

上海勤理（北京）律师事务所

关于天津市北辰区城乡发展项目

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、项目建设单位情况5

二、本期债券对应的项目6

三、项目资金情况12

四、中介服务机构14

五、项目业主的承诺事项15

六、结论性意见15

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	天津市北辰区城乡发展专项债券
《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《天津市北辰区城乡发展项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
项目或本项目	天津市青光示范小城镇农民安置用房建设项目
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
关于天津市北辰区城乡发展项目专项债券
之法律意见书

致天津市北辰区建设开发公司：

根据上海勤理（北京）律师事务所与天津市北辰区建设开发公司签署的《法律服务协议》之约定，本所接受天津市北辰区建设开发公司的委托，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）、《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天津市北辰区建设开发公司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，天津市北辰区建设开发公司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、项目建设单位情况

本期债券对应项目的项目建设单位为天津市津辰仕佳投资发展有限公司。

根据天津市津辰仕佳投资发展有限公司提供的营业执照并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询确认，其基本情况如下：

名称	天津市津辰仕佳投资发展有限公司		
统一社会信用代码	9112011357514649XF	法定代表人	郭洪赞
公司类型	有限责任公司	注册资本	131,500 万元
成立日期	2011 年 06 月 23 日	住所	北辰区青光镇青光村 东侧青光镇政府综合服务楼二楼
有效期	从 2011 年 6 月 23 日 至 2061 年 6 月 22 日	登记管理机关	天津市北辰区市场和 质量技术监督局
经营范围：对土地整理、基础设施、房地产、农业产业园、工业产业园项目投资；房地产开发。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）			

2011 年 5 月 25 日，天津市北辰区人民政府向青光镇人民政府下发《关于确认天津市津辰仕佳投资发展有限公司作为青光示范小城镇投融资平台及授权一级土地整理的请示的批复》（北辰政批〔2011〕82 号），授权天津市津辰仕佳投资发展有限公司作为青光示范小城镇投融资平台，并授权其对示范镇项目范围内的土地进行一级整理。

据此，天津市津辰仕佳投资发展有限公司具有独立法人资格，承担土地整理、基础建设项目投资工作，且得到了天津市北辰区人民政府的正式授权，具备实施本项目的主体资格。

二、本期债券对应的项目

（一）项目概况

本期债券对应的北辰区青光示范小城镇农民安置用房建设项目包含两个子项目，分别为：韩家墅项目区农民安置用房建设项目、李家房子和青光项目区农民安置用房建设项目。各子项目基本情况如下：

天津市北辰区青光示范小城镇韩家墅项目区农民安置用房建设项目四至范围为：东至铁西路，南至青年二街，西至幸福大道、韩家墅小学，北至青年一街北侧 67 米处，占地面积 23.93 公顷。用于农民安置区项目建设资金平衡的出让区占地 184.31 公顷。项目总建筑面积 37.56 万平方米。其中，地上 27.63 万平方米，地下 9.92 万平方米。地上建筑面积包括农民安置用房 24.50 万平方米，主要建设 18-26 层高层住宅楼 29 栋；非经营性公建 3.13 万平方米，主要建设居委会、幼儿园、社区医疗服务中心、文化活动中心、物业管理用房、垃圾转运站、市政设施用房等，地下建筑主要建设地下车库等。建设内容还包括安置区道路、景观绿化、给排水、燃气、电力、供热、通讯等配套基础设施。

