

江苏三法律师事务所

关于

2019 年第四批江苏省政府债券之南京市

棚户区改造项目

法

律

意

见

书

江苏三法律师事务所

江苏省南京市软件大道 168 号润和创智中心 c 幢 6 层、7 层

电话：86-025-58599060

传真：86-025-58599050

目 录

释 义	3
前 言	4
正 文	6
一、本期债券的基本情况	6
二、项目概况	6
（一）泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目	6
（二）盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）B地块棚户区改造项目	8
（三）三元祠保障房项目	10
（四）前新塘保障房项目	12
（五）迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	14
（六）秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	16
（七）航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目	19
三、项目资金情况	20
（一）项目资金来源及投入情况	20
（二）项目收益与融资平衡安排	22
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	22
（一）财务审计报告	22
（二）法律意见书	23
五、结论性意见	24

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
本期债券/专项债券	指	2019年第四批江苏省政府债券
棚户区改造项目	指	2019年第四批政府专项债券之南京市棚户区改造项目
律师事务所/本所	指	江苏三律师事务所
会计师事务所	指	江苏永和会计师事务所有限公司
评估报告	指	江苏永和会计师事务所有限公司《2019年第四批江苏省政府债券之南京市棚改项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
法律意见书	指	江苏三律师事务所关于2019年第四批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目法律意见书
《地方政府专项债券发行管理暂行办法》	指	财政部发布的《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	财政部、住房城乡建设部发布的《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）

江苏三律师事务所
关于
2019 年第四批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目
法律意见书

(2019) 苏律 A325 号

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 2019 年第四批江苏省政府债券之南京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》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、国务院办公厅关于进一步加快棚户区改造工作的通知（国办发〔2014〕36 号）、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（财预〔2018〕28 号）、财政部、住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11 号）、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 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人、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《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 号）：“2019 年第四批江苏省政府债券拟发行新增一般债券、新增专项债券中土地储备专项债券（下称“土储债券”）和棚户区改造专项债券（下称“棚改债券”）。目前，财政部提前下达我省的 2019 年部分新增一般债券和专项债券额度，我省已基本发行完毕。各地申请本批发行的新增一般债券、土储债券、棚改债券额度，应按各市县已上报确认的 2019 年新增一般债券、土储债券、棚改债券额度扣除提前下达已发行的新增一般债券、土储债券、棚改债券额度后，在剩余额度内提出发行申请（剩余额度发行上限参考附件 1）。”附件显示：南京市土地储备专项债券限额为 67.4 亿元，棚户区改造专项债券限额为 20.4 亿元。本期棚户区改造专项债券发行规模 20.4 亿元未超出债务限额，发行期限为 5 年。

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、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二十八条及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H 地块棚户区改造项目

1、项目概况

该项目棚户区改造地块位于江北新区泰山街道，涉及征收居民房屋户数约677户，征收建筑面积约141000平方米。江北新区直管区泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目安置房小区总占地面积约37250平方米（合56亩），四至范围为南至凯天路，西至朱家山河，东至泰山保障房E地块，北至朱家山河，总建筑面积约141000平方米，其中住宅面积约99600平方米，约950套。本次拟申请棚改专项债券2亿元。

2、项目业主

南京市江北新区管理委员会经济发展局《关于南京市江北新区直管区泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宁新区管经投资字〔2019〕9号）批复：同意南京扬子开发投资有限公司、南京北园投资置业有限公司建设南京市江北新区直管区泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目；项目建设地点位于泰山街道，东至泰山保障房E地块，南至凯天路，西至朱家山河，用地面积约37300平方米（55.9亩）。

南京扬子开发投资有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江北新区管理委员会市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320100302572354P的营业执照。住所为南京市江北新区天浦路6号，法定代表人为李振楚，注册资本为594300万人民币整，成立日期为2014年5月30日，营业期限自2014年5月30日至无固定期限，经营范围为：保障性住房投资、建设及相关业务；城市功能项目和产业转型升级载体（含持有物业）的投资、建设和管理；棚户区（城中村、危旧房）改造及相关业务；土地开发整理；资产经营；股权管理。

南京北园投资置业有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江北新区管理委员会市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320191134974847T的营业执照。住所为南京江北新区高科一路2-2号北园大厦12楼，法定代表人为肖志涛，注册资本为53593.662774万人民币，成立日期为1996年01月09日，营业期限自1996年01月09日至无固定期限，经营范围为：房地产开发；企业投资、投资咨询及投资管理；高新技术项目开发投资；房产销售、租赁、中介；市政基础设施建设、土石方工程、园林绿化工程；物业管理；建筑装饰；办

公用品及自动化设备配送服务；汽车及汽车零配件、建筑材料、装饰材料销售；房屋拆除服务；危旧房改造；保障房建设。

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，上述棚户区改造项目已取得批准文件如下：

(1) 南京市江北新区管理委员会经济发展局《关于南京市江北新区直管区泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宁新区管经投资字〔2019〕9号）

(2) 南京工程咨询中心有限公司《南京市江北新区直管区泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目可行性研究报告》（宁咨司公共〔2019〕编01号）

(3) 南京市国土资源局《关于江北泰山保障房片区（拆迁安置房）项目用地的预审意见》（宁国土资预审函〔2015〕335号）

(4) 南京市规划局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第320111201590005）

(5) 江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将南京市江北新区泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块等2个安置住房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》

综上，本所律师认为，泰山经济适用房片区（拆迁安置房）H地块棚户区改造项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

（二）盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）B地块棚户区改造项目

1、项目概况

该项目棚户区改造地块位于江北新区盘城街道，涉及征收居民房屋户数约 667 户，征收建筑面积约 132000 平方米。江北新区直管区盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目安置房小区总占地面积约 65000 平方米（合 97.2 亩），四至范围为东至相邻地块，南至孙家凹路，西至江北大道，北至丁解路，总建筑面积约 213000 平方米，其中住宅面积约 133600 平方米，约 1450 套。本次拟申请棚改专项债券 3 亿元。

2、项目业主

南京市江北新区管理委员会经济发展局《关于南京市江北新区直管区盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宁新区管经投资字〔2019〕8 号）批复：同意南京扬子开发投资有限公司、南京北园投资置业有限公司建设南京市江北新区直管区盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目；项目建设地点位于江北新区盘城街道，东至相邻地块，南至孙家凹路，西至江北大道，北至丁解路，用地面积约 65000 平方米。

南京扬子开发投资有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江北新区管理委员会市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91320100302572354P 的营业执照。住所为南京市江北新区天浦路 6 号，法定代表人为李振楚，注册资本为 594300 万人民币整，成立日期为 2014 年 5 月 30 日，营业期限自 2014 年 5 月 30 日至无固定期限，经营范围为：保障性住房投资、建设及相关业务；城市功能项目和产业转型升级载体（含持有物业）的投资、建设和管理；棚户区（城中村、危旧房）改造及相关业务；土地开发整理；资产经营；股权管理。

南京北园投资置业有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江北新区管理委员会市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91320191134974847T 的营业执照。住所为南京江北新区高科一路 2-2 号北园大厦 12 楼，法定代表人为肖志涛，注册资本为 53593.662774 万人民币，成立日期为 1996 年 01 月 09 日，营业期限自 1996 年 01 月 09 日至无固定期限，经营范围为：房地产开发；企业投资、投资咨询及投资管理；高新技术项目开发投资；房产销售、租赁、中

介；市政基础设施建设、土石方工程、园林绿化工程；物业管理；建筑装饰；办公用品及自动化设备配送服务；汽车及汽车零配件、建筑材料、装饰材料销售；房屋拆除服务；危旧房改造；保障房建设。

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，上述棚户区改造项目已取得批准文件如下：

(1) 南京市江北新区管理委员会经济发展局《关于南京市江北新区直管区盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宁新区管经投资字〔2019〕8 号）

(2) 南京工程咨询中心有限公司《南京市江北新区直管区盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目可行性研究报告》（宁咨司公共〔2019〕编 02 号）

(3) 南京市国土资源局《关于盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）二期项目用地的预审意见》（宁国土资预审函〔2016〕484 号）

(4) 南京市规划局颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第 320111201690027 号）

综上，本所律师认为，盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

（三）三元祠保障房项目

1、项目概况

本项目为三元祠保障房项目，主要安置从尧化街道尧化社区水田组房屋危旧房改造项目中被拆迁 58 户，拆迁面积 45 亩，拆迁建筑面积 25500 m²；从王子楼

东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹东组、下曹西组棚户区改造项目中被拆迁 1657 户，拆迁面积 445 亩，拆迁建筑面积 14800 m²；从江苏煤炭地质勘探四队家属区房屋为旧房改造项目中被拆迁 85 户，拆迁面积 10 亩，拆迁建筑面积 6500 m²。本项目拆迁安置在三元祠保障房项目，共分为 4 个地块，拟建设 10 栋 33 层住宅，2 栋 27 层住宅，1 栋幼儿园，1 栋社区中心，1 个公交场站及附属配套用房。该项目总用地面积拟为 96161.37 m²，总建筑面积为 318173 m²，其中地上建筑面积 246288 m²，地下建筑面积 71885 m²。地上建筑中住宅面积为 224864 m²，附属配套用房建筑面积 2654 m²，幼儿园 5860 m²，商业用房 6792 m²，社区中心服务用房 3666 m²，公交场站管理用房 2452 m²。地下建筑面积为 71885 m²，为地下车库。规划建设许可证尚未取得，预计该项目总建筑面积约 31 万 m²，住宅面积约为 217,303.12 m²，建设安置房 3064 套。本次拟申请棚改专项债券 4.9 亿元。

2、项目业主

南京市栖霞区发展和改革局《关于三元祠保障房项目核准的批复》（宁栖发改字〔2016〕191号）批复：三元祠保障房项目的建设单位为南京新尧新城开发建设有限公司；项目建设地点位于栖霞区尧化门三元祠，瑞霞路以东，宁洛高速以西，太龙路以北，银贡南路以南，规划用地总面积约 9.6 万平方米。

南京新尧新城开发建设有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市栖霞区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913201137482148340 的营业执照。住所为南京市栖霞区尧新大道 168 号，法定代表人为周和斌，注册资本为 10000 万元整，成立日期为 2003 年 04 月 18 日，营业期限自 2003 年 04 月 18 日至 2033 年 04 月 17 日，经营范围为：土地、基础设施开发、建设；房地产开发、建设及销售；项目投资；物业管理服务（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）。南京市尧新城开发建设有限公司持有江苏省住房和城乡建设厅核发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级贰级。

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，南京市栖霞区棚户区改造项目已取得批准文件如下：

(1) 南京市栖霞区发展和改革局《关于三元祠保障房项目核准的批复》(宁栖发改字【2016】191号)

(2) 南京市国土资源局《关于三元祠保障房项目用地的预审意见》(宁国土资预审函【2016】477号)

(3) 南京市规划局核发的《建设用地规划许可证》(地字第320113201710163号)

(4) 南京市栖霞区环境保护局《关于三元祠保障房项目环境影响报告表及专项分析的批复》(宁栖环表复【2017】10号)

综上，本所律师认为，三元祠保障房项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

(四) 前新塘保障房项目

1、项目概况

前新塘保障房项目位于南京市栖霞区尧化街道太龙路以东，南京东站派出所以北，栖霞区后新塘保障房以西。总投资约60000万元，项目规划用地面积30750.6平方米，总建筑面积104066.73平方米，容积率2.53，其中地上建筑面积77705.29平方米，地下建筑面积26361.44平方米。总住宅套数984套，其中50m²以下108套；60-70m²513套；80-90m²363套。项目主要建设内容为拆迁安置保障房、配套商业、配套服务及绿地等。开工时间2018年6月，竣工时间约2020年8月31日。王家边东西城中村、马家园、小庙山二期、高庙地块、王子楼东、西、上曹、中曹、下曹东、下曹西等片区居民。本次拟申请棚改专项债

券 0.8 亿元。

2、项目业主

南京市栖霞区发展和改革局《关于栖霞区前新塘保障房项目核准的批复》(宁栖发改字〔2016〕105号)批复：栖霞区前新塘保障房项目的建设单位为南京新尧新城开发建设有限公司；项目建设地点位于南京市栖霞区尧化街道太龙路以东，南京东站派出所以北，栖霞区后新塘保障房以西，规划用地总面积约 30750.59 平方米。

南京新尧新城开发建设有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市栖霞区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913201137482148340 的营业执照。住所为南京市栖霞区尧新大道 168 号，法定代表人为周和斌，注册资本为 10000 万元整，成立日期为 2003 年 04 月 18 日，营业期限自 2003 年 04 月 18 日至 2033 年 04 月 17 日，经营范围为：土地、基础设施开发、建设；房地产开发、建设及销售；项目投资；物业管理服务（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）。南京市新尧新城开发建设有限公司持有江苏省住房和城乡建设厅核发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级贰级。

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，南京市栖霞区棚户区改造项目已取得批准文件如下：

(1) 南京市栖霞区发展和改革局《关于栖霞区前新塘保障房项目核准的批复》(宁栖发改字【2016】105号)

(2) 南京市国土资源局《关于栖霞区前新塘保障房项目用地的预审意见》(宁国土资预审函【2016】76号)

(3) 南京市规划局核发的《建设工程规划许可证》(建字第 320113201710825 号)

(4) 南京市栖霞区环境保护局《关于栖霞区前新塘保障房项目环境影响报告表及专项分析的批复》(宁栖环表复【2016】040号)

综上,本所律师认为,前新塘保障房项目已取得相关批准文件,项目符合产业政策及地区发展规划,可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

(五) 迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目

1、项目概况

迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目位于栖霞区迈皋桥创业园地区,东至规划燕新路,西至规划自强路,南至尖山路,北至规划奋进路。规划用地总面积约30140平方米,总建筑面积约115216平方米,拟建安置房约1201套,计划总投资约10.7亿元。于2019年9月开工,预计2021年12月竣工;项目建设单位为迈皋桥街道办事处下属的南京金桥城镇建设综合开发有限公司,项目主要用于安置兴卫一、二、三队棚户区改造项目的拆迁户安置,该项目建筑面积约8.56万平方米,拆迁户数约494户,占地面积13.65万平方米。本次拟申请棚改专项债券0.7亿元。

2、项目业主

南京市栖霞区发展和改革局《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目核准的批复》(宁栖发改字〔2016〕186号)批复:同意南京金桥城镇建设综合开发有限公司建设迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目,项目建设地点位于栖霞区迈皋桥创业园地区,东至规划燕新路,西至规划自强路,南至尖山路,北至规划奋进路,规划用地总面积约30140平方米。南京市栖霞区发展和改革局《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目核准延期的批复》(宁栖发改字〔2018〕185号)同意项目核准批复延期一年,项目建设规模、投资估算等仍按宁栖发改字〔2016〕186号文件内容执行。

南京金桥城镇建设综合开发有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市栖霞区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91320113135493738R 的营业执照。住所为南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地寅春路 18 号-A203，法定代表人为安太平，注册资本为 39000 万元整，成立日期为 1993 年 7 月 24 日，营业期限自 1993 年 7 月 24 日至无固定期限，经营范围为：保障房建设、城村镇建设、综合开发；建筑、装潢材料、五金交电、水暖器材零售；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）。南京金桥城镇建设综合开发有限公司持有江苏省住房和城乡建设厅核发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级贰级。

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，该棚户区改造项目已取得批准文件如下：

（1）南京市栖霞区发展和改革局《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目核准的批复》（宁栖发改字〔2016〕186 号）

（2）南京市栖霞区发展和改革局《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目核准延期的批复》（宁栖发改字〔2018〕185 号）

（3）南京市规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 320113201410205）

（4）南京市国土资源局《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期用地的预审意见》（宁国土资预审函〔2014〕327 号）

（5）南京市地下铁道工程建设指挥部《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目规划方案征求意见的复函》（宁地铁函〔2015〕536 号）

（6）南京市栖霞区环境保护局《关于栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目环境影响报告表的批复》（宁栖环表复〔2016〕059 号）

（7）南京市规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 320113201810073

号)

(8) 江苏省南京市人防办《结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书》(宁防许结字[2018]第 075 号)

(9) 江苏省南京市人防办《易地建设防空地下室行政许可决定书》(宁防许易字[2018]第 121 号)

(10) 南京市规划局核发的《建设工程规划许可证》(建字第 320113201910862 号)

综上,本所律师认为,栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目已取得相关批准文件,项目符合产业政策及地区发展规划,可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

(六) 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目

1. 项目概况

秣陵新市镇三期安置房项及公共基础设施项目工程位于江宁区天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东。项目规划总用地面积 6.2853 公顷,规划总建筑面积 205500 平方米,其中安置房住宅建筑面积 200426 平方米。

该项目总投资估算为 120245.31 万,计划建设至少 1800 套安置房,用于安置上秦淮片区片区拆迁居民。上秦淮片区拆迁项目主要拆迁秦淮河以东,阳山河以南,双龙大道以西,龙秣路以北区域,征收面积 103.94 万平方米,拆迁户数 912 户。目前大部分征迁工作已完成,现在正在进行遗留户扫尾工作。本次拟申请棚改专项债券 5.4 亿元。

2、项目业主

南京市江宁区发展和改革局《关于秣陵新市镇片区安置房三期及公用基础设施建设项目建议书的批复》(江宁发改投字[2017]532 号):同意南京紫金(江宁)

科技创业特别社区建设发展有限公司（现南京未来科技城经济发展有限公司）实施建设项目（项目代码：2017-320115-47-01-558287）；南京市江宁区行政审批局《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字[2019]18号）：为妥善安置拆迁居民，改善困难群众住房条件，完善辖区内生活配套设施，同意南京秣陵新市镇建设发展有限公司实施秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目（项目代码：2017-320115-47-558287）；项目建设地点及用地面积位于江宁区天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东地块，项目规划总用地面积 6.2853 公顷，具体四至边界和用地面积以规划、国土部门核定为准。

南京秣陵新市镇建设发展有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江宁区行政审批局颁发的统一社会信用代码为 91320115080252266U 的营业执照。住所为南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号，法定代表人为于清，注册资本为 113000 万元整，成立日期为 2013 年 10 月 11 日，营业日期自 2013 年 10 月 11 日至无固定期限，经营范围为：城市建设项目规划、设计、开发；拆迁工程施工；市政工程施工；园林绿化建设；房地产相关项目投资；物业管理；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；文化旅游项目建设及旅游设施投资经营；公园管理；酒店投资建设和管理咨询；会务服务；文体活动策划；展览展示服务；投资及资产管理；旅游工艺品设计、研发；自有房屋租赁服务。（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）。

南京未来科技城经济发展有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江宁区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91320115080252266U 的营业执照。住所为南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号，法定代表人为吴赞，注册资本为 120000 万元整，成立日期为 2011 年 12 月 6 日，营业日期自 2011 年 12 月 6 日至 2041 年 12 月 0 日，经营范围为：城市建设项目规划、设计、开发、经营；城市改造、拆迁；市政工程施工；房地产相关项目投资；物业管理；高级技术产业孵化、开发、技术服务、咨询；高科技人才引进、服务、咨询；无线网络技术研发；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；园林绿化建设；自有房屋及办公设备租赁。（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）。据项目业主披露，项目后续建设工程将通过招投标方式委托其他施

工单位具体实施。

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，秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目已取得批准文件如下：

(1) 南京市江宁区发展和改革局《关于秣陵新市镇片区安置房三期及公用基础设施建设项目建议书的批复》(江宁发改投字[2017]532号)；

(2) 南京市江宁区行政审批局《关于变更秣陵新市镇片区安置房三期及公共基础设施建设项目名称等内容建议书的批复》(江宁审批投字[2018]101号)；

(3) 南京市江宁区行政审批局《关于变更秣陵新市镇(棚户区改造)三期安置房及公共基础设施项目名称等内容建议书的批复》(江宁审批投字[2018]152号)；

(4) 南京市江宁区行政审批局《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》(江宁审批投字[2019]18号)；

(5) 南京市规划局《南京市规划局行政许可决定书》(选字第320115201910012)；

(6) 南京市规划局《建设项目选址意见书》(选字第320115201910012)；

(7) 南京市国土资源局江宁分局《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目用地的预审意见》(江宁国土资预审函[2018]118号)；

综上，本所律师认为，秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

(七) 航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目

1. 项目概况

航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目的情况说明（以下简称本项目），现正申请纳入江苏省2019年棚改专项债项目。本次申报的412套新开工安置房，用于安置横溪街道安民、许呈、新杨社区拆迁居民内396户拆迁居民，涉及拆迁面积5.82万平方米。本项目位于南京市江宁区横溪吴麒路以东、横禄路以南，地块占地面积43亩，总建筑面积约6.8万平方米，总投资4.6亿元，建设周期为2019年至2021年。本次拟申请棚改专项债券3.6亿元。

2. 项目业主

南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资[2019]6号）：同意南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目（项目编码为：2019-320156-47-01-521364）；项目建设地点位于南京市江宁区三号路以西、八号路以北、吴麒路以东、横禄路以南地块。具体占地面积及四至边界由规划、国土部门依据有关规定核定。

南京临航建设开发有限公司是依法成立的有限责任公司，持有南京市江宁区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320115MA1Q592Y5M的营业执照。住所为南京市江宁区将军中路166号（江宁开发区），法定代表人为宛如，注册资本为100000万元整，成立日期为2017年08月25日，营业日期自2017年08月25日至无固定期限，经营范围为：城市开发、土地开发；市政基础设施建设及管理；建筑安装工程施工；房屋建筑、房屋拆迁；保障房建设与管理；物业管理服务。（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）。据项目业主披露，项目后续建设工程将通过招投标方式委托其他施工单位具体实施。

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，秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目已取得批准文件如下：

（1）建业恒安工程管理股份有限公司编制《航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目可行性研究报告》（编号：2019010）；

（2）南京江宁经济技术开发区管理委员会行政审批局《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资[2019]6号）；

（3）南京市规划和自然资源局《建设项目选址意见书》（选字第320115201910083号）；

（4）南京市国土资源局江宁分局《关于航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目用地的预审意见》（江宁国土资预审函[2019]50号）；

（5）《建设项目环境影响登记表》（备案号：201932011500000683）

综上，本所律师认为，航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目已取得相关批准文件，项目符合产业政策及地区发展规划，可将本期债券募集资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

1、江北新区

根据评估报告，江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地块总投资129100万元，计划安排自有资金49100万元，其余80000万元拟申请债券融资，

其中本期棚改专项债券融资 20000 万元，后续预计 2021 年融资 60000 万元。盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块总投资 181650 万元，计划安排自有资金 80650 万元，其余 101000 万元拟申请债券融资，其中本期棚改专项债券融资 30000 万元，后续预计 2021 年融资 71000 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造保障房项目，本期募投项目收益为房屋销售交易产生的现金流入。

2、栖霞区

根据评估报告，2019 年第四批江苏省政府债券之南京市栖霞区棚改安置房项目涉及三个项目，分别是三元祠保障房项目、前新塘保障房项目、栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目。其中三元祠保障房项目总投资约 200000 万元，计划安排自有资金 60000 万元，2018 年、2019 年已先后使用债券融资 63000 万元，其余 77000 万元拟申请债券融资，其中本次棚改专项债券融资 49000 万元，后续预计 2020 年融资 28000 万元。前新塘保障房项目总投资约 60000 万元。计划安排自有资金 12995 万元，2019 年前已银行融资到位 39005 万元，其余 8000 万元拟申请债券融资。迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目总投资约 107000 万元，计划安排自有资金 22800 万元，2019 年前已银行融资到位 24000 万元，其余 60200 万元拟申请债券融资，其中本次棚改专项债券融资 7000 万元，后续预计 2020 年融资 53200 万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造保障房项目，本期募投项目收益为房屋销售交易产生的现金流入。

3、江宁区

根据评估报告，2019 年江苏省南京市江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目和航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目合计融 90,000.00 万元，其中：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目拟融资 90,000.00 万元，使用本期融资资金 54,000.00 万元，拟使用未来期融资资金 36,000.00 万元（假设 2020 年可以进行融资）；航空产业片区棚户区改造

横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目拟融资使用 36,000.00 万元（使用本期融资）。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造安置房项目，本期募投项目收益为土地出让产生的现金流入。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，南京市棚户区改造项目收益与融资平衡评估结果如下：

会计师事务所认为，“经专项审核，我们认为，本期募集资金投资项目现金流入预测表（分别以预期目标销售价格的 100%、90%、80%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格、保障房的销售价格、商业配套销售价格、国有土地征收安置定向销售或产权调换价格）公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，棚改项目能实现现金流平衡。”

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《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》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）财务审计报告

江苏永和会计师事务所有限公司接收委托对本期债券对应地块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，江苏永和会计师事务所有限公司于 2019 年 6 月出具了《2019 年第四批江苏省政府债券之南京市棚改项

目收益与融资自求平衡专项评价报告》（永和会专字[2019]第162号）。

经本所律师核查，江苏永和会计师事务所有限公司现持有南京市雨花台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913201147040496700的《营业执照》，于2016年8月12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；办理资产评估业务；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；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。（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）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

江苏永和会计师事务所有限公司在审计报告上签名的经办会计师芦明娟、张银涛具备中华人民共和国注册会计师资质，并已通过2018年度年检。

（二）法律意见书

江苏三律师事务所接收委托对本期债券所对应的棚户区改造项目进行法律分析，指派杨博炜律师、颜宏宇律师对拟发行的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2019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杨博炜律师、颜宏宇律师为本所执业的专职律师。杨博炜律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为13201200910702999，已通过江苏省司法厅2019年组织的年度考核，考核结果为称职；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2019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。

五、结论性意见

综上所述,本所律师认为,本期债券对应项目符合产业政策及地区发展规划,项目实施单位具备相关主体资质,本次债券募集资金将专项用于棚户区改造工作,本次债券对应棚户区项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式两份,自本所盖章及经办律师签字后生效,均具有同等法律效力。

(本页以下无正文,签字页附后)

(本页无正文, 为《2019 年第四批江苏省政府债券之南京市棚户区改造项目法律意见书》的签署页)

江苏三律师事务所(公章)



经办律师: 杨博炜*

杨博炜

颜宏宇

颜宏宇

日期: 2019年6月11日

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

律师事务所 执业许可证 (副本)

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:

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏三法律师事务所
住所	江苏省南京市玄武区洪武北路 188号七楼
负责人	孙勇
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	南京市司法局
批准文号	苏司许决字(2008)157号
批准日期	2008-10-07

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	孙勇 周明正 刘伟 姜云 朱军 张超	夏京胜 成德军 李保军 徐兴明 杨冬 王和平
-------------	-----------------------------------	---------------------------------------

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 13201200910702999

法律职业资格
或律师资格证号 A20063201060315

发证机关



发证日期 2009年12月08日



持证人 杨博涛

性别 男

身份证号 321183198303051314

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核备案 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5

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 2018.6-2019.5
考核结果	2018年度考核称职 江苏省司法厅 (1-1) 2019.6-2020.5
备案机关	
备案日期	

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

法律职业资格
或律师资格证号 A20133206832781

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 01月 15日

持证人 颜宏宇

性 别 女

身份证号 320683199208186721





律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核已验 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	江苏省司法厅 2018.6
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.

