

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）

柳州市的

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 .....	3
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 .....	8
第三章 法律风险 .....	10
第四章 本次发行的发行文件及中介机构 .....	11
第五章 结论性意见 .....	14



## 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
安居公司	指	柳州东城安居置业开发有限公司
三江电力公司	指	三江侗族自治县三江电力有限责任公司
交投公司	指	融安县兴华交通投资开发有限责任公司
祥鹿投资公司	指	鹿寨县祥鹿投资有限责任公司



## 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）

柳州市的

## 法律意见书

观澜意字（2019）第 58 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）柳州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) 安居公司系有限责任公司, 社会统一信用代码为: 914502000617144969, 法定代表人李会军, 住所地柳州市柳东新区官塘创业园研发中心 1 号楼 6 层 612 号, 经营范围: 柳东新区所辖范围



内的农民安置住房和农民回建房的房地产开发与经营，物业服务，土地一级开发整理及运营，城镇化项目的开发与管理等。

据此本所律师认为，经柳东新区管理委员会批复，该企业具备管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

(二) 三江电力公司系有限责任公司(国有控股)，社会统一信用代码：91450226330702742X，法定代表人吴昌贤，住所地三江县古宜镇江峰街7号。经营范围：电力技术咨询服务, 电镀以及电机、变压器等电器设备维修, 输变电设备及电工器材供应、五金交电零售、对外投资, 发电、供电服务, 土地开发、水利电力资源开发建设、水电安装服务、基础设施投资建设和管理、城镇自来水生产和销售, 供排水工程, 给排水材料、建筑材料销售, 房地产开发、建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施、市政建设、公路建设、桥梁建设。

据此，本所律师认为，经三江侗族自治县发展和改革局批复，三江电力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) 交投公司系有限责任公司(国有独资)，社会统一信用代码：91450224MA5L10L47Y，法定代表人肖体强，住所地融安县长安镇广场北路13号(政务大楼6楼)，经营范围：公路、水利设施、市政设施的投资、资产管理。

据此，本所律师认为，经融安县发展和改革局批复，交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。

(四) 祥鹿投资公司系有限责任公司(国有独资)，社会统一信用代码：914502233306224784，法定代表人李方敏，住所地鹿寨县鹿寨



镇民生路 22 号, 经营范围: 旅游项目投资、建设, 文物及非物质文化遗产保护, 景点景区经营管理, 旅游产品开发、销售, 旅游线路策划, 旅游客源组织, 旅行社业务, 住宿、餐饮服务, 旅游市场营销, 旅客运输, 内河旅游客船运输, 进行旅游配套基础设施建设, 旅游项目开发, 城镇化基础设施投资、建设, 房地产、土地开发建设, 汽车及自行车租赁, 平面广告、影视广告设计制作发布, 物业管理, 场地租赁, 会议会展服务。

据此, 本所律师认为, 经鹿寨县发展和改革局批复, 祥鹿投资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, 柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目已取得以下批复文件: (1) 《柳东新区管理委员会关于柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目立项的批复》(柳东管规划复(2017)66号); (2) 《柳东新区管理委员会关于同意柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目可行性研究报告的批复》(柳东管复(2017)189号)。

(二) 经本所律师核查, 截止本法律意见书出具之日, 三江县 2015-2017 年城市棚户区(城中村)改造项目已取得以下批复文件: (1) 《关于三江县 2015-2017 年城市棚户区(城中村)改造项目可行性研究报告的批复》(三发改字(2018)116号); (2) 《关于三江县 2015-2017 年城市棚户区(城中村)改造项目建设书的批复》(三发改字(2018)109号)。



(三) 经本所律师核查, 截止本法律意见书出具之日, 融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目已取得以下批复文件: (1) 《关于融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(融发改规字〔2017〕235号); (2) 《关于融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目立项的批复》(融发改规字〔2017〕234号)。

(四) 经本所律师核查, 截止本法律意见书出具之日, 鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目已取得以下批复文件: (1) 《关于鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(鹿发改规划〔2018〕198号); (2) 《关于鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目建议书的批复》(鹿发改规划〔2018〕144号)。

### 三、发行债券对应的棚改项目、使用额度

(一) 关于柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目  
根据委托单位提供的文件资料显示, 发行金额为 3,000.00 万元, 募集资金拟专项用于柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目, 项目地点位于柳州市柳东新区官塘大道以西, 石冲小区以南地块。

