

广东华商（三亚）律师事务所

关于 2023 年三亚市专项债券资金调剂项目——
三亚崖州湾科技城基础设施及配套项目专项债
券

之

法律意见书

2023 年 12 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
本项目	崖州湾科技城基础设施建设项目
本期债券	2023年三亚市专项债券资金调剂项目——三亚崖州湾科技城基础设施及配套项目专项债券
《平衡方案》	《2023年三亚市专项债券资金调剂项目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

目 录

重要提示及声明事项	3
第一部分 拟调增专项债券资金的项目	5
第二部分 项目资金情况及还本付息来源	10
一、项目资金情况	10
二、项目还本付息来源	11
三、专项债券用途调整的规定	14
第三部分 中介服务机构	14
一、财务顾问	14
二、法律顾问	15
第四部分 总体性结论性意见	15

广东华商（三亚）律师事务所关于
2023年三亚市专项债券资金调剂项目——三亚崖州湾科技
城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. 本法律意见书仅对拟申请政府专项债券项目的有关情况所涉法律问题发表意见，并不对拟申请政府专项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三亚崖州湾科技城管理局、三亚崖州湾科技城开发建设有限公司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，相关单位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

第一部分 拟调增专项债券资金的项目

本拟调增专项债券资金项目为三亚崖州湾科技城基础设施建设项目，共7个子项目，为三亚崖州湾中心渔港片区排水管网检测及清淤修复工程项目、南山港科考服务体系一期项目、南山港区新建10kV电力专线及供配电改造工程、三亚崖州湾科技城智造创新园立体停车楼项目、南繁科技城综合服务保障区新增片区路网项目、三亚崖州湾科技城城西片区路网项目、中国科学院深海科学与工程研究所深远海新型多功能科考船项目。

一、项目相关主体

(一) 项目主管单位

根据中共三亚市委办公室、三亚市人民政府办公室于2019年2月13日印发的《三亚崖州湾科技城管理局设立方案》（三办发〔2019〕10号），载明：三亚崖州湾科技城管理局作为市属特设机构，实行企业化管理、市场化运作，承接政府授权或者委托的行政管理和公共服务职能，不定级别。主要职责包括负责承接上级党委、政府和有关职能部门授权或委托的各项审批、管理、服务职权。试行承诺备案制监管、实行科技城“极简审批”政策，创建“放管服”改革试点，探索和创新适合科技城发展需要的管理体制和运作机制；统筹、协调、推进科技城开发建设。提出土地储备、土地出让的意见和建议，负责科技城土地开发及公共配套设施建设。

2020年2月23日，中共三亚市委办公室、三亚市人民政府办公室印发《中共三亚市委办公室 三亚市人民政府办公室关于三亚崖州湾科技城管理局机构性质登记为机关法人的通知》（三办发〔2020〕15号），载明决定将三亚崖州湾科技城管理局机构性质登记为机关法人。

根据三亚崖州湾科技城管理局提供的《统一社会信用代码证书》，三亚崖州湾科技城管理局基本信息如下：

机构名称	三亚崖州湾科技城管理局		
统一社会信用代码	11460200MB1D51573H	负责人	钟声

地址	海南省三亚市崖州区创意产业园 2 号路标准厂房一期旁	机构性质	机关
----	----------------------------	------	----

(二) 项目业主

1. 三亚崖州湾科技城开发建设有限公司

根据三亚崖州湾科技城管理局于 2019 年 4 月 18 日印发的《三亚崖州湾科技城管理局关于三亚崖州湾科技城基础设施项目业主的通知》，载明：三亚崖州湾科技城基础设施项目业主为三亚崖州湾科技城开发建设有限公司。

根据三亚崖州湾科技城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）查询确认，三亚崖州湾科技城开发建设有限公司的基本情况如下：