律师年度考核备案

考核年度	18年度考核称职 江苏省司法厅 2019.6-2020.
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏金汇人律师事务所

关于 2019 年江苏省（无锡市） 棚户区改造专项债券

之

法律意见书

2019 年 5 月

目录

一、 棚户区改造机构的主体资格	6
二、 棚户区改造项目的情况	7
三、 项目资金情况	13
四、 中介服务机构	135
五、 结论性意见	16

江苏金汇人律师事务所
关于 2019 年江苏（无锡市）
棚户区改造专项债券（四期）
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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 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执业标准、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专业资质，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无锡市新吴区旺庄街道办事处、无锡太湖国际科技园投资开发有限公司、无锡锡东新城建设发展有限公司和其他相关机构向本所律师提供的文件资料以及承诺，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，无锡市财政局、无锡市新吴区财政局、无锡市锡山区财政局、无锡市新吴区住房和城乡建设局、无锡市锡山区住房和城乡建设局、无锡市新吴区旺庄街道办事处、无锡太湖国际科技园投资开发有限公司、无锡锡东新城建设发展有限公司等资料提供单位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和通过口头、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各案的法律文件之一，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投之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、棚户区改造机构的主体资格

(一) 无锡市锡山区金牛三期B地块安置房项目

1、项目实施主体：无锡锡东新城建设发展有限公司

该公司成立于2009年2月27日，无锡市锡山区市场监督管理局为无锡锡东新城建设发展有限公司核发《营业执照》，统一社会信用代码：91320205685850824D。住所：无锡市锡山区安镇镇东兴路198号，法定代表人：陆栢林，股东：无锡锡东新城商务区开发建设管理中心，注册资本：340000万元人民币，经营范围：房地产开发；土地前期整理开发；利用自有资金对外投资管理（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；二程项目管理，物业管理，拆迁服务，城市项目建设综合开发。（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）

据此本所律师认为，无锡锡东新城建设发展有限公司系无锡锡东新城商务区开发建设管理中心设立的国有企业，隶属于无锡锡东新城商务区开发建设管理中心，主要负责辖区范围房地产开发；土地前期整理开发等工作。无锡锡东新城商务区开发建设管理中心系经无锡市机构编制委员会批准设立的机关单位，正处（县）级建制。无锡锡东新城建设发展有限公司符合金牛三期B地块安置房项目实施主体资格要求。

(二) 无锡市新吴区旺庄街道安居房项目

1、项目实施主体：无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处

无锡新吴区人民政府旺庄街道办事处是经无锡市委、市政府批准设立，由中共新吴区委员会、新吴区人民政府管理的机关单位。根据无锡市新吴区人民政府行政审批局《关于新光嘉园安居房小区二期工程项目可行性研究报告的批复》、《关于红蕾佳

苑安居房小区工程项目可行性研究报告的批复》、《关于春丰苑安居房小区工程项目可行性研究报告的批复》文件明确无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处为新光嘉园安居房地块、红蕾佳苑安居房地块、春丰苑安居房地块的实施主体。

(三) 无锡市新吴区朗诗绿卡小镇南侧安置房项目

1、项目实施主体：无锡太湖国际科技园投资开发有限公司

该公司成立于2006年1月27日，无锡市新吴区市场监督管理局为无锡太湖国际科技园投资开发有限公司核发《营业执照》，统一社会信用代码：913202147843907631。住所：无锡市新吴区太湖大道97-1号传感网大学科技园兴业楼E栋，法定代表人：秦霞，股东：无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室、无锡市建设发展投资有限公司，注册资本：490000万元人民币，经营范围：城市基础设施开发；工程项目建设；对太湖国际科技园内项目的投资；企业管理；投资咨询服务；物业管理；自有房产出租（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）根据无锡市新吴区行政审批局《关于朗诗绿卡小镇南侧安置房项目建议书的批复》、《关于朗诗绿卡小镇南侧安置房可行性研究报告的批复》文件明确无锡太湖国际科技园投资开发有限公司为朗诗绿卡小镇南侧安置房项目的实施主体。

据此本所律师认为，无锡新吴区人民政府旺庄街道办事处系无锡市新吴区人民政府下设部门，其隶属于无锡市新吴区人民政府，主要接管旺庄街道辖区内建设和管理等职责。符合旺庄街道安居房项目实施主体资格要求。无锡太湖国际科技园投资开发有限公司系无锡市新吴区金融工作和国有资产监督管理办公室、无锡市建设发展投资有限公司依法设立，主要负责城市基础设施开发；工程项目建设；对太湖国际科技园内项目的投资；企业管理；投资咨询服务；物业管理；自有房产出租。符合朗诗绿卡小镇南侧安置房项目实施主体资格要求。

二、棚户区改造项目情况

发债事项对应的项目分别为无锡新吴区人民政府旺庄街道办事处负责实施的旺庄

街道安居房项目，无锡太湖国际科技园投资开发有限公司负责实施的朗诗绿卡小镇南侧安置房项目和由无锡锡东新城建设发展有限公司负责实施的金牛三期B地块安置房项目，三个项目项下共计6个地块，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	具体地块
1	金牛三期B地块安置房项目	金牛三期B地块安置房地块
2	旺庄街道安居房项目	新光嘉园安居房地块
		红蕾佳苑安居房地块
		春丰苑安居房地块
3	朗诗绿卡小镇南侧安置房项目	朗诗绿卡小镇南侧安置房地块

(一) 锡山区金牛三期B区安置房项目

1、金牛三期B地块安置房地块

(1) 项目概述

本项目位于锡山区，锡东新城商务区新锡东路、镇北路北，本项目主要建设内容为住宅及公建配套用房，用地面积4.3万平方米，总建筑面积约12.5万平方米，项目总投资额约90000万元，项目发债额40000万元。

项目名称	所在行政区域	建筑面积 (平方米)	总投资额 (万元)	发债 (万元)
金牛三期B区安置房新建地块	锡山区	125000	90000	40000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市锡山区住房和城乡建设局单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡锡东新城商务区管理委员会《关于无锡市锡东新城商务区金牛三期B区安置房新建工程项目建议书的批复》、《关于金牛三区B地块安置房工程项目可行性研究报告的批复》，本项目已由无锡锡东新城商务区管理委员会依法批准立项，并

且由无锡锡东新城建设发展有限公司负责进行项目建设，符合法律规定。

②根据无锡锡东新城商务区管理委员会提供，江苏华源建筑设计研究院有限公司《关于金牛三区B地块安置房工程项目可行性研究报告》、《关于金牛三B地块安置房工程项目可行性研究报告的批复》，无锡锡东新城商务区管理委员会已依法对该地块申请可行性研究，并已经出具了同意批复。

综上所述，本所律师认为，无锡锡东新城建设发展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，根据项目批复要求开展相应工作。

（二）无锡市新吴区

旺庄街道安居房项目

本项目位于新吴区，项目总发债额105000万元，主要内容包括3个地块。项目的基本情况如下：

1、新光嘉园安居房地块

（1）项目概述

本项目位于无锡市兴源路西侧、旺庄路北侧、旺庄中学东侧、旺庄老街南侧。总投资额估算为74000万元，地块改造项目主要建设内容为建设地上建筑面积约144004平方米，地下建筑面积约61115平方米，包含7栋高层住宅、1所16班幼儿园、商业及其他配套设施、地下停车库等。

项目名称	所在行政区域	建筑面积 (平方米)	总投资额 (万元)	发债 (万元)
新光嘉园安居房项目	新吴区	136864	74000	35000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市新吴区行政审批局《关于新光嘉园安居房小区二期工程项目建议书的批复》、《关于变更新光嘉园安居房小区二期工程项目建设内容的批复》、《关于新光嘉园安居房小区二期工程项目可行性研究报告的批复》，本项目已由无锡市新吴行政审批局依法批准立项，并且由无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处负责进行项目建设，符合法律规定。

②根据无锡市新吴区住房和城乡建设局提供，无锡市政设计研究院有限公司《新光嘉园安居房小区二期工程项目可行性研究报告》、《关于新光嘉园安居房小区二期工程项目可行性研究报告的批复》，无锡市新吴区行政审批局对项目可行性报告进行论证，并出具同意批复。

2、红蕾佳苑安居房地块**(1) 项目概述**

本项目位于无锡市泰山路北侧、珠江路东侧、香山路南侧、湘江路西侧。总投资额估算为78000万元，地块改造项目主要建设内容为建设地上建筑面积约201210平方米，地下建筑面积约73000平方米，包含3幢34层住宅楼、7幢32层住宅楼、一所24班幼儿园、3层商业及其他配套设施、地下停车场等

项目名称	所在行政区域	建筑面积 (平方米)	总投资额 (万元)	发债 (万元)
红蕾佳苑安居房项目	新吴区	175270	78000	35000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市新吴区行政审批局《关于红蕾佳苑安居房小区工程项目建议书的批复》、《关于变更红蕾佳苑安居房小区工程项目建设内容的批复》、《关于红蕾佳苑

安居房小区工程项目可行性研究报告的批复》，本项目已由无锡市新吴行政审批局依法批准立项，并且由无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处负责进行项目建设，符合法律规定。

②根据无锡市新吴区住房和城乡建设局提供，中核新能核工业工程有限责任公司《红蕾佳苑安居房小区工程可行性研究报告》及《关于红蕾佳苑安居房小区二程项目可行性研究报告的批复》，无锡市新吴区行政审批局对项目可行性报告进行论证，并出具同意批复。

3、春丰苑安居房地块

(1) 项目概述

本项目位于无锡市泰山路南側、礼场路东側、春丰路北側。总投资额估算为76000万元，地块改造项目主要建设内容为建设地上建筑面积约197327平方米，地下建筑面积约57679平方米，包含14栋高层住宅、2-3层商业及其他配套公建、地下停车库等。

项目名称	所在行政区域	建筑面积 (平方米)	总投资额 (万元)	发债 (万元)
春丰苑安居房项目	新吴区	184906.76	76000	35000

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市新吴区行政审批局《关于春丰苑安居房小区工程项目建议书的批复》、《关于变更春丰苑安居房小区工程项目建设内容的批复》、《关于春丰苑安居房小区工程项目可行性研究报告的批复》，本项目已由无锡市新吴行政审批局依法批准立项，并且由无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处负责进行项目建设，符合法律规定。

②根据无锡市新吴区住房和城乡建设局提供，无锡市政设计研究院有限公司《春丰苑安居房小区工程项目可行性研究报告》、《关于春丰苑安居房小区工程项目可行

性研究报告的批复》，无锡市新吴区行政审批局对项目可行性研究报告进行论证，并出具同意批复。

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了三个地块相应的立项等建设审批手续，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居房建设工作，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）朗诗绿卡小镇南侧安置房项目

本项目位于新吴区，项目总发债额75000万元，主要内容包括1个地块。项目的基本情况如下：

1、朗诗绿卡小镇南侧安置房地块

（1）项目概述

本项目位于新安街道，北依宁泰路、西靠宁乐路、南侧为清晏路、东侧为运河西路。项目分为A、B两个地块，项目总投资14.9亿元，项目总建筑面积约28.9万平方米，其中地上建筑面积约21.4万平方米，地下建筑面积约7.5万平方米，项目包括住宅、商业配套、辅助用房等建筑结构工程、人防工程及室外道路及综合管线等市政工程，室外景观等配套工程。

项目名称	所在行政区域	建筑面积 (平方米)	总投资额 (万元)	发债 (万元)
朗诗绿卡小镇南侧安置房项目	新吴区	201807.27	149000	75000

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市新吴区住房和城乡建设局提供的相关资

料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市新吴区行政审批局《关于朗诗绿卡小镇南侧安置房项目建议书的批复》、《关于朗诗绿卡小镇南侧安置房可行性研究报告的批复》，本项目已由无锡市新吴区行政审批局依法批准立项，并且由无锡太湖国际科技园投资开发有限公司负责进行项目建设，符合法律规定。

②根据无锡市新吴区住房和城乡建设局提供，无锡市建筑设计研究院有限责任公司《朗诗绿卡小镇南侧安置房项目可行性研究报告》、《关于朗诗绿卡小镇南侧安置房可行性研究报告的批复》，无锡市新吴区行政审批局对项目可行性报告进行论证，并出具同意批复。

综上所述，本所律师认为，无锡太湖国际科技园投资开发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。

三、项目资金情况

（一）无锡市锡山区

1、锡山区金牛三期B区安置房新建地块项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2019年第四批江苏省政府债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

序号	子项目名称	申请债券金额（万元）	资本金（万元）
1	金牛三期B区安置房新建项目	40000	18000

项目收益与融资平衡安排

本项目收入来源于国有土地使用权出让收入。根据北京中证天通会计师事务所

(特殊普通合伙)江苏分所出具的《2019年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果,发债事项本息资金覆盖率(土地出让收益对融资成本覆盖倍数)为1.25倍,项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此,发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入,且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”,能够实现收益与融资自求平衡。

(二) 无锡市新吴区

1、旺庄街道安居房项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2019年第四批江苏省政府债券信用评级资料》,本项目的资金筹措情况如下:

序号	子项目名称	申请债券金额(万元)	资本金(万元)
1	新光嘉园安居房地块	35000	14800
2	红营佳苑安居房地块	35000	15600
3	春丰苑安居房地块	35000	15200

项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具的《2019年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果,发债事项本息资金覆盖率(预计项目收益对融资成本覆盖倍数)为1.22倍,项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此,发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入,且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”,能够实现收益与融资自求平衡。

2、朗诗绿卡小镇南侧安置房项目资金来源和资金项目

根据《无锡市2019年第四批江苏省政府债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

序号	子项目名称	申请债券金额（万元）	资本金（万元）
1	朗诗绿卡小镇南侧安置房地块	75000	29800

项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《2019年无锡市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》对项目资金平衡的分析结果，发债事项本息资金覆盖率（预计项目收益对融资成本覆盖倍数）为1.63倍，项目收益能够覆盖债券约还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）财务顾问及其出具的《财务评估咨询报告》

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏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。

根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏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，北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所是在无锡市行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：91320200MA1MG27KX9，成立日期为2016年03月10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；法律、法规规定的其他业务。

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所现持有证书序号为5000570、分所编号为110002673201的《会计师事务所分所执业证书》。

（二）法律顾问及《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分所，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。

五、结论性意见

综上所述，发债事项对应项目的棚户区改造机构符合《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》《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》规定的主体资格要求；项目改造和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主要来源于土地出让收益，经专业测算的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申请发行2019年江苏省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：焦柏清

经办律师：孙小云



二〇一九年五月二十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000700374087C

江苏金汇人

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:

发证日期:



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 13202201810074641

法律职业资格
或律师资格证号 A20163202060956

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年12月17日



持证人 焦柏涛

性别 男

身份证号 320283198907094432

执业机构 江苏金汇入律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13202201811050583

法律职业资格
或律师资格证号 A20163202031020

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年08月03日



持证人 孙小云

性别 男

身份证号 320223198107210208

徐州市 2019 年棚户区改造专项债券项目
发行中的前期准备工作之

法
律
意
见
书



江苏智临律师事务所
JIANGSU ZHILIN LAW FIRM

中国·徐州

二零一九年五月

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，作为贵单位在徐州市2019年棚户区改造专项债券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，已得到徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司的承诺和保证，即：徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司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) 出具本意见书的依据	1
(二) 释义与简称	2
(三) 声明	3
二、专项债券基本情况	5
三、项目概况	6
(一) 项目概述	6
1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目	6
2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目	6
(二) 项目批复文件	6
1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目	6
2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目	7
(三) 项目实施主体	7
1. 徐州金桥国际商务区开发有限公司	7
2. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司	8
四、中介机构	10
(一) 会计师事务所	10
(二) 律师事务所	10
五、项目收益融资平衡	11
六、法律风险	12
(一) 征地拆迁风险	12
(二) 项目收益风险	12
(三) 利率波动风险	12
七、结论性法律意见	13
八、附件	15

一、前言

(一) 出具本意见书的依据

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. 《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);
7. 《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);
8. 《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》(苏财债〔2018〕78号);
9. 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(暂行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
10. 《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31号);
11. 徐州市规划局《关于办理徐州经济技术开发区睿峰苑项

目规划意见的申请的复函》;

12. 徐州市国土资源局经济开发区分局《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目用地意见的说明》;

13. 徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目建议书的批复》(徐开管项〔2018〕92号);

14. 徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目可行性研究报告的批复》(徐开管项〔2018〕93号);

15. 徐州市贾汪区发展改革与经济信息化委员会《关于湖畔佳苑安置房建设工程项目建议书的批复》(贾发改经信复〔2018〕32号);

16. 徐州市贾汪区规划局出具的湖畔佳苑安置房建设工程项目《建设用地规划许可证》(贾规地字第3203053201800102号);

17. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司就湖畔佳苑安置房建设工程项目出具的《环境影响登记表》;

18. 徐州金桥国际商务区开发有限公司的《营业执照》;

19. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司的《营业执照》;

20. 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	夏建立律师、周新梅律师
市政府	指	徐州市人民政府
财政局	指	徐州市财政局

专项债券		徐州市 2019 年棚户区改造专项债券
本次项目	指	徐州经济技术开发区睿峰苑项目、徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目
实施主体	指	徐州金桥国际商务区开发有限公司、徐州市贾汪城市建设投资有限公司
迅达	指	徐州迅达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。

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. 徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司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。徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资有限公司保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

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、徐州金桥国际商务区开发有限公司和徐州市贾汪城市建设投资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. 本所律师仅就徐州市 2019 年棚户区改造专项债券（徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目）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. 本法律意见书仅供徐州市2019年棚户区改造专项债券（徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目）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徐州市2019年棚户区改造专项债券（徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目）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、专项债券基本情况

根据江苏省财政厅《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31号）及财政部相关文件的规定，江苏省政府统一发行2019年棚户区改造专项债券，转贷徐州市政府使用。

徐州市政府在江苏省2019年棚户区改造专项债券额度内申请发行融资100000万元人民币，其中，50000万元资金用于徐州经济技术开发区睿峰苑项目，发行期限为5年，50000万元资金用于徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目，发行期限为5年。上述融资本息，由本次项目涉及的国有土地出让收入对应的政府性基金收入保障偿还。

三、项目概况

(一) 项目概述

1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目

根据提供的项目相关材料，该项目位于徐州经济技术开发区大黄山实验学校以东、杨山路以北、协鑫渔光互补以南，由徐州经济技术开发区管理委员会下属徐州金桥国际商务区开发有限公司投资建设。糖目房屋拆徠楸积16万平方米，拆徠地块全慢征徠完成后将整理出285亩可出嫫国有建嫫用地，拟安置糖目总用地楸积约202亩，总建筑楸积约32.7万平方米，壤划建嫫3200套定销安置房。该项目已于2018年10月开始拆迁工作，目前已完成拆迁。该项目正在进行施工准备，建设周期24个月。

2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目

根据提供的项目相关材料，该项目位于徐州市贾汪区310国道以南，权台煤矿运输铁路以北，四至范围：东至湖西路，西至幸福大道，南至瓦店村九组，北至湖畔二期安置房，安置房小区总占地面积约245亩，总建筑面积约48.1万平方米，安置房3042套。该项目处于基础开挖阶段，建设期限为2019年1月至2022年2月。

(二) 项目批复文件

1. 徐州经济技术开发区睿峰苑项目

经核查，徐州经济技术开发区睿峰苑项目已取得徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目建议书的批复》（徐开管项〔2018〕92号）、徐州经济技术开发区管理委员会《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目可行性研究报告的批

复》(徐开管项〔2018〕93号)、徐州市规划局《关于办理徐州经济技术开发区睿峰苑项目规划意见的申请的复函》、徐州市国土资源局经济开发区分局《关于徐州经济技术开发区睿峰苑项目用地意见的说明》以及《省住房和城乡建设厅关于同意将徐州市睿峰苑安置住房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》等文件。

2. 徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目

经核查,徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目已经取得徐州市贾汪区发展改革与经济信息化委员会《关于湖畔佳苑安置房建设工程项目建议书的批复》(贾发改经信复〔2018〕32号)、徐州市贾汪区规划局出具的湖畔佳苑安置房建设工程项目《建设用地规划许可证》(贾规地字第3203053201800102号)、徐州市贾汪区国土资源局出具的《关于徐州市贾汪城市建设投资有限公司湖畔佳苑安置房建设工程项目用地预审意见》(贾国土资规预〔2018〕4号)以及《省住房和城乡建设厅关于同意将徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》等文件,并已完成环境影响评价网上申报。

(三) 项目实施主体

1. 徐州金桥国际商务区开发有限公司

根据提供的项目相关材料,徐州金桥国际商务区开发有限公司为徐州经济技术开发区睿峰苑项目的实施单位。该公司系在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司,其工商登记信息如下:

法定代表人:张建军

注册资本：100000万人民币

状态：存续

注册时间：2007-06-20

行业：房地产业

营业期限：2007-06-20至无固定期限

工商注册号：320301000001457

登记机关：徐州经济技术开发区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2018-03-28

组织机构代码：663259451

统一社会信用代码：91320301663259451W

注册地址：徐州经济技术开发区科技大厦三层

经营范围：国际商务区的综合开发、经营、管理，商务服务、基础设施建设，开发区内市政公用设施的建设、管理、养护；棚户区（危旧房）改造及配套基础设施建设。（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）

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，徐州金桥国际商务区开发有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营徐州经济技术开发区睿峰苑项目的主体资格。

2. 徐州市贾汪城市建设投资有限公司

根据提供的项目相关材料，徐州市贾汪城市建设投资有限公司为徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目的实施单位。该

公司系在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，其工商登记信息如下：

法定代表人：袁锋

注册资本：108400万人民币

状态：存续

注册时间：2005-06-27

行业：商务服务业

营业期限：2005-06-27至无固定期限

工商注册号：320305000003164

登记机关：徐州市贾汪区市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2017-10-24

组织机构代码：776854847

统一社会信用代码：91320305776854847A

注册地址：徐州市贾汪区康馨园小区1号楼301室

经营范围：房地产开发经营；城市建设项目、农业基础设施建设项目投资开发；市场管理服务；建筑工程施工。（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）

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，徐州市贾汪城市建设投资有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目的主体资格。

四、中介机构

（一）会计师事务所

根据提供的项目相关材料，徐州迅达会计师事务所有限公司担任本次项目的专项评价机构，并出具本次项目《财务评估报告》。

经调查，徐州迅达会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市泉山区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为91320311703584655X(1/1)号的《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为32030013号《会计师事务所执业证书》。经办注册会计师吴雪静、杜平均持有经2018年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，徐州迅达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，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2018年度考核合格，经办律师为夏建立、周新梅均持有经2018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发行本次债券出具法律意见书的资格。

五、项目收益融资平衡

根据徐州迅达会计师事务所有限公司出具的《2019年徐州市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项测算报告》，本所律师认为，本次项目预期土地出让收入对应的政府性基金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，符合法律法规及相关政策性文件的要求。

六、法律风险

（一）工程进度风险

本次项目占用土地面积约447亩，总建筑面积约80.8万平方米，规划建设安置房总套数6242套，可能会因工程进程影响后期土地出让计划的进行，最终影响到项目的收益。

（二）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，进而影响到项目收益与融资自求平衡。

（三）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，国家宏观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。

七、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次项目实施主体即徐州金桥国际商务区开发有限公司、徐州市贾汪城市建设投资有限公司均是在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，均具有独立承担法律责任的能力，且均未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，两公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营本次项目的主体资格。

（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徐州经济技术开发区睿峰苑项目和徐州市贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目，资金用途符合相关法律、法规及政策性文件的要求。

（三）本次项目已取得立项审批等初步批复文件，项目立项符合法律法规及政策性文件的要求。

（四）本次项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

本法律意见书正本一式伍份，本所留存壹份，其余肆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《关于徐州市 2019 年棚户区改造专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页)

江苏智临律师事务所
江苏智临
律师事务所
经办律师：
3203011923878

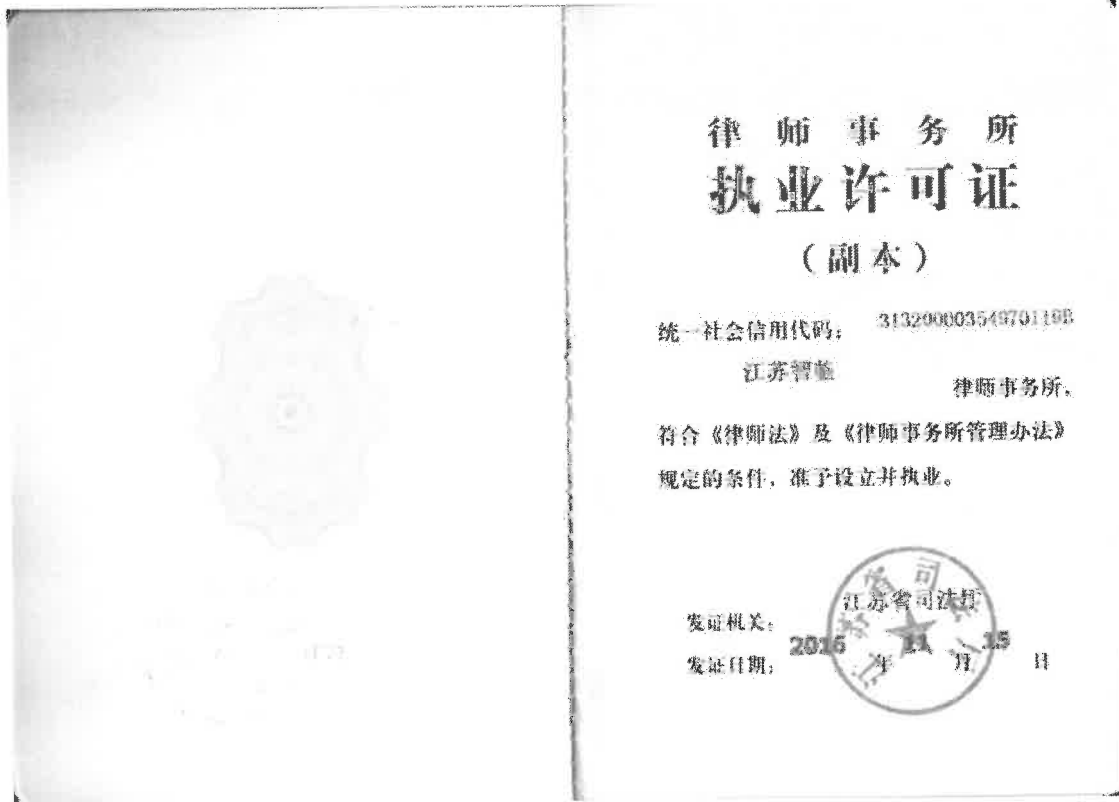
王新梅

周新梅

2019年5月28日

八、附件

NO. 0035110330	代 码: Q6032031101100450I
	名 称: 江苏智临律师事务所
机 构 信用代码证	地 址: 江苏省徐州市泉山区软件园C-1-A201室 软件园C-1-A-201室
中国人民银行征信中心制 THE PEOPLES BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE	有 效 期: 截至2020年09月22日
	



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市软件园C-3-A201室
负责人	杨昊煜
组织形式	普通合伙
设立资产	122.5万元
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	2015-09-10

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	杨昊煜 袁孟	刘伟刚 顾建立
-----	-----------	------------

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	袁孟	2012年3月7日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产	减资后资产122.5万元	2017年6月1日
		年月日
主管机关		年月日
		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
夏化新、王建军、邵卫华	2018年6月21日
袁然、吕世科	2018年6月21日
高振云	2018年6月21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 11203201210179536

法律职业资格
或律师资格证号 A20093203031451

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015年11月18日



持证人 夏建立

性别 男

身份证号 320326197711097037

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	
备案机关	2015年度考核 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

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 13203201631239600

法律职业资格
或律师资格证号 A20143203111003

发证机关



发证日期

2016年 04月 18日



持证人 颜新梅

性别 女

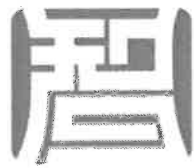
身份证号 32030319840423162x

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核已毕 江苏省司法厅 2015.6-2017.5
考核结果	16年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	2017年度考核合格 江苏省司法厅
备案日期	2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



竭能尽智 · 临行慎思



地址：江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A 2层

邮箱：jszhilinlawfirm@126.com

网址：www.zhilinlawyer.com

电话：0516-83891666

江苏义行律师事务所

关于 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之
沛县棚户区改造项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83737308

目录

第一部分 法律意见书引言.....	4
第二部分 法律意见书正文.....	6
一、本期债券项目的基本情况.....	6
二、本期债券项目涉及的棚改项目情况.....	6
（一）项目概述.....	6
（二）项目批复文件.....	7
（三）项目实施主体.....	7
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
（一）财务审计报告.....	8
（二）法律意见书.....	9
五、法律风险.....	9
（一）征地拆迁风险.....	9
（二）项目收益风险.....	9
（三）利率波动风险.....	9
六、总体结论性意见.....	10

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		江苏省财政厅
县政府	指	沛县人民政府
县财政局		沛县财政局
本期债券项目	指	2019年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之沛县棚户区改造项目
本次涉及的棚改项目	指	指沛县新正路两侧地块棚户区（城中村）改造项目
实施主体	指	指本次涉及的棚改项目所属主体，即沛县国有资产经营有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
公证天业	指	江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所

江苏义行律师事务所
关于 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之
沛县棚户区改造项目
法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：沛县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受沛县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派吴丽娜、张红梅律师（以下简称“本所律师”）作为专项法律顾问，就公司申请发行2019年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之沛县棚户区改造项目事宜（以下简称“本期债券”），出具本法律意见书。

本所根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库【2015】83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）、《关于试点发行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）、《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）、《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）、《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）、《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债【2018】42号）等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件的规定，对申请本期债券项目出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师所依据《预算法》、财预【2017】89号文、财预【2018】28号文、财库【2018】61号文、财库【2018】72号文、苏财债【2018】22号文、苏财债【2018】42号文、苏财债【2019】8号文、苏财债【2018】66号文等法律法规之规定及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。

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：沛县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沛县财政局及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）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，并在本期债券项目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、本所律师仅就财政局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发行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、苏财债[2018]22号、苏财债[2018]42号等的相关规定，江苏省政府统一发行2019年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券，转贷沛县政府使用。

沛县政府拟申请转贷资金 40000 万元，专项用于沛县新正路两侧棚户区（城中村）改造项目，项目融资本息偿还主要来源于房屋销售税后收入、安置房补差价收入、棚改财政专项补贴收入、土地出让收入，发行期限为 5 年。

二、本期债券项目涉及的棚改项目情况

（一）项目概述

1、项目名称

沛县新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目

2、棚改范围

沛县新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目东至正阳路，西至香港路、南至汤沐路、北至东风路。

3、实施内容及规模

沛县新正路两侧地块棚户区（城中村）改造项目规划用地约 260 亩，总建筑面积 250000 平方米，拟建设安置房 1915 套，涉及安置小区安置套数 1915 套，安置房面积 18.8 万平方米，配套商业 1.692 万平方米，可出售地下车位 1149 个。涉及征收户数约 1300 户，征收面积约 19.8 万平方米。

4、项目投资

项目总投资为 150556 万元，自有资金 30556 万元，拟申请发行 5 年期棚改专项债券 40000 万元，其他资金 80000 万元。

5、项目建设期

3 年

(二) 项目批复文件

2018 年 12 月 21 日，江苏省住房和城乡建设厅下发《省住房和城乡建设厅关于沛县 2019 年棚户区改造部分项目的确认函》，确认同意沛县新正路两侧地块安置住房项目纳入国家和江苏省 2019 年棚户区改造年度计划。

2018 年 12 月 21 日，沛县发展改革与经济委员会发文《关于沛县国有资产经营有限公司新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目建议书的批复》（沛发改审发【2018】239 号），同意实施新正路两侧地块棚户区改造项目，项目代码为 2018-320322-70-01-576118。

2018 年 9 月 27 日，沛县国土资源局出具《关于沛县新正路两侧地块建设项目规划情况说明》，确认沛县新正路两侧地块建设项目符合沛县土地利用总体规划（2016-2020 年）。

2018 年 8 月 17 日，沛县规划局出具《建设项目选址意见书》（选字第 018000018 号），确认沛县国有资产经营有限公司新正路两侧地块棚户区改造项目符合城乡规划要求。

