

北京市盈科（福州）律师事务所

关于 2021 年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）

——2021 年厦门市政府专项债券（二十三期）法律意见书

致：厦门市财政局

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 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》等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（福州）律师事务所作为 2021 年福建省厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021 年福建省厦门市政府专项债券（二十三期）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

就本法律意见书之出具，本所特作以下声明：

1、除非本法律意见书特别注明，本所出具本法律意见书的依据是本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规则之规定。本所认定有关事实是否合法有效是以该等事实发生时所应适用的法律、法规为依据，同时也充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申报项目的合法、合规性进行了合理的核查验证，保证本法律意见书不存在足以影响本期债券发行的虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所事先对各实施主体进行了尽职调查，审查了本次项目申报的有关文件和材料，并就尽职调查事宜得到厦门市思明区财政局如

下承诺：厦门市思明区财政局已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所以对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级、投资决策等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，本所律师仅就所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见。鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格，本法律意见书中引用财务评估咨询报告、实施方案、信用评级报告等内容，均为严格按照有关中介机构及项目业主出具的文件引述，并不意味着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、本所以对与本法律意见书有关的所有文件资料进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件出具法律意见。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行的必备法律文件，随同其他申报文件一同申报，并愿意依法承担相应的法律责任。本所同时同意发行人在实施方案及信息披露文件中自行或按有关规定引用本法律意见书的内容。非经本所书面认可，请勿将本法律意见书用于任何其他用途。

## 释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称		释义
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
本所	指	北京市盈科（福州）律师事务所
本所律师	指	本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
区政府	指	厦门湖里区人民政府
建发房地产	指	建发房地产集团有限公司
湖里建发城建	指	厦门湖里建发城建集团有限公司
住宅建设	指	厦门住宅建设集团有限公司
国贸集团	指	厦门国贸集团股份有限公司
湖里国投集团	指	厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
天地公司	指	厦门天地开发建设集团有限公司
本期债券	指	2021年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021年厦门市政府专项债券（二十三期）
本项目	指	厦门市湖里区东部产业园基础设施项目
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《2021年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021年厦门市政府专项债券（二十三期）法律意见书》
德勤咨询	指	德勤咨询（深圳）有限公司
《信息披露文件》	指	2021年厦门市政府专项债券（二十至二十四期）信息披露文件
《实施方案》	指	《2021年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021年厦门市政府专项债券（二十三期）实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	指德勤咨询出具的《2021年厦门市东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021年厦门市政府专项债券（二十三期）财务评估咨询报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 一、本期债券发行的基本情况

债券名称：2021年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021年厦门市政府专项债券（二十三期）

发行人：厦门市人民政府

发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

债券期限：10 年

发行总额：5 亿元

## 二、项目实施机构主体资格

根据《实施方案》，本次拟发行债券对应的厦门市湖里区东部产业园基础设施项目共包含七个片区(五缘湾北片区、厦门湖里体育公园片区、高林-金林片区、五缘湾营运中心三期片区、五通金融商务区片区、湖边水库东片区、蔡塘片区)相关基础设施建设项目。

本项目对应各片区的实施机构如下：

### (一) 五缘湾北片区

根据区政府与建发房地产于 2019 年签订的《湖里区下忠社旧村整村改造项目委托协议》，区政府委托建发房地产具体实施湖里区五缘湾北片区下忠社旧村整村改造项目。

根据建发房地产提供的《营业执照》及公司章程，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认，其基本情况如下：

企业名称	建发房地产集团有限公司
统一社会信用代码	91350200260129927P
法定代表人	庄跃凯
住所	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
成立日期	1998 年 7 月 28 日
营业期限	1998 年 7 月 28 日至 2048 年 7 月 27 日
注册资本	200000 万元
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。
股权结构	厦门建发股份有限公司持股 54.6540%； 厦门建发集团有限公司持股 45.3460%。

建发房地产的大股东厦门建发股份有限公司系上市公司，经本所律师核查厦门建发股份有限公司公示的《2020 年度报告》，厦门建发股份有限公司第一大股东为厦门建发集团有限公司，厦门建发集团有限公司的唯一股东是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。据此，建发房地产是厦门市市属国有企业。

