

关于 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）  
珠海市养老服务机构建设项目  
之

法律意见书

大成 DENTONS

北京大成（珠海）律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

珠海市九洲大道西 2021 号富华里中心写字楼 B 座 7 层（519000）  
7/F, Tower B, Midtown Office Building, No.2021 Jiuzhou Avenue West, Zhuhai City, Guangdong Province, P.R.China  
Tel: +86 0756-3229881 Fax: +86 0756-3229881

## 法律意见书

致：珠海市财政局

北京大成（珠海）律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受贵局委托，担任贵局关于 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）珠海市养老服务机构建设项目的法律顾问，并出具本法律意见书。

## 第一部分 导言

## 一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文另有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

贵局	指	珠海市财政局
本所	指	北京大成（珠海）律师事务所
本法律意见书	指	关于 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）珠海市养老服务机构建设项目之法律意见书
本次项目	指	2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）珠海市养老服务机构建设项目
《预算法》	指	中华人民共和国预算法
《专项债券暂行办法》	指	财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83 号文）
《专项债务预算管理办法》	指	《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）
《试点通知》	指	财政部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 号文）
市民政局	指	珠海市民政局
华宸公司	指	珠海华宸开发建设有限公司
市土储中心	指	珠海市土地储备发展中心

华天会计所	指	珠海华天会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）珠海市养老服务机构建设项目收益与融资平衡专项评价报告

## 二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1、本所依据《律师法》、《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）、《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 号文）、《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〔2017〕89 号文）等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现就 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）珠海市养老服务机构建设项目的相关事宜出具本法律意见书。

2、本所承诺已依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次项目进行了专项法律调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、贵局及相关部门、华天会计所已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依

据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5、本所仅就市民政局、华宸公司及市土储中心的主体资格、本次项目情况以及本次项目收益与融资平衡相关的法律问题发表意见，而不对有关工程、会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关其他中介机构出具的报告如会计报告、财务审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

6、本所同意将本法律意见书作为本次项目的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

## 第二部分 正文

### 一、本次项目的组织实施机构及土地储备机构

#### （一）组织实施机构

##### 1、组织机构——市民政局

根据贵局提供的资料，市民政局持有 2019 年 1 月 22 日颁发的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

统一社会信用代码	11440400006988531J
机构名称	珠海市民政局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区柠溪路 525 号
负责人	陈耀平
赋码机关	珠海市机构编制委员会办公室

根据中共珠海市委办公室、珠海市人民政府办公室关于印发《珠海市民政局职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知，市民政局按照市委工作要求，负责全市养老机构的监督管理工作。

##### 2、实施机构——华宸公司

根据贵局提供的华宸公司持有的《营业执照》，并经本所律师于 2020 年 4 月 13 日登陆“国家企业信用信息公示系统”查询，华宸公司基本信息如下：

统一社会信用代码	91440400686418443D
名称	珠海华宸开发建设有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	王石

注册资本	24000.00 万元
成立日期	2009 年 04 月 15 日
住所	珠海市拱北联安路 15 号丽景花园 29 栋 1 楼 104 室
经营范围	建设项目投资
等级状态	在营（开业）企业
股东及出资信息	股东珠海华发城市运营投资控股有限公司

## （二）本次项目土地储备机构

本次项目土地储备机构为珠海市土地储备发展中心。根据珠海市土地储备发展中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2020 年 4 月 12 日登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/>）查询，珠海市土地储备发展中心的基本情况如下：

名称	珠海市土地储备发展中心
统一社会信用代码	12440400749995265A
宗旨和业务范围	编制、执行年度和中长期土地储备计划；适时储备土地；管理储备土地；发布土地储备信息；对储备土地进行出让的前期准备工作；筹措、管理、使用土地储备专项资金，建立土地储备发展基金。
地址	珠海市吉大九洲大道中 2002 号
法定代表人	洪小华
经费来源	财政核拨
开办资金	人民币 145 万元
举办单位	珠海市自然资源局
有效期	2016-09-13 至 2021-09-12
单位状态	正常
登记管理机关	珠海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），珠海土储中心已录入自然资源部《土地储备机构名录（2018年版）》，名录代码为 TC440400。

综上，本所律师认为，市民政局负责全市养老机构的监督管理工作，具备本项目的组织和管理资格；华宸公司主营建设项目投资，具备实施本项目的主体资格。市土储中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施本次项目的土地储备及出让前的准备工作。

## 二、本次项目情况

### （一）本次项目

根据贵局提供的资料，本次项目本年拟融资 5000.00 万元，本次拟申请专项债券资金 2000.00 万元。本次项目具体内容如下：

本项目总投资约 4.71 亿元，用地面积为 11335.92 平方米，总建筑面积 60193.68 平方米，其中地上建筑 14 层，面积 45343.68 平方米，地下建筑两层，面积 14850 平方米，设置地下停车位 330 个。设置总床位 1100 张，其中普通床位 900 床（包括自理 180 床、介助 300 床、介护 420 床），医疗床位 200 床。

