

江苏义行律师事务所

关于铜山区 2018 年棚户区改造专项债券项目

之

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：0516-837373

# 目 录

一、本期债券的基本情况.....	2
二、本次涉及的棚户区改造项目情况.....	2
（一）项目概况.....	2
（二）项目批复文件.....	3
（三）项目实施主体.....	3
（四）项目资金来源及用途.....	4
三、专项评价报告.....	4
四、发行有关机构.....	4
（一）会计师事务所.....	4
（二）律师事务所.....	5
五、法律风险.....	5
（一）征地拆迁风险.....	5
（二）项目收益风险.....	5
（三）利率波动风险.....	5
六、总体结论性意见.....	5

## 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
区政府	指	铜山区人民政府
财政局		铜山区财政局
本次项目	指	铜山区2018年棚户区改造专项债券项目
募投项目	指	焦山安置小区一期安置房改造项目
实施主体	指	指本次项目对应的棚改项目所属主体，即徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司
本所	指	江苏义行律师事务所
中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
铜山城投	指	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司

# 江苏义行律师事务所

## 关于铜山区2018年棚户区改造专项债券项目之 法律意见书

**致：铜山区财政局**

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受铜山区财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为铜山区财政局专项法律顾问，就铜山区2018年棚户区改造专项债券项目（以下简称“本期债券项目”）发行，出具本法律意见书。

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）、《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[201789]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）、《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）、《江苏省财政厅关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债[2018]29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）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。

一、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。

二、本所律师仅就与本期债券项目发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。

三、本所律师依据财政局、相关政府部门、评级单位或其他有关机构提供的文件或陈述出具法律意见书。财政局已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书必须的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

四、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、财政局或其它有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对财政局的行为以及本次项目的合法、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，并对法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券项目申报所必备的法律文件，随同其它材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意财政局部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，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。

现本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对财政局提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

## **一、本期债券的基本情况**

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号、苏财债[2018]22号、苏财债[2018]29号、苏财债[2018]42号等的相关规定，江苏省政府统一发行2018年棚户区改造专项债券，转贷铜山区人民政府使用。

铜山区政府在江苏省2018年棚改专项债券额度内申请融资60000万元人民币，发行期限为5年，资金用于焦山安置小区一期棚户区改造项目建设，由棚户区改造项目的国有土地使用权出让收入、专项收入等偿还本息。

## **二、本次涉及的棚户区改造项目情况**

### **（一）项目概况**

根据铜山区人民政府文件《徐州市铜山区人民政府关于报送焦山安置小

区一期安置房改造项目纳入2018年全省棚改专项债发行的请示》（铜政报[2018]62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徐州市铜山区焦山安置小区一期安置房改造项目纳入2018年棚改专项债的确认函》，本次项目对应的募投项目为焦山安置小区一期安置房改造项目，项目内容主要包括棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及腾空土地出让等工程，具体情况如下：

根据提供的项目相关材料，焦山安置小区安置房项目位于珠江路南侧、银山路东、西两侧，安置房2868套，建筑面积360000平方米，主要用于安置焦山社区居民1200户，总投资约160500万元，开工时间2018年1月，竣工时间2021年12月。

### （二）项目批复文件

经核查，焦山安置小区安置房项目已经取得《江苏省投资项目备案证》（备案证号：徐铜发经备[2018]543号）、《关于徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司项目用地的批复》（铜政土（2018）75-1号）、《关于徐州市铜山区焦山社区棚户区改造项目的规划意见》（徐高规函（2018）31号）等文件。

综上，本次债券项目所募集资金拟投资的棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目符合产业政策和法律法规及政策性文件的有关规定。

### （三）项目实施主体

本次债券项目募投项目的实施主体是徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司，现持有徐州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为913203126891523027的《营业执照》，注册资本：20,000万元人民币，法定代表人：佟禹澄，住所：徐州市铜山区铜山新区湘江路北、龙山路西，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：房产开发、销售，对城市基础设施、市政公用事业项目投资；受委托范围内国有资产经营管理，水利工程、农业设施工程设计、施工，果蔬种植、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）

本所律师认为：实施主体系合法设立、有效存续的独立法人，符合《公司法》、财预[2018]28号、财库[2018]61号、财库[2018]72号文等相关法律、法规和规范性文件要求，具备实施主体资格。

#### （四）项目资金来源及用途

根据本所收到的材料及适当核查，募投项目的资金来源为申请发行地方政府棚户区改造专项债券和政府财政资金，本次债券项目募集资金 6 亿元人民币，用于焦山安置小区一期安置房项目，具体情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目资金需求	计划使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
焦山安置小区一期安置房项目	160,500	60,000	60,000

### 三、专项评价报告

2018 年 10 月 8 日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“中兴华”）出具了《2018 年徐州市铜山区棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项预测报告》（以下简称“专项预测报告”）（中兴华专字[2018]020278 号），认为在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的徐州市铜山区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 (8.50%) 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。

本所律师认为，本期债券项目涉及的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的有关规定。

### 四、发行有关机构

#### （一）会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次项目的专项评价机构，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 号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为 11000167 号《会计师事务所执业证书》及持有财政部及中国证券监督管理委员会核发的证书号为 24 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。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，前述本次债券项目的专项评价机构及经办注册会计师具备就本次债券项目出具《专项评价报告》的资质条件。

## （二）律师事务所

江苏义行律师事务所担任本次项目发行的专项法律顾问，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，经办律师为李源、陈洁律师，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发行本次债券出具法律意见书的资格。

## 五、法律风险

### （一）征地拆迁风险

本次债券项目涉及的募投项目涉及土地面积较大，可能因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响项目的收益。

### （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）铜山区政府在江苏省 2018 年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《专项评价报告》，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铜山区 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页)



江苏义行律师事务所 (盖章)

