

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

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 .....	5
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 .....	9
第四章 本次发行的发行文件及中介机构 .....	9
第五章 结论性意见 .....	10



## 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：

本所	指	北京市观澜律师事务所
发行人/广西区政府	指	广西壮族自治区人民政府
国投公司	指	东兰县国有资产投资经营有限公司
城投公司	指	凤山县城乡建设投资发展有限责任公司
住房改革办	指	罗城仫佬族自治县住房制度改革委员会 办公室



## 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

观澜意字（2019）第 60 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）河池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。河池市本级及区县棚改项目实施单位保证上述文件真实、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、司法机关及该中心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) 国投公司系国有独资企业, 社会统一信用代码为: 91451224MA5K95MC5J, 法定代表人黄甫强, 住所地东兰县东兰镇曲江路 206 号(县财政局综合办公楼六楼), 经营范围: 城乡基础设施建设,



水利、电力、城乡路网建设、土地开发项目的投资管理;国有资产的经营与管理,产权出售、转让、整体租赁、仓储物流服务;房地产开发(凭资质证经营);建筑材料、钢材、水泥批发兼零售等。

据此,本所律师认为,经东兰县人民政府批复,国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)城投公司系有限责任公司(国有控股),社会统一信用代码:9145122355226408X6,法定代表人韦锦界,住所地为凤山县凤城镇朝阳大道(县财政局)。经营范围:城乡公共基础设施建设资金的筹集;城乡公共及工业集中区建设项目投资和管理;国有资产托管和营运;国有土地储备和开发。

据此,本所律师认为,经凤山县发展和改革局的批复文件,城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。

(三)住房改革办系由罗城仫佬族自治县人民政府举办的事业单位,社会统一信用代码:12451225499620881M,法定代表人何求龙,住所地广西壮族自治区罗城仫佬族自治县东门镇朝阳路169号,宗旨和业务范围:房改工作业务指导,住房规划、计划、建设,经营管理及调配决策,住房资金运营管理和审核,住房资金使用监督和指导。

据此,本所律师认为,经罗城仫佬族自治县发展和改革局批复,住房改革办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,东兰县2017年城市棚户区改造项目已取得以下批复文件:(1)《关于东兰



县 2017 年城市棚户区改造项目建设书的批复》（兰发改复〔2017〕116 号）；（2）《东兰县人民政府关于 2017 年东兰县城市棚户区改造项目建设用地的批复》（兰政函〔2017〕94 号）；（3）《东兰县人民政府关于同意变更东兰县 2017 年城市棚户区改造项目建设用地业主的批复》（兰政函〔2017〕133 号）；（4）《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10 号）。

（二）经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，凤山县县城棚户区及风貌改造项目已取得以下批复文件：（1）《关于给予凤山县县城棚户区及风貌改造项目立项的批复》（凤发改复〔2016〕17 号）；（2）《凤山县发展和改革局关于给予凤山县县城棚户区及风貌改造可行性研究报告的批复》（凤发改复〔2016〕32 号）；（3）《关于下达 2015 年全区城市棚户区（危旧房）改造项目计划的通知》（桂建保〔2015〕27 号）。

（三）经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目已取得以下批复文件：

（1）《罗城仫佬族自治县发展和改革局关于罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（罗发改审批〔2015〕38 号）；（2）《罗城仫佬族自治县人民政府关于对收回位于城站路罗城外贸局国有土地使用权并划拨给自治县住房制度改革委员会办公室的批复》（罗政函〔2017〕74 号）；（3）《广西壮族



自治区住房和城乡建设厅关于确认 2015 年新开工棚户区改造项目及 2016 年棚户区改造项目前期安排的函》。

### 三、发行债券对应的棚改项目、使用额度

#### (一) 关于东兰县 2017 年城市棚户区改造项目

根据委托单位提供的文件资料显示，发行金额为 20,000.00 万元，募集资金拟专项用于东兰县 2017 年城市棚户区改造项目，项目地点位于东兰县向阳新城片区。

根据项目需要，主要融资方式为财政资金和专项债券资金两种模式。本项目总投资约为 28,763.00 万元。

#### (二) 关于凤山县县城棚户区及风貌改造项目

根据委托单位提供的文件资料显示，发行金额为 8,000.00 万元，募集资金拟专项用于凤山县县城棚户区及风貌改造项目，项目地点位于凤山县城城区。

根据项目需要，主要融资方式为财政资金和专项债券资金两种模式。本项目总投资约为 35,870.18 万元。

#### (三) 关于罗城仫佬族自治县西福安小区城市棚户区改造项目

根据委托单位提供的文件资料显示，计划发行债券金额为 1,500.00 万元，募集资金拟专项用于罗城仫佬族自治县西福安小区城市棚户区改造项目，项目地点位于罗城仫佬族自治县原外贸总公司火车站仓库院内。

根据项目需要，主要融资方式为财政资金和专项债券资金两种模式。项目总投资为 7,900.00 万元。



#### 四、预期偿债资金来源

##### （一）关于东兰县 2017 年城市棚户区改造项目

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整2018年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10号)等文件。目前正在有序推进相关工作。

东兰县 2017 年城市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、土地出让收入、安置房收入、车位收入,预计收入为 43,638.00 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 1.70,可以实现项目收益与融资自求平衡。

##### （二）关于凤山县县城棚户区及风貌改造项目

根据《凤山县国土资源局征地补偿安置方案公告》((2014)第 05号)等文件。目前正在有序推进相关工作。

凤山县县城棚户区及风貌改造项目采取“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、车位销售收入、商铺销售收入,预计收入为 28,719.99 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 2.80,可以实现项目收益与融资自求平衡。

##### （三）关于罗城仫佬族自治县西福安小区城市棚户区改造项目

根据《关于下达2015年中央和自治区城镇保障性安居工程专项资金的通知》(桂财综〔2015〕30号)等文件。目前正在有序推进相关工作。



罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。偿还资金来源为车位出售收入、房屋租赁收入、安置房补差价收入，预计收入为 9,822.49 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 5.12，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：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）河池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）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、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、国投公司、城投公司、住房改革办具备管理棚户区改造项目的主体资格。

二、关于东兰县 2017 年城市棚户区改造项目、凤山县县城棚户区及风貌改造项目、罗城仫佬族自治县西福安小区城市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）河池市的法律意见书》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 专用章 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 专用章 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 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