

北京市柯杰律师事务所

关于

凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目

之

法律意见书

柯杰(债)专字(2024)第 055 号

2024 年 12 月

北京市柯杰律师事务所

总机: 8610 6506 9866 传真: 8610 6506 9863
北京市朝阳区工体北路8号院三里屯SOHO写字楼C座18层 (100027)
www.kejielaw.com

北京 | 上海 | 香港

目录

一、	释义	1
二、	本次发行	3
三、	本项目	3
四、	项目实施主体	4
五、	项目批准文件	5
六、	项目收益与融资自求平衡	6
七、	项目风险评估与控制措施	6
八、	中介服务机构	6
九、	结论意见	7

北京市柯杰律师事务所
关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目
之法律意见书

北京市柯杰律师事务所作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、《证券法》、国发[2014]43 号文、财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2018]28 号文、财库[2019]23 号文、财库[2020]36 号文、财库[2020]43 号文和《通知》等法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

1. 本所及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，并基于本所律师对该等法律、法规、规范性文件和规则指引的理解发表法律意见。

2. 为出具本法律意见书之目的，本所获取了委托方和相关主体提供的资料、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。本所假设委托方及相关主体所提供本所的资料、文件和说明以及所披露的事实均是真实、准确和完整的，且无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；其及相关主体所提供本所的资料或文件为副本（包括电子版，下同）或复印件的，其与原件一致和相符；其及相关主体所提供的资料 and 文件上的所有签字和印章都是真实的；其及相关主体所提供的资料 and 文件均是真实、合法、有效的。

3. 本所仅就本项目相关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级（如有）、评估（如有）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、评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和有效性作出任何明示或默示保证。

4. 本所已履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本法律意见书发表意见的事项进行了核查，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。

5. 本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券资金之目的使用，本所同意将本法律意见书作为本项目申请使用的地方政府专项债券资金所对应的地方政府专项债券发行的文件之一进行披露。非经本所及经办律师书面同意，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，本所律师出具法律意见如下：

一、释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

财政部 指 中华人民共和国财政部

本项目	指	本法律意见书第三条所述项目
主管部门	指	黔东南州住房和城乡建设局
建设单位	指	贵州蔚蓝投资置业有限责任公司
本所	指	北京市柯杰律师事务所
和兴会计所	指	北京和兴会计师事务所有限责任公司
《统一社会信用代码证书》	指	黔东南州住房和城乡建设局的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11522600009750449L）
《营业执照》	指	贵州蔚蓝投资置业有限责任公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91522600MAAKEGQA0R）
《初设批复》	指	《凯里市发展和改革局关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（凯发改审批[2022]5 号）
《财务评价报告》	指	《凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目专项债券财务评价报告》（和兴专审字[2024]Y0707 号）
《实施方案》	指	《凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目专项债券项目实施方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第 22 号）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）
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》（国发[2014]43 号）
财预[2015]225 号文	指	《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[2016]155 号）
财预[2018]28 号文	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预[2018]28 号）
财库[2019]23 号文	指	《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）

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》（财库[2020]36 号）
财库[2020]43 号文	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）
《通知》	指	《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》
元、万元	指	人民币元、万元

二、本次发行

根据《实施方案》，本次发行的主要发行要素包括：

项目	内容
发行品种	地方政府棚户区改造专项债券
债券金额	35,400.00 万元
债券利率	2.53%
债券期限	15 年

根据《实施方案》，本次发行的债券品种为地方政府棚户区改造专项债券，符合财预[2018]28 号文的相关规定。

三、本项目

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目	内容
项目名称	凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目
项目建设地点	凯里市北京东路北侧、文化北路东侧
项目建设规模及内容	规划用地面积约 134.45 亩，安置土地 39.69 亩。总建筑面积 200,350 平方米，其中：安置住宅面积 78,000 平方米，商业配套 20,000 平方米，商业出租及出售建筑面积 57,950 平方米，地下建筑面积 44,400 平方米。配套供水管网、污水管网、强弱电线路、公厕等基础设施建设。

四、项目实施主体

(1) 主管部门

根据《实施方案》以及《统一社会信用代码证书》，黔东南州住房和城乡建设局作为本项目的主管部门，其基本情况如下：

项目	内容
机构名称	黔东南州住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11522600009750449L
机构性质	机关
负责人	杨昌智
机构地址	贵州省凯里市北京东路 11 号
赋码机关	黔东南苗族侗族自治州机构编制委员会办公室

