

贵州华尔威律师事务所  
关于  
南明区南筹铭居城中村改造项目  
专项债券项目  
之  
法律意见书

(2025) 华尔威律专债字第 0008 号

二〇二五年五月



## 目 录

释 义 .....	2
第一章 本次债券发行的基本情况 .....	5
第二章 本次债券发行对应的投资项目 .....	6
第三章 项目主管部门和实施单位基本情况 .....	7
第四章 项目融资与收益平衡 .....	9
第五章 相关文件及中介机构 .....	9
第六章 项目风险及风险控制措施 .....	10
第七章 结论性意见 .....	12
附件：律师事务所资质文件 .....	13

## 释 义

除非文义另有所指，本法律意见书内的下列词语具有如下含义：

词语	指	释义
发行人	指	贵州省人民政府
本项目	指	南明区南筹铭居城中村改造项目
项目实施单位	指	贵阳中铁南投房地产开发有限公司
本次债券	指	南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券项目
本次发行	指	南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券项目的发行
《债务管理意见》	指	《关于加强地方性债务管理的意见》 (国发〔2014〕43号)
《发行管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》 (财库〔2020〕43号)
《预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》 (财预〔2016〕155号)
《试点通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 (财预〔2017〕89号文)
《发行工作意见》	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》 (财库〔2019〕23号)
《实施方案》	指	《南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券财务评价报告》
《法律意见书》	指	《关于南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券之法律意见书》
本所	指	贵州华尔威律师事务所
元	指	指中华人民共和国法定货币单位

## 声 明

为出具本法律意见书，本所作如下声明：

1. 本所依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和我国现行法律、法规及相关规定之理解发表法律意见。

2. 本所依据发行人、评级机构、审计机构等提供的文件或陈述出具本法律意见书。发行人已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料或者陈述均真实、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均与原件一致。

3. 对于出具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、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

4. 本所在出具本法律意见书之前，已得到实施主体如下保证：实施主体已经提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或口头陈述；披露了为出具本法律意见书所需的全部有关事实，且该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其提供本所的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且签署行为均获得了适当的、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。

5. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的有关材料进行了核查，对本次发行的合法合规性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。

6. 本法律意见书仅就本次发行的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关会计、审计、信用评级等专业文件内容的引述，并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

7. 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，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用于其他目的。本所同意将本法律意见书用为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报，并依法对出具的本法律意见书承担相应的法律责任。

8. 本所未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证。



## 贵州华尔威律师事务所

关于

南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券

之

法律意见书

(2025) 华尔威律专债字第 0008 号

敬启者：

贵州华尔威律师事务所接受委托，指派律师为本项目提供专项法律服务，本所及承办律师依据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，并根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《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）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 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 号文）《地方政府专项债务预算管理办法》（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 号文）《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号文）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

## 第一章 本次债券发行的基本情况

### 一、发行人

本次专项债券发行主体为贵州省人民政府，

根据《预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举债的方式筹措。《预算管理办法》第四条规定“专项债券收入通过发行债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级财政）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

贵州省人民政府是本次债券的发行人，符合《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）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号文）等关于发行人主体资格的规定，

### 二、本次专项债权发行的基本情况

根据《实施方案》，本次发行基本情况如下：

债券名称	南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券
发行人	贵州省人民政府
计划发行额度	8,020.00 万元
利率	2.50%
利率类型	固定利率
债券期限	15 年
还本付息方式	到期一次性还本，利息按半年支付
专项债券本息保障倍数	2.56

三、根据《实施方案》及相关资料，本期债券募投项目为南明区南筹铭居城中村改造项目。本项目计划申请专项债券总额 8,020.00 万元，计划 2025 年申请发行专项债 8,020.00 万元，发行利率 2.50%，发行期限为 15 年。符合《地方性债务管理意见》及其他法律法规、政策性文件的规定。

综上，本所律师认为：本次专项债券的发行主体贵州省人民政府及本次发行额度，符合《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》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《试点通知》及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

