

浙江金元律师事务所

关于

金华市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

金元字〔2018〕第25号

浙江金元律师事务所

关于 金华市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作 之 法律意见书

浙江金元事务所是经浙江省司法厅批准成立，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。

浙江金元律师事务所（下称本所）接受金华市财政局的委托，担任其关于本次金华市棚户区改造调查项目的特聘专项法律顾问。就金华市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目录

释义与简称.....	3
声明.....	4
正文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、募集资金使用.....	5
（一）棚户区改造机构的资质.....	5
（二）本次债券的使用限制.....	7
三、中介机构及相关文件.....	10
（一）会计师事务所.....	10
（二）律师事务所.....	10
四、结论性意见.....	11
签章页.....	12

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	金元字〔2018〕第25号《浙江金元律师事务所关于金华市棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	浙江金元律师事务所
本所律师	指	朱涛
棚户区改造专项债券	指	地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	2018年浙江省人民政府金华市棚户区改造专项债券
本次准备工作	指	为本次债券发行所从事之前期准备工作
安泰会计师事务所	指	金华安泰会计师事务所有限责任公司
《专项评价报告》	指	金华安泰会计师事务所有限责任公司出具的《金华市2018年棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（金安会评【2018】210号）
市政府	指	金华市人民政府
财政局	指	金华市财政局
国土局	指	金华市国土资源局
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《管理办法》	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了书面调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任；但并不对本次专项债券的发行是否成功承担法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 金华安泰会计师事务所有限责任公司保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料；并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。因相关部门未提供关于各项目是否列入国家棚改计划的相关依据，本意见书不就此发表意见。

8. 本法律意见书仅供本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，金华安泰会计师事务所认为，本次评价的浙江省金华市6个区块的棚户区改造项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的棚户区改造项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）棚户区改造机构的资质

1. 根据金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心与金华智园置业有限公司签订的委托代理开发协议，金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心委托金华智园置业有限公司负责金湖雅苑棚户区改造项目建设、兰桂院棚户区改造项目建设、蟠龙村拆迁安置小区棚户区改造项目建设、陈宅拆迁安置小区棚户区改造项目建设，由金华智园置业有限公司实施具体工作。金华智园置业有限公司属于棚户区改造的具体实施机构。

统一社会信用代码	91330701796464141G
机构名称	金华智园置业有限公司
宗旨和业务范围	基础设施建设，旧村农房改造、安置房（保障房）项目建设、房地产开发、销售。
住所	浙江省金华市婺城区苏孟乡苏延路100号
法定代表人	姜宇胜
经费来源	国资
开办资金	16000万人民币
举办单位	金华融盛投资发展集团有限公司
有效期	2006年11月29日至9999年09月09日止
登记管理机关	金华市市场监督管理局经济技术开发区分局

2. 根据金华市金华山旅游经济区建设环保征迁局与浙江金华山旅游文化投资发展有限公司签订的委托代理开发合同, 金华山旅游经济区建设环保征迁局委托浙江金华山旅游文化投资发展有限公司负责金华山前庄头安置小区建设工程, 由金华山旅游文化投资发展有限公司实施具体工作。金华山旅游文化投资发展有限公司属于棚户区改造的具体实施机构。

统一社会信用代码	91330700MA28DA2RX8
机构名称	浙江金华山旅游文化投资发展有限公司
宗旨和业务范围	国家政策允许的旅游文化及城市基础设施建设投资; 景区景点开发服务; 景区景点物业管理; 政府授权范围内的景区闲置低效土地的开发利用; 汽车客运服务; 道路运输站(场)经营; 住宿、餐饮服务; 工艺美术品(金银、文物除外)、初级食用农产品(粮、棉、蚕除外)、观赏植物(国家重点保护野生植物除外)销售; 蔬菜、水果、豆类、谷物种植销售
住所	浙江省金华市婺城区罗店镇北山路 2359 号
法定代表人	王兴奎
经费来源	国资
开办资金	20000 万人民币
举办单位	金华市人民政府国有资产监督管理委员会
有效期	2016 年 1 月 19 日至 9999 年 09 月 09 日止
登记管理机关	金华市市场监督管理局

3. 根据武义县住建局与武义县桐琴开发建设有限公司签订的委托代理开发合同, 武义县住建局委托武义县桐琴开发建设有限公司负责金华市武义县桐琴棚户区(一期)改造项目, 由武义县桐琴开发建设有限公司实施具体工作。武义县桐琴开发建设有限公司属于棚户区改造的具体实施机构。

统一社会信用代码	913307230716399015
机构名称	武义县桐琴开发建设有限公司
宗旨和业务范围	镇区范围内工业园区、新农村投资开发与建设等
住所	武义县桐琴镇江滨路 32 号
法定代表人	巫康生
经费来源	国资
开办资金	5000 万人民币
举办单位	桐琴镇人民政府
有效期	2013 年 06 月 26 日至 2063 年 06 月 25 日止
登记管理机关	武义县市场监督管理局

