

广东华商（三亚）律师事务所

关于 2021 年三亚市棚改专项债券（二期）

——三亚市棚户区改造项目专项债券

之

法律意见书

2021 年 11 月

目录

释义.....	2
重要提示及声明事项.....	3
一、项目相关主体.....	5
二、本期债券对应项目的情况.....	7
三、拟申请政府专项债券项目纳入棚户区改造计划的情况.....	14
四、项目资金及还本付息来源.....	16
五、中介服务机构.....	19
六、偿债保障措施和风险提示.....	20
七、结论性意见.....	21

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
本项目	2021 年三亚市棚改专项债券（二期）之三亚市棚户区改造项目
本期债券	2021 年三亚市棚改专项债券（二期）
《收益与融资自求平衡方案》	《2021 年三亚市棚改专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡方案》
本所	广东华商（三亚）律师事务所
元	人民币元

广东华商（三亚）律师事务所
关于 2021 年三亚市棚改专项债券（二期）之三亚市棚户区
改造项目专项债券

之
法律意见书

敬启者：

本所接受委托，依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律法规、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，对拟申请政府专项债券项目的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。
2. 本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。
3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4. 本所律师同意为债券发行之目的合理引用本法律意见书内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，任何对本法律意见书的擅自修改及因此导致的歧义或曲解，本所律师不承担任何法律责任。

5. 本所律师出具本法律意见书系依赖于项目业主和其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料，项目业主已向本所律师做出如下承诺：

- 1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；
 - 2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致，副本均与正本一致；
 - 3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。
6. 本法律意见书仅供专项债券发行之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、项目相关主体

本次申请发行专项债券的项目包括 6 个棚户区改造项目，各子项目的项目相关主体情况如下：

(一) 三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目；三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目与三亚市榆亚路一号危旧房改造项目

根据三亚市住房和城乡建设局于 2015 年与三亚市城市发展联合投资有限公司就三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目；三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目与三亚市榆亚路一号危旧房改造项目签署的《政府购买服务子合同》，三亚市城市发展联合投资有限公司经三亚市住房和城乡建设局采购确定作为三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目、三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目与三亚市金鸡岭四组片区危旧房改造项目的承接主体，负责项目的征地拆迁和安置房的建设与购买等等。

根据三亚市城市发展联合投资有限公司提供的《营业执照》并经本所律师国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html）查询确认，三亚市城市发展联合投资有限公司的基本情况如下：

名称	三亚市城市发展联合投资有限公司		
统一社会信用代码	91460200578744786T	法定代表人	张宏伟
成立日期	2011 年 9 月 18 日	注册资本	100,000 万元人民币
公司类型	其他有限责任公司	住所	海南省三亚市吉阳区榕根路 6 号中华雅苑二期 1-2 层
营业期限	自 2011 年 9 月 18 日至 2061 年 9 月 18 日	登记管理机关	三亚市市场监督管理局
股东	三亚城市投资建设集团有限公司，持股 40%； 国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙），持股 40%； 国开（北京）新型城镇化发展基金二期（有限合伙），持股 40%；		

	光大兴陇信托有限责任公司，持股 10%； 上海浦银安盛资产管理有限公司，持股 10%； 国开（北京）新型城镇化发展国信基金（有限合伙），持股 10%
经营范围：土地开发，城市改造，城市基础设施建设，房地产开发，旅游项目开发。	

三亚市城市发展联合投资有限公司的控股股东为三亚城市投资建设集团有限公司，三亚城市投资建设集团有限公司的股东为三亚市国有资产监督管理委员会及海南省财政厅。

据此，三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目；三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目与三亚市榆亚路一号危旧房改造项目的实施主体三亚市城市发展联合投资有限公司是具有独立法人资格的国家出资企业，具备实施上述项目的主体资格。

（二）三亚市食品厂安置区项目

三亚市天涯区住房和城乡建设局是三亚市食品厂安置区项目的实施建设单位。

根据中共三亚市天涯区委办公室、三亚市天涯区人民政府办公室于 2019 年 3 月 27 日印发的《三亚市天涯区住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定》（天委办〔2019〕53 号），载明三亚市天涯区住房和城乡建设局是主管天涯区住房和城乡建设工作的区人民政府工作部门，其主要职责包括负责天涯区区管市政工程、公共建筑项目的建设及维护管理。