天津市北辰区青光示范小城镇李家房子和青光项目区农民安置用房建设项目选址在北辰区青光镇内。其中，李家房子安置区占地面积 13.33 公顷，四至范围：东至李房三街、南至李房二街、西至飞翔路、北至李房一街；青光安置区占地面积 31.19 公顷，四至范围：东至光明五路、南至青年大街、西至飞翔路、北至环七路。用于农民安置区项目建设资金平衡的出让区由李家房子出让区和青光出让区组成，占地面积 45.48 公顷。其中李家房子出让区分为北侧出让区和东侧出让区两个地块，占地面积 24.66 公顷，北侧出让区四至范围：东至李房三街、南至李房一街、西至飞翔路、北至工农大道；东侧出让区四至范围：东至永清西路、南至李房二街、西至李房三街、北至李房一街。青光出让区占地面积 20.82 公顷，四至范围：东至飞翔路、南至青年大街、西至光明九路、北至环七路。项目规划总建筑面积 65.8 万平方米。其中，地上 47.7 万平方米，包括农民安置用房 38.76 万平方米，配套公建 3.8 万平方米，经营性公建 5.14 万平方米；地下 18.1 万平方米，主要建设地下车库。项目建设内容还包括出让区道路、给排水、燃气、电力、通讯等配套公用工程建设与景观绿化。

（二）项目批复及土地取得情况

2011 年 3 月 9 日，天津市人民政府办公厅印发的《关于同意杨柳青镇等九个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复》（津政函〔2011〕20

号），载明：同意青光镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作及建设总体规划。

2012年1月16日，天津市发展和改革委员会向北辰区发展改革委下发《关于北辰区青光示范小城镇农民安置用房建设项目建议书的批复》（津发改城镇〔2012〕37号），批复同意北辰区青光示范小城镇农民安置用房建设项目立项，确定项目选址及占地面积、建设规模及主要建设内容、总投资等基本要素，并以天津市津辰仕佳投资发展有限公司为本项目工程实施主体。

本项目各子项目已经取得的审批及项目土地的取得情况如下：

1. 韩家墅项目区农民安置用房建设项目

（1）环评批复

2012年3月19日，天津市北辰区环境保护局出具的编号为“津辰环保许可表〔2012〕23号”《关于青光示范小城镇韩家墅还迁区一期4#A地块建设项目环境影响报告表的批复意见》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

2012年3月19日，天津市北辰区环境保护局出具的编号为“津辰环保许可表〔2012〕24号”《关于青光示范小城镇韩家墅还迁区一期4#B地块建设项目环境影响报告表的批复意见》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

2012年5月7日，天津市北辰区环境保护局出具的编号为“津辰环保许可函〔2012〕5号”《关于青光示范小城镇韩家墅还迁区一期3#地A地块建设项目环境影响报告书的批复》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

（2）可研批复

2012年5月14日，天津市发展和改革委员会向北辰区发改委下发《关于北辰区青光示范小城镇韩家墅项目区农民安置用房建设项目可行性研究报告的批复》（津发改城镇〔2012〕465号），批复同意了项目选址及占地面积、建设规模及主要建设内容、总投资、项目建设单位等基本要素。

（3）建设用地规划许可证

2013年5月24日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2013北辰地证 0027”《建设用地规划许可证》，许可青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 4 号 A、B 地块项目用地。

2013年5月24日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2013北辰地证 0028”《建设用地规划许可证》，许可青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 3 号 A 地块项目的用地。2014年11月24日，天津市规划局北辰区分局核发编号为“2014北辰住证 0006”的《建设工程规划许可证》，审核确定青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 3 号 A 地块（凤河尚苑）项目的工程符合城乡规划要求。

（4）建设工程规划许可证

2016年7月12日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2016北辰住证 0011”《建设工程规划许可证》，审核确定凤河嘉苑（青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 4#A 地块项目）项目建设工程符合城乡规划要求。

2016年7月12日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2016北辰住证 0010”《建设工程规划许可证》，审核确定凤河嘉苑（青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 4#B 地块项目）项目工程符合施工条件、准予施工。

（5）施工许可证

2015年3月9日，天津市北辰区行政审批局核发编号为“12113021201312004”的《建筑工程施工许可证》，审核确定许可青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 3 号 A 地块（凤河尚苑）（1-6 号楼、配套公建、公建一、公建二、幼儿园、2 号车库）项目工程符合施工条件、准予施工。

2015年3月9日，天津市北辰区行政审批局核发编号为“12113021201312005”的《建筑工程施工许可证》，审核确定青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 3 号 A 地块（凤河尚苑）（7-12 号楼、1 号车库）项目工程符合施工条件、准予施工。