(2) 建设单位

根据《实施方案》、《初设批复》及《营业执照》，贵州蔚蓝投资置业有限责任公司作为本项目的建设单位，其基本情况如下：

项目	内容
名称	贵州蔚蓝投资置业有限责任公司
统一社会信用代码	91522600MAAKEGQA0R
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市大十字街道文化南路 8 号
法定代表人	向开炬
注册资本	伍亿壹仟万圆整
成立日期	2021 年 4 月 6 日
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定

项目	内容
	<p>无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。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）一般项目：市政设施管理；城市绿化管理；城乡市容管理；城市公园管理；森林公园管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；土地整治服务；热力生产和供应；承接总公司工程建设业务；对外承包工程；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；建筑材料销售；信息系统集成服务；销售代理；停车场服务；工程管理服务；环保咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地使用权租赁；住房租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；充电控制设备租赁；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；房地产经纪；房地产咨询；房屋拆迁服务；物业管理；不动产登记代理服务；酒店管理；托育服务；养老服务；环境卫生公共设施安装服务；广告设计、代理；广告发布；非居住房地产租赁；集贸市场管理服务；充电桩销售；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；蓄电池租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）</p>

根据上述，本项目的主管部门为黔东南州住房和城乡建设局，建设单位为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件。

五、项目批准文件

本项目已取得下述项目批准文件：

1. 立项

(1) 凯里市发展和改革局于 2021 年 9 月 15 日出具的《凯里市发展和改革局关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（凯发改审批[2021]235 号）。

(2) 凯里市发展和改革局于 2022 年 1 月 7 日出具的《凯里市发展和改革局关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（凯发改审批[2022]5 号）。

2. 用地

(1) 凯里市自然资源局于 2022 年 8 月 17 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 522601202200064 号）。

(2) 凯里市自然资源局于 2022 年 8 月 17 日核发的《不动产权证书》（黔(2022)

凯里市不动产权第 0022609 号）。

3. 工程

(1) 凯里市自然资源局于 2023 年 2 月 22 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 522601202300002 号）。

(2) 凯里市住房和城乡建设局于 2024 年 5 月 29 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 522601202405290101）。

根据上述，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得了可研批复、初设批复、用地规划、用地批准、工程规划许可、工程施工许可方面的批准文件。

六、项目收益与融资自求平衡

就本项目，和兴会计所出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财预[2018]28 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

七、项目风险评估与控制措施

《实施方案》对本项目的施工进度风险、资金筹措风险、收益实现风险进行了披露，并制定了相应的控制措施，符合财预[2018]28 号文、财库[2020]36 号文等专项债法律法规的要求。

八、中介服务机构

1. 律师事务所

本项目的法律意见书出具机构为北京市柯杰律师事务所。北京市柯杰律师事务所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：311100006851016986）。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。本法律意见书的签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过年度备案。

2. 会计师事务所

本项目的财务评价咨询机构为和兴会计所。和兴会计所持有北京市海淀区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101087877553933），并持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号为 11000441）。

就本项目，和兴会计所出具了《财务评价报告》。《财务评价报告》的签字会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，并已通过年度备案。

根据上述，为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人

均具备为本项目出具专业意见的合法资质。

九、结论意见

根据以上内容，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：

1. 本次发行的债券品种为地方政府棚户区改造专项债券，符合财预[2018]28 号文的相关规定。
2. 本项目的主管部门为黔东南州住房和城乡建设局，建设单位为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件。
3. 本项目已取得了可研批复、初设批复、用地规划、用地批准、工程规划许可、工程施工许可方面的批准文件。
4. 和兴会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财预[2018]28 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。
5. 《实施方案》对本项目的施工进度风险、资金筹措风险、收益实现风险进行了披露，并制定了相应的控制措施，符合财预[2018]28 号文、财库[2020]36 号文等专项债法律法规的要求。
6. 为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人员均具备为本项目出具对应专业意见的合法资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

（《北京市柯杰律师事务所关于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目之法律意见书》之签署页）



签字： 何杰

张方律师

签字： 张方

日期：2024 年 12 月 6 日