据此，三亚市天涯区住房和城乡建设局是主管天涯区住房和城乡建设工作的区人民政府工作部门，依职责负责实施三亚市食品厂安置区项目，具备实施本项目的主体资格。

（三）三亚市抱坡片区棚户区改造项目、原武装部片区危旧房改造项目

三亚市住房和城乡建设局是三亚市抱坡片区棚户区改造项目、原武装部片区危旧房改造项目的建设实施单位。

根据中共三亚市委办公室、三亚市人民政府办公室于 2019 年 3 月 25 日印发的《三亚市住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定》（天委办〔2019〕38 号），载明三亚市住房和城乡建设局是主管三亚市住房和城乡建设工作的市人民政府工作部门，其主要职责包括负责全市房地产行业管理和全市保障性住房的规划建设。

据此，三亚市住房和城乡建设局是主管三亚市住房和城乡建设工作的市人民政府工作部门，依职责负责实施三亚市抱坡片区棚户区改造项目、原武装部片区危旧房改造项目，具备实施本项目的主体资格。

二、本期债券对应项目的情况

（一）三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目

1. 项目建设审批情况

三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目已经取得的审批文件如下：

（1）用地预审意见

2016 年 7 月 19 日，三亚市国土资源局于三亚市住房和城乡建设局提交的编号为（三土资）地预审字（2016）第 11 号的《项目用地预审报告书》中载明该项目的性质符合国家供地政策，项目用地符合土地利用总体规划管理要求，用地规模合理，制定的补充耕地方案切实可行，同意项目用地的预审。

（2）项目重新立项的批复

2017 年 6 月 29 日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目重新立项的批复》（三发改投〔2017〕747 号）。该批复载明：同意启动三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目，项目位于三亚市吉阳区，项目估算总投资

资 450,000 万元。

(3) 可行性研究报告的批复

2017 年 7 月 11 日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目可行性研究报告的重新批复》（三发改投〔2017〕812 号）。该批复载明：同意建设三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目，项目位于三亚市吉阳区，项目估算总投资 421,142.53 万元。

(4) 初步设计及概算的批复

2017 年 7 月 14 日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目初步设计及概算的批复的批复》（三发改投〔2017〕827 号）。该批复载明：同意三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目的初步设计方案，项目位于三亚市吉阳区，项目估算总投资 404,899.25 万元。

(5) 建设用地规划许可

2018 年 8 月 13 日，三亚市规划委员会就三亚市东岸村棚户区改造安置区的地块一及地块二核发《建设用地规划许可证》（地字第 460200201800232 号），载明用地单位为三亚城市发展联合投资有限公司，用地位于东岸棚改片区，用地面积约 100 亩。

(6) 施工许可证

2020 年 8 月 7 日，三亚市住房和城乡建设局就三亚市东岸村棚户区改造安置区的地块一核发《建筑工程施工许可证》（编号 460200202008070201 号），载明建设单位为三亚城市发展联合投资有限公司，建设地址位于东岸棚改片区，准予施工。

2. 项目用地的情况

2019 年 7 月 8 日，三亚城市发展联合投资有限公司取得“琼（2019）三亚市不动产权第 0016353 号”及“琼（2019）三亚市不动产权第 0016332 号”不动产权证书，证书分别载明不动产坐落于三亚市吉阳区荔枝沟路，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地。

(二) 三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目

1. 项目建设审批情况

三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目已经取得的审批文件如下：

(1) 用地预审与选址意见书

2020年3月24日，三亚市自然资源和规划局就天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第460200202000208号），载明本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

(2) 项目重新立项的批复

2019年7月22日，三亚市发展和改革委员会向三亚市城市发展联合投资有限公司下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目重新立项的批复》（三发改投〔2019〕268号）。该批复载明：同意启动三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目，项目位于三亚市天涯区，项目匡算总投资750,797万元。

(3) 可行性研究报告的批复

2019年11月4日，三亚市发展和改革委员会向三亚市城市发展联合投资有限公司下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目（HPD-02-02、HPD-02-03、HPD-06-02、HPD-06-03地块）可行性研究报告的批复》（三发改投〔2017〕812号）。该批复载明：同意建设三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目（HPD-02-02、HPD-02-03、HPD-06-02、HPD-06-03地块），项目位于三亚市天涯区芒果村，项目估算总投资248,056万元。

