

中豪律师事务所  
2022 年三亚市棚户区改造专项债券（一期）  
——三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程

法  
律  
意  
见  
书

Add: 重庆市江北区江北城街道金融城 2 号 T2 栋 9 层 400023  
Tel: +86 23 6701 8088 Fax: +86 23 6701 8388 Http: [www.zhhlaw.com](http://www.zhhlaw.com)

## 目录

第一节 引言 .....	1
第二节 正文 .....	4
一、本期债券发行概况 .....	4
二、本期债券的项目业主 .....	5
三、本期债券对应的项目 .....	7
四、会计师事务所及财务评估报告 .....	11
五、律师事务所 .....	12
六、结论意见 .....	13

**中豪律师事务所**  
**2022 年三亚市棚户区改造专项债券（一期）**  
**——三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程**  
**法律意见书**

中豪（2022）法见字第 452 号

三亚市海棠湾开发建设有限公司：

中豪律师事务所（以下简称本所）系于中华人民共和国（以下简称中国）合法注册的从事中国法律服务的律师事务所。本所接受委托，担任 2022 年三亚市棚户区改造专项债券（一期）——三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程（以下简称本期债券）的专项法律顾问。

**第一节 引言**

**一、就出具本法律意见书，本所特作如下声明**

（一）本所依据《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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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）以及相关法律法规及规范性文件的规定，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，为发行人本期债券的发行出具本法律意见书。

（二）本法律意见书是基于出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的法律、法规和其他规范性文件，以及本所律师对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解作出的。本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师向三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程实施主体提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程实施主体根据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向项目实施主体有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对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，本所依赖于有关行政机关、司法机关、发行人或者其他有关机构出具的证明文件或有关说明出具意见。本所对以上无其他证据可供佐证的证明文件或有关说明视为真实无误。



（四）本法律意见书仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。本所在本法律意见书中如有对会计报表、审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评估报告等专业报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（五）本法律意见书仅用于调整 2022 年三亚市棚户区改造专项债券（一期）之三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程债券资金之目的，未经本所同意，不得用作其他目的。本所同意发行人在本期债券发行申请时，对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

二、为出具本法律意见书，本所根据中国现行的法律、行政法规以及规范性文件的要求，对项目实施主体资格、本期债券所涉及的项目的情况、财务评估报告及中介服务机构进行了核查验证，并已对本所认为出具本法律意见书所需的文件进行了审慎审阅。

三、基于上述声明与说明有效成立的前提，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，以发行人发行本期债券特聘专项法律顾问的身份，出具法律意见如下：



## 第二节 正文

### 一、本期债券发行概况

根据三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程实施主体向本所提供的资料、文件和对有关问题的说明，本期债券的基本情况如下：

债券名称	2022年三亚市棚户区改造专项债券（一期） ——三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程
发行人	三亚市人民政府
发行金额	500.00万元  由三亚市抱坡片区棚户区改造项目在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）中已发行的38,000.00万元资金，调整500.00万元分配至本项目使用。
发行期限	5年期
募资用途	专项用于三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程建设
还款来源	以项目周边可出让的国有土地使用权收益进行偿还，该收益可用于覆盖本次发行债券本息
发行依据	《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



	<p>号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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）等相关法律法规及规范性文件</p>
--	--

## 二、本期债券的项目业主

三亚市现代服务业产业园管理委员会于 2019 年 5 月 10 日作出的《关于三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程立项的重新批复》（三服园管委〔2019〕110 号）以及于 2019 年 5 月 16 日作出的《关于三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程可行性研究报告的重新批复》（三服园管委〔2019〕114 号）以及于 2019 年 6 月 3 日作出的《关于三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程初步设计及概算的批复》（三服园管委〔2019〕123 号）等项目批复文件均明



确：三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程的业主单位为三亚市海棠湾开发建设有限公司。

根据三亚市海棠湾开发建设有限公司提供的营业执照，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询核实，确认三亚市海棠湾开发建设有限公司的基本信息如下：

名称	三亚市海棠湾开发建设有限公司
统一社会信用代码	9146020066514966XM
法定代表人	袁文革
住所	海南省三亚市海棠区林旺安置区一期六区办公楼
公司类型	有限责任公司（国有控股）
注册资本	141,299.11万元人民币
成立时间	2007年12月24日
核准日期	2021年12月23日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
宗旨和业务范围	负责政府投入建设资金的使用和管理，房地产开发经营与销售，负责海棠湾开发建设及配套基础设施建设，以及海棠湾区域城市运营，综合服务。
登记机关	三亚市市场监督管理局