负责人: 牛静

经办律师: 李源

经办律师: 陈洁

年 月 日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

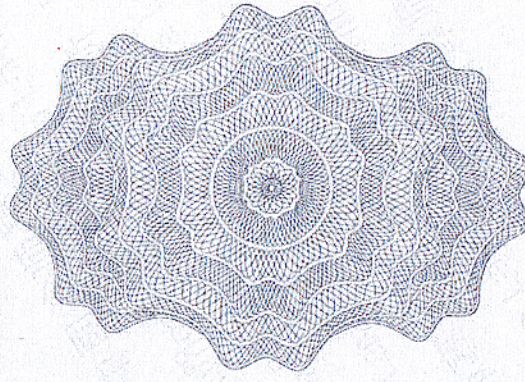
统一社会信用代码: 31320000466546806C



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:

2012年11月2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						



合 伙 人

### 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

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



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
考核机关	江苏省司法厅3
考核日期	2018.6-2019.5

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	

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 **13203201610469021**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20143203821019**


发证机关 **江苏省司法厅**

发证日期 **2016年 08月 18日**


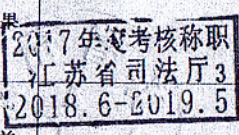
持证人 **李源**

性别 **男**

身份证号 **321183198108170019**


**律师年度考核备案**

考核年度	
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	

江苏义行律师事务所

关于徐州经济技术开发区 2018 年棚户区改造  
专项债券项目

之

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：0516-83737

# 目 录

一、本期债券的基本情况.....	2
二、本次涉及的棚户区改造项目情况.....	3
（一）项目概况.....	3
（二）项目批复文件.....	3
（三）项目实施主体.....	3
（四）项目资金来源及用途.....	4
三、专项评价报告.....	4
四、发行有关机构.....	5
（一）会计师事务所.....	5
（二）律师事务所.....	5
五、法律风险.....	5
（一）征地拆迁风险.....	5
（二）项目收益风险.....	5
（三）利率波动风险.....	5
六、总体结论性意见.....	6



## 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
市政府	指	徐州市人民政府
财政局		徐州经济技术开发区财政局
本次项目	指	徐州经济技术开发区2018年棚户区改造专项债券项目
募投项目	指	徐州市和平路东延南侧地块旧城改造工程棚改安置住房项目
实施主体	指	指本次项目对应的棚改项目所属主体，即徐州艾博信投资发展有限公司
本所	指	江苏义行律师事务所
中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

# 江苏义行律师事务所

## 关于徐州经济技术开发区2018年棚户区改造专项债券项目 之 法律意见书

**致：徐州经济技术开发区财政局**

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受徐州经济技术开发区财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为徐州经济技术开发区财政局专项法律顾问，就徐州经济技术开发区2018年棚户区改造专项债券项目（以下简称“本期债券项目”）发行，出具本法律意见书。

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）、《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[201789]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）、《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）、《江苏省财政厅关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债[2018]29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）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。

一、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。

二、本所律师仅就与本期债券项目发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。

三、本所律师依据财政局、相关政府部门、评级单位或其他有关机构提供的文件或陈述出具法律意见书。财政局已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书必须的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

四、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、财政局或其它有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对财政局的行为以及本次项目的合法、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，并对法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券项目申报所必备的法律文件，随同其它材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意财政局部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，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。

现本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对财政局提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

### 一、本期债券的基本情况

根据财库[2018]61号、财库[2018]72号、苏财债[2018]22号、苏财债【2018】29号、苏财债[2018]42号等的相关规定，江苏省政府统一发行2018年棚户区改造专项债券，转贷徐州经济技术开发区政府使用。

徐州经济技术开发区政府在江苏省2018年棚改专项债券额度内申请融资70000万元人民币，发行期限为5年，资金用于徐州市和平路东延南侧地块旧城改造工程棚改安置住房项目建设，由棚户区改造项目的国有土地使用权出让收入、专项收入等偿还本息。

## 二、本次涉及的棚户区改造项目情况

### （一）项目概况

2018年9月21日江苏省住房和城乡建设厅下发文件《省住房和城乡建设厅关于同意将徐州市和平路东延南侧地块旧城改造工程棚改安置住房项目纳入2018年棚改专项债的确认函》，本次项目对应的募投项目为徐州市和平路东延南侧地块旧城改造工程棚改安置住房项目，项目内容主要包括棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及腾空土地出让等工程，具体情况如下：

根据提供的项目相关材料，徐州市和平路东延南侧地块旧城改造工程棚改安置住房项目位于徐州市经济开发区东至绿化带、南至陇海铁路、西至官庄一期、北至和平路东延，安置房2133套，总计容建筑面积218527.28平方米，其中定销安置房194714.73平方米、商业约10058.77平方米、公建约13753.78平方米。配套建设给排水、供电、消防、地下车库及人防等设施。总投资约107000万元，建设周期2年。

### （二）项目批复文件

经核查，2018年5月16日，徐州市和平路东延南侧地块旧城改造工程棚改安置住房项目经徐州经济开发区管委会《关于徐州经济开发区危旧房改造工程-和平路东延南侧地块旧城改造工程可行性研究报告的批复》（徐开管项[2018]72号）批准。并以出让方式取得国有建设用地使用权，2018年8月17日徐州市不动产登记局颁发《不动产权证书》（苏[2018]徐州市不动产权第0101648号）等文件。

综上，本次债券项目所募集资金拟投资的棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目符合产业政策和法律法规及政策性文件的有关规定。

### （三）项目实施主体

本次债券项目募投项目的实施主体是徐州艾博信投资发展有限公司，现持有徐州经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913203015593280903的《营业执照》，注册资本：20,000万元人民币，法定代表人：肖铁军，住所：徐州经济技术开发区科技大厦523办公室，公司类型：有限责任公司（国有独资），经营范围：农村土地整理、农田保护利用、存在搬迁整理、采煤塌陷地复垦治理、旧城改造和废弃闲置土地盘活利用、城乡基础设施建设、城乡道路建设（在政府相关部门授权范围内）；房地产开发；仓储、物流信