公司名称	三亚崖州湾科技城开发建设有限公司		
统一社会信用代码	91460200MA5T9DX15F	法定代表人	钟声
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	500,000 万元人民币
成立日期	2019 年 4 月 18 日	住所	海南省三亚市崖州区创意产业园 2 号路标准厂房一期旁
营业期限	2019 年 4 月 18 日至长期	登记机关	三亚市市场监督管理局
股东	三亚崖州湾科技城控股集团有限公司，持股比例 100%		
经营范围：负责三亚崖州湾科技城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；对崖州湾科技城项目特定的经营性项目进行投资、运营和管理。			

三亚崖州湾科技城开发建设有限公司的唯一股东为三亚崖州湾科技城控股集团有限公司，三亚崖州湾科技城控股集团有限公司的唯一股东为三亚崖州湾科技城管理局。因此，三亚崖州湾科技城开发建设有限公司系一家国家出资企业。

据此，本次调增专项债券资金项目的项目相关单位如下：

本项目的主管单位为三亚崖州湾科技城管理局，作为市属特设机构负责科技城土地开发及公共配套设施建设。

三亚崖州湾科技城开发建设有限公司经授权作为本项目的业主，其系具有独立法人资格的国家出资企业，其经批准的经营范围中包括三亚崖州湾科技城开发建设及配套基础设施建设、运营和管理的内容。

二、本次调增专项债券资金项目已经取得的审批（备案）情况

（一）项目概况

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.	三亚崖州湾中心渔港片区排水管网检测及清淤修复工程项目	项目建设地点位于三亚崖州湾中心渔港。该项目拟对中心渔港建成区域内约 20km 存量排水管网进行清淤检测、管道修复(开挖修复、非开挖修复)、管道改造(混接点改造、直排口改造、管网补充)等。同时结合科技城智慧水务平台，在现有管网中布置流量、水质、水位等监测设备，便于后期管网运行维护。主要建设内容包括排水管道修复、检查井修复、混接改造等。
2.	南山港科考服务体系一期项目	该项目包括基础设施类升级、科研专项类提升及科考母港管理系统建设。(一)基础设施类升级。包括消防控制系统改造项目、港区综合办公楼装修项目、停车场建设项目、港口生产区卫生间整修项目、科考仓库整修项目、小型实验水池建造项目、食堂建设项目共计 7 个子项目。(二)科研专项类提升。包括港区运输车辆配套项目、后场吊装设备升级项目、购置科考仓库桁车项目、购置港区摆渡车和保安巡逻车项目、购置折臂吊项目、购置多功能焊机项目、购置手动液压搬运车项目、购置工业洗地机项目、购置冷藏集装箱项目、购置科考船测试拉力水袋及测力计项目、购置智能测深无人船项目、购置重力基点布设项目、购置可移动式试验办公室项目、购置小型水下机器人项目、购置航拍无人机项目、购置超低温冰箱项目、购置亲水浮平台项目、购置视频监控设备项目、建设科考码头调度中心系统项目、建设闸口车牌识别系统项目、建设闸口人行疫情防控通道项目、购置边缘计算站项目共计 22 个子项目。(三)

