



廣東保信律師事務所
BAOXIN LAW FIRM

地址 (Add): 中山市东区中山四路57号宏宇大厦一座六楼
电话 (Tel): (86) 760-88302332
传真 (Fax): (86) 760-88311803

The 6th Floor of Tower1, Hongyu Building, No57,
Zhongshan 4th Road, Zhongshan, Guangdong, China.
邮编 (Postcode): 528403



(2020) 保信律意字第 1029 号

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）

中山市树木园公共（停车场）人防工程项目

之

法律意见书

委托人：中山市财政局

广东保信律师事务所

二〇二〇年四月二十八日



释义与简称

除非特别说明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义：

| | | |
|------------|---|--|
| “本意见书” | 指 | 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）-中山市树木园公共（停车场）人防工程项目之法律意见书 |
| “本次债券项目” | 指 | 为中山市树木园公共（停车场）人防工程项目发行的，以上述项目未来的收益、土地出让等收益偿还的地方政府专项债券项目 |
| “本项目” | 指 | 中山市树木园公共（停车场）人防工程项目 |
| “本所” | 指 | 广东保信律师事务所 |
| “贵局” | 指 | 中山市财政局 |
| “市代建办” | 指 | 中山市代建项目管理办公室 |
| “土储中心” | 指 | 中山市土地储备中心 |
| “成诺会计师事务所” | 指 | 中山市成诺会计师事务所有限公司 |
| “《专项评价报告》” | 指 | 成诺会计师事务所于 2020 年 4 月 28 日向中山市财政局出具的《2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）-中山市树木园公共（停车场）人防工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中成会字（2020）第 404011 号） |



| | | |
|---------------|---|-----------------------------------|
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财库〔2015〕83号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》 |
| 财预〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《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》 |



声 明

致：中山市财政局

广东保信律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所作为中山市财政局的专项法律顾问，接受贵局的委托，就本次债券发行项目，根据国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明：

（一）贵局与土储中心向本所提供了本意见书所列明的资料；贵局与土储中心对其提供的资料作出了声明，保证提供资料的真实、准确、完整性，且复印件与原件一致。

（二）成诺会计师事务所向本所提供了《专项评价报告》。

（三）对于出具本意见书的事实，本所获取了有关政府部门出具的证明文件。

（四）本所依据本意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件发表意见。



(五) 本所仅就市代建办和土地储备中心的主体资格、本次债券项目情况以及本次债券项目收益与融资自求平衡有关的法律问题发表意见, 不对工程、财务、审计、信用评级等其他专业事项发表意见。本意见书在引用其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见及结论时, 不表明本所对该内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

(六) 本所同意贵局将本意见书作为本次债券项目的政府报批文件, 用于本次债券项目的申请。

基于以上所述, 本所出具法律意见如下:



正 文

一、主体资格

(一) 本项目的组织实施机构

市代建办是中山市树木园公共（停车场）人防工程项目的组织实施机构。根据贵局提供的材料显示，市代建办的基本信息如下：

| | |
|----------|--------------------|
| 统一社会信用代码 | 12442000598938502L |
| 名称 | 中山市代建项目管理办公室 |
| 住所 | 中山市东区松苑路2号 |
| 登记管理机关 | 中山市事业单位登记管理局 |

根据贵局提供的资料显示，市代建办为本项目的责任主体，具体职责为负责本项目的实施，并按照国家、省、市的有关法律法规对本项目的各项工作实行全过程、全方位负责。

本所认为，市代建办是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的法人主体，有权作为本项目的组织实施机构。

(二) 本次债券项目涉及的土地储备机构

本次债券项目涉及的土地储备机构是中山市土地储备中心。据土储中心持有的《事业单位法人证书》以及事业单位在线网 (<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>) 的显示信息，土储中心的基本信



息如下:

| | |
|----------|---|
| 统一社会信用代码 | 124420007480462602 |
| 名称 | 中山市土地储备中心 |
| 宗旨和范围 | 规范土地市场, 优化资源配置。代表市政府实施土地的收购、储备、前期开发和出让前期准备工作。收集、汇总、储存、上报土地及矿业权供求信息、交易行情等职能。 |
| 住所 | 中山市石岐区兴中道2号之一投资大厦8楼 |
| 法定代表人 | 邓柏棠 |
| 经费来源 | 财政补助一类 |
| 开办资金 | 人民币 23 万元 |
| 举办单位 | 中山市自然资源局 |
| 有效期 | 2016-04-06 至 2021-04-05 |
| 登记管理机关 | 中山市事业单位登记管理局 |



