

上海勤理（北京）律师事务所

关于天津市静海区城乡发展专项债券

之

法律意见书

2019 年 1 月

目 录

释义	2
重要提示及声明事项	3
一、本期债券对应项目的项目业主	5
二、本期债券对应项目的情况	6
三、项目资金平衡情况	7
四、本期债券中介服务机构	8
五、项目业主的承诺事项	9
六、结论性意见	9

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本期债券	天津市静海区城乡发展专项债券
项目或本项目	天津市静海区团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程项目或董庄窠新苑项目
静海团泊	天津市静海区团泊房地产开发有限责任公司
《董庄窠新苑项目备案》	2019年1月9日，天津市静海区行政审批局向静海团泊出具的《关于天津市静海区团泊房地产开发有限责任公司董庄窠新苑项目备案的证明》（津静审投函〔2019〕22号）
《专项评价报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《天津市静海区城乡发展项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	上海勤理（北京）律师事务所
元	人民币元

上海勤理（北京）律师事务所
关于天津市静海区城乡发展专项债券
之法律意见书

致：天津市静海区团泊新城开发建设总公司：

根据上海勤理（北京）律师事务所与天津市静海区团泊新城开发建设总公司签署的《法律服务协议》之约定，本所接受天津市静海区团泊新城开发建设总公司的委托，依据《中华人民共和国预算法》《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）等法律法规、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，对本期债券的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。
2. 本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。
3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。
4. 本所律师出具本法律意见书系依赖于静海团泊和其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见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或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料，静海团泊已向本所律师做出如下承诺：

- 1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；
 - 2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致，副本均与正本一致；
 - 3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。
5. 本法律意见书仅供专项债券发行之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、本期债券对应项目的项目业主

本期债券对应的项目是天津市静海区团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程项目。

2018年12月14日，静海团泊和天津市静海区团泊新城开发建设委员会签订了《关于董庄窠新苑项目（董庄窠还迁房一期）委托建设框架协议》（以下简称“《框架协议》”）。根据《框架协议》，董庄窠还迁房一期项目名称为董庄窠新苑项目。天津市静海区团泊新城开发建设委员会授权并委托静海团泊承担对本项目还迁房的建设工作。

根据2015年10月16日中共静海县委员会、静海县人民政府下发的《关于印发〈天津市静海县团泊新城开发建设委员会主要职责内设机构和人员编制规定〉等二个文件的通知》（静党〔2015〕42号），天津市静海县团泊新城开发建设委员会加挂天津市静海县团泊风景区管理委员会牌子，为县政府派出机构；其主要职责包括但不限于：拟定团泊新城土地储备和出让计划，并组织实施。

根据《董庄窠新苑项目备案》，本项目的项目业主是静海团泊。

根据静海团泊现持有的、天津市静海区市场和质量监督管理局于2018年12月19日核发的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询确认，静海团泊的基本情况如下：

名称	天津市静海区团泊房地产开发有限责任公司		
统一社会信用代码	91120223MA06H3N42A	法定代表人	刘松松
类型	有限责任公司 （法人独资）	营业期限	2018年12月14日至 2028年12月13日
注册资本	叁仟万元	住所	天津市静海区团泊镇松江高尔夫球场斜对过

登记机关	天津市静海区市场和质量管理监督管理局	核准日期	2018 年 12 月 19 日
经营范围：房地产开发经营；房地产信息咨询服务；室内外装饰装修工程；房屋建筑工程；道路桥梁工程。（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）			

静海团泊的唯一股东为天津市静海区团泊新城开发建设总公司。天津市静海区团泊新城开发建设总公司的唯一股东为天津市静海区团泊风景区管理委员会。根据 1992 年 10 月 12 日静海县编制委员会下发的《关于建立静海县团泊风景区管理委员会的通知》（静编字〔1992〕32 号），同意建立静海县团泊风景区管理委员会，规格为县属局级。