(三) 项目实施主体

实施主体是沛县国有资产经营有限公司。

现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322741332723R 的《营业执照》，法定代表人高福君，股东为沛县财政局，注册资本 214500 万人民币，住所：沛县汤沐路国税局东侧，企业类型为有限责任公司(国有独资)。经营范围：授权范围内国有资产运作、投资及经营；工程土地平整，土地储备管理活动，土地整理，热力生产和供应。（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）。

三、项目收益融资平衡方案

本项目拟投资 150556 万元，自有资金 30556 万元，其他资金 80000 万元，项目建设期 3 年，拟申请发行 5 年期棚改专项债券 40000 万元，年利率按 4% ，

债券期限为 5 年，每年年末支付利息，5 年到期偿还本金。

表 1：项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目	150556	30556	/	/	40000	80000

注：“其他资金”为再次发行棚改债券资金。

表 2：还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还本息
2019 年	0.00	40000.00	0.00	40000.00	0.00
2020 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2021 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2022 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2023 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2024 年	40000.00	0.00	40000.00	0.00	41600.00
合计		40000.00	40000.00		48000.00

表 3：出让收益覆盖融资本息倍数测算表（单位：万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目	163695.92	5	144000.00	1.14

四、本期债券项目涉及的有关机构

（一）财务审计报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所（以下称“公证天业”）担任本期债券项目的审计机构，现持有徐州市云龙区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913203033550095141 号《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为 504579 号的《会计师事务所分所执业证书》及中国证监会核发的编号为

000454 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2018 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。

2019 年 5 月 27 日,公证天业出具了《2019 年第四批江苏省政府债券沛县棚户区改造项目财务评估报告》(以下简称“《财务评估报告》”)(苏公 X[2019]E6015 号),认为预期土地出让收入、房屋销售收入等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。

本所律师认为,前述的审计机构及经办注册会计师具备就申请本期债券项目出具审计报告的资质条件。

(二) 法律意见书

江苏义行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 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格,经办律师为吴丽娜、张红梅律师,均持有经 2018 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、法律风险

(一) 征地拆迁风险

本期债券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) 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。

(三) 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。

六、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）沛县人民政府在 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券额度内申请发行，债券资金专项用于棚户区改造，符合法律法规及政策性文件等的有关规定。


（二）根据《财务评估报告》，预期土地出让收入、房屋销售收入等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，符合法律法规及政策性文件关于发行专项债券满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

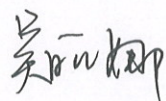
本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

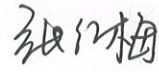
（以下无正文，为签字盖章页）

(本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之沛县棚户区改造项目法律意见书》签章页)



负责人： 

经办律师： 

经办律师： 

2019年 5月 28日

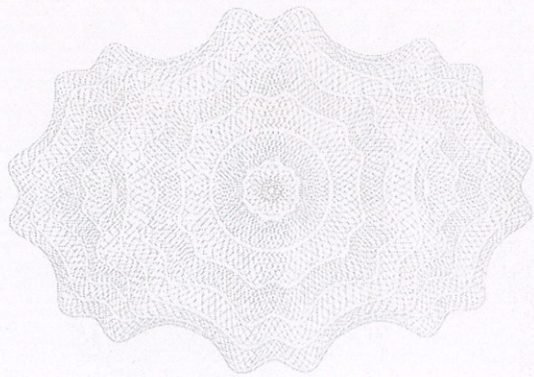
律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31320000466546806C

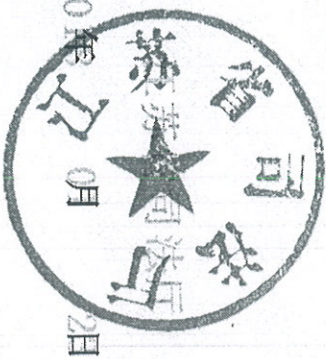
江苏义行 律师事务所，

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：



江苏义行律师事务所

律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏义行律师事务所
住所	江苏省徐州市云龙区解放南路 246号文峰大厦北楼4层
负责人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月11日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧, 吴丽娜, 徐忠平, 朱静
-----	---------------------------------------

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203200811843100

法律职业资格
或律师资格证号 A20063201060235

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 07 月 18 日

持证人 吴丽娜

性 别 女

身份证号 330681198009011747




律师年度考核备案

考核年度	2017.6-2018.5
考核结果	2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

江苏省司法厅

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 江苏义行律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13203201411696795

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 张红梅

120173201010963

性 别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320305198109152729

发证日期 2014 年 08 月 08 日

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	

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	
备案机关	
备案日期	

密 所

江苏义行律师事务所

关于 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之
睢宁县棚户区改造项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州市解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83737308

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、本次涉及的棚户区改造项目情况	3
(二) 项目批复文件	3
(三) 项目实施主体	4
三、项目收益融资平衡方案	4
四、发行文件及有关机构	6
(一) 平衡评价报告	6
(二) 法律意见书	7
五、法律风险	7
(一) 征地拆迁风险	7
(二) 项目收益风险	7
(三) 利率波动风险	7
六、总体结论性意见	7

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		江苏省财政厅
县政府	指	睢宁县人民政府
县财政局		睢宁县财政局
本期债券项目	指	2019年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之睢宁县棚户区改造项目
本次涉及的棚改项目	指	即云河嘉苑安置房项目
实施主体	指	指本次涉及项目的所属主体, 即江苏润企万国实业有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
中兴华	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

江苏义行律师事务所

关于 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之

睢宁县棚户区改造项目

法律意见书

第一部分 法律意见书引言

致：睢宁县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受睢宁县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派吴丽娜、张红梅律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，就申请2019年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之睢宁县棚户区改造项目（以下简称“本期债券项目”），出具本法律意见书。

本所根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83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）、《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）、《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）、《关于做好2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9号）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。

重要提示及声明

- 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：睢宁县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睢宁县财政局及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）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 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、苏财债[2019]9号等的相关规定，江苏省政府统一发行2019年棚户区改造专项债券，转贷睢宁县人民政府使用。

睢宁县政府拟申请转贷的资金24,000万元，专项用于云河嘉苑安置房项目，由棚户区改造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偿还本息，发行期限为5年。

二、本次涉及的棚户区改造项目情况

（一）项目概述

根据睢宁县政府文件《睢宁县人民政府关于将睢宁县云河嘉苑安置房项目剩余需求额度纳入2019年全省棚改专项债发行的请示》（睢政报[2019]28号）及江苏省住房和城乡建设厅文件《省住房和城乡建设厅关于同意将睢宁县云河嘉苑安置房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》，本次项目对应的募投项目为云河嘉苑安置房项目，具体情况如下：

根据提供的项目相关材料，云河嘉苑安置房项目建设地点为中央大街南、鸿禧路东侧，安置住房721套，总建筑面积156,139.60平方米，用于安置北环路南、鸿禧路东侧地块1的拆迁安置补偿，拆迁户数440户，拆迁面积9万平方米。项目总投资5.5亿元，上批次已发行1.6亿元债券资金，本批次拟申请2.4亿元债券资金，土地出让取得收入优先偿还本次发行的棚户区改造专项债本息。

（二）项目批复文件

2019年5月28日，江苏省住房和城乡建设厅下发《省住房和城乡建设厅关于同意将睢宁县云河嘉苑安置房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》，确认睢宁县云河嘉苑安置房项目纳入江苏省2019年棚改专项债发行，发行额度为2.4亿元。

云河嘉苑安置房项目：经核查，该项目已经《关于江苏润企万国实业有限公司云河嘉苑项目核准的批复》（睢发改投[2018]67号）批复文件。

(三) 项目实施主体

实施主体为江苏润企万国实业有限公司。

现持有睢宁县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320324050286641A的《营业执照》，法定代表人：王克胜，注册资本：20000万元人民币，住所：睢宁县城元府西街南侧，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：服装制造、销售；房地产开发、销售；土石方工程施工；房屋拆迁服务（爆破拆除除外）；污水处理相关技术服务；基础工程建设；管道铺设；园林绿化；物业服务；化工原料（危险品除外）、服装、服饰、日用百货、纺织品、机械设备、家用电器、电子产品、自有房屋销售；招商咨询服务；经济信息咨询；财务咨询；企业管理服务；企业策划、会务交流、会议及展览展示服务；房屋租赁；信息技术咨询服务；人才中介服务；劳务信息咨询；自营和代理国内外各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止经营的除外）。（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、项目收益融资平衡方案

根据本所收到的材料及适当核查，本次债券项目募集资金2.4亿元人民币，用于睢宁县云河嘉苑安置房项目，拟定融资利率3.84%(2018年江苏省棚户区改造专项债券平均利率3.84%)，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。具体情况如下：

表1：项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
云河嘉苑安置房项目	55,000.00	15,000.00	16,000.00	0	24,000.00	0
合计	55,000.00	15,000.00	16,000.00	0	24,000.00	

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
云河嘉苑安置房项目	68,635.98	5	47,680.00	1.44

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
合计	68,635.98		47,680.00	1.44

表 2: 还本付息情况表 (单位: 万元)

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第二年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第三年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第四年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第五年	40,000.00	40,000.00		3.84%	1,536.00
合计		40,000.00			7,680.00

预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为: 按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕: 按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下, 棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.54; 按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下, 棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.49; 按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下, 棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.44。详情如下 (单位: 万元):

表 3-1: 按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下本息覆盖倍数

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			1,536.00	1,536.00	
第二年			1,536.00	1,536.00	
第三年			1,536.00	1,536.00	
第四年			1,536.00	1,536.00	
第五年	24,000.00	16,000.00	1,536.00	41,536.00	73,320.29
合计	24,000.00	16,000.00	7,680.00	47,680.00	73,320.29
本息覆盖倍数					1.54

表 3-2: 按 2018 年 GDP 增速 8% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

年度	借款本息合计	收益
----	--------	----

	债券本金	其他市场化融资 本金	利息	本息合计	
第一年			1,536.00	1,536.00	
第二年			1,536.00	1,536.00	
第三年			1,536.00	1,536.00	
第四年			1,536.00	1,536.00	
第五年	24,000.00	16,000.00	1,536.00	41,536.00	70,947.30
合计	24,000.00	16,000.00	7,680.00	47,680.00	70,947.30
本息覆盖倍数					1.49

表 3-3: 按 2018 年 GDP 增速 8% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资 本金	利息	本息合计	
第一年			1,536.00	1,536.00	
第二年			1,536.00	1,536.00	
第三年			1,536.00	1,536.00	
第四年			1,536.00	1,536.00	
第五年	24,000.00	16,000.00	1,536.00	41,536.00	68,635.98
合计	24,000.00	16,000.00	7,680.00	47,680.00	68,635.98
本息覆盖倍数					1.44

四、发行文件及有关机构

(一) 平衡评价报告

大华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所担任本期债券项目的专项评价机构,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 91320100593536416W 号《营业执照》、江苏省财政厅核发的证书序号为 NO.502457 号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的证书序号为 000398 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2018 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平衡评价报告的资质条件。

2019 年 5 月 28 日,大华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具了《2019 年江苏省棚户区改造专项债券之睢宁县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》[大华核字(2019)第 100084 号](以下简称“《平衡评价报告》”),认为睢

宁县棚户区改造项目，在项目收入分别以 2019 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期拆迁土地出让收入对应的政府性基金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。

（二）法律意见书

江苏义行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 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格，经办律师为吴丽娜、张红梅律师，均持有经 2018 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、法律风险

（一）征地拆迁风险

本次涉及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）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。

（三）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。

六、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）睢宁县政府在 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券额度内申请发行，债券资金专项用于棚户区改造，符合法律法规及政策性文件等的有关规定。

（二）根据《平衡评价报告》，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件关于满足项目收益及融资自求平衡的要求的规定。

本法律意见书一式六份，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《江苏义行律师事务所关于 2019 年第四批江苏省政府棚户区改造专项债券之睢宁县棚户区改造项目法律意见书》签章页)

江苏义行律师事务所
(盖章)



负责人: 鞠

经办律师: 吴丽娜

经办律师: 张红梅

2019 年 5 月 29 日

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203200811843100

法律职业资格
或律师资格证号 A20063201060235

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年07月18日

持证人 吴丽娜

性别 女

身份证号 330681198009011747





律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
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 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201411696795

法律职业资格
或律师资格证号 20123201010963

发证机关 江苏省司法厅

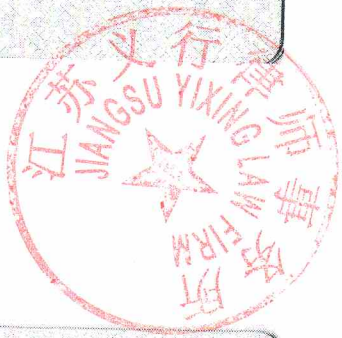
发证日期 2014 年 08 月 08 日



持证人 张红梅

性别 女

身份证号 320305198109152729



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2014年度考核 江苏省司法厅 2015.6-2016.5	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	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	考核结果	
备案机关	2016年度考核 江苏省司法厅	备案机关	
备案日期	2017.6-2018.5	备案日期	

律师事务所 执业许可证

(副本)

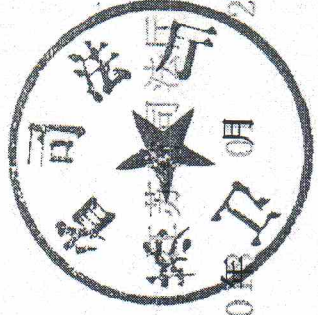
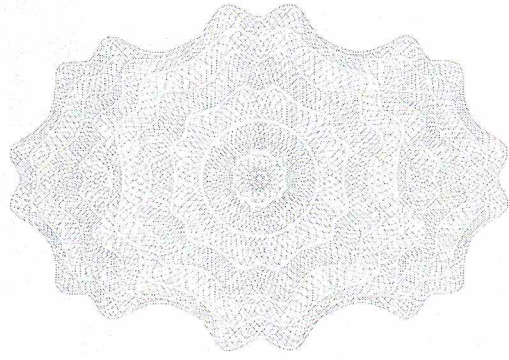
统一社会信用代码: 31320000466546806C



江苏义行 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:

2018年01月28日

律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏义行律师事务所	
住所	江苏省徐州市云龙区解放南路 246号文峰大厦北楼1层	
负责人	朱静	
组织形式	普通合伙	
设立资产	13万元	
主管机关	徐州市司法局	
批准文号	苏司律(2002)第83号	
批准日期	2002年10月11日	

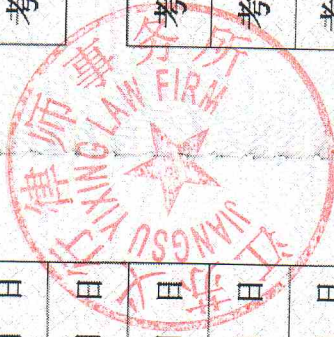
律师事务所登记事项 (二)

付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧, 吴丽娜, 徐忠平, 朱静	合 伙 人
---------------------------------------	-------



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



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅3
考核机关	2018.6-2019.5
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

新沂市 2019 年棚户区改造专项债券项目
发行中的前期准备工作之

法
律
意
见
书

 **江苏智临律师事务所**
JIANGSU ZHILIN LAW FIRM

中国·徐州

二零一九年五月

致：新沂市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在新沂市2019年棚户区改造专项债券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，已得到新沂市城投置业有限公司的承诺和保证，即：新沂市城投置业有限公司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。

JIANGSU

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	3
二、专项债券基本情况	5
三、项目概况	6
(一) 项目概述	6
(二) 项目批复文件	6
(三) 项目实施主体	6
四、预期偿债资金来源	8
五、中介机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
六、法律风险	10
(一) 征地拆迁风险	10
(二) 项目收益风险	10
(三) 利率波动风险	10
七、结论性法律意见	11
八、附件	13

江苏智临律师事务所

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. 《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);
6. 《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);
7. 《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号);
8. 《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》(苏财债〔2018〕78号);
9. 《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);
10. 《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31号);
11. 《新沂市2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》(新财预〔2019〕21号);

12. 新沂市国土资源局《关于新沂市变电北苑棚户区改造小区项目的用地预审意见》（新国土资预〔2018〕69号）；

13. 新沂市发展改革与经济委员会《关于变电北苑棚户区改造工程项目核准的批复》（新发改经济核〔2018〕44号）；

14. 新沂市规划局《建设项目选址意见书》（选字第120381201800053号）；

15. 新沂市城投置业有限公司就新沂市变电北苑棚户区改造工程项目出具的《建设项目环境影响登记表》；

16. 《省住房和城乡建设厅关于同意将新沂市变电北苑安置房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》；

17. 新沂市城投置业有限公司的《营业执照》；

18. 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：

本法律意见书	指	江苏智临律师事务所关于新沂市2019年棚户区改造专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书
本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	夏建立律师、陈倩律师
市政府	指	新沂市人民政府
财政局	指	新沂市财政局
专项债券	指	新沂市2019年棚户区改造专项债券

本次项目	指	新沂市变电北苑棚户区改造工程项目
实施主体	指	新沂市城投置业有限公司
会计师事务所	指	徐州博远会计师事务所有限公司
财务评估报告	指	编号为徐博会专审字(2019)086 号的 《2019 年江苏省新沂市棚户区改造专项 债券项目预期收益与融资平衡财务评估 报告》

(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。

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. 新沂市城投置业有限公司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。新沂市城投置业有限公司保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

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、新沂市城投置业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. 本所律师仅就新沂市 2019 年棚户区改造专项债券项目(新

沂市变电北苑棚户区改造工程项目) 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. 本法律意见书仅供新沂市2019年棚户区改造专项债券项目(新沂市变电北苑棚户区改造工程项目) 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新沂市2019年棚户区改造专项债券项目(新沂市变电北苑棚户区改造工程项目) 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、专项债券基本情况

根据江苏省财政厅《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31号）、《新沂市2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（新财预〔2019〕21号）及财政部相关文件的规定，江苏省政府统一发行2019年棚户区改造专项债券，转贷新沂市政府使用。

新沂市政府在江苏省2019年棚户区改造专项债券额度内申请发行融资70000万元人民币，全部资金均用于新沂市变电北苑棚户区改造工程项目，发行期限为5年。上述融资本息，由本次项目涉及的国有土地出让收益保障偿还。

三、项目概况

（一）项目概述

本次项目的名称为新沂市变电北苑棚户区改造工程项目，该项目位于新沂市徐海路北、臧圩河东、陇海铁路南、邳新路西，由新沂市城市投资发展有限公司全资国有子公司新沂市城投置业有限公司投资建设。项目用地面积约97000平方米，总建筑面积约239835平方米；规划建设安置房1506套，共建设15栋住宅楼、1栋3F幼儿园及商业2/3F、服务配套用房2/3F、地下配套商业及服务配套用房，并配套建设基础设施、道路及绿化等工程；项目总投资为113302.06万元；该项目建设期为2019年10月至2022年10月，共计36个月。

（二）项目批复文件

经核查，新沂市变电北苑棚户区改造工程项目已经取得新沂市国土资源局《关于新沂市变电北苑棚户区改造小区项目的用地预审意见》（新国土资预〔2018〕69号）、新沂市发展改革与经济委员会《关于变电北苑棚户区改造工程项目核准的批复》（新发改经济核〔2018〕44号）、新沂市规划局《建设项目选址意见书》（选字第120381201800053号）、《省住房和城乡建设厅关于同意将新沂市变电北苑安置房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》等文件。

（三）项目实施主体

新沂市变电北苑棚户区改造工程项目的实施单位是新沂市城投置业有限公司。该公司系在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，其工商登记信息如下：

法定代表人：张曙光

注册资本：100000万人民币

状态：存续

注册时间：2009-12-30

行业：房地产业

营业期限：2009-12-30至无固定期限

工商注册号：320381000127336

登记机关：新沂市市场监督管理局

企业类型：有限责任公司

核准日期：2019-02-19

组织机构代码：699342230

统一社会信用代码：91320381699342230U

注册地址：新沂市钟吾路51号

经营范围：房地产开发、销售；城中村、棚户区改造、建设；建设用地的平整；城乡基础设施建设；拆迁安置项目建设。（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）。

综上，本所律师认为，新沂市城投置业有限公司具有独立承担法律责任的能力，且未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，该公司参与经营本次项目，未超出其受许可的经营范围，具有实施经营新沂市变电北苑棚户区改造工程项目的主体资格。

四、预期偿债资金来源

根据《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）、《新沂市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（新财预〔2019〕21 号）、徐州博远会计师事务所有限公司出具的编号为徐博会专审字(2019)086 号的《2019 年江苏省新沂市棚户区改造专项债券项目预期收益与融资平衡财务评估报告》，本所律师认为，本次项目预测土地出让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，符合法律法规及相关政策性文件的要求。

五、中介机构

（一）会计师事务所

徐州博远会计师事务所有限公司担任本次项目的专项评价机构，并出具本次项目的财务评估报告。

经调查，徐州博远会计师事务所有限公司的工商登记机关为徐州市鼓楼区市场监督管理局，现持有统一社会信用代码为91320302753231508H号的《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为32030024号《执业证书》。经办注册会计师李道立、陈红燕均持有经2018年度考核备案的注册会计师证书。

本所律师认为，徐州博远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2018年度考核合格。经办律师夏建立、陈倩，均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过了2018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。

六、法律风险

（一）征地拆迁风险

本次项目总用地面积97000平方米，总建筑面积239835平方米，规划建设安置房总套数1506套。可能因拆迁和建设进程影响土地出让计划的进行，最终影响到项目的收益。

（二）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，进而影响到项目收益与融资自求平衡。

（三）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，国家宏观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。

七、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次项目实施主体新沂市城投置业有限公司是在中华人民共和国境内依法登记注册成立并合法存续的有限责任公司，均具有独立承担法律责任的能力，且均未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，参与经营本次项目未超出其受许可的经营范围，具有实施经营本次项目的主体资格。

（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新沂市变电北苑棚户区改造工程项目，资金用途符合相关法律、法规及政策性文件的要求。

（三）本次项目已取得立项审批等初步批复文件，项目立项符合法律法规及政策性文件的要求。

（四）本次项目预期土地出让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。

本法律意见书正本一式伍份，本所留存壹份，其余肆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《关于新沂市 2019 年棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页)



经办律师：

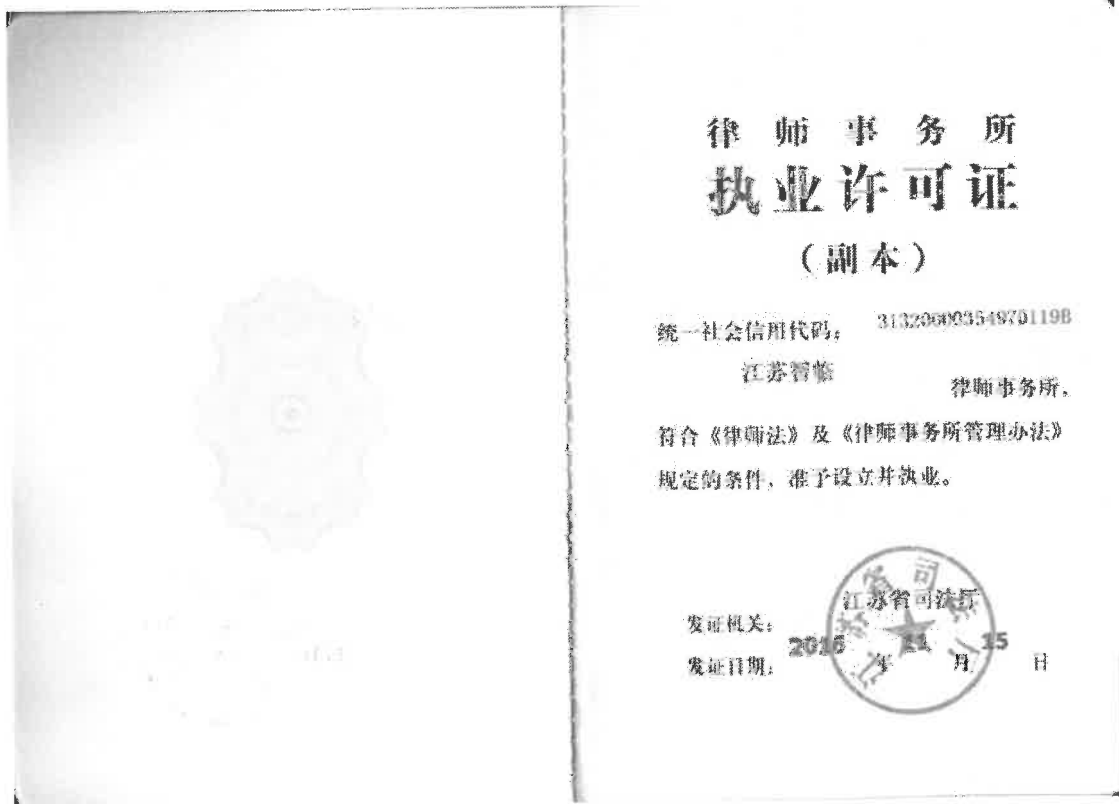
陈倩

陈倩

2019 年 5 月 28 日

八、附件

NO. 0035110330	代 码: Q60320311011004501
	名 称: 江苏智临律师事务所
机 构 信用代码证	地 址: 江苏省徐州市泉山区软件园C-1-A201室 软件园C-1-A-201室
	有 效 期: 截至2020年09月22日
中国人民银行征信中心制 THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE	



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市软件园C-1-A301室
负责人	魏昊
组织形式	普通合伙
设立资产	1.215万元
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	2015-06-10

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	魏昊 魏昊	魏昊 魏昊
-------------	----------	----------

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负 责 人	袁磊	2018年3月7日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设 立 资 产	苏信办证件改信办证 2017年6月10日	年月日
		年月日
主 管 机 关		年月日
		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
袁磊、王强、邵政、魏昊	2015年6月10日
魏昊、吕业、张耀	年月日
尚振云	徐州 2018年3月7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 13203201210179534

法律职业资格
或律师资格证号 A20093203031454

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013年11月10日



持证人 夏建立

性别 男

身份证号 320326197711097037

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	
备案机关	2015年度考核 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅3 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

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	13203201611629473		
法律职业资格 或律师资格证号	A20143203051025		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	陈倩
发证日期	2016年 12月 01日	性别	女
		身份证号	320111198406191229

<p>律师年度考核备案</p> 		<p>律师年度考核备案</p>	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	



竭能尽智 · 临行慎思



地址：江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A 2层

邮箱：jszhilinlawfirm@126.com

网址：www.zhilinlawyer.com

电话：0516-83891666

(2019)苏天律意字第20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

二〇一九年五月二十九日



江苏天目湖律师事务所关于 溧阳市 2019 年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	(2019)苏天律意字第20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》
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
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
天目公信会计师事务所	指	溧阳天目公信会计师事务所有限公司
溧阳市	指	江苏省溧阳市
溧阳市住房和城乡建设委员会	指	江苏省溧阳市住房和城乡建设委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住房城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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) 《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》苏财债（2018）78 号；

(2) 《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；

(3) 《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；

(4) 《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《江苏省财政厅关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）中溧阳市棚户区改造专项债务限额情况，申请本地区 2019 年棚户区改造专项债券募集资金预下额度 8 亿元，发行年限为 5 年。

本次溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券资金使用预下额度，严格按照《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、《江苏省财政厅关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》苏财债（2018）78 号的要求使用，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棚改债券项目涉及的土地出让收入，在土地出让前，偿债资金通过溧阳市土地出让金政府净收益安排。关于募集资金的融资平衡情况已经天目公信会计师事务所审计通过。本期债券存续期内预期收益为 48.01365 亿元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 21.94 亿元，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.19 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、溧阳市住房和城乡建设委员会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，溧阳市住房和城乡建设委员会的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11320481014144312Q
名称	溧阳市住房和城乡建设委员会
机构性质	机关
住所	溧阳市燕园路 20 号
负责人	钱栋
颁发日期	2016 年 4 月 29 日
赋码机关	溧阳市机构编制委员会办公室

2、溧阳市住房和城乡建设委员会的具有以下主要职能：

- (1) 加强城乡建设统筹，促进城镇化健康发展。
- (2) 加强全市建筑节能监督管理，促进城镇减排。
- (3) 加快建立住房保障体系，完善廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房保障制度，加快危旧房改造和老住宅区综合整治的推进工作，着力解决中低收入家庭住房困难问题。
- (4) 会同有关部门加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，促进房地产市场健康发展。

据此，本所律师认为，溧阳市住房和城乡建设委员会是溧阳市人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基

础实施配套改造、管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。符合《管理办法》第五条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1、依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的相关资料，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 8 亿元，该笔资金由溧阳市住房和城乡建设委员会专项用于棚户区改造项目。

三、项目基本情况

依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的相关资料，溧阳市住房和城乡建设委员会拟提出的棚户区改造专项债券对应项目的基本情况如下：

项目名称	溧阳市棚改债券项目
项目总投资	29.620953 亿元
拟使用债券资金	8 亿元
自有资金	4.920953 亿元
发行年限	5 年
项目概况	<p>该项目分为两个地块，分别是：溧阳市赵家村地块、溧阳市梅园村地块。</p> <p>溧阳市赵家村地块：拆迁面积 4.67 万平方米，拆迁户数 432 户，整理土地面积 321 亩；拟建安置房项目占地面积 4.8577 万平方米，安置房 1227 套， 安置房建筑面积 15.266 万平方米。</p>

	溧阳市梅园村地块：征收（拆迁）建筑面积 6.95 万平方米，拆迁户数 308 户，整理土地面积 1265 亩，安置房总建筑面积 8.29 万平方米，安置房 658 套。
建设期间	2019 年 9 月至 2022 年 9 月
主管部门	溧阳市住房和城乡建设委员会

