



浙江泽大律师事务所

ZHEJIANG ZEDA LAW FIRM

浙泽律（2025）非诉字第 50569 号-法律意见书 006 号

浙江泽大律师事务所

关于

秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目

项目收益与融资自求平衡专项债券

## 法律意见书

2025 年 10 月 16 日



# 目 录

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 第一部分 引言.....                   | 1 |
| 一、 释义.....                     | 1 |
| 二、 律师声明.....                   | 2 |
| 第二部分 正文.....                   | 3 |
| 一、 本期债券的发行要素.....              | 3 |
| 二、 募投项目基本情况.....               | 4 |
| 三、 募投项目收益与融资自求平衡情况和风险控制措施..... | 6 |
| 四、 本期债券的风险因素和风险控制措施.....       | 6 |
| 五、 本期债券的中介机构及相关文件.....         | 8 |
| 六、 结论意见.....                   | 9 |



## 浙江泽大律师事务所关于

### 秋滨片区保障性租赁住房及配套设施项目

### 项目收益与融资自求平衡专项债券

## 法律意见书

本所依据《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》（国发〔2014〕43号）、《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）等相关法律、法规和规范性文件，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、 释义

本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

1. 本法律意见书，是指《浙江泽大律师事务所关于秋滨片区保障性租赁住房及配套设施项目项目收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》；
2. 本期债券，是指秋滨片区保障性租赁住房及配套设施项目项目收益与融资自求平衡专项债券；
3. 本所，是指浙江泽大律师事务所；
4. 本所律师，是指王思忆律师、陈红梅律师；
5. 发行人，是指浙江省人民政府；



6. 本项目，是指秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目（立项名称为“秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目”）；

7. 容诚会计师事务所浙江分所，是指容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所；

8. 《财务评估报告》，是指《秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目收益与融资自求平衡财务评估报告》；

9. 国发〔2014〕43号，是指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》；

10. 财预〔2016〕155号，是指《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》；

11. 财预〔2017〕89号，是指《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》；

12. 财预〔2018〕209号，是指《财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知》；

13. 国发〔2019〕26号，是指《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》；

14. 财库〔2020〕36号，是指《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》；

15. 财库〔2020〕43号，是指《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》；

16. 国办发〔2024〕52号，是指《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》。

## 二、 律师声明

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 发行人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实



的、完整的原始书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明；不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

3. 对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依据相关政府部门、相关企事业单位及有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

4. 本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不涉及验资、审计、信用评级、资产评估、财务会计等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对验资报告、财务评估报告、信用评级报告、资产评估报告、会计报表和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不代表本所律师对该等内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

6. 本所律师同意将本法律意见书作为发行人报备发行本期债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

7. 本所律师同意发行人为本期债券发行之需要自行引用本法律意见书的部分或全部内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义。

## 第二部分 正文

### 一、 本期债券的发行要素

本期债券为秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目项目收益与融资自求平衡专项债券，本期债券主要发行要素如下：

1. 债券期限：20 年期；
2. 计划发行总额：人民币 65,500.00 万元，本期发行额度：人民币 1,000.00 万元；
3. 债券利率：年利率 2.70%；





4. 还本付息方式：每年付息二次，到期一次性偿还本金。

## 二、募投项目基本情况

### （一）募投项目概况

依据《关于秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（金开基〔2022〕9号），秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目（立项名称为“秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目”）项目代码为2201-330791-04-01-363490。项目建设地点为秋滨片区，项目总用地面积约85亩，总建筑面积约18万平方米，保障性租赁用房约1300套，可以解决约2000人住房需求；该项目分为三个子项目进行实施，包括蒋马山背（北侧地块）保障性用房、蒋马山背（西侧地块）保障性用房及配套园项目、乐乐研发中心及保障性配套用房。

### （二）项目投资估算及资金筹措方案

依据《关于秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（金开基〔2022〕9号）和《财务评估报告》，本项目总投资100,000.00万元，其中：项目资本金34,500.00万元（资金来源：财政预算安排），占项目总投资的34.50%，目前资本金尚未到位，随项目进度逐步到位；发行地方政府专项债券65,500.00万元，占项目总投资的65.50%。2022年已发行专项债券30,000.00万元，债券期限20年，发行年利率3.19%；2024年5月已发行专项债券8,000.00万元，债券期限20年，发行年利率2.53%；2025年2月已发行专项债券1,000.00万元，债券期限20年，发行年利率2.00%；2025年8月已发行专项债券2,000.00万元，债券期限20年，实际年利率2.30%；2025年10月专项债券需求1,000.00万元，债券期限20年，预计债券年利率2.70%，2026年专项债券需求23,500.00万元，债券期限20年，预计债券年利率2.70%。