## (二) 厦门湖里体育公园片区

根据区政府与湖里建发城建地产于 2019 年签订的《湖里区湖里体育公园片区旧村整村改造项目委托协议》，区政府委托湖里建发城建具体实施湖里体育公园片区旧村整村改造项目。

根据湖里建发城建提供的《营业执照》及公司章程，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认，其基本情况如下：

企业名称	厦门湖里建发城建集团有限公司
统一社会信用代码	91350200MA2XQWKFXA
法定代表人	李长银
住所	厦门市湖里区枋湖路 29 号 4 楼
成立日期	2016 年 11 月 04 日
营业期限	2016 年 11 月 04 日至 2066 年 11 月 03 日
注册资本	10000 万元
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	房屋建筑业；市政道路工程建筑；水源及供水设施工程建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；架线及设备工程建筑；管道工程建筑；园林景观和绿化工程施工；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；建筑装饰业；未列明的其他建筑业；物业管理；自有房地产经营活动；停车场管理；其他未列明房地产业；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；市政设施管理；环境卫生管理；城乡市容管理；绿化管理；公园管理；游览景区管理；建筑物拆除活动（不含爆破）；广告的设计、制作、代理、发布；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务；其他未列明清洁服务（不含须经行政审批许可的事项）；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；土石方工程（不含爆破）；电气安装；管道和设备安装；钢结构工程施工；太阳能光伏系统施工；提供施工设备服务；房地产开发经营；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机、软件及辅助设备批发；电气设备批发；其他机械设备及电子产品批发。
股权结构	厦门建发城服发展股份有限公司，持股比例 80%； 厦门湖里区国有资产投资集团有限公司，持股比例 20%。

湖里建发城建第一大股东厦门建发城服发展股份有限公司由厦门华益工贸有限公司与厦门建发集团有限公司共同出资设立，厦门华益工贸有限公司唯一股东是厦门建发集团有限公司，厦门建发集团有限公司的唯一股东为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。据此，湖里建发城建是一家厦门市市属国有企业。

## (三) 高林—金林片区

根据区政府与厦门住宅建设集团有限公司于 2019 年签订的《湖里区高林--金林片区旧村整村改造项目委托协议》，区政府委托住宅建设具体实施高林--金林片区旧村整村改造项目。

根据住宅建设提供的《营业执照》及公司章程，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认，其基本情况如下：

企业名称	厦门住宅建设集团有限公司
统一社会信用代码	91350200155008613H
法定代表人	杨贤平
住所	厦门市湖里区兴隆路 39 号
成立日期	2006 年 06 月 08 日
营业期限	2006 年 06 月 08 日至 2056 年 06 月 07 日
注册资本	267,166 万元
企业类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	1、土地成片开发；2、房地产开发经营、物业管理及房地产中介服务；3、市政公用基础设施的开发建设、征地拆迁、工程承包；4、各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；5、建筑安装与装饰、设备安装、仓储；6、广告、会展等商务服务；7、成片开发区内项目投资与经营；技术咨询；对城市公共交通、住宿与餐饮业、医疗卫生、教育行业的投资等；8、金融投资(法律、法规另有规定除外)。
股权结构	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会,持股比例 100%。

住宅建设的唯一股东为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。据此，住宅建设是厦门市市属国有企业。

#### (四) 五缘湾运营中心三期片区

据区政府与厦门国贸集团股份有限公司于 2019 年签订的《湖里区五缘湾营运中心三期片区旧村整村改造项目委托协议》，区政府委托国贸集团具体实施湖里区五缘湾营运中心三期片区旧村整村改造项目。

根据国贸集团提供的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认，其基本情况如下：

企业名称	厦门国贸集团股份有限公司
统一社会信用代码	913502001550054395
法定代表人	许晓曦
住所	厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 2801 单元
成立日期	1996 年 12 月 24 日
营业期限	1996 年 12 月 24 日至 2046 年 12 月 23 日