息咨询、租赁、劳务服务；对城建项目的投资。（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：实施主体系合法设立、有效存续的独立法人，符合《公司法》、财预[2018]28号、财库[2018]61号、财库[2018]72号文等相关法律、法规和规范性文件要求，具备实施主体资格。

#### （四）项目资金来源及用途

根据本所收到的材料及适当核查，募投项目的资金来源为申请发行地方政府棚户区改造专项债券和政府财政资金，本次债券项目募集资金 70000 万元人民币，用于焦山安置小区一期安置房项目，具体情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目资金需求	计划使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
焦山安置小区一期安置房项目	107,000	37,000	70,000

### 三、专项评价报告

2018年10月8日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《2018年徐州经济技术开发区棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项预测报告》（以下简称“专项预测报告”）（中兴华专字[2018]020278号），认为在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的徐州经济技术开发区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速7.85%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。

本所律师认为，本期债券项目涉及的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的有关规定。

## 四、发行有关机构

### （一）会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次项目的专项评价机构，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号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为11000167号《会计师事务所执业证书》及持有财政部及中国证券监督管理委员会核发的证书号为24的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。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，前述本次债券项目的专项评价机构及经办注册会计师具备就本次债券项目出具专项预测报告的资质条件。

### （二）律师事务所

江苏义行律师事务所担任本次项目发行的专项法律顾问，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，经办律师为李源、陈洁律师，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发行本次债券出具法律意见书的资格。

## 五、法律风险

### （一）征地拆迁风险

本次债券项目涉及的募投项目涉及土地面积较大，可能因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响项目的收益。

### （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）徐州经济技术开发区政府在江苏省 2018 年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《专项评价报告》，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徐州经济技术开发区 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页)



负责人: 栾

经办律师: 李

经办律师: 陈

年 月 日



# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

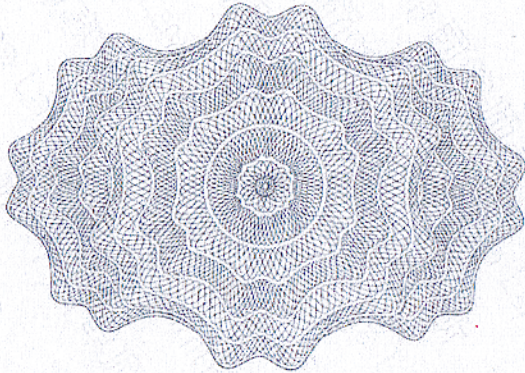
( 副 本 )

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：



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



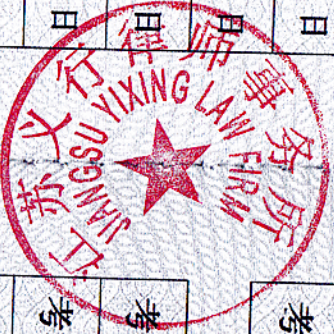
律师事务所登记事项 (二)

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
	年 月 日



# 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

2017年度考核合格  
江苏省司法厅  
2018.6-2019.5

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	

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2016年度考核结果	2017年度考核称职	江苏省司法厅3	2018.6-2019.5
考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2017-6-25-18	江苏省司法厅3		

律师年度考核备案



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	13203201610469021
法律职业资格或律师资格证书号	A20143203821019
发证机关	江苏省司法厅
发证日期	2016年08月15日

持证人: 李源  
性别: 男  
身份证号: 321163198108170019




律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	016年度
考核结果		考核结果	合格
考核机关		考核机关	江苏省司法厅
备案日期		备案日期	2017-6-2018
			2017年度考核称职
			江苏省司法厅
			2018.5.2019.5



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: 13203201611644814

法律职业资格或律师资格证号: A20113203812839

发证机关: 江苏省司法厅

发证日期: 2016年07月08日

持证人: 陈洁

性别: 女

身份证号: 320381198806180668




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 13203201611644814

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113203812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2019年07月06日

持证人 陈洁

性别 女

身份证号 320381198606160668





律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2017.6-2018

2017年度考核称职

江苏省司法厅

2018.5-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

---

江苏东银律师事务所  
关于  
丰县润城龙华庭棚户区改造  
专项债券发行中的前期准备工作  
之  
法律意见书

东银非诉字[2018]8225号



地址：南京市江宁区上元大街 327 号城建大厦 7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二零一八年九月

江苏东银律师事务所  
关于丰县润城龙华庭棚户区改造  
专项债券发行中的前期准备工作之  
法律意见书

东银非诉字[2018]8225号

致：丰县财政局

江苏东银律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为贵单位在2018年江苏省丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）专项债券发行中的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。

江苏东银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，已得到丰县保障性住房建设有限公司的承诺和保证，即：丰县保障性住房建设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。



## 目 录

第一章 前言.....	1
一、出具本意见书的依据.....	1
二、释义与简称.....	1
三、声 明.....	2
第二章 正 文.....	3
一、项目实施单位.....	3
（一）项目实施单位的概况.....	3
（二）项目批复文件.....	4
（三）律师意见.....	5
二、关于债券额度分配的基本情况.....	5
（一）规模及期限.....	5
（二）募集资金用途.....	5
（三）律师意见.....	6
三、关于募投项目概述.....	6
（一）项目概况.....	6
（二）项目审批.....	6
（三）律师意见.....	7
四、预期偿债资金来源.....	7
（一）预期偿债资金来源概述.....	7
（二）律师意见.....	7
五、中介机构及相关文件.....	8
（一）《法律意见书》.....	8
（二）《审计报告》.....	8
（三）律师意见.....	8
第三章 法律风险.....	8