## 第二章 本次债券发行对应的投资项目

一、根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目名称	南明区南筹铭居城中村改造项目
业主单位	贵阳中铁南投房地产开发有限公司
项目性质	在建
项目总投资	37,867.93 万元
项目建设地点	贵阳市南明区花溪大道中断甘荫塘
项目建设期	12 个月
项目建设内容及规模	项目涉及改造户数 2013 户，建设总建筑面积 26.01 万 m <sup>2</sup> ，其中安置房面积 17.89 万 m <sup>2</sup> ，涉及南筹铭居城中村改造项目建筑主体。项目主要建设内容包括：住宅、公建配套用房、幼儿园、商业设施、地下室工程及绿化、市政等配套设施总建筑面积 13 个。

### 二、立项与批复

本项目已取得批复情况如下：

1. 2020 年 6 月 28 日取得《划拨决定书》，证书编号：520102-2020-HB-029 号；
2. 2020 年 7 月 2 日取得《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第 52010220200009 号；
3. 2020 年 11 月 5 日取得《建设工程规划许可证》，证书编号：筑规建字 2020-0233 号；
4. 2021 年 2 月 9 日取得一标段施工许可证，证书编号：5201022102080001-SX-001；

5.2021 年 5 月 23 日取得二标段施工许可证，证书编号：5201022102080001-SX-002。

### 三、项目公益性

本项目的实施，一方面可减少南明区安置房建设目标 2013 套，推动南明区安置房建设目标完成进度，另一方面可解决前期 1728 户因安置问题产生的超期过渡费发放及安置还房等历史遗留问题。因此，本次项目的建设可有效解决安置居民的住房问题，缓解各方矛盾，降低了信访发生量，是妥善安置居民的基础需要。

安置房建设既是推进城市建设改造的基本民生工程，也是保障群众对美好生活向往的民心工程，对推进保障性住房体系建设具有重要意义。为贯彻落实贵州省、贵阳市政府关于安置房三年清零工作决策部署，加快推进完成南明区安置房“三年攻坚”目标任务，妥善解决安置还房历史遗留问题。本次项目将作为积极回应民生关切、推动城市高质量发展的重要举措，旨在通过完善安置房建设解决安置还房历史遗留问题、提升居民生活水平，优化城市环境。通过统一规划建设安置房，推动南明区城中村居民安置问题，改善居民生活环境，提高群众生产生活质量。项目建设完成后，将极大改善南明区的整体面貌和环境形象，有效缓解居民出行、生活条件等影响居民生活的痛点问题。

综上，本所律师认为，本次发行对应项目已初步取得了有关批准手续，后续审批手续仍在依据法律法规完善中，符合有关规划和产业政策。本项目具有公益性和具有一定的项目收益，符合《试点通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求。

## 第三章 项目主管部门和实施单位基本情况

### 一、项目主管部门

根据《实施方案》及相关资料，本项目的主管部门为贵阳经济技术开发区建设管理局。

主管部门	贵阳市南明区住房和城乡建设局
------	----------------



机构性质	党政机关
单位负责人	陈蔚辰
办公地址	贵阳市南明区经协大厦 22 楼
统一社会信用代码	1152010200941009XL

综上，本所律师认为，本项目主管单位为依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对项目的管理权限，是该项目适格的主管部门。

## 二、项目实施单位

本项目的实施主体为贵阳中铁南投房地产开发有限公司，其目前持有贵阳市南明区市场监督管理局核发的《营业执照》，且经本所律师通过国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）核查，基本情况如下表：

项目实施单位	贵阳中铁南投房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91520102MA6J89GB5T
成立时间	2019-12-24
营业期限	2019-12-24 至 2039-12-23
注册地址	贵州省贵阳市南明区朝阳洞路 29 号后巢乡人民政府办公楼 5 楼 5 楼 5-10、5-11[后巢乡]
注册资本	2000 万元人民币
法定代表人	梁飞
企业类型	其他有限责任公司
经营状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发经营及销售；物业管理；室内装饰工程、园林绿化工程的设计及施工；空调设备安装服务。）
股东及持股比例	中铁房地产集团（贵州）有限公司持股比例 70%；贵阳南明投资（集团）有限责任公司持股比例 30%。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本项目实施单位是依法设立并存续至今的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备作为本项目实施主体的资格，

## 第四章 项目融资与收益平衡

### 一、资金筹措计划

根据《实施方案》，本项目总投资估算 37,867.93 万元，计划使用单位自有资金 29,847.93 万元，占比 78.82%；专项债券资金 8,020.00 万元，占比 21.18%，合计 37,867.93 万元。