序号	子项目名称	主要建设内容及建设规模
		科考母港管理系统。包括科考预约管理系统、科考码头作业系统、科考调度指挥中心与科考公共管理服务系统共计 4 个子项目。
3.	南山港区新建 10kV 电力专线及供配电改造工程	该项目主要建设内容为 10kV 电源外线工程、环网柜基础施工、岸电箱配电系统图及相关配套低压线路工程等，建设规模主要包括： (一)将原 1#配电站接至 2#配电站的 10kV 电缆拆除，更换成 YJV22-8.7/15-3x120 电缆；(二)新建 3#配电站(中心配电站)至 1#、2#配电站的 10kV 电源外线部分，从 3#配电站分别新建 1 回 YJV22-8.7/15-3×120 电缆线路敷设至 1#、2#配电站的 10kV 电源进线柜；(三)一期码头需更换岸电箱 2 套(380V, IP66, 配开关插座 1×350A+1×250A+2×125A), 滚装码头需新建岸电箱 2 套(380V, IP66, 配开关插座 1×350A+1×250A+2×125A)及相应配套设计及 0.4kV 线路部分；(四)从 110kV 创意站 10kV 出线间隔新建 1 回 ZRC-YJV22-8.7/15-3×400 电缆线路至南山港园区内新建环网柜，新建一进两出环网柜 1 座，新建环网柜基础 2 座。
4.	三亚崖州湾科技城智造创新园立体停车楼项目	该项目总用地面积为 2224.79m ² ，总建筑面积为 11249.01m ² ，建筑占地面积为 1249.89m ² ，为地上 8 层地下 1 层，其中地上建筑面积为 9999.12 m ² ，地下建筑面积为 1249.89m ² ，共设置总停车位 256 个，为钢筋混凝土框架结构，采用装配式方式建造，装配式建筑面积为 9999.12 m ² (装配式最终面积以通过专家评审会的实际面积为准)，装配式范围为地上一层到地上八层。主要建设内容为配套电气光伏发电、给排水、智能、暖通、消防、道路及场地、围墙、智能停车管理系统、绿化等基础配套设施工程。
5.	南繁科技城服务保障区新增片区路网项目	该项目新建外环路、晓耕路(东段)、怡园路、创元东路(东段)、海瑞路(东段)、水乡路(东段)、兴滨三横路(南段)共 7 条道路，总长约 2.608km，其中：(1)外环路全长 1.147km，道路红线宽度为 18m，设计行车速度为 30km/h，道路等级为城市支路；(2)晓耕路(东段)全长 0.087km，道路红线宽度为 28m，设计行车速度为 20km/h，道路等级为城市次干路；(3)怡园路全长 0.163km，道路红线宽度为 18m，设计行车速度为 30km/h，道路等级为城市支路；(4)创元东路(东段)全长 0.588km，道路红线宽度为 18m，设计行车速度为 30km/h，道路等级为城市支路；(5)海瑞路(东段)全长 0.162km，道路红线宽度为 12m，设计行车速度为 30km/h，道路等级为城市支路；(6)水乡路(东段)全长 0.092km，道路红线宽度为 36.25m，设计行车速度为 40km/h，道路等级为城市主干路；(7)兴滨三横路(南段)全长 0.369km，道路红线宽度为 24m，设计行车速度为 40km/h，道路等级为城市主干路。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、涵洞工程、给排水工程、照明工程、电力工程、通信工程、绿化工程等。
6.	三亚崖州湾科技城城西片区路网项目	该项目包含 4 条道路，建设道路总长 3.172km，其中：古城北路起于还金路，终点至水南路，道路全长约 1.068km；道路等级为次干路，双向四车道，红线宽度 30m。崖保路起于还金路，终点至水南路，道路全长约 0.824km；道路等级为支路，双向两车道，红线宽度 18m。规划一路起于河堤路，终点至古城北路，道路全长约 0.628km；道路等级为支路，双向两车道，红线宽度 12m。规划二路起于河堤路，终点至古城北路，道路全长约 0.652km；道路等级为支路，双向两车道，红线宽度 12m。项目主要建设内容为道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、照明工程、电力工程、通信工程、线缆型管廊、绿化工程等。
7.	中国科学院深海科学与工程研究所深远海新型多	该项目拟建设的深远海新型多功能科考船将成为我国第一艘具有覆盖全球深远海(含极区)探测及综合作业能力的科考船。该船能够携带载人/无人潜水器，联合系列船载科考设备及大型月池系统开展

序号	子项目名称	主要建设内容及建设规模
	功能科考船项目	深海科考及工程技术应用，装备隐蔽布放及回收、水下探测及搜寻打捞等复杂协同作业，同时具备国内唯一的可前往极区实施载人/无人深潜及隐蔽作业等扩展性功能。主要建设内容包括船舶系统、载人深潜水面支持系统和综合作业系统。设计船长 103.96 米、船宽 19.7 米、型深 9.7 米、设计吃水排水量约 9200 吨、经济航速约 12 节、最大航速 16 节、艏艉双向破冰(1.2 米冰+0.2 米雪)、电站功率约 13000kW、破冰推进功率 9000kW、船体强度 PC4 级、续航力 15000 海里、载员 80 人。