(三) 三亚市榆亚路一号危旧房改造项目

1. 项目建设审批情况

三亚市榆亚路一号危旧房改造项目已经取得的审批文件如下：

(1) 选址审查意见

2018年3月5日，三亚市规划委员会向三亚城投置业有限公司出具《三亚市规划和委员会关于三亚市榆亚路一号危旧房改造项目的选址审查意见》（三规地选（2018）2号），同意就本项目核发《建设项目选址意见书》，有效期为两年。

(2) 立项延期及变更项目业主的复函

2018年6月27日，三亚市发展和改革委员会向三亚市城市发展联合投资有限公司下发了《三亚市发展和改革委员会关于榆亚路一号危旧房改造项目立项延期及变更项目业主的复函》（三发改函（2018）697号）。载明：同意将该项目立项有效期延至2020年6月，并将该项目的原业主三亚城投置业有限公司变更为三亚市城市发展联合投资有限公司。

(3) 可行性研究报告的批复

2016年1月25日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市发展和改革委员会关于榆亚路一号危旧房改造项目可行性研究报告的重新批复》（三发改投（2016）68号），载明：同意建设三亚市榆亚路一号危旧房改造项目，项目位于三亚市吉阳区市委大院内部，项目估算总投资为59,858.39万元。

(4) 基坑支护部分的初步设计及概算的批复

2015年11月25日，三亚市发展和改革委员会向三亚城投置业有限公司下发了《三亚市发展和改革委员会关于榆亚路一号危旧房改造项目（基坑支护部分）工程项目初步设计及概算的批复的批复》（三发改投（2015）914号）。该批复载明：原则同意三亚市榆亚路一号危旧房改造项目（基坑支护部分）工程项目的初步设计方案，工程概算总投资2,969.06万元。

(5) 建设用地规划许可

2018年3月21日，三亚市规划委员会就榆亚路一号危旧房改造项目核发《建设用地规划许可证》（地字第460200201800205号），载明用地单位为三亚城投置业有限公司，用地位于三亚市吉阳区榆亚路，用地面积22,710.74平方米。

(6) 环境影响报告表的函

2017年5月23日，三亚市生态环境保护局向三亚市城市发展联合投资有限公司下发了《三亚市生态环境保护局关于批复榆亚路一号危旧房改造项目环境影响报告表的函》（三环生〔2017〕483号），载明从环境保护角度分析，项目建设是可行的。

(四) 三亚市食品厂安置区项目

1. 项目建设审批情况

三亚市食品厂安置区项目已经取得的审批文件如下：

(1) 用地预审与选址意见书

2020年2月14日，三亚市自然资源和规划局就三亚市食品厂安置区项目二期（北区）工程核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第460200202000204号），载明本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

(2) 可行性研究报告的批复

2013年3月7日，三亚市发展和改革委员会向河西区管理委员会下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市食品厂安置区工程项目可行性研究报告的批复》（三发改投〔2013〕92号）。该批复载明：同意建设三亚市食品厂安置区工程项目，项目位于三亚市河西区解放三路西侧市食品厂内，项目估算总投资124,134.29万元。

(3) 初步设计及概算的批复

2018年8月8日，三亚市发展和改革委员会向三亚市天涯区住房和城乡建设局印发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市食品厂安置区项目二期（北区）工程初步设计及概算的批复》（三发改投〔2018〕489号）。该批复载明：原则同意三亚市食品厂安置区项目二期（北区）工程初步设计方案，项目位于三亚市天涯区解放三路西侧食品厂内，项目估算总投资70,474.26万元。

(4) 环境影响报告书的函

2013年9月23日，海南省国土资源厅向三亚市河西区管理委员会下发了

《海南省国土资源厅关于批复三亚市食品厂安置区项目环境影响报告书的函》（琼土环资函〔2013〕1665号），载明从环境保护角度分析，项目建设是可行的。

（5）施工许可证的复函

2019年7月4日，三亚市住房和城乡建设局向三亚市天涯区人民政府印发《三亚市住房和城乡建设局关于申请三亚市食品厂安置区项目二期（北区）工程施工许可证的复函》（三住建函〔2019〕2033号），载明同意三亚市天涯区人民政府凭此函开展项目建设相关工作。

