

北京盈科（慈溪）律师事务所
关于 2025 年 11 月宁波市政府专项债券
新城河区块综合改造 I#安置房工程
法律意见书



北京盈科(慈溪)律师事务所

浙江省慈溪市剧院路 17 号美华中心 9 楼

9th Floor, Meihua Center, 17 Theatre Road, Cixi, Zhejiang

电话 (Tel) : 0574-63999595

网址: www.yingkelawyer.com

二〇二五年十月

目 录

引言、声明事项.....	1
正文	
一、项目专项债券发行概况.....	3
二、项目投资及资金筹措方案.....	5
三、项目运营收益和融资平衡方案.....	6
四、风险提示.....	8
五、中介服务机构.....	9
六、结论意见.....	10

引 言

北京盈科（慈溪）律师事务所（以下简称本所）及本所律师依据《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）、《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）、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）、《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）、《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》、《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》（国办发〔2024〕52号）等法律法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行的相关事宜，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所（包括经本所指派经办本次发行的签字律师）特作出如下声明：

（一）本法律意见书系本所律师根据出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行充分的核查验证，保证本法律意见书所涉认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所仅就与2025年11月宁波市政府专项债券新城河区块综合改造I#安置房工程概况、资金来源与用途及预期收益和融资平衡方案有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估、内部控制等专业事项发表意见。本法律意见书中对有关财务专项评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（三）对于出具本法律意见书必不可少而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师依据有关中国政府主管部门及其他相关单位提供的证明和确认文书而出具法律意见书。

(四) 本所同意将本法律意见书作为 2025 年 11 月宁波市政府专项债券新城河区块综合改造 I#安置房工程所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，作为申报资料的组成部分。

(五) 本所仅就截至本法律意见书出具之日的有关情况发表法律意见，并仅供办理 2025 年 11 月宁波市政府专项债券新城河区块综合改造 I#安置房工程之目的使用，非经本所书面同意，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。

基于以上所述，本所律师发表如下法律意见：

正文

一、项目专项债券发行概况

(一) 发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条第二款规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。根据财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）第四条规定“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级财政）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。本项目专项债券发行主体为宁波市人民政府，符合财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）的规定。

(二) 项目概况

1、项目立项、批复情况

2022年12月7日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造I#安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕456号）；

2023年11月14日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意调整新城河区块综合改造I#安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕289号）；

2023年11月17日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造I#安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕292号）。

2023年11月29日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造I#安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕299号）。

项目代码：2211-330282-04-01-346515。

2、项目基本情况

项目于 2024 年 4 月开工，预计 2027 年 4 月完工，项目建设期 36 个月，主要建设规模及内容：

项目位于白沙路街道，东至规划居住用地，南至北二环路，西至东三环规划绿化带，北至开发大道，总用地面积 51525 平方米。

工程新建建筑面积 202333.80 平方米，其中地上建筑面积 140091.05 平方米（含住宅 131794.57 平方米）、地下建筑面积 62242.75 平方米（地下室 56142.6 平方米、地下夹层 6100.15 平方米），建筑占地面积 10544.27 平方米，容积率 2.72，建筑密度 20.46%；设置机动车停车位 1406 个（地上 73 个、地下 1333 个）、上落客货车位 15 个、非机动车停车位 1452 个（地上 382 个、地下 1070 个）；安置房总套数 1212 套。

工程新建 13 幢 22-26 层住宅、多层配套设施用房和地下室（局部二层），布设安置房、物业用房、社区用房、养老服务用房、体育活动用房、门卫、消控室、水泵房、配电房、垃圾房等，同步实施电气、给排水、暖通、消防、人防、绿色建筑、智能化等公用工程，道路、综合管线等室外工程。

3、项目性质及主管部门

新城河区块综合改造 I#安置房工程项目系政府投资性项目，属棚户区改造领域。

项目主管部门为慈溪市住房和城乡建设局。

4、项目实施主体

项目实施单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司，系由慈溪市国有资产投资控股有限公司控股的国有企业，成立于 2020 年 4 月 16 日，注册资本 5000 万元人民币，经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（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：土地整治服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；城市绿化管理；金属材料销售（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）。

