



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于 2018 年深圳市市级棚户区改造专项债 券（一期）

——2018 年深圳市政府专项债券（一期）的

法律意见书

中国 深圳 福田区 益田路 6001号 太平金融大厦12层

邮政编码：518017

电话(Tel.): (86755) 88265288

传真(Fax.): (86755) 88265537

目 录

释 义.....	1
第一节 律师声明事项.....	5
第二节 法律意见书正文.....	6
一、 本次发行.....	6
(一) 发行人及项目业主的主体资格.....	6
(二) 本次发行的批准与授权.....	6
(三) 本次发行的基本情况.....	7
(四) 本次发行的额度.....	7
二、 本次发行对应的投资项目业主.....	8
(一) 项目业主基本情况.....	8
(二) 项目业主重要历史沿革.....	8
(三) 项目业主实施 38、39 区棚改项目的主体资格.....	9
三、 本次发行对应的投资项目.....	10
(一) 38、39 区棚改项目概述.....	10
(二) 项目批复文件.....	11
(三) 项目预期偿债资金来源.....	12
(四) 项目融资与收益平衡.....	12
四、 本次发行的有关文件及中介机构.....	12
(一) 信息披露文件.....	13
(二) 信用评级机构及信用评级报告.....	13
(三) 发行人律师和本次发行的《法律意见书》.....	13
(四) 《自求平衡报告》.....	13
五、 与本次发行有关的潜在风险及分析.....	14
(一) 潜在风险.....	14
(二) 风险分析.....	15
(三) 项目资产管理.....	15
六、 结论性意见.....	16

释 义

在本《法律意见书》中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、市政府	指	深圳市人民政府
省政府	指	广东省人民政府
市财政委	指	深圳市财政委员会
市监局	指	深圳市市场监督管理局
市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	2018年深圳市市级棚户区改造专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（一期）
本次发行	指	2018年深圳市市级棚户区改造专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（一期）的发行
市人才安居集团	指	深圳市人才安居集团有限公司
宝安人才安居公司、项目业主	指	宝安区38区新乐花园、39区海乐花园棚户区改造项目的业主，即深圳市宝安人才安居有限公司
38、39区棚改项目	指	宝安区38区新乐花园、39区海乐花园棚户区改造项目
《信息披露文件》	指	本次债券的信息披露文件，即《2018年深圳市市级棚户区改造专项债券（一期）-2018年深圳市政府专项债券（一期）信息披露文件》
《实施方案》	指	本次债券的实施方案，即《深圳市政府38区新乐花园、39区海乐花园棚户区改造项目专项债券实施方案》
信达、本所	指	广东信达律师事务所
信达律师、本所律师	指	广东信达律师事务所经办律师
本《法律意见书》	指	信达为发行人本次发行出具的《广东信达律师事务所关于2018年深圳市市级棚户区改造

		专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（一期）的法律意见书》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《评级报告》	指	由新世纪出具的《2018年深圳市市级棚户区改专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（一期）信用评级报告》
德勤	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
德勤深圳分所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《自求平衡报告》	指	德勤深圳分所出具的《深圳市38区新乐花园、39区海乐花园棚户区改造项目专项债券自求平衡财务评估咨询报告》
元	指	人民币元
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国函〔1988〕121 号文	指	《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》
国办函〔2016〕88 号文	指	《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》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《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〔2018〕28号文	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
财预〔2018〕34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》

财库〔2018〕61 号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的通知》
财库〔2018〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

广东信达律师事务所
关于2018年深圳市市级棚户区改造专项债券（一期）
——2018年深圳市政府专项债券（一期）的
法律意见书

信达债字[2018]第011号

致：深圳市财政委员会

根据市财政委与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受市财政委的委托，指派律师以特聘专项法律顾问的身份参与深圳市政府本次发行工作，并根据《预算法》、国函〔1988〕121号文、国办函〔2016〕88号文、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，按照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》。

第一节 律师声明事项

信达是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本《法律意见书》出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本《法律意见书》项下之法律意见。