根据本所律师查询国家企业信用信息公示系统得到的信息显示：三亚市海棠湾开发建设有限公司由三亚城市投资建设集团有限公司持股 97.90%，由国开发展基金有限公司持股 2.10%，系具有独立法人



资格的国有控股公司。

本所认为：本期债券涉及的项目业主三亚市海棠湾开发建设有限公司系依法成立并合法存续，且经相关政府部门批复同意作为本期债券涉及的三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程的项目业主，具备实施该项目的主体资格。

### 三、本期债券对应的项目

本期2022年三亚市棚户区改造专项债券（一期）——三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程的项目信息如下：

#### （一）项目基本情况

1. 项目名称：三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程。

2. 项目业主：三亚市海棠湾开发建设有限公司。

3. 建设内容：项目拟建一条市政道路，道路全长约 1031.832m，道路红线宽度为 12m，按城市支路标准修建；建设内容为道路工程，涵洞工程，交通工程，给水、中水、雨水和污水工程，电气（电力管沟、照明）、绿化工程等。

4. 工程概算总投资：根据三亚市现代服务业产业园管理委员会核发《关于三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程初步设计及概算的批复》（三服园管委〔2019〕123 号）确认，本项目概算总投资 5,729.99 万元，资金来源为政府投资。

5. 社会效益：

海棠湾位千雨中国海之滨，是三亚东疆门户。东北与陵水县接壤，西北与保亭县毗邻，西南以仲田岭、回风岭、所络岭、琼雨岭群山为界，构成自然的海湾区域。总面积 384.2 平方公里。聚集着汉、黎、苗、侗、瑶、畲、土家族，以汉、黎为最。总人口约 6.8 万。



海棠湾距三亚市区 28 公里，距凤凰国际机场 40 公里，拥有比肩世界著名滨海旅游度假区的国家稀缺性旅游资源。海棠湾海岸线长 218 公里，区域内除海水、沙滩、风情、民俗、温泉及岛屿外，还有总长 138 公里长的原生态内河水系，总面积 8 平方公里的泻湖以及丰富的湿地资源。

2004 年三亚市委、市政府开始启动海棠湾规划，2007 年 5 月，海南省政府正式批准海棠湾控制性详细规划，从此拉开了海棠湾开发建设的序幕。海棠湾规划总面积 98.78 平方公里，规划 2020 年期末人口总规划 25 万人总体定位“国家海岸”-国际休闲度假区。核心功能是建设三大国家级和世界级品牌，包括：国际顶级品牌滨海酒店带，世界级的游艇休闲社区，国家级医疗及健身疗养基地。国家海岸的定位意味着海棠湾将承载其塑造中国热带滨海旅游新形象、新品牌的历史使命，三大核心功能决定了海棠湾在中国滨海度假中的战略地位。海棠湾开发建设是海南省“十一五”重点建设项目之一。自 2008 年起进入实质性开发建设以来，在海南省委、省政府的高度重视和正确领导下，三亚市委、市政府开创出了一条规划和基础设施先行、以生态环保和多元文化为灵魂、以体制机制创新和城乡一体化为动力的开发建设之路，并在大开发、大建设中逐步形成了海棠湾的精神、海棠湾的模式，创造出了海棠湾的速度。目标是把海棠湾建设成为世界一流的旅游度假天堂，海棠湾人民的幸福家园，城乡一体化的试验区，低碳节能的示范区，打造生态海棠湾、低碳海棠湾、文化海棠湾、梦幻海棠湾。

本道路现状无现状路，仅终点处与现状农村路有交集。本项目是、紧挨海棠湾青田水厂、主要服务于“海棠湾 3 号”项目的一条城市支路，起点接海榆东线，路线沿东往西北方向展线，转东北后折回东南，



接现状农村路止，全长约 1.016km，红线宽度 12.0m。

“海棠湾 3 号”(三亚国际生命健康科学管理中心)项目是一个以生命健康为主题，集生命健康科学研究、健康管理、疗养、度假、旅游为一体的健康产业项目，被列为三亚市 2013 年重点预备项目以及三亚市 2014 年重点项目。“海榆东线蓬莱至嘉积段和陵水至田独段公路改建工程(海棠湾至亚龙湾段变更工程)”正处于施工阶段，项目起点与其平交。这对“海棠湾 3 号”项目的建设提供了交通保障及市政基础设施的配套，并且本项目与周边规划路网的结合，能更好的服务于青田安管区及沿线居民，因此综上所述，为了加快“海棠湾 3 号”项目的建设及完善规划路网结构及市政配套，加快经济发展的步伐，建设本项目已经是亟待解决的事情了。