---

一、征地拆迁风险.....	8
二、项目收益风险.....	8
三、利率波动风险.....	9
第四章 结论性意见 .....	9

## 第一章 前言

### 一、出具本意见书的依据

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、丰县保障性住房建设有限公司《营业执照》及公司章程；
- 4、丰县国土资源局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目用地预审意见》（丰国土资规〔2018〕40号）；
- 5、丰县发展改革与经济委员会审批文件《丰县发展改革与经济委员会关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目核准的批复》（丰发改经济许可〔2018〕56号）；
- 6、丰县规划局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块初步意见》及丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）规划用地红线图；
- 7、丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于2018年9月20日向江苏省财政厅报送的《丰县2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》（丰财报〔2018〕43号）；
- 8、丰县保障性住房建设有限公司提供的其他相关资料；
- 9、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	江苏东银律师事务所
本所律师	指	刘秋苏律师、李富生律师
项目实施单位	指	丰县保障性住房建设有限公司
住建局	指	丰县住房和城乡建设局
财政局	指	丰县财政局

《审计报告》	指	编号为苏公 X[2018]E6005 号的《2018 年丰县棚户区改造专项债券项目财务审计报告》
《法律意见书》	指	编号为东银非诉字[2018]8225 号的《江苏东银律师事务所关于丰县润城龙华庭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》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《债券发行通知》	指	《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）
工作日	指	周一至周五（不包括法定节假日、法定休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

### 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、丰县保障性住房建设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。丰县保障性住房建设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、丰县保障性住房建设有限公司或其他有

关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师仅就与丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）专项债券发行中的前期准备工作相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（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2018年江苏省棚户区改造专项债券发行之目的使用，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丰县申请发行2018年江苏省棚户区改造专项债券所必备的法律文件，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：

## 第二章 正文

### 一、项目实施单位

#### （一）项目实施单位的概况

本项目的项目实施单位为丰县保障性住房建设有限公司，丰县保障性住房建设有限公司具有独立法人资格，为丰县城市投资发展有限公司的全资子公司，丰县人民政府持有丰县城市投资发展有限公司 86.46% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持有丰县城市投资发展有限公司 13.54% 股权，中国农发重点建设基金有限公司是中国农业发展银行的全资子公司，中国农业发展银行属于中华人民共和国国务院全资控股的银行。

名称	丰县保障性住房建设有限公司
统一社会信用代码	9132032133116136XL
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	丰县中阳大道北侧、沙支河西侧
法定代表人	霍斌
注册资本	60000 万人民币
经营范围	保障性住房、商品住房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营；棚户区（危旧房）改造及配套设施开发建设；建筑物拆除；水利工程施工；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂建设施工；水处理系统的安装施工；园林绿化工程施工；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工；建筑工程机械租赁；商业管理咨询服务。（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）
成立日期	2015/4/1
营业期限	2015/4/1 至 2045/4/1
登记机关	丰县市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）

## （二）项目批复文件

根据丰县保障性住房建设有限公司提供的丰县国土资源局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目用地预审意见》（丰国土资规

(2018) 40号)、丰县发展改革与经济委员会审批文件《丰县发展改革与经济委员会关于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目核准的批复》(丰发改经济许可(2018) 56号)、丰县规划局审批文件《关于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块初步意见》及丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)规划用地红线图,其中前三份文件均显示出批准或者批复意见对象为丰县保障性住房建设有限公司。

### (三) 律师意见

本所律师认为,丰县保障性住房建设有限公司为依法设立并有效存续的企业法人,能够独立承担民事责任,未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单,具备从事棚户区(危旧房)改造及配套设施开发建设、保障性住房、商品住房、商业用房开发、销售及配套商业设施经营的主体资格。

## 二、关于债券额度分配的基本情况

### (一) 规模及期限

根据江苏省财政厅发布的《江苏省财政厅关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》(苏财债(2018) 29号),及丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于2018年9月20日向江苏省财政厅报送的《丰县2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》(丰财报(2018) 43号),2018年度丰县棚改项目债券发行额度总计为人民币7亿元,其中2018年8月27日已确认并经审批发行额度2亿元,因此本次拟申请发行债券额度为5亿元人民币,债券期限为5年。

### (二) 募集资金用途

根据丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于2018年9月20日向江苏省财政厅报送的《丰县2018年棚户区改造专项债券发行申请报告》(丰财报(2018) 43号),丰县拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目。

### （三）律师意见

本所律师认为，拟使用的募集资金用途符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求。

## 三、关于募投项目概述

### （一）项目概况

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在34.5-48.2米之间，西南略高于东北。全县总面积约1449平方公里，总人口约116.5万人，主城区常住人口约26万，城区建成面积约38平方公里，城市规划面积约60平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。2017年，全年实现地区总产值456.94亿元，增长12.8%；一般公共预算收入25亿元，完成人代会目标的125%；固定资产投资274亿元，增长10%；城镇居民人均可支配收入25038元，增长9%；农村居民人均可支配收入15330元，增长9.3%；金融机构存款余额384亿元，贷款余额211亿元，新增存贷比徐州市第一。

丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目位于丰县，东至东环路，西至丰邑路，南至南二环路，北至南环路，占地面积约209.57亩，总建筑面积340931.68平方米，地上建筑面积其中安置房总建筑面积256083.48平方米，安置房总套数2262套，用于安置任王庄村、于楼村、岗子村等3个地块，涉及征收居民1674户、征收面积24.5万m<sup>2</sup>。其中拆迁建筑面积244000平方米，整理土地面积1048.5亩。项目估算总投资为170005.49万元。

### （二）项目审批

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目已取得如下审批文件：

1、丰县规划局于2018年6月8日出具的《建设项目选址意见书》（编号为：



选字第 320321201801079 号)；

2、丰县国土资源局于 2018 年 6 月 22 日出具的《关于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目用地预审意见》(丰国土资规预〔2018〕40 号)；

3、丰县发展改革与经济委员会于 2018 年 6 月 26 日出具的《丰县发展改革与经济委员会关于丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目核准的批复》(丰发改经济许可〔2018〕56 号)。

### (三) 律师意见

本所律师认为,丰县润城龙华庭棚户区改造(一期)区块建设项目已取得用地预审批等初步批复文件。

## 四、预期偿债资金来源

### (一) 预期偿债资金来源概述

根据本所收到的丰县财政局与丰县住房和城乡建设局于 2018 年 9 月 20 日向江苏省财政厅报送的《丰县 2018 年棚户区改造专项债券发行申请报告》(丰财报〔2018〕43 号)等材料,项目拟使用债券资金的偿债资金来源为与募投项目对应且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,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。

