



海南同玺律师事务所

HAINAN TONGXI LAW FIRM

—— 立德 立言 立功 思同 至遠 惟道 ——

海南同玺律师事务所

2022 年三亚市专项债券资金调整

——城镇老旧小区改造项目

法律意见书

二零二二年十一月



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
本期债券	指 2022 年海南省棚户区改造专项债券（一期）——2022 年海南省政府专项债券（一期）
本所	指海南同玺律师事务所
原项目	指三亚市抱坡片区棚户区改造项目
本项目	指城镇老旧小区改造项目（天涯区海湾公寓等 4 个小区改造工程、天涯区第二五交化等 4 个小区改造工程、天涯区轻纺公司等 3 个小区改造工程、天涯区滨海公寓等 3 个小区改造工程）
《平衡方案》	指《2022 年三亚市专项债券资金调整——老旧小区改造项目和中央商务区基础设施及配套项目收益与融资自求平衡方案》
《财评报告》	指《2022 年三亚市专项债券资金调整——老旧小区改造项目和中央商务区基础设施及配套项目收益与融资自求平衡方案财务评价报告》
国发[2014]43 号	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	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》
财预[2015]225 号	指《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[2016]155 号	指《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89 号	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[2018]34 号	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库[2020]43 号	指《地方政府债券发行管理办法》
财预[2020]94 号	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财预[2021]110 号	指《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》
元	指人民币元



海南同玺律师事务所

HAINAN TONGXI LAW FIRM

—— 立德 立言 立功 思同 至遠 惟道 ——

海南同玺律师事务所
关于 2022 年三亚市专项债券资金调整
—城镇老旧小区改造项目
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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110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，应视为项目主管部门、项目业主和其他相关各方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、债券资金调整基本情况

根据《平衡方案》，为满足三亚市基础设施建设项目合理融资需求，同时根据财预〔2021〕110号文第五条：“专项债券资金已安排的项目，可以申请调整的具体情形包括：（一）项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求或需求少于预期的”规定。结合本项目建设计划和三亚市2022年发债计划，三亚市政府决定对部分项目的债券资金进行调整，其中三亚市城镇老旧小区改造项目2022年专项债券资金本次调增2,450.00万元。具体的债券调整情况如下：（单位：万元）

调减项目情况					
序号	调减项目	债券名称	债券期限	债券利率	调减金额
1	三亚市抱坡片区棚户区改造项目	2022 年海南省棚户区改造专项债券（一期）——2022 年海南省政府专项债券（一期）	5 年	2.68%	2,450.00
调增项目情况					
序号	调增项目				调增金额
1	城镇老旧小区改造项目	天涯区海湾公寓等 4 个小区改造工程			2,450.00
2		天涯区第二五交化等 4 个小区改造工程			
3		天涯区轻纺公司等 3 个小区改造工程			
4		天涯区滨海公寓等 3 个小区改造工程			

二、拟调整债券所投资项目

本次拟调整债券所投资的项目为三亚市城镇老旧小区改造项目：天涯区海湾公寓等4个小区改造工程、天涯区第二五交化等4个小区改造工程、天涯区轻纺公司等3个小区改造工程、天涯区滨海公寓等3个小区改造工程。

（一）项目相关主体单位



1. 项目业主

三亚市天涯区住房和城乡建设局系河西片区雨污分流、管线下地整治工程的项目业主。根据三亚市天涯区住房和城乡建设局提供的由中共三亚市天涯区委机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》显示：

机构名称	三亚市天涯区住房和城乡建设局
负责人	冯焕彬
统一社会信用代码	11460204324079253K
机构性质	机关
机构地址	三亚市天涯区凤凰路 319 号

根据根据《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），三亚市天涯区住房和城乡建设局是主管全区住房和城乡建设工作的区人民政府工作部门。三亚市天涯区住房和城乡建设局为依法成立的机关，合法存续，并依职权承担项目业主职责，具备项目业主主体资格。

2. 项目建设单位

项目业主通过公开招标方式选定建设单位，并已分别向建设单位出具了开工令，具体情况如下：

建设项目名称	建设单位	中标通知书	开工令
天涯区海湾公寓等 4 个小区改造工程	海南启祥建设工程有限公司	三亚市招投标[2022]0563 号	2022 年 10 月 8 日开工
天涯区第二五交化等 4 个小区改造工程	海南中钦建工有限公司	三亚市招投标[2022]0564 号	2022 年 10 月 8 日开工
天涯区轻纺公司等 3 个小区改造工程	四川宏远建筑工程有限公司	三亚市招投标[2022]0560 号	2022 年 10 月 8 日开工
天涯区滨海公寓等 3 个小区改造工程	海南宝岛建设有限公司	三亚市招投标[2022]0561 号	2022 年 10 月 8 日开工



根据建设单位提供的营业执照，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询确认**经本所律师核查**，上述建设单位均系依法成立并有效存续的有限责任公司，暂未发现建设单位存在营业期限届满、违反法律法规被依法吊销营业执照或者关闭等需要终止的情形，具备相应的民事权利能力和民事行为能力。前述主体均系本项目适格参与主体。

