

北京京师（杭州）律师事务所
关于
星灿学校配套宿舍项目
专项债券
之
法律意见书

**北京京师(杭州)律师事务所
关于星灿学校配套宿舍项目专项债券
之法律意见书**

北京京师(杭州)律师事务所(以下简称“本所”)接受融资人委托,作为本次星灿学校配套宿舍项目(以下简称“该项目”或“项目”)专项债券的专项法律顾问。

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161号)、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法(试行)〉的通知》(财预〔2018〕209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》(厅字〔2019〕33号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》(财库〔2021〕8号)、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》(财预〔2021〕61号)、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号))等法律、法规和规范性文件的有关规定,出具本法律意见书。

为出具本法律意见书之目的,本所律师对融资人提供的、本所律师认为出具本法律意见书所需的文件进行了审查,并就本项目及与之相关的问题向融资人有关人员作了询问或与之进行了必要的讨论。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明:

1. 本法律意见书中本所仅就与融资人本项目相关的中华人民共和国(以下简称“中国”,为本法律意见书之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)法律问题发表意见,且仅根据中国现行法律、法规及规范性文件发表法律意见,并不依据任何中国境外法律发表法律意见。本所不对公司本项目所涉及的会计、财务、评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关财务数据或结论进行引述时,本所已履行了必要的注意义务,但该等引述不应视

为本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证；

2. 本法律意见书是根据本法律意见书出具之日以前已经发生或已经存在的有关事实和截至本法律意见书出具之日正式颁布施行的法律、法规和规范性文件，并且是基于本所律师对有关事实的了解和对有关法律、法规和规范性文件的理解作出的，对于出具法律意见书至关重要而无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、融资人或者其他有关单位出具的证明文件和口头确认；

3. 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，对本项目的合法性、合规性进行了充分地核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4. 在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，融资人向本所声明，其已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、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或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；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；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；

5. 本法律意见仅供融资人本项目之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意融资人在其为本项目所制作的相关文件中引用本法律意见书的相关内容，但融资人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，本所有权对上述相关文件的相应内容再次审阅并确认。

2025 年 10 月



目 录

一、项目基本情况	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目立项审批及项目赋码	4
(三) 项目性质	4
(四) 项目业主及单位性质	4
(五) 项目主管部门	4
(六) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模	4
(七) 项目前期准备情况	5
二、项目实施机构主体资格	5
三、项目资金情况	6
(一) 偿债资金来源	6
(二) 项目融资计划	6
(三) 项目资金平衡安排	6
四、本期债券的中介服务机构	7
(一) 法律顾问及法律意见书	7
(二) 项目收益与融资平衡专项评价报告	7
五、项目法律风险及防控	7
六、结论性意见	8

本所律师按照中国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：

一、项目基本情况

（一）项目概况

星灿学校配套宿舍项目建设选址位于杭州市临平区临平街道，在建星灿九年一贯制学校东侧，东至规划绿化用地，南至星瀚路，西至规划河道，北至星灿路。项目新建总建筑面积约为 34084 平方米，其中地上建筑面积约 29999 平方米，地下建筑面积约 4085 平方米。主要建设内容包括学生宿舍、教工宿舍、园区道路、绿化景观、桥梁工程及相应市政配套设施等。

（二）项目立项审批及项目赋码

2024 年 6 月 5 日，杭州市临平区发展和改革局向项目实施单位下发了《关于星灿学校配套宿舍项目可行性研究报告的批复》（临发改中心〔2024〕15 号）。

2024 年 9 月 6 日，杭州市临平区发展和改革局向项目实施单位下发了《关于星灿学校配套宿舍项目初步设计的批复》（临发改中心〔2024〕38 号）。

项目赋码为：2405-330113-04-01-233656。

（三）项目性质

根据杭州市临平区人民政府办公室出具的《杭州市临平区人民政府办公室关于下达临平区 2024 年区政府投资项目安排计划中期调整的通知》，该项目被列入临平区 2024 年区政府投资项目。

该项目属于政府投资性项目，具有公益性，所属行业领域为社会事业中的其他社会事业，项目自身能产生一定收益。

（四）项目业主及单位性质

项目业主单位系杭州市临平区教育资产管理中心，性质为事业单位，项目形成资产属于政府所有。

（五）项目主管部门

项目主管部门系杭州市临平区教育局。

（六）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目建设期为 20 个月。本项目实际开工日期为 2024 年 10 月 31 日，计划竣工日期 2026 年 6 月 23 日。

建设内容及规模：项目总用地面积 16610 平方米(约合 24.91 亩)，建设停车场及配套基础设施工程，其中：拟建设星灿学校配套宿舍项目。项目新建总建筑面积约为 34084 平方米，其中地上建筑面积约 29999 平方米，地下建筑面积约 4085 平方米。主要建设内容包括学生宿舍、教工宿舍、园区道路、绿化景观、桥梁工程及相应市政配套设施等。因项目实施周期及相关报建需求，项目计划按照大运河遗产二级缓冲区保护范围为界分两期实施。

(七) 项目前期准备情况

截至目前，该项目已取得杭州市临平区发展和改革局向项目实施单位下发的《关于星灿学校配套宿舍项目可行性研究报告的批复》（临发改中心〔2024〕15 号）和《关于星灿学校配套宿舍项目初步设计的批复》（临发改中心〔2024〕38 号）。该项目已经开工。

