

广东华商律师事务所

关于 2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）

——三亚市中心商务区基础设施及配套项目专项债券

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、项目业主.....	5
二、本期债券对应的项目.....	6
三、项目资金及还本付息来源.....	7
四、中介服务机构.....	8
五、结论性意见.....	9

## 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 年三亚市产业园区专项债券（二期）之三亚市中心商务区基础设施及配套项目
本期债券	2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）
《收益与融资自求平衡方案》	《2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡方案》
本所	广东华商律师事务所
元	人民币元

**广东华商律师事务所**  
**关于 2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）之三亚市中**  
**心商务区基础设施及配套项目专项债券之**  
**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、项目业主

三亚商务区开发建设有限公司是三亚河口通道工程项目、三亚凤凰岛桥头绿化工程项目、三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程、丹州小学新建项目和东岸片区架空线入地项目的项目业主。

根据三亚商务区开发建设有限公司提供的《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（[www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html](http://www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html)）查询确认，三亚商务区开发建设有限公司的基本情况如下：

名称	三亚商务区开发建设有限公司		
统一社会信用代码	9146020039925241XR	法定代表人	戴建
成立日期	2014 年 5 月 29 日	注册资本	2,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	住所	海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座（2#楼）6 楼 601 室
营业期限	自 2014 年 5 月 29 日至长期	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 100%		
经营范围：负责三亚中央商务区开发建设及配套基础设施建设、运营和管理，负责政府投入资金的使用和管理，对中央商务区项目特定的经营性项目进行投资、运营和管理（国家法律、法规禁止和限制的除外）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）			

三亚商务区开发建设有限公司是三亚城市投资建设集团有限公司的全资子公司，三亚城市投资建设集团有限公司是三亚市国有资产监督管理委员会的全资子公司，因此三亚商务区开发建设有限公司系一家国家出资企业，其经批准的经营范围包括负责三亚中央商务区开发建设及配套基础设施建设。



据此，三亚商务区开发建设有限公司是三亚凤凰岛桥头绿化工程项目、三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程和东岸片区架空线入地项目的项目业主，该公司系一家国家出资企业，其经批准的经营范围包括负责三亚中央商务区开发建设及配套基础设施建设。

## 二、本期债券对应的项目

### （一）项目概况

本次申请发行专项债券的各子项目的具体情况如下：

序号	子项目名称	主要建设内容及建设规模
1.	三亚凤凰岛桥头绿化工程	桥头南北两侧绿地下沉式广场 15,000 平方米，南侧绿地地下停车场 35,000 平方米，59,169.73 平方米绿化工程及慢行生态步道平台廊道、休闲空间厕所等景观配套设施。
2.	三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程	新建 12 条市政道路，总长约 6,807 平方米，包括道路工程、交通工程、给排水工程、照明工程、电力管沟工程、通信工程和绿化工程等。

### （二）项目建设审批情况

经查验，本次申请发行专项债券的部分项目办理了项目立项的批复、可行性研究报告的批复及选址审查意见书等建设项目开工前必要的建设审批手续并已经开工建设，具体情况如下：

序号	子项目名称	已取得的审批	批准文号	批准日期
2.	三亚凤凰岛桥头绿化工程	项目立项的批复	三发改投（2020）34 号	2020 年 2 月 11 日
		可行性研究报告的批复	三商管审（2020）17 号	2020 年 7 月 13 日
		用地预审与选址意见书	用字第 460200202000205 号	2020 年 2 月 18 日
		建设用地环境影响登记	备案号 202046020400000079	2020 年 10 月 12 日

序号	子项目名称	已取得的审批	批准文号	批准日期
3.	三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程	项目重新立项的批复	三发改投（2020）62号	2020年3月5日
		可行性研究报告的批复	三发改投（2019）259号	2019年7月16日
		初步设计和概算的批复	三发改投（2019）352号	2019年9月27日
		建设项目选址意见书	选字第460200201900215号	2019年5月23日
		建设用地规划许可证	地字第SSG20200624005	2020年7月1日
		用地预审	（三自然资土）预字[2019]第34号	2019年7月8日
		环境影响报告表的批复	三环函（2020）36号	2020年1月13日
		建筑工程施工许可证	编号465203202007230102	2020年7月23日

本所律师注意到，根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号），单只专项债券应当以单项政府性基金或专项收入为偿债来源，单只专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应多个项目集合发行。根据《平衡方案》，本次申请发行专项债券的多个已单独办理项目立项手续的项目对应同一偿债来源。

综上，本次申请发行专项债券的部分项目已经单独办理了项目立项批复、可行性研究报告批复，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。

### 三、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169,488.73万元，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 123,350.73 万元，占总投资金额的 72.83%，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 46,000.00 万元。

### （三）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凤凰岛桥头绿化工程收入及土地出让收入。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，涉及地块为三亚中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA3-2-03/05/06/07 和 YGHA3-2-10 地块。

根据深圳众为会计师事务所出具的《2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）财务评价报告》：“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，并以门诊收入和住院收入所对应的充足、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。”

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凤凰岛桥头绿化工程收入及土地出让收入，该部分土地出让收入的地块已经锁定。

## 四、中介服务机构

### （一）财务顾问

深圳众为会计师事务所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。

根据深圳众为会计师事务所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，深圳众为会计师事务所是在深圳市市场监督管理局批准设立的合伙企业，统一社会信用代码为：9144030079541197XW，成立日期为：2006年11月2日，经营范围为：“审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报表；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。（凭有效许可证经营，不含法律、行政法规、国务院规定禁止及决定需前置审批的项目）；代理企业登记事务，提供企业登记事务咨询，担任企业登记事务顾问。”。

另，深圳众为会计师事务所持有深圳市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》，证书编号为47470180。

## **（二）法律顾问**

本所接受委托，作为法律顾问针对拟申请发行专项债券项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经广东省司法厅批准设立的律师事务所分所，现持有广东省司法厅2017年6月23日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31440000G34782924R。

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。

## **五、结论性意见**

综上所述，本所律师认为：

三亚商务区开发建设有限公司是三亚凤凰岛桥头绿化工程项目和三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程的项目业主，该公司系一

家国家出资企业，其经批准的经营范围包括负责三亚中央商务区开发建设及配套基础设施建设。

本次申请发行专项债券的部分项目已经单独办理了项目立项批复、可行性研究报告批复，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。

本项目还本付息资金主要来源于凤凰岛桥头绿化工程收入及土地出让收入，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)



负责人:

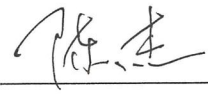
高树

经办律师:



---

彭亦平



---

陈杰

2021年 11月 1日