为出具本《法律意见书》，信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，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。

信达出具本《法律意见书》，依赖于发行人、项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，信达假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

信达仅就与本次发行所涉及到的有关中华人民共和国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。信达在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本《法律意见书》作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本《法律意见书》承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本《法律意见书》如下：

第二节 法律意见书正文

一、本次发行

（一）发行人及项目业主的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2018〕28号文第五条之“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行棚改专项债券”的规定及《广东省人民政府办公厅文件呈批表》（办文编号：财税 0591），发行人已取得省政府关于深圳市自办发行地方政府债券的批准，具备自办发行棚改专项债券的主体资格。

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次发行对应的投资项目为 38 区、39 区棚改项目，项目业主为宝安人才安居公司。项目业主的主体资格参见本文“第二节 法律意见书正文”之“二、本次发行对应的投资项目业主”之“（三）项目业主实施 38、39 区棚改项目的主体资格”部分论述。

（二）本次发行的批准与授权

1. 省政府的批准

根据市财政委提供的《广东省人民政府办公厅文件呈批表》（办文编号：财税 0591），省政府同意深圳市从 2017 年起自办发行地方政府债券，发行人发行地方政府专项债券已经取得了省政府的批准。

2. 市政府的批准

根据市财政委提供的市政府六届一百三十五次常务会议会议纪要，会议审议通过了《关于将地方政府债券发行规模纳入 2018 年本级第一次预算调整方案的请示》，本次发行已取得了市政府的批准。

深圳市第六届人大常委会第二十七次会议通过了《深圳市人民代表大会常务委员会关于批准深圳市 2018 年本级第一次预算调整方案的决议》（深常办发〔2018〕30 号），将本次债券额度纳入地方预算。

（三） 本次发行的基本情况

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次债券的基本情况如下：

债券名称	2018 年深圳市市级棚户区改造专项债券（一期）-2018 年深圳市政府专项债券（一期）
发行人	深圳市人民政府
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
发行期限	10 年期
发行规模	4.8 亿元
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债项评级	AAA（按实际评级结果调整）
发行面值	人民币 100 元
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，债券最后一次利息随本金一起支付
发行方式	招标发行
利率确定方式	采用单一价格荷兰式中标方式，标的为利率，全场最高中标利率为专项债券的票面利率
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止的购买者除外）
招标系统	财政部深圳证券交易所政府债券发行系统
税务提示	根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税

（四） 本次发行的额度

根据《实施方案》，本项目总投资 263639.52 万元，其中 37.73%项目资本金 99478.52 万元由实施方自筹；总投资的 6.13%使用 2016 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金 16161 万元；其余 56.14%的资金需求 148000 万元通过发行专项债券筹集。其中 2018 年发行 4.8 亿元。

根据《财政部关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（财预〔2018〕59 号），2018 年，财政部核定深圳市新增政府债务限额 223 亿元，其中，一般债务限额 13 亿元，专项债务限额 210 亿元。

深圳市第六届人大常委会第二十七次会议于 2018 年 8 月 31 日召开，通过了

《深圳市人民代表大会常务委员会关于批准深圳市 2018 年本级第一次预算调整方案的决议》（深常办发〔2018〕30 号），市人大常委会提出市本级 2018 年第一次预算调整方案中增加举借债务 102.4 亿元，其中，专项债务 89.4 亿元，将本次债券额度 4.8 亿元列入地方预算。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的条件；本次发行已获得必要的批准与授权；本次发行额度已列入地方预算。

二、本次发行对应的投资项目业主

（一）项目业主基本情况

根据宝安人才安居公司的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300MA5DD8DU92）以及国家企业信用信息公示系统公开信息，宝安人才安居公司的情况如下：

公司名称	深圳市宝安人才安居有限公司
法定代表人	李东宁
注册资本	300,000 万元
公司类型	有限责任公司
股东	深圳市人才安居集团有限公司（国有独资）65%
	深圳市宝安建设投资集团有限公司（国有独资）35%
营业期限	2016 年 5 月 24 日至无固定期限

