

北京市观澜律师事务所

关于

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）

——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）

来宾市的

法律意见书

电话 Tel: (010) 83166322 传真 Fax: (010) 83166922
地址 Address: 北京市西城区太平街 6 号富力摩根中心 D--722
邮编 Post Code: 100054



目录

释义与简称	2
第一章 声明	3
第二章 正文	4
一、项目实施单位	4
二、项目批复文件	6
三、发行债券对应的棚改项目及使用额度	7
四、预期偿债资金来源	7
第三章 法律风险	9
第四章 本次发行的发行文件及中介机构	10
第五章 结论性意见	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：

发行人/广西区政府	指	广西壮族自治区人民政府
本所	指	北京市观澜律师事务所
西滨公司	指	广西西滨房地产开发有限公司
万众公司	指	武宣县万众房地产开发有限公司
仙投公司	指	武宣县仙城城乡建设投资有限责任公司



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）

——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）

来宾市的

法律意见书

观澜意字（2019）第 64 号

致：广西壮族自治区人民政府/广西壮族自治区财政厅

北京市观澜律师事务所接受委托，担任 2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（一期）来宾市发行项目的发行人律师，并出具本法律意见书。

第一章 声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本所律师依据相关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意见书。

（二）本所律师承诺已依据本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尽职调查，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师同意将本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。



(四) 为出具本意见书, 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及本所与有关单位签订的《专项法律服务合同》的要求, 对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

(五) 发行人保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。发行人保证上述文件真实、准确、完整, 文件上所有签字与印章真实, 复印件与原件一致。

(六) 对于出具本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、司法机关或其他有关单位出具的证明文件。

(七) 本所律师在本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, 只作形式审查, 并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性做出任何明示或默示的保证。

(八) 本意见书仅供发行人本次申请债券使用, 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:

第二章 正文

一、项目实施单位主体资格

(一) 西滨公司系有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资), 社会统一信用代码为: 91451300061715341P, 法定代表人班洪,



住所地来宾市荣和路6号工业投资大厦，经营范围：房地产开发与经营；建材销售；物业管理；市政工程。

据此，本所律师认为，城建公司系有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经来宾市发展和改革委员会批复，具备管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

（二）万众公司系有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），社会统一信用代码：91451323MA5L7HB0X8，法定代表人韦航，住所地武宣县武宣镇城北路8号，经营范围：房地产开发与经营；对房地产业、建筑业、服务业的投资；房屋建筑工程施工；市政工程；园林绿化工程；物业管理服务；机械设备租赁；建筑材料、装饰装修材料的销售；商业信息咨询服务等。

据此，本所律师认为，经武宣县发展和改革局批复，万众公司具备管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

（三）仙投公司系有限责任公司（国有独资），社会统一信用代码：914513236670360448，法定代表人梁亦彬，住所地武宣县武宣镇华宾路标准厂房技术研发楼5楼，经营范围：基础设施项目投资、建设及投资服务；城市建设国有资产运营，土地开发，工农业开发项目建设，自有房屋场地租赁，食糖、汲水、蔗渣的储存销售；作为项目业主或代建制业主；开展土地整理、土地储备、区域开发、历史风貌的保护性开发经营活动。

据此，本所律师认为，经武宣县发展和改革局批复，仙投公司具备管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。



二、项目批复及相关文件

(一) 经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）已取得以下批复文件：（1）《关于来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）重新立项的批复》（来发改审批〔2018〕113号）；（2）《关于来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（来发改审批〔2018〕114号）。

(二) 经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，武宣县城城中村改造（湖畔华庭A区）项目已取得以下批复文件：（1）《武宣县发展和改革局关于武宣县城城中村改造（湖畔华庭A区）项目可行性研究报告的批复》（武发改复〔2017〕133号）；（2）《武宣县发展和改革局关于武宣县城城中村改造（湖畔华庭A区）项目建议书的批复》（武发改复〔2017〕123号）。