（三）发行专项债券情况

项目计划发行专项债券 60,000 万元。

已发行债券情况：2024 年上半年已发行 10,000 万元，期限 10 年，债券利率 2.36%；2024 下半年从新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程专项债券资金用途调整转入 5,000 万元，剩余期限 8.5 年（利率 2.99%）；2025 年上半年计划发行专项债券 19,000 万元，期限 10 年（利率 1.78%）

拟发行债券计划：①2025 年下半年计划发行专项债券 21,000 万元，期限 10 年（利率 2.04%）；②2026 年上半年计划发行专项债券 5,000 万元，期限 10 年（利率 2.04%）。

根据还本付息计划，以上债券本息合计 72,317 万元。

二、项目投资及资金筹措方案

（一）项目投资

根据《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕299 号），项目静态投资为 153,014 万元。

慈溪天博会计师事务所有限公司出具的《2025 年 11 月宁波市政府专项债券新城河区块综合改造 I#安置房工程项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（慈天会咨报〔2025〕第 056 号）（以下简称《财务评估报告》）中根据融资计划及建设期安排，测算建设期利息为 3,130 万元，测算出项目总投资为 156,144 万元。构成如下表所示：

投资构成明细表			
单位：万元			
序号	项目名称	投资金额	比例
1	工程费	97,200	62.25%
2	工程建设其他费	5,289	3.39%
3	征地和环境部分	45,708	29.27%
4	预备费	4,817	3.09%
5	建设期利息	3,130	2.00%
	合计	156,144	-

（二）项目资金筹措方案

项目总投资 156,144 万元，其中筹资金 96,144 万元，占比 61.57%；地方政府专项债券融资 60,000 万元，占比 38.43%。

债券发行方案如下：

建设期内债券发行计划表							
单位：万元、年							
发行年度	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2024	上半年	10000	10	2.36%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2024	下半年	5000	8.5	2.99%	每半年支付一次	到期一次性还本	调整转入
2025	上半年	19000	10	1.78%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2025	下半年	21000	10	2.04%	每半年支付一次	到期一次性还本	
2026	上半年	5000	10	2.04%	每半年支付一次	到期一次性还本	
合 计		60,000					

3.项目建设期为 36 个月，各项资金投入计划如下：

建设期内债券发行计划表							
单位：万元、年							
发行年度	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2024	上半年	10000	10	2.36%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2024	下半年	5000	8.5	2.99%	每半年支付一次	到期一次性还本	调整转入
2025	上半年	19000	10	1.78%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2025	下半年	21000	10	2.04%	每半年支付一次	到期一次性还本	
2026	上半年	5000	10	2.04%	每半年支付一次	到期一次性还本	
合 计		60,000					

三、项目运营收益和融资平衡方案

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，本项目的运营收益和融资平衡

情况分析如下:

(一) 项目收益与融资平衡测算

债券存续期内,项目累计支付债券利息 12,317 万元,支付债券本金 60,000 万元。

项目以平衡用安置房、停车位销售和充电桩充电服务产生的现金净流入作为债券还本付息基础。债券存续期内,上述用于还本付息的付息前运营现金净流入预测为 94,290 万元。

(二) 项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资平衡测算表”中累计运营现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率测算如下:

项目收益本息覆盖率测算表	
单位: 万元、倍	
项目	金额
运营收入总额	95,230
运营成本总额	940
运营现金净流入合计	94,290
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,317
债券本息合计	72,317
收益本息覆盖率	1.3

(三)项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目现金净流入本息覆盖率测算如下:

项目现金净流入本息覆盖率测算表	
单位: 万元、倍	
项目	金额

项目现金净流入本息覆盖率测算表	
单位：万元、倍	
项目	金额
现金流入总额	251,374
现金流出总额	226,271
现金净流入合计	25,103
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,317
债券本息合计	72,317
现金净流入本息覆盖率	1.35

