

广东广和律师事务所
关于
2018 年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）
—2018 年深圳市政府专项债券（三期）
之

法律意见书



深圳 北京 广州 成都 武汉 东莞 珠海 前海 龙岗 纽约 加拿大 南美 台北

目录

释义.....	i
重要提示及声明.....	1
一、本次发行.....	2
二、本次发行对应的募投项目.....	3
（一）华富村棚改项目概述.....	3
（二）华富村棚改项目实施主体.....	3
（三）华富村棚改项目相关批复文件.....	5
（四）华富村棚改项目资金筹措方案及预期收益来源.....	5
三、发行文件及发行有关机构.....	6
（一）信息披露文件.....	6
（二）评级报告.....	6
（三）法律意见书.....	7
（四）财务评估咨询报告.....	7
四、风险因素.....	7
（一）工期延误.....	7
（二）安全生产.....	8
（三）征地拆迁风险.....	8
（四）政策风险.....	8
（五）市场风险.....	8
（六）利率波动风险.....	8
五、总体结论性意见.....	9

释义

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	指	深圳市人民政府
区财政局	指	深圳市福田区财政局
市监局	指	深圳市市场监督管理局
区国资委	指	深圳市福田区人民政府国有资产监督管理委员会
深棚改办	指	深圳市棚户区改造领导小组办公室
实施主体、福华公司	指	深圳市福田福华建设开发有限公司
华富村棚改项目、项目	指	深圳市福田区华富村东、西区改造项目
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本所	指	广东广和律师事务所
瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所
本次发行	指	2018 年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）—2018 年深圳市政府专项债券（三期）的发行
《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	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
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》
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》
财预〔2016〕155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财库〔2017〕59 号文	指	《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》
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〕34 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财预〔2018〕28 号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》
财库〔2018〕61 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
深府规〔2018〕8 号文	指	《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》
元	指	人民币元

广东广和律师事务所
关于 2018 年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）
—2018 年深圳市政府专项债券（三期）
之
法律意见书

(2018)广和专字第 312 号

深圳市福田区财政局：

广东广和律师事务所(以下简称“本所”)受深圳市福田区财政局委托，指派陈秀盈律师、邹丽容律师作为2018年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（三期）发行事项的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2015〕225号文、财库〔2015〕83号文、财库〔2017〕59号文、财预〔2018〕28号文、财库〔2018〕61号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文以及深府规〔2018〕8号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2. 本所律师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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券财务评估等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券财务评估等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、本次发行

根据《2018年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）-2018年深圳市政府专项债券（三期）信息披露文》（以下简称“《信息披露文件》”）以及《2018年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）-2018年深圳市政府专项债券（三期）项目实施方案》（以下简称“《项目实施方案》”），本次发行的主体为深圳市人民政府，发行额度为10亿元，募集资金拟专项用于华富村棚改项目。

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）以及《深圳市财政委员会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》（深财预〔2018〕111号），本次发行额度在国务院批准的深圳市专项债务限额以及深圳市棚户区改造专项债务限额内。

二、本次发行对应的募投项目

（一）华富村棚改项目概述

根据《福田区华富村东、西区棚户区改造专项规划（草案）》，华富村棚改项目位于华富街道，东临华富路，南临华新路，北临笋岗西路。拆除用地面积 139625.07 平方米，开发建设用地面积 92839.35 平方米，计容积率建设面积为 641500 平方米，其中住宅 433200 平方米，商业、办公及旅馆业建筑面积 185200 平方米，公共配套设施 23100 平方米。

根据《项目实施方案》，华富村棚改项目按照“政府主导+国企实施+回迁房建设+人才住房建设”的模式开展，回迁房不带装修，人才住房精装修交付，办公及配套商业公共部分精装修，内部毛坯。除回迁安置及被搬迁人增购面积外，人才住房由政府安排出租，剩余办公和配套商业只租不售。

