



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 137 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装

备制造产业基地基础设施建设项目

之

法律意见书

委托人：中山翠亨新区管理委员会

广东保信律师事务所

二〇二〇年四月三十日



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 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目之法律意见书
“本次债券项目”	指	为中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目发行的，以上述项目未来的收益、储备土地出让收益等偿还的地方政府专项债券项目
“本项目”	指	中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目
“本所”	指	广东保信律师事务所
“贵方”	指	中山翠亨新区管理委员会
“翠亨建设管理中心”	指	中山翠亨新区工程项目建设管理中心
“土储中心”	指	中山市土地储备中心
“致合会计师事务所”	指	广东致合会计师事务所有限公司
“《专项评价报告》”	指	致合会计师事务所于 2020 年 4 月 30 日向中山翠亨新区管理委员会出具的《2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬



		计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（广合专字【2020】第G20011920015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：中山翠亨新区管理委员会

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。

本所作为中山翠亨新区管理委员会的专项法律顾问，接受贵方的委托，就本次专项债券发行项目，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）贵方及土储中心向本所提供了本意见书所列明的资料；贵方及土储中心对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）致合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）本所仅就翠亨建设管理中心及土储中心的主体资格、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) 本所同意贵方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) 本项目的主管部门

根据贵方提供的材料显示,贵方是本项目的主管部门。贵方的基本信息如下:

统一社会信用代码	114420000621424189
名称	中山翠亨新区管理委员会
机构性质	机关
住所	广东省中山市马鞍岛经三路翠亨新区规划馆
法定代表人	林伟强
登记管理机关	中共中山市委机构编制委员会办公室

本所认为,贵方是本项目的主管部门,对本项目的实施承担相应主管责任。

(二) 本项目的建设实施单位

根据贵方提供的材料显示,翠亨建设管理中心是本项目的建设实施主体。翠亨建设管理中心的基本信息如下:

统一社会信用代码	124420003148976159
名称	中山翠亨新区工程项目建设管理中心



住所	中山市火炬开发区马鞍岛经三路翠亨新区规划馆
法定代表人	汤景林
开办资金	人民币 1 万元
经费来源	财政补助一类
举办单位	中山翠亨新区管理委员会
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据贵方提供的资料显示, 翠亨建设管理中心负责本项目的实施, 并按照国家、省、市的有关法律法规对本项目的各项工作负责。

本所认为, 翠亨建设管理中心是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的法人主体, 具备建设本项目的主体资格。

(三) 本项目的土地储备机构

本项目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

根据贵方提供的资料显示,本项目的基本情况如下:

项目名称	中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山(临海)装备制造产业基地基础设施建
------	--



	设项目
项目总投资	1, 697, 239. 06 万元
建设内容	本项目建设内容包括五大方面, 分别为城市道路及管廊建设、智慧城市建设、污水处理设施建设、科教文卫设施建设及公园绿地建设, 合计共 25 个项目, 后续根据本项目的需要会适时增加新项目。
在本次债券项目中对应的资金需求	110, 000 万元
项目情况	本项目建设资金来源于财政资金和专项债券资金。翠城道北段地下综合管廊及同步建设工程、翠海道地下综合管廊及同步建设工程、翠微道道路改造工程项目、广东中山翠亨国家湿地公园等子项目目前处于在建阶段; 中山纪念小学、中心河公园一期工程、智慧城市一期工程等子项目目前已完工待结算。

本所认为, 翠亨建设管理中心已开始实施本项目工程施工等相关工作, 有实施本项目的资金需求。

(二) 项目的合规性分析

根据贵方提供的资料显示, 本项目的批复情况如下:

