

---

北京德恒律师事务所

关于辽宁省人民政府专项债券-

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目的

法律意见书

---



北京德恒律师事务所  
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层  
电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033

## 释义

在本《法律意见》中，除非上下文另有所指，下列词语具有如下含义：

申请人/项目实施主体	指	沈阳综保区陆港建设有限公司
本次债券	指	申请人拟于 2025 年计划申请发行金额为 5,000.00 万元的沈阳综合保税区近海园区一期建设项目专项债券
本项目	指	沈阳综合保税区近海园区一期建设项目
《实施方案》	指	沈阳综合保税区近海园区及辽中区财政局于 2025 年 11 月编制的《本项目实施方案》
《可研报告》	指	《本项目可行性研究报告》
《可研批复》	指	沈阳市辽中区发展和改革局于 2022 年 6 月 23 日印发的《关于本项目可研报告的批复》（沈辽中发改审〔2022〕22 号）
《初设批复》	指	沈阳市辽中区发展和改革局于 2022 年 7 月 19 日印发的《关于本项目初步设计及概算的批复》（沈辽中发改审〔2022〕30 号）
中准辽宁	指	中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
《专项评价报告》	指	中准辽宁于 2025 年 11 月 25 日出具的《本项目专项债券财务评价报告》（中准辽咨字〔2025〕【】号）
本所、北京德恒	指	北京德恒律师事务所
本法律意见	指	本所出具的《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目的法律意见书》
财政部	指	中华人民共和国财政部
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例》
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〔2015〕225 号文	指	《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〔2016〕155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号文	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》
财库〔2019〕23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》

## 北京德恒律师事务所

### 关于辽宁省人民政府专项债券—

### 沈阳综合保税区近海园区一期建设项目的

### 法律意见书

德恒 01F20251518 号

致：沈阳综保区陆港建设有限公司

根据申请人暨贵司与本所签订的《专项法律服务协议》，本所接受申请人的委托，担任申请人本次债券发行的专项法律顾问。本所依据《公司法》《证券法》《预算法》《实施条例》《政府投资条例》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2019〕23号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行事宜出具本法律意见。

在本法律意见中，本所仅就与本次债券有关的问题发表法律意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所在法律意见中对有关《实施方案》、《可研报告》、《可研批复》、《初设批复》、《专项评价报告》等文件中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。

对本法律意见，本所作出如下声明：

1. 本所承诺已依据本法律意见出具日以前已发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和相关规范性文件发表法律意见；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请人本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；本所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、法规以及规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

2. 本所同意将本法律意见作为本次债券发行必备的法律文件，随其他申报

材料一同报送，本所愿意将本法律意见作为公开披露文件，并依法承担相应的法律责任。

3. 在为出具本法律意见而进行的尽职调查过程中，申请人及本项目实施主体向本所承诺、保证和确认：其已提供了本所认为出具本法律意见所必需的、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、复印件或电子版材料均与其正本材料或原件是一致的和相符的；其所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；其所作出的所有口头陈述和说明均与事实一致。

4. 对于本法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖申请人及本项目实施主体或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见仅供申请人为本次债券发行之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

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，对申请人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、本次债券的发行

根据《实施方案》及《专项评价报告》，沈阳综保区陆港建设有限公司作为申请人就本项目共计拟申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券70,724.00万元，其中：2023年-2025年7月期间申请债券资金30,000.00万元；2025年本次计划申请债券资金5,000.00万元；2026年计划申请债券资金35,724.00万元。本次债券专项用于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目，债券年利率为4.0%，债券期限为20年。

本所律师认为本次债券为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

## 二、本次债券的申请人及项目实施主体

根据《可研批复》及《实施方案》，依据申请人持有的沈阳市辽中区市场监

督管理局于 2024 年 6 月 12 日核发的《营业执照》，其基本情况如下：

企业名称	沈阳综保区陆港建设有限公司
法定代表人	冯涛
注册资本	30000 万元人民币
统一社会信用代码	91210122MA7J2A9TXJ
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2022 年 3 月 11 日
注册地址	辽宁省沈阳综合保税区保税路 1 号 A4-666 室
经营范围	许可项目：海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税物流中心经营；农作物种子进出口；药品进出口；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；土地使用权租赁；采购代理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；食品进出口；进出口商品检验鉴定；新兴能源技术研发；互联网数据服务；充电桩销售；合同能源管理；风力发电技术服务；太阳能发电技术服务；物联网应用服务；电动汽车充电基础设施运营；五金产品批发；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经本所律师核查，本所律师认为，沈阳综保区陆港建设有限公司是依法设立并合法存续的有限责任公司，能够独立承担民事责任，不存在根据相关法律法规的规定需要终止的情形，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人和本项目的项目实施主体资格。

