

【2025】天泰甬民字第 00002 号

关于
鄞州区潘火街道城中村改造项目
(王家弄安置小区二期工程)
申请发行政府专项债券
之
法律意见书

北京天驰君泰（宁波）律师事务所

二〇二五年二月

目 录

第一部分 前言	1
敬致：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司	1
第二部分 释义	2
第三部分 律师声明	3
第四部分 正文	4
一、项目实施机构	4
二、项目情况	4
三、项目收益与融资自求平衡	5
四、中介机构及相关文件	7
五、 法律风险提示	8
六、 结论性意见	9
第五部分 结尾	11

第一部分 前言

敬致：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司

北京天驰君泰（宁波）律师事务所接受宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司的委托，指派南虹律师、王彬洁律师为鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）政府专项债券发行的相关事宜出具法律意见书。

本所律师依据《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）、《中共中央办公厅、国务院办公厅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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）有关法律、法规、规章和其他规范性文件的规定，遵循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。

第二部分 释义

除非文义另有所指，下列词语之特定含义如下：

市政府	指	宁波市人民政府
姜山镇政府/贵方	指	宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司
本项目	指	鄞州区潘火街道城中村改造项目(王家弄安置小区二期工程)
本次发行	指	鄞州区潘火街道城中村改造项目(王家弄安置小区二期工程)政府专项债券发行
中会华事务所	指	中会华(宁波)会计师事务所有限公司
《财务评估报告》	指	中会华(宁波)会计师事务所有限公司【中会华债咨[2025]第002号】《2025年2月宁波市政府专项债券鄞州区潘火街道城中村改造项目(王家弄安置小区二期工程)项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
本所	指	北京天驰君泰(宁波)律师事务所
本所律师	指	南虹律师与王彬洁律师
本法律意见书	指	北京天驰君泰(宁波)律师事务所【(2025)天泰甬民字第00002号】《关于鄞州区潘火街道城中村改造项目(王家弄安置小区二期工程)申请发行政府专项债券之法律意见书》
元	指	中国法定本位币人民币元

第三部分 律师声明

1、本法律意见书是基于出具日以前已发生或存在的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律、法规、规章和其他规范性文件的理解而出具的。

2、本所仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级、资产评估、评价咨询等非法律的专业事项发表意见。在本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级、资产评估、评价咨询等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

3、本所律师出具本法律意见书依赖于贵方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。

4、本所同意实施主体部分或者全部在发行文件中自行引用或按主管部门要求引用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。本法律意见书仅供实施主体为本次发行目的之使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所不对其中的资金风险、行政审批风险承担法律责任。

5、本所同意将本法律意见书作为本期政府专项债券申请发行的法律文件，随同其他材料一同报送。

第四部分 正文

一、项目实施机构

根据本所收到的材料和信息，本项目实施机构为宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司，基本情况如下：

机构名称：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司。

统一社会信用代码：9133021205380095XE。

机构类型：有限责任公司（国有独资）。

负责人：汪海云。

住所：宁波市鄞州区诚信路 668 号 502 室。

二、项目情况

根据本所收到的材料和信息，项目情况如下：

（一）项目概况

1. 项目名称：鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）。

2. 项目实施主体：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司。

3. 建设地点：本项目位于宁波市鄞州区潘火街道。

4. 项目建设周期：项目计划建设周期为 2024 年 6 月-2027 年 12 月，项目建设工程期为 43 个月，目前已开工。

5. 主要建设内容：项目对潘火桥村及王家弄村城中村进行改造，改造采用拆除新建方式。项目总用地面积 23,504 平方米，总建筑面积 97,719 平方米，其中住宅 58,729 平方米，物业、社区及其他配套用房 3,755 平方米，幼儿园 4,900 平方米（12 班），地下室 30,335 平方米。

6. 项目投资情况：本项目静态总投资为 69,160 万元（不含建

设期利息)，其中工程费用为 53,040 万元、工程建设其他费用 12,827 万元，预备费 3,293 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 2,032 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 71,192 万元。

（二）项目批准情况

本项目经鄞州区发展和改革局《关于同意王家弄安置小区二期工程建议书的批复》（鄞发改审批〔2021〕255 号）同意实施，项目经鄞州区发展和改革局《关于同意鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）可行性研究报告的批复》（鄞发改审批〔2024〕6 号），同意本项目的可行性研究报告，审批监管平台代码：2112-330212-04-01-491416。

三、项目收益与融资自求平衡

根据本所收到的材料和信息，本项目收益预测及融资平衡方案如下：

（一）资金来源

本项目静态总投资 69,160 万元，考虑建设期债券利息后的动态总投资为 71,192 万元，预计自有资金 15,192 万元，占比 21.34%；地方政府专项债券 56,000 万元，占比 78.66%。