注册资本	185,007.3225 万元
企业类型	其他股份有限公司(上市)
经营范围	金属及金属矿批发(不含危险化学品和监控化学品); 经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录), 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外; 其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目); 工艺美术品及收藏品零售(不含文物、象牙及其制品); 其他未列明零售业(不含需经许可审批的项目); 珠宝首饰零售; 房地产开发经营; 国际货运代理; 国内货运代理; 其他未列明运输代理业务(不含须经许可审批的事项); 机械设备仓储服务; 其他仓储业(不含需经许可审批的项目); 黄金现货销售; 白银现货销售; 对第一产业、第二产业、第三产业的投资(法律、法规另有规定除外); 投资管理(法律、法规另有规定除外); 第二类医疗器械零售; 第三类医疗器械零售。

国贸集团系上市公司, 经本所律师查询国贸集团公示的《2020 年年度报告》, 其第一大股东为厦门国贸控股集团有限公司, 厦门国贸控股集团有限公司的唯一股东是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。据此, 国贸集团是厦门市市属国有企业。

#### (五)五通金融商务片区

根据区政府与湖里国投集团于 2019 年签订的《湖里区五通金融商务区片区旧村整村改造项目委托协议》, 区政府委托湖里国投集团具体实施五通金融商务区片区旧村整村改造项目。

根据湖里国投集团提供的《营业执照》, 并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认, 其基本情况如下:

企业名称	厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司
统一社会信用代码	913502002600822846
法定代表人	张卫兵
住所	厦门市湖里区园山南路 798 号国投商务中心 A 座
成立日期	1998 年 12 月 22 日
营业期限	1998 年 12 月 22 日至 2048 年 12 月 21 日
注册资本	67041.54 万元
企业类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	1、从事授取范围内企业国有资产的经营及产权管理, 对控股、参股企业中的国有股持股。2、通过合并、兼并、分立、股份制改组、收购、转让等手段进行产权重组、优化国有资本结构、调整产业结构和企业组织结构。3、收取和管理所属国有资产的投资收益: (1) 全资企业的税后利润; (2) 参股、控股企业国有股股息、红利; (3) 国有资产存量的变

	现收入及其他收入。4、运用国有资产收益和财政资金进行经营性项目的投资；5、房地产开发及经营管理；6、城市基础配套设施开发；7、利用多种途径融资筹资、通过各种投资方式、多渠道开拓经营领域。
股权结构	厦门市湖里区财政局，持股比例 100%。

湖里国投集团的唯一股东是厦门市湖里区财政局。据此，湖里国投集团为一家湖里区属国有企业。

#### （六）湖边水库东片区

根据区政府与联发集团有限公司于 2019 年签订的《湖里区湖边水库东片区旧村整村改造项目委托协议》，区政府委托联发集团具体实施湖边水库东片区旧村整村改造项目。

根据联发集团提供的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认，其基本情况如下：

企业名称	联发集团有限公司
统一社会信用代码	913502006120000284
法定代表人	赵胜华
住所	厦门市湖里区园山南路 798 号国投商务中心 A 座
成立日期	1983 年 10 月 18 日
营业期限	1983 年 10 月 18 日至 2063 年 10 月 17 日
注册资本	210000 万元
企业类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)
经营范围	投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业务；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资或投资管理、投资咨询(法律、法规另有规定除外)。
股权结构	厦门建发股份有限公司，持股比例 95%； 香港德盛有限公司，持股比例 5%。

联发集团的第一大股东是厦门建发股份有限公司，厦门建发股份有限公司系上市公司，经本所律师核查厦门建发股份有限公司公示的《2020 年度报告》，厦门建发股份有限公司第一大股东为厦门建发集团有限公司，厦门建发集团有限公司的唯一股东是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。据此，联发集团是厦门市市属国有企业。

#### （七）蔡塘片区

根据区政府与天地公司于 2019 年 2 月 12 日签订的《湖里区蔡塘片区旧村整

村改造项目委托协议》，区政府委托天地公司具体实施蔡塘片区旧村整村改造项目。

根据天地公司提供的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询确认，其基本情况如下：

企业名称	厦门天地开发建设集团有限公司
统一社会信用代码	913502001550067654
法定代表人	蔡寿飞
住所	厦门市湖里区台湾街 298 号嘉宝大厦 8-11 层、13-14 层
成立日期	1993 年 07 月 09 日
营业期限	1993 年 07 月 09 日至 2043 年 07 月 08 日
注册资本	169600 万元
企业类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业务；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资或投资管理、投资咨询(法律、法规另有规定除外)。
股权结构	厦门市湖里区财政局，持股比例 100%