四、预期偿还资金来源

溧阳市 2019 年棚户区改造项目涉及地块的棚户区占地面积为 146.75 万平方米，拟全部采用产权调换方式安置，依据溧阳市住房和城乡建设委员会提供的溧阳市棚户区改造专项债券项目预期收益显示，截止 2023 年项目总收入达到 50.34895 亿元，项目建设期间总投资（拆迁安置费、建筑工程费、债券利息及其他费用）36.093372 亿元，收益远远大于支出，充分满足还本付息的要求。

据此，本所律师认为，溧阳市住房和城乡建设委员会的棚户区改造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能够保障偿还债券本金和利息，可将融资资金专项用于溧阳市棚户区改造项目。

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》由金谷会计师事务所出具。

根据天目公信会计师事务所提供的资料显示：天目公信会计师事务所现持有江苏省溧阳市市场监督管理局于 2010 年 10 月 25 日核

发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91320481564259683D)、江苏省财政厅于2010年10月12日核发的《会计师事务所执业证书》,天目公信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。

六、法律风险

本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,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,溧阳市住房和城乡建设委员会有资格从事棚户区改造项目;溧阳市棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡;溧阳市拟申请的棚户区改造专项债券的资金由溧阳市住房和城乡建设委员会专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。

(以下无正文)

一
办
！
▶
⑤

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)

江苏天目湖律师事务所
负责人: 蒋为民



经办律师: _____

蒋建平

经办律师: _____

李春雷

二〇一九年五月二十九日

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, 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 02 月 04 日

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

律师年度考核备案

考核年度	2018年度 江苏省司法厅 2019.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	2019年度 江苏省司法厅

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 13204201010512286

法律职业资格
或律师资格证号 A20083204812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年0月1日



持证人 李春强

性别 男

身份证号 320481198303156012



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2015年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核述职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏新天伦律师事务所

关于 2019 年第四批江苏省政府债券
之
苏州市吴中区及相城区棚户区改造项目
法律意见书

致：苏州市财政局

江苏新天伦律师事务所（以下简称本所）接受苏州市财政局的委托，就苏州市吴中区及相城区棚户区改造项目拟在 2019 年第四批江苏省政府债券中申请发行棚改专项债券的相关事宜，出具本法律意见书。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，有资格就本次申请发行债券事项涉及的中国法律问题出具法律意见。

本所律师依据《预算法》、财预【2017】89 号文、财预【2018】28 号文、财库【2018】61 号文、财库【2018】72 号文等法律法规之规定以及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。

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。

苏州市财政局已经提供了本所为出具本法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印件、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，与其原件一致和相符。

本所律师出具法律意见书依赖于苏州市财政局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，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件做出判断。

本所律师同意将法律意见书作为本期融资的法律文件，随同其他材料一并报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。





本所以及承办律师与委托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。

本所律师仅就与本次发行有关之事项发表法律意见, 并不涉及有关财务会计、审计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、财务会计数据及依据的引用, 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。

本法律意见书仅供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本次发行的必备文件, 随其他申报材料一起上报。

基于上述声明, 本所按照相关法律、法规和规范性文件的要求, 以公认的律师行业标准、道德规范和勤勉尽责精神, 出具法律意见如下:

一、本期申请融资的棚户区改造项目基本情况

本次拟申请发行棚改专项债券的棚户区改造项目总共有 14 个, 其中苏州市吴中区共 4 个, 包括新鑫苑一期项目、新鑫苑三期项目、石湖景苑二期项目、文溪花园四期项目; 苏州市相城区共 10 个, 包括五众泾花园(一期)项目、雪泾家园(一期)项目、雪泾家园(二期)项目、唐家花园(一期)项目、唐家花园(二期)项目、中环安置小区二期项目、中环安置小区三期项目、中央公园拆迁安置小区项目、荷馨苑一期 B 区项目、永方路东华元路北 1 号安置点项目。项目的基本情况如下:

(一) 吴中区棚户区改造项目

1、新鑫苑一期项目

新鑫苑一期项目位于苏州市吴中区, 友新路以东、澄湖路以南、苏蠡路以西、跃进河以北区域。该项目预计可安置 200 多户居民, 对应的旧房屋建筑面积约 5.5 万平方米, 整理土地面积约 118 亩, 拟建安置房项目占地面积约 2.56 万平方米, 总建筑面积约 10.65 万平方米, 预计安置房 616 套。项目建设内容主要包括房屋征收工程和安置房建设工程。

项目概算总投资 55,856 万元, 其中: 项目资本金 11,171 万元, 本期拟申请的专项债券资金金额 6,500 万元, 期限为 5 年期。

2、新鑫苑三期项目

新鑫苑三期项目位于苏州市吴中区, 友新路以东、澄湖路以南、苏蠡路以西、跃进河以



北区域。该项目预计可安置约 200 户居民, 对应的旧房屋建筑面积约 5.4 万平方米, 整理土地面积约 46 亩, 拟建安置房项目占地面积约 2.7 万平方米、总建筑面积约 11.03 万平方米、预计安置房 598 套。项目建设内容主要包括房屋征收工程和安置房建设工程。

项目概算总投资 65,037 万元, 其中: 项目资本金 13,007 万元, 本期拟申请的专项债券资金金额 1,500 万元, 期限为 5 年期。

3、石湖景苑二期项目

石湖景苑二期项目位于苏州市吴中区如京路以南、长蠡路以西、先锋路以北。该项目预计可安置 500 多户居民, 对应的旧房屋建筑面积约 13 万平方米, 整理土地面积约 228 亩, 拟建安置房项目占地面积约 8.43 万平方米、总建筑面积约 31.57 万平方米、安置房预计 1600 套。项目建设内容主要包括房屋征收工程和安置房建设工程。

项目概算总投资 158,800 万元, 其中: 项目资本金 31,760 万元, 本期拟申请的专项债券资金金额 3,000 万元, 期限为 5 年期。

4、文溪花园四期项目

文溪花园四期项目位于苏州市吴中开发区越溪街道文溪路南侧、塔韵路西侧, 项目总占地面积 153,293.18 平方米, 预计安置房 2,382 套, 总建筑面积 388,088.44 平方米, 该项目用地分为西侧地块和东侧地块, 其中西侧地块建设规模 223,803.49 平方米; 东侧地块建设规模 164,284.95 平方米。建设内容包括安置住房、社区用房、变电所等公共配套用房及小区室外管网、道路绿化等工程。

项目概算总投资 194,500 万元, 其中: 项目资本金 38,900 万元, 本期拟申请的专项债券资金金额 10,000 万元, 期限为 5 年期。

(二) 相城区棚户区改造项目

1、五众泾花园(一期)项目

五众泾花园(一期)项目位于苏州市相城区华元路以北、苏嘉杭高速公路以南。拆迁建筑面积 17.64 万平方米、拆出土地面积 170 亩, 拟建安置房项目占地面积 7 万平方米、安置房总建筑面积 18.5 万平方米, 安置房 1296 套。

项目概算总投资 197,648.69 万元, 其中: 项目资本金 41,548.69 万元, 本期拟申请的专项债券资金金额 15,200.00 万元, 期限为 5 年期。



2、雪泾家园（一期）项目

雪泾家园（一期）项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、广登路以南、澄帆路以西。拆迁建筑面积 6.66 万平方米、拆出土地面积 81 亩、拟建安置房项目占地面积 3.7 万平方米、安置房总建筑面积 7.57 万平方米，安置房 696 套。

项目概算总投资 57,680.40 万元，其中：项目资本金 12,480.40 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 5,500.00 万元，期限为 5 年期。

3、雪泾家园（二期）项目

雪泾家园（二期）项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、广登路以南。拆迁建筑面积 4.27 万平方米、拆出土地面积 34 亩、拟建安置房项目占地面积 2.2 万平方米、安置房总建筑面积 4 万平方米，安置房 414 套。

项目概算总投资 50,732.48 万元，其中：项目资本金 10,232.48 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 2,900.00 万元，期限为 5 年期。

4、唐家花园（一期）项目

唐家花园（一期）项目位于苏州市相城区相一路以北、澄帆路以东。拆迁建筑面积 9.5 万平方米、拆出土地面积 200 亩、拟建安置房项目占地面积 5 万平方米、安置房总建筑面积 9.6 万平方米，安置房套数 692 套。

项目概算总投资 107,790.30 万元，其中：项目资本金 21,690.30 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 8,700.00 万元，期限为 5 年期。

5、唐家花园（二期）项目

唐家花园（二期）项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、相一路以北。拆迁建筑面积 6.6 万平方米、拆出土地面积 170 亩，拟建安置房项目占地面积 2.8 万平方米、安置房总建筑面积 7.2 万平方米，安置房 532 套。

项目概算总投资 74,999.86 万元，其中：项目资本金 15,199.86 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 4,500.00 万元，期限为 5 年期。

6、中环安置小区二期项目

中环安置小区二期项目位于苏州市相城区黄桥街道春申湖路以北、永方路以西。拆迁建筑面积 11.18 万平方米、拆出土地面积 464 亩，拟建安置房项目占地面积 4.45 万平方米、安置房总建筑面积 17.4 万平方米，安置房 1104 套。



项目概算总投资 99,367.90 万元,其中:项目资本金,21,667.90 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 23,600.00 万元,期限为 5 年期。

7、中环安置小区三期项目

中环安置小区三期项目位于苏州市相城区黄桥街道春申湖路以北、永方路以西。拆迁建筑面积 6.44 万平方米、拆出土地面积 232 亩,拟建安置房项目占地面积 2.67 万平方米、安置房总建筑面积 9.5 万平方米,安置房 604 套。

项目概算总投资 53,550.85 万元,其中:项目资本金 16,750.85 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 12,600.00 万元,期限为 5 年期。

8、中央公园拆迁安置小区项目

中央公园拆迁安置小区项目位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。拆迁建筑面积 12.05 万平方米、拆出土地面积 442 亩,拟建安置房项目占地面积 8.0 万平方米、安置房总建筑面积 13 万平方米,安置房 1120 套。

项目概算总投资 197,521.91 万元,其中:项目资本金 39,821.91 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 35,600.00 万元,期限为 5 年期。

9、荷馨苑一期 B 区项目

荷馨苑一期 B 区项目位于苏埭公路以东、旺盛路以南,永方路以西、兴业路以北。拆迁建筑面积 3.46 万平方米、拆出土地面积 213 亩,拟建安置房项目占地面积 2.26 万平方米、安置房总建筑面积 5.75 万平方米,安置房 352 套。

项目概算总投资 32,503.08 万元,其中:项目资本金 10,303.08 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 7,200.00 万元,期限为 5 年期。

10、永方路东、华元路北 1 号安置点项目

永方路东、华元路北 1 号安置点项目位于苏州市相城区黄桥街道华元路以北、永方路以东。拆迁建筑面积 15.93 万平方米、拆出土地面积 430 亩,拟建安置房项目占地面积 7.84 万平方米、安置房总建筑面积 27 万平方米,安置房 1488 套。

项目概算总投资 174,784.00 万元,其中:项目资本金 43,884.00 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 41,200.00 万元,期限为 5 年期。

二、纳入棚改计划情况及相关批复文件



(一) 纳入棚改计划情况

根据苏州市吴中区住房和城乡建设局提供的《承诺函》，新蠡苑一期项目、新蠡苑三期项目、石湖景苑二期项目、文溪花园四期项目，已经于 2019 年 3 月纳入江苏省 2019 年棚户区改造年度计划，并将于 2019 年 6 月取得江苏省住房和城乡建设厅下发同意纳入 2019 年棚改专项债确认函。

根据苏州市相城区住房和城乡建设局提供的《承诺函》，五众泾花园（一期）项目、雪泾家园（一期）项目、雪泾家园（二期）项目、唐家花园（一期）项目、唐家花园（二期）项目、中环安置小区二期项目、中环安置小区三期项目、中央公园拆迁安置小区项目、荷馨苑一期 B 区项目、永方路东华元路北 1 号安置点项目，已经于 2019 年 4 月纳入江苏省 2019 年棚户区改造年度计划，并将于 2019 年 6 月取得江苏省住房和城乡建设厅下发同意纳入 2019 年棚改专项债确认函。

(二) 截止目前本次棚改项目已经取得的相关批复文件如下

(1) 吴中区棚户区改造项目

1、新蠡苑一期项目

已取得苏州市吴中区发展和改革局“吴发改中心【2018】74 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320506201800139”号建设用地规划许可证、苏州市行政审批局“建字第 301506201900105”号建设工程规划许可证、苏州市行政审批局“选字第 320506201800109”号建设项目选址意见书、备案号为 201832050600000158 号的环境影响登记表。

2、新蠡苑三期项目

已取得苏州市吴中区发展和改革局“吴发改中心【2019】3 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320506201900107”号建设用地规划许可证、“选字第 320506201800129”号建设项目选址意见书、备案号为 201832050600000856 号的环境影响登记表。

3、石湖景苑二期项目

已取得苏州市吴中区发展和改革局“吴发改中心【2018】83 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320506201800140”号建设用地规划许可证、“选字第 320506201800115”号建设项目选址意见书。

4、文溪花园四期项目



已取得苏州吴中经济技术开发区经济发展局“吴开经投【2018】033 号”批复、苏州市国土资源局“苏吴地拨复【2018】32 号”批复、备案号为 201832050600000186 号的环境影响登记表、苏州吴中经济技术开发区管理委员会编号为“320506201904280201”建筑工程施工许可证、苏州吴中经济技术开发区管理委员会编号为 320506201904280101 的建筑工程施工许可证、苏州市行政审批局“建字第 320506201800237 号”建设工程规划许可证、苏州市行政审批局“地字第 320506201800135 号”建设用地规划许可证。

(2) 相城区棚户区改造项目

1、五众泾花园（一期）项目

已取得苏州市相城区发展和改革局“相发改中心投【2018】554 号”批复、苏州市相城区发展和改革局“相发改中心投【2018】656 号”批复、苏州市自然资源和规划局“苏相地批复【2019】12 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320507201800149 号”建设用地规划许可证、苏州市相城区住房和城乡建设局“320507201812290301 号”建筑工程临时开工证明书。

2、雪泾家园（一期）项目

已取得苏州市行政审批局“地字 320507201900075”号建设用地规划许可证、苏州市相城区行政审批局“相审批投【2019】79 号”批复、苏州市相城区发展和改革局“相发改中心投【2017】97 号”批复。

3、雪泾花园（二期）项目

已取得苏州市相城区行政审批局“相审批投【2019】57 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320507201900074 号”建设用地规划许可证。

4、唐家花园（一期）项目

已取得苏州市相城区行政审批局“相审批投【2019】71 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320507201900079 号”建设用地规划许可证。

5、唐家花园（二期）项目

已取得苏州市相城区行政审批局“相审批投【2019】116 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320507201900080”建设用地规划许可证。

6、中环安置小区（二期）项目



苏州市相城区发展和改革局“相发改中心投【2017】67 号”批复、苏州市国土资源局“苏相地拨复【2017】26 号”批复、苏州市自然资源和规划局“苏相地拨复【2019】14 号”批复（二期）、苏州市相城区住房和城乡建设局“320507201904300501 号建筑工程施工许可证”（二期）、苏州市行政审批局“建字第 320507201900043”号建设工程规划许可证（二期）、苏州市行政审批局“地字第 320507201900028”号建设用地规划许可证（二期、三期）、苏州市相城区环境保护局“苏相环建【2017】163 号”审批意见、苏州市规划局“地字第 320507201700086 号”建设用地规划许可证。

7、中环安置小区三期项目

苏州市相城区发展和改革局“相发改中心投【2017】67 号”批复、苏州市国土资源局“苏相地拨复【2017】26 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320507201900028”号建设用地规划许可证（二期、三期）、苏州市相城区环境保护局“苏相环建【2017】163 号”审批意见、苏州市规划局“地字第 320507201700086 号”建设用地规划许可证。

8、永方路东、华元路北 1 号安置点项目

已取得苏州市相城区行政审批局“相审批投【2019】130 号”批复、苏州市相城区发展和改革局“相发改中心投【2018】399 号”批复、备案号为 201832050700000625 号环境影响登记表、苏州市行政审批局“地字第 320507201900050 号”建设用地规划许可证。

9、中央公园拆迁安置小区项目

已取得苏州市相城区行政审批局“相审批投【2019】125 号”批复、苏州市行政审批局“地字第 320507201900049 号”建设用地规划许可证。

10、荷馨苑一期 B 区项目

已取得苏州市相城区发展和改革局“相发改投核【2007】24 号”项目核准决定、苏州市规划局“建字第 320507201400072 号”建设工程规划许可证、苏州市规划局“苏规相(2007)地字 042 号”建设用地规划许可证、权利人为苏州市相城区黄桥集体资产经营公司编号为苏(2019)苏州市不动产权第 7010919 号的不动产权证书。

据此,本所律师认为,本次吴中区及相城棚户区改造项目已取得了有关批准手续,符合相关法律法规和相关产业政策,可将融资资金专项用于棚户区改造项目。



三、项目实施主体

本次棚改项目涉及的实施主体情况如下:

(一) 吴中区棚户区改造项目实施主体

1、苏州市吴中新城保障房建设有限公司(新鑫苑(一期)项目、新鑫苑(三期)项目、石湖景苑二期项目)

住所地苏州市吴中区吴中东路 133 号,统一社会信用代码:91320506081574531R,类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),法定代表人钱卫方,注册资本 100000 万元,成立日期 2013 年 11 月 01 日,登记机关为苏州市吴中区市场监督管理局,登记状态为存续(在营、开业、在册)。

经营范围包括:房地产开发经营;楼盘销售代理;销售:建筑材料(以上限国家法律法规政策允许范围内的项目和方式经营)。(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)。

2、苏州天鸿伟业置地有限公司(文溪花园四期项目)

住所地苏州吴中经济开发区越溪苏街 111 号经发大楼 6 楼,统一社会信用代码 91320506681642729X,类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),法定代表人沈荣华,注册资本 50000 万人民币,成立日期 2008 年 11 月 05 日,登记机关为苏州市吴中区市场监督管理局,登记状态为存续(在营、开业、在册)。

经营范围包括:房地产开发与经营。物业管理;自有房屋租赁。(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)

(二) 相城区棚户区改造项目实施主体

1、苏州市相城城市建设发展有限公司(五众泾花园(一期)项目、雪泾家园(一期)项目、雪泾家园(二期)项目、唐家花园(一期)项目、唐家花园(二期)项目)

住所地苏州市相城区元和街道聚茂街 185 号,统一社会信用代码 91320507573810828D,类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),法定代表人张明,注册资本 51050 万人民币,登记机关为苏州市相城区市场监督管理局,登记状态为存续(在营、开业、在册)。

经营范围包括:城镇化项目投资、建设,安居房投资建设,房屋租赁,房产信息咨询,生态环境建设,物业管理,水利工程施工,市政工程施工。(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)。

2、苏州市三角咀生态园开发有限公司(中环安置小区(二期)项目、中环安置小区(三期)项目、中央公园拆迁安置小区项目、永方路东华元路北 1 号安置点项目)

住所地苏州市相城区黄桥街道办事处大院内,统一社会信用代码 91320507664918519A,类型为有限责任公司,法定代表人薛晓波,注册资本 137400 万人民币,成立日期 2007 年 07 月 19 日,登记机关为苏州市相城区市场监督管理局,登记状态为存续(在营、开业、在册)。

经营范围包括: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(涉及审批的批准后经营)。(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)

3、苏州市相城区黄桥集体资产经营公司(荷馨苑一期 B 区项目)

住所地苏州市相城区黄桥镇新街 8 号,统一社会信用代码:91320507714994801K,类型为集体所有制,法定代表人唐建平,注册资本 15000 万人民币,成立日期:1996 年 09 月 24 日,登记机关苏州市相城区市场监督管理局,登记状态为存续(在营、开业、在册)。

经营范围包括:资产经营及相关业务。(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)

本所律师认为,具体实施本次棚改项目的上述实施主体是依法设立并有效存续的企业法人,涵盖保障性住房建设、房屋征收与安置等的经营范围,具备从事城市基础设施配套改造,管理服务及保障性住房建设等业务范围的主体资格。

三、项目融资还本付息情况

(一) 吴中区棚户区改造项目还本付息情况

新蠡苑一期项目拟申请发行专项债券募集资金 6,500 万元,新蠡苑三期项目拟申请发行专项债券募集资金 1,500 万元,石湖景苑二期项目拟申请发行专项债券募集资金 3,000 万元,文溪花园四期项目拟申请发行专项债券募集资金 10,000 万元,合计 21,000 万元。假设债券利率均为 4%(债券利率为本次发行债券统一假定),期限均为 5 年,每年支付一次融资利息,本金假设和专项债券同步偿还。



项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年苏州市吴中区棚改专项债券项目	2019		21,000.00		21,000.00		
	2020	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2021	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2022	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2023	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2024	21,000.00		21,000.00	-	840.00	21,840.00
	合计	-		21,000.00	21,000.00	-	4,200.00

(二) 相城区棚户区改造项目还本付息情况

五众泾花园（一期）项目拟申请发行的专项债券资金 15,200 万元，雪泾家园（一期）项目拟申请发行专项债券资金 5,500 万元，雪泾家园（二期）项目拟申请发行专项债券资金 2,900 万元，唐家花园（一期）项目拟申请发行专项债券资金 8,700 万元，唐家花园（二期）项目拟申请发行专项债券资金 4,500 万元，中环安置小区二期项目拟申请发行专项债券资金 23,600 万元，中环安置小区三期项目拟申请发行专项债券资金 12,600 万元，中央公园拆迁安置小区项目拟申请发行专项债券资金 35,600 万元，荷馨苑一期 B 区项目拟申请发行专项债券资金 7,200 万元，永方路东、华元路北 1 号安置点项目拟申请发行专项债券资金 41,200 万元，合计 157,000.00 万元。假设债券利率均为 4%（债券利率为本次发行债券统一假定），期限均为 5 年，每年支付一次融资利息，最后一年偿还本金。

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年苏州市相城区棚改专项债券项目	2019	-	157,000.00	-	157,000.00	-	-
	2020	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00



2021	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
2022	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
2023	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
2024	157,000.00	-	157,000.00	-	6,280.00	163,280.00
合计						188,400.00

四、偿债资金来源及项目收益融资平衡

(一) 吴中区棚户区改造项目

本次融资的偿债资金来源为棚户区改造项目对应的土地使用权出让收入和专项收入。根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的《2019 年苏州市棚户区改造项目融资与收益平衡方案审核报告》（天衡苏专字（2019）00110 号），项目预测收益及项目融资平衡情况如下：

1、项目收入测算

序号	项目	单位	新鑫苑一期	新鑫苑三期	石湖景苑二期	文溪花园四期	合计
一	出让土地回款	万元	296,853.00	116,249.00	344,374.00	161,220.00	918,696.00
1	可出让地的规划建筑面积(1)	亩	118.74	46.50	137.75	53.50	356.49
2	楼面地价均价	万元/亩	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,300.00	9,800.00
3	可出让地的规划建筑面积(2)	亩				34.70	34.70
4	楼面地价均价	万元/亩				1,100.00	1,100.00
二	债权存续期外的预计收入	万元	60,350.00	-	165,125.00	-	225,475.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	24.14	-	66.05	-	90.19
2	楼面地价均价	万元/亩	2,500.00	-	2,500.00	-	5,000.00



三	土地扣减项目	万元	125,347.00	61,612.00	95,002.00	91,895.00	373,856.00
1	政策性基金	万元	125,347.00	61,612.00	95,002.00	91,895.00	373,856.00
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	111,156.00	54,637.00	84,247.00	69,325.00	319,365.00
五	项目可实现的其他收入	万元	-	-	-	-	-
1	房屋销售收入	万元					-
2	安置房补差价收入	万元					-
六	项目用于资金平衡收益合计	万元	111,156.00	54,637.00	84,247.00	69,325.00	319,365.00

(注 1): 本表中项目收益未考虑房屋销售收入和安置房补差价收入部分。

(注 2): 本表项目总收益为财政专项补贴收入与土地出让回款之和扣减项目市级集中部分。

(注 3): 上述项目融资本息未考虑项目总投资扣除自有资金及本次发行债券金额后剩余资金缺口的来源。

2、项目收益和融资平衡情况

项目名称	项目资金总需求	本期债券存续期内项目收益	计划融资额	预计融资本息和	预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
新蠡苑一期	55,856.00	111,156.00	6,500.00	7,800.00	14.25
新蠡苑三期	65,037.00	54,637.00	1,500.00	1,800.00	30.35
石湖景苑二期	158,800.00	84,247.00	3,000.00	3,600.00	23.40
文溪花园四期	194,500.00	69,325.00	10,000.00	12,000.00	5.78
合计	474,193.00	319,365.00	21,000.00	25,200.00	

(二) 相城区棚户区改造项目

本次融资的偿债资金来源为棚户区改造项目对应的土地使用权出让收入和专项收入。根据天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所出具的《2019 年苏州市棚户区改造专项债券项目融资与收益平衡方案审核报告》(天衡苏专字(2019)00110 号),项目预测收益及项



目融资平衡情况如下:

1、项目收入测算

序号	项目	单位	五众 泾花园 (一期)	雪泾 家园 (一期)	雪泾 家园 (二期)	唐家 花园 (一期)	唐家 花园 (二期)	中环 安置小 区(二 期)	中环 安置小 区(三 期)	中央 公园拆 迁安置 小区	荷馨 苑一期 B区	永方 路东、 华元路 北1号 安置点	合计
一	项目总收益	万元	261,348.00	124,565.40	52,321.60	307,112.00	260,950.00	100,920.00	56,765.00	198,500.96	37,814.00	176,304.00	1,576,600.96
(一)	出让土地回款	万元	374,000.00	178,200.00	74,800.00	440,000.00	374,000.00	144,000.00	81,000.00	283,548.00	54,000.00	252,000.00	2,255,548.00
A-1	可出让地的面积	亩	170.00	81.00	34.00	200.00	170.00	80.00	45.00	204.00	30.00	140.00	1,154.00
A-2	地价均价	万元/亩	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,800.00	1,800.00	800.00	1,800.00	1,800.00	
B-1	可出让地的面积	亩	/	/	/	/	/	/	/	66.86	/	/	66.86
B-2	地价均价	万元/亩	/	/	/	/	/	/	/	1,800.00	/	/	
(二)	扣除项-市级集中 30.3%	万元	113,322.00	53,994.60	22,664.40	133,320.00	113,322.00	43,632.00	24,543.00	85,915.04	16,362.00	76,356.00	683,431.04
(三)	商业用房房屋销售税后收入	万元	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
(四)	安置房补差价收入	万元	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
(五)	棚改财政专项补贴收入	万元	670.00	360.00	186.00	432.00	272.00	552.00	308.00	868.00	176.00	660.00	4,484.00

(注 1): 本表中项目收益未考虑房屋销售收入和安置房补差价收入部分。

(注 2): 本表项目总收益为财政专项补贴收入与土地出让回款之和扣减项目市级集中部分。

(注 3): 上述项目融资本息未考虑项目总投资扣除自有资金及本次发行债券金额后剩余资金缺口的来源。

2、项目收益和融资平衡情况



项目名称	项目总投资	自有资金	项目总投资收益	本次计划融 资额	本次预计融 资本息和	预计项目收益对本 次融资本息和的覆 盖倍数③=①/②
			①			
五众泾花园 (一期)	197,648.69	41,548.69	261,348.00	15,200.00	18,240.00	14.33
雪泾家园(一 期)	57,680.40	12,480.40	124,565.40	5,500.00	6,600.00	18.87
雪泾家园(二 期)	50,732.48	10,232.48	52,321.60	2,900.00	3,480.00	15.03
唐家花园(一 期)	107,790.30	21,690.30	307,112.00	8,700.00	10,440.00	29.42
唐家花园(二 期)	74,999.86	15,199.86	260,950.00	4,500.00	5,400.00	48.32
中环安置小 区二期	99,367.90	21,667.90	100,920.00	23,600.00	28,320.00	3.56
中环安置小 区三期	53,550.85	16,750.85	56,765.00	12,600.00	15,120.00	3.75
中央公园拆 迁安置小区	197,521.91	39,821.91	198,500.96	35,600.00	42,720.00	4.65
荷馨苑一期 B 区	32,503.08	10,303.08	37,814.00	7,200.00	8,640.00	4.38
永方路东、华 元路北 1 号安 置点	174,784.00	43,884.00	176,304.00	41,200.00	49,440.00	3.57
合计	1,046,579.47	233,579.47	1,576,600.96	157,000.00	188,400.00	8.37

根据会计师事务所提供的审核报告,本所律师认为,本次吴中区及相城区棚户区改造融
资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。

六、法律风险

(一) 征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大,不排除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) 项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性,容易收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。

(三) 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, 国际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。

七、发行文件及发行有关机构

(一) 审计机构

本次发行由天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所出具了《江苏省 2019 年苏州市吴中区棚户区改造项目融资与收益平衡方案审核报告》(天衡苏专字(2019)00109 号)、《江苏省 2019 年苏州市相城区棚户区改造项目融资与收益平衡方案审核报告》(天衡苏专字(2019)00110 号)。

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所持有统一社会信用代码为 91320500089316393G 的营业执照, 并持有江苏省财政厅核发的编号为苏财会【2006】71 号的《执业证书》。

同时, 出具上述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。

(二) 律师事务所

本所为本次拟申请发行专项债券的项目出具法律意见书。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: 31320000466955546A)。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持有中华人民共和国律师执业证且, 截至本法律意见书签署之日, 经办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。

本所认为上述会计师事务所、律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, 可以作为本次申请发行专项债券项目的申报材料。



八、结论性意见

根据以上内容, 本所律师认为:

本次拟申请融资的棚户区改造项目已取得必要的批复文件, 项目符合产业政策及地区发展规划; 本次融资的棚户区改造项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息, 符合财预【2017】89 号文和财预【2018】28 号文的相关规定, 满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效, 本法律意见书一式六份, 仅供本次项目融资之目的使用。