根据《广东省发展改革委关于做好第二批省级大众创业万众创新示范基地建设工作的通知》(粤发改创新函【2017】6858号), 本项目被确定为第二批省级双创示范基地。



根据贵方提供的《中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设内容包括五大方面，分别为城市道路及管廊建设、智慧城市建设、污水处理设施建设、科教文卫设施建设及公园绿地建设，合计共 25 个项目，其中，城市道路及管廊建设包括翠亨新区起步区和信路（经五路至翠城道）道路改造工程等 16 个子项目；智慧城市建设包括翠亨新区智慧城市一期工程及二期工程合计 2 个子项目；污水处理设施建设包括中山翠亨新区污水收集工程（二期）合计 1 个子项目；科教文卫设施建设包括中山纪念小学及翠亨新区第一中学合计 2 个子项目；公园绿地建设包括广东中山翠亨国家湿地公园等 4 个子项目。

本项目 25 个子项目相关批准文件情况如下：

子项目名称	相关批准文件	发文机关
翠亨新区起步区和信路（经五路至翠城道）道路改造工程	《关于翠亨新区起步区和信路（经五路至翠城道）道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改翠管审批【2020】2号）	中山市发展和改革局
翠微道（和清路至和济路）道路改造工程	《关于翠微道（和清路至和济路）道路工程项目开展前期工作的批复》（中发改翠管函【2018】7号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区和秀路（翠江道至翠航道）道路工程	《关于翠亨新区起步区1号路（横门大桥至翠海道段）道路改造工程等项目开展项目前期工作的复函》（中发改翠管函【2018】1号）	中山市发展和改革局



翠澜道南段（和清路至和济路）道路工程	《关于翠澜道南段（和清路至和济路）道路工程项目开展前期工作的复函》（中发改翠管函【2018】8号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区科技新城隧道工程	《翠亨新区起步区科技新城隧道工程项目的批复》（中发改翠管审批【2018】4号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区翠航道南段道路工程	《关于翠亨新区起步区翠航道南段道路工程项目的批复》（中发改翠管审批【2019】1号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区1号路（横门大桥至翠海道段）道路改建工程	《关于翠亨新区起步区1号路（横门大桥至翠海道段）道路改建工程项目的批复》（中发改翠管审批【2018】8号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区纬五路及和丽路跨中心河桥梁工程	《关于翠亨新区起步区纬五路及和丽路跨中心河桥梁工程项目的批复》（中发改翠管审批【2018】6号）	中山市发展和改革局
中山翠亨新区翠城道北段地下综合管廊及同步建设工程	《关于中山翠亨新区翠城道北段地下综合管廊及同步建设工程项目的批复》（中发改翠管审批【2016】8号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区翠微道道路改造工程项目	《关于翠亨新区起步区翠微道道路改造工程项目批复》（中发改翠管审批【2016】5号）	中山市发展和改革局
中山翠亨新区污水收集工程（二期）	《关于翠亨新区污水收集工程（二期）项目可行性研究报告的批复》（中发改翠管审批【2019】4号）	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区和清路东段工程	《关于中山翠亨新区起步区和清路东段工程项目的批复》（中发改翠管审批【2018】3号）	中山市发展和改革局



翠亨新区智慧城市二期建设	《关于翠亨新区智慧城市二期建设项目可行性研究报告批复》(中发改翠管审批【2019】5号)	中山市发展和改革局
广东中山翠亨国家湿地公园	《关于广东中山湿地公园项目可行性研究报告的批复》(中发改翠管审批【2016】9号)	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区纬七路道路工程	《关于翠亨新区起步区纬七路道路工程项目的批复》(中发改翠管审批【2018】7号)	中山市发展和改革局
中山纪念小学	《关于中山纪念小学可行性研究的批复》(中发改翠管审批【2017】1号)	中山市发展和改革局
中心河公园一期工程	《关于翠亨新区起步区中心河公园一期工程可行性研究报告的批复》(中发改审批【2014】216号)	中山市发展和改革局
翠亨新区智慧城市一期工程	《关于翠亨新区智慧城市一期工程项目批复》(中发改翠管审批【2016】1号)	中山市发展和改革局
翠亨新区第一中学	《关于中山翠亨新区第一中学的批复》(中发改翠管审批【2019】2号)	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区翠澜道(和信路至和清路)道路改造工程	《关于翠亨新区起步区翠澜道(和信路至和清路)道路改造工程项目的批复》(中发改翠管审批【2015】12号)	中山市发展和改革局
翠亨新区起步区和信路(翠城道至翠珠道)道路改造工程	《关于翠亨新区起步区和信路(翠城道至翠珠道)道路改造工程可行性研究报告的批复》(中发改翠管审批【2015】9号)	中山市发展和改革局
中山翠亨新区翠海道地下综合管廊及同步建设	《关于翠亨新区翠海道地下综合管廊及同步建设工程可行性研究的批复》(中发改翠	中山市发展和改革局



