关于2026年广东省政府专项债券
普宁市老旧小区改造及配套基础设施
建设项目
法律意见书

广东世纪华人律师事务所
GUANGDONG CENTURY CHINESE LAW OFFICE
深圳市罗湖区嘉宾路4018号爵士大厦21A 邮编：518001
电话：0755-82282601 传真：0755-82221477
邮箱：82512770@qq.com

律师声明

一、本法律意见书基于出具日前已经发生或存在的事实，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法性进行充分的验证核查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

二、本法律意见书仅就与委托事务有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格按照相关中介机构出具的文件引述，本所的引用并不意味着本所律师对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

三、本法律意见书所认定的事实以及得出的法律结论仅为本所律师做出的客观陈述及独立法律判断，不构成对相关法律事实、法律关系、法律效力或其他法律属性的最终确认、保证或承诺。

四、本法律意见书仅供贵单位本项目对应拟发行的申请之目的使用，未经本所书面许可，不得用作其他任何用途。

五、本所同意将本法律意见书作为债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报给相关部门。

广东世纪华人律师事务所
关于2026年广东省政府专项债券
普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目
法律意见书

编号：20260728法意第107号

致：普宁市住房和城乡建设局

广东世纪华人律师事务所（以下简称“本所”）是根据《中华人民共和国律师法》的规定由广东省司法厅批准成立的律师执业机构。本所受贵单位的委托，指派律师审查了由贵单位提供的“关于2026年广东省政府专项债券普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目”（以下简称“本项目”）的有关资料，根据有关法律规定及规范性文件，对本项目合法性问题出具专项法律意见。

一、项目实施单位的主体资格

经核实，本项目的实施单位为普宁市住房和城乡建设局，根据其公示信息，其基本情况如下：

单位名称：普宁市住房和城乡建设局

负责人：周少添

统一社会信用代码：11445281007032611l

机构地址：普宁市流沙大道西侧

登记状态：正常

综上所述，本所律师认为：项目实施单位是依法经批准设立的政府机关，具备机关法人职责，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目实施单位依法有效存续；根据工作职能，能够满足行业主管部门要求其作为本项目实施机构的要件，符合相关法律法规政策。

二、关于本项目的基本情况

根据贵单位提供的资料及《2026年广东省政府专项债券（三十

四期）普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目募投报告》、普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）出具的《2026年广东省政府专项债券普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算评价报告》（普兴债评第[2026]071号），本项目基本情况如下：

1、项目概况

项目名称：普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目

实施单位：普宁市住房和城乡建设局，项目建设地区：普宁市。

2、建设期限

项目建设期：开工日期2025年10月1日，工期为36个月，计划竣工日期2028年9月30日。

3.建设内容及工程规模

项目主要对流沙龙苑小区、南平里、新坛村四个片区（流沙大道周边第1、6、7、8片）等老旧小区进行改造及配套基础设施建设，设计楼房231栋，总户数8025户，建筑修缮改造面积44万平方米，道路整治面积37.22万平方米，新建雨污分流管网33千米，内涝整治2处，三线整治15.56千米，增设停车位200个，电动自行车及汽车充电设备300个等配套基础设施。

4、项目建设意义

普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设是完善普宁市基础配套设施，对城市的综合服务和管理功能产生联动作用，有效促进城市化的发展，加快城市化进程。该项目是属于有公益性的项目。

5、项目立项情况

项目于2024年6月5日取得普宁市发展和改革局《关于普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（揭

普发改投审[2024]69号），同意项目立项、开工、建设。

6、项目投资估算及资金筹措

1）项目投资估算

总投资52400.00万元，其中：工程费45814.00万元、工程建设其他费用5065.00万元、预备费1521.00万元。

2）项目资金筹措

本项目总投资为52400.00万元。

资金筹措方式：资金来源为发行专项债券融资及财政拨款。项目专项债券资金需求为36000.00万元，2025年已发行广东省政府专项债券9000.00万元；2026年计划发行广东省政府专项债券15000.00万元；2027年计划发行广东省政府专项债券12000.00万元，其余16400.00万元通过财政配套资金解决。

7、债券资金用途

本期发行的2026年广东省政府专项债券（三十四期）资金10000.00万元主要用于以下方面：项目的相关款项。

8、其他

项目总投资52400.00万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为普宁市住房和城乡建设局。普宁市住房和城乡建设局在《2026年广东省政府专项债券（三十四期）普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目募投报告》确认：“该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为”。

三、关于本项目收益与融资自求平衡

根据普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）出具的《2026年广东省政府专项债券普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目收

益与融资资金平衡测算评价报告》（普兴债评第[2026]071 号）：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收入预测、收益预测等进行的分析评价，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，本次评价的普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目，预测项目收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”，本项目不能偿还债券本息的风险较低。

四、相关中介机构业务资质

1、会计师事务所

普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）是依照《中华人民共和国注册会计师法》设立并取得会计师事务所执业证书承办注册会计师业务的专业机构，与本项目实施单位之间不存在关联关系，具备为本项目债券发行提供审计评估的资格。

2、律师事务所

广东世纪华人律师事务所是依照《中华人民共和国律师法》于 1994 年 9 月 1 日设立，本所现持有广东省司法厅于 2023 年 5 月 9 日核发的《律师事务所执业许可证》（证号为 31440000G34779485H），具备从事法律业务资格；经办律师已通过广东省深圳市司法局的历年考核备案。本所、经办律师与项目实施单位之间不存在关联关系，具备为本项目债券发行提供法律服务的资格。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、本项目实施单位普宁市住房和城乡建设局具有相应的主体资格和民事行为能力，有实施项目的资金需求；

2、实施单位已就本项目债券制定了偿还计划和稳定的资金来源

方案；

3、如普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）出具的《2026 年广东省政府专项债券普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算评价报告》（普兴债评第[2026]071 号）所述，本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，实现项目收益和融资自求平衡。

4、为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所具备相应的资质及资格。

5、本项目符合《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〉》【财预（2016）155 号】的有关规定。

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。

广东世纪华人律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年七月二十八日