(三) 经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，武宣县城东新区（城中村）改造项目已取得以下批复文件：（1）《武宣县发展和改革局关于武宣县城东新区（城中村）改造项目建议书的批复》（武发改复〔2014〕62号）；（2）《武宣县发展和改革局关于武宣县城东新区（城中村）片区改造项目可行性研究报告的批复》（武发改复〔2014〕166号）。



三、发行债券对应的棚改项目、使用额度

(一) 关于来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）

根据委托单位提供的文件资料显示，发行金额为 10,000.00 万元，募集资金拟专项用于来宾市滨河北区棚户区改造项目（一期），项目地点位于来宾市滨河北片区。

根据项目需要，主要融资方式为财政资金、发行地方政府专项债券两种模式。本项目投入总资金为 64,285.83 万元。

(二) 关于武宣县城城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目

根据委托单位提供的文件资料显示，计划发行债券金额为 15,000.00 万元，募集资金拟专项用于武宣县城城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目，项目地点位于圣湖豪庭西侧。

根据项目需要，主要融资方式为财政资金、发行地方政府专项债券两种模式。项目总投资估算为 39,720.25 万元。

(三) 关于武宣县城东新区（城中村）改造项目

根据委托单位提供的文件资料显示，计划发行债券金额为 2,000.00 万元，募集资金拟专项用于武宣县城东新区（城中村）改造项目，项目地点位于来宾市武宣县城东新区

根据项目需要主要融资方式以财政资金、发行地方政府专项债券两种模式为主。本项目总投资约为 30,732.00 万元。

四、预期偿债资金来源

(一) 关于来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）

根据《来宾市滨河北片区棚户区改造项目国有土地上房屋征收与



补偿安置方案》等文件。目前正在有序推进相关工作。

来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）采取“政府主导、市场运作”的模式运作。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入，预计收入为 67,757.24 万元。棚户区改造专项债券对应地块项目收入对融资成本覆盖倍数（本期债券本息覆盖）为 5.29，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（二）关于武宣县城城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目

根据《武宣县人民政府关于武宣县城城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目的实施方案》等文件。目前正在有序推进相关工作。

武宣县城城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。偿还资金来源为房屋销售收入、土地出让收入、物业费收入，预计收入为 94,709.05 万元。棚户区改造专项债券对应地块项目收入对融资成本覆盖倍数（本期债券本息覆盖）为 4.74，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（三）关于武宣县城东新区（城中村）改造项目

根据《武宣县人民政府办公室关于印发武宣县城东新区征收集体土地房屋拆迁补偿安置补充规定的通知》（武政发〔2012〕29号）等文件。目前正在有序推进相关工作。

武宣县城东新区（城中村）改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。偿还资金来源为土地出让收入，预计收入为 50,000.00 万元。棚户区改造专项债券对应地块项目收入对融资成本覆盖倍数（本期债券本息覆盖）为 19.53，可以实现项目收益与融资自求平衡。



第三章 法律风险

一、征地拆迁风险

该项目需要前期的拆迁、安置、土地征收，在拆迁安置过程中必须与原住户进行沟通，处理与需拆迁户的纠纷，如果出现因与村民的纠纷导致项目工期的拖延，工期延误将影响增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间，增加利息。

二、项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

三、利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

四、风险控制措施

根据相关文件披露，委托人针对以上风险拟采取如下风险控制措施：

（一）加强拆迁及施工过程中的管理。拆迁及施工期间，拆迁及施工方应该严格按照相关规定，进行文明拆迁施工，避免引起周边群众的不满情绪，防止风险的发生。由实施单位牵头，棚户区改造所在地街道办事处的相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，发现问题苗头，及时处理。