(二) 项目建设审批情况

根据 2019 年 2 月 26 日三亚市人民政府办公室下发的《三亚市人民政府办公室关于委托三亚崖州湾科技城管理局行使市级行政审批权限的通知》（三府办〔2019〕23 号），市政府同意由三亚崖州湾科技城管理局在崖州湾科技城规划范围内行使市级行政审批权限，与本项目相关的具体审批权限为：市发展和改革委员会关于项目立项（包括政府投资项目立项及社会投资备案）、政府投资可行性研究报告批复与政府投资项目初步设计及概算批复的行政审批服务事项；市自然资源和规划局关于《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可》、建设工程规划许可，建设项目用地预审等审批事项；市住房和城乡建设局关于建筑工程施工许可审批事项；市生态环境局关于建设项目环境影响报告表审批（市级部门职能）及建设项目环境影响报告书审批事项（市级部门职能）。

据此，三亚崖州湾科技城管理局经授权负责审批上述子项目立项、建设规划、工程施工及环境影响评估等事项。截至本法律意见书出具之日，三亚崖州湾科技城管理局及其他相关主管部门就本项目出具的相关审批文件如下：

序号	子项目名称	已取得的审批	批准文号	批准日期
1.	三亚崖州湾中心渔港片区排水管网检测及清淤修复工程项目	初步设计及概算的批复	三科审〔2023〕72 号	2023 年 4 月 19 日
2.	南山港科考服务体系一期项目	初步设计及概算的批复	三科审〔2023〕85 号	2023 年 5 月 12 日
3.	南山港区新建 10kV 电力专线及供配电改造工程	初步设计及概算的批复	三科审〔2023〕23 号	2023 年 2 月 7 日
4.	三亚崖州湾科技城智造创新园立体停车楼项目	初步设计及概算的批复	三科审〔2023〕87 号	2023 年 5 月 23 日

序号	子项目名称	已取得的审批	批准文号	批准日期
5.	南繁科技城综合服务保障 区新增片区路网项目	初步设计及概算的 批复	三科审（2023）121号	2023年7月14日
6.	三亚崖州湾科技城城西片 区路网项目	初步设计及概算的 批复	三科审（2023）105号	2023年6月28日
7.	中国科学院深海科学与工程 研究所深远海新型多功 能科考船项目	初步设计及概算的 批复	三科审（2023）51号	2023年3月9日

综上，本次调增专项债券资金项目部分已经办理并取得了初步设计及概算批复等项目施工建设前所需批复文件，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。项目业主尚未取得项目用地的土地使用权。本项目若涉及农用地转为建设用地，应当办理农用地转用审批手续。未经批准非法占用土地的，县级以上人民政府自然资源主管部门可责令退还非法占用的土地。

第二部分 项目资金情况及还本付息来源

一、项目资金情况

根据《2023年三亚市专项债券资金调剂项目——三亚崖州湾科技城基础设施及配套项目财务评价报告》，本项目累计资金筹措总额5,548,666.56万元，自筹资金3,638,069.91万元，国开行贷款121,800.00万元，使用专项债券1,788,796.65万元，其中2020年2月已发行专项债券134,000.00万元；2020年5月已发行专项债券7,000.00万元；2020年9月已发行专项债券109,000.00万元；2020年调增专项债券25,363.69万元；2021年8月已发行专项债券226,400.00万元；2021年11月已发行专项债券255,957.05万元（含2021年第一次净调增专项债券17,557.05万元）；2021年第二次净调增专项债券27,885.94万元；2021年第三次调增专项债券5,027.18万元；2022年2月已发行专项债券182,500.00万元；2022年5月净调增专项债券6,000.00万元；2022年6月已发行专项债券191,000.00万元；2022年7月净调增专项债券14,500.00万元；2022年10月已发行境内债56,400.00万元，已发行境外债26,200.00万元，