以下无正文。



江苏新天伦律师事务所 Jiangsu New Talent Law Firm
江苏省苏州市工业园区苏桐路 37 号 4 号楼 3-4 层, 邮编 215021

(本页无正文, 为《江苏新天伦律师事务所关于 2019 年第四批江苏省政府债券之苏州市吴中区及相城区棚户区改造项目法律意见书》的签字页)。

江苏新天伦律师事务所 (公章)



经办律师 (签字)

日期: 2019 年 5 月 29 日

江苏竹辉律师事务所

关于

2019年常熟市棚户区改造项目

之

法律意见书

江苏竹辉律师事务所

2019年5月

江苏竹辉律师事务所关于 2019 年常熟市棚户区改造项目之法律意见书

致：常熟市财政局

江苏竹辉律师事务所（以下称“本所”）接受常熟市财政局的委托，就 2019 年常熟市棚户区改造项目即常熟市棚户区（危旧房）改造五期市区项目一金腾家园二期安置房工程项目的相关事宜，出具本法律意见书。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，有资格就本次发行涉及的中国法律问题出具法律意见。

本所律师依据《预算法》、财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财库[2018]61 号文、财库[2018]72 号文等法律法规之规定以及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。

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。

常熟市财政局已经提供了本所为出具本法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印件、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。

本所律师出具法律意见书依赖于常熟市财政局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，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作出判断。

本所律师同意将法律意见书作为本期融资的法律文件，随同其他材料一并报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

本所以及承办律师与委托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。

本所律师仅就本次融资所涉及的法律问题进行核查，不对专题价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专题评价报告等内容时，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。

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融资目的使用，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，就本次融资项目出具法律意见如下：

一、本期融资的棚户区改造项目基本情况

申请发行本期棚户区改造专项债券的 2019 年常熟市棚户区改造项目为常熟市棚户区（危旧房）改造五期市区项目一金腾家园二期安置房工程，项目位于常熟市龙腾片区规划纬四路南侧、台山路东侧，项目占地面积 42.7 亩，拟建住宅 366 套、安置房建筑面积 4.5 万平方米，项目概算总投资 50,606.78 万元，项目已开工建设，建设期 3 年，计划于 2021 年 5 月竣工交付，建成后主要用于安置琴湖昆承片区等 3 个棚改地块拆迁安置，拟安置拆迁居民 208 户，对应的拆迁居民房屋面积 37,350 平方米。

本项目拟使用专项棚户区改造债券资金 3 亿元，期限为 5 年，截止目前江苏省住房和城乡建设厅已同意将常熟市金腾家园二期安置住房项目纳入 2019 年棚改专项债券发行。

二、纳入棚改计划情况及相关批复文件

截止目前，常熟市发展改革委员会已于 2018 年 9 月 27 日对金腾家园二期安置房工程项目的初步设计方案作出批复，批复文号为“常发改[2018]371 号。常熟市国土资源局于 2018 年 10 月 12 日为该项目用地核发了编号为苏（2018）常熟市不动产权第 0044677 号证书。常熟市规划局已于 2018 年 10 月 17 日对该项目签发了编号为“建字第 320581201800364 的规划许可证和建设工程审批案卷第 J520180114 号的规划审批总图。常熟市住房和城乡建设局于 2019 年 2 月 22 日为该项目颁发了编号为 320581201902220201 的建筑工程施工许可证，与此同时，截止本法律意见书出具之日，金腾家园二期安置房工程项目已纳入江苏省住房和城乡建设厅下达的 2019 年棚户区改造计划，并已取得江苏省住房和城乡建设厅

已同意将常熟市金腾家园二期安置房工程项目纳入 2019 年棚改专项债券发行的确认函。

据此，本所律师认为，本次常熟市棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合相关法律法规和相关产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

三、项目实施主体

本项目实施主体为常熟市保障房开发建设有限公司。常熟市保障房开发建设有限公司现持有常熟市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913205810831504686 的《营业执照》，常熟市保障房开发建设有限公司为国有控股有限责任公司，实际控制人为常熟市政府国有资产监督管理委员会，法定代表人为钱瑞龙，注册资本为 105750 万元，经营范围：房地产开发经营。土地开发与整理；保障性住房建设、房屋征收与安置、城市建设项目投资与管理、城市基础设施和配套设施开发与建设、绿化工程建设；房屋租赁、物业管理、委托代建。（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）。住所地为常熟市枫林苑 1 幢，营业期限长期。

本所律师认为，常熟市保障房开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业法人，包括保障性住房建设、房屋征收与安置等的经营范围，具备从事城市基础设施配套改造，管理服务及保障性住房建设等业务范围的主体资格。

四、融资项目收益和融资平衡情况

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年常熟市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告【苏公 L[2019]E6016 号】，在满足关于棚改区域土地出让的相关基本假设的基础上，本次申请棚改专项债券的金腾家园二期安置房工程项目的项目收益和融资平衡情况如下表所示：

（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划融资额	预计融资本息和	预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
金腾家园二期	50,606.78	72,474.39	30,000.00	35,850.00	2.02

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）的测算，在满足相应假设前提的情况下，金腾家园二期安置房工程项目收益对融资本息和的覆盖倍数为2.02，可实现项目收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次融资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。

五、法律风险

（一）利率风险

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）偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（三）税务风险

根据《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）规定，企业和个人取得的专项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内，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发生相应波动。

（四）宏观经济波动风险

常熟市2018年地区生产总值按可比价格计算，比上年增长6.8%。长期以来，常熟市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债

券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致常熟市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而会给本期专项债券的投资者带来一定的风险。

七、发行文件及发行有关机构

（一）审计机构

《2019 年常熟市棚户区改造项目项目融资与收益平衡方案专题评价报告》（编号：苏公 L[2019]E6016 号）由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所出具，该会计师事务所持有统一社会信用代码为 91320581MA1PBWXQ1Q 的《营业执照》，并持有江苏省财政厅核发的证书编号为苏财会[2017]86 号的《执业证书》，具有出具上述财务审核报告的资质。

（二）律师事务所

本所为本次专项债券出具法律意见书。本所具备为本次专项债券发行出具法律意见书的资格，相关资质证明文件如下：《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31320000466954973K；经办律师持有中华人民共和国律师执业证且已通过 2018 年度检验，具有签字资格。

上述会计师事务所、律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。

八、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

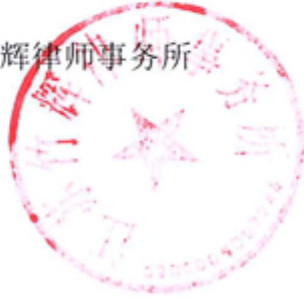
本次融资的棚户区改造项目已取得必要的批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划；本次融资的棚户区改造项目项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，符合财预[2017]89 号文和财预[2018]28 号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效，本法律意见书一式伍份，仅供本次项目融资之目的使用。

以下无正文。

（本页无正文，为《江苏竹辉律师事务所关于 2019 年常熟市棚户区改造项目之法律意见书》的签署页）

江苏竹辉律师事务所



负责人： 汤敏

汤敏

经办律师： 汤敏

汤敏

陈光林

陈光林

2019年5月29日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000466954973K

江苏竹辉

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11月13日

江苏竹辉律师事务所	
执业机构	
专职律师	汤敏
执业证类别	持证人
13205199710601290	男
执业证号	性别
法律职业资格 或律师资格证号	321119197402080414
109774020081	身份证号
	
发证机关	
2009 12 19	
发证日期	
2009年12月19日	

<p>律师年度考核备案</p> <table border="1"> <tr> <td>考核年度</td> <td>2009.6-2010.5 江苏省司法厅</td> </tr> <tr> <td>考核结果</td> <td>2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5</td> </tr> <tr> <td>备案机关</td> <td>2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5</td> </tr> <tr> <td>备案日期</td> <td></td> </tr> </table>		考核年度	2009.6-2010.5 江苏省司法厅	考核结果	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5	备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	备案日期		<p>律师年度考核备案</p> <table border="1"> <tr> <td>考核年度</td> <td>年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅</td> </tr> <tr> <td>考核结果</td> <td>2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5</td> </tr> <tr> <td>备案机关</td> <td></td> </tr> <tr> <td>备案日期</td> <td>2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5</td> </tr> </table>		考核年度	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅	考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5	备案机关		备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核年度	2009.6-2010.5 江苏省司法厅																		
考核结果	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5																		
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5																		
备案日期																			
考核年度	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅																		
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5																		
备案机关																			
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5																		

执业机构 江苏竹辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13205201010388900

法律职业资格
或律师资格证号

A20073205021748

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 03 月 14 日



持证人 陈光林

性 别 男

身份证号 420116198203283256

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
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	



Jin Mao
P.R.C. Lawyers
金茂律師事務所

(2019) 金昆律意字第 019 号

上海市金茂（昆山）律师事务所

关于

昆山市棚户区改造专项债券

发行中的前期准备工作

之

法律意见书



金茂律師事務所
- Jin Mao Law Firm -

上海市金茂（昆山）律师事务所

二〇一九年五月



目 录

释义和简称.....	1
重要提示及声明.....	3
第一章 预期偿债资金来源.....	4
第二章 募集资金使用.....	5
第三章 中介机构及相关文件.....	6
第四章 结论性意见.....	7
签署页.....	8
附件 1、律师事务所分所执业许可证	
2、律师执业证	



释义与简称

本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	(2019) 金昆律意字第 019 号《上海市金茂（昆山）律师事务所关于昆山市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	上海市金茂（昆山）律师事务所
经办律师	陈丽萍律师、王倩律师
棚改专项债券	是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、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
《专项报告》	江苏华星会计师事务所出具的本次专项债券专项报告【编号为华星会咨字[2019]K003 号】
中介机构	上海市金茂（昆山）律师事务所、江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所
江苏华星会计师事务所	江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所
元	人民币元



关于昆山市棚户区改造专项债券 发行中的前期准备工作之

法律意见书

2019 金昆律意字第 019 号

昆山市财政局：

上海市金茂（昆山）律师事务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。本所受托委派陈丽萍律师、王倩律师，就昆山市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作提供法律服务。经办律师根据《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暂行办法〉的通知》、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》、《财政部关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（财预【2018】59 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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《证券法》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法律意见书。



重要提示及声明

一、本所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充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、为出具本法律意见书，本所经办律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的相关规定及本所与昆山市财政局签署的《专项法律服务协议》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。

三、昆山市阳澄湖房产有限责任公司保证已经提供了本所经办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。并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

四、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，本所经办律师依赖于有关政府部门、司法机关、昆山市阳澄湖房产有限责任公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所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。

六、本所经办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。

七、本法律意见书仅供昆山市财政局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，本所经办律师现出具法律意见如下：



第一章 预期偿债资金来源

根据江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所出具的《关于 2019 年昆山市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项报告》，本次债券本息的偿债资金来源为昆山市古澄花园二期棚户区改造项目拆迁土地约 3.56 万平方米出让收益剔除国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、住房保障资金、出让合同印花税后的收入。

本次项目总融资金额 20000 万元，假设融资利率 4%，期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金。经专项审核，江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所认为，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及依据的各项假设前提下，本次昆山市古澄花园二期棚户区改造项目预期土地出让收入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。

据此，本所经办律师认为，本次债券中棚户区改造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资金的本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。



第二章 募集资金使用

(一) 本次项目拟募集 20000 万元, 由昆山市阳澄湖房产有限责任公司用于巴城镇古澄花园动迁小区二期工程棚户区改造项目。

(二) 本次债券的使用限制

依据项目实施单位提供的相关资料, 本次债券 20000 万元由昆山市阳澄湖房产有限责任公司用于巴城镇古澄花园动迁小区二期工程棚改项目。

	内 容	
项目名称	巴城镇古澄花园动迁小区二期工程	
项目实施主体	昆山市阳澄湖房产有限责任公司	
	统一社会信用代码	91320583138150490D
	机构地址	昆山市巴城镇新澄路 2 号
	法定代表人	潘震前
	经营范围	商品房开发、销售;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)
	经营期限	1992 年 7 月 10 日至 2025 年 5 月 18 日
	注册资本	30000 万元
	股东信息	昆山市巴城镇东阳澄湖村村民委员会 昆山市巴城资产经营有限责任公司
项目位置	昆山巴城镇古城路东侧、马鞍山路北侧	
项目总需求	40800 万元	
本次债券发行金额	20000 万元	

据此, 昆山市阳澄湖房产有限责任公司系具有独立法人资格的有限责任公司, 具备负责实施该项目的主体资格, 项目已取得立项审批手续。

第三章 中介机构及相关文件

一、会计师事务所

本期准备工作的《专项评价报告》由江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所出具，江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所现在持有江苏省财政厅 2003 年 10 月 28 日核发的《执业证书》（分所执业证书编号 320500063201）、昆山市市场监督管理局 2016 年 7 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913205837550947973），江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所系依法注册成立的会计师事务所。

二、律师事务所

本期准备工作的《法律意见书》由上海市金茂（昆山）律师事务所出具。上海市金茂（昆山）律师事务所现持有江苏省司法厅于 2016 年 11 月 21 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 3132000007909400B），上海市金茂（昆山）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由上海市金茂（昆山）律师事务所指派陈丽萍律师、王倩律师作为经办律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过 2018 年度年检。



第四章 结论性意见

据此，本所经办律师认为，本次棚户区改造债券对应项目的项目实施主体昆山市阳澄湖房产有限责任公司具有独立法人资格，具有实施本项目的主体资格，本期债券对应的项目已经办理了立项，相关项目即将启动，具有项目建设方面的融资需求，能够实现收益与融资自求平衡。为本期债券对应项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具有相应的从业资质。项目具有稳定的预期偿债资金来源，可实现项目收益和融资自求平衡。



签署页

本页系《上海市金茂（昆山）律师事务所关于昆山市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》的签署页。

本《法律意见书》正本一式捌份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为2019年5月29日。

上海市金茂（昆山）律师事务所

负责人：金文玮



经办律师：陈丽萍

经办律师：王倩

日期：2019年5月29日



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码:313200000799054000

上海市金茂(昆山) 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 21 日

No. 02214824

中华人民共和国司法部监制



执业机构	上海市立信（昆山） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13205201311913410	持证人	陈丽萍
法律职业资格 或律师资格证书号	6201132058313/2	性别	女
发证机关	 江苏省司法厅	身份证号	320583197904060423
发证日期	2018年03月20日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	 2017.6-2018.5	考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5	备案日期	



执业机构	上海市金茂(昆山) 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13205201211289812	持证人	王倩
法律职业资格 或律师资格证号	A20103205832028	性别	女
发证机关	 江苏省司法厅	身份证号	32058319860623002X
发证日期	2018		

江苏联嘉律师事务所

(2019)联律法意 002 号

2019 江苏省棚户区改造专项债券之
如东县棚户区改造项目

法律意见书

江苏联嘉律师事务所

二〇一九年

江苏省如东县掘港镇长江路 301 号上成中心 1 号楼七楼

联系电话：051384513670

法律意见书目录

1、目录	1 页
2、律师声明事项	2 页
3、棚改机构的资格	3 页
4、棚改地块的情况	4 页
5、专项评价报告	5 页
6、中介服务机构	6 页
7、结论	7 页
8、签字盖章	8 页

江苏联嘉律师事务所

(2019)联律法意 002 号

2019 江苏省棚户区改造专项债券之

如东县棚户区改造项目

法律意见书

江苏联嘉律师事务所

二〇一九年

2019 江苏省棚户区改造专项债券之

如东县棚户区改造项目法律意见书

致：如东县财政局

2018 年，财政部先后印发了《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号），《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号），财政部、住房城乡建设部联合印发了《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），推出棚户区改造专项债券。为做好 2019 年江苏

省棚户区改造专项债券发行工作，江苏省财政厅、江苏省住房城乡建设厅于2019年1月联合下发了《申报2019年棚改专项债券项目信息表的通知》，对2019年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

江苏联嘉律师事务所（以下简称“本所”）作为2019年江苏省如东县鑫源城投房地产开发有限公司专项法律服务的律师，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。

一、律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具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，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。

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、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有关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并评价这些数据、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本期债券发行之目的使用,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本期债券发行申请所必备的法律文件,随同其他材料一同上报。

二、棚改机构的资格

单位名称:如东县鑫源城投房地产开发有限公司,统一信用代码91320623565256564K,住所地:如东县掘港镇迎丰路3号,注册资金62000万元,法定代表人:张东锋,由如东县鑫源投资发展集团有限公司投资设立,经营范围:房地产开发经营(含拆迁安置房、经济适用房、廉租住房开发),登记机关:如东县市场监督管理局,营业期限至:2010年11月16日至2060年11月15日。

据此,经本律师审查认为,如东县鑫源城投房地产开发有限公司系依法批准成立,具有独立法人资格,经营范围包括房地产开发,具备棚户区改造主体资格。

三、棚改地块的情况

根据如东县鑫源城投房地产开发有限公司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:

1、项目地块概述

如东县本次融资项目为如东县五总安置房三期棚改安置房项目。

如东县五总安置房三期棚改安置房项目位于南通如东县，基地西侧为解放路，南侧为富民路，北侧为健康路，总用地面积 67,680.3 平方米，总建筑面积 199,323.03 平方米，地上建筑面积（计容面积）142,750.47 平方米。本项目建设住宅全部用于如东县五总安置房三期棚户区改造的安置补偿，土地出让取得收入优先偿还本次发行的棚户区改造专项债本息。

2、项目地块的审批情况

本次债券所对应的棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，并已履行部分前期审批程序，尚待按照《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续工作。

四、专项评价报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所（以下简称“中兴华会计”）针对本次专项债券项目出具《2019 年江苏省棚户区改造专项专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中兴华核字（2019）第 210263 号），中兴华会计认为：本次评价的如东县棚户区改造项目，在项目收入分别以 2019 年 GDP 增速（7.4%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7.4%的 100%比例计算预测

增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 3.01；按 2019 年 GDP 增速 7.4% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 2.72；按 2019 年 GDP 增速 7.4% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 2.39。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资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能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、中介服务机构

1. 会计师事务所

中兴华会计作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中兴华会计现持有如东县行政审批局于 2016 年 5 月 12 日核发的统一社会信用代码为 91320623313739922M 的《营业执照》、江苏省财政厅于 2014 年 9 月 24 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（会计师事务所分所编号：110001673203）及江苏省注册会计师协会于 2018 年 8 月 30 日关于发布 2018 年会计师事务所综合评价 AAA 级以上会计师事务所名单的通告，明确中兴华会计为 AAA 级以上会计师事务所。

本所律师认为：中兴华会计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专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 律师事务所

江苏联嘉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2016年12月16日核发的统一社会信用代码为313200004676873362的《律师事务所执业许可证》，经办律师持有江苏省司法厅核发的《律师执业证》，分别为：金志学，执业证号13206199210826653；许露露，执业证号13206201711121394。

本所律师认为：江苏联嘉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。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 如东县鑫源城投房地产开发有限公司系经批准成立、具有独立的法人资格，经营范围包括房地产开发，具备棚户区改造主体资格。

2. 本次债券所对应的棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，并已履行部分前期审批程序，尚待按照《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续工作。

3. 本期债券募集资金拟投资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能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

4. 为本期债券发行提供服务的会计师事务所和律师事务所均具备相应的从业资质。

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)

(本页无正文，为《江苏联嘉律师事务所关于 2019 江苏省棚户区改造专项债券之如东县棚改项目法律意见书》之签字盖章页)

经办律师：

金志远 许露露

负责人：

金志远

江苏联嘉律师事务所（公章）

2019年5月25日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313200004676873362

江苏联嘉

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16日

执业机构 江苏联嘉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206199210826653

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 金志学

性别 男

身份证号 32062319640803735x



执业机构 江苏联嘉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201711121394

法律职业资格
或律师资格证号 A20143206233552

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 03 月 10 日



持证人 许露露

性别 女

身份证号 320623199204232368

江苏翔律律师事务所

关于

2019年江苏省棚户区改造
专项债券之海门市项目

之

法律意见书



江苏翔律律师事务所

江苏省海门市北海路479号

电话(0513)82103791

目 录

释义	2
第一部分 前言	3
第二部分 正文	4
一、 本期债券的基本情况	4
二、 项目概况	5
三、 项目资金情况	8
四、 专项债券评估价报告	8
五、 中介机构	9
六、 结论意见	9

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
本期债券/专项债券	指	2019年江苏省棚户区改造专项债券
棚户区改造项目	指	2019年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目
律师事务所/本所	指	江苏翔律律师事务所
《地方政府专项债券发行管理暂行办法》	指	财政部发布的《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）
《棚户区改造专项债券管理办法》	指	财政部、住房城乡建设部发布的《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）

江苏翔律律师事务所

关于 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目 之法律意见书

苏翔律（2019）法见字第 011 号

第一部 前言

致：海门市财政局

江苏翔律律师事务所（以下简称“本所”）是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。本所受贵单位委托，受聘担任海门市 2019 年棚户区改造专项债券项目法律顾问。本所律师根据《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）、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、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（财预〔2018〕28 号）、财政部、住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11 号）、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 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，本所声明如下：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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、材料和口头的陈述和说明，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；其所提供的文件、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；其所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

五、本所律师出具本《法律意见书》系依赖于委托人、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。

六、本所律师仅就本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计（《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。

七、本《法律意见书》仅作为项目实施机构本期债券之目的使用，非经本所书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、本期债券的基本情况

债券名称	2019年江苏省棚户区改造专项债券
发行人	江苏省人民政府
发行规模	11亿元
债券期限	5年
债券利率	4.5%
付息方式	在存续期内按年支付利息

根据江苏省财政厅《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）、《关于做好2019年第一批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》要求，经批准本期债券发行规模11亿元未超出债务限额。

本所律师认为，本期债券的发行主体、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、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二十八条及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）、汇成苑项目

1、项目概况

汇成苑项目地处海门市主城区，棚户区改造富江高科地块，整理土地面积22.03万平方米，拆迁改造户数825户，拆迁改造面积12.38万平方米。拟建安

置房汇成苑项目北靠张北路，西临富江路，东至岷江路，南至丝绸路，用地面积约 10.99 万平方米，总建筑面积约 30.82 万平方米，其中地上建筑面积 24.25 万平方米，地下建筑面积 6.57 万平方米。项目容积率 2.15，建筑密度 19.09%，绿地率 30.5%，工程包括 1 栋 8 层住宅、8 栋 9 层住宅、12 栋 10 层住宅、5 栋 15 层住宅、5 栋 28 层住宅和 9 栋配套商业公建及地库，总户数约 1860 套。

该项目计划于 2019 年 7 月取得施工许可正式开工，计划于 2022 年 6 月完成竣工备案。

2、项目业主

根据海门市行政审批局《关于汇成苑项目核准的批复》（海审批核准〔2018〕27 号）批复，同意海门市海赋建设开发有限公司建设汇成苑项目。

海门市海赋建设开发有限公司，现持有海门市行政审批局颁发的社会统一信用代码为 91320684MA1W7EU135 的营业执照，注册资本 50000 万元人民币，住所地海门市海门街道北京路 1398 号，法定代表人陆澄平，经营范围：房地产项目开发建设；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；城市综合服务设施建设与运营管理；建设项目管理；建筑设计；线路管道安装；水电安装；建筑装饰装饰工程；建筑工程监理；工程材料、造价、审计咨询；物业管理；自有房屋租赁；建材批发、零售。（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），拥有暂定二级房地产开发企业资质证书。

3、项目批准文件

经本所律师核查，截止本《法律意见书》出具之日，汇成苑项目已取得批准文件如下：

a、海门市国土资源局《关于汇成苑项目的预审意见》（海国土资源〔2018〕107 号）；

b、海门市行政审批局《关于汇成苑项目初步选址的意见》（海审发〔2018〕203 号）；

c、海门市行政审批局《关于汇成苑项目核准的批复》（海审批核准〔2018〕27 号）；

d、江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于 2019 年棚户区改造部分项目的确认函》。

综上，本所律师认为，该项目已取得相关批准文件，符合产业政策及地区发展规划，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等法律法规及规范性文件的规定。

（二）、都市五星北区项目

1、项目概况

都市五星北区项目地处海门市北部新城二期地块，该地块整理土地面积 343.6 万平方米，拆迁改造户数 1175 户，拆迁改造面积 17.62 万平方米。拟建安置房都市五星北区项目北至中海路、西至狮山路，东至日新路，南至红海路，用地面积约 12.92 万平方米，总建筑面积约 35.78 万平方米，其中地上建筑面积 26.5048 万平方米，地下建筑面积 9.2804 万平方米。项目容积率 2.05，建筑密度 12.08%，绿地率 30.25%，工程包括 5 栋 21 层住宅、8 栋 26 层住宅、9 栋 32 层住宅和 8 栋配套商业公建及地库，总户数约 2397 套。

该项目计划于 2019 年 6 月底取得施工许可正式开工，计划于 2022 年 5 月完成竣工备案。

2、项目业主

根据海门市行政审批局《关于都市五星北区项目核准的批复》（海审批核准[2018] 28 号）批复，同意海门市海赋建设开发有限公司建设都市五星北区项目。

海门市海赋建设开发有限公司，现持有海门市行政审批局颁发的社会统一信用代码为 91320684MA1W7EU135 的营业执照，注册资本 50000 万元人民币，住所地海门市海门街道北京路 1398 号，法定代表人陆澄平，经营范围：房地产项目开发建设；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；城市综合服务设施建设与运营管理；建设项目管理；建筑设计；线路管道安装；水电安装；建筑装饰装饰工程；建筑工程监理；工程材料、造价、审计咨询；物业管理；自有房屋租赁；建材批发、零售。（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），拥有暂定二级房地产开发企业资质证书。

3、项目批准文件

经本所律师核查，截止本《法律意见书》出具之日，都市五星北区项目已取得批准文件如下：

a、海门市国土资源局《关于都市五星北区项目的预审意见》（海国土资源[2018]106号）；

b、海门市行政审批局《关于都市五星北区项目初步选址的意见》（海审发[2018]204号）；

c、海门市行政审批局《关于都市五星北区项目核准的批复》（海审批核准[2018]28号）；

d、江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于2019年棚户区改造部分项目的确认函》。

综上，本所律师认为，该项目已取得相关批准文件，符合产业政策及地区发展规划，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等法律法规及规范性文件的规定。

三、项目资金情况

1、汇成苑项目

根据《评估报告》，该项目总投资130461.92万元，其中自有资金50461.92万元，后续融资50000.00万元，本期申请发行棚户区改造专项债券30000.00万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造项目，本期募投项目预计收益297658.90万元。

2、都市五星北区项目

根据《评估报告》，该项目总投资164970.51万元，其中自有资金84970.51万元，本期申请发行棚户区改造专项债券80000.00万元。

上述筹措资金拟专项用于本次棚户区改造项目，本期募投项目预计收益484658.40万元。

综上两募投项目预计收益782317.30万元。

四、专项债券评估报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所（下称上会所）为拟使用专项债券出具编号为上会苏报字[2019]第0171号的《2019年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（在本法律意见书中称《评估报告》），上会所认为本次审核的汇成苑和都市五星北区2个棚户区改造项目

“现金流入预测表（分别以预期目标销售价格的 100%、95%、90%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格）公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，棚改项目能实现现金流平衡”。即实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：拟使用债券涉及的棚户区改造项目能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

五、中介机构

（一）会计师事务所

上会所作为拟使用专项债券发行的审计机构并出具《评估报告》。上会所现持有南通市工商行政管理局于 2016 年 1 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91320600087936361Y 的营业执照、江苏省财政厅于 2014 年 2 月 20 日核发的会计师事务所分所编号为 310000083201 的《会计师事务所分所执业证书》。为拟使用专项债券发行出具《评估报告》的会计师邹蜀云（执业证号：320600030021）、仲凌霞（执业证号：320600030031）均持有《注册会计师证书》、并通过了 2018 年年度检验。

本所认为：上会所系依法成立且核发存续的审计机构，具备为拟使用专项债券发行出具《评估报告》的资质，在《评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

江苏翔律律师事务所作为拟使用专项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 31320000731151726Y 《律师事务所执业许可证》。为拟使用专项债券发行出具本《法律意见书》的蔡建龙律师（执业证号：13206198910448682）、王效东律师（执业证号：13206200910818751）均持有《律师执业证》，并通过了 2018 年年度考核备案。

本所认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为拟使用专项债券发行出具《法律意见书》的资质，在《法律意见书》签字的两名律师均具备相应的从业资格。

六、结论意见

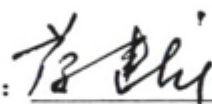
综上所述，本所律师认为，本期债券所对应的两个项目符合产业及地区发展规划，项目实施单位具备相关主体资格和资质，本期债券募集资金将专项用于相关棚户区改造工程，本期债券对应棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡。

江苏翔律律师事务所

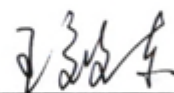


(盖章)

经办律师：



蔡建龙



王效东

二〇一九年五月二十九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000731151726Y

江苏翔律
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 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31320000731151726Y

江苏翔律

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 12

月 19

日

律师事务所登记事项（一）

名称	江苏翔律律师事务所
住所	江苏省南通市海门市海门镇 陵江路888号
负责人	蔡建龙
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	海门市司法局
批准文号	苏司律[2000]第216号
批准日期	2000-10-29

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	蔡建龙 施玉华	李新民 秦磊
		

执业机构 江苏翔律律师事务所

执业证类别 专职律师

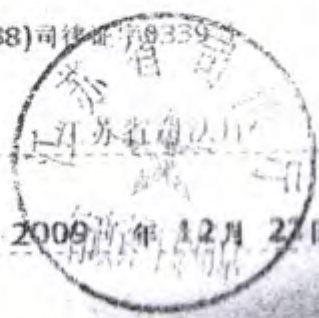
执业证号 13206198910448682

法律职业资格
或律师资格证号

(88)司律证字8339

发证机关

发证日期 2009年12月27日



持证人 陈建龙

性别 男

身份证号 320625196009150016

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核 江苏省司法厅
备案机关	江苏省司法厅 2018.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	江苏翔律律师事务所 1320625196009150016
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206200910818751

