

浙江新台州律师事务所
关于临海市保障性租赁住房工程
项目收益与融资自求平衡专项债券
之法律意见书



【2025】年【10】月【10】日



地址：浙江省台州市椒江区广场南路 52 号海天苑商务楼 6F

邮编：318000

电话：0576—88820815

传真：0576—88539129

网址：www.boshilaw.com

目 录

第一节 引言.....	2
第二节 释义.....	3
第三节 律师声明.....	4
第四节 法律意见书正文.....	6
一、募集资金使用.....	6
二、预期偿债资金来源.....	8
三、本项目风险提示.....	8
四、中介机构及相关文件.....	11
（一）会计师事务所.....	11
（二）律师事务所.....	11
五、结论意见.....	12

第一节 引 言

浙江新台州律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的相应资格。

浙江新台州律师事务所（下称本所）接受临海市大洋建设投资有限公司等相关项目立项单位（实施主体）的委托，担任临海市保障性租赁住房工程项目收益与融资自求平衡专项债券前期准备工作的专项法律顾问。就临海市保障性租赁住房工程项目收益与融资自求平衡专项债券的前期准备工作事宜，本所律师根据《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》、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》、《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》、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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》等法律、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。

第二节 释 义

在本法律意见书中，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：

本次债券	指	临海市保障性租赁住房工程项目收益与融资自求平衡专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府性债务管理意见》	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】
《专项债预算管理办法》	指	《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】
《项目收益与融资自求平衡的通知》	指	《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】
《专项债发行及配套融资的通知》	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》
《政府债管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》【财库〔2020〕43 号文】
中天会计师事务所	指	浙江中永中天会计师事务所有限公司
《财务评价报告》	指	中天会计师事务所出具的编号为中天财评[2025]863 号的《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》。
本法律意见书	指	《浙江新台州律师事务所关于临海市保障性租赁住房工程项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》
本所	指	浙江新台州律师事务所
本所律师	指	浙江新台州律师事务所负责本次债券发行的承办律师

第三节 律师声明

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《政府债管理办法》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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 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。

4. 本法律意见书出具的假定前提是各项目立项单位（项目实施主体）或其委托的会计师事务所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。且各项目立项单位（项目实施主体）或其委托的会计师事务所均保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得证据支持的事实，本所律师依赖于各项目立项单位（项目实施主体）出具的证明文件出具本法律意见书。

6. 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，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。

7. 本法律意见书仅临海市保障性租赁住房工程项目收益与融资自求平衡专项债券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。

第四节 法律意见书正文

一、募集资金使用项目基本情况

项目名称：临海市保障性租赁住房工程

(1) 项目概况：项目位于临海市大洋街道 351 国道南侧、德仁路东侧地块，总用地面积 51147 平方米，其中净用地面积 49938 平方米、代征道路用地面积 1209 平方米。

(2) 项目立项审批情况：本项目《项目建议书》、《可行性研究报告》和《初步设计》已取得临海市发展和改革局批复（临发改投资〔2023〕39 号、临发改投资〔2023〕42 号、临发改基综〔2023〕321 号）。项目代码：2302-331082-04-01-979568。

(3) 项目实施方：临海市大洋建设投资有限公司。

(4) 项目总投资：经《临海市发展和改革局关于临海市保障性租赁住房工程初步设计的批复》文件批复，本项目总投资为 70,997.72 万元。根据可研报告及利息测算，其中：工程费用 61,500.80 万元，工程建设其他费用 6,049.62 万元，建设用地费 1,958.00 万元，建设期利息 1,489.30 万元。

(5) 项目资本金情况：本项目总投资估算为 70,997.72 万元；其中：项目资本金 30,997.12 万元（资金来源：财政预算安排 30,997.12 万元），占 43.66%；发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，占 56.34%。