（二）华富村棚改项目实施主体

1. 实施主体基本情况

根据深圳市福田区委办公室于2017年8月4日印发的《福田区老旧住宅区改造和综合整治工作汇报会会议纪要》以及区国资委的《关于成立华富村老旧住宅区改造项目公司的批复》，深圳市福田福华建设开发有限公司是华富村棚改项目的实施主体。

根据福华公司的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300MA5EPC8X9L）以及市监局官方网站公开信息，福华公司的法定代表人为陈爱虹，认缴注册资本总额为50,000万元，经济性质为有限责任公司（法人独资），成立日期为2017年8月22日。根据市监局官方网站公开信息，福华公司的2017年报已公示。

2. 实施主体历史沿革

实施主体深圳市福田福华建设开发有限公司是经区国资委批准，于2017年8月22日由市监局核准后设立的有限责任公司。实施主体成立时股东为深圳市福田投资发展公司，出资额为50,000万元。根据福华公司提供的2017年8月25日的中

信银行深圳分行的客户回单，福华公司已收到来自深圳市福田投资发展公司的投资款50,000万元。

根据富华公司的工商档案资料以及市监局的公开信息，截止至本法律意见书出具之日实施主体不存在股权质押、法院冻结、经营异常的情况。

3. 实施主体的经营范围

根据福华公司的《营业执照》以及市监局官方网站公开信息，福华公司的一般经营项目范围为房地产开发，物业管理，物业租赁；许可经营项目为停车服务。

4. 代建单位招标情况

根据深圳市建星项目管理顾问有限公司出具的《中标通知书》（标段编号：440304201700760019001），福华公司于2017年12月14日在深圳市建设工程交易服务中心对华富村棚改项目代建工程进行招标，中标单位为华润置地有限公司。

根据华润置地有限公司出具的《关于由华润（深圳）有限公司履行福田区政府投资代建项目的函》以及《项目授权委托书》，华润置地有限公司授权其境内全资子公司华润（深圳）有限公司对华富村棚改项目的代建工作进行管理，并开具项目履约保函，后期各项工作及相关合同处理均以华润（深圳）有限公司为主体推进。

根据华润（深圳）有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300100018574B）以及市监局官方网站公开信息，华润（深圳）有限公司的法定代表人为孔小凯，认缴注册资本总额为港币50,000万元，经济性质为有限责任公司（外国法人独资），成立日期为2000年11月13日。根据市监局官方网站公开信息，华润（深圳）有限公司的2013年报、2014年报、2015年报、2016年报、2017年报已公示。

根据深圳市规划和国土资源委员会于2017年5月1日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》【证书编号：深房开字（2017）210号】，华润（深圳）有限公司具有房地产开发企业三级资质。

据此，本所律师认为：（1）实施主体是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）实施主体设立合法合规，依法有效存续。

（三）华富村棚改项目相关批复文件

根据深圳市棚户区改造领导小组办公室（深圳市住房和建设局代章）《关于华富村东、西片区旧住宅区改造项目有关问题的复函》（深棚改办函〔2017〕2号），深棚改办同意华富村棚改项目备案并将华富村棚改项目纳入深圳市2018年棚户区改造年度计划。

根据深圳市福田区委办公室于2017年8月4日印发《福田区老旧住宅区改造和综合整治工作汇报会会议纪要》和区国资委《关于成立华富村老旧住宅区改造项目公司的批复》，华富村棚改项目实施主体为福华公司。

根据深圳市福田区委办公室于2017年8月4日印发《福田区老旧住宅区改造和综合整治工作汇报会会议纪要》，深圳市福田区委原则同意《福田区华富村老旧住宅区改造项目住宅房屋补偿安置方案》。