调增专项债券 8,400.00 万元；2022 年 12 月第一次净调增专项债券 26,316.11 万元，第二次调增专项债券 9,072.04 万元；2023 年 1 月已发行专项债券 95,000.00 万元；2023 年第一次资金调剂已调减专项债券 5,650.00 万元；2023 年 5 月已发行专项债券 154,540.00 万元，第二次资金调剂已调增专项债券 28,000.00 万元；2023 年 6 月已发行专项债券 19,840.00 万元；2023 年 8 月已发行境外债 44,100.00 万元；2023 年 8 月已调增专项债券 1,192.00 万元，已调减专项债券 6,192.00 万元。2023 年 9 月已发行专项债券 140,900.00 万元；2023 年 11 月已调减专项债券 8,600.00 万元，已调增专项债券 8,300.00 万元。本次资金调剂拟调增专项债券 16,583.64 万元，拟调减专项债券 10,239.00 万元，净调增专项债券 6,344.64 万元。债券存续期内专项债券本息合计 2,457,134.61 万元，债券存续期内全部融资本息合计 2,646,409.08 万元。

二、项目还本付息来源

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）的规定：“（项目）能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入。”

本所律师注意到，本次申请发行专项债券的部分项目自身不能产生足够的持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入。为满足上述法律法规的要求，根据《平衡方案》，本项目还本付息资金主要来源为项目运营收入和土地出让收入。德勤咨询（海南）有限公司出具的《2024 年三亚市专项债券资金调剂项目——三亚崖州湾科技城基础设施及配套项目财务评价报告》中明确了可用于本期债券还本付息的可出让地块情况，具体如下所示：

序号	地块控规编号	地块性质	单价 (万元/亩)	地块面积 (亩)	预计出让收入 (万元)
1	YK03-05-04	科研用地	120.61	12.12	1,461.78
2	YK04-03-02、YK04-03-03	科研用地	120.61	77.17	9,307.37
3	YK04-06-03	二类居住用地	701.28	43.92	30,800.04
4	YK04-06-04	二类居住用地	802.89	48.38	38,843.85
5	YK04-06-05	二类居住用地	859.09	41.72	35,841.36
6	YK03-03-03	二类居住用地	919.23	68.88	63,316.54
7	YK03-03-04	二类居住用地	983.58	69.31	68,171.63
8	YK01-02-02	其他商务混合旅馆 混合零售商业用地	1,052.43	40.35	42,465.39
9	YK01-02-03	其他商务混合旅馆 混合零售商业用地	1,126.10	29.19	32,870.74
10	YK05-01-27	科研用地	169.71	25.96	4,405.21
11	YK05-01-13	科研用地	178.19	28.72	5,117.82