据此，本期债券对应项目的项目业主静海团泊是具有独立法人资格的有限责任公司，并依据《框架协议》的授权承担本项目的建设工作的。

二、本期债券对应项目的情况

（一）项目概况

本项目建设地块选址于天津市静海区团泊新城西区董庄窠村东北，规划可用地面积 122,012.62 平方米。项目用地面积 268.31 亩，总建筑面积 321,754.35 平方米。本项目一期工程计划满足 993 户，3,183 人的安置需求。另外，项目包括整理地块面积 1,737 亩（约合 115.8 万平方米），主要建设内容为：地上物拆迁、平整场地、规划道路建设及市政基础设施配套管网建设。

（二）固定资产投资项目备案的情况

《董庄窠新苑项目备案》及随附的《天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表》载明：董庄窠新苑项目的全国项目统一编码为 2019-120118-70-03-000231。项目建设地址为天津市静海区团泊新城西区原董庄窠村。项目占地面积 122,012.62 平方米。

主要建设内容包括：23 栋高层住宅楼，1 所幼儿园，地下停车库和若干配套管理服务用房；总建筑面积 321,754.35 平方米；其中地上建筑面积 225,191.35 平方米，包括住宅 208,298.23 平方米，幼儿园 3,600 平方米，配套管理服务用房 13,293.12 平方米；地下建筑面积 96,563 平方米（人防面积 10,605 平方米），主要为停车库和人防工程；同步实施道路广场、绿化景观、室外管网、围墙、大门等附属工程，其中道路广场 56,682 平方米，景观绿化 48,805 平方米。

（三）项目用地情况

2018 年 12 月 24 日，根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ11232018010），天津市国土资源和房屋管理局静海区国土资源分局向静海团泊出让了编号为津静（挂）2018-04、坐落于静海区团泊新城西区北华南路南侧的宗地，出让宗地面积为 122,012.9 平方米。规划用地性质为：居住用地、商业用地、服务设施用地。该宗地为静海区杨成庄乡董庄窠村还迁房项目，全部建筑物均用于杨成庄乡董庄窠村村民还迁。

综上，本期债券对应项目已经完成固定资产投资立项备案，且静海团泊已经取得了项目建设用地的土地使用权。

三、项目资金平衡情况

（一）项目资金来源

根据《专项评价报告》，本项目总投资 447,215 万元，其中资本金 297,215 万元，拟在 2019 年申请发行政府专项债券筹集资金共计 150,000 万元。

（二）项目资金用途

根据《实施方案》，通过上述方式募集来的资金已经用于并将用于支付本期债券对应项目的拆迁补偿安置、工程建设等。

（三）项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》中对项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券以土地出让收入为还本付息资金来源，项目的整体本息资金覆盖率为1.18倍，项目收入能够满足本期债券的还本付息要求。

据此，本期债券对应项目的资金来源符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

四、本期债券中介服务机构

（一）财务顾问

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所接受委托对本期债券对应三个项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，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。

另，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。

（二）法律顾问

本所接受委托作为其法律顾问针对本期债券对应三个项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所分所，现持有北京市司法局2017年9月15日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31110000MD0166913P。

据此，为本期债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

五、项目业主的承诺事项

项目业主已对本期债券的资金使用及还本付息事项作出如下承诺：本期债券所募集资金将按照本期债券的信息披露文件严格用于募投项目开发建设。若本期债券发行成功，则在本期债券存续期内（未足额还本付息前），本单位将加强对专项债券项目对应资产的管理，不会将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

据此，项目业主已经承诺募集资金专款专用且项目对应资产将不会用于企业融资担保。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本期债券对应项目的项目业主静海团泊是具有独立法人资格的有限责任公司，并依据《框架协议》的授权承担本项目的建设；

本期债券对应项目已经完成固定资产投资立项备案，且静海团泊已经取得了项目建设用地的土地使用权；

本期债券对应项目的资金来源符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡；

为本期债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质；

项目业主已经承诺募集资金专款专用且项目对应资产将不会用于企业融资担保。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，均为正本；本所留存一份，其余两份为本次发行之目的使用。

（以下无正文，下转签署页）

(本页无正文，是法律意见书的签署页)

上海勤理（北京）律师事务所



经办律师：

计芳

计芳

负责人： 马骋

郭宸杉

郭宸杉

2019 年 1 月 日