

北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所

关于玛纳斯县 2018 年棚户改造专项债券（一期）

法律意见书



北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所
BeiJing DeHeng (Urumqi) Law Office
德行天下 恒信自然

乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 133 号城建大厦 17 楼
电话：0991-466 7912 传真：0991-466 7920 邮编：830063

二零一八年八月



北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所
关于玛纳斯县 2018 年棚户区改造专项债券（一期）
之
法律意见书

（2018）德乌律意字第 154 号

致：玛纳斯县住房和城乡建设局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《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，以下简称“国发[2014]43 号文”）、《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，以下简称“财库[2015]83 号文”）、《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，以下简称“财预[2015]225 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号，以下简称“财预[2016]155 号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89 号文”）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号，以下简称“财预[2018]28 号文”）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号，以下简称“财预[2018]34 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所（以下简称“本所”）作为玛纳斯县 2018 年棚户区（城中村）改造项目（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、玛纳斯县财政局、玛纳斯



县住房和城乡建设局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本期债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意部分或全部在本期债券相关文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、项目实施单位

项目实施单位：玛纳斯县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：116523240102512096

机构性质：机关

机构地址：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州玛纳斯县碧玉大道 286 号

负责人：陆文栋

发证机关：中共玛纳斯县委员会机构编制委员会办公室

本所律师认为：玛纳斯县住房和城乡建设局是玛纳斯县所属政府机构，具有城市建设的管理职责，具备管理玛纳斯县 2018 年棚户区（城中村）改造项目的主体资格。



二、本期债券的募集资金用途

根据玛纳斯县住房和城乡建设局出具的《玛纳斯县 2018 棚户区(城中村)改造项目概况》，本期债券预期募集资金 22000 万元，将全部用于玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目，该项目为改建项目，已纳入新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅改造规划。

1.项目基本情况

本次改造项目共涉及 2 个片区，分别为 1.玛纳斯县北园子片区，包括：民中巷以东、幸福路以南、凤凰路以北、东环路以西；2.玛纳斯县楼南村片区，包括：康宁路以东、幸福路以南、中华路以北、兵站以西。

上述两片区涉及改造建筑面积 18.6 万平方米，439 户(1240 套)棚户区改造。

2.本期债券发行拟建项目的具体情况

根据玛纳斯县住房和城乡建设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，投资项目的基本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	改造建筑面积(万平方米)	土地出让价(万元/亩)	预计出让时间	项目总投资	计划发行金额
1	玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目	18.6	二级居住用地出让价 50-60 万元/亩 三级商业用地出让价 60-70 万元/亩	2019 年-2028 年	31800	22000

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，本项目已取得批复文件如下：

2018 年 3 月 15 日，玛纳斯县发展和改革委员会核发了《关于玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目项目建议书的批复》(玛发[2018]10 号)，对玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目的项目主体、建设地点、建设内容及规模、



建设期限等信息予以确认。

2018 年 5 月 22 日,玛纳斯县国土资源局核发《关于玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目的预审意见》(国土资函[2018]12 号),确认玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目拟用地位置与规模,原则同意项目选址,待项目批准后,已发办理建设用地报批手续后方可开工建设。

2018 年 5 月 26 日,玛纳斯县城乡规划局核发《关于玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目的预审意见》,确认玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目,涉及玛纳斯县北园子片区、玛纳斯县楼南村片区两个片区。项目选址符合玛纳斯县城总体规划。

2018 年 5 月 24 日,玛纳斯县环境保护局核准了关于玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目的《建设项目环境影响登记表》,玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目备案号为:玛环登[2018]001 号。

综上,本所律师认为:本期债券募集资金将用于玛纳斯县 2018 年棚户区(城中村)改造项目,上述项目符合产业政策及地区发展规划,已取得相关批复文件,并由新疆维吾尔自治区人民政府发行本期专项债券,募集资金通过转贷的方式转贷给玛纳斯县人民政府,最终用于上述棚户区改造项目,本次发行的程序合法,符合相关要求。

三、本期债券的发行文件

(一)《玛纳斯县 2018 棚户区(城中村)改造项目概况》

经本所律师核查,玛纳斯县住房与城乡建设局为本期债券发行所编制的《玛纳斯县 2018 棚户区(城中村)改造项目概况》披露了以下内容:本期债券概况、募集资金用途、利率、期限、资金平衡方案等等。本所律师对玛纳斯县住房和城乡建设局本次发行中引用本法律意见书的内容无异议,确认本次发行所引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本所律师认为:玛纳斯县住房与城乡建设局为本期债券发行所编制的《玛纳斯县 2018 棚户区(城中村)改造项目概况》的内容已包含本期债券发行所涉及



主要内容。

（二）审计机构及专项评价报告

玛纳斯县住房和城乡建设局委托新疆华盛资产评估与不动产评估有限公司（以下简称华盛公司）为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

华盛公司现持有新疆维吾尔自治区工商行政管理局于 2017 年 4 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91650100697819429R 的《营业执照》。

华盛公司现持有财政部与中国证监会 2017 年 3 月 29 日核发的批准文号：财资[2017]9 号，证书编号：0991077001 的《证券期货相关业务评估资格证书》，具备从事证券业务的资质。

2. 专项评价报告

2018 年 7 月 3 日，华盛公司出具《玛纳斯县 2018 年棚户区（城中村）改造项目专项债券方案总体评价》认为，玛纳斯土地储备专项债券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。同时，土地出让金收入为项目提供了稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上，本所律师认为：华盛公司系经批准依法设立且合法存续的估价有限公司，与玛纳斯县住房与城乡建设局不存在关联关系，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

（三）法律顾问及法律意见书

本所受聘作为本期债券发行的专项法律顾问，就本期债券的发行事宜出具法律意见。

本所现持有新疆维吾尔自治区司法厅核发的 31650000599183906M 号《律师事务所分所执业许可证》。本法律意见的签字律师持有合法有效的《律师执业证》。

综上，本所及经办签字律师具备为本期发行提供法律服务的资质，与玛纳斯县财政局不存在关联关系，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。



四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）玛纳斯县财政局为本期债券发行编制的《玛纳斯县 2018 棚户区（城中村）改造项目概况》已披露本期债券基本信息。

（二）本期债券募集资金将用于玛纳斯县 2018 年棚户区（城中村）改造项目，相关发行程序及发行条件符合相关法律要求。

（三）为本期债券发行提供服务的估价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

（四）本期债券的偿债方案符合相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见正本六份，由本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）



(此页为《北京德恒(乌鲁木齐)律师事务所关于玛纳斯县 2018 年棚户区改造专项债券(一期)法律意见书》之签署页)

北京德恒(乌鲁木齐)律师事务所



承办律师:

张娟

承办律师:

李松

2018 年 月 日