工程	管审批【2016】11号)	
翠亨新区起步区和熙路 道路工程	《关于翠亨新区起步区1号路(横门大桥至翠海道段)道路改造工程等项目开展项目前期工作的复函》(中发改翠管函【2018】1号)	中山市发展和改革局
翠亨新区金山公园改造 工程	《关于翠亨新区金山公园改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改翠管审批【2015】1号)	中山市发展和改革局
广东中山翠亨国家湿地 公园配套项目	《关于广东中山翠亨湿地公园配套项目的批复》(中发改翠管审批【2018】1号)	中山市发展和改革局

本所认为,本项目子项工程的相关工作已经取得有关行政主管部门的审批,具备合法合规的项目建设工作开展依据。

(三) 本项目的融资情况

根据贵方提供的资料及《专项评价报告》,本项目融资情况如下:

双创基地建设项目总投资 1,697,239.06 万元,截至 2019 年底,财政资金累计投资 192,018.79 万元,包括已申请并使用的专项债券融资资金 126,368.69 万元。

本次计划发行 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券(一期)融资 110,000 万元。未来三年拟计划申请发行其他专项债券融资 60 亿元。



三、本次债券项目涉及的储备土地及经营收益情况

(一) 储备土地情况

根据贵方提供的资料及《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	四至范围
中山翠亨新区西二围 D-04 地块	104932.3	二类居住用地	1.0-3.0	北至和信路,南至恒大房地 地产,西至翠微道,东至 翠城道
中山翠亨新区东三围 E-42 地块	223042.4	二类居住用地	1.0-3.0	北至和清路,南至马安股 联社用地,西至翠海道, 东至翠航道
中山翠亨新区西二围 D-30 地块	85973.2	二类居住用地	1.0-2.5	北至规划道路,南至和清 路,西至空地,东至翠江 道
中山翠亨新区东四围 F-15 地块	87092.1	商业设施用地	1.0-3.0	北至规划道路,南至规划 道路,西至翠文道,东至 规划道路
中山翠亨新区东四围 F-21 地块	149177.8	商业设施用地	1.0-3.0	北至规划道路,南至空 地,西至翠文道,东至空 地
中山翠亨新区东五围 F-27 地块	38465	二类居住用地	1.0-3.0	北至规划道路,南至纬十 七路,西至规划道路,东 至翠文道
中山翠亨新区东五围 F-34 地块	28491.6	商业设施用地	1.0-6.0	北至纬十七路,南至规划 道路,西至规划道路,东 至翠文道
中山翠亨新区东五围 F-38 地块	37584.5	商业设施用地	1.0-6.0	北至规划道路,南至和茂 路,西至规划道路,东至 翠文道



根据《专项评价报告》，本次所发行债券的还本付息期限为十年。假设上述 8 宗地块自融资开始日起按下表所列时间分期进行挂牌交易，且当年挂牌当年内出让完毕：

挂牌交易时间	交易地块
2020	中山翠亨新区东五围 F-38 地块
2023	中山翠亨新区东五围 F-34 地块
2025	中山翠亨新区东五围 F-27 地块
2027	中山翠亨新区东四围 F-15 地块
2029	中山翠亨新区西二围 D-30 地块
2031	中山翠亨新区西二围 D-04 地块
2032	中山翠亨新区东四围 F-21 地块
2033	中山翠亨新区东三围 E-42 地块

