

浙江导司律师事务所

关于

信谊小学东安置房项目

专项债券项目

之

法律意见书

浙江导司律师事务所

宁波市和义路 168 号万豪中心 12 楼

电 话：0574-87305858

传 真：0574-87292631

二〇二二年二月



法律意见书

致：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

浙江导司律师事务所（以下简称“本所”）接受贵司之委托，就信谊小学东安置房项目专项债券募投项目进行法律分析，出具法律意见书。

本所依据《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）、浙江省住房和城乡建设厅《关于切实加强全省城镇住房保障信息公开工作的通知》（浙建保发〔2019〕118号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈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〉》（2019年6月10日印发）的相关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或者存在的事实和我国相关法律、法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解和对相关法律、法规及其他规范性文件的理解而出具。

二、本所律师出具本法律意见书依赖于贵司及宁波市虹晟置业有限公司（以下简称“虹晟公司”）已向本所律师提供的文件资料。对于本法律意见书至关重要而又无法或难以得到证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门或其他有关单位或其他有关机构出具的证明文件作出判断。

三、本所仅就本期债券对应的募投项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等非法律专业事项发表意见，本法律意见书所涉该内容，均为

严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对其真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证。

四、本法律意见书基于以下假设而出具：

1、贵司及虹晟公司向本所提供的文件（包括原始书面材料、副本材料、复印件或口头说明）均是真实、准确和完整的；

2、一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

3、所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符。所有文件上所有签字与盖章是真实的，并已履行该等签字与盖章所需的法定程序，获得合法授权。所有口头陈述或通过电子信息方式作出的事实说明均与所发生的事实相一致；

4、文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本报告出具日均由各自的合法持有人持有。

五、本所同意贵司和宁波市相关财政部门在上报文件中自行引用全部或部分本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵司或宁波市相关财政部门的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵司已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

六、本法律意见书仅供贵司为本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵司及虹晟公司提供的有关文件和事实进行了核查，现出具法律意见如下：

一、项目参与主体

1、本期专项债券的发起主体

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司系本期专项债券的发起主体，根据贵司营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，贵司基本信息如下：

统一社会信用代码：91330203308955049F

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：浙江省宁波市海曙区布政巷 16 号 18 楼 18-1 室

法定代表人：朱克

注册资本：50000 万元人民币

营业期限：2014 年 12 月 08 日至长期

经营范围：城市建设项目的投资与开发，房地产开发，房地产营销策划，房屋租赁，物业服务，资产管理服务，会务服务，房产经纪，商品信息咨询服务，广告服务，道路建设和运营，水利设施建设和运营，现代生态农业开发，公共事业项目建设管理，区内交通项目规划、立项、建设、管理、投资以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

2、项目单位

宁波市虹晟置业有限公司为信谊小学东安置房项目的项目单位及建设单位。根据该公司营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91330203MA2CLN9F9G

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省宁波市海曙区布政巷 16 号(18-1)室（集中办公区）

法定代表人：钟招娣

注册资本：1000 万元人民币

营业期限：2019 年 01 月 11 日至长期

经营范围：房地产建设开发，房屋租赁，物业服务，房产经纪，商品信息咨询
服务以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目
和未列入地方产业发展负面清单的项目。（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）

3、经本所律师核查，贵司（曾用名：宁波市海曙建设开发投资控股有限公
司）系宁波市海曙区国有资产管理中心的全资子公司；贵司持有宁波海虹投资发
展有限公司（简称“海虹公司”）100%股权，海虹公司持有虹晟公司 100%股权，
虹晟公司系贵司下属二级全资子公司。

4、据贵司及虹晟公司披露，项目资金来源由项目单位自筹和专项债券额度
组成，其中项目单位自筹由项目单位的股东负责解决，故本次专项债券由贵司作
为发起主体。

综上所述，本所律师认为，贵司及虹晟公司均依法设立并有效存续，未被列
入经营异常名录。贵司作为本期专项债券发起主体及虹晟公司作为项目单位的主体
身份合法。

二、项目概况

1、项目建设背景

为加快城市开发进度，海曙区率先在全市范围内开展棚户区改造工作。本项目
主要用于安置拆迁居民，作为选择房产安置的房源。项目地块属于海曙区望春
街道，周围被城市建筑环绕，大部分土地已用于建设各类住宅。整个地块布局杂
乱，公建设施落后，水污染、空气污染和噪音污染严重，影响了该区域的发展。
虽然地理位置好，但一直没有很好地接受到城市建设快速发展的辐射，发展速度
缓慢。本项目实施将完善区域基础设施，建设中高档居住社区，显著提高区内人

民的生活水平。本项目所在地块是海曙区存量土地中面积、用地条件、区位优势都较为突出的一个区块。中山路和望童北路这两条呈十字走向、贯穿海曙南北、东西的主干道打通了海曙西部地区交通瓶颈。海曙区依托该片区便捷的交通网络、密集的居住区，延伸城市服务功能，优化产业结构，重点增强商务、商贸、体育、社区服务等城市功能，形成城西服务业发展集聚区。