(二) 鉴于项目实施方前期已经做了大量的拆迁、准备工作，国家对资本市场的调控不会影响本次债券的偿还能力。

第四章 本次发行的发行文件及中介机构

一、《信息披露文件》

经本所律师核查，发行人为本次发行制作了《2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（一期）信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券概况（基本情况、发行方式、募集资金投向说明）、信用评级情况、地方经济状况、广西壮族自治区财政收支状况、地方政府债务状况以及附件等必备内容。

本所律师认为，发行人为本次发行制作的《信息披露文件》已经包含了本次发行所必须披露的内容，信息披露文件符合有关规定。

二、会计师事务所：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

本次发行的审计机构为江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所为本次发行出具了《2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）来宾市棚户区改造项目收益与融资自求平衡总体评价报告》。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所是在武汉市武昌区行政审批局登记注册的合伙企业分支机构，统一社会信用代



码为：91420106090833400D，成立日期为2014年2月14日，经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所持有湖北省财政厅于2018年11月8日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为5000914、分所执业证书编号为320200284201。

本所律师认为，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所为在中国境内依法登记注册的会计师事务所，具有从事会计评价咨询服务的资质，具备为本次发行提供评价咨询服务的主体资格。

三、信用评级机构：中债资信评估有限责任公司

本次发行的信用评级机构为中债资信评估有限责任公司，中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为“911100005603970936”的《营业执照》；根据中国人民银行发布的《关于进一步扩大信贷资产证券化试点有关事项的通知》，中债资信具有境内银行间债券市场信用评级资质以及资产证券化双评级资质。

本所律师认为，中债资信作为在中国境内依法设立的信用评级机构，具有债券评级资质，具备为本次发行提供信用评级服务的主体资格。



四、律师事务所：北京市观澜律师事务所

本次发行的发行人律师为北京市观澜律师事务所，本所为本次发行出具了《北京市观澜律师事务所关于 2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（一期）河池市的法律意见书》。

本所是经北京市司法局批准设立，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：31110000762152705U，在 2018 年年度考核合格。

本所指派的罗国平、李华律师均持有“中华人民共和国律师执业证”，且二人执业证通过 2018 年度考核，考核结果为称职。

本所律师认为，本所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次发行的发行人律师的资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

第五章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、西滨公司、万众公司、仙投公司具备管理棚户区改造项目的主体资格。

二、关于来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）、武宣县城城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目、武宣县城东新区（城中村）改造项目可实现项目收益与融资自求平衡。



三、本次发行的《信息披露文件》《总体评价报告》《法律意见书》《信用评级报告》已经披露了政府专项债券发行所必备的内容；本次发行的会计师事务所、信用评级机构、律师事务所具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的主体资格；本次发行没有法律障碍；如发行人发行的本期债券拟上市交易流通，则还需获得有关证券交易场所或者其他主管部门的批准。

——本《法律意见书》正文结束——



【本页系《2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）来宾市的法律意见书》的签署页】

本法律意见书正本六份，无副本。

本法律意见书的出具日期为 2019 年 2 月 18 日。



北京市观澜律师事务所

经办律师：罗国平

李华

律师事务所登记事项 (一)

名称	北京市观澜律师事务所
住所	北京市西城区太平街6号富力摩根中心D-122
负责人	刘志伟
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0 万元
主管机关	西城区司法局
批准文号	京司发【2004】12号
批准日期	2004-01-13

律师事务所登记事项 (二)

张力 成秉莹 罗国平 刘志伟 郭建凡	人
-----------------------	---



执业机构 北京市观澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200610973257

法律职业资格
或律师资格证号 A20051101063378

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年5 月11 日



罗国平 11101200610973257

持证人 罗国平

性别 男

身份证号 420106197011024854



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 观澜律师事务所年度检查表
备案日期	2017年6月-2018年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

执业机构 北京市观澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199810405994

法律职业资格019870070515
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017年05月11日



持证人 李华

性别 男

身份证号 110221197007148316



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 观澜律师事务所年度专用章
备案日期	2017年6月-2018年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 观澜律师事务所年度专用章
备案日期	2018年6月-2019年5月