据此，本所律师认为，金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心、金华山旅游经济区建设环保征迁局、武义县住建局为项目所在地地市级政府确定的棚改主管部门；金华智园置业有限公司、浙江金华山旅游文化投资发展有限公司、武义县桐琴开发建设有限公司系受各项目棚改主管机构的委托，有资格实施棚户区改造项目，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据相关部门提供的 6 个项目的相关资料，本次金华市棚户区改造专项债券合计 7.6 亿元，其中：金华市本级（含区）7 亿元，涉及 5 个区块；武义县 0.6 亿元，涉及 1 个区块。

（1）金湖雅苑棚户区改造项目

项目名称	金湖雅苑棚户区改造项目
棚改主管部门	金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心
项目责任单位	金华智园置业有限公司
项目实施地点	金华市经济技术开发区
改造地点、规模	金华市经济技术开发区/17.5 万平方米
开始时间	2016 年 4 月
改造期限	2016 年 4 月-2019 年 10 月
项目总投资	83800 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	土地已平整

（2）兰桂院棚户区改造项目

项目名称	兰桂院棚户区改造项目
棚改主管部门	金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心
项目责任单位	金华智园置业有限公司
项目实施地点	金华市经济技术开发区

改造地点、规模	金华市经济技术开发区/17.06 万平方米
开始时间	2014 年 10 月
改造期限	2014 年 4 月-2018 年 12 月
项目总投资	36000 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	土地已平整

(3) 蟠龙村拆迁安置小区棚户区改造项目

项目名称	蟠龙村拆迁安置小区棚户区改造项目
棚改主管部门	金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心
项目责任单位	金华智园置业有限公司
项目实施地点	金华市经济技术开发区
改造地点、规模	金华市经济技术开发区/9.42 万平方米
开始时间	2018 年 4 月
改造期限	2018 年 4 月-2020 年 6 月
项目总投资	39000 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	土地已平整

(4) 陈宅拆迁安置小区棚户区改造项目

项目名称	蟠龙村拆迁安置小区棚户区改造项目
棚改主管部门	金华市经济技术开发区农转居多层公寓建设管理中心

项目责任单位	金华智园置业有限公司
项目实施地点	金华市经济技术开发区
改造地点、规模	金华市经济技术开发区/5.31 万平方米
开始时间	2018 年 10 月
改造期限	2018 年 10 月-2020 年 12 月
项目总投资	22000 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	土地已平整

(5) 金华山前庄头安置小区建设工程项目

项目名称	金华山前庄头安置小区建设工程项目
棚改主管部门	金华山旅游经济区建设环保征迁局
项目责任单位	浙江金华山旅游文化投资发展有限公司
项目实施地点	金华山旅游经济区
改造地点、规模	金华山旅游经济区/8 万平方米
开始时间	2018 年 11 月
改造期限	2018 年 11 月-2021 年 4 月
项目总投资	73000 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	目前处于征地阶段，未进行土地清表。

(6) 金华市武义县桐琴棚户区（一期）改造项目

项目名称	金华市武义县桐琴棚户区（一期）改造项目
棚改主管部门	武义县住建局
项目责任单位	武义县桐琴开发建设有限公司
项目实施地点	金华市武义县桐琴镇
改造地点、规模	金华市武义县桐琴镇/4.6 万平方米
开始时间	2019 年 4 月
改造期限	三年
项目总投资	11000 万元
本次债券发行金额	6000 万元
土地现状	桐琴中心幼儿园以西，下泉路、育才路以东，永武二线以北，拆迁面积 57537 平方米，127 户，现已完成被拆迁房屋的入户调查、面积测量、房屋评估工作，以及拆迁红线范围内村界的勘测定界、土地权属调查和附着物状况调查，并已确定征收补偿安置方案。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由各项目的棚改主管部门专项用于棚户区改造，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由金华安泰会计师事务所有限责任公司出具。

金华安泰会计师事务所有限责任公司现持有金华市婺城区市场监督管理局于 2017 年 6 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913307027176653091）、浙江省财政厅于 2018 年 4 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》，金华安泰会计师事务所有限责任公司系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江金元律师事务所出具。浙江金元律师事务所现持有浙江省司法厅于核发的《律师事务所执业许可证》（执业许可证号为 23307200010454823），浙江金元律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江金元律师事务所朱涛律师作为签署律师，其持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且已经过年度年检。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的改造项目可实现项目收益和融资自求平衡；金华智园置业有限公司、浙江金华山旅游文化投资发展有限公司、武义县桐琴开发建设有限公司有资格实施棚户区改造地块的改造项目；本次债券中应享分配额度内的资金由各项目的棚改主管部门专项用于棚户区改造项目。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《浙江金元律师事务所关于金华市武义县棚户区改造专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：

李仁七

经办律师：

李

二〇一八年九月三日