天地公司的唯一股东是厦门市湖里区财政局。据此，天地公司为湖里区属国有企业。

综上，本所律师认为，本项目的七家实施机构建发房地产、湖里建发城建、住宅集团、国贸集团、湖里国投集团、联发集团及天地公司均为具有独立法人资格的厦门市市属或湖里区属国有企业，经区政府委托具体实施本项目。

### 三、项目情况

#### (一) 项目概况

湖里区东部产业园区基础设施项目位于厦门市湖里区云顶路以东，规划面积约 7.4 平方公里，拟建设市政道路约 44 千米，红线宽度 6.4-37 米，道路等级包括城市次干道和支路，学校 16 处，总用地面积约 25 公顷，总建筑面积约 20 万平方米，征收住宅建筑面积约 605 万平方米，安置房共 14 处，总用地面积约 60 公顷，总建筑面积约 350 万平方米。

目前，湖里区东部产业园区基础设施项目主要按以下功能进行划分：教育类、社区配套类、文化设施类、体育设施类、行政办公类、市政道路设施类等项目。

其中：

教育类幼儿园等项目 8 处。

社区配套类项目 20 个，其中：社区福利设施 1 处，社区服务中心 4 处，供电设施 5 处，环卫设施 8 处，110KV 变电站 1 处，通信设施 1 处。

文化设施类项目 5 个，其中：文化活动中心 2 处，社区民俗用地 3 处。

体育设施类项目 3 个，其中：湖里体育中心场馆 1 处，体育公园 2 处。

行政办公类项目 1 个，其中：高林金林社区 1 处。

市政道路设施类项目 54 个。

## （二）项目进展及批复情况

根据《实施方案》，本项目正在进行基础征拆工作，累计完成房屋征收签约 772.7 万平方米，占总拆迁量的 98%，目前已提交净地 297 平方公里供园区基础设施下一步建设。截至 2021 年 9 月底，项目已投资 260.44 亿元。

### 1、《湖里区关于开展东部旧村整村改造的实施方案》

2017 年 9 月 29 日，中共厦门市湖里区委召开区委常委会（扩大）会议，并作出《区委常委会会议纪要》（厦湖委纪要[2017]30 号），会议听取了《湖里区关于开展东部旧村整村改造的实施方案（送审稿）》的汇报，会议原则同意该实施方案，并要求区征收办根据会议讨论意见进一步修改完善。

### 2、控制性详细规划

2019 年 8 月 6 日，厦门市人民政府出具《厦门市人民政府关于 03-06 编制单元（思明区半兰山）等 6 个编制单元控制性详细规划修改（修编）成功的批复》（厦府[2019]229 号），审批通过《06-08 编制单元（湖里区五缘湾）控制性详细规划修编》、《06-10 编制单元（湖里区湖边水库）控制性详细规划修编》，《06-11 编制单元（湖里区五通高林）控制性详细规划修编》。

### 3、集体土地的征收和农用地转用手续

本项目对应各片区的用地审批如下：

#### （1）五缘湾北片区

批准文件名称	批准文号	发文日期
《厦门市人民政府关于钟宅畬族社区安置房 B 区建设用地的批复》	厦府地[2008]516 号	2008 年 9 月 16 日
《厦门市人民政府关于钟宅畬族社区改造开发用地的批复》	厦府地[2009]466 号	2009 年 11 月 6 日

#### （2）厦门湖里体育公园片区

批准文件名称	批准文号	发文日期
《福建省人民政府关于厦门市 2005 年度第三批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）76 号	2006 年 2 月 7 日
《福建省人民政府关于厦门市 2006 年度第一批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）298 号	2006 年 7 月 7 日
《福建省人民政府关于厦门市 2006 年度第二批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）487 号	2006 年 11 月 9 日