根据国家企业信用信息公示系统公开信息，项目业主的 2017 年报已公示。

（二）项目业主重要历史沿革

根据项目公司的工商内档，项目业主的设立及重要事项变更情况如下：

1. 2016 年 5 月设立

项目业主深圳市宝安人才安居有限公司前身为深圳市宝建投住宅发展有限公司，于 2016 年 5 月 24 日设立。成立时的出资人为深圳市宝安建设投资集团有限公司，注册资本为 10,000 万元。设立时项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
------	-------	------

深圳市宝安建设投资集团有限公司	10,000 万元	100%
-----------------	-----------	------

2. 2016 年 12 月更名

2016 年 12 月 6 日，深圳市宝建投住宅发展有限公司作出变更决定，项目业主的名称由深圳市宝建投住宅发展有限公司变更为深圳市宝安人才安居有限公司。

3. 2017 年 3 月增资、股权变更

2017 年 3 月 24 日，根据宝安人才安居公司 2017 年 3 月 17 日作出的股东会决议，公司的注册资本增加至 300,000 万元，股东变更为深圳市人才安居集团有限公司及深圳市宝安建设投资集团有限公司。本次变更后，项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
深圳市人才安居集团有限公司	195,000 万元	65%
深圳市宝安建设投资集团有限公司	105,000 万元	35%

根据项目业主提供的深圳市市场和质量监督管理委员会档案查询资料，项目业主以上变更均按规定办理了工商变更登记手续。

（三）项目业主实施 38、39 区棚改项目的主体资格

1. 经营范围

根据宝安人才安居公司的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统公开信息，项目业主的经营范围为：人才安居房项目的投融资、开发建设、运营管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

2. 主体资格

根据《宝安区城市更新委员会 2017 年第二次会议纪要》（深宝会纪（2017）19 号），宝安区住建局为宝城 38 区、39 区棚户区改造项目统筹单位，宝安人才安居公司为项目实施主体。根据深圳市宝安区城市更新局出具的《关于确认深圳

市宝安区新安街道 38 区新乐花园、39 区海乐花园棚户区改造项目实施主体的函》（深宝城更函（2017）151 号，以下简称“《38、39 区棚改项目实施主体确认函》”），宝安人才安居公司为深圳市宝安区城市更新局确定的 38、39 区棚改项目实施主体。

根据《市委领导办公会议纪要》（深会纪（2016）26 号），市人才安居集团是市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台，是深圳市专责从事人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司，具有政策性和功能性属性；市人才安居集团履行人才住房的投资、筹集、建设、供给和运营管理等工作实施主体的职能。会议决定，各区（新区）不单独设立人才安居住房企业，由市人才安居集团在各区成立独资子公司或与各区合作成立由市人才安居集团控股的合资子公司，统一负责各区（新区）内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营。

宝安人才安居公司为根据上述会议由市人才安居集团与宝安区合作成立的公司，有负责宝安区内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营的主体资格。

根据《实施方案》，38、39 区棚改项目产品除回迁安置房外，其余为人才安居房。因此，宝安人才安居公司有从事 38、39 区棚改项目的投融资、建设、筹集和运营的主体资格。

综上，信达律师认为：（1）项目业主是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主历史沿革合法合规，依法有效存续；（3）项目业主具备从事 38、39 区棚改项目的主体资格。

三、 本次发行对应的投资项目

（一）38、39 区棚改项目概述

根据深圳市规划和国土资源委员会关于《2016 年深圳市城市更新单元计划第四批计划》的公告，2016 年，38、39 区棚改项目被列入第四批城市更新单元计划。

根据《信息披露文件》、《实施方案》、《深圳市社会投资项目备案证》等材料，本项目概况如下：

宝安 38 区新乐花园、39 区海乐花园位于深圳市宝安区新安街道新安一路和翻身路交汇处两侧，东临广深公路，西临宝安大道。两个小区共有多层建筑 31 栋，合计 960 户，占地总面积约 38700.2 m²，现状建筑面积约 85520.41 m²。通过棚户区改造，拆除用地面积 38700.2 m²，贡献用地 6374.8 m²，开发建设用地面积 32325.4 m²，规划容积率 6.0，计容积率建筑面积 193950 m²。