2. 项目土地的情况

根据三亚市自然资源和规划局于2020年8月18日签发的编号为SYHB2020015的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，三亚市人民政府将宗地编号为SYHB20200-15的地块划拨给三亚市天涯区人民政府，该宗地的用途为城镇住宅用地（经济适用房用地），面积为1.837029公顷，建设项目名称为三亚市食品厂安置区项目二期（北区）。

（五）三亚市抱坡片区棚户区改造项目

1. 项目建设审批情况

三亚市抱坡片区棚户区改造项目已经取得的审批文件如下：

（1）用地预审意见

2018年12月5日，三亚市国土资源局于三亚市住房和城乡建设局提交的编号为（三土资）地预审字〔2018〕第82号的《项目用地预审报告书》中载明用地规模基本合理，制定的补充耕地方案切实可行，同意项目用地的预审。

（2）项目立项的批复

2018年11月30日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市抱坡片区棚户区改造项目重新立项的批复》（三发改投〔2018〕679号）。该批复载明：同意启动抱坡片区棚户区改造项目前期论证，项目位于三亚市抱坡片区，项目估算总投资514,629万元。

(3) 初步设计及概算的批复

2018年12月29日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局印发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市抱坡片区棚户区改造项目初步设计及概算的批复》（三发改投〔2018〕737号）。该批复载明：原则同意三亚市抱坡片区棚户区改造项目初步设计方案，项目位于三亚市抱坡片区，项目估算总投资485,459.27万元。

(4) 施工许可证的复函

2020年3月20日，三亚市住房和城乡建设局向三亚市棚户区改造工作领导小组印发《三亚市住房和城乡建设局关于申请办理三亚市抱坡片区棚户区改造项目东区施工许可证的复函》（三住建函〔2020〕577号），载明同意三亚市棚户区改造工作领导小组凭此函开展项目建设相关工作。

(六) 原武装部片区危旧房改造项目

1. 项目建设审批情况

原武装部片区危旧房改造项目已经取得的审批文件如下：

(1) 用地预审意见

2016年6月13日，三亚市国土资源局于三亚市住房和城乡建设局提交的编号为（三土资）地预审字〔2016〕第13号的《项目用地预审报告书》中载明用地规模基本合理，同意项目用地的预审。

(2) 项目立项的批复

2016年4月25日，三亚市发展和改革委员会向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市发展和改革委员会关于三亚市原武装部片区危旧房改造工程项目重新立项的批复》（三发改投〔2016〕350号）。该批复载明：同意启动原武装部片区危旧房改造项目前期论证，项目位于三亚市新建街南北两侧，项目匡算总投资351,058万元。

(3) 建设用地规划许可

2018年1月9日，三亚市规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第460200201800203号），载明用地单位为三亚市住房和城乡建设局，建设用地

位于新建街南北两侧，总建筑面积为 68,615.92 平方米。

(4) 环境影响报告表的函

2016 年 6 月 22 日，三亚市生态环境保护局向三亚市住房和城乡建设局下发了《三亚市生态环境保护局关于批复三亚市原武装部片区危旧房改造工程项目环境影响报告表的函》（三环生〔2016〕52 号），载明从环境保护角度分析，项目建设是可行的。

(5) 施工许可证

2020 年 8 月 7 日，三亚市住房和城乡建设局向三亚市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 4602002020043005001 号），载明建设单位为三亚市住房和城乡建设局，建设地址位于三亚市天涯区解放路新建街两侧，准予施工。

综上，本次申请发行专项债券项目已经单独办理了项目立项批复、可行性研究报告批复等项目工程建设前的批复手续，部分项目还需完成设计、规划等工程报建审批手续，并取得施工许可证后，方可开工建设。部分项目的项目业主尚未取得项目用地的土地使用权。

三、拟申请政府专项债券项目纳入棚户区改造计划的情况

本次申请发行专项债券项目纳入棚户区改造计划的情况如下：

项目名称	纳入计划户数	纳入计划的文件依据	文件出具时间
三亚市食品厂安置区项目	879	《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅关于下达 2015 年城镇保障性安居工程计划的通知》（琼建住房〔2015〕16 号）	2015 年 1 月 21 日

