

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目  
法律意见书



辽宁新阳律师事务所

Liaoning Xinyang Law Firm

辽宁省锦州市太和区石化新区 C 区 21-140 号； 邮编:121000

电话 (TEL) :86-0416-2129107 传真 (FAX) :86-0416-2129107

No. 21-140, Area C, Petrochemical New District, Taihe District, Jinzhou City, Liaoning Province

# 辽 宁 新 阳 律 师 事 务 所

LIAONING NEWSUN LAW FIRM

## 目录

序号	目 录 名 称	页 码
1	声明事项	1
2	释义	4
3	正文	5
4	一、本期债券的发行要素	5
5	二、本期债券的发行人	5
6	三、项目建设单位	5
7	四、本期债券的募集资金用途	6
8	五、项目概况	6
9	六、项目收益和融资自求平衡	7
10	七、本次发行的发行文件及中介机构	8
11	八、项目风险分析	9
12	九、结论意见	10

辽宁新阳律师事务所

关于本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目

法律意见书

辽宁新阳律师事务所（以下简称“本所”）接受委托对本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目专项债券发行出具法律意见书。本所律师根据《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”）、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号，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”）、《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”）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号，以下简称“财库〔2020〕43号”）等法律、法规、规章及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，就本期债券所涉有关事宜，出具本法律意见书。

声明事项

本所律师出具本法律意见书，依赖于已向本所提供的一切应当提供之文件资料，为出具本法律意见书，本所假设：发行人、实施主体、建设单位及项目中介机构向我们提供的文件是真实、准确、完整的，

其复印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有文件的信息是真实准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起直至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有已签署或将签署的文件的各方均为依法存续并取得了适当授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；所有文件均合法有效，且在所适用的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；发行人、实施主体、建设单位以及项目中介机构以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本法律意见书中，本所律师仅就与辽宁省人民政府本期债券有关的法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报告、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格按照相关中介机构出具的文件引述，本所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作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。

# 辽 宁 新 阳 律 师 事 务 所

LIAONING NEWSUN LAW FIRM

---

本法律意见书仅供本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目专项债券发行之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

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中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

释义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

发行人/自治区政府	指	辽宁省人民政府
本所	指	辽宁新阳律师事务所
本期债券	指	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目 专项债券
本项目	指	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
本法律意见书	指	《本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目 法律意见书》
明泰公司	指	本溪市明泰建设有限责任公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
中振华会计所	指	北京中振华会计师事务所有限责任公司
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

### 正文

#### 一 本期债券的发行要素

本次发行专项债券的基本要素如下：

项目名称	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
本次发行规模	贰仟壹佰万元整(RMB:2,100.00 万元)
募集资金用途	用于本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
债券期限	20 年
债券利率	年利率 3.70%
还本付息方式	利息每年支付，计划在债券存续期的第二十年偿还本金 2,100.00 万元。

#### 二 本期债券的发行人

经本所律师核查，本期债券的发行人 of 辽宁省人民政府，辽宁省人民政府为辽宁省地方政府机关，为具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格并依法存续。

根据财政部《关于依法<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号第四条第二款，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，据此，本所律师认为，辽宁省人民政府作为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

#### 三 项目建设单位

本项目的建设单位为 本溪市明泰建设有限责任公司，根据本溪市明泰建设有限责任公司提供的《营业执照》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统上的查询，本溪市明泰建设有限责任公司的基本信

息如下：

单位名称：本溪市明泰建设有限责任公司

法定代表人：聂枫骏

注册资本：300 万元

注册地址：本溪市明山区滨河北路 1678 号

信用代码：91210500689666979T

经营范围：许可项目：道路货物运输(不含危险货物)；房地产开发经营；建设工程施工。一般项目：非金属矿及制品销售；金属矿石销售；非金属矿物制品制造；矿物洗选加工；物业管理；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；土地整治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工。

本所律师认为，本溪市明泰建设有限责任公司为依法设立、合法存续的公司，具备作为本项目建设单位的主体资格。

#### 四 本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目。

#### 五 项目概况

根据《可行性研究报告》及相关文件，本项目相关信息梳理如下：

项目名称	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
项目建设单位	本溪市明泰建设有限责任公司



# 辽 宁 新 阳 律 师 事 务 所

LIAONING NEWSUN LAW FIRM

项目基本情况	<p>本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目,该项目位于本溪市明山区绿地中央广场,项目总建筑面积11,929.56平方米。项目资产类型为住宅,共计137套,其中绿地广场楼11-4栋5套,绿地广场楼11-5栋18套、绿地广场楼11-8栋49套、绿地广场楼11-9栋17套、4#楼1单元和2单元24套、5#楼1单元和2单元24套,建筑面积合计11,929.56平方米,单价为3,800.00元每平方米,总价值合计4,533.23万元。项目完成购置后资产权益归属及持有单位为本溪市明泰建设有限责任公司。项目拟购置137套住宅进行出租,用作保障性租赁住房进行出租,能够解决解决住房困难群众的实际问题,项目期限为20年,根据测算项目运营期间预计房屋收入合计6,308.80万元(按照实际出租率不低于80%计算),预计运营成本合计1,936.02万元,净收益为4,372.78万元。项目资产所得收入全部上缴财政。</p>
项目投资及资金筹措	<p>项目投资概算本项目总投资估算4,533.24万元。收购价格项目收购面积11,929.56平方米,收购价格合计4,533.24万元。资金筹资方案项目总投资4,533.24万元,其中:拟申请政府专项债券2,100.00万元,申请各级财政资金1,216.62万元,申请银行贷款1,216.62万元。</p>