基于以上，本律师认为：本项目已经主管部门立项，符合国家产业政策。

二、项目实施机构主体资格

根据《星灿学校配套宿舍项目实施方案》，本次拟发行债券对应的星灿学校配套宿舍项目，项目实施单位系杭州市临平区教育资产管理中心。

经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询系统查询确认，其基本情况如下：

杭州市临平区教育资产管理中心，统一信用代码为 12330113MB1K49525K，单位地址为杭州市临平区乔司街道世纪大道西 928 号 1 幢 19 层，开办资金 1912.74 万元人民币，负责人张建军。宗旨和业务范围：贯彻落实党中央、省市市委和区委关于教育工作的方针政策和决策部署，在履行职责过程中坚持和加强党的全面领导。承担教育装备配备、学校（学生）资助以及学校后勤服务工作；做好学校（单位）、幼儿园的教育设备和基本建设相关的采购工作；承担学校（单位）、幼儿园食堂管理工作；承担全区学校（幼儿园）食堂大宗食品采购和品牌超市管理工作；承担学校（单位）、幼儿园后勤服务社会化等相关工作。

综上,本所律师认为,本项目的项目单位杭州市临平区教育资产管理中心性质为事业单位,项目形成资产属于政府所有,并依据其具体职责负责本项目的实施,具备实施本项目对主体资格。

三、项目资金情况

(一) 偿债资金来源

根据《星灿学校配套宿舍项目实施方案》,本项目总投资金额为人民币19,042.00万元(建筑安装工程费15,408.00万元,工程建设其他费用3,172.00万元,工程预备费462.00万元),其中:项目资本金15,042.00万元(项目资本金来源为:区财政出资),占项目总投资78.99%;发行地方政府专项债券4,000.00万元,占项目总投资21.01%。

根据《星灿学校配套宿舍项目实施方案》,本项目拟以所涉项的学生宿舍可收取住宿费、项目配套的超市可以对外出租、充电桩可收取服务费从而形成项目收入作为本期专项债券还本付息来源。

(二) 项目融资计划

项目计划发行专项债券4,000.00万元,其中:2025年上半年发行专项债券资金2,000.00万元,期限20年,实际年利率2.02%;2025年下半年拟发行专项债券资金2,000.00万元,期限20年,预计年利率2.5%,到期本息合计5,808.00万元,每半年支付利息一次,到期一次性偿还本金。项目收益实现前,项目融资还本付息通过政府性基金预算收入统筹安排。

(三) 项目资金平衡安排

根据《星灿学校配套宿舍项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》,浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)认为“预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为7,204.17万元,对应本项目融资到期本息总计5,808.00万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.24倍。”

综上,本所律师认为:本项目拟以所涉项的学生宿舍可收取住宿费、项目配套的超市可以对外出租、充电桩可收取服务费从而形成项目收入作为本期专项债券还本付息来源。经专业机构测算,本期债券能够实现收益与融资自求平

衡,符合《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)的有关规定。

四、本期债券的中介服务机构

(一) 法律顾问及法律意见书

融资人委托本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码 31330000MD0073792N)。具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的经办律师均具备相应的从业资格。

经本所律师核查,北京京师(杭州)律师事务所及经办律师与融资人不存在关联关系。

(二) 项目收益与融资平衡专项评价报告

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)接受委托对拟申请专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《星灿学校配套宿舍项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》(天平咨[2025]0419号)。

根据浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统,浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)是在杭州市拱墅区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业,统一社会信用代码为:91330000MA27U05291,成立日期为:2016年5月16日,经营范围为:“许可项目:注册会计师业务(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:招投标代理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;企业管理咨询;破产清算服务(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)。

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)具备对融资人本次项目收益与融资自求平衡情况进行评价及出具专项报告的资格。

综上,本所律师认为:为拟申请专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的律师事务所、会计师事务所具备出具法律意见书、项目收益与融资平衡专项评价报告的相应能力/资质。

五、项目法律风险及防控

根据法律审查结果，目前本项目已经立项，正在施工过程中，项目的实施尚不存在实质性法律障碍，但项目收益的实现会受到市场供求等多种因素的影响，存在一定不确定性和风险。

六、结论性意见

综上，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，本所律师认为：

（一）本项目的单位杭州市临平区教育资产管理中心为性质为事业单位，项目形成资产属于政府所有，并依据其具体职责负责本项目的实施，具备实施本项目对主体资格；

（二）本项目已经立项，目前项目已经取得必要的法律审批文件，具备实施条件，且法律风险基本可控；

（三）本项目拟以所涉项的学生宿舍可收取住宿费、项目配套的超市可以对外出租、充电桩可收取服务费从而形成项目收入作为本期专项债券还本付息来源。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《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）的有关规定；

（四）为拟申请专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的律师事务所、会计师事务所具备出具法律意见书、项目收益与融资平衡专项评价报告的相应能力/资质。



本法律意见书一式陆份，经北京京师（杭州）律师事务所盖章并经本所律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页无正文,为《北京京师(杭州)律师事务所关于星灿学校配套宿舍项目
专项债券之法律意见书》之签章页)

北京京师(杭州)律师事务所



负责人: _____

刘宏辉

经办律师: _____

金朱鹏

经办律师: _____

陈光文

2025年10月11日