(6) 计划发行专项债券规模：项目计划发行专项债券 40,000.00 万元。2024 年 8 月 26 日已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，票面年利率 2.38%，到期本息合计 7,380.00 万元；2025 年 2 月 24 日已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 20 年，票面年利率 2.03%，到期本息合计 8,436.00 万元；2025 年 7 月 22 日已发行债券 3,600.00 万元，期限 20 年，票面年利率 2.00%，到期本息合计 5,040.00 万元；本次拟发行专项债券 2,400.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.60%，到期本息合计 3,648.00 万元；后续拟发行专项债券 23,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.60%，到期本息合计 34,960.00 万元。本项目融资到期本息总计 59,464.00 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

(7) 计划发行本期专项债券规模：本次拟发行专项债券 2,400.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.60%，到期本息合计 3,648.00 万元。

(8) 预期偿债资金来源：项目建成后收入主要来源为配套用房和住宅出租收入、广告位出租收入、充电桩运营收入和停车位出租收入。

(9) 项目评价报告：该项目融资平衡情况已经通过中天会计师事务所财务评价，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。

本所律师认为，本项目属于政府投资的具有一定收益的公益性项目，收益与本项目存在对应关系，已取得必要的立项审批手续，符合

专项债券发行相关法律、法规规定；本项目自身有运营收入，可以产生一定的收益，资本金的来源、比例，符合有关规定。

二、预期偿债资金来源

依据《财务评价报告》，本项目所有债券存续期内，可用于专项债券还本付息的资金为 101,582.20 万元，预计专项债券还本付息支出合计 59,464.00 万元，所有专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.71 倍；本期专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 2.51 倍。中天会计师事务所认为，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，本次评价的拟发行专项债项目，可实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据《财务评价报告》，本次债券募集资金所投入的项目有稳定的预期偿债资金来源，预期项目的运营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《项目收益与融资自求平衡的通知》、《专项债发行及配套融资的通知》的规定。

三、本项目风险提示

（一）项目风险因素

1. 还本付息风险

本项目运营收益变化形成的还本付息风险、债券利率变化形成的还本付息风险。

项目年利率按照预测利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

如项目未来确实出现收益暂时无法按时偿还到期债券本金的情况，建议按照《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）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后再予以归还。

2. 预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

3. 其他风险

（1）工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，

强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

（2）收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（3）支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（二）风险控制措施

项目实施单位应该严格按照《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》、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》、浙江省人民政府《关于印发浙江省地方政府性债务风险应急处置预案的通知》等法律法规的相关规定，控制举债规模，对债务实行限额管理，适度举债、规范举债，要合理控制债务余额的规模和增长速度。同时严格限定债务用途，举借的债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出。最后还要严格进行预算管理，债务资金是需要未来的财政收入偿还，按照政府预算统一性与完整性的原则，应当纳入政府预算统一管理，建立债务风险应急处置机制，严肃财经纪律。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次专项债发行中涉及的临海市保障性租赁住房工程项目由中天会计师事务所出具了编号为中天财评[2025]863 号的《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》。

中天会计师事务所现持有台州市椒江区市场监督管理局于 2024 年 4 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91331000751182853B），浙江省财政厅于 2022 年 3 月 28 日核发的《会计师事务所执业证书》，中天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

本次专项债发行中涉及的上述项目的法律意见书由浙江新台州律师事务所出具，浙江新台州律师事务所现持有浙江省司法厅于2017年3月1日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31330000743490151J），浙江新台州律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江新台州律师事务所律师作为签署律师，其持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为，本项目的实施单位均系依法设立并存续的法人，具备实施对应项目的主体资格。本项目属于政府投资的具有一定收益的公益性项目，已取得必要的审批手续。根据《财务评价报告》，本项目能够实现收益与融资自求平衡，本次债券资金专项用于本项目的建设，符合有关规定。为本次专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所具备提供相应服务的主体资格。本次专项债券发行具备公开发行条件。

本法律意见书正本壹式叁份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江新台州律师事务所关于临海市保障性租赁住房工程项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》之签署盖章页）

浙江新台州律师事务所



负责人：_____

经办律师：_____



经办律师：_____