综上，本所律师认为，在慈溪天博会计师事务所有限公司对项目收益评价及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目累计结余可覆盖本息，资金无法偿还风险较低，满足专项债券还本付息要求。

四、风险提示

（一）运营收益变化形成的还本付息风险

会计师事务所考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到10.00%变动测算，收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.17 倍到 1.42 倍。根据会计师事务所以上测算分析，2025 年 11 月宁波市政府专项债券包含的新城河区块综合改造 I#安置房工程具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目平衡用收益偿还。

（二）预期不确定风险

基于相关工程处于建设阶段，对项目收益编制预测运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和事项预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

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平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预期的工期目标有一定的难度。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。项目单位应做深做细项目建设工作，降低拆迁和工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，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

总体来看，新城河区块综合改造 I#安置房工程建成的安置房、停车位销售和充电桩充电服务产生的现金净流入为专项债券项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于上述平衡用净现金流入受新城河区块综合改造 I#安置房工程建设进度、房屋销售市场行情及社会经济发展等各因素变化，建议审慎考虑相关风险要素。若项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关房屋、停车位销售等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加项目投入来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、中介服务机构

（一）财务评估报告

根据慈溪天博会计师事务所有限公司的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，慈溪天博会计师事务所有限公司为在宁波市市场监督管理局杭州湾新区分局登记注册的有限责任公司，统一社会信用代码为：91330201551118689G，成立日期为2010年3月16日，经营期限至2030年3月15日，注册地址为浙江省宁波杭州湾新区滨海四路262号16#305室(自主申报)，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；基本建设年度决算审计。代理记账，会计咨询、税务咨询、企业管理咨询。经营状态为存续。

本所律师认为，慈溪天博会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存

续的有限责任公司,具备为本项目出具项目收益与融资自求平衡财务评估报告的资质。

慈溪天博会计师事务所有限公司出具的《财务评估报告》认为:基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以平衡用新城河区块综合改造 I#安置房工程建成的安置房、停车位销售和充电桩充电服务产生的现金净流入作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析,未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府专项债券的方式,可以满足项目建设资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

(二) 法律意见书

本所针对本项目概况及发行专项债券的合法合理性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,现持有浙江省司法厅 2018 年 9 月 11 日颁发的《律师事务所分所执业许可证》,统一社会信用代码:31330000MD01976568。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为,北京盈科(慈溪)律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所,具备为 2025 年 11 月宁波市政府专项债券新城河区块综合改造 I#安置房工程进行法律分析并出具法律意见书的资质,在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

六、结论意见

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,发表意见如下,截至本法律意见书出具之日:

(一) 2025 年 11 月宁波市政府专项债券新城河区块综合改造 I#安置房工程符合财预〔2016〕155 号文的发行主体要求。

(二) 项目为新城河区块综合改造 I#安置房工程,已经慈溪市发展和改革局审批。

(三) 工程项目的资金来源包括自筹资金和发行地方政府专项债券。

(四) 专项债券资金将用于新城河区块综合改造 I#安置房工程。

(五) 在慈溪天博会计师事务所有限公司对项目收益评价及其所依据的各项

假设前提实现的情况下，本项目累计结余可覆盖本息，资金无法偿还风险较低，满足专项债券还本付息要求。

(六) 为本项目提供财务和法律专项服务并出具专项意见的慈溪天博会计师事务所有限公司、北京盈科（慈溪）律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效。本法律意见书一式四份，均为正本，本所留存两份，其余两份为本次发行之目的使用。

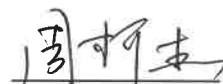
(以下无正文)

(本页无正文, 为“北京盈科(慈溪)律师事务所关于 2025 年 11 月宁波市
政府专项债券新城河区块综合改造 I#安置房工程法律意见书”的签章页)

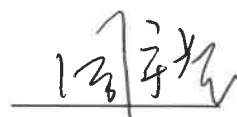
北京盈科(慈溪)律师事务所



经办律师:



(周柯杰)



(周宇赞)

2025年 10月 22日