法律职业资格
或律师资格证号 A20073206842104

发证机关



发证日期 2009年12月11日



持证人 王效东

性别 男

身份证号 32062519650821001x

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2017.6-2018.5 江苏省司法厅
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京市盈科（连云港）律师事务所

[2019]盈连云港法意字第 LYG 003 号

关于 2019 年第四批江苏省政府债券之

连云港市海州区棚户区改造项目

法律意见书



二〇一九年

2019年第四批江苏省政府债券之 连云港市海州区棚户区改造项目法律意见书

致：连云港市海州区财政局、连云港市海州区住房和城乡建设局

北京市盈科（连云港）律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为2019年第四批江苏省政府债券之连云港市海州区棚户区改造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 住建部《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》

（财预[2018]28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。

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.....	8
四、项目偿债资金来源及资金用途.....	9
五、项目收益与融资平衡情况.....	9
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
本次棚户区改造项目	指	连云港市海州区棚户区改造项目（财经学校C地块棚户区项目、黄海度假村地块安置房项目（幸福里））
中瑞华会计师事务所	指	江苏中瑞华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
财务评价报告	指	2019年第四批江苏省政府债券—连云港市海州区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告（苏瑞华连审（专）字[2019]053号）
法律意见书	指	2019年第四批江苏省政府债券之连云港市海州区棚户区改造项目法律意见书
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，对本次棚户区改造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、公司及相关方、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，审查了本次棚户区改造项目前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次棚户区改造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、本次棚户区改造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、本所律师仅对本次棚户区改造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》仅供本次棚户区改造项目使用，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

本次棚户区改造项目内容为对连云港市海州区财经学校 C 地块实施棚户区改造，该地块范围为民主西路以北、仕方国际以西、人民西路以东，本次棚户区改造项目涉及征收建筑面积 5.3 万平方米、整理土地面积 123.2 亩、征收户数 454 户，其中货币化补偿 204 户，征收面积 2.04 万平方米。黄海度假村安置房项目建筑总面积 191657.99 平方米，可安置约 1123 户被征收户。

本次棚户区改造项目总投资 131348.88 万元，本次计划使用专项债券资金 30000 万元。

二、项目实施机构

本次棚户区改造项目实施机构为连云港市海州区住房和城乡建设局（连云港市海州区房屋征收局），海州区住房和城乡建设局系海州区人民政府所属的机关法人，且系海州区棚户区改造工作的主管单位，具备实施棚户区改造的主体资格。

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，本次棚户区改造项目已取得江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将连云港市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》（2019 年 5 月 30 日发）；已取得海州区经济信息化与发展改革局《关于瀛洲幸福里工程项目建议书的批复》（海经发投发[2018]211 号）；已取得连云港市规

划局规划方案备案（备案号：连规海条（2018）032号）。据此，本所律师认为本次棚户区改造项目已取得了必要的批准手续，符合有关规划和产业政策，可将融资资金专项用于棚户区改造项目。

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，本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造事项，资金用途符合《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》等相关规范性文件的规定。本次棚户区改造项目融资本息将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和专项收入偿还，另结合中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，本所律师认为本次棚户区改造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

根据中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，“2019年第四批江苏政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目（财经学校C地块棚户区项目）地块自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易且于一年内出让完毕（2019年第二批政府债券-海州区棚户区改造项目（原造纸厂宿舍区周边地块、胸阳公园及胸阳公园南侧地块）相关假设不变，详见附件说明）：按连云港市GDP增速6.63%的100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.45；按连云港市GDP增速6.63%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.40；按连云港市GDP增速的6.63%的

80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36”。

“在棚户区改造项目改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 GDP 增速（6.63%）的 100%、90%、80%比例增长时，综合 2019 年第二批江苏省政府债券-棚户区改造项目中相关地块的出让收益及成本，预期相关拟出让土地在债券存续期内可以全部实现出让，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”。

六、项目中介服务机构

1、会计师事务所

本次项目由中瑞华会计师事务所出具《财务评价报告》。中瑞华会计师事务所现持有南通市崇川区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320602718557238C），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]63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高潮和注册会计师寻爱华均持有经 2018 年年检合格的《注册会计师证书》。中瑞华会计师事务所及注册会计师高潮、注册会计师寻爱华具备为本次项目出具财务评价报告的资格。

2、律师事务所

本次棚户区改造项目由北京市盈科（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)，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《律师执业证书》。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棚户区改造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、本次棚户区改造项目已被列入江苏省和连云港市棚户区改造计划，并已取得必要批准手续，项目实施机构具备实施棚户区改造的主体资格。

二、本次棚户区改造项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的棚户区改造工作，项目融资本息将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和专项收入偿还，本次棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》，本次棚户区改造项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》及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，为本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

陈胜玖

二〇一九年五月二十八日

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



陈胜玖律师执业证



江苏石城律师事务所

关于

2019 年第四批江苏省政府债券

之盱眙县国联淮水苑项目

之

法律意见书



江苏石城律师事务所
JIANGSU SHICHENG LAW FIRM



江苏省南京市清江南路 7 号越洋国际 23 楼

电话：025-84714415 传真：025-84714515



江苏石城律师事务所

关于

2019年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑项目之 法律意见书

石城意字【2019】第039号

致：盱眙县财政局

江苏石城律师事务所（以下简称“本所”）接受淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司（以下简称“委托单位”）委托并指派谢开顺律师、赵艳律师（以下简称“本所律师”）担任2019年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑项目（以下简称“本次项目”）的专项法律顾问，就本次项目出具法律意见书。

本所律师出具本法律意见书的法律依据、政策依据如下：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）；
- 3、《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）；
- 4、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72号）；
- 5、《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债【2019】31号）；
- 6、国家和江苏省其他有关法律、行政法规、地方性法规和政策性规定。

本所律师出具本法律意见书的客观事实依据，包括但不限于：

- 1、盱眙县住房和城乡建设局《统一社会信用代码证书》；
- 2、《盱眙县城市总体规划(2015—2030)》；
- 3、《关于将淮水苑项目纳入2019年棚改专项债券发行项目的请示》（盱政

[2019]40号);

4、《省住房和城乡建设厅关于同意将盱眙县淮水苑项目纳入2019年棚改专项债的确认函》;

5、北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具的《2019年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告》(中瑞诚苏核字[2019]60号);

6、其他市场调查收集的有关资料。

目 录

声 明	4
正文	5
一、本次项目的实施单位	5
二、本次项目的基本情况	5
三、偿债资金来源及收益融资平衡	6
四、中介机构及相关文件	6
五、本次项目发行的风险因素	7
六、结论性意见	8

声明

对本所出具的本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及我国现行法律法规和配套规范性文件的有关规定发表法律意见，严格履行了法定职责，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师想委托单位提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托单位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、文件和说明构成了本所律师出具本法律意见书的基础。

3、委托单位向本所承诺和保证：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。

4、本所律师仅就与本次项目所涉及到的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、资产评估等等专业报告中的某些数据和结论的引述，该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

5、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，本所及本所律师只能依赖于委托单位的口头陈述与承诺以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

6、本法律意见书仅供委托单位作为本次项目之目的使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应当被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用，并未经书面同意，不得为其他任何第三方使用。

正文

一、本次项目的实施单位

盱眙县住房和城乡建设局持有盱眙县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码为：113208300143470481，负责人汪海，住所地盱眙县盱城镇山水商务大厦7楼。其主要职责为贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针、政策和法律、法规，负责建设工程招标投标管理；负责市政工程管理；负责市政、燃气、园林、建筑企业等行业资质和进出本县建筑队伍管理；负责住房保障和农村危房改造工作；负责建筑市场稽查工作，负责建筑节能工作等。

据此，本所律师认为，盱眙县住房和城乡建设局是盱眙县人民政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理、实施棚户区改造项目的主体资格。

二、本次项目的基本情况

盱眙县地处长江三角洲地区，位于淮安市西南部，淮河下游，洪泽湖南岸，江淮平原中东部；东与金湖县、滁州天长市相邻，南、西分别与南京市六合区、滁州市来安县和明光市交界，北至东北分别与泗洪县、洪泽区接壤。

国联淮水苑项目已列入《盱眙县城市总体规划（2015-2030）》，江苏省住房和城乡建设厅已发函确认该项目，盱眙县人民政府已对上述项目进行了立项。

国联淮水苑项目位于盱眙县淮河南路东侧、规划路南侧、临淮新寓北侧，共建棚改安置房430套，总建筑面积5.6万平方米，主要用于虎宣路、宣化路等两个地块300户、拆迁面积3.25万平方米的居民，申请融资人民币30000万元。

据此，本所律师认为，盱眙县住房和城乡建设局组织实施的国联淮水苑项目

取得了有关批准手续，符合盱眙县城市总体规划，可将本次项目融资资金专项用于国联淮水苑项目。

三、偿债资金来源及收益融资平衡

根据委托单位提供的《2019年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑项目收益与融资自求平衡方案》，国联淮水苑项目偿债资金由国联淮水苑项目所对应的虎丘路及宣化路两个地块取得的土地出让收入偿还，依据北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所出具的《2019年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告》（以下简称《财务专项评价报告》）分析，在本项目收益及融资自求平衡方案及其所依据的各项假设前提下，本次评价的国联淮水苑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。

据此，本所律师认为，国联淮水苑项目土地出让产生的现金流入大于需偿还融资本息合计，对应的土地出让收入为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足本次融资还本付息的要求。

四、中介机构及相关文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本次项目发行的法律意见书由江苏石城律师事务所出具，江苏石城律师事务所成立于1991年9月，2000年7月由国办所整体改制为合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发的编号为313200007205838738的《律师事务所执业许可证》，该证件目前在有效期内。故江苏石城律师事务所为经江苏省司法厅依法批准设立的律师事务所，具备为本次项目发行提供法律服务的资格。

为本次发行出具《法律意见书》的经办律师谢开顺，其持有江苏省司法厅核

发的编号为 13201199410691957 的《中华人民共和国律师执业证》，并且已经过 2018 年度年检（2019 年 6 月至 2020 年 5 月）。

为本次发行出具《法律意见书》的经办律师赵艳，其持有江苏省司法厅核发的编号为 13201201111847289 的《中华人民共和国律师执业证》，并且已经过 2018 年度年检（2019 年 6 月至 2020 年 5 月）。

（二）会计师事务所及《财务专项评价报告》

北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所作为本项目的审计机构并出具《财务专项评价报告》。北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所现持有南京市雨花台区市场监督管理局于 2019 年 5 月 18 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码 913201143023282473)及由江苏省财政厅于 2017 年 12 月 25 日核发的《会计师事务所分所执业证书》(分所执业证编号: 110004073201)，具有出具《财务专项评价报告》的资质。

综上，本所律师认为，为本次项目提供服务的审计机构、法律顾问系经依法批准设立且合法存续，均具备相应的从业资格，其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。

五、本次项目发行的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行情况、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，而市场利率周期性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）偿付风险

本期债券偿付资金来源于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，但土

地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（三）征地拆迁风险

本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，进而影响到项目收益和融资的平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：国联淮水苑项目系经过盱眙县人民政府规划、立项并由盱眙县住房和城乡建设局牵头组织实施的重大民生项目，该项目取得了相关批准手续，具备合法资质，盱眙县住房和城乡建设局可将融资资金专项用于国联淮水苑项目，本次项目可实现项目收益与融资自求平衡。

本意见书正本一式七份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

(本页无正文，仅是江苏石城律师事务所《2019年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑项目法律意见书》签署页)



经办律师： 谢开顺
谢开顺

经办律师： 赵艳
赵艳

2019年5月30日



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 13201201111847289

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 赵艳

A2C093201020295

性 别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320830198305100065

发证日期 2011 年11 月08 日



律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2018.5
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 江苏石城律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13201199410691957

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 袁升凯

性 别

发证机关



身份证号 320111196512024011

发证日期 2009 年 12 月 16 日



律师年度考核备案

考核年度	2014.6-2015.5
考核结果	2012年度考核称职 江苏省司法厅
备案机关	2013年 & 2014年 江苏省司法厅
备案日期	2014.6-2015.5
考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2010.6-2015.5 合格 江苏省司法厅
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅
备案机关	2017.6-2018.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2018.6-2019.5



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：



五洲大藥房有限公司

總發行所：上海英大馬路

總經理：王德潤

發行所：上海英大馬路

電話



关于 2019 年第四批江苏省政府债券 之盐城市棚户区改造项目

法律意见书

苏善律意字[2019]123 号



江苏善合律师事务所 政府法律服务中心

律师组综合意见：

- ▶ 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目存在棚户区改造方面的资金需求。
- ▶ 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目符合《关于试点发展项目收益于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）、《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）等相关法律法规的规定。
- ▶ 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。
- ▶ 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目偿付资金来源于土地使用权的出让收益，偿债较有保障，可满足项目收益和融资自求平衡的要求。
- ▶ 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目不存在法律和政策方面的障碍。



江苏善合律师事务所
JIANGSU SHANHE LAW FIRM

关于 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目

法律意见书

苏善律意字[2019]123 号

盐城市财政局暨盐城市住房和城乡建设局：

江苏善合律师事务所接受贵方委托，指派本所政府法律服务中心律师组成律师组对拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目前期准备工作事项进行法律论证。现根据贵方日前提供的江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 号）、江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2019]19 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。

本律师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经发生或存在的事实，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会发生变化。

2、在本意见书中对引以为据的包括《2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》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，不得用于在任何其他目的。

4、本律师组出具本法律意见书系依赖于盐城市财政局及相关单位向本律所所提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本律师组依赖有关部门出具的证明文件作判断。盐城市土地储备中心承诺：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、本律所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。本律所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，不表明本所对这些数据、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必备的法律文件，随同其他申报材料呈报至江苏省财政厅及江苏省住房和城乡建设厅。

一、本意见书所依据的文件资料及主要法律政策依据

(一) 贵方提供的全部资料文件

1、盐城市发展和改革委员会《关于先锋岛（东仓路东、跃进河北侧地块）安置房项目建议书的批复》

2、江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将盐城市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》

3、《2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2019]19 号）

(二) 本意见书所依据的主要法律和政策

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）

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于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 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债[2018]42 号）

8、《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）

9、《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 号）

10、《关于下达 2019 年全市重大项目和重点工程投资计划的通知》
(盐办法[2019]3 号)

二、本期债券的项目概况及批复

(一) 项目概况

依据《省住房和城乡建设厅关于同意将盐城市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》，2019 年盐城市棚户区改造申请专项债项目包括安置房安置项目和货币化安置项目。

安置房项目地块位于东仓路东、跃进河北侧，具体为：东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目共建设 1980 套用于安置瓢城记忆周边棚户区地块与潮声路两侧棚户区地块的征收居民，该安置房项目占地面积约 121.2 亩。瓢城记忆周边棚户区地块以及潮声路两侧棚户区地块征收 2038 户，拟采用货币化安置 334 户，安置房安置 1704 户，预计腾空土地面积 479.1 亩，预计可用于出让的土地面积 479.1 亩。

盐城市本次发债涉及的棚户区改造项目，项目投资总额为 18.90 亿元。自有资金 4.00 亿元，申请棚户区改造项目专项债券 14.90 亿元，其中，本期申请 9.90 亿元，2019 年第二批江苏省公开发行政府债券已申请 5.00 亿元。假设融资利率 4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息。项目资金来源情况及应还本付息情况如下：

表 1：项目资金来源情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	拟使用本期债 券募集资金
2019 年“三治三化”棚户区改造项目	18.90	5	4.00	5.00	9.90

备注：上述数据来源为《2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》

表 2: 应还本付息情况

单位: 亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年“三治三化”棚户区改造项目	2019.3		5.00		5.00		
	2019.9	5.00	9.90		14.90	0.100	0.100
	2020.3	14.90			14.90	0.298	0.298
	2020.9	14.90			14.90	0.298	0.298
	2021.3	14.90			14.90	0.298	0.298
	2021.9	14.90			14.90	0.298	0.298
	2022.3	14.90			14.90	0.298	0.298
	2022.9	14.90			14.90	0.298	0.298
	2023.3	14.90			14.90	0.298	0.298
	2023.9	14.90			14.90	0.298	0.298
	2024.3	14.90		5.00	9.90	0.298	5.298
	2024.9	9.90		9.90		0.198	10.098
	合计			14.90	14.90		2.98

备注: 上述数据来源为《2019年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》

(二) 项目批复文件

1、盐城市发展和改革委员会《关于先锋岛(东仓路东、跃进河北侧地块)安置房项目建议书的批复》

2、江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将盐城市部分棚户区改造项目纳入2019年棚改专项债的确认函》

三、项目收益与资金平衡

根据《2019年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

项目	预计土地出让收入 ①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让净收益 ③=①-②
2019年“三治三化” 棚户区改造项目	22.52	2.25	20.27

根据棚户区改造项目收益等进行分析，2019年盐城市棚户区改造项目中2019年“三治三化”棚户区改造项目共计拟申请专项债券14.90亿元，根据债券发行计划，2019年第二批江苏省公开发行江苏省政府债券盐城市棚户区改造专项债券单笔5年期5亿元的债券发行时间为2019年，将于2024年到期，本次拟申请9.90亿元债券发行时间为2019年，将于2024年到期。在债券存续期内，项目土地出让收益对融资成本覆盖倍数可达到1.13倍，项目收益可以覆盖融资成本。

本律师组认为，本期债券偿付资金来源于土地使用权的出让收益，偿债较有保障，可满足项目收益和融资自求平衡的要求。

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土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，可能给本期债券偿付带来一定风险。

2、税务风险

根据《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）规定，企业和个人取得的专项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内，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

本次项目的两个服务机构分别为江苏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。

江苏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期债券的审计机构，持有盐城市工商行政管理局城南分局于 2017 年 12 月 1 日核发的《营业执照》，江苏省财政厅于 2013 年 12 月 9 日核发的《会计师事务所分所执业证书》。

江苏善合律师事务所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 2015 年 10 月 26 日颁发的《律师事务所执业许可证》。

为本次专项债券服务的上述会计师事务所及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、本律师组的综合意见

1、本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目存在棚户区改造方面的资金需求。

2、本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改

造项目符合《关于试点发展项目收益于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）、《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）等相关法律法规的规定。

3、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。

4、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造项目偿付资金来源于土地使用权的出让收益，偿债较有保障，可满足项目收益和融资自求平衡的要求。

5、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市棚户区改造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后生效，一式五份，均为正本。

江苏善合律师事务所

二〇一九年五月二十九日





江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于
2019 年第四批江苏省政府债券
——滨海县棚户区改造专项债券
之

法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 053001 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引 言.....	1
一、律师声明事项.....	1
二、释义.....	3
第二部分 正 文.....	4
一、本次棚改专项债项目的实施主体.....	4
二、募集资金用途.....	4
三、本次棚改专项债的合规性.....	5
四、预期偿债资金来源.....	5
五、本次棚改专项债的中介机构.....	6
1. 会计师事务所.....	6
2. 律师事务所.....	6
六、本次棚改专项债的法律风险评价.....	6
1. 征收土地的风险.....	6
2. 项目收益风险.....	6
3. 利率波动风险.....	7
第三部分 结论意见.....	7

江苏鑫鼎律师事务所
关于
2019年第四批江苏省政府债券
——滨海县棚户区改造专项债券
之
法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 053001 号

致：滨海县住房和城乡建设局

江苏鑫鼎律师事务所接受滨海县财政局的委托，为“2019年江苏省政府债券——滨海县棚户区改造专项债券”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72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）、江苏省财政厅《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）、江苏省财政厅《关于开展2019年第四批次公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，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。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一

致性。

3、本所律师仅就本次棚改专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告、信用评级等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、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，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺，以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专项债的合法、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。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专项债所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专项债之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	滨海县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专项债	指	2019年第四批江苏省政府债券——滨海县棚户区改造专项债券
本次棚改专项债项目	指	滨海县住房和城乡建设局实施的滨海县棚户区改造安居工程项目（滨海县城东片区A5地块、城东片区E4、西坎地块等3个棚改安置房项目）
《申请报告》	指	2019年滨海县第四批江苏省政府债券发行申请报告
《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》
（苏财债[2019]31号）	指	江苏省财政厅《关于开展2019年第四批次公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
苏亚盐咨[2019]20号《专项评价报告》	指	2019年第四批江苏省政府债券——滨海县棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专项债项目的实施主体

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债项目的实施单位为滨海县住房和城乡建设局，该局持有滨海县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：113209220143740384

机构名称：滨海县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：江苏省盐城市滨海县东坎镇迎宾大道

负责人：李章保

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城乡规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合开发利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，滨海县住房和城乡建设局系滨海县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和管理棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》及苏亚盐咨[2019]20号《专项评价报告》披露，本次申请发行棚改专项债2亿元，全部用于滨海县棚户区改造安居工程项目。

滨海县棚户区改造项目涉及征收拆迁共计7个地块，征收拆迁面积4027.17亩，分别安置在三个安置房建设地块，安置房建设项目总占地面积为21.3万m²，总建筑面积53.1万m²，计2983套，情况如下：

(1) 城东片区A-5地块，位于城东大道南侧、育才东路北侧、环城路东侧、

东五路西侧，总用地面积 10.44 万 m²，总建筑面积 27.19 万 m²，小区规划总户数 1478 户，用于安置城东拆迁地块 986 户、城北拆迁地块 492 户。

(2) 城东片区 E-4 地块，位于张家河东侧、城东大道西侧、海滨大道北侧、育才东路南侧；总用地面积 5.00 万 m²，总建筑面积 12.74 万 m²，小区规划总户数 699 户，用于安置城北拆迁地块 450 户、城中拆迁地块 180 户、城南片区 6#拆迁地块 69 户。

(3) 西坎地块，位于西苑小区西侧、响坎河北侧；总用地面积 5.89 万 m²，总建筑面积 13.14 万 m²，小区规划总户数 806 户，用于安置城西拆迁地块 382 户、响坎拆迁地块 122 户、沿响坎河改造地块 280 户、城南片区 6#拆迁地块 22 户。

本次棚改专项债项目总投资为 22.15 亿元；资金筹措方式为自有资金 5.15 亿元；已发行 5 亿元棚改专项债券，其中，2018 年已申请融资 1.00 亿元，2019 年第二批公开发行人江苏省政府债券滨海县棚户区改造项目申请融资 4.00 亿元；2020 年拟发行 10.00 亿元棚改专项债券。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2019]31 号文的规定。

三、本次棚改专项债的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债项目于 2019 年 05 月 29 日经江苏省住房和城乡建设厅确认，滨海县城东片区 A5 地块、城东片区 E4、西坎地块等 3 个棚改安置房项目（涉及安置住房 2983 套、总建筑面积 53.1 万 m²，用于安置城东片区、城北片区等 7 个地块 2983 户、拆迁面积 48.2 万 m²的征收居民）已纳入江苏省 2019 年棚改专项债发行，发行额度 2 亿元。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债项目已纳入 2019 年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于本次棚改专项债项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专项债的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，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。

根据苏亚盐咨[2019]20号《专项评价报告》，在本次棚改专项债项目实施单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次棚改专项债预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.65，项目收益可以覆盖融资成本。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债有稳定的预期偿债资金来源，对应的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，能够保障偿还债券本金和利息，可以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。

五、本次棚改专项债的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专项债的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有盐城市工商行政管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913209020893564595）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2. 律师事务所

本次棚改专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000576684265X）；

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）；签字律师范海玲持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201311840956）。

本所律师认为，本次棚改专项债的中介机构符合苏财债[2019]31号文的规定要求。

六、本次棚改专项债的法律风险评价

1. 征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出

让是否能够按照预期计划实施,故征收土地进程的不确定性,会影响项目的收益。

2. 项目收益风险

近年来,国家房地产调控政策持续出台,房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3. 利率波动风险

2019年以来,我国供给侧结构性改革持续推进中,国家经济政策调整以及国际贸易争端加剧等国内外经济环境因素对我国债券资本市场利率造成的波动,可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述,本所律师认为:滨海县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格;本次棚改专项债可实现项目收益和融资自求平衡。

(以下无正文,换签署页)

（此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于 2019 年第四批江苏省政府债券——滨海县棚户区改造专项债券之法律意见书》的签署页）



江苏鑫鼎律师事务所

负责人：迟先荣

经办律师：王文兵

经办律师：范海玲

2019年5月30日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005

电话：0515-88963551

传真：0515-88209252

电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000576684265X

江苏鑫鼎

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 江苏鑫盈律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性 别 男

身份证号 320924197507207913



律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

王文兵

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201311840956

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013年06月24日



持证人 范海玲

性别 女

身份证号 32092319880410584x

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于
2019 年第四批江苏省政府债券
——阜宁县棚户区改造专项债券
之

法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 052901 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引 言.....	1
一、律师声明事项.....	1
二、释义.....	3
第二部分 正 文.....	4
一、本次棚改专项债项目的实施主体.....	4
二、募集资金用途.....	4
三、本次棚改专项债的合规性.....	5
四、预期偿债资金来源.....	5
五、本次棚改专项债的中介机构.....	6
1. 会计师事务所.....	6
2. 律师事务所.....	6
六、本次棚改专项债的法律风险评价.....	6
1. 征收土地的风险.....	6
2. 项目收益风险.....	7
3. 利率波动风险.....	7
第三部分 结论意见.....	7

江苏鑫鼎律师事务所
关于
2019 年第四批江苏省政府债券
——阜宁县棚户区改造专项债券
之
法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 052901 号

致：阜宁县住房和城乡建设局

江苏鑫鼎律师事务所接受阜宁县财政局的委托，为“2019 年第四批江苏省政府债券——阜宁县棚户区改造专项债券”提供专项法律服务。本所律师根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 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）、江苏省财政厅《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）、江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批次公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，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。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一

致性。

3、本所律师仅就本次棚改专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告、信用评级等内容，均为对申请人制作申请报告及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、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，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、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，对本次棚改专项债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。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次棚改专项债所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次棚改专项债目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼎律师事务所
申请人	指	阜宁县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次棚改专项债	指	2019年第四批江苏省政府债券——阜宁县棚户区改造专项债券
本次棚改专项债项目	指	阜宁县住房和城乡建设局实施的阜宁县湖畔景苑小区B区安置住房项目（驿马河西地块棚户区改造项目）
《申请报告》	指	阜宁县2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告
《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》
苏财债[2019]31号文	指	江苏省财政厅《关于开展2019年第四批次公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
苏亚盐咨[2019]21号《专项评价报告》	指	2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
元	指	人民币元

第二部分 正文

一、本次棚改专项债项目的实施主体

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债项目的实施单位为阜宁县住房和城乡建设局，该局持有阜宁县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：11320923014379066K

机构名称：阜宁县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：阜宁县阜城街道城河北路1号

负责人：邓正亚

主要职责：贯彻落实国家、省、市有关住房保障、城乡规划和建设的方针、政策及法律法规；承担规范全县城乡规划建设管理的责任；承担建立和完善全县住房保障体系的责任；指导全县城镇土地综合利用工作；指导全县并管理县城范围内城市综合开发、旧城改造和城市房屋征收拆迁工作；组织拟订县城开发改造发展规划，编制县城综合开发实施序列计划，并监督实施；承担规范和指导全县村镇建设的责任；承担推进城乡建设科技进步、城镇减排、建筑节能的责任等。

经核查，阜宁县住房和城乡建设局系阜宁县人民政府设立的机关法人，具有城市建设和管理职责，具备从事城市基础实施配套改造、管理服务和管理棚户区改造项目的主体资格，符合《管理办法》相关之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》及苏亚盐咨[2019]21号《专项评价报告》披露，本次棚改专项债募集资金2.5亿元，全部用于2019年阜宁县湖畔景苑小区B区安置房住房项目（驿马河西地块棚户区改造项目）。

棚户区地块位于新兴路东、射河西路北、阜城西大街南、驿马河西，占地面积436.7亩，该地块拆迁共计征收1148户，本次拆迁安置共计350户，需420套安置房，拆迁腾空面积180亩，可用于出让面积180亩，拟采用新建安置楼安

置，在湖畔景苑一期安置 420 套。

阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置住房项目为江苏科瑞恒置业有限公司根据阜宁县住房保障体系建设计划筹建的保障性住房项目，用于改善原棚户区危房市民的居住条件。位于阜宁县苏州路南、南京路西、天津路东、杭州路北。根据阜宁县发展和改革委员会《关于阜宁县 2018 年棚户区改造一期（湖畔景苑）项目可行性研究报告的批复》—阜发改审[2019]4 号文，该项目总投资 16.32 亿元。

阜宁县湖畔景苑一期地块占地面积 111295.89 m² (合 166.95 亩)，总建筑面积 328360.00 m²，其中住宅面积 275960.00 m²，可提供住宅 2306 套。该项目包括 A 区及 B 区两部分，其中 A 区用地面积 48196.80 m² (合 72.30 亩)，建筑面积 138680.00 m²，其中住宅面积 117060 m²，可提供住宅 1020 套，B 区用地面积 63099.09 m² (合 94.65 亩)，建筑面积 189680 m²，其中住宅面积 158900.00 m²，可提供住宅 1286 套。

阜宁县本次发债涉及的棚户区改造项目，投资总额为 3.43 亿元，自有资金 0.93 亿元，申请棚户区改造项目专项债券 2.5 亿元。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2019]31 号文的规定。

