

新疆久印铭正律师事务所

关于

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团
棚户区改造项目（一期）

法律意见书

（2019年7月）



新疆久印铭正律师事务所

新疆乌鲁木齐市新市区新医路165号汇文大厦9楼A座 邮编：830000

电话(Tel)：0991-6995043 传真(Fax)：0991-6995136

目 录

第一部分 律师声明事项.....	2
第二部分 正文.....	4
一、发行概况.....	4
二、项目实施单位.....	4
三、新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期） 的基本情况.....	5
四、项目取得的审批手续情况.....	5
五、法律风险.....	6
六、为本次发行提供服务的中介机构资质.....	7
第三部分 结论意见.....	9

新疆久印铭正律师事务所
关于新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）
法律意见书
久铭律证字[2019]26号

致：新疆生产建设兵团第十二师一〇四团

新疆久印铭正律师事务所（以下简称“本所”）接受新疆生产建设兵团第十二师一〇四团（以下简称“第十二师一〇四团”）委托，担任新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》财预[2015]225号）、《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[2017]89号）、《中华人民共和国土地管理法》、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）、财政部、住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）、住房和城乡建设部、财政部、国土资源部《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156号）、财政部、住房和城乡建设部《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〕28号）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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。

第一部分 律师声明事项

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

1、本所律师承诺已根据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行有效法律、法规及规范性文件发表法律意见，已严格履行法定职责并遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）进行了尽职调查，对本所律师认为出具本法律意见书所需要查阅的文件及事项进行了核查和验证（以下称“核查”），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。

2、在本法律意见书中，本所律师仅就本次发行所涉项目的有关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级和偿债能力等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级和偿债能力等内容，均为对第十二师一〇四团制作之发行文件及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引用并不意味着本所对该等数据、结论等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

3、本所律师已向第十二师一〇四团提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了第十二师一〇四团依据该等清单提供的资料、文件，该等资料、文件构成本所律师出具法律意见书的基础。

4、第十二师一〇四团保证，已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实和文件资料，且一切足以影响本法律意见书的

事实和文件资料均已向本所披露,其所提供的全部文件资料以及所作的陈述和说明是完整、真实、准确和有效的,不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处及误导性陈述,其所提供的复印件、扫描件与原件具有一致性;对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实,本所依赖于有关政府部门、第十二师一〇四团及其他有关单位或有关人士出具或提供的书面说明、证明文件、证言、声明和承诺或文件的复印件以及第十二师一〇四团公开披露的信息。本所律师对以上无其他证据可供佐证的书面说明、证明文件、证言、声明和承诺等视为真实无误。

5、本法律意见书仅供第十二师一〇四团拟申请专项债券资金之目的使用,不得用作任何其他用途。非经本所事先书面同意,本《法律意见书》不得用作其他目的,任何单位和个人不得对本法律意见书做任何解释或说明。

第二部分 正文

一、发行概况

根据四川西南交大土木工程设计有限公司出具的《预期收益平衡方案报告书》，本期债券的基本信息如下：

项目名称：新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）

项目总投资：21,815.93万元

计划申请专项债券资金：15,000万元

项目性质：有收益

债券期限：7年

资金用途：棚户区改造拆迁货币化补偿

二、项目实施单位

根据新疆生产建设兵团第十二师发展和改革委员会于2019年7月18日出具的《关于新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（师发改发[2019]102号），项目实施单位为第十二师一〇四团。

根据批复附件《新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）招标方案核准意见》，该项目勘察、设计、建筑工程、安装工程、监理、设备等，将以委托招标、公开招标的方式确定承建主体。

基于上述，本所律师认为，第十二师一〇四团具备实施辖区内棚户区改造项目的主体资格。

三、新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目(一期)的基本情况

根据《新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目(一期)可行性研究报告》和《新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目(一期)预期收益平衡方案报告书》，项目建设地点位于第十二师一〇四团西城西社区、四道岔社区；项目建设内容包括棚户区房屋征收工程及配套基础设施工程；项目计划征收户数 157 户，拟全部采用货币补偿的方式。

(一) 棚户区房屋征收工程

项目棚户区改造总占地面积 180,000.90 平方米，征收户数 157 户，人数 550 人，征收房屋总建筑面积 42,175.00 平方米。房屋结构均为砖混结构，产权归属私有，土地性质为国有建设用地。

(二) 配套基础设施工程

本项目配套基础设施工程为四道岔社区的内硬化工程、绿化工程、供排水、电力、供热、燃气等七通一平工程。

项目总投资 21,815.93 万元，其中：房屋征收补偿安置费用 20,259.70 万元，占项目总投资的 92.87%；配套基础设施工程费用 724.42 万元，占项目总投资的 3.32%；工程建设其他费用 196.39 万元，占项目总投资的 0.90%；基本预备费用 635.42 万元，占项目总投资 2.91%。

四、项目取得的审批手续情况

新疆生产建设兵团第十二师发展和改革委员会于 2019 年 7 月 18 日出具《关于新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目(一期)

可行性研究报告的批复》（师发改发[2019]102号），该项目的建设规模及内容为：采用货币补偿形式对辖区157户房屋共计42175平方米进行征收，另配套基础设施工程；建设地点一〇四团；项目总投资21815.93万元，通过棚户区改造专项债券和自筹资金解决；项目建设期：2019-2020年。

五、法律风险

（一）征收工作延迟风险

项目涉及片区的征收范围面积较大，被征迁户数较多，受到土地房屋征收进度的影响，后期开发进程可能无法按照计划实施，可能影响项目收益。

（二）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际政治经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，存续期内可能面临市场利率周期性波动，可能导致本期债券的投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）偿付风险

根据《新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）预期收益平衡方案报告书》，本期债券的偿付资金主要来源于项目实施后腾空土地的出让收入，预期收益合计为23251.18万元，每年的**偿债覆盖率大于1.1**，偿债能力较好。

但土地出让收益的实现易收到项目实施进度、土地市场供求等多

种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）税收风险

本期债券存续期内无法保证税收政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发行相应波动。

六、为本次发行提供服务的中介机构资质

（一）审计机构

经本所律师核查，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所为本次发行提供审计服务。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所现持有乌鲁木齐市工商行政管理局于2017年12月26日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91650100092755012Q，类型为特殊普通合伙企业分支机构，营业场所新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室，负责人李东吉，营业期限2014年2月20日至长期，经营范围：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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营）。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所现持有新疆维吾尔自治区财政厅于2018年6月7日核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110102056501），批准执业文号为新财会[2014]9号，批准执业

日期为2014年1月27日。

（二）法律顾问

本所现持有新疆维吾尔自治区司法厅于2016年7月29日核发的《律师事务所执业许可证》（证号：26501200810305085），负责人高小军，组织形式为普通合伙，批准文号为新司发(2008)43号，批准日期2008年7月10日，住所为乌鲁木齐市新市区新医路165号汇文大厦9楼A座。

本所已通过历年考核备案；经办律师均具有律师执业资格，且已通过历年考核备案，具有签署本法律意见书的资格。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）第十二师一〇四团具备负责及实施新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）的主体资格。

（二）新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）已取得新疆生产建设兵团第十二师发展和改革委员会之立项批复，尚待按照法律法规之规定进行后期的项目审批工作。

（三）为本次发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式肆份，经本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为《新疆久印铭正律师事务所关于新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）法律意见书》之签署页)

负责人



高小军

新疆久印铭正律师事务所



经办律师

张沁

刘益民

2014年7月26日