### （三）项目收入

依据《秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告》和《财务评估报告》等文件，本项目收入主要来源于保障房租金收入、配套用房租金收入、工业厂房租金收入以及停车场收入，预计债券存续期内实现总收入136,869.96万元。



#### （四）项目实施单位

依据《关于秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（金开基〔2022〕9号），本项目实施单位为金华金开产业发展集团有限公司。依据金华市市场监督管理局核发的《营业执照》，金华金开产业发展集团有限公司统一社会信用代码为 91330701MA28DQ2B2R，法定代表人为洪小平，类型为有限责任公司（国有控股），经营范围为房地产开发、销售，物业管理，自有房屋租赁，国家法律法规允许的产业园区及基础设施建设项目投资，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务，会展服务，企业形象策划，高新技术创业服务、技术孵化、技术转让、技术开发，国家法律法规允许的高新技术产业及新能源产业投资，酒店管理，企业品牌管理，企业管理咨询，商业企业管理，绿化管理，体育赛事策划（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），注册资本为人民币陆亿元整，成立日期为 2016 年 05 月 12 日，营业期限自 2016 年 05 月 12 日至 2046 年 05 月 11 日，住所位于浙江省金华市婺城区四联路 398 号网络经济中心大楼 1201、1203（自主申报），核发日期为 2022 年 02 月 11 日。

#### （五）项目批复文件

截至本法律意见书出具之日，秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目获得审批文件情况如下：

1. 金华经济技术开发区管理委员会经济发展局出具《关于秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（金开基〔2022〕9号），原则同意由浙江安泰工程咨询有限公司编制的《秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告》，并批复建设规模及内容、建设地点、项目估算及资金来源、原则同意环境影响分析和节能方案设计、采用公开招标方式等。

2. 金华经济技术开发区管理委员会经济发展局出具《关于乐乐研发中心及保障性用房项目初步设计的批复》（金开基〔2022〕53号），原则同意由浙江城市空间建筑规划设计院有限公司编制的《乐乐研发中心及保障性用房项目初步设计》，并批复建设规模及内容，原则同意环境影响分析，节能方案设计，原则同意概算编制采用的定额依据和计算方法等。

3. 金华经济技术开发区管理委员会经济发展局出具《关于金开仙源智造基地（蒋马山背保障性用房及配套项目）初步设计的批复》（金开基〔2022〕48



号), 原则同意由铭扬工程设计集团有限公司编制的《蒋马山背保障性用房及配套项目初步设计》, 并批复建设规模及内容, 原则同意环境影响分析, 节能方案设计, 原则同意概算编制采用的定额依据和计算方法等。

本所律师认为: 秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目是具有一定收益的公益性政府投资项目, 项目资本金来源及比例符合相关规定, 其已取得相关批文, 符合产业政策及地区发展规划; 金华金开产业发展集团有限公司为依法成立且有效存续的有限责任公司, 具有相应的民事权利能力和民事行为能力, 经营范围涉及房地产开发、销售, 物业管理, 自有房屋租赁, 国家法律法规允许的产业园区及基础设施建设项目投资等, 具备实施秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目的主体资格。

### 三、募投项目收益与融资自求平衡情况

依据容诚会计师事务所浙江分所出具的《秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目收益与融资自求平衡财务评估报告》, 本项目可用于偿还融资本息的项目收益 133,247.79 万元, 对应本项目融资到期本息总计 103,238.00 万元, 项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29, 项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

本所律师认为: 依据容诚会计师事务所浙江分所出具的《财务评估报告》, 秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目能够产生持续稳定的专项收入, 且专项收入或政府性基金的现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模, 收益与本项目存在对应关系, 能够实现自平衡。

### 四、本期债券的风险因素和风险控制措施

#### (一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响, 在本期债券存续期内, 市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长, 在存续期内, 可能面临市场利率周期性波动, 而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### (二) 流动性风险