三、本次棚改专项债的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次棚改专项债项目于 2019 年 05 月 28 日经江苏省住房和城乡建设厅确认，阜宁县湖畔景苑安置住房项目（涉及建设安置住房 420 套，安置房建筑面积 5.6 万 m²，用于安置驿马河西地块拆迁居民 350 户，拆迁面积 4.7 万 m²的拆迁居民）已纳入江苏省 2019 年棚改专项债发行，发行额度 2.5 亿元。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债项目已纳入 2019 年国家和江苏省人民政府棚户区改造计划项目，所募集资金可用于本次棚改专项债项目。

四、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次棚改专项债的偿债资金由项目对应的土地使用权出让收入偿还，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。

根据苏亚盐咨[2019]21号《专项评价报告》，在本次棚改专项债项目实施单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次棚改专项债预计项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.40，项目收益可以覆盖融资成本。

经核查，本所律师认为，本次棚改专项债有稳定的预期偿债资金来源，对应的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，能够保障偿还债券本金和利息，可以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。

五、本次棚改专项债的中介机构

1. 会计师事务所

本次棚改专项债的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)苏亚金诚持有盐城市工商行政管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913209020893564595）。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2. 律师事务所

本次棚改专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000576684265X）；

(2)江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）；签字律师范海玲持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201311840956）。

本所律师认为，本次棚改专项债的中介机构符合苏财债[2019]31号文的规定要求。

六、本次棚改专项债的法律风险评价

1. 征收土地的风险

棚户区改造项目涉及征收土地、拆迁补偿，征收土地的进程直接影响土地出让是否能够按照预期计划实施，故征收土地进程的不确定性，会影响项目的收益。

2. 项目收益风险

近年来，国家房地产调控政策持续出台，房地产价格的波动将影响项目收益和融资自求平衡。

3. 利率波动风险

2019年以来，我国供给侧结构性改革正在持续推进中，国家经济政策调整以及国际贸易争端加剧等国内外经济环境因素对我国债券资本市场利率造成的波动，可能影响到收益和融资自求平衡。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：阜宁县住房和城乡建设局具有实施棚户区改造的主体资格；本次棚改专项债可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

(此页无正文，为《江苏鑫鼎律师事务所关于 2019 年第四批江苏省政府债券——阜宁县棚户区改造专项债券之法律意见书》的签署页)

江苏鑫鼎律师事务所

负责人：迟先荣



经办律师：

王文兵

经办律师：

范海玲

2019年5月29日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦 13A-B1 区，邮编：224005
电话：0515-88963551
传真：0515-88209252
电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000576684265X

江苏鑫鼎

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 12 月 28 日

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号

10200175021202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 30 日



持证人 王文兵

性 别 男

身份证号 320924197507207913

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201311840956

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013 年06 月24 日



持证人 范海珍

性 别 女

身份证号 32092319880410584x

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

2019 年东台市棚户区改造专项债券项目

法 律 意 见 书

江苏峰路律师事务所



关于 2019年东台市棚户区改造专项债券项目 之 法律意见书

第一章 前言

致：东台市财政局

一、委托事项

江苏峰路律师事务所（以下简称“本所”）接受东台市财政局的委托，担任东台市2019年棚户区改造专项债券（以下简称“棚改债券”）发行准备工作的特聘专项法律顾问，就本次棚户区改造专项债券事宜，出具法律意见书。

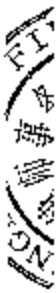
本所是经江苏省司法厅批准设立，并合法存续的合伙制律师事务所，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就本项目出具法律意见书。

二、出具本法律意见书的依据

1、东台市财政局《社会统一信用代码证书》，其代码为：
11320981014396966G；

2、东台市保障性住房建设投资有限公司《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码：91320981687832726F；

3、盐城立信如良会计师事务所作出的立信专字【2019】117号
《2019年东台市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》;

4、《东台市八林新寓三期工程总平面规划图》;

5、《江苏省财政厅关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债【2019】31 号);

6、《东台市人民政府关于报送八林新寓三期二期棚改项目纳入 2019 年全省棚改专项债发行项目的请示》(东政发(2019)48 号);

7、《东台市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》(东财债(2019)12 号);

8、委托方提供的土地出让计划;

9、其他市场调查收集的有关资料。

三、律师声明事项

为本法律意见书的出具,本所律师特作如下声明:

(一)本法律意见书是基于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作出的。本所已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对棚改债券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。

(二)东台市八林新寓三期二期棚改项目实施单位保证已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的资料、文件等,且东台市八林新寓三期二期棚改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。

(三)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、法规和相关规定发表法律意见。对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

(四)本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，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律师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律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

(五)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。

(六)本法律意见书仅供发行棚改债券发行申请之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人发行本次发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二章 正文

一、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，系国有有限公司，社会统一信用代码为：91320981687832726F，法定代表人：杨秀华，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）。

综上，本所律师认为，东台市保障性住房建设投资有限公司系国有有限公司，经东台市发展与改革委员会批复，具备实施八林新寓三期二期棚户区改造项目的主体资格。

二、此次棚户区改造项目基本情况：

东台市八林新寓三期二期棚改安置房建设项目已纳入2019年江苏省政府棚户区改造计划，拟申请纳入2019年江苏省棚改专项债发行项目。

本项目位于东台市市区南部，棚户区改造范围惠阳路两侧，房屋征收涉及401户，征收建筑面积约44110平方米。安置房建设计划总投资6亿元，占地41354平方米，容积率 ≤ 2.0 ，绿化率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，拟二期建设安置房602套，建筑面积约94000平方米。项目已完成立项和建设规划设计工作，目前正在桩基施工，计划2020年竣工。

本项目依据《江苏省财政厅关于开展2019年第四批公开发行江

苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债【2019】31号）东台市棚户区改造专项债务限额情况，已取得江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅相关批复，本项目总投资额度为82680万元，其中地方财政自有资金34680万元，拟申请棚户区改造债券资金48000万元（2019年需求额度2亿元）。

综上，本所律师认为，八林新寓三期二期棚户区改造项目取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策，可将融资资金专项用于本项目。

三、项目融资

东台市八林新寓三期二期棚户区改造项目总投资额度为82680万元，本期申请融资2亿元。

四、预期偿还资金来源及收益融资平衡

依据盐城立信如良会计师事务所（立信专字【2019】117号）《2019年东台市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》分析，该会计师事务所认为，在按2019及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的100%、90%、80%作为土地价格增长率时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自平衡。

综上，本所律师认为，东台市八林新寓三期二期棚改项目符合相关规定，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。

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），在 2018 中年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的杜珉珉律师、顾秀梅律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。

（二）《专项评价报告》

立信专字【2019】117 号《2019 年东台市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》系盐城立信如良会计师事务所出具，该机构属于合法存续的合伙制会计事务所，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、会计事务所均为依法成立，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

本项目涉及土地面积较大，难免因土地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、项目收益风险

棚户区改造具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动甚至动荡将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

三、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，进而影响到项目的收益和收支的平衡。

第四章 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东台市八林新寓三期二期棚户区改造项目的主体资格；东台市八林新寓三期二期棚户区改造项目可实现项目收益和融资的平衡；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

经办律师：

经办律师：

2019年5月28日

江苏君奥律师事务所

JIANG SU JUN AO LAW FIRM

江苏.扬州
扬子江北路 413 号

电话：0514 - 87607757
传真：0514 - 87607727

江苏君奥律师事务所
关于扬州市 2019 年棚户区改造专项债券
发行中的前期准备工作
之
法律意见书

编号：（2019）君奥非字第 003 号

致：扬州市财政局：

江苏君奥律师事务所接受扬州市财政局委托，对扬州市 2019 年棚户区改造专项债券项目发行中的前期准备工作事宜所涉及到的有关事实和法律问题，出具本法律意见书。

一、重要声明

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、扬州市财政局等向本所律师保证，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、本所律师仅就与发行人发行本产品有关的法律问题发表法律意见，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。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。我所对审计、扬州市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告、信用评级资料、概况说明中数字，价格等真实性不负责，我们只是对其做书面形式审查。

7、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。

8、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。

二、法律和规范性文件依据

本意见书所依据的法律及规范性文件主要有：

- 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、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）。

三、法律分析所依据的材料

- 1、江苏省住房和城乡建设厅、江苏省财政厅盖章认可的申报 2019 年地方政府棚改专项债券项目信息表；
- 2、扬州市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告；
- 3、扬州市 2019 年第四批江苏省政府债券信用评级资料；
- 4、扬州市 2019 年第四批江苏省政府专项债券项目概况；
- 5、扬州市 2019 年棚户区改造专项债券审核报告。
- 6、江苏省住房和城乡建设厅出具的同意相关项目纳入 2019 年棚改专项债确认函。

四、问题分析

1、扬州 2019 年棚户区改造专项债券项目的合规性

依据法律和规范性文件的规定，扬州申报 2019 年的棚改区债券的曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目、翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目、宏溪三期项目、真州

北路两侧片区改造一期项目、涵西棚户区改造货币化改造安置项目及春熙嘉园安置区一期项目共六个项目在江苏省住房和城乡建设厅、江苏省财政厅盖章认可的申报 2019 年地方政府棚改专项债券项目信息表中。江苏省住房和城乡建设厅出具确认函对翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目棚户区改造的户数由当初的 782 套，确认为 804 套，拆迁面积拆迁由 11.47 万平方米调整为 11.94 万平方米。

本所律师经审查后认为，截止本法律意见书出具之日，扬州 2019 年的棚改区债券的六个项目，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第二条之规定，依据纳入改造计划中，符合发行棚户区改造债券项目。

2、预期偿债资金来源

在《扬州市 2019 年第四批江苏省政府专项债券项目概况》的第三条项目融资与收益平衡方案中，对本次棚户区改造专项债券发行项目的收益预测及其所依据的各项假设的前提下，项目一：曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目北至运河西路、南至施井路、东至运河南路、西至沙施河。拆迁建筑面积 13.35 万平方米，整体土地面积 428 亩，改造户数 780 户。项目计划总投资 10.85 亿元，资金来源为：资本金 2.2 亿元，拟申请债券资金 4.2 亿元，其他资金 4.45 亿元。债券发行期间内本息为 5 亿元，覆盖倍数 3.09。

项目二：翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目位于滨河路西侧、大运河退让带东侧、开发东路南侧、红旗河北侧。拆迁建筑面积 11.94 万平方米，安置房 804 套。项目计划总投资 5.13 亿元，资金来源为：资本金 1.1 亿元，拟申请债券资金 0.8 亿元，其他资金 3.23

亿元。债券发行期间内本息为 0.95 亿元，覆盖倍数 7.55。

项目三：宏溪三期项目位于启扬高速以东、宏溪路以南、赵家之沟以东、吉安北路以西。安置房项目占地面积 6.16 万平方米，安置房总建筑面积 13.242 万平方米，安置房 924 套。项目计划总投资 5.61 亿元，资金来源为：资本金 1.2 亿元，拟申请债券资金 0.2 亿元，其他资金 4.21 亿元。债券发行期间内本息为 0.24 亿元，覆盖倍数 26.55。

项目四：真州北路两侧片区改造一期项目位于启扬高速以东，扬冶路以北，蜀岗南路以西，润扬西路以南，改造面积 4.842 万平方米，改造户数 269 户。项目计划总投资 2.59 亿元，资金来源为：资本金 0.59 亿元，拟申请债券资金 0.8 亿元，其他资金 1.2 亿元。债券发行期间内本息为 0.95 亿元，覆盖倍数 5.37。

项目五：涵西棚户区改造货币化改造安置项目位于江都城区新都路以东、老通扬运河以北、大涵河规划支路以西、恒山路以南，拆迁建筑面积 6.4 万平方米、整体土地面积 500 亩。项目计划总投资 6.49 亿元，资金来源为：资本金 1.3 亿元，拟申请债券资金 2.9 亿元，其他资金 2.29 亿元。债券发行期间内本息为 3.45 亿元，覆盖倍数 2.66。

项目六：春熙嘉园安置区一期项目位于江都城区华山路以北、黄河北路以西、大涵河以东、恒山路以南，占地面积 80 亩，安置房总建筑面积 11.8 万平方米，安置房 785 套。项目计划总投资 8.51 万元，资金来源为：资本金 1.8 亿元，拟申请债券资金 0.1 亿元，其他资金 6.61 亿元。债券发行期间内本息为 0.12 亿元，覆盖倍数 101.75。

《扬州市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》第三条偿债资金来源，本次申请发行的新增一般债券本息以本地区一般公共预算收入

偿还。本次申请发行的棚户区改造专项债券对应的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，项目本息由政府性基金收入、专项收入偿还。

根据扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）出具的《扬州市 2019 年棚户区改造专项债券审核报告》载明，本次债券发行的融资平衡情况已经予以审计并通过。假设本期募投项目地块在募集资金存续期内 5 年可以全部实现挂牌出让，根据对棚户区改造项目出让收益预测的审核，依据各区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格的增长率，预计土地出让收入 584,900.00 万元作为土地挂牌交易的现金流入，考虑政策土地出让收入主要用于偿还专项债券，直接扣除政府提留及税费的情况，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收益预测数据计算，可用于资金平衡土地相关收益总额为 553,315.40 万元。经过测算，扬州市棚户区改造总体的对融资本息覆盖倍数为 5.17 倍（553,315.40 万元/107,100.00 万元），因而我们预计土地出让产生的现金净流入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。

本所律师认为，本次债券所列入的棚户区改造项目的土地具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条之规定。

3、本次土地储备专项债券的使用限制

根据《扬州市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》债券资金用途，本次申请发行的新增一般债券和新增专项债券资金，全部严格依

法用于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。其中，棚户区改造专项债券资金，按照《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）要求，全部用于棚户区改造项目。

据此，本所律师认为，本次棚户区改造专项债券资金将由财政部门纳入政府性基金预算管理，全部用于棚户区改造项目，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第七、八条之规定。

4、棚户区改造项目的现状

依据江苏省住房和城乡建设厅、江苏省财政厅盖章认可的申报 2019 年地方政府棚改专项债券项目信息表；江苏省住房和城乡建设厅出具的同意相关项目纳入 2019 年棚改专项债确认函；扬州市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告；扬州市 2019 年第四批江苏省政府专项债券项目概况四份材料的审查。

本所律师经过书面形式审查，认为扬州棚户区改造项目：曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目；翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目；宏溪三期项目；真州北路两侧片区改造一期项目；涵西棚户区改造货币化改造安置项目及春熙嘉园安置区一期项目共六个项目是真实存在的。

五、中介机构及相关文件

1、会计师事务所

本次准备工作中的《扬州市 2019 年棚户区改造专项债券审核报告》由扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）出具。扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）现持有扬州市江都区市场监督管理局于 2007 年 7 月 6 日核发的《营

业执照》(统一社会信用代码为 91321012663833708X)，扬州苏瑞会计师事务所(普通合伙)系依法注册成立的会计师事务所，具有出具审计报告的资质。

2、律师事务所

本《法律意见书》由江苏君奥律师事务所出具。江苏君奥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：23210201610372926)，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张勇律师与朱小卫律师，两位律师自执业以来均无违规违纪记录，且已通过 2018 年度律师年检注册。两位律师分别持有执业证号为 13210200910163794 和 13210201710274461 的《中华人民共和国律师执业证》。因此，本所与经办律师具有出具本法律意见书的资格。

本所律师认为，《专项债券审核报告》及《法律意见书》，符合相关法律、法规的规定。

六、法律风险

本所律师经审查后认为，本项目涉及风险如下：

1、棚户区拆迁风险

本案项目涉及棚户区改造户籍较多，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。

2、土地价格的风险

本案项目中涉及的土地价格是预估，因地理位置，市场风险，相关部门的预测价格等因素，土地价格会出现波动，会影响到本案中项目收益。

3、施工风险

项目涉及片区多且范围大，施工技术性、专业性较强、审批手续繁琐等，可能对施工进度有影响，后期开发进程可能无法按照计划进行，可能影响项目收益。

4、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。

5、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。

6、其他的风险如国家政策的调整和金融危机的风险。

七、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、扬州市 2019 年的六个棚户区改造项目是合规的；
- 2、本次棚户区改造专项债券项目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市财政局专项用于棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所经办律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为《江苏君奥律师事务所关于扬州市 2019 年棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签章页)



中国执业律师：

中国执业律师：

2019 年 6 月 4 日星期二

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000MD00064159H

证号: 23210201610372926

江苏君奥

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:

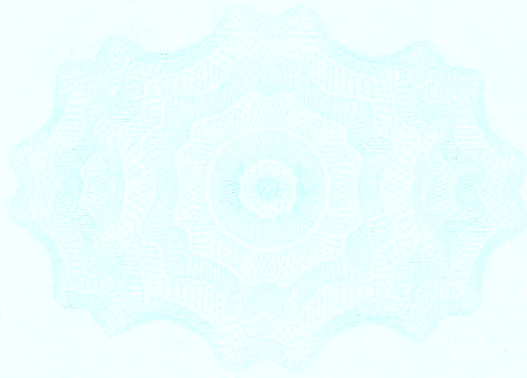
发证日期:

2016

年 01

月 19

日



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏君奥律师事务所
住所	江苏省扬州市扬子江北路413号双桥商务会所二楼2005室
负责人	张勇
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	扬州市司法局
批准文号	苏司许决字(2016)28号
批准日期	2016-01-19

律师事务所登记事项 (二)

张勇 陶华娣	陶杨
合 伙 人	

执业机构 江苏君奥律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210200910163794

法律职业资格
或律师资格证号 A20043210021391

发证机关

发证日期



持证人 张勇

性别 男

身份证号 321083197811283699

律师年度考核备案

考核年度	2014年度 江苏省司法厅 2015.6-2016.5	考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5	备案机关	2018年度考核称职 江苏省司法厅 (10) 2019.6-2020.5	备案日期	
------	-----------------------------------	------	---------------------------------------	------	---	------	--

律师年度考核备案

考核年度	2015年度 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5	备案机关		备案日期	
------	-----------------------------------	------	---------------------------------------	------	--	------	--

执业机构 江苏君奥律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210201710274461

法律职业资格
或律师资格证号 A20153210022771

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年08月30日



持证人 朱小卫

性别 男

身份证号 320926197903102016



律师年度考核备案

考核年度	2017年度 江苏省 2018.6.20	考核结果	合格	备案机关		备案日期	
考核年度	2018年度 江苏省 2019.6.20	考核结果	合格	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	
------	--	------	--	------	--	------	--

江苏君谊律师事务所

关于江苏省泰州市 2019 年棚户区改造
专项债券

之

法律意见书



江苏君谊律师事务所
JANGSU JUNYI LAW OFFICES

地址：江苏省泰州市海陵区迎春西路 21 号

电话：0523-86594030 传真：0523-86594029 邮编：225300

江苏君谊律师事务所

关于江苏省泰州市 2019 年棚户区改造专项债券

法律意见书

(2019) 君谊意字第 08 号

致：泰州市财政局

根据《中华人民共和国预算法》(以下简称“《预算法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《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,以下简称“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,以下简称“财库〔2015〕83 号文”)、《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,以下简称“财预〔2015〕225 号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号,以下简称“财预〔2016〕155 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券品种的通知》(财预〔2017〕89 号,以下简称“财预〔2017〕89 号文”)、《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,以下简称“财预〔2018〕28 号文”)、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号,以下简称“财预〔2018〕34 号文”)、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号,以下简称“财库〔2018〕61 号”)和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72 号,以下简称“财库〔2018〕72 号”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,江苏君谊律师事务所(以下简称“本所”)接受泰州市财政局的委托,作为 2019 年江苏省泰州市棚户区改造专项债券(以下简称“本期债券”)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，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前委托人已发生的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发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、委托人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与委托人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

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，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对委托人的行为以及本期债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本法律意见书仅供委托人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为委托人本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意委托人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、 本期债券的发行要素

根据《泰州市区 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（以下简称“《申请报告》”），本期债券的发行额度为 9 亿元，债券期限为五年期，募集债

券的资金按照《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）的要求，全部按规定用于棚户区改造项目。

二、 项目的实施主体

本项目的实施主体为泰州市财政局，机关法人，统一社会信用代码为113212000014416496R，负责人为张长平。

三、 项目基本情况

泰州市棚改项目共涉及泰州市三个棚改项目，分别为：

1、海曙颐园东侧地块棚户区改造项目

拟拆迁建筑面积 53720 平方米、整理土地面积 188 亩。

根据《海曙颐园东侧地块棚户区改造项目可行性研究报告》，项目建设单位为泰州市海陵资产经营有限公司，泰州市海陵资产经营有限公司现持有泰州市海陵区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91321202785993494H《营业执照》，地址泰州市府南街 15 号 301 室。

2、环溪花园（保障性安置房）一期项目

拟建安置房 404 套，建筑面积 7.81 万平方米，计划用于刁铺街道通太社区 374 户拆迁安置，房屋征收面积 6 万平方米，土地整理面积 14.2 万平方米（约 213 亩）。

根据《环溪花园（保障性安置房）项目可行性研究报告》，项目建设单位为泰州引江城市开发建设有限公司，泰州引江城市开发建设有限公司现持有泰州市

市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91321200MA1MYDUJ6T《营业执照》，地址泰州市高港区口岸街道港城路北侧。

3、康居社区南侧地块保障性安置房二期工程项目

拟拆迁建筑面积 135000 平方米、整理土地面积约 1181 亩，主要用于医药城周边地区的被征收居民的房屋安置需求。

根据《康居社区南侧地块保障性安置房二期工程项目建议书》，项目建设单位为泰州华信药业投资有限公司，泰州华信药业投资有限公司现持有泰州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91321291782712917Y《营业执照》，地址泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼 413 室东半侧。

4、本期债券对应项目的基本情况如下：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	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
海陵区	海曙颐园东侧地块棚户区改造项目	3	5 年	海曙颐园东侧地块拟拆迁建筑面积 53720 平方米、整理土地面积 188 亩	项目计划总投资 5.86 亿元，按进度投入	泰州市海陵区住房和城乡建设局	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
高港区	环溪花园（保障性安置房）一期	3	5 年	该项目位于扬子江北路东侧、环溪路南侧，拟建安置房 404 套，建筑面积 7.81 万平方米，计划用于刁铺街道通太社区 374 户拆迁安置，房屋征收	一期项目计划总投资 4.1 亿元，剩余资金由项目实施单位自筹，并按进度投入	高港区住建局	国有土地使用权出让收入及专项	是

				面积 6 万平方米，土地整理面积 14.2 万平方米（约 213 亩）。			收入	
泰州医药高新区	康居南侧地块保障性安置房二期项目	3	5 年	拟拆迁建筑面积 135000 平方米、整理土地面积约 1181 亩	总投资 28.625 亿元，2019 年度拟投资 8 亿元，剩余资金按进度投入	泰州医药高新区技术产业开发区住房建设局	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
小计		9						

四、项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，泰州市 2019 年棚改项目已取得批复文件如下：

2019 年 5 月 30 日，江苏省住房和城乡建设厅出具的《省住房和城乡建设厅关于同意将泰州市部分棚户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》，同意将上述三个棚改项目纳入江苏省 2019 年棚改专项债发行，发行额度为 9 亿元。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于江苏省泰州市海曙颐园东侧地块棚户区改造项目、环溪花园（保障性安置房）一期项目、康居社区南侧地块保障性安置房二期工程项目等三个棚改项目，上述项目符合产业政策及地区发展规划，已取得相关批复文件，并由江苏省人民政府发行本期专项债券，融资资金将用于上述棚户改造项目，本次发行的程序合法，符合相关要求。

五、 偿债资金来源

根据《泰州市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》，本期债券本息通过项目对应的并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和专项收入来偿还。

根据《评价报告》，本次评价的泰州市棚户区改造项目，在相关棚户区改造

单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在项目收入分别以泰州市 GDP 预计增速 7%的 100%、90%、80%比例增长时，预期拆迁土地出让收入对应的政府性基金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，本次泰州市棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的国有土地使用权收入和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，符合财预【2018】28号文《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》第六条的规定。

六、本期债券的发行机构及发行文件

（一）审计机构及评级报告

委托人委托中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）作为本期债券的审计机构。

1、审计机构：

经本所律师核查，中兴华现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》，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；法律、法规规定的其他业务”，持有北京市财政局核发的编号为 11000167 的《会计师事务所执业证书》，以及财政部、中国证监会核发的序号为 000446 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

综上，本所律师认为，中兴华系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师

事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2、评价报告：

2019年5月27日，中兴华出具《2019年江苏省棚户区改造专项债券之泰州市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字（2019）第270005号，以下简称“《专项评价报告》”），认为2019年江苏省泰州市市本级及县（区）三个棚户区改造专项债券项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泰州市棚户区改造提供足够的资金支持，保证泰州市棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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2019年江苏省泰州市棚户区改造专项债券还本付息要求。

（二）法律顾问及法律意见书

委托人已聘请本所作为本次发行的专项法律顾问为本次发行出具专项法律意见。本所为江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有核发的统一社会信用代码：31320000469026582D的《律师事务所执业许可证》，且已通过2018年度江苏省司法厅年检，经办律师蔡蕾、葛智亮分别持有编号为13212200311602101、13212201710282061的律师执业证，相关证照均已经最新一期年度检验，具备出具法律意见书所需的资质。

综上，本所律师认为，本所及签字律师具备出具法律意见书所需的资质，且与委托人不存在关联关系。

六、 结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、泰州市财政局为本期债券发行编制的《泰州市区 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》已披露本期债券基本信息。

2、本期债券募集资金将用于江苏省泰州市棚户区改造项目，相关发行程序及发行条件符合相关法律要求。

3、为本期债券发行提供服务审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

4、本期债券的偿债方案符合相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：发行人本期债券发行方案的发行、实施不存在法律障碍。

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。



承办律师：蔡 蕾

蔡蕾

葛智亮 葛智亮

二〇一九年五月三十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000469026582D

江苏君谊

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

2017

年

01

月

03

日

发证日期:

执业机构 江苏君道律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212200311602101

法律职业资格
或律师资格证号 B200232000000798

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年 13月 13日



持证人 蔡蕾

性别 女

身份证号 321082197811170364



执业机构 江苏君谊律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212201710282061

法律职业资格
或律师资格证号 A20143212022555

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年01月24日



持证人 葛智亮

性别 男

身份证号 321002197310281910



律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
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	

江苏骥江律师事务所

关于

靖江市财政局

在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书



江苏骥江律师事务所

二〇一九年五月二十八日

目 录

引 言.....	2
释义与简称.....	3
声 明.....	4-5
正 文.....	6-9
一、项目基本情况.....	6
二、项目主管部门.....	7
三、项目收益与融资自求平衡情况.....	7
四、本次债券使用限制	7-8
五、中介机构及相关文件.....	8
（一）会计师事务所.....	8
（二）律师事务所.....	8
六、结论性意见.....	8-9
签章页.....	10

关于靖江市财政局 在棚户区改造专项债券发行中的前期准备 工作之法律意见书

苏骥意字（2019）第 018 号

致：靖江市财政局

江苏骥江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。

本所接受靖江市财政局的委托，作为靖江市财政局的特聘专项法律顾问，就靖江市财政局在棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

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：

本法律意见书指苏骥意字（2019）第 018 号《江苏骥江律师事务所关于靖江市财政局在江苏省政府债券发行中的前期准备工作中之法律意见书》。

本所指江苏骥江律师事务所。

本所律师指杨翰律师、李静律师。

棚户区改造专项债券指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。

本次准备工作指靖江市财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作。

《专项评价报告》指江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所出具的 2019 年靖江市棚户区改造融资自求平衡专项评价报告【编号为苏公 M[2019]E6162 号】。

《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》（财政[2018]28 号）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下说明：

一、本所律师依据《管理办法》等相关法律法规及规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范、勤勉尽责和诚实信用原则出具本法律意见书。

二、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。

三、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，并依法对本所出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师贵局中国现行的法律、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。

五、靖江市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。靖江市财政局保证上述文件真实、准确、完整、文件上所有签字和印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具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、靖江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。

七、本所律师仅就与本次债券发行准备的有关法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级等事项发表评论。本所律师在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数据、意见及结论，并不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或暗示的保证。

八、本法律意见书仅供靖江市财政局本次准备工作之目的使用，未经本所律师书面同意，不得用于其他目的。

鉴于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目基本情况

靖江市 10 号地块棚户区改造项目列入 2019 年靖江市城市总体规划，列入省棚户区改造计划，取得靖发改审【2019】37 号项目建议书批文。位于团结路南侧、人民路西侧，该项目预计房屋拆除建筑面积 26000 平方米，概算总投资 3 亿元，其中项目资本金 1 亿元，申请棚户区改造专项债 2 亿元，项目实施后商业用房税后销售收入、附近 3 号地块土地出让回款、预计安置房补助收入合计 29182.04 元。

靖江市 10 号地块棚户区改造债券募投项目概况表，详见如下：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
靖江市	10 号地块棚户区改造	2	位置：团结路南侧、人民路西侧，拟拆迁房屋建筑面积 26000 平方米。	新建	靖江市住房和城乡建设局	总投资 3 亿，按进度投资	棚改相关收益 29182.04 万元	是

据此，本所律师认为，本次债券发行所对应的棚改项目符合《管理办法》第二条的规定。

二、项目主管部门

项目主管部门：靖江市住房和城乡建设局，统一社会信用代码：1132182558093816Q，机构类别：政府部门，机构性质：行政机关，单位住所：靖江市人民中路 125 号。

据此，本所律师认为，项目主管部门符合《管理办法》第八条第二款的规定。

三、项目收益与融资自求平衡情况

靖江市 10 号地块棚户区改造项目为拆迁安置房项目，预计销售销售税后收入 12500 万元；加上附近 3 号地块预计土地出让回款 15794.04 万元、预计安置房补助收入 888 万元，项目总收益约 29182.04 万元。

在靖江市住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，靖江市辖区棚户区改造项目商业用房税后收入和附近 3 号地块的土地出让回款和其他收入预期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。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所审计通过。靖江市辖区棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.22，项目收益可以覆盖融资本息。