根据江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所出具的《2018 年丰县棚户区改造专项债券项目财务审计报告》(苏公 X〔2018〕E6005 号),江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所认为:“在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的丰县棚户区改造项目,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”。

### (二) 律师意见

综上,本所律师认为,丰县本次拟纳入 2018 年江苏省棚户区改造专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源,项目总体出让收入能够合理保障偿还项

目地块所对应的本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

## 五、中介机构及相关文件

### （一）《法律意见书》

本所是经过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》（统一社会信用代码号为：31320000094152848K），且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的刘秋苏律师、李富生律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2018年度年检。

### （二）《审计报告》

编号为苏公X[2018]E6005号的《审计报告》系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：913203033550095141）及《会计师事务所执业证书》，具有出具审计报告的资质。

### （三）律师意见

上述律师事务所、会计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。

## 第三章 法律风险

### 一、征地拆迁风险

本案项目设计土地面积较大，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。

## 第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）丰县保障性住房建设有限公司为丰县棚户区改造项目的实施单位。

（二）丰县本次拟分配的债券额度资金用途专项用于丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目，符合《管理意见》及《债券发行通知》的要求，且项目已取得用地预审批等初步批复文件。

（三）丰县本次拟纳入2018年江苏省棚户区改造专项债券的募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目总体出让收入能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。


本法律意见书正本一式陆份，本所留存贰份，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。

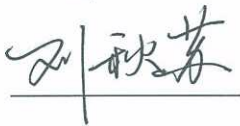
（以下无正文）

(本页无正文，为《江苏东银律师事务所关于丰县润城龙华庭棚户区改造专项  
债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页)

律师事务所负责人：

  
\_\_\_\_\_

承办律师：

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000094152848K



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 江苏东银律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201710938981

法律职业资格  
或律师资格证号 A20033203210441

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 08 月 29 日



持证人 刘秋苏

性 别 男

身份证号 320321197611204454



### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
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1 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏东银律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13201201310822414

法律职业资格  
或律师资格证号 A20103201130700

持证人 李富生

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 412826198509063517

发证日期 2017年06月27日



### 律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	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	

江苏义行律师事务所

关于睢宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目

之

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 .....	2
第二部分 法律意见书正文 .....	4
一、本期债券项目的基本情况 .....	4
二、本次涉及的棚户区改造项目情况 .....	4
（一）项目概述 .....	4
（二）项目批复文件 .....	5
（三）项目实施主体 .....	6
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 .....	7
（一）专项评价报告 .....	7
（二）法律意见书 .....	8
五、法律风险 .....	8
（一）征地拆迁风险 .....	8
（二）项目收益风险 .....	8
（三）利率波动风险 .....	8
六、总体结论性意见 .....	8

## 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	睢宁县2018年棚户区改造专项债券项目
本次涉及的棚改项目	指	即北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目
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	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

# 江苏义行律师事务所

## 关于睢宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目 之法律意见书

### 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，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，就申请睢宁县2018年棚户区改造专项债券项目事宜（以下简称“本期债券项目”），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）、《江苏省财政厅关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》（苏财债【2018】29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，对本次发行出具本法律意见书。

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】29号文、苏财债【2018】42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：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【2018】22号、苏财债【2018】29号、苏财债【2018】42号的相关规定，睢宁县政府申请债券资金70000万元，专项用于北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目（人民西路延伸段北侧安置房项目、睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目），由指定区域棚户区在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

##### 1、项目名称

北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目。

##### 2、项目概况

睢宁县本次融资涉及一个棚户区拆迁项目以及相应的安置房项目，分别为北环路北天虹大道东地块棚户区拆迁项目和北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目（人民西路延伸段北侧安置房项目、睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目）。

北环路北天虹大道东地块棚户区拆迁项目位于北环路北、天虹大道东，四至范围为东至德发路，南至环城北路，西至天虹大道，北至兴业路，拟规划用地性质为住宅和商住用地，项目地块红线图为600.00亩。根据项目建设示意图扣除道路、安置房、通讯、停车场和公交站用地后，可供出售土地面积约为388,000.00平方米。

人民西路延伸段北侧安置房项目位于睢宁县人民西路北、鸿禧路西侧，总用地面积65,537.36平方米，总建筑面积162,166.00平方米，地上建筑面积（计容面积）125,753.00平方米，其中住宅建筑面积115,315.00平方米，商业建筑面积8,800.00平方米。本项目建设住宅全部用于安置北环路北、天虹大道东地块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。

睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目位于睢宁县红叶路东侧、青年路北侧，总建筑面积 223,664.27 平方米，地上建筑面积(计容面积)166,892.82 平方米，其中住宅建筑面积 147,309.69 平方米，商业建筑面积 17,414.31 平方米，地下建筑面积 53,107.36 平方米。本项目建设住宅全部用于安置北环路北、天虹大道东地块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。

### 3、项目投资

项目总投资 122042.05 万元。

#### (二) 项目批复文件

2018 年 9 月 26 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人民西路延伸段北侧和玛钢厂保障安居工程安置房项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》，确认北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目（人民西路延伸段北侧安置房项目、睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目）纳入江苏省 2018 年棚改专项债发行，发行额度为 80000 万元。本期债券项目拟申请债券资金在批准额度范围内。

#### 1、人民西路延伸段北侧安置房项目

2018 年 4 月 11 日，睢宁县环境保护局下发《关于对江苏润企万国实业有限公司人民西路延伸段北侧棚户区改造项目环境影响报告表的批复》(睢环项【2018】26 号)，确认人民西路延伸段北侧棚户区改造项目在采取必要环保措施后具有环境可行性。

2018 年 6 月 20 日，睢宁县发展改革与经济委员会下发《关于人民西路延伸段棚户区改造项目<可行性研究报告>的批复》（睢发改投【2018】50 号），同意实施人民西路延伸段北侧棚户区改造项目（项目代码：2017-320324-47-01-571698）。