## 六 项目收益和融资自求平衡

本期债券的预期偿债资金来源为本项目的房屋出租收入。根据北京

# 辽宁新阳律师事务所

LIAONING NEWSUN LAW FIRM

中振华会计师事务所有限责任公司出具的《本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（简称：《专项评价报告》），本项目计算期内总收益 4,372.78 万元，融资还款本息合计 3,654.00 万元，本息保障倍数为 1.20 倍，项目预期收益可以覆盖本息。

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

收入变动幅度	-10%	-5%	0%
项目净收益	3,935.50	4,154.14	4,372.78
全部融资应还本付息合计	3,654.00	3,654.00	3,654.00
拟发行债券应付本金	2,100.00	2,100.00	2,100.00
拟发行债券应付利息	1,554.00	1,554.00	1,554.00
本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的收入下降 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

## 七 本次发行的发行文件及中介机构

### （一）会计师事务所

本次发行审计机构为北京中振华会计师事务所有限责任公司，其为

本次发行出具了《本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

北京中振华会计师事务所有限责任公司现持有北京市朝阳区市场监督管理局 2020 年 6 月 5 日核发的统一社会信用代码为 91210504701847941Y 的《营业执照》，成立日期：2000 年 1 月 5 日，经营范围：从事会计师事务所业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）北京市财政局于 2019 年 11 月 7 日核发的《会计师事务所分所执业证书》，执业证书编号为 11010327。

本所律师认为：北京中振华会计师事务所有限责任公司系经批准设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

### （二）律师事务所

本次发行的发行人律师为辽宁新阳律师事务所，本所为本次发行出具了《本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目法律意见书》。

本所是经辽宁省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：3121000046390484X7。

本所律师认为，本所作为中华人民共和国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次发行的发行人律师的资格，出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

## 八 项目风险分析

依据《实施方案》，本项目风险分析如下：

### 影响项目收益的风险及控制措施

#### （一）政策变动风险

土地供应、财政补贴、税收优惠等政策调整可能影响项目可行性。

风险控制措施：密切关注政策动态，与政府部门保持沟通，争取长期稳定的政策支持。

#### （二）审批与监管风险

项目审批流程复杂，监管要求严格（如户型、租金、租客资格等）。

风险控制措施：提前熟悉地方实施细则，确保合规性；建立高效的审批协调机制。

### 项目风险控制措施

#### （一）市场与运营风险

选址偏远或户型设计不合理，导致出租率低。

风险控制措施：前期充分调研需求，优先布局交通便利、产业集中的区域；提供灵活户型。

#### （二）租金拖欠或空置风险

租户收入不稳定可能导致拖欠；经济下行时空置率上升。

风险控制措施：建立信用评估体系，设置租金保证金；动态调整房源供应。

#### （三）长期维护资金不足

后期物业管理、设施维修资金短缺。

风险控制措施：提前预留维修基金，探索“以租养租”模式。

## 九 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）辽宁省人民政府为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。

（二）本溪市明泰建设有限责任公司具备作为本项目实施主体的资格，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。

（三）本期债券所投资的本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目正在按照进度取得相关批复等文件中，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规及相关文件的规定。

（四）本期债券的预期偿债资金来源为本期债券所投资的本项目的房屋出租收入。根据中振华会计所出具的《本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《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》等法律、法规及相关文件的规定。

（五）为本次发行提供服务并出具专项意见的北京中振华会计师事务所有限责任公司、辽宁新阳律师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发〔2014〕43号文”、“财预〔2015〕225号文”、“财预〔2016〕155号文”、“财预〔2017〕89号文”、“财预〔2018〕34号文”、“财库〔2020〕43号”等法律、法规及规范性文件的有关规定，实施本期债券发行方案

不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及承办律师签字后生效。

（以下无正文，为签署页）

# 辽宁新阳律师事务所

LIAONING NEWSUN LAW FIRM

（本页无正文，仅为《本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目法律意见书》签章页）



辽宁新阳律师事务所

经办律师：陆迎新

经办律师：黄欣

二零二五年十一月



# 律师事务所执业许可证

证号: 22107198910346970

统一社会信用代码: 3121000046390484X7

辽宁新阳

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:

辽宁省司法厅

发证日期:

2016 年 03 月 30 日



执业机构 辽宁新阳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 12107198510909941

法律职业资格  
或律师资格证号 (辽)司律证字第  
07072号

发证机关 辽宁省司法厅

发证日期 2022年08月08日



持证人 陆迎新

性别 男

身份证号 210702196212310017



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	辽宁省锦州市司法厅
备案日期	2024年4月-2025年3月

### 律师年度考核

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	辽宁省锦州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年4月-2026年3月

执业机构 辽宁新阳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 12107202011219112

法律职业资格  
或律师资格证号 A20172108022075

发证机关

辽宁省司法厅

发证日期

2020年07月29日



持证人 黄欣

性别 女

身份证号 21112119950615222X



备注

二〇二四年度

称 职



2025年1月-2025年3月

注意事项

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）。

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。

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。

四、了解律师详细信息，请登录  
核验网址：\_\_\_\_\_。

No. 11096733