本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所债券市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能影响本期债券在相应交易场所交易的活跃度和流动性。

### （三） 偿付风险

本期债券依据“财预〔2016〕155号”第三条的规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿债较有保障，偿付风险较低，但仍存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。项目实施单位应加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

### （四） 评级变动风险

浙江省在国家发展全局中具有重要的政治地位和经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。近年来经济平稳增长，经济质量不断增强，财政收入实现质量高，地方债务风险可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致浙江省经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

### （五） 税务风险

依据“财税〔2013〕5号”规定，企业和个人取得的2012年及以后年度发行的地方政府债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生变化，将影响投资者持有本期债券投资收益。

### （六） 项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况、项目调整等，因此，存在项目建设延期风险。若项目工期拖延，会影响项目建成后的运



营现金流入，用于偿还债券本息的项目净收益会减少，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

### （七）风险控制措施

1. 经《财务评估报告》评估测算，本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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）等的相关规定保证有稳定的预期偿债资金来源。本项目实施完成之后，根据预测在本期债券存续期间内的总收益能够覆盖本项目的债务本息，实现项目收益和融资自求平衡。

2. 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》（国发〔2014〕43号文）和《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》（国办函〔2016〕88号），浙江省人民政府办公厅2017年4月发布《浙江省人民政府办公厅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》（浙政办发〔2017〕35号），主要包括组织指挥体系及职责、预警预防机制、事件级别分类、应急响应、后期处置、保障措施等内容，构建省、市、县（市、区）三级地方政府性债务风险防控和应急处置机制，明确责任主体，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，有效发挥地方政府债务资金服务我省经济社会发展的积极作用，维护全省经济安全和社会稳定。

本所律师认为：本次发行的还本付息存在一定的法律风险，但以上法律风险不构成本次发行的实质性法律障碍；不存在可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

## 五、 本期债券的中介机构及相关文件

### （一） 专项法律顾问及法律意见书

浙江泽大律师事务所是本期债券发行的专项法律顾问，并出具本法律意见



书。本所是经浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31330000E97116262L。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：浙江泽大律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，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执业律师均具备律师从业资格。

## （二） 专项财务顾问及财务评估报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所是本期债券发行的专项财务顾问，并出具财务评估报告。容诚会计师事务所浙江分所现持有杭州市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330402MA28AT3A2L。容诚会计师事务所浙江分所现持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110100323301）。

容诚会计师事务所浙江分所出具《财务评估报告》，评估结论为：“基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

本所律师认为：容诚会计师事务所浙江分所系经批准依法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财务评估报告的资质；在《财务评估报告》上签字的执业会计师均具备会计从业资格。

## 六、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一） 秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目是具有一定收益的公益性政府投资项目，项目资本金来源及比例符合相关规定，其已取得相关批文，符合产业政策及地区发展规划。





(二) 金华金开产业发展集团有限公司为依法成立且有效存续的有限责任公司,具有相应的民事权利能力和民事行为能力,经营范围涉及房地产开发、销售,物业管理,自有房屋租赁,国家法律法规允许的产业园区及基础设施建设项目投资等,具备实施秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目的主体资格。

(三) 依据容诚会计师事务所浙江分所出具的《财务评估报告》,秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目能够产生持续稳定的专项收入,且专项收入或政府性基金的现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模,收益与本项目存在对应关系,能够实现自平衡。

(四) 本次发行的还本付息存在一定的法律风险,但以上法律风险不构成本次发行的实质性法律障碍;不存在可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

(五) 为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所及相关签字人员均具备相应的资质或资格。

综上,本期债券的发行符合《中华人民共和国证券法》、“国发〔2014〕43号”、“财预〔2016〕155号”、“财预〔2017〕89号”、“财预〔2018〕209号”、“国发〔2019〕26号”、“财库〔2020〕36号”、“财库〔2020〕43号”、“国办发〔2024〕52号”等相关法律、法规、规范性文件的规定,具备公开发行的法定条件。

(以下无正文)



(此页无正文，为签章页)

本法律意见书一式五份，经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

浙江泽大律师事务所（盖章）

负责人：王小军



律师：王思忆 王思忆

律师：陈红梅 陈红梅

2025年 10月 16日

