广东东江勤诚（龙川）律师事务所

关于广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目

之

法律意见书

粤东勤龙律意字[2024]第[001]号

致：梅州市梅江区财政局

广东东江勤诚（龙川）律师事务所(以下简称“本所”)接受梅州市梅江区财政局的委托，就“广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目”专项债券发行事宜，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）等法律、法规和规范性文件的规定，对本项目债券发行出具本法律意见书。

广东东江勤诚（龙川）律师事务所（统一社会信用代码：31440000MD0191086Q）是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

目录

第一部分引言.....1

一、释义.....1

二、律师声明事项.....2

第二部分正文.....4

一、 本项目债券发行对应的投资项目.....4

（一） 本项目组织实施机构.....4

（二）本项目情况.....4

二、本项目收益与融资自求平衡.....6

三、与本项目专项债券发行有关的法律风险及风险应对措施.....7

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。.....7

（二）影响项目收益的风险及控制措施.....10

四、结论性意见.....11

第一部分引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

简称	定义
本项目债券发行	广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目专项债券发行
财务评价机构	广东大川会计师事务所（普通合伙）
财预〔2017〕89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〔2016〕155号文	《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》
《评价报告》	广东大川会计师事务所（普通合伙）出具的《广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡评价报告》（广大会师专审字[2024]第022号）
《法律意见书》	广东东江勤诚(龙川)律师事务所出具的《广东东江勤诚（龙川）律师事务所关于广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目之法律意见书》
本所	广东东江勤诚（龙川）律师事务所
元	人民币元

二、律师声明事项

本所及经办律师就为出具本《法律意见书》的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据财预〔2017〕89号文、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依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法律意见书的基础。

（三）在前述调查中，本所已经得到相关主体已出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

（四）本所仅就与本项目专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（五）本所同意将本法律意见书作为本项目专项债券发行申请所必需的法律文件，随同其他材料一同上报。

（六）本所同意相关主体在为本项目债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

（七）本法律意见书仅供本项目专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本，各正本具有同等法律效力。

第二部分正文

一、 本项目债券发行对应的投资项目

（一）本项目组织实施机构

经本所核查，本项目所涉及实施机构主体为广东梅州产融投资建设有限公司，广东梅州产融投资建设有限公司的主体资格情况如下。

名称	广东梅州产融投资建设有限公司
统一社会信用代码	91441402MABWQ0CP9X
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	谢铮梁
注册资本	人民币壹仟万元
成立日期	2022 年 09 月 05 日
住所	梅州市梅江区华南大道 18 号 105 室
经营范围	建设工程施工；园区管理服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；工程管理服务。
登记管理机关	梅州市梅江区市场监督管理局

综上，本所认为，广东梅州产融投资建设有限公司是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的法人主体，有权作为本项目的组织实施建设机构。

（二）本项目情况

经本所核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目

项目总投	213,691.61万元
项目对应的本年发债金额	50,000.00万元
项目概况	2022年8月29日梅州市梅江区发展和改革局文件下发的《广东省企业投资项目备案证》，备案申报企业名称：广东梅州产融投资建设有限公司，项目名称:广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目，建设规模及内容：规划用地面积约782000平方米，总建筑面积约186520平方米。建设内容包括：新建标准化厂房及配套、生活服务设施166300平方米，园区产业孵化中心12200平方米，园区智慧管理中心3100平方米，其余配套基础设施建设内容包括：园区集散广场（占地面积4575.20平方米）、给水泵站（2300平方米）、消防站（2200平方米）、市政道路（约3300米）及配套设施、综合管网约3300米（包括给排水、供电、燃气、污水、消防等）、边坡支护工程等市政基础设施与公共服务设施。 建设地点：广东省梅州市城北扎上村、扎下村、中村村 主要建设内容及规模：本项目规划用地面积约782000平方米，总建筑面积约186520平方米。建设内容包括：新建标准化厂房及配套、生活服务设施166300平方米，园区产业孵化中心12200平方米，园区智慧管理中心3100平方米，其余

	配套基础设施建设内容包括：园区集散广场（占地面积4575.20平方米）、给水泵站（2300平方米）、消防站（2200平方米）、市政道路（约3300米）及配套设施、综合管网约3300米（包括给排水、供电、燃气、污水、消防等）、边坡支护工程等市政基础设施与公共服务设施。 本项目从2023年2月开始前期工作，2023年6月动工建设，2026年2月底竣工验收。

本所认为，就上述债券项目，实施机构已实施立项等相关工作，确有实施项目的资金需求。

二、本项目收益与融资自求平衡

根据《财务评价报告》，广东大川会计师事务所（普通合伙）认为："在广东梅州产融投资建设有限公司对广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。"

经本所律师核查，本项目专项债券发行的财务评价机构为广东大川会计师事务所（普通合伙），现持有河源市源城区市场监督管理局于2019年10月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为:91441602684406123B）；广东大川会计师事务所（普通合伙）现持有广东省财政厅于2018年3月16日核发的《会计师事务所执业证书》，广东大川会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

综上，本所认为，本项目债券发行符合《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）及《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定。

三、与本项目专项债券发行有关的法律风险及风险应对措施

本项目专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

1.自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

（1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

（2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

（3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

（4）监理到位工作不到位，影响工期；

（5）施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

（1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

（2）施工工棚搭建满足防震要求；

（3）做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

（4）项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

（5）搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰；

（6）与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

（7）强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，避免质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

风险因素：

（1）施工计划不周详；

（2）施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

（3）施工过程中出现质量问题；

（4）施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

（1）进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

（2）进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

（3）进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定

月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.材料供应风险

风险因素：

（1）材料、设备不及时供应耽误工期；

（2）材料、设备质量不符合要求耽误工期。

风险应对措施：

（1）选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

（2）坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

（3）强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

4.资金落实情况

风险因素：

（1）资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

（2）资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

（3）资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

（1）按计划渠道筹集资金，确保资金足额到位；

（2）严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

5.工程事故

风险因素：

（1）人身安全对施工工期的影响；

（2）设备损毁对施工工期的影响；

（3）火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

（4）事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

（1）编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

（2）加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

（3）配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

（4）施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

（5）对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

（6）考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险因素：

（1）土地出让价格下滑风险；

（2）土地出让数量和期限风险；

风险应对措施：

（1）密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

（2）及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2.市场风险

风险因素：停车场、标准化厂房、研发大楼、标准化宿舍、商业配套、孵化中心的租赁、广告出租收入的波动将会对本项目未来的收益产生较大

影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

（1）为控制项目收益平衡风险，可提高对租赁市场价格的关注程度，定期对市场进行调研，提高市场敏感度，加强容量预测准确性；

（2）可通过调整合同期限及违约责任等方式来稳定租赁价格，减少未来广告收入波动产生的影响；

（3）及时调整项目运作思路和营销策略，注重市场开拓；

（4）加快投入资金向效益结算资金的转化，保持良好的资金流动，尽可能减少租赁价格波动带来的损失。

3.政策风险

风险因素：国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

风险应对措施：

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本项目专项债券发行对应项目的组织实施机构是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的组织实施机构；本项目可实现项目收益和融资自求平衡；本项目专项债券发行对应的项目应当根据《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）、《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目。

（以下无正文）

（本页为签署页）

广东东江勤诚（龙川）律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇二四年一月十六日