本项目规划发展定位为宝安区配套完善、交通方便、环境优美的居住小区。本项目整体定位为现代化开放式小区，打造绿色、生态、开放、共享的人才安居工程示范小区。

项目产品除回迁安置房外，其余为人才住房。本项目建成后的人才住房租售对象为符合深圳市人才住房相关政策要求的人才群体。

（二）项目批复文件

根据项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具日，本项目已取得的主要建设文件如下：

文件名称	发文主体	编号	主要内容
《38、39 区棚改项目实施主体确认函》	深圳市宝安区城市更新局	深宝城更函（2017）151 号	确认宝安人才安居公司为 38、39 区棚改项目的实施主体。
《深圳市社会投资项目备案证》	深圳市宝安区发展和改革局	深宝安发改备案（2017）553 号	宝安人才安居公司新建宝城 39 区海乐花园棚户区改造项目的发改立项备案。
《深圳市社会投资项目备案证》	深圳市宝安区发展和改革局	深宝安发改备案（2017）554 号	宝安人才安居公司新建宝城 38 区新乐花园棚户区改造项目的发改立项备案。
《深圳市宝安区人民政府关于宝安区新安街道宝城 38 区新乐花园更新单元规划审批情况的通知》	深圳市宝安区人民政府	深宝府函（2017）971 号	宝安区政府审议通过《宝安区新安街道宝城 38 区新乐花园更新单元规划》确定的功能定位及改造目标、主要经济技术指标等。
《深圳市宝安区人民政府关于宝安区新安街道宝城 39 区海乐花园更新单元规划审批情况的通知》	深圳市宝安区人民政府	深宝府函（2017）972 号	宝安区政府审议通过《宝安区新安街道宝城 39 区海乐花园更新单元规划》确定的功能定位及改造目标、主要经济技术指标等。

（三）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，“本项目经营收入主要来源于物业销售收入（包括回迁房增购销售收入、商业物业销售收入、人才住房销售收入）和物业租赁收入（包括人才住房政策指导价租赁收入、商业物业租赁收入）。”

根据德勤深圳分所出具的《自求平衡报告》，本项目“以物业销售收入（包括商业整体转让销售收入、人才住房销售收入、回迁房增购销售收入）和人才住房政策指导价租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源”。

（四）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，“本项目在考虑将项目全部商业物业与 45%的人才住房销售的假设前提下，本项目从 2029 年起连续三年依次偿还债券本金 4.8 亿元、5 亿元、5 亿元以及相关利息，截至本项目 2021 年发行的最后一笔 10 年期 5 亿元专项债券于 2031 年到期时，期间将不存在任何资金缺口，在偿还当年到期的债券本息后并仍有 20,419 万元的资金结余”。

德勤深圳分所出具的《自求平衡报告》认为，“本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足”；且“本项目的专项债券还本付息以物业销售收入（包括商业整体转让销售收入、人才住房销售收入、回迁房增购销售收入）和人才住房政策指导价租赁收入为基础，在既定的销售面积、出租面积、单价、及成本费用下，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求”。

综上所述，根据《实施方案》、《自求平衡报告》，本项目在“专项债券存续期内还本付息资金充足”且“在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求”；符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

四、 本次发行的有关文件及中介机构

（一）信息披露文件

经核查，《信息披露文件》包含了债券概况，信用评级情况，中长期经济规划情况，深圳市经济、财政和债务情况，信息披露安排，风险提示等主要内容。

（二）信用评级机构及信用评级报告

新世纪出为本次债券出具了《评级报告》，根据新世纪出具的《评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA，债券级别 AAA 表示对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极好，偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91310110132206721U”的《营业执照》和中国证券监督管理委员会核发的编号为“ZPJ003”的《证券市场资信评级业务许可证》，新世纪为在中国境内工商注册且具备证券市场资信评级资质的中介机构。