### （3）高林-金林片区

批准文件名称	批准文号	发文日期
《福建省人民政府关于厦门市 2006 年度第一批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）298 号	2006 年 7 月 7 日
《福建省人民政府关于厦门市 2006 年度第二批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）487 号	2006 年 11 月 9 日

### （4）五缘湾营运中心三期片区

批准文件名称	批准文号	发文日期
《福建省人民政府关于厦门市 2006 年度第一批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）298 号	2006 年 7 月 7 日
《福建省人民政府关于厦门市 2008 年度第三期批次村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政地（2008）102 号	2008 年 2 月 3 日
《福建省人民政府关于厦门市 2005 年度第三批村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政文（2006）76 号	2006 年 2 月 7 日

### （5）五通金融商务区片区

批准文件名称	批准文号	发文日期
《福建省人民政府关于厦门市 2003 年度第四批次村镇建设农用地转用和土地征用的批复》	闽政文（2003）81 号	2003 年 3 月 27 日
《厦门市人民政府关于湖里区 2019 年度第一批农用地转用和土地征收实施方案的批复》	厦府地农转征（2019）4 号	2019 年 6 月 6 日

### （6）湖边水库东片区

批准文件名称	批准文号	发文日期
《关于厦门市城市建设农用地转用和土地征用的批复》	国土资函（2003）541 号	2004 年 1 月 3 日
《福建省人民政府关于厦门市 2007 年度第五批次村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政地（2007）382 号	2007 年 11 月 14 日
《福建省人民政府关于厦门市 2007 年度第四批次村镇建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政地（2007）379 号	2007 年 11 月 14 日
《福建省人民政府关于湖里区 2007 年度第一批城市建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政地（2007）496 号	2007 年 12 月 19 日
《福建省人民政府关于厦门市湖里区 2008 年度第一批城市建设农用地转用和土地征收的批复》	闽政地（2008）592 号	2008 年 12 月 25 日

### （7）蔡塘片区



批准文件名称	批准文号	发文日期
《厦门市人民政府关于 2002C06 号政府储备用地的批复》	厦府[2004]地 455 号	2004 年 10 月 27 日
《厦门市人民政府关于湖边水库综合整治工程（一期）建设用地的批复》	厦府地[2006]544 号	2006 年 9 月 26 日
《厦门市人民政府关于湖边水库下湖居住区政府储备建设用地的批复》	厦府地[2007]585 号	2007 年 12 月 13 日
《厦门市人民政府关于古地石小区政府储备用地的批复》	厦府地[2007]587 号	2007 年 12 月 13 日
《厦门市人民政府关于湖边水库公寓（人才租赁住房）政府储备用地的批复》	厦府地[2007]591 号	2007 年 12 月 13 日
《厦门市人民政府关于 2007C33 号政府储备用地的批复》	厦府地[2007]605 号	2007 年 12 月 24 日
《厦门市人民政府关于 2007C32 号政府储备用地的批复》	厦府地[2008]436 号	2008 年 8 月 4 日

2021 年 4 月，厦门市湖里区土地房屋征收事务中心做出《关于项目的情况说明》，说明本项目对应的五缘湾北片区下忠心社、蔡塘片区古地石社所涉及的集体土地均已取得必要的集体土地征收、农用地专用批复；其他所涉及土地均为国有建设用地，无需取得集体土地征收、农用地专用批复。

本所律师注意到，本次申请政府专项债券的集体土地征收及农用地转用的批复文件取得时间较早。根据国家有关法律法规的规定，自取得前述批复文件之日起满两年未实施的，文件将失效。对此，厦门市湖里区土地房屋征收事务中心作出承诺，若在后续实施过程中，该等文件被相关主管部门、司法机关判定无效时，厦门市湖里区土地房屋征收事务中心将根据相关法律法规规定重新办理相应集体土地征收、农用地转用手续，并保证不会因此影响本次申请政府专项债券项目的实施。