据此，本所律师认为，华富村棚改项目已取得了相关的批准文件。

（四）华富村棚改项目资金筹措方案及预期收益来源

根据《项目实施方案》以及《信息披露文件》，华富村棚改项目总投资为964,048万元，建设期从2017年至2024年。建设资金来源于项目资本金和通过发行专项债券筹集的资金。项目资本金为本项目总投资的63%，共计约606,048万元，从政府财政预算安排，按照年度建设资金需求分七年到位。结合建设资金需求及资本金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计358,000万，融资成本按4%估算。

根据《项目实施方案》，项目的预期收益包括被搬迁人增购物业回款，人才房租收入，办公物业租金收入，商业物业租金收入。

三、发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载，关于本次发行的基本情况如下：

债券名称：2018年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（三期）

发行品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：15年期

发行规模：人民币10亿元

债券利率：固定利率

付息方式：按半年支付利息，最后一次利息随本金一起支付

信用评级机构及债项评级结果：新世纪评定本次发行的债项级别为AAA

《信息披露文件》包含了债券概况、发行计划、信用评级情况、深圳市中长期经济规划情况、深圳市有关数据、深圳市地方政府债务管理情况以及备查文件等主要内容。

据此，本所律师认为发行人编制的《信息披露文件》已披露了本期债券的主要发行要素。

（二）评级报告

新世纪就本次发行出具了编号为新世纪债评（2018）010899的《2018年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（三期）信用评级报告》，本次发行的债券级别为AAA。

根据上海市杨浦区市场监督管理局于2016年8月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U；证照编号：10000000201608180124）、国家企业信用信息公示系统关于新世纪的公示信息以及中国证券监督管理委员会于2012年11月2日核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号：ZPJ003），新世纪为在中国境内注册成立且具备证券市场资信评级资质的中介机构，具备为

本次发行出具信用评级报告的资格。

（三）法律意见书

本所是经广东省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31440000G3478214XU）且2017年度考核合格。本所指派的陈秀盈律师、邹丽容律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了2017年度年检。出具本法律意见书的律所以及签字律师具备相关从业资格。

（四）财务评估咨询报告

瑞华就本次发行出具了编号为瑞华厦门咨字【2018】94020001号的《2018年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（三期）财务评估咨询报告》（以下简称“《财务评估咨询报告》”）。《财务评估咨询报告》认为，通过发行地方政府专项债券的方式，满足深圳市福田区华富村东、西区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

根据厦门市市场监督管理局于2016年2月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200581260256W）、福建省财政厅于2009年12月30日核发的《会计师事务所分所执业证书》、财政部和中国证券监督管理委员会于2017年6月27日颁发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，瑞华为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具财务评估咨询报告的资质。

四、风险因素

（一）工期延误

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果

工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（二）安全生产

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产建设施工来说至关重要，生产事故将可能影响项目的正常生产经营，引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（三）征地拆迁风险

部分被搬迁人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

（四）政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，但目前深圳市相关棚改政策仍在研究制定阶段，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

（五）市场风险

由于受到未来国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，高档写字楼供应激烈，多个项目集中入市，对项目租金价格及预租率有较大影响。增购部分市场价以及办公商业项目的出租收入可能出现波动，从而影响专项债券的还款来源。

（六）利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次发行募集资金将用于华富村棚改项目，华富村棚改项目已取得了相关的批准文件。
2. 项目实施主体是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续。
3. 发行人编制的《信息披露文件》已披露了本期债券的主要发行要素。
4. 为本次发行提供信用评级、评估咨询服务、法律顾问的专业机构具备相关从业资质。
5. 本次发行的风险因素包含延误风险、安全生产风险、征地拆迁风险、政策风险、市场风险以及利率波动风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

(本页无正文，为《关于 2018 年深圳市福田区棚户区改造专项债券（一期）——2018 年深圳市政府专项债券（三期）之法律意见书》之签字盖章页)



律所负责人：

童新

承办律师：

陈秀盈

陈秀盈

承办律师：

邹丽容

邹丽容

日期：二〇一八年九月十四日