序号	地块控规编号	地块性质	单价 (万元/亩)	地块面积 (亩)	预计出让收入 (万元)
12	三亚崖州湾科技城 YK05-02-06 地块	科研用地	120.61	18.60	2,243.32
13	三亚崖州湾科技城 YK02-03-01、 YK02-03-02、YK02-02-02 地块	科研混合高等院校 用地	153.15	48.30	7,397.33
14	三亚崖州湾科技城 YK02-03-15 地块	零售商业用地	1,052.43	13.50	14,207.75
15	三亚崖州湾科技城 YK04-03-03 地块	科研用地	132.97	39.15	5,205.81
16	三亚崖州湾科技城 YK03-04-01 地块	商务混合零售商业	1,052.43	83.70	88,088.05
17	三亚崖州湾科技城 YK01-08-10-01、 YK01-08-10-02、YK01-08-10-03、 YK01-08-10-04 地块	科研用地	146.60	84.00	12,314.44
18	三亚崖州湾科技城 YK05-03-05、 YK05-03-06、YK05-02-13、YK05-02- 14 地块	居住用地	919.23	64.05	58,876.66
19	三亚崖州湾科技城 YK04-09-01 地块	一类物流仓储用地	85.52	98.25	8,402.04
20	三亚崖州湾科技城 YK09-02-04、 YK09-02-05 地块	中小学用地	168.85	78.60	13,271.77
21	三亚崖州湾科技城 YK05-03-01、 YK05-03-02	中小学用地	168.85	41.85	7,066.46
22	三亚崖州湾科技城 YK05-10-05-03 地 块	服务设施用地	140.71	13.65	1,920.69
23	三亚崖州湾科技城 YK04-08-05 地块	一类物流仓储用地	85.52	54.00	4,617.92
24	崖州湾科技城控规 YK03-10-01-01、 YK03-10-01-02 地块	中小学用地	162.89	74.40	12,118.98
25	崖州湾科技城控规 YK05-02-09、 YK05-02-10、YK05-02-11、YK05-02- 12 地块	居住用地（拟调整 为科研用地）	146.60	71.70	10,511.26
26	三亚崖州湾科技城 YK05-02-01、 YK05-02-02 地块	科研用地	114.87	34.80	3,997.31
27	三亚崖州湾科技城 YK05-02-07 地块	科研用地	146.60	21.90	3,210.55
28	三亚崖州湾科技城 YK02-05-02-01、 YK02-05-02-02、YK02-05-02-03、 YK02-05-02-04 地块	科研混合高等院校 用地	153.93	38.70	5,957.11
29	三亚崖州湾科技城 YK05-03-08、 YK05-03-09、YK05-03-04 地块	居住用地	1,052.43	123.15	129,606.26
30	三亚崖州湾科技城 YK02-08-01-01、 YK02-08-01-02、YK02-10-01-01、 YK02-10-01-02 地块	居住用地	1,052.43	81.60	85,877.96
31	三亚崖州湾科技城 YK03-10-08-01、 YK03-10-08-02、YK03-10-08-03、 YK03-10-08-04 地块	科研用地	126.64	73.95	9,364.96
32	三亚崖州湾科技城 YK06-05-01、 YK06-05-02 地块	居住用地	750.37	95.40	71,584.84
33	三亚崖州湾科技城 YK04-10-03 地块	一类工业用地	70.36	77.10	5,424.37
34	三亚崖州湾科技城 YK04-10-02-01、 YK04-10-02-02 地块	科研用地	178.19	44.40	7,911.81
35	科技城西北片区 BG02-01-01、BG02- 02-01、BG02-03-01	一类物流仓储混合 批发市场用地	89.79	285.30	25,617.89
36	科技城西北片区规划地块	一类物流仓储用地	60.78	184.80	11,231.28
37	三亚崖州湾科技城 YK05-01-19	广场用地	147.75	18.00	2,659.42