#### 4、项目建设及概算的批复

2020 年 5 月 8 日，厦门市湖里区发展和改革局做出《湖里区发改局关于湖里体育公园片区市政道路工程（支四路、支五路）项目建设及概算的批复》（厦湖发改投[2020]22 号），同意建设湖里体育公园片区市政道路工程。工程项目位于湖里区体育公园片区，高林安置房周边；包含 2 条新建城市支路，总长 291.357 米，宽 15 米；项目总投资概算 567.56 万元。

2020 年 5 月 28 日，厦门市湖里区发展和改革局做出《湖里区发改局关于下忠片区钟智西三路道路工程项目建设及概算的批复》（厦湖发改投[2020]29 号），

同意建设下忠片区钟智西三路道路工程；工程项目为东西向的城市支路，道路七点衔接云顶北路，终点衔接已建好的钟智西三路，道路长 255.574 米。项目总投资概算 782.52 万元。

2021 年 4 月 1 日，厦门市湖里区发展和改革局做出《湖里区发改局关于高林金林片区市政道路项目建设及概算的批复》（厦湖发改投[2021]8 号），同意建设高林金林片区市政道路工程项目；工程项目位于汤屿路以东、环岛干道以西、五缘湾道以南、仙岳路以北范围内，共包括 2 条次干路及 6 条支路，道路总长 4100 米；工程项目总投资概算 21060.61 万元。

2021 年 4 月 15 日，厦门市湖里区发展和改革局做出《湖里区发改局关于湖边水库东片区市政道路一期工程建设及概算的批复》（厦湖发改投[2021]12 号），同意建设湖边水库东片区市政道路一期工程；项目位于湖边水库东片区，即仙岳路南侧，金山路西侧，虎仔山西路北侧，湖边水库东侧，共包括 5 条次干路及 7 条支路，道路总长 6455.4 米；项目总投资概算 25792.90 万元。

2021 年 6 月 9 日，厦门市湖里区发展和改革局做出《湖里区发改局关于五缘湾营运中心二期片区市政道路一期工程项目建设及概算的批复》（厦湖发改投[2021]44 号），同意建设五缘湾营运中心二期片区市政道路一期工程；项目位于五缘湾营运中心二期片区旧村整村改造范围内，共包括 2 条次干路及 1 条支路，道路总长 984 米；项目总投资概算 4597.55 万元。

#### 5、关于安置房建设的说明

根据《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预(2021)29 号），2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施，能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施，市政和产业园区基础设施，国家重大战略项目，保障性安居工程等领域。此次梳理的专项债券项目，不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，房地产开发是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。因此，上述安置房项目的建设内容属于房地产项目。

对此，厦门市湖里区土地房屋征收事务中心于 2021 年 4 月提供的情况说明载明：厦门市湖里区东部产业园区基础设施项目共包括七个片区（五缘湾北片区、

厦门湖里体育公园片区、高林-金林片区、五缘湾营运中心三期片区、五通金融商务区片区、湖边水库东片区、蔡塘片区)，该项目片区内涉及的安置房将用于片区内的拆迁安置，是厦门市湖里区东部产业园区基础设施项目开发建设的重要基础设施配套项目，并承诺上述安置房项目不涉及经营性开发，项目房屋建成后仅用于拆迁安置，剩余房源及商业配套的处置将按照相关法律法规处理，处置收入用于专项债还本付息。

基于以上，本律师认为：本项目已纳入了厦门市控制性详细规划，项目所涉集体土地部分已获得农用地转用、土地征收批准。其中部分批复文件取得时间较早，可能面临已失效风险，对此，厦门市湖里区土地房屋征收事务中心进行了相关说明，将采取必要措施应对上述风险。本项目部分市政道路工程已经取得建设及概算的批复等部分建设审批文件。本项目涉及安置房住宅建设，项目业主已承诺安置房项目不涉及经营性开发，项目房屋建成后仅用于拆迁安置，剩余房源及商业配套的处置将按照相关法律法规处理，处置收入用于专项债还本付息。