项目名称	纳入计划户数	纳入计划的文件依据	文件出具时间
	308	《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅关于下达 2016 年城镇保障性安居工程计划的通知》 (琼建住房〔2016〕66 号)	2016 年 3 月 2 日
三亚市东岸村改造项目 ¹	1,500		
三亚市榆亚路一号危旧房改造项目	420		
原武装部片区危旧房改造项目	2,419		
三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造(二期)项目	2,160	《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅关于下达 2018 年城镇保障性安居工程计划的通知》 (琼建住房函〔2018〕221 号)	2018 年 2 月 27 日

¹ 根据项目相关方提供的说明,计划中所述的东岸城中村改造项目即本次拟发债项目三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目

项目名称	纳入计划户数	纳入计划的文件依据	文件出具时间
	2,073	《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅关于下达 2018 年城镇保障性安居工程计划的通知》 (琼建住房〔2019〕110 号)	2019 年 4 月 11 日
三亚市抱坡片区棚户区改造项目	1,745	《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅关于下达 2018 年城镇保障性安居工程计划的通知》 (琼建住房〔2019〕110 号)	2019 年 4 月 11 日

根据上述纳入计划的文件依据，以上项目及纳入计划户数为经省政府同意并报住房和城乡建设部，属于国家下达的城镇保障性工程建设计划。

据此，本次申请发行专项债券的项目系已纳入上述城镇保障性安居工程计划及棚户区改造计划的基础设施建设项目，属于国家下达的城镇保障性工程建设计划。

四、项目资金及还本付息来源

根据《收益与融资自求平衡方案》，本期债券对应项目的总投资为 1,711,291.25 万元，项目计划通过项目单位自筹资本金和发行地方政府专项债券的方式完成项目筹资，具体情况如下：

(一) 项目资本金

本项目的项目资本金为 1,434,991.25 万元，占总投资金额的 83.85%，项目资本金的来源为政府出资。

(二) 专项债券资金

本期拟申请发行专项债券 276,300.00 万元。

(三) 项目相关贷款情况

本次申请发行专项债券的部分项目涉及银行贷款，具体情况如下：

项目名称	贷款机构	贷款合同	贷款金额（万元）	抵押或担保	贷款时期
三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目	国家开发银行股份有限公司	《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号 4611201501100000045）	212,203	1. 三亚城市发展联合投资有限公司以其依法可以出质的应收账款； 2. 由三亚市土地储备开发中心用本项目腾空后收储土地提供抵押担保。	2015年11月26日至2040年11月25日
		《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号 4611201501100000084）	331,110		2016年9月26日至2040年11月25日
		《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号 4611201501100000085）	331,110		
三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目	国家开发银行股份有限公司	《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号 4611201701100000011）	400,000	三亚城市发展联合投资有限公司以其依法可以出质的应收账款	2017年11月23日至2042年11月22日
		《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号 4611201801100000035）	780,000		2019年5月8日至2042年11月22日

项目名称	贷款机构	贷款合同	贷款金额（万元）	抵押或担保	贷款时期
三亚市榆亚路一号危旧房改造项目	中国光大银行	《固定资产暨项目融资借款合同》（编号789917040301）	34,000	三亚城市发展联合投资有限公司《榆亚路一号危旧房改造项目政府购买服务子合同》项下全部权益和收益	2017年12月20日至2037年12月15日
原武装部片区棚户区改造项目	国家开发银行股份有限公司	《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号4611201501100000043）	67,000	1.城市发展联合投资有限公司以其依法可以出质的应收账款； 2. 由三亚市土地储备开发中心用本项目腾空后收储土地提供抵押担保。	2015年10月29日至2040年10月28日
		《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号46112016011000000081）	91,411.5		2016年8月29日至2040年10月28日
		《国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同》（合同编号46112016011000000082）	91,411.5		2016年8月29日至2040年10月28日

（四）项目还本付息来源

根据《收益与融资自求平衡方案》，本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入。其中关于土地出让收入，本项目所涉及项目预计出让土地用途及性质主要为零售商业用地、其他商务设施用地、旅馆用地、餐饮用地、二类居住用地、文体建设用地等。

