

北京市重光律师事务所

关于

2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）

—2018 年天津市政府专项债券（二十七期）

法律意见书



中国 北京

西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层

电话(Tel): 86-010-83557500 传真(Fax): 86-010-83557560

网址: www.chongguanglawfirm.com

目 录

第一部分 引言.....1

一、释义.....2

二、律师应声明的事项.....2

第二部分 正文.....4

一、募投项目基本情况.....4

二、专项评价报告.....8

三、中介服务机构.....9

四、结论意见.....9

北京市重光律师事务所

关于

2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）

—2018 年天津市政府专项债券（二十七期）

法律意见书

致：天津市红桥区财政局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京市重光律师事务所（以下简称“本所”）作为2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）—2018年天津市政府专项债券（二十七期）的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

募投项目	2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）募投项目
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为募投项目融资之目的使用，非经本所事先书面同意，本不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、募投项目基本情况

根据红桥区财政局提供的相关资料并经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,投资项目概况如下:

募投项目包括天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目、红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目和天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造(旧城区改建)项目建设。

根据《市国土房管局关于红桥区西沽南项目纳入 2018 年棚户区改造计划的复函》(津国土房拆函字[2018]226 号)和《市国土房管局关于南开区长虹楼等棚户区改造项目纳入 2018 年棚户区改造计划的复函》(津国土房拆函字[2018]576 号),天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目和天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造(旧城区改建)项目已纳入天津市上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划和 2018 年棚户区改造计划;红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目为重大续建项目,纳入天津市市区危陋房屋改造计划。

(一) 天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目

1. 项目概述

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目位于天津市红桥区,四至范围为:东至北运河,南至北运河,西至红桥北大街,北至西沽公园。本项目共涉及房屋 158178 平方米,7836 户。其中住宅 134198 平方米,7791 户,非住宅 23980 平方米,45 户。主要工程内容包括项目区内房屋征收及其他征收相关工程。建设总投资为 1,251,779.15 万元,其中安置征收补偿费 1,004,661.72 万元,其他相关费 65,522.5 万元,基本预备费 108,094.94 万元,建设期利息 73,500.00 万元。

2. 项目业主

天津市西沽南片区棚户区改造项目的项目业主方为天津市红保住房建设有

限公司。

天津市红保住房建设有限公司现持有天津市红桥区市场和质量技术监督局于2018年2月11日核发的统一社会信用代码为91120106MA05TTPN6F的《营业执照》，住所：天津市和平区红桥区大丰路水游城商务区安顺大厦四号楼15层1511号；法定代表人：李宝新；注册资本：120000万元人民币；经营期限：2017年07月24日至2047年07月23日；经营范围：住宅房屋工程服务：房屋拆除（不含爆破）服务；住房建设；城市基础设施配套改造、管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本所律师认为：天津市红保住房建设有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，天津市红桥区西沽南片区棚户区改造项目已取得批复文件如下：

2017年5月16日，天津市国土资源和房屋管理局核发《市国土房管局关于棚户区改造和旧城区改建项目用地情况的函》（津国土房拆函字[2017]630号），确认天津市红桥区西沽南片区棚户区改造项目已纳入市区棚户区改造（旧城区改建）计划，符合土地利用总体规划，占用土地属于国有建设用地，项目建设单位可不办理建设项目用地预审。

2018年3月9日，天津市红桥区行政审批局核发《红桥区行政审批局关于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案证明》（津红审投内资备[2018]7号），对项目主体、建设内容、建设规模、总投资占地面积等信息进行备案。

2018年3月9日，天津市红桥区行政审批局核发《关于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目不需要办理环评手续的说明》，确认天津市红桥区西沽南片区棚户区改造项目属于房屋拆迁，不需要办理环境影响评价审批手续，免于环境保护“三同时”管理。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的天津市西沽南片区棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（二）天津市红桥区西于庄地区棚户区改造项目

1. 项目概况

天津市红桥区西于庄地区棚户区改造项目所在区域四至范围为：东至红桥北大街、南至子牙河、西至西于庄后大道、北至银杏公寓、第五中学。区域面积为64.1公顷。主要工程内容包括项目区内房屋征收和补偿、道路及绿化工程。其中：征收房屋建筑面积34.61万平方米，9654户。新建道路共10条，其中次干路4条，支路6条，道路总长度约5547米；给水管6955米，雨水管5900米，污水管4210米，再生水管6516米，燃气管道9200米。建设公共绿地15.8万平方米及随路绿化。项目总投资851053万元，其中，项目建设投资797838万元，建设期利息53215万元。