本项目工程建设区域位于三亚海棠湾西南角，是区内较为重要的本担生活性及服务性的支路，既对于路亦通进行集散分流作用，又衔接区域内部交通。另一方面本工程的家施建设将为“海棠湾 3 号”地块用地的开发建设提供便利，因此，本项目作为海棠湾的城市基础设施建设更体现了其必要性、迫切性。

青田水厂市政道路工程的建设是提升周边交通环境，解决居民出行的迫切需要，是完善区域路网，减少区域运输成本的需要，是实施其他相关工程，加大招商引资的需要，是提升海棠湾形象、提高人民生活水平、促进区域经济发展的需要。

## 6. 经济效益：

根据天津市市政工程设计研究院编制的《三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程可行性研究报告》以及《2022 年三亚市棚户区改造专项债券（一期）之三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程项目收益与融资自求平衡调整方案》等项目资料所载：本项目经济



效益良好。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券发行要求。

## （二）项目调整情况

2022年2月23日，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）之2022年三亚市棚户区改造专项债券（一期）成功发行，其中用于三亚市抱坡片区棚户区改造项目的发行规模为38,000.00万元，期限5年，票面利率为2.68%。

根据《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）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》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”之规定，三亚市抱坡片区棚户区改造项目在建设过程中建设资金需求实现了节约，因此可将债券资金500.00万元用于三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程的建设资金需求。

## （三）项目批复情况

2019年5月10日，三亚市现代服务业产业园管理委员会作出《关于三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程立项的重新批复》（三服园管委〔2019〕110号），同意建设三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程。

2019年5月16日，三亚市现代服务业产业园管理委员会作出《关于三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程可行性研究报告的重新批复》（三服园管委〔2019〕114号），同意建设三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程。

2019年6月3日，三亚市现代服务业产业园管理委员会作出《关于



三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程初步设计及概算的批复》（三服园管委〔2019〕123号），原则同意经评审修改后的初步设计方案及概算。

2019年11月19日，三亚市现代服务业产业园管理委员会经审核，就三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程颁发建字第〔2019〕33号《中华人民共和国建设工程规划许可证》。

2020年4月8日，三亚市现代服务业产业园管理委员会经审核，就三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程颁发地字第〔2020〕6号《中华人民共和国建设用地规划许可证》。

2020年11月12日，三亚市现代服务业产业园管理委员会经审核，就三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程颁发用字第〔2020〕18号《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》。

本所认为：本期债券涉及的三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券发行要求，项目已取得现阶段必要的审批或许可，项目实施单位应根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规；同时，项目调整事项不违反法律的相关规定。

#### 四、会计师事务所及财务评估报告

中呈（海南）会计师事务所（普通合伙）（以下简称中呈所）作为本期债券发行的审计机构并出具编号为琼中呈专审字〔2022〕11-007号的《2022年三亚市民生事业专项债券（二期）之三亚市疾病预防控制中心新区建设项目财务评价报告》（以下简称《财务评价报告》）。

中呈所现持有三亚市市场监督管理局于2021年5月8日核发的统一社会信用代码为91469030MA5TJJQY12的营业执照、海南省财政厅于



2020年8月14日核发的执业证书编号为46010036的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具《财务评价报告》的会计师邹国军、王连花均持有《注册会计师证书》，并通过了2022年度检验。

《财务评价报告》载明：项目还本付息资金来源为项目周边可出让的国有土地使用权收益。根据业务单位提供的可出让地块进行测算，出让地块编号为HT11-06-01，位于C7片区青田水厂市政路北侧地块，出让面积为4.1246亩，预计成交额为1,440.00万元。本项目实际可用于偿还专项债券本息的收益为720.00万元。本项目2022年至2027年期间预计偿还债务本息为567.00万元，本项目的本息覆盖倍数可达到1.27、本息覆盖率为1.29，能够满足资金筹措充足性的要求。