根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164号），本项目位于海曙区望春街道，东至望童北路、南至徐家漕路，西至信谊小学，北至沿河绿化。项目用地面积约3.74万平方米，总建筑面积约12.67万平方米，其中：地上建筑面积约为9.11万平方米，地下约3.56万平方米，容积率2.68，建筑密度20.22%，绿地率30%，计划安置总户数806户。本项目包括主要10栋住宅、附属用房、小区景观、地下室及相应配套工程等。其中涉及用于高塘三村地块拆迁户的安置房预测约400套。计划建设总工期为51个月，计划于2020年9月开工，2024年12月竣工。

2、立项、批复及相关证照

（1）项目于2020年1月14日取得编号“海发改投[2020]13号”的《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目项目建议书的批复》。项目统一编码：2019-330203-47-01-807158。

（2）项目于2020年5月21日取得编号“海发改投[2020]97号”《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目可行性研究报告的批复》。

（3）项目于2020年8月25日取得编号“海发改投[2020]164号”的《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》。

（4）宁波市自然资源和规划局编号3302032020A10016《国有建设用地划拨决定书》。

（5）另，本所律师审查了以下资料：

①编号“浙（2020）宁波市海曙不动产权第 0307289 号”《不动产权证书》（权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨；用途：城镇住宅用地（保障房），面积：36206.00 m²）；

②编号“（2020）浙规地字第 0203036 号”《建设用地规划许可证》；

③编号“（2020）浙规建字第 0203071 号”《建设工程规划许可证》；

④编号 330203202009250201《建设工程施工许可证》（信谊小学东安置房 I 标段）和编号 330203202009250101《建设工程施工许可证》（信谊小学东安置房 II 标段）

3、据贵司及虹晟公司披露，该项目已于 2020 年 10 月开工。

4、本所律师以旁站方式确认海曙区旧城办工作人员登陆“浙江省住房保障统一管理系统”，该系统显示“宁波市 2020 年计划项目”项下“信谊小学东安置房项目”的“计划审核状态与财政审核状态”均为“省厅审核通过”。

浙江省住房和城乡建设厅《关于切实加强全省城镇住房保障信息公开工作的通知》（浙建保发[2019]118 号）规定“住房保障信息公开是国务院和省政府确定的政务公开重点内容之一”，“年度建设计划及项目信息，要在年度计划确定（我厅在浙江省住房保障统一管理系统对各地列入年度计划项目予以确认——标注‘省厅审核通过’）后 20 个工作日内公开”。

综上，该项目业经“省厅审核通过”，按《关于切实加强全省城镇住房保障信息公开工作的通知》（浙建保发[2019]118 号）规定应在省厅审核通过后 20 个工作日内政务公开。本所律师据此理解并经贵司及虹晟公司确认，该项目属财政部、住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）所述“纳入国家棚户区改造计划”的项目。

三、项目资金来源和用途

根据“海发改投[2020]164号”批复及宁波世明会计师事务所有限公司出具的《关于信谊小学东安置房项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（以下简称“财务评价报告”），本项目概算总投资为136,156.08万元，其中工程费67,379.51万元，工程建设其他费52,822.26万元（包含建设用地费45,000.00万元），预备费2,256.05万元，建设期贷款利息13,698.26万元。其中：涉及用于高塘三村地块拆迁户的安置用房静态投资成本约60,781.55万元。资金来源为：项目资本金35,801.55万元，政府专项债24,980.00万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金1,468.96万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为62,250.51万元。

根据《海曙区发展和改革局关于同意调整信谊小学东安置房项目建议书资金来源的批复》（海发改投[2021]84号），本项目资金来源由项目单位自筹和专项债券额度组成。

据贵司及虹晟公司确认，上述资金将全部用于募投项目的建设。

本所律师认为，本次专项债券募集资金用途符合根据财政部、住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）关于“实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等”的规定。

四、项目收益和还款来源

根据《财务评价报告》，项目收益为平衡地块（系高塘三村棚户区改造后的可出让地块）土地挂牌交易产生的现金流入及出售新建停车位产生的现金流入。

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2020〕43号）“地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府（含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券”和《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈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〉》“专项债券必须用于有一定收益的重大项目”以及《财政部、住房城乡建

设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）“本办法所称地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。前款所称专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入”之规定，本所律师认为，信谊小学东安置房项目业经海曙区发展和改革局批复同意建设，项目建成后以纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入和出售配套建设的停车位的专项收入为主要项目收益，并用于专项债券的还本付息，符合发行地方政府专项债券对募投项目的要求。