根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），土储中心现为纳入自然资源部（即原国土资源部）名录管理的土地储备机构。

本所认为，土储中心有资格实施土地储备工作，系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

二、本项目情况

（一）项目概况

根据贵局提供的资料显示，本项目的基本情况如下：

| | |
|-----------------|---|
| 项目名称 | 中山市树木园公共（停车场）人防工程项目 |
| 项目总投资 | 10,217.00 万元 |
| 建设内容 | 项目用地总面积 17,355 平方米，新建总建筑面积 15,000 平方米，建设地下一层人防工程，平时功能为停车场，设停车位 392 个。 |
| 在本次债券项目中对应的资金需求 | 2,000.00 万元 |
| 项目情况 | 项目位于中山市永安一路与南外环交叉口，预计 2020 年 6 月动工，2021 年 12 月完工，2022 年 1 月正式投入使用。 |



本所认为,市代建办已开始实施本项目的工程施工等相关工作,有实施项目的资金需求。

(二) 项目的合规性分析

根据贵局提供的资料显示,本项目的批复情况如下:

根据《中山市发展和改革局关于中山市树木园公共人防工程项目可行性研究报告的批复》(中发改审批〔2016〕29号),中山市发展和改革局同意建设本项目。

本所认为,本项目已经取得通过相关行政主管部门的审批,具备合法合规的项目建设批复。

(三) 本项目的融资情况

根据贵局提供的资料及《专项评价报告》,截至本意见书发出之日,本项目融资情况如下:

截至本意见书发出之日,本项目未通过发行政府专项债券方式进行融资。本次计划发行专项债券融资 2,000.00 万元。

三、本次债券项目涉及的储备土地及停车场经营收益情况

(一) 储备土地情况

根据贵局提供的资料及《专项评价报告》显示,本次债券项目所涉储备土地的情况如下:



| 位置 | 面积 (平方米) | 土地规划用途 | 容积率 |
|-----------|-------------|--------|-----|
| 中山市南区永安二路 | 7,677.87 | 商业 | 1.5 |

拟出让地块位于中山市南区永安二路，西至永安二路、其余均至空地。

根据《专项评价报告》，假设上述储备土地自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。按中山市近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，至第五年，上述储备土地出让后的土地收益为 3,945.25 万元；按中山市近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，至第五年，上述储备土地出让后的土地收益为 3,859.60 万元；按中山市近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，至第五年，上述储备土地出让后的土地收益为 3,775.41 万元。

(二) 停车场经营收益情况

根据《专项评价报告》的测算，假设本项目停车场按计划在 2021 年 12 完工，2022 年初开始可产生停车费收入。参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车场经营的收入，停车场平均年收入为 128.28 万元，按中山市近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 100% 比例计算停车费的生长的情况下，从融资开始日起第三年至第十年的停车场经营收益为 1,206.28 万元；中山市近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 90% 比例计算停车费的生长的情况下，从融资开始日起第三年至第十年的停车场经营收益为 1,186.64 万元；中山



市近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 80% 比例计算停车费的生长的情况下, 从融资开始日起第三年至第十年的停车场经营收益为 1,167.78 万元。

四、债券项目收益与融资自求平衡

根据财预〔2017〕89 号文以及财预〔2016〕155 号文第七条“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, 债券项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

本次债券项目的《专项评价报告》由成诺会计师事务所出具。经本所核查, 成诺会计师事务所成立于 1999 年 12 月 8 日, 营业期限为长期, 类型为有限责任公司 (自然人投资或控股), 统一社会信用代码为 914420007193927621, 于 2018 年 3 月 16 日取得了广东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书编号 44200007), 有资质出具《专项评价报告》。

依据成诺会计师事务所出具的《专项评价报告》, 成诺会计师事务所认为, 在相关项目实施单位、土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的基建项目, 预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营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。

据此, 本所认为, 本次债券项目能符合财预〔2017〕89 号文及财预〔2016〕155 号文之规定, 不存在违法违规融资的情形。



五、总结性意见

综上所述, 本所认为, 市代建办是本项目的组织实施机构; 土储中心有资格实施土地储备工作; 本项目已通过相关行政主管部门的审批; 本次债券项目可实现项目收益和融资自求平衡, 且不存在违法违规融资的情形; 市代建办应当根据国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规的要求, 将本次债券项目筹集的资金专项用于本项目。

(以下无正文, 为本法律意见书签字页。)

（本页无正文，系《2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）-中山市树木园公共（停车场）人防工程项目之法律意见书》之签署页）

广东保信律师事务所（盖章）

二〇二〇年四月二十八日