此外，本所律师注意到，根据《海南省建筑工程施工许可管理实施细则》等相关法律法规的规定，建设单位申请领取《建筑工程施工许可证》及开工建设时，应落实建设资金，建设工期超过一年的，到位资金原则上不得少于工程

合同价的 30%。据此，本项目需按规定落实资本金后，方可申请领取《建筑工程施工许可证》开工建设。

据此，本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，该部分土地出让收入的地块已经锁定。

五、中介服务机构

（一）财务顾问

南昌龙熙联合会计师事务所（普通合伙）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。

根据南昌龙熙联合会计师事务所（普通合伙）提供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，南昌龙熙联合会计师事务所（普通合伙）是在江西省南昌市红谷滩新区市场和质量监督管理局批准设立的普通合伙企业，统一社会信用代码为：913601113329684641，成立日期为：2015 年 1 月 13 日，经营范围为：“从事审计、会计、税务服务。（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）”。

另，南昌龙熙联合会计师事务所（普通合伙）持有江西省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》，证书编号为 36010049。

（二）法律顾问

本所接受委托作为其法律顾问针对本期债券对应项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经海南省司法厅批准设立的律师事务所分所，现持有海南省司法厅 2019 年 8 月 28 日颁发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码为 31460000MD02047568。

据此，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咨询公司、律师事务所具备出具财务咨询报告和法律意见书的相应能力/资质。

六、偿债保障措施和风险提示

（一）本期债券的偿债保障措施

根据《收益与融资自求平衡方案》，为了严格资金监管、确保发挥资金效益、保障项目建设目标顺利实现，本项目偿债保障措施如下：

（1）项目建设期间严格执行文明施工标准，确保项目对民众生活的影响降至最低，以保障项目进度。

（2）项目资金来源拟通过财政拨款、申请发行债券解决，在债券资金的支撑下，以确保项目的顺利实施。

（3）工程可行性研究报告中的总投资额与实际造价成本可能会发生偏差，影响资金项目资金投入和发债计划安排，为从，项目业主单位应当按照市政府主管部门的批复结果及时调整项目资金投入计划。

根据《收益与融资自求平衡方案》，为保护投资者利益，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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），海南省政府先后制定了相关政策性文件，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

（二）本期债券的偿债风险提示

根据本期债券的《收益与融资自求平衡方案》，本期债券主要存在以下几种偿债风险：

1. 投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对未来经营预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。经营预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏

差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

据此，本次申请发行专项债券项目已经制定了资金保障措施，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）的相关规定；且本期债券的信息披露文件中将向投资者揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

三亚市东岸村棚户区改造安置区建设项目；三亚市天涯区西瓜、芒果片区棚户区改造（二期）项目与三亚市榆亚路一号危旧房改造项目的实施主体三亚市城市发展联合投资有限公司是具有独立法人资格的国家出资企业，具备实施上述项目的主体资格。

三亚市天涯区住房和城乡建设局是主管天涯区住房和城乡建设工作的区人民政府工作部门，依职责负责实施三亚市食品厂安置区项目，具备实施本项目的主体资格。

三亚市住房和城乡建设局是主管三亚市住房和城乡建设工作的市人民政府工作部门，依职责负责实施三亚市抱坡片区棚户区改造项目、原武装部片区危旧房改造项目，具备实施本项目的主体资格。

本次申请发行专项债券项目已经单独办理了项目立项批复、可行性研究报告批复等项目工程建设前的批复手续，部分项目还需完成设计、规划等工程报建审批手续，并取得施工许可证后，方可开工建设。部分项目的项目业主尚未取得项目用地的土地使用权。

本次申请发行专项债券的项目系已纳入城镇保障性安居工程计划及棚户区改造计划的基础设施建设项目。

本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，该部分土地出让收入的地块已经锁定。

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会计师事务所、律师事务所具备出具财务咨询报告和法律意见书的相应能力/资质。

本次申请发行专项债券项目已经制定了资金保障措施，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）的相关规定；且本期债券的信息披露文件中将向投资者揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，均为正本；本所留存一份，其余两份为本次发行之目的使用。

（以下无正文，下转签署页）

(本页无正文，是法律意见书的签署页)

广东华商（三亚）律师事务所

(盖章)



负责人：

刘道俊

刘道俊

经办律师：

郭桢

郭桢

林少喜

林少喜

2021 年 月 日