项目建筑面积分为两部分：（一）养老用房，包括入住服务用房、生活用房、娱乐用房、社会工作用房、行政办公用房、服务用房等，共 35597.31 平方米。

（二）医疗保障用房，包括急诊救护科、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理、院内生活等，共 9746.37 平方米（包括原养老用房中的卫生保健用房和康复用房公用部分共 2700 平方米）目前，项目正在开展土方开挖工作。

2018 年 7 月 26 日，珠海市政府〔2018〕165 号“研究养老服务机构建设项目会议纪要”明确需要加快建成一所充分体现智能化和医养结合特点的养老机构，发挥市级养老服务机构保障底线民生、满足刚性养老需求及对全市养老服务机构发展的示范性作用，项目的建设是必要的。

综上，本所律师认为，本次项目具有一定的公益性，而且就本次项目组织



实施单位已经组织实施了项目的立项及部分工程施工等相关工作，项目真实，确有实施项目的资金需求。

## （二）本次项目所涉储备土地情况

### 1、地块一

四至范围	珠海大道南侧、机场北路东侧
储备面积	31,137.39 m <sup>2</sup>
用地规划性质	二类居住用地 23,666.07 m <sup>2</sup> ，自然保留用地 7,471.32 m <sup>2</sup>
计划出让时间	2020 年

### 2、地块二

四至范围	TOD 项目，金业北路南侧
储备面积	16485.77 m <sup>2</sup>
用地规划性质	二类居住用地 9,891.47 m <sup>2</sup> ，商业、商务用地 6,594.30 m <sup>2</sup>
计划出让时间	2020 年

### 3、地块三

四至范围	TOD 项目，兴中路南侧
储备面积	15,372.55 m <sup>2</sup>
用地规划性质	二类居住用地
计划出让时间	2020 年

### 4、地块四

四至范围	TOD 项目，金业北路南侧、新湾五路西侧
储备面积	21144.57 m <sup>2</sup>
用地规划性质	二类居住用地 12,686.74 m <sup>2</sup> ，商业、商务用地 8,457.83 m <sup>2</sup>
计划出让时间	2020 年

### 5、地块五

四至范围	珠海市金湾区白龙河片区（管理图则编号：B402a0320）
储备面积	32,712.17 m <sup>2</sup>
用地规划性质	二类居住用地
计划出让时间	2020 年

### 三、本次项目收益与融资平衡

根据财预〔2017〕89号文《试点通知》及财预[2016]155号《专项债务预算管理办法》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，不同政府性基金科目之间不得调剂。执行中专项债务对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补”的规定，本项目需要实现项目收益和融资平衡。

本次项目收益与融资平衡的《专项评价报告》由华天会计师事务所出具。依据《专项评价报告》的内容，华天会计所认为根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，该项目在发债期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目运营收益及储备土地收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资平衡。

其中需要说明：根据《专项评价报告》，经测算本项目所储备土地的价值远大于本次项目的债券融资本金和利息之和，本项目所储备土地的出让收益，将只有其中一部分用来保证本次项目债券的正常还本付息。

### 四、中介机构及相关文件

#### （一）会计师事务所

本次项目中的《专项评价报告》由华天会计所出具。

华天会计所持有珠海市工商行政管理局香洲分局于2016年12月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914404007615735324）、广东省财政厅于2018年3月16日颁发的《执业证书》（批准执业文号：粤财会[2004]17号，批

准日期：2004 年 4 月 14 日），华天会计所系依法成立的会计师事务所。

## （二）律师事务所

本次项目中的《法律意见书》由北京大成（珠海）律师事务所出具。

北京大成（珠海）律师事务所持有广东省司法厅于 2017 年 5 月 17 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000597438581Y），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京大成（珠海）律师事务所王继宁律师（律师执业证号 14404199110119340）、任尧文律师（律师执业证号 14404201710971730）作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发的律师执业证，且均已通过广东省珠海市司法局的年度考核。

## 五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：市民政局系本次项目的组织机构，华宸公司是本次项目的实施单位；市土储中心有资格实施土地储备及出让前的准备工作；各机构均具备相应的职权管理、实施本次项目。本次项目也经各组织机构、主管部门及实施单位进行论证，确有实施项目的资金需求。

根据华天会计所测算本项目可实现项目收益和融资平衡；各组织实施机构、主管部门及实施单位应当根据《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，将项目筹集的资金，专项用于本项目。

（本页无正文，仅为《北京大成（珠海）律师事务所关于 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）珠海市养老服务机构建设项目的法律意见书》之签署页）

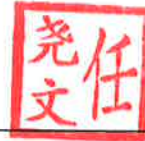
北京大成（珠海）律师事务所



经办律师：



王继宁



任尧文

2020 年 4 月 30 日