据此，本所律师认为，本次债券所对应的靖江市棚户区改造项目，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务本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

四、本次债券使用限制

依据靖江市财政局提供的相关资料，本次债券资金合计为 2 亿元由靖江市财政局专项用于棚户区改造项目。

据此，本所律师认为，本次债券资金由靖江市财政局专项用于棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条之规定。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由江苏公证天业会计师事务所泰州分所出具。

江苏公证天业会计师事务所泰州分所现持有泰州医药高新技术产业开发区市场监督管理局于2017年9月18日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91321291MA1NP40E13，江苏省财政厅于2017年10月19日核发《会计师事务所执业分所证书》，编号为320200283209，江苏公证天业会计师事务所泰州分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骥江律师事务所出具。

江苏骥江律师事务所现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：31320000469191887J），江苏骥江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骥江律师事务所杨翰律师、李静律师作为签署律师，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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的靖江市棚户区改造

项目可实现项目收益和融资自求平衡；本次债券所列的靖江市棚户区改造项目主管部门有资格实施棚户区改造项目；本次债券资金由靖江市财政局专项用于棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式叁份。（以下无正文）

【本页为江苏骥江律师事务所关于靖江市财政局在棚户区改造专项
债券发行中的前期准备工作之法律意见书的签字盖章页】

江苏骥江律师事务所（盖章）



负责人： 李静

经办律师： 杨翰

杨 翰

经办律师： 李静

李 静

二〇一九年五月二十八日

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31320000469191887J

江苏骥江

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
2017年02月11日

执业机构 江苏骥江律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13212199510729398

法律职业资格
或律师资格证号 109569060411

杨翰

性别 男

发证机关 江苏省司法厅



身份证号 321024196906110032

发证日期 2009年12月10日

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	2014年度考核称职
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

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 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏骏江律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13212200211480218

法律职业资格
或律师资格证号 10200175091503



持证人 李静

性别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321024197509022228

发证日期 2015年 1月 04日

律师年度考核备案

考核年度	2014年度 江苏省司法厅 2015.8-2016.5
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5

律师年度考核备案

考核年度	2017年度 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏相诚律师事务所

相诚[2019]意见第 002 号

关于 2019 年宿迁市中心城市棚户区改造项目的
法律意见书

江苏相诚律师事务所

二〇一九年五月二十六日

地址：宿迁市洪泽湖路 1588 号金鹏国际 C1004 室
电话：0527-88008805/88008809

关于 2019 年宿迁市中心城市棚户区改造 项目的法律意见书

相诚[2019]意见第 002 号

致：宿迁市财政局

江苏相诚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。

本所接受宿迁市财政局的委托，作为宿迁市中心城市棚户区改造申请棚改债券聘请的法律顾问，就宿迁市中心城市在棚户区改造专项债券发行中的准备工作事宜，根据有关法律、法规和财政部《试点发行地方政府棚户区改造专项债权管理办法》等规范性文件的有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	江苏相诚律师事务所关于宿迁市中心城市棚户区改造项目专项债券之法律意见书
本所或相诚律师事务所	指	江苏相诚律师事务所
本所律师	指	丁三华律师、范俊雅律师
棚改专项债发行项目库	指	地方政府为棚户区改造项目发行，以项目对应纳入政府性基金预算管理的土地使用权出让偿还的地方
本次准备工作	指	宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局为本次债券发行从事之前期准备工作
国德会计师事务所	指	江苏国德联合会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	国德会计师事务所出具的本次专项债券专项评价报告
宿迁市	指	江苏省宿迁市
宿迁市政府	指	江苏省宿迁市人民政府
宿迁市财政局	指	江苏省宿迁市财政局
宿迁市住建局	指	江苏省宿迁市住房和城乡建设局
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造项目专项债券管理办法》财预〔2018〕28号

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据有关法律法规和《管理办法》规范性文件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。

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、宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设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。宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设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。

4、本所律师根据宿迁市财政局提供的相关政策性文件及资料，在保证所提供的文件真实性的情况下，作出本法律意见书。本所律师同意该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。

5、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宿迁市财政局签署的《法律顾问合同》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。

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许的保证。

8、本法律意见书仅供棚改债券申请本次工作之目的使用，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、本期债券的基本情况

宿迁市中心城市棚改包括9个项目,具体如下:试验场区片项目,富康大道西侧地块项目,二招及周边改造地块项目,收费站东侧项目,迎宾大道东侧、小学北侧项目,广州路南侧项目,上海路南侧项目,高铁商务区叶北地块项目及天台山路北侧地块项目。共涉及征收面积24万平方米、970户,整理产出土地995亩,配建安置房项目2个、600套、总建筑面积11万平方米(其中安置房建筑面积约8万平方米)。项目投资资本金29500万元,拟使用棚改专项债120000万元。按照地块周边土地平均出让价格测算土地出让收入,土地出让后回款约246900万元;专项补贴收入2170万元。可以实现项目自求平衡。

宿迁市中心城市棚户区改造项目投资资金来源

单位:万元

项目名称	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资资金金额		
试验场片区	6,000.00			22,000.00	
富康大道西侧地块	10,000.00			43,000.00	
二招及周边改造地块	4,000.00			14,000.00	
收费站东侧	1,500.00			9,000.00	
迎宾大道东侧、小学北侧	900.00			2,000.00	
广州路南侧地块	2,500.00			13,000.00	
上海路南侧地块	300.00			1,000.00	
高铁商务区叶北地块	2,800.00			8,000.00	

天台山路北 侧地块	1,500.00			8,000.00	
合计	29,500.00			120,000.00	

二、预期偿债资金来源

1、本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应地块的土地出让收入。预计土地出让回款按照每个地块整理产出土地面积乘以每个地块周边地价进行计算，共整理产出土地 995 亩，预计土地出让回款 246900 万元。具体如下：试验场片区项目整理产出土地 134 亩，预计土地出让回款 53600 万元；富康大道西侧地块项目整理产出土地 44 亩，预计土地出让回款 66000 万元；二招及周边改造地块项目整理产出土地 23 亩，预计土地出让回款 34500 万元；收费站东侧项目整理产出土地 150 亩，预计土地出让回款 15000 万元；迎宾大道东侧、小学北侧项目整理产出土地 55 亩，预计土地出让回款 6000 万元；广州路南侧项目整理产出土地 290 亩，预计土地出让回款 29000 万元，上海路南侧项目整理产出土地 81 亩，预计土地出让回款 8000 万元，高铁商务区叶北地块项目整理产出土地 152 亩，预计土地出让回款 15000 万元；天台山路北侧地块项目整理产出土地 66 亩，预计土地出让回款 19800 万元。

2、棚改财政专项补贴收入约 2170 万元。

益对融资成本覆盖倍数为 1.73，项目收益可以覆盖融资成本。

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相 关收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		4,800.00	4,800.00	2170.00
2021年		4,800.00	4,800.00	
2022年		4,800.00	4,800.00	
2023年		4,800.00	4,800.00	
2024年	120,000.00	4,800.00	124,800.00	246,900.00
合计	120,000.00	24,000.00	144,000.00	249,070.00
本息覆盖倍数	1.73			

据此，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市中心城市地块棚改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》第六条之规定。

三、募集资金使用

(一) 宿迁市住房和城乡建设局的资质

1、宿迁市住房和城乡建设局现持有宿迁市机构编制委员会核发的《统一社会信用代码证书》。（统一社会信用代码：11321300014319506E），其主要职责为：贯彻执行国家和省有关住房

咨询业、市政公用事业的发展战略和中长期规划，并进行行业管理；参与全市城市化规划编制工作；负责城市化进程中有关城镇发展工作；会同有关部门编制城镇发展指标体系；负责住房和城乡建设领域法制建设和行政复议工作；参与编制城市建设工程项目年度计划；组织制定年度城市维修养护及资金使用计划，指导、检查和督促城市建设项目的实施；负责城市规划区房屋的产权产籍管理、拆迁管理和物业管理；负责全市建筑行业、建筑装饰装修行业以及建设市场的管理，指导和规范建设市场；负责建设工程施工许可、工程设施使用许可、工程竣工验收备案等管理工作。参与重点工程项目的协调管理；负责市区建设工程施工图设计技术审查，指导全市施工图审查工作；负责管理全市工程质量监督、工程安全监督、工程造价管理、工程建设监理，研究制定相关规定、措施并监督执行；负责全市各类房屋建筑及其附属设施和市政设施抗震设防的监督管理；组织协调建筑企业参与国际承包、建筑劳务合作，综合管理涉外建设项目安全保卫设施工作；负责城市道路、桥梁等基础设施和城市燃气、热力、园林绿化、风景名胜等市政公用事业的建设管理；会同管理部门负责全市环境综合整治有关工作；研究制定并组织实施全市建设事业科技发展规划、计划、和技术经济政策，指导重大科技项目攻关、科研成果转化、新技术开发、技术引进及新材料的推广和应用工作。负责新墙材和散装水泥推广，指导建筑节能工作；负责全市村镇建设与管理，指导村镇综合开发工作；指导小城镇和村庄人居环境改善工作，加快小城镇建设和城市化进程；负责建筑施工、房地产、园林绿化、设备安装、

装饰装修、勘察设计、工程检测、工程监理、工程建设咨询等单位资质审查；制定规范建筑市场主体及中介服务机构行为的规章制度，并监督实施；负责编制城市绿地系统规划，并组织实施；负责全市园林、名胜风景区和城镇绿化的行业管理，编制园林绿化年度计划并监督实施；负责全市风景园林资源的保护管理和哈利开发利用；负责对县区、小城镇风景园林绿化的指导、检查和监督；研究制定全市建设系统教育事业发展规划，指导职工培训和继续教育；负责全市建设系列职称和执业资格管理工作。指导全市建设档案工作；承办市政府交办的其他事项。

据此，本所律师认为，宿迁市住房和城乡建设局是宿迁市人民政府所属的机关法人，具有管理棚户区改造项目主体的资格，符合《管理办法》第八条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据宿迁市财政局、宿迁市住房和城乡建设局提供的相关资料，本次债券资金 120000 万元，由宿迁市财政局专项用于棚户区改造项目。

本次申请债券为宿迁市中心城市项目地块棚户区改造项目。棚改范围是：试验场区片，富康大道西侧地块，二招及周边改造地块（以上位于宿城区）；收费站东侧，迎宾大道东侧、小学北侧，广州路南侧地块，上海路南侧地块，高铁商务区叶北地块（以上位于经济开发区）；天台山路北侧地块（位于宿豫区）。项目拟配建安置 600 户、总建筑面积 11 万平方米（其中安置房建筑面积约 8 万平

方米)；总投资 149500 万元，可整理土地 995 亩。

本项目计划总投资 149500 元。其中，发行棚改专项债券 120000 万元，自筹资金 29500 万元。项目预期收益主要是土地使用权出让收入，预计约 246900 万元。棚改债资金市财政将列入政府性基金预算管理；项目满足收益全覆盖和融资自行平衡要求，有盈余，符合债券申报要求。

据此，本所律师认为，本次债券资金由宿迁市财政局专项用于棚户区改造项目，符合《管理办法》第八条之规定。

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《专项评价报告》由国德会计师事务所出具。国德会计师事务所现持有南京市鼓楼区市场监督管理局于 2019 年 4 月 4 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91320106562865209U)、江苏省财政厅于 2019 年 5 月 14 日核发的《会计师事务所执业证书》，国德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相诚律师事务所出具。相诚律师事务所现持有江苏省司法厅于 2008 年 3 月 21 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 3132000067391304XX)。江苏相诚律师事务所为具有核发执业资格的律师事务所。

本法律意见书由相诚律师事务所丁三华律师、范俊雅律师作为签

署律师，其持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经通过年度年检。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市中心城市棚户区改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；宿迁市住房和城乡建设局为中心城市棚户区改造主管部门；本次债券资金由宿迁市财政局专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式二份。

江苏相诚律师事务所

律师：丁三华 范俊雅

二〇一九年五月二十六日



范俊雅

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:3132000067391304XX

江苏相诚

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:

发证日期:

江苏省司法厅
2016 年 12 月 12 日

执业机构 江苏相诚律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13213201811030919

法律职业资格
或律师资格证号 A20123210012513

持证人 范俊雅

性别 女

发证机关 江苏省司法厅



身份证号 321027198505290060

发证日期 2018年 03 28



律师年度考核备案

2017年度考核不评定等级
江苏省司法厅13
2018.6-2019.5

考核年度	
考核结果	2018年度考核不评定等级 江苏省司法厅13 2019.6-2020.
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 江苏相诚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201310675852

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013年05月22日

持证人

性别 男

身份证号 3213241971065133475




律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅 2014年度考核称职 2015.6-2016.5
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅 2017年度考核称职 2018.6-2019.5
备案日期	2018年度考核称职 江苏省司法厅 2019.6-2020.5

关于 2019 年第四批江苏省政府债券之
沭阳县棚户区改造专项债券
之

法律意见书



江苏天帆律师事务所
JIANGSU TIANFAN LAW FIRM



2019 年 5 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
（一）项目概述	4
（二）项目批复文件	4
（三）项目实施主体	5
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
省住建局	指	江苏省住房和城乡建设厅
沭阳县住建局	指	沭阳县住房和城乡建设局
本所	指	江苏天帆律师事务所
本律师	指	完成主要工作并签署本法律意见书的 律师
天恒会计师事务所	指	宿迁天恒会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	宿迁天恒会计师事务所有限公司 2019 年 5 月 25 日出具的《2019 年第四批 江苏省政府债券之沭阳县棚改项目 收益与融资自求平衡专项评价报告 》【宿天会专审字（2019）126 号】
本次发行	指	2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳 县棚户区改造专项债券发行
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》
财预（2018）161 号文	指	《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》
财库（2018）72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工 作的意见》

江苏天帆律师事务所
关于 2019 年第四批江苏省政府债券之
沭阳县棚户区改造专项债券之
法律意见书

(2019)天帆意字第 018 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 2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚户区改造专项债券项目专项法律顾问。

本所律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2018〕161 号文、财库〔2018〕72 号文等法律、法规、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 and 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

根据沭阳县财政局《沭阳县 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》，本期棚改专项债券由沭阳县人民政府自愿申请发行，根据本地区上报确认的 2019 年新增政府债务限额额度及结构情况以及已发行的 2019 年提前下达新增债券额度情况，本次发行额度 3 亿元，债券期限 5 年，募集资金专项用于沭阳县古城棚户区改造项目（一期），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。

二、募投项目情况

（一）项目概述

古城地块棚户区改造项目（一期）涉及拆迁范围有南湖街道杭州路北侧、重庆南路西侧、新长铁路西侧、环城河南侧、沂河堤东侧，被征收居民 864 户，拆迁房屋面积 7.9 万平方米，本项目实施可实现腾空土地面积约 263.5 亩，项目拟建设安置小区，小区位于重庆路西侧，中城美地小区南侧，小区（一期）占地面积 51865.10 平方米，建筑面积 13 平方米，其中住宅 99036 平方米，商业 1464 平方米，地下车库面积（含人防）29536 平方米，可安置 864 户，项目总投资 6.04 亿元，自有资金 3.04 亿元，拟使用本期融资资金 3 亿元。

（二）项目批复文件

1、项目审批文件：关于沭阳县中心新城安置小区工程项目建议书的批复（沭发基〔2018〕443 号）、关于同意沭阳新城科教发展有限公司变更沭阳县中心新城安置小区项目名称的批复（沭发基〔2019〕176 号）。

2、沭阳县棚改专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

3、省住建厅确认函。

(三) 项目实施主体

项目实施主体为沐阳县住建局，是沐阳县政府确定的棚改主管部门。

三、本次发行的实质条件

(一) 发行人的主体资格

本次发行拟由沐阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沐阳县政府用于棚户区改造项目。

(二) 发行额度、发行期限

根据沐阳县财政局《沐阳县 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》，根据本地区上报确认的 2019 年新增政府债务限额额度及结构情况以及已发行的 2019 年提前下达新增债券额度情况，本次发行拟募集资金 3 亿元，期限 5 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，每年支付利息，第五年偿还本金及最后一期利息。根据天恒会计师事务所《专项评价报告》，在沐阳县棚户区改造项目自融资开始日起第五年开始出售土地使用权并于一年内挂牌完毕的情况下，在 2019 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80% 比例增长时，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，项目现金流入能够满足项目还本付息要求，实现项目收益和融资自求平衡。

四、本次申报的中介机构

（一）会计师事务所

本次申报的《专项评价报告》由天恒会计师事务所出具。

天恒会计师事务所现持有沭阳县市场监督管理局于 2011 年 1 月 13 日核发的营业执照（统一社会信用代码 9132132273570018X6）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《执业证书》（证书编号：32130006），天恒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。未发现该机构及相关执业人员有被行政处罚、行业处分及其他信用不良记录。

（二）律师事务所

本次申报的法律意见书由江苏天帆律师事务所律师执业律师出具。

江苏天帆律师事务所现持有江苏省司法厅于 2016 年 1 月 14 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码 31320000MD006401XM），江苏天帆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。本所及本所律师不存在被行政处罚、行业处分及其他信用不良情形。

五、结论性意见

1、募投项目为城镇棚户区（城中村）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，符合财预〔2018〕28 号文第二条规定。

2、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、财预〔2018〕28 号文第十条规定。

3、募投资金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，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、财预〔2018〕28号文第三条、第六条、第七条、第二十九规定。

4、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；对应项目实施主体是沭阳县人民政府确定的棚改主管部门沭阳县住建局，资金专项用于棚户区改造，符合国发〔2014〕43号文第二条第（一）项、财预〔2018〕28号文第五条、第八条规定。

5、本次发行对应同单一项目发行，发行期限五年，符合财预〔2018〕28号文第二十七条、第二十八条规定。

6、委托的专业服务中介机构天恒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，资信良好。

7、未发现本期债券项目存在其他违法或不符政策的情形。

综上，本所认为，本次发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕161号文、财库〔2018〕72号文等法律及政策规定，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。

本法律意见书一式六份。

（下无正文）

(本页无正文，为签署页)

江苏天帆律师事务所



经办律师:

经办律师:

二〇一九年五月三十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD006401XM
证号: 23213201610142287

江苏天帆 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 14 日



No. 70924024

中华人民共和国司法部制

执业机构 江苏天帆律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201710021710

法律职业资格
或律师资格证号 A20154401090068

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年02月06日



持证人 徐雷

性别 男

身份证号 321322198405296812



执业机构 江苏天帆律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201810031481

法律职业资格
或律师资格证号 A20163213223328

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018年04月04日



持证人 钱先明

性别 男

身份证号 320823197907207435





(2019) 苏锋律意字第 4 号

2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券

项目收益与融资自求平衡

法律意见书

江苏八面锋律师事务所

二〇一九年六月一日

**2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券
项目收益与融资自求平衡
法律意见书**

致：泗阳县住房和城乡建设局

江苏八面锋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，有资格就中华人民共和国法律问题出具法律意见。

本所接受泗阳县住房和城乡建设局的委托，作为泗阳县住房和城乡建设局的特聘专项法律顾问，就泗阳县住房和城乡建设局 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》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、募投项目情况.....	4
二、债券额度申请的实质条件.....	4
（一）主体资格.....	4
（二）偿债资金来源.....	5
（三）项目收益融资平衡.....	5
三、结论性意见.....	5



释义与简称

本意见书中，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（2019）苏锋律意第4号《2019年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡法律意见书》。

本所：指江苏八面锋律师事务所。

本所律师：指许强风律师、李福律师。

泗阳县住建局：指江苏省宿迁市泗阳县住房和城乡建设局。

《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》（财预〔2018〕28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。

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泗阳县住建局签订的《合作协议书》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、泗阳县住建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。泗阳县住建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、泗阳县住建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准备工作有关的法律问题发表法律意见书，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、本法律意见书仅供泗阳县住建局 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡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、募投项目情况

泗阳县 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券由西康幸福城一个项目组成，上述项目总投资 96455 万元，其中 2019 年拟申请发行专项债券 29000 万元。债券资金将通过棚改整理出的国有土地出让收入偿还。

据此，本所律师认为，拟申请 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券额度内的资金由泗阳县住建局专项用于棚户区改造，符合《管理办法》第八条第一款之规定。

二、债券额度申请的实质条件

（一）主体资格

泗阳县住建局的基本信息情况如下：

名称	泗阳县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11321323MB04284617
住所	泗阳县北京东路
法定代表人	王治国
经费来源	财政全额拨款
登记管理机关	泗阳县机构编制委员会办公室

据此，本所律师认为，泗阳县住建局是泗阳县政府所属的机关法人，具有城市建设的管理职责，具备从事城市基础实施配套改造，管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格，系泗阳县

棚户区改造项目主管部门，符合《管理办法》第八条第二款之规定。

（二）偿债资金来源

在泗阳县住建局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此次债券发行对应的棚户改造项目整理出的国有土地出让收入。

（三）项目收益融资平衡

拟申请 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券项目收益融资平衡情况已经宿迁公兴会计师事务所审计通过。根据宿迁公兴会计师事务所出具的审计报告，2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券对应项目的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，拟申请 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券对应的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，符合《管理办法》第六条之规定。

三、结论性意见

综上所述，本所律师认为，泗阳县住建局系泗阳县棚户区改造项目主管部门；拟申请 2019 年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券对应的项目可以实现项目收益和融资自求平衡；拟申请 2019

年江苏省泗阳县棚户区改造专项债券额度内的资金由泗阳县住建局专项用于棚户区改造。

本法律意见书正本一式五份。

江苏八面锋律师事务所

负责人：高锦旗

经办律师：许强风

许强风

经办律师：李福

李福

二〇一九年六月一日

执业机构 **江苏八面锋律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13213200010382666**

法律职业资格
或律师资格证号 **109872120948**

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2009 年 11 月 20 日



持证人 **许强风**

性别 **男**

身份证号 **320825197401011913**



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：313200004697820975

江苏八面锋

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 09 日



执业机构 江苏八面锋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201610619814

法律职业资格
或律师资格证号 A20133203112593

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年08月18日



持证人 李福

性别 男

身份证号 320925199109175835



江苏拓荒者律师事务所

(2019)苏拓荒者律意字第 003 号

关于“2019 年第四批江苏省政府债券之泗洪县棚户区改造专项债券项目（第二批）收益与融资自求平衡专项评价报告”

法律意见书

江苏拓荒者律师事务所

二〇一九年五月

江苏拓荒者律师事务所

关于

“2019年第四批江苏省政府债券之泗洪县棚户区改造专项 债券项目（第二批）收益与融资自求平衡专项评价报告”之 法律意见书

（2019）苏拓荒者律意字第 003 号

致：泗洪县财政局

江苏拓荒者律师事务所（以下简称“本所”）接受泗洪县财政局的委托，就 2019 年第四批江苏省政府债券之泗洪县棚户区改造专项债券募投项目的发行报告进行法律分析，并出具法律意见书。

本所律师根据《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 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）、《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）、《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2017〕50 号）、《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）、《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）等相关文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次项目相关事项出具本法律意见书。

声 明

对本次法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据现行有效的法律、法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行了必要的核查验证，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，并承担相应法律责任。

二、为出具本法律意见书，本所律师审查了泗洪县财政局提供的本次项目的相关文件资料，包括但不限于泗洪县财政局提供的“泗洪县 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告”等文件资料。

三、泗洪县财政局保证，其已经向本所经办律师披露和提供了为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整、有效的书面材料或者电子数据，无任何重大遗漏、虚假记载及误导性陈述，其所提供的复印件、扫描件与原件具有一致性。

四、本所律师仅就本次项目等事项发表法律意见，不对本次项目内容以及所涉事实和数据的真实性、准确性等问题发表意见。

五、本法律意见书仅供本次项目使用，不得用于其他任何目的。本所同意将本法律意见书作为本次项目公告材料，随其他须公告的文件一同公告，并依法对本所经办律师在其中发表的法律意见承担责任。

基于上述声明，本所律师根据有关法律、法规和文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对相关机构提供的有关文件和资料进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

正文

一、项目基本情况

本项目为“双沟中央新城建设项目”，拆迁地块为泗洪县双沟镇双沟老酒厂北侧，征收 2100 户，拆迁建筑面积 22 万平方米，整理土地面积 40 万平方米。拟建安置房项目为：双沟中央新城，安置房总建筑面积 13.38 万平方米，安置房套数 1216 套。项目计划总投资 7.01 亿元，2019 年度拟投资 2.2 亿元，剩余资金按进度投入。本次棚改采用“货币安置和产权调换”的办法实施。

二、项目实施机构

项目实施单位为泗洪县住房和城乡建设局，具体如下：

单位名称：泗洪县住房和城乡建设局，住所：宿迁市泗洪县长江路 1 号

法定代表人：徐建成

经费来源：财政核拨，举办单位：宿迁市泗洪县人民政府

宗旨和业务范围是：

(1) 贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针政策和法律法规，拟订住房和城乡建设的地方性政策和实施办法，组织编制相关规划和年度计划，拟订相关规定、标准并指导和监督实施。

(2) 拟订全县城市规划的政策、规章制度；负责城市总体规划、县域城镇体系规划及各类专业规划、详细规划的编制、审查、报批的管理工作；指导和监督各类规划的实施。

(3) 承担推进住房制度改革与发展和保障城镇低收入家庭住房的责任。负责城市低收入家庭住房政策调研、方案制定，指导监督全县保障性住房建设的组织实施；会同有关部门做好省、市财政廉租住房保障资金安排并监督实施。

(4) 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。指导全县住宅与房地产业、房屋拆迁和物业管理工作，提出全县房地产行业发展规划和产业规定；负责和指导全县房地产交易和权属登记、产权产籍管理工作。

(5) 承担指导城市建设责任。负责城镇园林绿化的规划、建设、管护以及指导、协调、监督管理工作；参与城区排水方案的设计、实施、监督管理和验

收；负责城区道路设施和排水设施维护管理工作；指导城市燃气、污水和生活垃圾处理等市政公用设施的建设、安全和应急管理。

(6) 承担规范、指导村镇建设的责任。指导村镇建设和农村住房建设，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作。

(7) 监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导全县工程建设、建筑业和工程勘察设计行业的改革发展，监督建设工程定额和工程造价技术标准的执行，监督房屋和市政工程抗震设防标准的执行。

(8) 承担建筑工程质量安全监管的责任。负责指导和监督检查全县工程质量、安全生产工作；指导编制工程质量安全事故应急救援预案，组织或参与重大工程质量安全事故调查和处理。

(9) 承担推进建筑节能减排和行业科技发展的责任。组织建设工程科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广，推广应用新技术、新材料；负责散装水泥推广和商品混凝土的管理工作；制定地方工程建设标准、规范、规程并监督实施。(10) 承办县政府交办的其他事项。

三、项目审批文件

本次改造项目审批文件及证明材料为：1. 2018年11月15日泗洪县人民政府《关于将小楼片区等16个棚户区改造项目列入2019年棚户区改造年底计划的通知》；2. 泗洪县发展和改革局洪发改投资发【2018】202号《关于双沟中央新城项目建议书的批复》；3. 泗洪县人民政府洪政法【2019】40号《关于对双沟老酒厂北侧地块红线范围内国有土地上房屋实施征收决定的公告》；4. 2019年5月29日江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将泗洪县双沟中央新城安置房项目和双沟老酒厂北侧地块货币化征收项目纳入2019年棚改专项债的确认函》。

四、发行额度及期限申请

本地区申请发行2019年第四批江苏省政府债券2.7亿元，棚户区改造专项债券2.7亿元，均为5年期。

五、债券资金用途

本次申请发行新增专项债券资金，全部严格依法用于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。棚户区改造专项债券资金，按照《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）要求，全部用于棚户区改造项目。

六、偿债资金来源及项目收益融资平衡

本次申请发行的棚户区改造专项债券对应的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，项目本息由政府性基金收入、专项收入偿还。依据宿迁求实会计师事务所有限公司出具的宿实专审字〔2019〕第184号“2019年第四批江苏省政府债券之泗洪县棚户区改造专项债券项目（第二批）收益与融资自求平衡专项评价报告”认为：本期债券募投项目收益为回收地块的出让收益和实物安置产生的专项收入，安置前需支付的资金利息由项目建设资金支付，征收补偿支付的资金和项目建设资金来源包含项目资本金及债券资金。本次评价的2019年泗洪县棚户区改造项目相对应的项目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。

七、结论意见

本所律师经审查有关文件和信息，综合上述内容认为，根据有关法律法规和规范性文件等相关规定，发表本法律意见书出具之日的意见如下：

本次棚户区改造项目已经取得相关批复文件，项目的既有资金来源包括自行筹集、本次发行项目债券筹集；资金用于项目棚户区改造建设，主要建设内容为房屋征拆、居民安置补偿。依据宿迁求实会计师事务所有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，项目预期收益可覆盖融资的本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式肆份，经本所盖章和经办律师签字后生效。（以下无正文）

江苏拓荒者律师事务所（公章）

经办律师（签字）：王



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:313200007000000000

江苏拓荒者

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：

2018 年 12 月 09 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31320000704038139K

江苏拓荒者



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

12

09

日

律师事务所登记事项 (一)

律师事务所登记事项 (二)

名称	江苏拓荒者律师事务所
住所	江苏省宿迁市泗洪县长江路 法大楼
负责人	杨启东
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	泗洪县司法局
批准文号	苏司许决字[2008]48号
批准日期	2008-05-26

杨启东	邵飞飞
合	
伙	
人	



执业机构 江苏拓荒者律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213199311753076

法律职业资格
或律师资格证号 (93)2640

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 11 月 23



持证人 王乐

性 别 女

身份证号 321324196907150040

执业机构 江苏拓荒者律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201010418296

法律职业资格
或律师资格证号 A20083213243760

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 05 月 25 日



持证人 邵飞飞

性 别 男

身份证号 320705198206051518