2016年7月18日，天津市北辰区行政审批局核发编号为“1201132016071802131”的《建筑工程施工许可证》，审核确定凤河嘉苑（青光示范小城镇韩家墅还迁区一期 4#A 地块项目）项目工程符合施工条件、准予施工。

2016年7月18日，天津市北辰区行政审批局核发编号为“1201132016071801131”的《建筑工程施工许可证》，审核确定凤河嘉苑（青光示范小城镇韩家墅还迁区一期4#B地块项目）项目工程符合施工条件、准予施工。

（6）项目土地取得情况

2014年6月23日，天津市国土资源和房屋管理局北辰区国土资源分局核发的“房地产证津字第11351400184号”《天津市房地产权证》载明，权利人为天津市津辰仕佳投资发展有限公司，土地坐落在北辰区青光镇北辰道南侧，地号为1201130100020230000，使用权类型为划拨，用途为城镇住宅用地，使用权面积为65,387.3平方米。

2016年7月27日，天津市国土资源和房屋管理局核发的编号为“津（2016）北辰区不动产权第1025217号”《不动产权证书》载明：天津市津辰仕佳投资发展有限公司单独所有不动产单元号为“120113002005GB00190W000000000”的城镇住宅用地，权利性质为划拨，面积为39,540.6平方米。

2016年7月27日，天津市国土资源和房屋管理局核发的编号为“津（2016）北辰区不动产权第1025219号”《不动产权证书》载明：天津市津辰仕佳投资发展有限公司单独所有不动产单元号为“120113002005GB00191W000000000”的城镇住宅用地，权利性质为划拨，面积为45,907.4平方米。

2. 李家房子和青光项目区农民安置用房建设项目

（1）环评批复

2010年3月12日，天津市北辰区环境保护局出具的编号为“津辰环保许可表（2012）12号”《关于北辰区青光示范镇李家房子村京沪铁路拆迁定向安置经济适用房一期项目环境影响报告表的批复意见》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

2010年9月11日，天津市北辰区环保局出具的编号为“津辰环保许可表（2013）78号”《关于北辰区青光示范小城镇李家房子还迁区二期A地块农民还迁定向安置经济适用房建设项目环境影响报告表的批复意见》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

2010年9月11日，天津市北辰区环保局出具的编号为“津辰环保许可表（2013）79号”《关于北辰区青光示范小城镇李家房子还迁区二期B地块农民还迁定向安置经济适用房建设项目环境影响报告表的批复意见》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

2015年5月12日，天津市北辰区行政审批局出具的编号为“津辰审环（2015）第135号”《关于北辰区青光示范小城镇青光还迁区一期3号地农民还迁定向安置经济适用房建设项目环境影响报告书的批复》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

2015年5月12日，天津市北辰区行政审批局出具的编号为“津辰审环（2015）第136号”《关于北辰区青光示范小城镇青光还迁区一期4号地农民还迁定向安置经济适用房建设项目环境影响报告书的批复》载明：本项目在落实各项环保措施的基础上具备环境可行性，同意本项目建设。

（2）可研批复

2015年5月6日，天津市发展和改革委员会向北辰区发展改革委下发《市发展改革委关于北辰区青光示范小城镇李家房子和青光项目区农民安置用房建设项目可行性研究报告的批复》（津发改城镇〔2015〕365号），批复同意了北辰区青光示范小城镇李家房子和青光项目区农民安置用房建设项目的项目选址及占地面积、建设规模及主要建设内容、总投资、项目建设单位等基本要素。

（3）建设用地规划许可证

2010年1月25日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2010北辰地证0003”《建设用地规划许可证》，许可天津市北辰区青光镇李家房子还迁安置工程项目用地。

2014年10月16日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2014北辰地证0077”号的《建设用地规划许可证》，许可北辰区青光示范小城镇李家房子村还迁区二期工程A地块农民还迁定向安置经济适用房项目的用地。

（4）建设工程规划许可证

2010年6月12日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2010北辰建证0032”《建设工程规划许可证》，审核确定天津市北辰区青光镇李家房子还

