

浙江晟耀律师事务所
关于丽水市棚户区改造专项债券发行工作之

法律意见书

(2018) 浙晟律非诉字第 90 号

浙江晟耀律师事务所
二零一八年八月



目录

一、本期债券的募集资金用途.....	2
二、本次债券发行的文件.....	6
三、本期债券的风险因素.....	8
四、偿债保障措施.....	8
五、投资者保护机制.....	9
六、结论意见.....	9



浙江晟耀律师事务所 关于丽水市棚户区改造专项债券发行工作之 法律意见书

声明

1、浙江晟耀律师事务所（下称“本所”）作为丽水市棚户区改造专项债券发行的专项法律顾问。按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，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。

3、本所律师依据本法律意见书出具日之前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师仅就依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4、本法律意见书仅供丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

5、在本法律意见书中，本所律师仅就与丽水市、遂昌县和云和县棚



户区改造项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着承办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所律师同意丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目情况中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本期债券的募集资金用途

根据提供的《募投项目情况》，本期债券募集资金将全部用于丽水市、遂昌县和云和县三个棚户区改造项目，项目分别为溪渡村自然村城中村改造项目、遂昌县三溪口（E 区块）棚户区改造项目和丽水市云和县瓦窑村改造项目（一、二期）（下称“溪渡村项目、遂昌县三溪口（E 区块）项目及云和县瓦窑村一、二期项目”）。

（一）项目概述

本次丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目分别位于丽水市莲都区、丽水市遂昌县和丽水市云和县，涉及溪渡村项目、遂昌县三溪口（E 区块）项目及云和县瓦窑村一、二期项目三个棚户区改造项目。三个棚户区改造项目的项目实施单位分别为丽水市城市住房经营有限责任公司



(下称“丽水住房经营公司”)、遂昌县城市投资发展有限公司(下称“遂昌城投公司”)及云和县城市建设投资集团有限公司(下称“云和城投公司”)。

三个棚户区改造项目总投资为 95493 万元,自有资金为 49493 万元,剩余资金 46000 万元拟通过发行政府专项债券的方式筹集。

表 1 丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目情况一览表

序号	项目名称	拆迁建筑面积 (m ²)	拆迁户数 (户)	征收土地面积 (m ²)	可出让土地面积 (m ²)	总投资 (万元)	专项债券规模 (万元)
1	奚渡村自然村城中村改造项目	19829	75	35898	20977	44841	30000
2	遂昌县三溪口 (E 区块) 棚户区改造项目	45238	288	59000	39602	41974	10000
3	丽水市云和县瓦窑村改造项目 (一、二期)	16800	255	27256	27256	8678	6000
	合计	81867	618	122154	87835	95493	46000

(二)项目实施单位

1、丽水市棚户区改造项目

奚渡村自然村城中村改造项目的项目实施单位为丽水住房经营公司。

丽水住房经营公司的基本情况如下:

公司名称: 丽水市城市住房经营有限责任公司

营业执照核发时间及核发单位: 2018 年 4 月 15 日, 丽水市市场监督管理局向丽水住房经营公司核发《营业执照》

统一社会信用代码: 91331100MA2A1L7R8H



住所地：浙江丽水市莲都区中山北街 126 号报业大楼 14 楼

法定代表人：张肖肖

注册资本：50000.00 万元

经营期限：自 2018 年 04 月 15 日至长期

经营范围：棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。

（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）

2、丽水市遂昌县棚户区改造项目

遂昌县三溪口（E 区块）棚户区改造项目的项目实施单位为遂昌城投公司。遂昌城投公司的基本情况如下：

公司名称：遂昌县城市投资发展有限公司

营业执照核发时间及核发单位：2018 年 6 月 20 日，遂昌县市场监督管理局向遂昌城投公司核发《营业执照》

统一社会信用代码：91331123MA2A0REA44

住所地：浙江省丽水市遂昌县妙高街道西街 107 号

法定代表人：胡红兰

注册资本：叁亿元整

经营期限：自 2017 年 9 月 28 日至长期

经营范围：城市公共基础设施投资、建设与管理；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；旧城改造、城市土地开发经营（凡涉及许可证经营的凭许可经营）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询；工程勘察设计、建设工程招标代理、工程造价咨询服务；以投



资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务。（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）。