三、本项目的基本情况及项目审批程序

（一）本项目基本情况

根据《可研批复》，本项目建设单位为沈阳综保区陆港建设有限公司，项目地址为沈阳市辽中区，建设规模及主要内容为：本项目为沈阳综合保税区近海园建设项目（一期），新增建设用地 251165.71 平方米，建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、商务办公区、配套设备及市政设施等。具体建设内容为：

(1) 口岸作业区：新建 1#厂房 12671.94 平方米，建筑层数为地上一层，建筑高度为 12.55 米，由框架结构和钢结构两部分组成，其中框架结构部分层高一层为 3.9 米、二层为 3.6 米，钢结构厂房部分层高为 9.4 米，主要功能房间布置为：一层设有设备用房，如高压室、低压室、换热站、报警阀室、弱电间、安防控制室、检验室、检测仪器室、卫生间等，3.9 米标高夹层设有检测室、检验室、检测仪器室、卫生间等辅助功能房间；新建堆场 8663.9 平方米、绿化 3333.4 平方米、停车场 915 平方米，硬化面积 8577.6 平方米，新建堆场卡口 2 座等。

(2) 冷链仓储区：新建 1#冷冻仓库，建筑面积 14374.58 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有低温库、冷冻库、柴油发电机房、变电所、冷冻站房及配套辅助功能房间；新建 2#冷冻仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷冻库、消防控制室、变电所、开闭所、冷冻站房及配套辅助功能房间等；新建 3#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 4#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 5#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 6#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 7#雨棚，建筑面积 2438.07 平方米，建筑层数为地上一层；新建停车场 4960 平方米、道路硬化 38282.20 平方米、绿化 3333.4 平方米等。

(3) 检测维修中心：新建 1#厂房-6#厂房，每个厂房建筑面积均为 5853.96 平方米，总建筑面积 35123.76 平方米，平面功能布置为厂房，设有变电所、弱电间、卫生间等；1#-4#厂房建筑层数均为地上一层，5#厂房建筑层数为地上三层，6#厂房建筑层数为地上五层；新建 7#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套及综合办公室等功能房间；新建 8#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套等功能房间；硬质铺装 56973.07 平方米，绿化 7240.2 平方米，新建停车场 4804 平方米等。

(4) 商务办公区：新建商务办公楼 42869.58 平方米，建筑层数为地下一层、

地上六层，主要功能分四部分设置：1）办公部分，包括开敞办公室、办公室、会议室及其配套用房；2）餐饮部分，包括操作间、主副食库、洗碗间、更衣室、备餐间、休息室等；3）地下室部分，包含停车库及设备用房，停车库为人防地下室；4）企业产品展示部分，包含企业产品展示厅等；硬质铺装 3053.61 平方米，绿化 4604.87 平方米，新建停车场 5170 平方米等。

（5）配套市政设施和设备：改造 8 条市政道路，总长度为 8631.87 米，其中保税路长 1462.42 米、一号街长 1115.37 米、二号街长 942.14 米、三号街长 694.46 米、四号街长 667.12 米、五号街长 295.71 米、五号路长 828.78 米、巡关路长 2625.87 米；翻建机动车道 78810.3 平方米、罩面机动车道 39544 平方米、机动车道加宽 10237 平方米，新建人行道 24641 平方米，铺设边石 16470 米，新建排水管道 4902 米，管道清淤 1838.23 立方米，管道修复 20 处，新建给水管道 4145.465 米，钢板桩围护周长 100 米，设置路灯 223 套、高杆照明灯 8 套，配套设备包括冷库配套螺杆并联机组 13 套、集装箱箱表及车辆消杀设备 2 座、集装箱起重设备 2 套、货物消杀设备 3 套及智能停车设备 4 套等。

本所律师认为，本项目建设内容为沈阳综合保税区近海园区一期建设项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域。

## （二）本项目已履行的审批程序

截至本法律意见出具之日，本项目已经取得的批复和核准文件情况如下：

编号	文件名称	批复核准主体	文件/备案号	核准/备案内容
1	《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可研报告的批复》	沈阳市辽中区发展和改革委员会	沈辽中发改审〔2022〕22 号	《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可研报告的请示》及相关附件已收悉。经组织评审，现批复如下。
2	《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的批复》	沈阳市辽中区发展和改革委员会	沈辽中发改审〔2022〕30 号	《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的请示》及相关附件已收悉。经组织评审，现批复如下。
3	中华人民共和国建设用地规划许可证	沈阳市自然资源局	地字第：210115202200015、16、17、18。	

4	中华人民共和国建设工程规划许可证	沈阳市自然资源局	建字第：210115202200030、31、32、33。	
5	中华人民共和国建设工程施工许可证	沈阳市辽中区城乡建设局	编号：210122202210030101、201、301、401。	
6	不动产权证书	沈阳市自然资源局	辽（2022）沈阳市不动产权第 0274985、0286908、0287013、0288166、0286908 号	