经核查，信达律师认为，新世纪具有为本次发行进行信用评级的业务资格。

（三）发行人律师和本次发行的《法律意见书》

信达是在中华人民共和国合法注册的具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“24403199310237277”的《律师事务所执业许可证》且 2017 年度考核合格。

相关经办律师均持有广东省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过了 2017 年度年检。

综上，信达为依法设立、有效存续，并取得相关执业资格的机构；相关经办律师持有合法有效的《中华人民共和国律师执业证》，信达及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（四）《自求平衡报告》

德勤深圳分所就本次发行出具了《自求平衡报告》。《自求平衡报告》认为，

“通过发行地方政府专项债券的方式，满足深圳市政府 38 区新乐花园、39 区海乐花园棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案”。

德勤深圳分所现持有市监局核发的统一社会信用代码为“914403000589780442”的《营业执照》和财政部核发的证书序号为“NO. 001778”的《会计师事务所执业证书》，德勤现持有财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书序号为“000483”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，德勤深圳分所为德勤的分支机构，德勤深圳分所具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

综上所述，信达律师认为，上述中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的资格。

五、与本次发行有关的潜在风险分析

（一）潜在风险

根据《实施方案》、《信息披露文件》，本项目存在的主要风险如下：

1. 经济政策与经济环境风险

棚户区改造在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中央及地方政府高度重视并给与诸多政策支持，导致棚户区改造项目对经济环境及经济政策变动高度敏感。棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。

在本次项目开发期间，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策、地方扶持优惠政策及地方棚户区改造管理政策发生变化，可能对本次项目的运营及收益产生不利影响。深圳市本次棚户区改造项目拟采用租售并举的运营方式，住宅除用于安置补偿外，将主要用于人才住房的销售及租赁。受深圳市人才住房开发及相关政策的影响，若项目建成后因政策变动无法销售，将可能导致项目成本回收期延长，项目收益在债券存续期内不能对融资成本实现有效覆盖。

2. 社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，在项目的实施过程中，居民期望的补偿标准可能会随着通货膨胀或市场价格变化发生改变，如果期望的补偿标准与实际补偿标准差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时，安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决也容易引发社会不稳定事件发生。此外，媒体对于项目的报道和观点也可能影响公众对于项目的看法，特别是项目区内涉及的群众，受信息不对称、误解等因素影响产生对项目的不满情绪引发治安风险。

3. 项目管理风险

本次棚户区改造项目总体投资规模较大、周期较长。在项目建设运营期间，如果发生建筑材料、设备和劳动力价格上涨，或遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故及其他不可预见的困难，或由于投资管理与控制不力，导致造价失控，使项目实际费用超出概算，可能导致项目不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况，导致不能按预期实现项目收益。

（二）风险分析

《自求平衡报告》对本项目的风险进行了分析，“总体而言，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高；但未来项目的实际销售单价、租金上涨率、出租率及债券利率等受宏观经济影响较大。若本项目物业销售收入、人才住房租金收入未能达到预期，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求”。

（三）项目资产管理

《实施方案》对项目对应的资产进行约定：“关于本次债券发行对应项目资产，在还清本次发行本金及利息前不得用于为实施方公司、该公司关联公司、政府、政府融资平台等主体融资提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项”。

综上，信达律师认为，若发行人能根据《实施方案》对项目资产进行管理，则上述风险不会对本次发行造成实质性影响；发行人不存在对本次发行构成实质

性不利影响的重大法律风险。

六、 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

- 1、 发行人具备发行地方政府专项债券的条件；
- 2、 本次发行已获得必要的批准和授权；
- 3、 项目业主具备从事上述棚改项目的主体资格；
- 4、 截至本《法律意见书》出具日，发行人不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。

本法律意见书一式贰份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《广东信达律师事务所关于 2018 年深圳市市级棚户区改造专项债券（一期）——2018 年深圳市政府专项债券（一期）的法律意见书》之签署页）



广东信达律师事务所

负责人：

张炯

经办律师：

石之恒

魏绮雯

2018年 9 月 15 日