（二）资金用途

本项目募集的资金用于鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）。

（三）资金平衡情况

根据中会华事务所于 2025 年 2 月出具的《2025 年 2 月宁波市政府专项债券鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）收益与融资自求平衡财务评估报告》，本项目相关预测如

下:

1. 运营收入

该项目建成后,通过项目产生的收入偿还本次专项债券本息。主要效益为土地出让金收入、安置房差价结算收入、停车位收入、住宅底商出租收入。运营期可实现运营收入合计 87,702 万元。

2. 运营成本

本项目运营成本为人员成本,运营期内经营成本估算合计为 405 万元。

3. 相关税费

本项目相关税费主要包括房产税,运营期内相关税费估算合计为 29 万元。

4. 债券还本付息安排

本项目拟申请地方政府专项债券总计 56,000 万元,已于 2024 年 5 月发行 10,000 万元,发行票面利率 2.36%,债券期限 10 年。本次 2025 年 2 月计划发行 3,500 万元,假设发行票面利率 1.80%,债券期限 10 年。

后续假设 2025 年 6 月发行 8,500 万元,2026 年上半年发行 20,000 万元,2027 年上半年发行 14,000 万元,假设发行债券票面利率 1.80%,债券期限 10 年。存续期内每半年付息一次,最后一年偿还本金并支付最后一次利息。上述专项债券利息合计 10,640 万元,本息合计 66,640 万元。

5. 收益与融资平衡情况

经测算,该项目建设完成后,可实现收入 87,702 万元,运营成本 405 万元,相关税费 29 万元,项目实现的净收益 87,268 万元。该项目发行债券总额 56,000 万元,按照前述利率测算,债券本息

合计 66,640 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.31 倍，项目预期收益与融资达到平衡。经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 158,894 万元，现金流出总额 136,234 万元，期末资金结余 22,660 万元。该项目发行债券总额 56,000 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 66,640 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.34 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

综上，本所律师认为，经中会华事务所评估结果显示，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.31 倍，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.34 倍。

四、中介机构及相关文件

（一）项目收益与融资自求平衡财务评估报告

中会华（宁波）会计师事务所有限公司对本项目收益与融资自求平衡出具财务评估报告。

根据中会华事务所的营业执照、执业证书，中会华（宁波）会计师事务所有限公司是经浙江省财政厅许可并登记在宁波市市场监督管理局的有限责任公司（自然人投资或控股），统一社会信用代码为 91330201557967462N，注册地址为浙江省宁波高新区菁华路 188 号 2 幢 206-81 室，最新年报地址为浙江省宁波市鄞州区江南路 289 号明州商务大厦 301，经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年底决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）”。

财务评估报告作出的评估结论如下：“经评估，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）项目，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。”

本所律师认为，中会华（宁波）会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本项目出具《2025年2月宁波市政府专项债券鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）项目收益与融资自求平衡财务评估报告》的资质。

（二）法律意见书

本所对本项目的实施机构、项目批准情况及项目资金来源、资金收入进行分析并出具法律意见书。

本所系经浙江省司法厅批准设立的律师事务所，持有浙江省司法厅2018年4月19日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31330000MD0187271C。本法律意见书由南虹律师和王彬洁律师签署，并由本所加盖公章。南虹律师和王彬洁律师均持有浙江省司法厅颁发的《律师执业证》。

五、法律风险提示

1、政策风险

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化对投资的相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。

2、工期延期和工程事故风险

项目工程期内一般存在工期延期和工程事故的风险。项目建设

期每年的利息额较大，如果工期延期、逾期或出现工程事故，项目投资将增加，并且工期延期将影响项目的现金流入，影响项目收益及还本付息资金来源。

3、利率波动风险

在本次发行债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。本次发行债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

4、偿付风险

本期债券对应项目收入主要为土地出让金收入、安置房差价结算收入、停车位收入、住宅底商出租收入，上述收入均存在一定程度的不确定性。

六、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、规章和规范性文件的相关规定，最终发表如下意见，截至本法律意见书出具之日：

1. 本期专项债券涉及的项目实施机构系依法成立的机关法人，具有独立法人地位，具备本期专项债券项目实施主体资格，可以依法实施鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）。

2. 本期专项债券涉及的鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）经法定审批程序获得了相关部门的批准。

3. 本项目资金来源于自有资金、地方政府专项债券，募集资金

用于鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）。

4. 在中会华（宁波）会计师事务所有限公司和相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的前提下，预期专项收入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。

5. 为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的业务资质。

（以下无正文）

第五部分 结尾

本法律意见书经承办律师签字，并经本所加盖公章后生效。

（以下为《北京天驰君泰（宁波）律师事务所关于鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）申请发行政府专项债券之法律意见书》签署页）

本法律意见书的出具日为：2025 年 2 月 17 日

律师事务所（公章）：



经办律师（签字）： 南江 ，执业证号：13302201711494646

经办律师（签字）： 林皓 ，执业证号：13302202411753373