SINCE 1995

KINGBRIDGE
LAW FIRM

广东金桥百信律师事务所
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM

广东金桥百信律师事务所

关于

陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目

之

法律意见书

目 录

第一部分 引言 2

一、释义 2

二、律师声明事项 3

第二部分 正文 5

一、本项目组织实施建设机构 5

二、本期债券发行对应的项目情况 6

三、本项目收益与融资自求平衡 7

四、项目风险及风险控制措施 7

五、结论意见 8

KINGBRIDGE LAW FIRM

广东金桥百信律师事务所

地址Add: 广东省广州市天河区珠江东路16号24-26层　　邮编P.C: 510623
24-26Floor, 16 East Zhujiang Road, Tianhe District, Guangzhou, Guangdong, PRC.
电话Tel: 020-8333 8668　传真Fax: 020-8333 8088　网址Web: www.gdjqbx.com

广东金桥百信律师事务所
关于
陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目
之
法律意见书

〔2026〕粤金桥非字第0948号

致：陆丰市财政局

广东金桥百信律师事务所(以下简称“本所”)指派陈苏律师、李冬荧律师作为“陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目”政府专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券发行出具本法律意见书。

本所根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《国发〔2014〕43号文》”）、《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》（以下简称“《财预〔2017〕89号文》”）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（以下简称“《财预〔2016〕155号文》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（以下简称“《财预〔2015〕225号文》”）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（以下简称“《财预〔2018〕34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》（以下简称“《厅字〔2019〕33号》”）、《地方政府债券发行管理办法》（以下简称“《财库〔2020〕43号文》”）等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件规定出具本法律意见书。

第一部分　引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

简称	定义
2026 年债券计划发行金额	人民币 10,000.00 万元
专项评价机构	深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《国发〔2014〕43 号文》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《财预〔2017〕89 号文》	《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〔2015〕225 号文》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《厅字〔2019〕33 号文》	《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》
《财库〔2020〕43 号文》	《地方政府债券发行管理办法》
《法律意见书》	广东金桥百信律师事务所出具的《广东金桥百信律师事务所关于陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目之法律意见书》
《专项评价报告》	深圳市方智会计师事务所（普通合伙）出具的《深圳市方智会计师事务所（普通合伙）关于陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目财务评估咨询报告》
本所	广东金桥百信律师事务所
元	人民币元

二、律师声明事项

本所及经办律师就为“陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目”政府专项债券发行事项出具法律意见书的相关事宜声明如下:

（一）本所及经办律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2015〕225号文、厅字〔2019〕33号文、财库〔2020〕43号文等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、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。

（二）本所律师进行上述核查验证，已经得到项目主体及项目中介的以下承诺及声明，并以该等承诺、声明作为出具本法律意见书的前提：保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，保证其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（三)对于出具本法律意见书中的至关重要而又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、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本次债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（四）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章等相关规范性文件的明确要求，对本次发债的合法性及对本次发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、会计审计、评级、评估、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、会计报表、审计、评级报告、评估报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性

和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（五）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（六）本法律意见书仅供本次发行债券之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本，各正本具有同等法律效力。

第二部分　正文

一、　本项目组织实施建设机构

经本所核查，陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目的项目单位为陆丰市东海街道办事处，陆丰市东海街道办事处的主体资格情况如下：

根据陆丰市发展和改革局于2021年09月17日出具的《陆丰市发展和改革局关于陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目可行性研究报告的批复》（陆发改投审〔2021〕19号），同意陆丰市东海街道办事处为陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目的项目单位。

根据陆丰市东海街道办事处持有的《统一社会信用代码证书》显示，陆丰市东海街道办事处的基本信息如下：

名称	陆丰市东海街道办事处（曾用名：陆丰市东海镇人民政府）
统一社会信用代码	11441581007250854X
机构地址	陆丰市陆城南堤路100号
负责人	余志昂
机构性质	机关
赋码机关	中共陆丰市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022年10月13日

本所认为，陆丰市东海街道办事处是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位，有权作为本项目的组织实施建设机构。

二、本期债券发行对应的项目情况

经本所核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目
项目总投资	111,827.37 万元
项目情况概述	项目建设规模及内容:①对东海镇东风社区、新光社区、南堤社区、红光村红光荣兴新村、红光村红光大厦及河图山庄 6 个小区进行房屋外立面改造（包括三线整治）、消防提升、绿化改造，并完善小区供电、给排水及监控、充电桩、健身设施等相关公共服务配套。②小区相关道路升级改造工程。实施改造道路共计 10 条，包括六驿市场路、河图岭路（老国土局路口至高速天桥)、六社新村木材市场路（老广汕路至高速路天桥）、东河北堤路金钗桥至神冲桥路段（金钗桥头至神冲桥头）、迎仙桥新马路（周周乐舞台至北堤小学路口)、六驿中路、东海中学路（中医院至东海中学门口)、金城小区路（连接金碣路至金碧豪庭小区后门)、林启恩纪念中学对面路、环城路（金钗桥头至金碣路口)，总长约 7.75 公里，总建设面积约 12.26 万平方米，建设内容包括路面修复、新建人行道、排水、三线下地、路灯及交通标志线等配套设施。③陆城东河清淤和护坡加固工程。实施内容主要包括河道两侧河堤挡土墙加固、护坡工程、河道清淤工程等，其中:河道两侧河堤挡土墙加固长度约 8 千米，护坡工程根据河道两侧挡土墙宽约 1 米、深约 2 米、长度约 8 千米，河道清淤工程贯穿城市河道 4 千米，清淤淤泥量约为 150000 立方米。④旧木材市场改造工程。建设内容包括新建地上四层建筑（建筑面积约 60000 平方米），地下停车场一层（建筑面积约 15000 平方米），配套管理中心、消防站、道路、给排水（雨污）管网建设等设施配套。⑤新建新马路广场及地下停车场工程。广场位于新马路市粮食局和附城粮所旧址处，规划总用地面积约 10440 平方米，地下停车场面积约 11245.38 平方米，建设内容主要为广场硬底化、地下停车场建设及完善道路排水、路灯照明等配套设施。
项目获批情况	1. 2021 年 09 月 16 日，陆丰市自然资源局出具《关于申请出具陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目选址意见书的复函》（陆自然资函〔2021〕383 号），原则同意本项目选址。 2. 2021 年 09 月 17 日，陆丰市发展和改革局出具《陆丰市发

	展和改革局关于陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目可行性研究报告的批复》（陆发改投审〔2021〕19号），同意本项目实施。

综上，本所认为，本期债券发行对应的项目已取得陆丰市发展和改革局可行性研究报告的批复，有实施项目的资金需求。

三、本项目收益与融资自求平衡

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）就本次政府专项债券发行出具了《专项评价报告》。《专项评价报告》认为：“本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或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”。

经本所律师核查，深圳市方智会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91440300685391816P）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：47470220），截至本《法律意见书》出具之日合法存续。

综上，本所认为，本项目符合《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）及《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）第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定。

四、项目风险及风险控制措施

（一）潜在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

（二）还款保障情况

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：陆丰市东海街道办事处系本项目的组织实施机构；本项目已经取得陆丰市发展和改革局可行性研究报告的批复；本项目可实现项目收益和融资自求平衡；陆丰市东海街道办事处应当根据《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）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《广东金桥百信律师事务所关于陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目之法律意见书》的签署页)

广东金桥百信律师事务所

(公章)

经办律师：

陈　苏

李冬荧

2026 年 02 月 14 日