



浙江泽大律师事务所
ZHEJIANG ZEDA LAW FIRM

浙江泽大律师事务所

关于

2019年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券

法律意见书

律师 王思忆、朱媚媚

2019年2月20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、 本期债券的募集资金用途.....	3
三、 本期债券的中介机构及相关文件.....	5
四、 本期债券的风险因素.....	7
五、 偿债保障措施.....	8
六、 结论意见.....	9



浙江泽大律师事务所

关于 2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券

法律意见书

浙江舟山群岛新区新城管理委员会：

浙江泽大律师事务所作为 2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券发行的特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》以及相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，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 2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券法律意见书》；
2. **本期债券/本次债券**，是指 2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）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、朱媚媚律师；
5. **发行人**，是指浙江省人民政府；
6. **本项目**，是指新城城北区块棚户区拆迁改造项目（项目具体分为三期，本次债券用于该项目的第三期子项目，子项目对应立项名称为舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程））；



7. 财政部，是指中华人民共和国财政部；
8. 德勤华永，是指德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所；
9. 财务评估咨询报告，是指《2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券收益和融资自求平衡财务评估咨询报告》；
10. 招商银行，是指招商银行股份有限公司；
11. 项目情况介绍，是指《2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券项目情况介绍》；
12. 浙江省 2018 年度棚改计划，是指《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》；
13. 财预〔2016〕155 号，是指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》；
14. 《棚户区改造专项债券管理办法》，是指《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》。

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、财务评估咨询报告、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和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

根据《项目情况介绍》，2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券的主要发行要素包括：

1. 债券期限：7 年期
2. 计划发行总额：7 亿元
3. 债券利率：固定利率
4. 还本付息方式：每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

二、本期债券的募集资金用途

根据《项目情况介绍》，本期债券募集资金计划用于新城城北区块棚户区拆迁改造项目（项目具体分为三期，本次债券用于该项目的第三期子项目，子项目对应立项名称为舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程），下同）。

1. 项目概况

依据《项目情况介绍》、《关于舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期



工程）可行性研究报告的批复》（浙舟新新委审〔2017〕147号）与《舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）可行性研究报告》文件内容，新城城北区块棚户区改造区域总面积约为 3044 亩，项目采用拆建改造模式，涉及住宅总户数 2672 户，建筑面积 480992 m²，区块分三期实施：舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）位于城北区块东侧，区域面积 1391 亩，涉及货币安置住宅总户数 686 户，建筑面积 123488 m²。本项目概算总投资 18.86 亿元，自有资金 11.86 亿元，预计融资 7.00 亿元。

本项目收入主要来源于土地出让收入，出让地块为城北拆迁安置用地（如意小镇）。依据《舟山市 2019 年棚户区改造专项债项目土地出让情况明细表》，城北拆迁安置用地（如意小镇）属于新城城北区块，东至临螺线，南至 329 国道，西至临北路，北至朝圣古道，可出让土地面积 285 亩，土地性质为商住，预计出让价格 1300 万元/亩，土地出让总金额 370500 万元，计划出让年份 2021 年-2023 年。

2. 项目业主

依据《项目情况介绍》与《舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）可行性研究报告》，舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）业主方为舟山海城投资有限公司。舟山海城投资有限公司现持有舟山市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330900051307192J，住所地：舟山市定海区临城街道海城大厦 20 楼；法定代表人：周永阳；注册资本：叁亿元整；成立日期：2012 年 7 月 27 日；经营期限为 2012 年 7 月 27 日至长期；经营范围：政府授权范围内的土地收储、整理及开发经营管理；城市综合开发及建设项目投资（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）资等金融活动）；商业贸易；商业信息咨询；建筑工具租赁；广告的设计、制作、代理发布；建筑材料、装饰材料、金属材料销售。（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）

本所律师认为：舟山海城投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事政府授权范围内的土地收储、整理及开发经营管理的主体资格。