2018 年 2 月 5 日，经睢宁县规划局审核，江苏润企万国实业有限公司取得建设用地规划许可证（建字第 320324201800007 号）。2018 年 2 月 7 日，经睢宁县规划局审核，江苏润企万国实业有限公司取得建设工程规划许可证（建字第 320324201800004 号）。

2015年2月10日，经睢宁县人民政府批准，睢宁县润企投资有限公司依法出让取得睢宁县人民西路北、鸿禧路西侧块国有土地使用权【睢土国用（2015）第24074号】。2018年4月18日，经睢宁县润企投资有限公司出具《关于变更润企公司名下部分土地的请示》（睢润报【2018】62号），申请将上述三地块变更至其全资投资公司本项目实施主体江苏润企万国实业有限公司名下；2018年5月2日，睢宁县财政局出具《关于润企公司名下土地变更事项的请示》（睢财资【2018】36号），申请将上述地块变更至其全资投资公司本项目实施主体江苏润企万国实业有限公司名下。2018年5月6日，睢宁县人民政府经研究同意睢宁县润企投资有限公司和睢宁县财政局关于土地变更的申请。目前各项土地变更手续正在办理中。

## 2、睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目

2017年5月25日，睢宁县发展改革与经济委员会下发《关于睢宁县玛钢厂保障安居工程<可行性研究报告>的批复》（睢发改投【2017】33号），同意实施睢宁县玛钢厂保障安居工程（项目代码：2017-320324-47-01-505159）。

2018年5月27日，睢宁县环境保护局下发《关于对江苏润企万国实业有限公司睢宁县玛钢厂保障安居工程项目环境影响报告表的批复》（睢环项【2018】24号），确认睢宁县玛钢厂保障安居工程项目在采取必要环保措施后具有环境可行性。

2018年8月14日，经睢宁县国土资源局批准，江苏润企万国实业有限公司依法出让取得睢宁县红叶路东、青年路北地块一国有建设用地使用权【苏（2018）睢宁县不动产权第0022309号】。2018年8月14日，经睢宁县国土资源局批准，江苏润企万国实业有限公司依法出让取得睢宁县红叶路东、青年路北地块二国有建设用地使用权【苏（2018）睢宁县不动产权第0022310号】。

综上，本次债券项目所募集资金拟投资的棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目符合产业政策和法律法规及政策性文件的有关规定。

### （三）项目实施主体

实施主体为江苏润企万国实业有限公司。

企业地址：睢宁县城元府西街南侧；法定代表人：王克胜；注册资本：20000万元；公司类型：有限责任公司。

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）。主要产品：房地产商品房。

本所律师认为：实施主体系合法设立、有效存续的独立法人，符合《公司法》、财预[2018]28号、财库[2018]61号、财库[2018]72号文等相关法律、法规和规范性文件要求，具备实施主体资格。

### 三、项目收益融资平衡方案

本次拟申请债券偿债资金由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息，依据中兴华出具的《2018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》【中兴华专字（2018）第020330号】分析，中兴华认为，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，本次评价的睢宁县棚户区改造项目，在项目收入分别以2018年GDP增速（8%）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。

据此，本所律师认为，本次申请债券项目睢宁县棚户区改造项目，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。

### 四、本期债券项目涉及的有关机构

#### （一）专项评价报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“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号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为019705号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的编号为000179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专项评价报告的资质条件。

## （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，经办律师为李源、陈洁律师，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）睢宁县政府在江苏省 2018 年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《专项评价报告》，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睢宁县 2018 年棚户区改造专项债券项目之法律意见书》签章页)

江苏义行律师事务所 (盖章)



负责人: 鞠

经办律师: 李源

经办律师: 陈洁

年 月 日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000466546806C

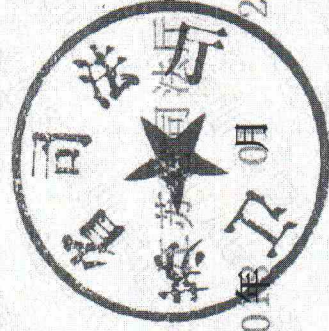
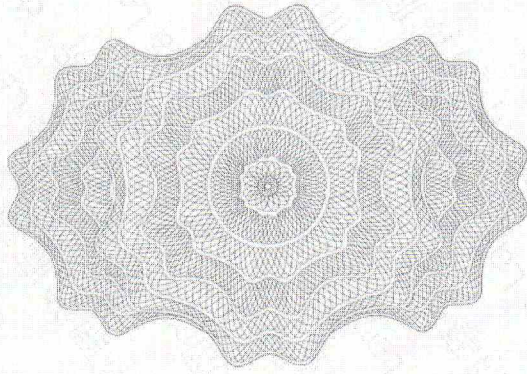


江苏义行

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:

2018年11月2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						



合 伙 人

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
---------------------------------------

### 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

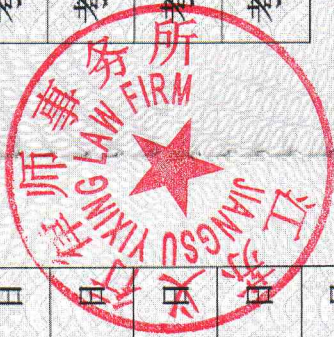
### 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

2017年度考核合格  
 江苏省司法厅  
 2018.6-2019.5

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	



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 **13203201610469021**

法律职业资格  
或律师资格证号 **A20143203821019**

发证机关 **江苏省司法厅**

发证日期 **2016年08月15日**

持证人 **李源**

性别 **男**

身份证号 **321183198108170019**





律师年度考核备案		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	考核年度	
考核结果	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		备案机关	
备案日期		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 13203201611644814

法律职业资格  
或律师资格证号 A20143203812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 07月 06日

持证人 陈洁

性 别 女

身份证号 320381198806180668





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	
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.5-2019.5
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	