五、项目预期收益与融资平衡安排

根据《财务评价报告》，融资项目的预期收益和融资平衡情况如下：

本项目总共拟发行专项债券 24,980.00 万元。

其中 8,000.00 万元已于 2021 年 5 月发行（2021 年宁波市棚改专项债券（一期）-2021 年宁波市政府专项债券（二期））。发行债券票面利率 3.19%，期限 5 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，自发行之日起五年债券存续期应还本金 8,000.00 万元，应付利息 1,276.00 万元。

剩余 16,980.00 万元中 5,000.00 万元计划于 2022 年 3 月发行，11,980.00 万元计划于 2023 年发行，假设债券票面利率为 3.20%，期限 5 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，则自剩余 16,980.00 万元发行之日起五年债券存续期应付本金为 16,980.00 万元，应付利息 2,716.80 万元。

项目收益为平衡地块土地挂牌交易产生的现金流入以及出售新建停车位产生的现金流入。

1、土地出让净收益情况

根据本项目建设及平衡地块出让计划，平衡地块拟于 2024 年进行土地出让并于当年出让完毕，容积率按照相关规划数据进行测算，扣减 6% 部分，预测实现土地出让收益情况如下：

按 2018 年-2020 年宁波市 GDP 平均增速 5.7% 计算土地价格增长，于 2024 年出让，可取得土地出让总收入为 218,253.42 万元，扣除 30.2% 的出让税费后，土地出让净收入为 152,340.89 万元。按照原高塘三村棚改项目已发债额度与安置房项目拟发债额度的比重，对土地出让金进行分摊，安置房项目拟发债 24,980.00 万元，高塘三村棚改项目已发行 8 亿元，安置房项目所占比例约 23.80%，按此比例分摊高塘三村地块土地出让金 36,257.13 万元。

2、停车位车位净收益情况

根据本项目的可研方案、初步设计方案等相关资料，本项目建成后可用于对外出售的停车位为 841 个，其中按照高塘三村地块预测需安置房套数占项目总套数比例 49.63%，分摊停车位 417 个。本次按 30000 元/个估算，出售比例为 60%，新建停车位预计的销售收入为 750.60 万元，扣除按现行税法计算的税费后，销售停车位产生的净收益为 670.40 万元。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：在债券存续期内全部出让完毕平衡地块国有建设用地土地使用权、部分停车位出售的前提下，按 2018 年-2020 年宁波市 GDP 平均增速 5.7% 计算土地价格增长的情况下，融资项目截至 2028 年可供偿债的项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.27。

综上，本所律师认为，募投项目收益与融资自求平衡事项，业经世明会计师事务所评价，评价结果显示，土地出让金收入以及停车位出售收入作为资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了本项目债券还本付息要求。

六、中介服务机构及相关文件

1、法律意见书

浙江导司律师事务所委派梅志成律师、杨林红律师对拟发行的信谊小学东安置房项目专项债券所对应的项目概况及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。

本所持有浙江省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31330000419528234J，且 2021 年度考核合格。

本所指派的梅志成律师、杨林红律师均持有律师执业证并均通过 2021 年度年检。

故本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为募投项目出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

2、收益与融资自求平衡专项评价报告

世明会计师事务所出具的《财务评价报告》载明“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的分析，我们认为，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，保证项目的顺利实施。同时，土地出让金收入以及停车位出售收入作为资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了本项目债券还本付息要求”。

根据世明会计师事务所提供的《营业执照》、《会计师事务所执业证书》和本所律师在国家企业信息公示系统的查询，世明会计师事务所持有浙江省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：33000047）；统一社会信用代码：91330203717233987R，未被列入经营异常名录。经营范围：审计、验资、资产评估，工程预决算编制审核，工程造价咨询，经济案件鉴定，代理申请税务登记和纳税申报，会计咨询服务，工程招标代理。（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）

世明会计师事务所《财务评价报告》由张迪和李钢签署，本所律师核查，两人持有浙江省注册会计师协会颁发的《注册会计师证》并通过 2021 年度年检。

本所律师认为，世明会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质；签署《财务评价报告》的两名注册会计师均具备相应的从业资格。

七、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，法律如下结论性意见：

1、贵司及虹晟公司依法设立并有效存续，项目单位虹晟公司系贵司之下属二级子公司。贵司作为本期专项债券发起主体及虹晟公司作为项目单位的主体身份合法。

2、募投项目业经依法审批并已开工建设，项目收益通过平衡地块挂牌出让收益和出售新建停车场收益实现，并以对应的政府性基金或政府专项收入用于专项债券的还本付息，符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》和《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈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〉》以及《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》关于发行地方政府专项债券的项目要求。

3、募投项目收益与融资自求平衡事项，业经世明会计师事务所评价，评价结果显示，土地出让金收入以及停车位出售收入作为资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了本项目债券还本付息要求。

4、为募投项目服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江导司律师事务所关于信谊小学东安置房项目专项债券项目之法律意见书》的签署页）

浙江导司律师事务所
经办律师：
梅志成




杨林红

二〇二二年二月

3302030106