#### 四、项目资金情况

##### （一）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资估算 4,280,956.97 万元，其中自筹资金 3,010,956.97 万元，2019 年已发行专项债券 300,000.00 万元，期限 5 年；2020 年提前批已发行专项债券 300,000.00，期限 7 年；2020 年 5 月份已发行专项债券 220,000.00 万元，期限为 7 年（5+1+1 年）。2020 年 9 月已发行 150,000.00 万元地方政府债券，期限为 10 年期。2021 年 5 月已发行 100,000.00 万元地方政府债券，期限为 7 年期。2021 年 7 月已发行专项债券 150,000.00 万元，债券期限为 10 年。详细资金筹措方案及项目已投入资金情况，请见本项目《实施方案》第三章“项目投资估算及资金筹措”。

根据《实施方案》，本项目拟以所涉及的国有土地使用权出让收入和安置房收入作为本期政府专项债券还本付息来源。

##### （二）项目资金平衡安排

根据《财务评估咨询报告》，德勤咨询认为：“根据项目收益与融资平衡分析结果，厦门市湖里区东部产业园区基础设施本期债券存续期内专项债券还本付

息的资金覆盖倍数可达到 1.72 倍”，“基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本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，并以国有土地使用权出让收入和安置房收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们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。”

综上，本所律师认为：本项目拟以所涉及的土地出让收入和安置房收入作为政府专项债券的偿债资金来源。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，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）的有关规定。

## 五、本期债券的中介服务机构

### （一）法律顾问及法律意见书

发行人委托本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所现持有福建省司法厅于 2020 年 8 月 27 日核发的统一社会信用代码为 313500000797781643 的《律师事务所分所执业许可证》，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的经办律师均具备相应的从业资格。

本法律意见书已由经办律师及本所负责人签字并加盖公章。

### （二）财务顾问及财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司接受委托对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具项目收益与融资平衡财务评价报告。

根据德勤咨询（深圳）有限公司的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，德勤咨询（深圳）有限公司是在深圳市市场监督管理局登记注册的台港澳法人独资的有限责任公司，统一社会信用代码为：914403003217149445，成立日期为：2015 年 01 月 06 日，经营范围为：“以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息系统和技术支持管理、银行和金融企业后台服务、人力资源服务、软件开发、离岸呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务、经济信息咨询（不含限制项目）、实业项目投资咨询、市场营销策划、财务和融资并购咨询、计算机技术咨询与技术支持；投资环境和招商策略研究咨询、招商展览讲座策划；企业管理培训、企业管理培训咨询；税务

咨询、投资咨询、城市规划咨询、建筑工程咨询、财务评估咨询（以上均不含限制项目）；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）”。

德勤咨询（深圳）有限公司的经营范围内包括财务评估咨询。

综上，本所律师认为：为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的律师事务所、咨询公司具备出具法律意见书、财务咨询报告的相应能力/资质。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本项目的七家实施机构建发房地产、湖里建发城建、住宅集团、国贸集团、湖里国投集团、联发集团及天地公司均为具有独立法人资格的厦门市市属或湖里区属国有企业，经区政府委托具体实施本项目。

2、本项目已纳入了厦门市控制性详细规划，项目所涉集体土地部分已获得农用地转用、土地征收批准。其中部分批复文件取得时间较早，可能面临已失效风险，对此，厦门市湖里区土地房屋征收事务中心进行了相关说明，将采取必要措施应对上述风险。本项目部分市政道路工程已经取得建设及概算的批复等部分建设审批文件。本项目涉及安置房住宅建设，项目业主已承诺安置房项目不涉及经营性开发，项目房屋建成后仅用于拆迁安置，剩余房源及商业配套的处置将按照相关法律法规处理，处置收入用于专项债还本付息。

3、本项目拟以所涉及的土地出让收入和安置房收入作为政府专项债券的偿债资金来源。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，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）的有关规定。


4、为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的律师事务所、咨询公司具备出具法律意见书、财务咨询报告的相应能力/资质。


本法律意见书正本一式三份，自本所盖章及经办律师签字后生效。


（下转签字页，无正文）

（本页无正文，为《北京市盈科（福州）律师事务所关于 2021 年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）——2021 年厦门市政府专项债券（二十三期）法律意见书》签字页）



经办律师：  
李燕梅

负责人：  
东海霞

经办律师：  
王必勇

2021年11月5日