附件 4:

# 关于常州市区 2018 年棚户区 改造专项债券的

## 法 律 意 见 书

江苏苏正律师事务所

二〇一八年十月十日





# 目 录

一、本期债券的募投项目情况.....	2
二、本期债券发行的实质性条件.....	5
三、其他相关事项.....	6
四、结论性意见.....	6
五、声明与保留.....	7
附件： .....	9

江苏苏正律师事务所  
关于常州市区 2018 年棚户区改造专项债券  
法律意见书

苏律意见(2018)第 009 号

常州市财政局、常州市住房保障和房产管理局：

江苏苏正律师事务所(以下简称本所)接受贵局的委托,指派俞伯俊律师、陈琳(以下简称“本所律师”)作为经办律师,就贵局向江苏省财政厅申报发行常州市区 2018 年棚户区改造专项债券提供专项法律服务。根据贵局提供的相关资料及我国现行法律、法规和规范性文件的相关规定,本所现出具法律意见如下:

一、本期债券的募投项目情况

1、依据常州市财政局、常州市住房保障和房产管理局等单位提供的相关资料,常州市区 2018 年棚户区改造专项债券申请发行金额为 8.88 亿元,由常州市钟楼区人民政府专项用于棚户区改造项目。

2、根据常州市住房保障和房产管理局及常州钟楼区人民政府提供的相关资料,常州市区 2018 年棚户区改造专项债券涉及的具体项目情况如下:

(1)、许家村地块货币化安置项目:

①项目概况:该项目位于邹傅路以东、龙江路以西、童子河以南、运北路以北,拆迁居民 85 户,拆迁面积 19345 m<sup>2</sup>。

②项目批准文件:该项目已取得常州市人民政府征收土地方案公告([2011]194 号)、常州市国土资源局征地补偿安置方案公告(常国土征补[2011]第 213

号)、常州市钟楼区西林街道办事处《西林街道许家村地块民房拆迁补偿安置办法》(西街办发[2018]8号)。拆迁项目已于2018年8月开工,部分被拆迁户已签订房屋拆迁补偿安置协议。

## 2、华林家园三期安置房建设项目:

①项目概况:该项目位于钟楼区西林街道,路劲城市主场东侧,三八河以东、龙江路以西、梅庄路以南、学府路以北地块。项目规划用地面积52512平方米,总建筑面积152030平方米,其中:地上建筑面积115530平方米(住宅建筑面积107530平方米,公建配套建筑面积2500平方米,商业建筑面积5500平方米),地下建筑面积36500平方米,容积率2.2,建筑密度12.48%,绿地率30%,计划总户数约1050户,机动车车位1132辆。工程总投资及资金来源该项目估算总投资为70000万元。其中:建安工程费用51258.29万元、工程建设其他费用12378.07万元、基本预备费用6363.64万元。

②项目批准文件:该项目已取得常州市钟楼区发展和改革局《关于华林家园三期项目建议书的批复》(钟发改[2018]63号)、常州市规划局建设项目选址意见书(选字第320400201820013)及选址位置图、常州市国土资源局钟楼分局《关于华林家园三期项目的预审意见》(常国土资钟[2018]11号)、常州市钟楼区发展和改革局《关于华林家园三期可行性研究报告的批复》(钟发改[2018]131号),常州市国土资源局钟楼分局向省住房和城乡建设厅出具证明,明确该项目是常州市钟楼区2018年重点民生工程,占地面积78.9亩,土地划拨前期手续正在办理中;

③项目实施主体:根据相关批准文件,该项目的实施主体为常州创源建设发展有限公司,该公司系依法成立的法人独资有限责任公司,持有常州市工商行政

管理局颁发的统一社会信用代码为 91320400354563855W 的营业执照，法定代表人为杨臻，注册资本为 60000 万元，注册地址为常州市钟楼区星港路 88 号，经营范围包括：城市建设项目投资及经营管理；土地综合整理；安置房建设及工程施工；旧城镇和旧厂房改造；区政府授权范围内国有资产的经营与管理；区项目投资；企业管理咨询服务；自有房屋租赁与物业管理服务；五金、交电、化工（除危险品）、日用百货、办公设备、纺织品、服装、建筑材料、金属材料（除专项规定）、普通机械及配件、电子产品、绿化工程及苗木、橡胶制品（除专项规定）、新能源汽车配件的销售。（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）。该公司股东为常州钟楼新城投资建设有限公司，持有常州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91320400330891598W 的营业执照，注册资本为 100000 万元，为国有独资有限责任公司，股东为常州市人民政府。

### 3、甘林小区 2.2 期安置房建设项目：

①项目概况：该项目位于西林街道，邹傅路以东、童子河以南、运北路以北、龙江路以西地块。项目规划用地面积 22510.8 平方米，总建筑面积 77430.22 平方米，其中：地上计容建筑面积 72800 平方米、地上不计容建筑面积 630.22 平方米，地下建筑面积 4000 平方米。主要建设 8 幢普通住宅楼、公建配套、地下车库等。同步实施环境绿化、地面道路、水、点、气等综合配套设施。

工程结构设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级。结构重要性系数为 1.0。地震设防烈度为 7 度。管线工程按管线相关专业规范设计。核定概算总投资为 29941.58 万元。其中：建安工程费用 23724.99 万元、工程建设其他费用 4790.80 万元、基本预备费用 1425.79 万元。

②项目批准文件：该项目已取得常州市发展和改革委员会《关于西林街道征

地拆迁安置房甘林小区二期(调整)工程可行性研究报告的批复》(常发改[2012]402号)、常州市规划局建设用地规划许可证(地字第320400201200063)、常国用(2013)第8657号国有土地使用权证及宗地图、常州市钟楼区发展和改革委员会《关于征地补偿安置房甘林小区二期(调整)工程初步设计及概算的批复》(钟发改[2018]83号)。

