39	889.65	—	2,067.74
2032 年	—	640.00	640.00	2,957.39	1,082.75	—	1,874.64
2033 年	—	640.00	640.00	3,086.15	1,104.71	—	1,981.44
2034 年	—	640.00	640.00	3,086.15	1,104.71	—	1,981.44
2035 年	—	640.00	640.00	3,264.25	1,179.03	—	2,085.22
2036 年	—	640.00	640.00	3,264.25	1,179.03	—	2,085.22
2037 年	—	640.00	640.00	3,451.05	1,280.15	—	2,170.90
2038 年	—	640.00	640.00	3,451.05	1,585.05	—	1,866.00
2039 年	—	640.00	640.00	3,661.45	1,704.96	—	1,956.49
2040 年	—	640.00	640.00	3,661.45	1,704.96	—	1,956.49
2041 年	—	640.00	640.00	3,807.58	1,788.98	—	2,018.60
2042 年	—	640.00	640.00	3,807.58	1,788.98	—	2,018.60
2043 年	—	640.00	640.00	4,029.53	1,902.78	—	2,126.75
2044 年	—	640.00	640.00	4,029.53	1,902.78	—	2,126.75
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,199.63	2,050.71	—	2,148.92
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,099.81	1,043.37	—	1,056.44
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	63,549.70	26,420.68	22.00	37,107.02
本息覆盖倍数				1.13			

如上所述，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，本次评价的定远县城镇老旧小区改造一期项目预计收益（运营期收入-运营期成本-债券发行费用）能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，依据《实施方案》和《专项评价报告》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。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次申请专项债券的《专项评价报告》由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所位于安徽省合肥市政务区潜山路 188 号蔚蓝商务港 F 座 608-609，现持有合肥市蜀山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91340104083691213C 的《营业执照》，经营范围审查企业会计报表，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，出具有关的报告；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；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理），安徽省财政厅核发的《执业证书》，系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次申请专项债券的《法律意见书》由上海锦天城（合肥）律师事务所出具。本所现持有安徽省司法厅核发的证号为 23401201511055509 的《律师事务所执业许可证》，系依法注册成立的律师事务所。

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、本次专项债风险及应对措施

根据《实施方案》，项目风险及应对措施如下：

（一）风险评估情况

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

1.1 工程项目管理方面的风险

（1）建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态

环境安全带来隐患。

(2) 工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

(3) 外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

(4) 发生工程事故的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

(5) 工期拖延风险：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

1.2 项目运营方面的风险

(1) 组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

(2) 经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

(3) 人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

(4) 管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

2. 影响融资平衡结果的风险

2.1 投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量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。

2.2 利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.3 流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）项目风险控制措施

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几点策略规避风险：

1. 工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

（2）全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

（3）加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。（4）本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范，并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作。

2. 运营方面的应对措施

(1) 在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

(2) 加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

(3) 财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

3. 融资平衡结果方面的应对措施

(1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

(2) 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；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。

(3) 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，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风险。

六、结论意见

综上，根据《实施方案》确定的建设项目、建设内容及资金筹集方案等，本所律师认为：

（一）本次专项债券发行主体适格。根据《实施方案》，本项目的实施单位为定远县住房和城乡建设局，定远县住房和城乡建设局系依法设立、合法存续的

法人,具备负责专项债券实施单位的主体资格,具备完全民事行为能力和权利能力。

(二)本项目已取得为本次专项债券申报所需的有权部门的审批或备案,不存在违反法律法规的情形,符合皖财债[2023]905号文、皖财债[2024]218号文的规定;

(三)本项目已取得项目建议书的批复、可行性研究报告的批复、用地初审和规划选址意见及环评复函。项目单位提供的材料及前期手续办理符合皖财债[2023]905号文、皖财债[2024]241号文的规定;

(四)本项目严格按照皖财债[2023]905号文、皖财债[2024]218号文的规定逐级上报,申报流程符合相关规定;

(五)本项目为不存在产权争议,相关资产产权权属清晰;

(六)本次专项债券的资金比例符合国发[2019]26号文的要求;

(七)本项目符合项目收益与融资自求平衡专项债券对项目融资与收益达到平衡的要求;

(八)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;

(九)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。



签 署 页

(本页无正文，为法律意见书签署页)

本法律意见书正本陆份、无副本。

上海锦天城（合肥）律师事务所



朱广志律师



刘紫良律师



2025年2月26日

附件

上海锦天城（合肥）律师事务所执业许可证（正本）及承办律师执业证



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（合肥）律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区潜山路111号华润大厦B座1901-1905室、24层
负责人	朱明
派驻律师	朱明, 蔡晓菊, 刘紫良
设立资产	50万元
主管机关	蜀山区司法局
批准文号	皖司许决字（2015）第235号
批准日期	2015年09月30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



所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年6月-2023年5月

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年6月-2023年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 上海锦天城（合肥）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410301818

法律职业资格 A20123402030465
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 朱广志

性别 男

身份证号 342401199007206116

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	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5月	备案日期	



执业机构 上海锦天城（合肥）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410647736

法律职业资格
或律师资格证号 A20103401110286

发证机关

发证日期



持证人 刘紫良

性别 男

身份证号 342622198808155679

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	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-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	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