### 二、项目收益和融资自求平衡

根据会计师事务所针对本期债券发行出具的《财务评价报告》认为：经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.56 倍。项目相关预期收益能合理保障偿还专项债券本金和利息，能实现项目收益和融资的自求平衡，

根据上述《财务评价报告》，本所律师认为，本期债券总体收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，

## 第五章 相关文件及中介机构

### 一、财务评价报告

经核查，为本期债券发行出具了《财务评价报告》的会计师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，经办会计师均持有《注册会计师证书》，并通过了年度考核备案。会计师事务所和经办会计师与发行人、项目实施单位之间不存在关联关系，具备为本次发行出具专项评价报告的合法资格，

## 二、法律意见书

贵州华尔威律师事务所系依法成立的合伙制律师事务所，司法厅颁发的证号为 31520000MD0130996M 的《律师事务所执业许可证》，具有担任本次债券发行法律服务机构的从业资格，截至本法律意见书出具日合法有效存续。本所指派的为本次发行出具法律意见书的经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，具备从事法律业务资格，截至本法律意见书出具日各年度均通过年度考核备案。

综上，本所律师认为，本所及本所经办律师与发行人不存在关联关系，具备为本次专项债券发行提供专项法律服务，并出具法律意见书的合法资格。

## 第六章 项目风险及风险控制措施

本项目风险主要为：

### 一、影响项目施工进度的风险及控制措施

**风险可能：**本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

### 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

**风险可能：**项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

**控制措施：**一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资



金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门将针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

### 三、影响项目收益实现的风险及控制措施

**风险可能：**由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

**控制措施：**一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

综上，本所律师认为，本项目存在一定风险，但也制定了必要的、具有针对性的风险控制措施，故相关风险因素不构成本次发行的实质性法律障碍。



【本页无正文，本页为贵州华尔威律师事务所关于 南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券之法律意见书的签署页】

贵州华尔威律师事务所（盖章）

经办律师：

经办律师：



2025 年 5 月

附件：律师事务所资质文件

1. 贵州华尔威律师事务所《律师事务所执业许可证》；
2. 经办人张江律师《律师执业证》；
3. 经办人廖加华律师《律师执业证》。

## 第七章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 发行人贵州省人民政府具备发行本次专项债券之主体资格，就本次专项债券发行获得了相关授权或批准。
2. 项目实施单位不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备实施本次专项债券发行对应投资项目的主体资格；
3. 本次发行对应项目已初步取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策，后续审批手续仍在依据法律法规完善中，具备项目建设的合法性；
4. 本项目具有公益性和具有一定的项目收益，符合《试点通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求；
5. 本项目对应资产的独立性能够得到保障，本次发行募集资金用于项目建设，符合《发行管理办法》等相关规定要求；
6. 本次发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《预算管理办法》《发行管理办法》《债务管理意见》的相关规定；
7. 偿债保障措施符合《发行管理办法》的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求；
8. 为本次发行提供服务的财务评价机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书经本所加盖公章及经办律师签字后生效。本法律意见书一式五份，本所留存一份，其余四份由发行人为本次发行之目的使用。

（以下无正文）

1. 贵州华尔威律师事务所执业许可证正本



2. 经办律师张江律师执业证

执业机构 贵州华尔威律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15201201611145700

法律职业资格  
或律师资格证号 A20145201030083

发证机关 贵州省司法厅

发证日期 2024 年 05 月 13 日



持证人 张江

性 别 女

身份证号 520181198709034825

律师年度考核备案

考核年度	2023年
考核结果	称职
备案机关	贵州省贵阳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月 有效期至2025年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	





3. 经办律师廖加华律师执业证

执业机构	贵州华尔威律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	15201200910369431		
法律职业资格 或律师资格证号	A20075223011201		
发证机关	贵州省司法厅	持证人	廖加华
发证日期	2018年08月27日	性别	男
		身份证号	522321198206080818



备 注	注 意 事 项
<p>2023年 称 职</p> <p></p> <p>2024年5月 有效期至2025年5月31日</p>	<p>一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。</p> <p>二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。</p> <p>三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。</p> <p>四、了解律师详细信息，请登录 核验网址：<a href="#">http://www.gzsf.gov.cn</a></p> <p>No. 11293521</p>