3、丽水市云和县棚户区改造项目

丽水市云和县瓦窑村改造项目（一、二期）的项目实施单位为云和城投公司。云和城投公司的基本情况如下：

公司名称：云和县城市建设投资集团有限公司

营业执照核发时间及核发单位：2018年6月21日，云和县市场监督管理局向云和城投公司核发《营业执照》

统一社会信用代码：91331125565899164L

住所地：浙江省丽水市云和县浮云街道梨园路25号

法定代表人：吴孔平

注册资本：壹亿元

经营期限：自2010年12月10日至长期

经营范围：负责政府确定的城市基础设施建设、公建项目的代建及工程管理；所属城市资产与资源的经营管理；城市发展研究策划服务；房地产开发（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）。

本所律师认为：丽水住房经营公司、遂昌城投公司和云和城投公司系在我国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

(三)项目批复文件



经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目已取得批复文件如下：

表 2 丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目审批情况表

序号	项目名称	项目业主	可研批复文号	规划意见	国土意见
1	奚渡村自然村城中村改造项目	丽水市城市住房经营有限责任公司	丽发改投资[2018]138号	符合丽水市城乡规划要求，属于城市建设用地	符合丽水市土地利用总体规划
2	遂昌县三溪口（E区块）棚户区改造项目	遂昌县城市投资发展有限公司	遂发投[2017]77号、遂发投[2018]23号	符合遂昌县城城乡规划要求	符合遂昌县土地利用总体规划
3	丽水市云和县瓦窑村改造项目（一、二期）	云和县城市建设投资集团有限公司	云发改投[2018]164号	符合云和县城乡规划要求，属于城市建设用地	符合云和县土地利用总体规划

本所律师认为，本次发行棚户区专项债券的范围为奚渡村项目、遂昌县三溪口（E区块）项目及云和县瓦窑村一、二期项目，项目均已取得发改、国土、规划部门意见，项目合法合规。

二、本期债券的发行文件

（一）《募投项目情况》

经本所律师核查，为丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目所编制的《募投项目情况》详细披露了以下内容：奚渡村项目、遂昌县三溪口（E区块）项目及云和县瓦窑村一、二期项目的项目概要、募集资金投向说明、项目融资计划及投资项目预期收益与融资自求平衡情况及其他应说明的事项等。

（二）法律顾问及法律意见书



本所为丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造项目提供专项法律服务并出具法律意见书。本所系经浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅于2017年2月27日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3133000047226168XH）。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：浙江晟耀律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备出具法律意见书的资质。

（三）审计机构及总体评价

丽水万邦天义会计师事务所有限公司（下称“万邦会所”）作为浙江省丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造专项债券的审计机构。

1、审计机构万邦会所现持有丽水市莲都区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913311026995197452）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000421）。

本所律师认为：万邦会所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备出具总体评价的资质。

2、《总体评价》

万邦会所出具《2018年浙江省丽水市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案总体评价》（以下简称“《总体评价》”）认为，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各种假设前提下，本次评价的浙江省丽水市三个棚改项目，预期土地出让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自求平衡。



综上，本所律师认为：为浙江省丽水市、遂昌县和云和县棚户区改造专项债券提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、本期债券的风险因素

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(二)流动性风险

本期债券发行后可能在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

(三)偿付风险

本期债券专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

四、偿债保障措施



根据《募投项目情况》和相关规章，本期债券的偿债保障措施为：本期债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。奚渡村项目、遂昌县三溪口（E 区块）项目及云和县瓦窑村一、二期项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

五、投资者保护机制

根据《募投项目情况》，本期债券的投资保护机制包括：

（一）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

（二）建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）为浙江省丽水市本次专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

（二）本期债券的偿债保障措施满足项目收益与融资自求平衡的要求。

（三）本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



浙江晟耀律师事务所
ZHEJIANG SHENGYAO LAW FIRM

法律意见书

(本页无正文，为《浙江晟耀律师事务所关于丽水市棚户区改造专项债券发行工作之法律意见书》之签字盖章页)

浙江晟耀律师事务所



律所负责人:

张笑俏

承办律师:

涂勇妙

承办律师:

夏金松

日期: 2018 年 9 月 4 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 3133000047226168XH

浙江晟耀

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关: 浙江省司法厅

发证日期: 2017 年 2 月 27 日

执业机构 浙江晨耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13311200311195459

法律职业资格
或律师资格证号

11200179050938

发证机关

浙江省司法厅

发证日期

2018年7月17日



持证人 涂勇妙

性 别 女

身份证号 332501197905160425

执业机构 浙江晨耀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13311200110953642

法律职业资格
或律师资格证号

11200177040490

发证机关

浙江省司法厅

发证日期

2015年04月21日



持证人 夏金松

性 别 男

身份证号 330321770409091