本所认为：中呈所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具《财务评估报告》的资质；根据中呈所在琼中呈专审字〔2022〕第11-007号《财务评估报告》的评估结论，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，并以债券存续期间内运营收益对应的充足、稳定现金作为还本付息的资金来源。本次调增项目债券金额，不影响原发行项目的资金平衡，符合相关规定。

## 五、律师事务所

中豪律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所持有重庆市司法局核发的证号为25001199820348114的《律师事务所执业许可证》。为本期债券发行出具法律意见书的刘文治、施雯律师均持有《律师执业证》，并通过了2021年度考核备案。

本所认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两



名律师均具备相应的从业资格。

## 六、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）本期债券由三亚市人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本期债券的主体资格，募集资金将专项用于三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程建设，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2019〕23号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2020〕94号文、财预〔2020〕36号文等法律、法规及规范性文件的规定。

（二）本期债券涉及的项目业主三亚市海棠湾开发建设有限公司系依法成立并合法存续，且经相关政府部门批复同意作为本期债券涉及的三亚市海棠湾 C7 片区青田水厂市政道路工程的项目业主，具备实施该项目的主体资格。

（三）本期债券涉及的三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券发行要求，项目已取得现阶段必要的审批或许可，项目实施单位应根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规；同时，项目调整事项不违反法律的相关规定。

（四）中呈所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具《财务评估报告》的资质，在《财务评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格；根据中呈所在琼中呈专审字〔2022〕第11-007号《财务评估报告》的评估结论，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，并以债券存续期间内运营收益对应的充足、稳定现金作为还本付息的资金来源。本次调增项



目债券金额，不影响原发行项目的资金平衡，符合相关规定。

（五）中豪所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

本法律意见书正本一式六份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。



（此页无正文，为《2022年三亚市棚户区改造专项债券（一期）——  
三亚市海棠湾C7片区青田水厂市政道路工程法律意见书》签署页）



经办律师：

刘文治

施雯

二〇二二年十一月十一日



诚信 · 专业 · 严谨

INTEGRITY  
PROFESSIONAL  
PRECISENESS



## 重 庆

重庆市江北区江北城街道金融城 2 号 T2 栋 9 层 400023  
9/F, T2 Financial Town No.2, Jiangbeicheng Road, Jiangbei District, Chongqing  
400023, PRC  
Tel :+86 23 6701 8088 Fax :+86 23 6701 8388 Email : cq@zhhlaw.com

## 上 海

上海市浦东新区浦东南路 256 号华夏银行大厦 13 层 200120  
13/F, Huaxia Bank Tower, 256 Pudong Road South, Pudong New District,  
Shanghai 200120, PRC  
Tel : +86 21 6886 6488 Fax : +86 21 5888 6588 Email : sh@zhhlaw.com

## 贵 阳

贵阳市南明区新华路 126 号富中国际广场 10 层 550002  
10/F, Fuzhong International Plaza, 126 Xinhua Road, Nanming District, Guiyang  
550002, PRC  
Tel : +86 851 8551 9188 Fax : +86 851 8553 8808 Email : gy@zhhlaw.com

## 纽 约

纽约曼哈顿麦迪逊大道 590 号 IBM 大厦 21 层 10022  
21/F, IBM Tower, 590 Madison Ave, Manhattan, New York 10022, USA  
Tel :+1 (212) 521 4198 Fax :+1 (212) 521 4099 Email : nyc@zhhlaw.com

## 北 京

北京市朝阳区光华路远洋光华国际 AB 座 7 层 100020  
7/F, Tower AB, Yuanyang Guanghua International, Guanghua Road, Chaoyang  
District, Beijing 100020, PRC  
Tel :+86 10 2173 7325 Fax :+86 10 2173 7325 Email : bj@zhhlaw.com

## 成 都

成都市锦江区红星路三段 1 号国际金融中心 1 号楼 22 层 610021  
22/F, IFS Office Tower 1, No. 1 Section 3 Hongxing Road, Jinjiang District,  
Chengdu 610021, PRC  
Tel :+86 28 8551 9988 Fax :+86 28 8557 9988 Email : cd@zhhlaw.com

## 香 港

香港金钟道 95 号统一中心 32 层  
32/F, United Centre, 95 Queensway, Admiralty, Hong Kong  
Tel : + 852 2532 7927 Fax : +852 2537 5832 Email : hk@zhhlaw.com



weibo.com/zhhlawfirm



@zhhlawfirm



@zhhlawfirm



www.zhhlaw.com