（二）项目概况

建设项目名称	项目建设规模及内容
天涯区海湾公寓等4个小区改造工程	对天涯区海湾公寓小区、房地产总公司宿舍小区、大通小区、综合商贸公司小区进行改造，建设内容包括屋面改造工程、防盗网除锈重新喷漆工程、增加救援窗口、楼梯间涂料、天棚、地面、踏步、窗、栏杆翻新工程、楼道宣传栏、外墙面翻新、增加钢雨蓬、小区活动场地铺装、增加石凳、强电改造及线路梳理工程、弱电改造工程、给排水改造工程、消防改造工程。
天涯区第二五交化等4个小区改造工程	主要对天涯区第二五交化宿舍小区、第三小学职工宿舍小区、凤凰中学职工宿舍、凤凰温泉家园小区进行改造，建设内容包括外墙重新修缮粉刷涂料、防盗网除锈刷漆并增加逃生窗口、更换公共区域损坏窗户、增加出入口防坠落雨棚、翻修楼梯间涂料及扶手、增加防滑瓷砖、修复屋顶防水、小区内损毁路面修复、增加停车位、增加园林灯、休闲石凳、园区绿化修复、增加铝合金挡板（桥架）、小区内标识安全通道绘制等。
天涯区轻纺公司等3个小区改造工程	主要对天涯区轻纺公司、汽车工业小区、学府公寓3个小区进行改造，建设内容包括给排水修缮、电力设施修缮、消防修缮、防水修缮、管线地下修缮、供电抄表到户、外立面整治修缮、楼道整治修缮工程设施等。
天涯区滨海公寓等3个小区改造工程	对天涯区滨海公寓小区、外信小区、天龙住宅小区进行改造，建设内容包括外立面整治、楼道整治、供电抄表到户、屋面防水、给排水、照明、新能源充电桩管线预埋（土建）、管道天然气入户、消防工程等基础设施配套工程等



(三) 项目审批情况

序号	子项目名称	已取得的审批	批准文号	批准日期
1.	天涯区海湾公寓等 4 个小区改造工程	项目立项批复	天审一办[2022]13 号	2022 年 2 月 17 日
		初步设计及概算的批复	天审一办[2022]74 号	2022 年 7 月 12 日
		预算审核结论书	天财评[2022]47 号	2022 年 7 月 25 日
2.	天涯区第二五交化等 4 个小区改造工程	项目重新立项批复	天审一办[2022]66 号	2022 年 7 月 9 日
		初步设计及概算批复	天审一办[2022]72 号	2022 年 7 月 11 日
		预算审核结论书	天财评[2022]45 号	2022 年 7 月 21 日
3.	天涯区轻纺公司等 3 个小区改造工程	项目重新立项批复	天审一办[2022]70 号	2022 年 7 月 9 日
		初步设计及概算的批复	天审一办[2022]71 号	2022 年 7 月 11 日
		预算审核结论书	天财评[2022]46 号	2022 年 7 月 22 日
4.	天涯区滨海公寓等 3 个小区改造工程	项目重新立项批复	天审一办[2022]69 号	2022 年 7 月 9 日
		初步设计及概算的批复	天审一办[2022]73 号	2022 年 7 月 12 日
		预算审核结论书	天财评[2022]48 号	2022 年 7 月 25 日
		项目用地及规划意见的复函	三自然资建[2022]144 号	2022 年 7 月 19 日

综上，本期债券发行所对应的投资项目均依法履行了立项审批手续，部分项目取得了项目立项批复、可行性研究报告批复、初步设计及概算的批复等项目建设前的必要手续。随着项目不断的推进，需继续完善对应环节的行政审批手续，以避免因行政手续合规问题影响项目顺利实施。



三、项目建设资金来源和募集资金用途

（一）项目建设资金来源

根据《平衡方案》载明，本项目累计资金筹措总额 8,804.11 万元，自筹资金 6,354.11 万元，发行专项债券 2,450.00 万元，其中，2022 年本期计划发行专项债券 2,450.00 万元（均为其他项目调增）。项目自筹资金，由政府通过财政资金统筹安排。

（二）债券调整资金用途

本次调整的专项债券资金投资的原项目为三亚市抱坡片区棚户区改造项目，本期债券资金用途拟调整至城镇老旧小区改造项目的 4 个子项目：天涯区海湾公寓等 4 个小区改造工程、天涯区第二五交化等 4 个小区改造工程、天涯区轻纺公司等 3 个小区改造工程、天涯区滨海公寓等 3 个小区改造工程。

根据《平衡方案》及《财评报告》载明：为保障本项目合理融资需求，按照《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）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）等文件精神，结合本项目建设计划和三亚市 2022 年发债计划，三亚市政府决定对三亚市政府决定将部分已发行项目的债券资金调剂至本项目，以满足三亚市老旧小区改造和中央商务区基础设施的融资需求，提高债券资金的使用效率。

本所律师认为本期债券资金调整后的资金用途属于党中央、国务院明确的“两新一重”的项目范围，符合财预〔2021〕110 号文有关调整新增专项债券用途应符合的调整原则。