③项目实施主体：根据相关批准文件，该项目的实施主体为常州市西林置业有限公司，该公司系依法成立的法人独资有限责任公司，持有常州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为913204005642613377的营业执照，法定代表人为陈波，注册资本为5500万元，注册地址为常州市西林街道西林路108-1号，经营范围包括：房地产开发与经营。(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)。该公司股东为常州市西林投资建设有限公司，持有常州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91320400756435725J的营业执照，注册资本为15000万元，为法人独资有限责任公司，股东为常州市钟楼区人民政府办公室。

## 二、本期债券发行的实质性条件

常州市财政局、常州市住房保障和房产管理局提供的资料对于本次申请发行常州市区棚户区改造专项债券金额为8.88亿元，根据相关文件债券期限设定为5年期。根据钟楼区人民政府出具的《项目融资平衡测算方案》以及江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所出具的《常州市钟楼区2018年棚户区改造专项债券财务审核报告》(苏公C[2018]E7100号)，预期国有土地使用权出让收能够保障偿还本次申请发行的棚户区改造专项债券本金和利息，申请发行

的棚户区改造专项债券的项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

根据江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅《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）的规定，江苏省 2018 年棚改债券以省为单位集合发行，债券期限设定为 5 年期，本批棚改债券的发行方式为省财政厅代表省政府，面向 47 家 2017-2019 年江苏省政府债券承销团成员，采用公开招标方式统一发行，转贷市县政府使用，故本次债券发行主体的确定符合法律规定。

### 三、其他相关事项：

根据委托人提供的信息，委托人本次申请发行常州市区 2018 年棚户区改造专项债券金额为 8.88 亿元，但因发行额度的限制，实际申请报告确定的发行额调整为 7.8 亿元。

### 四、结论性意见

根据常州市财政局、常州市住房保障和房产管理局以及常州市钟楼区人民政府等单位提供的材料，本所认为：

常州市财政局、常州市住房保障和房产管理局本次申请发行的常州市 2018 年棚户区改造专项债券，所涉项目已经取得政府相关部门的批准手续，均系纳入江苏省 2018 年棚改专项债发行计划的项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还所涉项目发行的债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。实际发行额度调整为 7.8 亿元，低于原申请发行金额，对本次发行申请不产生实质性影响。本符合江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅《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)规定的要求。

相关主体应进一步根据江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅的要求报送、提供相关材料,并在债券发行成功转贷至常州市后,由相关主体专项严格用于棚户区改造项目,不得挪作他用。

## 五、声明与保留

1、本所依据财政部、住房和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)以及江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅《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)等相关法律法规及规范性文件的规定,遵循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,为委托人申请发行棚户区改造专项债券出具法律意见书。

2、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。

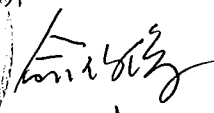
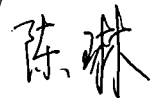
3、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人向本所律师提供的相关文件资料,委托人提供的资料、文件等系本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师系基于对委托人对所提供资料真实性、合法性的信赖,根据委托人提供的材料对其申请发行债券对照相关文件规定进行分析,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本法律意见书仅就委托人本期债券发行申请有关的法律问题发表意见,并不对有关财务审计、信用评级、政府决策等非法律专业事项发表意见。本所在

本法律意见书中如有对相关资料中的数据或结论进行引述,并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证,本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和能力。

5、本所同意将本法律意见书作为委托人本次债券发行申请必备的法律文件,随同其他材料一同报送,但本法律意见书仅供委托人为本次债券发行申请之目的使用,未经本所同意,不得用作其他目的。本所同意委托人在本次债券发行申请时对本法律意见书的内容进行部分或全部引用,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。

本法律意见书正本一式六份,经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

江苏苏正律师事务所  
经办律师(签名):   
经办律师(签名):   
二〇一八年十月十日



附件：

1、江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将常州市区部分棚改项目纳入 2018 年棚改专项债的确认函》；

2、常州市钟楼区人民政府《关于将钟楼区 2018 年棚户区改造项目纳入 2018 年全省棚改专项债券发行计划的函》（含附件）及承诺；

3、常州市住房保障和房产管理局《关于报送常州市钟楼区棚户区改造项目纳入 2018 年全省棚改专项债券发行计划的请求》（常房发 [2108] 47 号，含附件）及承诺；

4、常州市钟楼区人民政府出具的项目融资平衡测算方案；

5、江苏省国地资源厅（苏国地资函 [2011] 884 号）、常州市国地资源局征地补偿安置方案公告（常国土征补 [2011] 第 213 号）、西林街道办事处《西林街道许家村地块民房拆迁补偿安置办法》（西街办发 [2018] 8 号）；

6、常州市钟楼区发展和改革局《关于华林家园三期项目建议书的批复》（钟发改[2018]63 号）、常州市规划局建设项目选址意见书（选字第 320400201820013）及选址位置图、常州市国土资源局钟楼分局《关于华林家园三期项目的预审意见》（常国土资钟 [2018] 11 号）、常州市钟楼区发展和改革局《关于华林家园三期可行性研究报告的批复》（钟发改 [2018] 131 号），常州市国土资源局钟楼分局向省住房和城乡建设厅出具的证明；

7、常州市发展和改革委员会《关于西林街道征地拆迁安置房甘林小区二期（调整）工程可行性研究报告的批复》（常发改 [2012] 402 号）、常州市规划局建设用地规划许可证（地字第 320400201200063）、常国用（2013）第 8657 号国有土地使用权证及宗地图、常州市钟楼区发展和改革局《关于征地补偿安置房甘

林小区二期（调整）工程初步设计及概算的批复》（钟发改〔2018〕83号）；

8、常州市创源建设发展有限公司、常州钟楼新城投资建设有限公司、常州市西林置业发展有限公司、常州市西林投资建设有限公司营业执照副本复印件及工商信息资料；

9、江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所出具的《常州市钟楼区2018年棚户区改造专项债券财务审核报告》（苏公C〔2018〕E7100号）；

10、江苏苏正律师事务所执业许可证副本复印件、经办律师执业证复印件。