经本所律师核查，本所律师认为，申请人已经取得了沈阳市辽中区发展和改革局、沈阳市自然资源局以及沈阳市辽中区城乡建设局等相关政府主管部门关于本项目的《可研批复》、《初设批复》及本项目开工建设所需要的其他许可文件，本项目上述批复和许可文件的取得符合相关法律、法规以及规范性文件规定的要求。

#### 四、本项目资金来源及本次债券的募集资金使用

##### （一）本项目资金来源

根据《初设批复》、《实施方案》及《专项评价报告》，本项目总投资为 95,134.07 万元，其中：项目资本金 24,410.07 万元，占总投资的 25.66%，由区级财政资金解决；拟申请地方政府专项债券金额 70,724.00 万元，占比总投资的 74.34%。

##### （二）本次债券的募集资金使用

根据《初设批复》及《实施方案》，本项目建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、研发中心、配套设备及市政设施等。本项目总投资为 95,134.07 万元，其中工程费用 74,609.87 万元，工程建设其他费用 14,505.37 万元，基本预备费 2,907.35 万元，建设期利息 3,111.48 万元。

本所律师认为，本项目的资金来源已做合理安排，本项目的资本金以及本次债券的募集资金使用均符合我国法律、法规及相关规范性文件之规定。

#### 五、本项目预期收益、支出与融资平衡分析

根据《可研报告》、《实施方案》以及中准辽宁出具的《专项评价报告》，本



项目收入主要由检修等厂房租赁收入、商务办公楼租赁收入、冷库出租收入、物业费收入组成。在债券存续期内预计项目运营总收入为 338,607.60 万元，项目运营总成本为 38,469.26 万元，相关税费为 77,586.58 万元，可用于资金平衡的相关收益为 222,551.76 万元，债券存续期应还本付息 144,777.80 万元，本息覆盖倍数为 1.54 倍。本项目在专项债券存续期内的现金流入能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力，可以实现项目收益与融资自求均衡。

本所律师认为，本项目预期收入能够保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

## 六、本次债券的中介机构

本所律师核查了为本次债券提供服务并出具相关专业意见的中介机构及其经办人的资质证书，具体情况如下：

### （一）会计师事务所

申请人聘请中准辽宁对本次债券的发行出具《专项评价报告》。中准辽宁现持有沈阳市沈河区市场监督管理局于 2018 年 10 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210103079148998C）以及辽宁省财政厅于 2018 年 11 月 21 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（会计师事务所编号：110001702101，证书序号：5003233）并且已经通过主管机关的年度检查。

中准辽宁为申请人出具《专项评价报告》的签字会计师是韩峰和赵淑梅；韩峰持有辽宁省注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：210100910007）；赵淑梅持有辽宁省注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：210201080008）。

### （二）律师事务所

申请人聘请北京德恒为本次债券的申请与发行出具法律意见。北京德恒现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000400000448M）。

北京德恒为本次债券出具法律意见的签字律师为李哲和王冰。李哲现持有北京市司法局颁发的《律师执业证》（执业证号：11101199910161563）；王冰现持有辽宁省司法厅颁发的《律师执业证》（执业证号：12101201211390314）。

综上，本所律师认为，为本次债券出具《专项评价报告》及法律意见的中介机构辽宁涵容及北京德恒均依法批准设立并且已经通过主管机关的年度检查，其机构及签字经办人具备为本次债券出具专业意见的合法资质。

## 七、结论性意见

综上所述，经核查，截至本法律意见出具之日，本所律师认为：

（一）本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

（二）本次债券的申请人及本项目的实施主体沈阳综保区陆港建设有限公司是依法设立并合法存续的有限责任公司，已经取得本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人和本项目的项目实施主体资格。

（三）本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域；申请人已经取得了相关政府主管部门关于本项目的《可研批复》、《初设批复》及本项目开工建设所需要的其他许可文件，本项目上述批复和许可文件的取得符合相关法律、法规以及规范性文件规定的要求。

（四）本项目的资金来源已做合理安排，本项目的资本金以及本次债券的募集资金使用均符合我国法律、法规及相关规范性文件之规定。

（五）中准辽宁已经出具《专项评价报告》，认为本项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

（六）参与本项目的各中介机构及各自的签字经办人均具备出具相关专业意见的合法资质。

本法律意见正本壹式叁份，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页为《北京德恒律师事务所关于辽宁省人民政府专项债券—沈阳市综合保税区近海园区一期建设项目的法律意见书》之签署页）



北京德恒律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_

王 丽

承办律师：\_\_\_\_\_

李 哲

承办律师：\_\_\_\_\_

王 冰

二〇二五年十一月二十八日