则：按 2013-2019 年中山市 GDP 平均增速 4.36% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，至第十年，上述储备土地出让后的土地收益合计为 855,064.86 万元；至第十三年，上述储备土地出让后的土地收益合计为 2,533,748.28 万元。

按 2013-2019 年中山市 GDP 平均增速 4.36% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，至第十年，上述储备土地出让后的土地收益合计为 836,138.12 万元；至第十三年，上述储备土地出让后的土地收益合计为 2,430,721.76 万元。

按 2013-2019 年中山市 GDP 平均增速 4.36% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，至第十年，上述储备土地出让后的土地收益合计



为 817,703.22 万元；至第十三年，上述储备土地出让后的土地收益合计为 2,332,088.28 万元。

(二) 入廊费收益情况

根据《专项评价报告》显示，本项目中包括综合管廊工程，其中 PC 段建设规模约 3000 米，预计竣工时间 2020 年。

中山市住房和城乡建设局 2019 年 12 月 19 日印发《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》，按照入廊管线种类制定了相关入廊费标准，入廊管线种类包括给水工程、再生水（中水）工程、污水工程（重力管）、天然气工程、电力工程和通信工程等，可一次性或分年收取入廊费，具体标准按工程类别逐一明确。

根据贵方提供的《双创基地建设项目（PC 段）入廊费预测说明》，项目建成后，中山翠亨水务有限公司、中山翠亨能源有限公司和中国电信中山分公司等提供水电、天然气、通信服务的公司将使用综合管廊并产生入廊费收入。

本项目 PC 段建设规模约 3000 米，依据《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》文件，按照收费最低管线种类及逐年支付入廊费标准计算，2021 年—2030 年的入廊费收入合计为 1,407.42 万元；2021 年—2033 年的入廊费收入合计为 1,829.65 万元。



(三) 保障房收入情况

根据《专项评价报告》显示,临海工业园起步区宿舍B区有安居房996套,临海工业园起步区宿舍C区有安居房987套。上述物业全部用于出租,租金按当地租金水平。根据预测2019年出租比率为82%,并以此预计未来出租率,则:

按2013-2019年中山市GDP平均增速4.36%的100%比例计算租金价格增长的情况下,从融资开始日期初至第十年的保障房出租收入合计为11,961.27万元;至第十三年,保障房出租收入合计为16,322.02万元。

按2013-2019年中山市GDP平均增速4.36%的90%比例计算租金价格增长的情况下,从融资开始日期初至第十年的保障房出租收入合计为11,693.66万元;至第十三年,保障房出租收入合计为15,840.27万元。

按2013-2019年中山市GDP平均增速4.36%的80%比例计算租金价格增长的情况下,从融资开始日期初至第十年的保障房出租收入合计为11,432.97万元;至第十三年,保障房出租收入合计为15,375.17万元。



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》由致合会计师事务所出具。经本所核查，致合会计师事务所成立于2019年6月19日，类型为有限责任公司（台港澳与境内合资），统一社会信用代码为91442000MA53DCAC4E，于2019年11月10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：44200037），有资质出具《专项评价报告》。

依据致合会计师事务所出具的《专项评价报告》，致合会计师事务所认为，在贵方对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的双创基地建设项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（入廊费收入、保障房租金收入）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，贵方是本项目的主管单位；翠亨建设管理中心是本项目的建设实施主体；土储中心有资格实施土地储备工作；



本项目子项工程的相关工作已经取得有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；贵方及翠亨建设管理中心应当根据国发〔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年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目之法律意见书》之签署页）

广东保信律师事务所（盖章）

二〇二〇年四月三十日