四、项目收益与融资平衡

根据《平衡方案》载明：本次债券发行涉及的项目发行专项债券 2,450.00 万元，其中 2022 年本期计划发行专项债券 2,450.00 万元（均为其他项目调增）。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，债券存续期内还本付息资金充足，综合本息覆盖率可达到 1.87。具体情况如下表（单位：万元）：

项目名称	项目总投资	发行额度		预计融资本息和	本息覆盖率
		已发行额度	净调增额度		
老旧小区改造项目	8,804.11	-	2,450.00	2,778.30	1.87

根据《财评报告》载明：本项目专项债券还本付息以该项目的住宅出租收入为基础，债券存续期（2022-2027 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有 2,417.36 万元的累计现金结余，综合本息覆盖率 1.87。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本所律师认为：根据《平衡方案》和《财评报告》，本期债券调整所对应的投资项目为具有一定收益的公益项目，项目预期收益覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合财预[2017]89 号、财预〔2021〕110 号的要求。

五、项目风险提示

根据《平衡方案》，并经本所律师核查本次发行项目已有批复及相关资料，本次债券调增项目存在的主要风险如下：



（一）影响项目正常运营的风险

1. 工期延误风险

本次募投项目存在工期延误风险。拖延项目工期的因素包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、建设单位的施工技术及管理水平的等等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 运营成本增加的风险

本项目成本风险主要来源于项目建设方面。在项目建设过程中，存在工期延误、方案修改、不可抗力、意外因素等不确定因素，从而导致运营成本的增加。

（二）影响项目收益的风险

1. 项目收益不及预期的风险

本期专项债的主要还款来源为项目的运营收入。如果未来总体运营收入不能保持与项目收益测算预计的增长水平，则存在还款能力不足的风险。

2. 利率波动风险

本期专项债券存续期内，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。

六、中介服务机构

（一）财务顾问



海南同玺律师事务所

HAINAN TONGXI LAW FIRM

—— 立德 立言 立功 思同 至遠 惟道 ——

德勤咨询（海南）有限公司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。

根据德勤咨询（海南）有限公司提供的营业执照，并经本律师登录国家企业信用信息公示系统查询，德勤咨询（海南）有限公司是在三亚市市场监督管理局登记注册的有限责任公司（港澳台法人独资），统一社会信用代码为：91460200MA5TADJC1P，成立日期为：2019年6月11日，营业期限至：2049年06月03日，经营范围为：从事投资项目策划；社会经济咨询，经济信息咨询业务，企业清算咨询，企业破产咨询；投资咨询，企业管理咨询，财务管理咨询，商务信息咨询，经济贸易咨询，市场策划咨询，市场信息分析咨询；融资咨询，工程、建筑设计等相关咨询业务……。

德勤咨询（海南）有限公司的经营范围内包括融资咨询，工程、建筑设计等相关咨询业务。

（二）法律顾问

本所接受委托，作为专项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。

本所系经海南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有海南省司法厅2018年2月11日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31460000MD0183609T。

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、律师事务所具备财务咨询报告和法律意见书的相应能力/资质。



七、关于本次专项债券调整方案的法律意见

（一）专项债券调整。本期债券资金投资的原项目在实施过程中因资金需求少于预期而进行的本次专项债券资金调整，符合财预〔2021〕110号文规定的项目调整条件。

（二）投资项目。本期债券调整所对应的本项目均依法取得项目立项，可研、初步设计及概算等批复，随着项目不断的推进，需继续完善对应环节的行政审批手续，以避免因行政手续合规问题影响项目顺利实施。

（三）项目业主。本项目业主依法成立并合法存续，具备实施该项目的主体资格。本项目建设单位均依法成立并有效存续，具备建设本项目的主体资格。项目业主及建设单位均系本项目适格参与主体。

（四）调整资金用途。根据《平衡方案》本期债券调整2,450万元用于三亚市城镇老旧小区改造项目的4个子项目：天涯区海湾公寓等4个小区改造工程、天涯区第二五交化等4个小区改造工程、天涯区轻纺公司等3个小区改造工程、天涯区滨海公寓等3个小区改造工程，债券调整资金用途属于党中央、国务院明确的“两新一重”的项目领域范围；结合本项目建设计划和三亚市2022年发债计划，三亚市政府决定对将本项目的债券资金进行调增，可以满足三亚市城镇老旧小区改造项目的融资需求，提高债券资金的使用效率，符合财预〔2021〕110号文有关专项债券用途调整原则的相关规定。

（五）风险提示。本次发行的风险因素包含工期延误风险、运



海南同玺律师事务所

HAINAN TONGXI LAW FIRM

—— 立德 立言 立功 思同 至遠 惟道 ——

营成本增加的风险、项目收益不及预期的风险和利率波动风险等。

（六）项目预期收益与融资成本平衡。根据《平衡方案》和《财评报告》，本期债券调整所对应的投资项目为具有一定收益的公益项目，且项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目预期收益均可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预[2017]89号文、财预〔2021〕110号文的要求。

（七）中介机构。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）

海南同玺律师事务所
经办律师：梁志 邓登