序号	地块控规编号	地块性质	单价 (万元/亩)	地块面积 (亩)	预计出让收入 (万元)
38	三亚崖州湾科技城 YK05-01-18	图书展览设施用地	154.78	14.70	2,275.28
39	三亚崖州湾科技城 YK02-08-04-01、 YK02-08-04-02、YK02-08-04-03、 YK02-08-04-04、YK02-10-04-01、 YK02-10-04-02、YK02-10-04-03、 YK02-10-04-04 地块	居住用地	750.37	91.65	68,770.97
40	崖州湾科技城控规 YK01-02-03 地块	其他商务混合旅馆 混合零售商业用地	655.40	29.19	19,131.07
41	三亚崖州湾科技城 YK04-02-04	工业用地	70.36	95.55	6,722.42
42	三亚崖州湾科技城 YK01-04-01 地块	零售商业混合其它 商务设施用地	750.37	75.00	56,277.39
43	三亚崖州湾科技城 YK05-03-05、 YK05-03-06、YK05-02-13、YK05-02- 14	二类居住用地	802.89	64.05	51,425.15
44	三亚崖州湾科技城 YK02-11-04-01、 YK02-11-04-02、YK02-11-04-03、 YK02-11-04-04	二类居住用地	983.58	86.85	85,423.55
45	三亚崖州湾科技城 YK03-04-01	拟规划调整为零售 商业混合旅馆和其 他商务用地	1,289.27	83.70	107,911.65
46	三亚崖州湾科技城 YK06-02-01、 YK06-02-02	二类居住用地	1,126.10	59.85	67,396.83
47	YK06-02-01/02	二类居住用地	1,126.10	59.86	67,411.70
48	YK01-08-10-03	科研用地	202.70	19.07	3,866.23
49	YK03-10-08-03	科研用地	202.70	26.02	5,273.95
50	YK01-07-12	其他商务混合服务 型公寓混合零售商 业用地	1,126.10	19.60	22,066.86
51	YK02-11-04-01/02、YK02-11-04- 03/04	二类居住用地	1,126.10	86.84	97,794.17
52	YK03-04-01	拟规划调整为零售 商业混合旅馆和其 他商务用地	1,126.10	83.71	94,268.95
53	YK01-07-01	旅馆混合零售商业 用地	1,126.10	22.25	25,056.63
54	YK01-07-03	金融保险用地	1,126.10	16.96	19,099.05
55	YK02-11-01-01/02	二类居住用地	1,126.10	32.74	36,867.07
56	YK01-07-05	金融保险用地	1,126.10	27.10	30,515.92
57	YK01-07-09	金融保险业用地	1,126.10	24.46	27,546.42
58	YK09-01-07	加油加气站用地	112.61	10.56	1,189.49
59	YK02-02-02	幼儿园用地	270.26	21.97	5,939.00
60	YK09-08-04	二类居住用地	1,126.10	88.39	99,535.67
61	YK08-10-04	二类居住用地	1,126.10	42.32	47,653.88
62	YK05-03-05 地块	城镇住宅用地	1204.92	41.34	49,813.54

本所律师注意到，上述部分地块的土地性质为科研用地。根据《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规的规定，该地块作为公益事业用地，可以以划拨方式提供给建设单位使用。如果该地块未来通过划拨方式供地，且补偿划拨费低于上述预估地价，将会影响该宗土地产生的现金流收入，从而影响本期债券的还本付息。

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。

三、专项债券用途调整的规定

根据《平衡方案》及《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；……”。

为了提高债券资金使用效率，2023年12月，海南省政府拟调增专项债券16,583.64万元，拟调减专项债券10,239.00万元，净调增专项债券6,344.64万元至本项目。

据此，本项目还本付息资金主要来源为项目运营收入和土地出让收入，本次债券资金调整符合相关规定。

第三部分 中介服务机构

一、财务顾问

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，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台港澳法人独资的有限责任公司，统一社会信用代码为：91460200MA5TADJC1P，成立日期为：2019年6月11日，经营范围为：“……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，为本次调增专项债券资金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。

第四部分 总体性结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本项目的主管单位为三亚崖州湾科技城管理局，作为市属特设机构负责科技城土地开发及公共配套设施建设。

三亚崖州湾科技城开发建设有限公司经授权作为本项目的项目业主，其系具有独立法人资格的国家出资企业，其经批准的经营范围中包括三亚崖州湾科技城开发建设及配套基础设施建设、运营和管理的内容。

本次调增专项债券资金项目部分已经办理并取得了初步设计及概算的批复等项目施工建设前所需批复文件。部分各子项目还需完成设计、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。项目业主尚未取得项目用地的土地使用权。本项目若涉及农用地转为建设用地，应当办理农用地转用审批手续。未经批准非法占用土地的，县级以上人民政府自然资源主管部门可责令退还非法占用的土地。

本次调增专项债券资金项目还本付息资金来源主要为项目运营收入和土地出让收入，该部分土地出让收入的地块已经锁定，本次债券资金调整符合相关规定。

项目财务咨询机构出具的专项评价报告中明确“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。”（受限于“重要提示及声明事项”部分第三项之声明，本所律师仅对专业机构的结论做合理引述，不应为上述引述被要求承担任何责任）。

为本次调增专项债券资金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。

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

经办律师：



郭桢

(盖章)



负责人： 蒋月吟



林少喜

2023年 月 日