浙江泽大律师事务所



3. 项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，新城城北区块棚户区拆迁改造项目已取得以下批复文件：

(1) 浙江省住房和城乡建设厅主办的浙江省住房信息网公布《浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》，将新城城北区块棚户区拆迁改造项目纳入浙江省 2018 年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）。

(2) 浙江舟山群岛新区新城管理委员会出具《关于舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）可行性研究报告的批复》（浙舟新新委审〔2017〕147 号），批准舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）建设，明确项目建设必要性、项目建设内容及规模、项目选址及用地情况、项目投资及资金筹措、项目建设工期和建设方式。

(3) 舟山市国土资源局新城分局出具《舟山市 2019 年棚户区改造专项债项目土地出让情况明细表》，确定城北拆迁安置用地（如意小镇）属于新城城北区块，东至临螺线，南至 329 国道，西至临北路，北至朝圣古道，可出让土地面积 285 亩，土地性质为商住，土地出让单价 1300 万元/亩，土地出让总金额 370500 万元，计划出让年份 2021 年-2023 年。

本所律师认为：新城城北区块棚户区拆迁改造项目已纳入浙江省 2018 年度棚户区改造计划，舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）属于新城城北区块棚户区拆迁改造项目范围，已取得相关批文，符合产业政策及地区发展规划。城北拆迁安置用地（如意小镇）亦属新城城北区块，计划 2021 年-2023 年出让，土地出让收入为舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）收入主要来源。

三、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；为本法律意见书签名的两位执业律师均具备相应的从业资格。

（二）专项财务顾问及财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是本期债券发行的专项财务顾问，并出具《财务评估咨询报告》。德勤华永现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 914403000589780442。德勤华永现持有深圳市财政委员会核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：310000124701）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000483）。

2019 年 2 月，德勤华永出具《2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券收益和融资自求平衡财务评估咨询报告》，报告中披露，基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以棚户区改造整理土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）收益与融资自求平衡情况的分析，德勤华永未注意到本期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。通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足舟山市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本所律师认为：德勤华永系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具有从事证券、期货相关业务的资格，具备为本期债券发行出具财务评估咨询报告的资质。

（三）承销服务机构及项目情况介绍

招商银行股份有限公司是本期债券发行的承销顾问服务机构，为本期债券发行提供了咨询、顾问、承销等金融服务。招商银行股份有限公司现持有深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 9144030010001686XA；持有中国银行业监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》，机构编码为 B0011H144030001。



2019 年 2 月，招商银行出具《2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券项目情况介绍》，披露本期债券相关区域情况、项目情况、资金平衡等信息。

本所律师认为：招商银行系依法设立且合法存续的金融机构，具备为本期债券发行担任承销顾问的资格。

四、本期债券的风险因素

（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

本期债券根据“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。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，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。

（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

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（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。

针对本期债券风险，《财务评估咨询报告》表明，根据舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。总体而言，舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期工程）预计土地出让收入及其他专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、其他专项收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入及其他专项收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、 偿债保障措施

根据《项目情况介绍》与《财务评估咨询报告》，偿债保障措施包括：

（一） 本期债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用，本期债券存续期间有稳定的土地出让收入及其他专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

（二） 依据德勤华永收益与融资自求平衡分析结果显示，本期债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 2.45 倍。



六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券计划投资项目已列入浙江省 2018 年度棚改计划，并取得相关批复文件，符合产业政策及地区发展规划。

（二）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所和承销服务机构均具备相应的资格或资质。

（三）本期债券的发行符合《中华人民共和国证券法》、《棚户区改造专项债券管理办法》等相关法律、法规的规定，具备公开发行的法定条件。

（以下无正文）



（此页无正文，为《浙江泽大律师事务所关于 2019 年浙江省舟山市棚户区改造项目（第一期）专项债券法律意见书》之签章页）

本法律意见书一式四份，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

负责人：王小军

律师：王思忆

律师：朱媚媚



二〇一九年二月二十日