2. 项目业主

天津市红桥区西于庄地区棚户区改造项目的项目业主方为天津市保障住房建设投资有限公司。

天津市保障住房建设投资有限公司现持有天津市市场和质量监督管理委员会于2017年9月28日核发的统一社会信用代码为91120000687701101L的《营业执照》，住所：天津市和平区大理道88号；法定代表人：张阳；注册资本：2001781万元人民币；经营期限：2009年04月10日至2059年04月09日；经营范围：对城市基础设施配套及改造进行投资及管理服务；危陋房屋拆迁安置和保障住房进行投资；资产经营管理（金融资产除外）；房地产开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本所律师认为：天津市保障住房建设投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，天津市红桥区西于庄地区棚户区改造项目已取得批复文件如下：

2013年8月28日，天津市规划局红桥区分局核发《关于确认红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目规划指标的回复意见》，确认了项目用地房屋、规划用地性质、规划建设规模、用地房屋及规划路网情况。

2013年9月22日，天津市国土资源和房屋管理局核发《建设项目用地预审报告》（编号：2013建预审字60号），审定项目符合土地管理要求，准予核发建设项目用地预审报告。

2012年9月24日，天津市经济和信息化委员会核发《固定资产投资项目合理用能行政许可决定书》（能审[2013]125号），同意红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目的合理用能行政许可。

2013年9月30日，天津市发展和改革委员会核发《关于同意天津市保障住房建设投资有限公司红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目核准的通知》（津发改许可[2013]189号），同意红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目的核准。

2013年9月30日，天津市环境保护局核发《关于对红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目环境影响报告书的批复》（津环保许可函[2013]088号），认定工程建设符合地区规划要求，同意项目建设。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的天津市红桥区西于庄地区棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（三）天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目

1. 项目概况

天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目所在区域四至范围为：东至勤俭道，南至丁字沽一号路，西至咸阳北路，北至丁字沽北大街（快速路）拆迁地块用地面积为25.56公顷；另外还包括零散点平房丽泰公寓平房、桃花园大堤平房、邢台里平房、桃花堤西道平房。主要工程内容包括项目区内房屋征收及其它与征收相关工程。本项目共涉及房屋161123平方米，7230户。其中住宅121251平方米，7148户，非住宅39872平方米，82户。项

目建设期总投资为1281529.55万元，其中征收安置补偿费1024422.21万元，其他相关费67015.56万元，基本预备费109143.78万元，建设期利息80948万元。

2. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目已取得批复文件如下：

2018年3月9日，天津市红桥区行政审批局核发《红桥区行政审批局关于天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明》（津红审投内资备[2018]20号），对项目主体、建设内容、建设规模、总投资占地面积等信息进行备案。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目、红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目和天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目，上述三项目属于天津市红桥区棚户区改造项目，上述项目均已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

二、专项评价报告

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北京兴华”）针对本次募投项目出具《2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（[2018]京会兴专字第09000153号，以下简称“《专项评价报告》”），认为2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为天津市红桥区棚户区改造提供足够的资金支持，保证天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目、红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目和天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目的顺利施工。同时，

拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）还本付息要求。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还项目本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、中介服务机构

（一）会计师事务所

北京兴华作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。

北京兴华现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2018 年 1 月 30 日核发的统一社会信用代码为 911101020855463270 的《营业执照》、北京市财政局于 2018 年 3 月 14 日核发的执业证书编号为 11000010 的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证监会于 2016 年 7 月 27 日核发的证书序号为 000485 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为：北京兴华系依法成立且合法存续的审计机构，具备作为专项评价机构并出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）法律顾问及法律意见书

北京市重光律师事务所作为专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 2 日核发的统一社会信用代码为 31110000H52631502W 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：北京市重光律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备作为法律顾问并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 募投项目已确定的实施主体均系经批准成立、具有独立的法人资格，具备从事城市基础设施配套改造服务的主体资格。
2. 募投项目已取得了现阶段相关必备批准手续。
3. 募投项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还项目本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。
4. 为项目提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《北京市重光律师事务所关于 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）—2018 年天津市政府专项债券（二十七期）法律意见书》之签章页）



经办律师:

[Signature]

经办律师:

[Signature]

2018年8月29日