根据项目需要, 主要融资方式主要有自有资金和专项债券资金两种模式。本项目总投资约为 23,271.03 万元。

(二) 关于三江县 2015-2017 年城市棚户区(城中村)改造项目  
根据委托单位提供的文件资料显示, 发行金额为 12,000.00 万元, 募集资金拟专项用于三江县 2015-2017 年城市棚户区(城中村)改造项目, 项目地点位于三江侗族自治县古宜镇。



根据项目需要，主要融资方式有自由资金和专项债券资金两种模式。本项目总投资约为 15,708.79 万元。

### （三）关于融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目

根据委托单位提供的文件资料显示，计划发行债券金额为 5000.00 万元，募集资金拟专项用于融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目，项目地点位于柳州市融安县长安镇北府寨片区、火车站片区、红卫片区等地块。

根据项目需要，主要融资方式有自有资金和专项债券资金两种模式。项目总投资为 105,619.18 万元。

### （四）关于鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目

根据委托单位提供的文件资料显示，计划发行债券金额为 7,500.00 万元，募集资金拟专项用于鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目，项目地点位于鹿寨县鹿寨镇龙田村屯结屯（碧桂园旁）。

根据项目需要，主要融资方式主要有自有资金和专项债券资金两种模式。项目总投资为 122,386.59 万元。

## 四、预期偿债资金来源

### （一）关于柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目

根据《柳东新区管理委员会关于柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目立项的批复》（柳东管规划复〔2017〕66号）等文件，目前正在有序推进相关工作。

柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)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，预计收



入为 22,846.00 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 5.95，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（二）关于三江县 2015-2017 年城市棚户区（城中村）改造项目

根据《关于三江县 2015-2017 年城市棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（三发改字〔2018〕116 号）等文件，目前正在有序推进相关工作。

三江县 2015-2017 年城市棚户区（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 30,818.66 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 2.01，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（三）关于融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目

根据《关于融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（融发改规字〔2017〕235 号）等文件，目前正在有序推进相关工作。

融安县长安镇北府寨片区棚户区改造项目采取“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 14,400.00 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 2.25，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（四）关于鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目



根据《自治区城乡住房建设厅关于提前下达2019年棚户区（危旧房）改造项目建设的通知》（桂建保〔2019〕1号）等文件，目前正在有序推进相关工作。

鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。偿还资金来源为房屋销售收入，预计收入为98,597.25万元。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10.27，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拆迁户进行沟通，处理与拆迁户的纠纷，如果出现因与拆迁户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，防范风险的发生。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：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

本次发行的审计机构为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳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（一期）柳州市项目收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告》。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是在深圳市市场监督管理局登记注册的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：914403000589780442。成立日期为2012年11月30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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；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。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所持有深圳市财政委员会于2018年6月15日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为505147、分所执业证书编号为310000124701。

本所律师认为，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所为在中国境内依法登记注册的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，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）柳州市的法律意见书》。

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、郭建凡律师均持有“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、安居公司、三江电力公司、交投公司、祥鹿投资公司具备管  
理棚户区改造项目的主体资格。

二、关于柳东新区洛埠村棚户区改造(蚂蟥屯居住安置)项目、三  
江县 2015-2017 年城市棚户区(城中村)改造项目、融安县长安镇北府  
寨片区棚户区改造项目、鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目可实现项  
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）柳州市的法律意见书》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

郭建凡

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

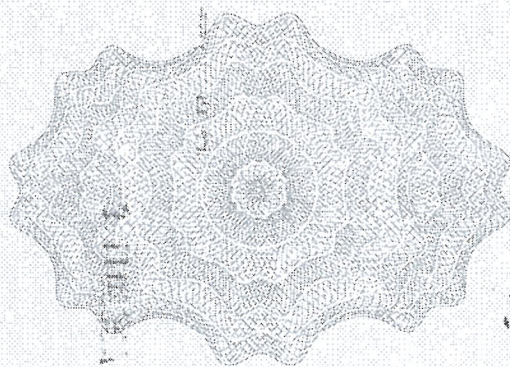
统一社会信用代码: 31110000762152705U

北京市观澜

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:

发证日期:

2016 年 08 月 01 日

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 观澜律师事务所年度检查表
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 11101200110300050

法律职业资格  
或律师资格证号 93289

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 5 月 11 日



持证人 郭建凡

性 别 男

身份证号 13070219540601123X



### 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考核 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检查考核 专用章
备案日期	2018年6月-2019年5月