迁安置工程一期 1~8 号住宅、两座综合楼、幼儿园和地下车库工程符合城乡规划要求。

2014 年 7 月 31 日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2014 北辰建部申字 0025”号的《建设工程规划许可证》，审核确定北辰区青光示范小城镇李家房子村还迁区二期工程 A 地块农民还迁定向安置经济适用房项目的建设工期符合城乡规划要求。

2016 年 8 月 1 日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2016 北辰建证 0032”号的《建设工程规划许可证》，审核确定北辰区青光示范小城镇李家房子村还迁区二期工程 A 地块农民还迁定向安置经济适用房建设项目住宅项目（碧水蓝湾花园）配建 1 建设工程符合城乡规划要求。

2016 年 8 月 1 日，天津市规划局北辰区规划分局核发编号为“2016 北辰住证 0016”号的《建设工程规划许可证》，审核确定北辰区青光示范小城镇李家房子村还迁区二期工程 A 地块农民还迁定向安置经济适用房建设项目住宅项目（碧水蓝湾花园）12-25 号楼及地下车库建设工程符合城乡规划要求。

（5）施工许可证

2011 年 2 月 1 日，天津市北辰区建设管理委员会核发编号为“12113021201102001”《建筑工程施工许可证》，审核确定天津市北辰区青光镇李家房子还迁安置工程一期 1~8 号住宅、两座综合楼、幼儿园和地下车库工程符合施工条件，准予施工。

2017 年 4 月 20 日，天津市北辰区行政审批局核发编号为“1201132017042001131”的《建筑工程施工许可证》，审查确定北辰区青光示范小城镇李家房子村还迁区二期工程 A 地块农民还迁定向安置经济适用房建设项目住宅项目（碧水蓝湾花园）12-25 号楼及地下车库、配建 1 项目符合施工条件，准予施工。

（6）项目土地取得情况

2010 年 10 月 12 日，天津市国土资源和房屋管理局北辰区国土资源分局核发的编号为“房地产证津字第 11351000126 号”《天津市房地产权证》载明：天津市宏佳安居建设有限公司拥有地号为“1201130100050020000”的城镇住宅用地的使用权，使用权类型为划拨。

2015年8月3日，天津市国土资源和房屋管理北辰区国土资源分局核发编号为“房地产证津字第11351500435号”《天津市房地产权证》载明：天津市津辰仕佳投资发展有限公司拥有地号为“1201130100050140000”城镇住宅用地的使用权，使用权类型为划拨，面积为64,496.6平方米。

综上，本期债券对应的项目已经办理了立项，并取得了一定的相关审批，相关项目处于建设过程中，具有项目建设方面的融资需求。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源

本期债券对应项目总投资817,470万元，其中自筹资本金468,470万元，已通过银行贷款募集资金229,000万元，拟通过政府发行专项债券筹集资金120,000万元。

项目已经发生的银行贷款的情况如下表：

序号	贷款银行	合同编号	金额 (万元)	签署日期
1	中国工商银行股份有限公司天津北辰支行	2013年（北辰）字024号	50,000	2013年8月13日
2	中国农业发展银行天津市北辰支行	12011301-2013年（津北）字0014号-1	50,000	2013年6月27日
3	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420150000039	1,000	2015年3月20日

4	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420130000059	6,900	2013年7月2日
5	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420140000013	12,900	2014年1月10日
6	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420130000106	15,000	2013年10月28日
7	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420170000016	44,200	2017年1月16日
8	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420170000077	900	2017年5月12日
9	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	12010420170000080	48,100	2017年5月17日

上表序号 2 合同由天津市北辰区建设开发公司提供保证担保，序号 3、4、5、6、7 合同由天津市辰寰工业园区管理有限公司提供保证担保。序号 2、3、4、5、6、7、8 由天津市津辰仕佳投资发展有限公司提供应收账款质押担保。由天津市津辰仕佳投资发展有限公司提供应收账款质押担保。

另，根据天津市北辰区建设开发公司和其他相关各方提供的文件资料，截至本法律意见书出具日，上述银行贷款中尚未偿还的贷款合计金额为 14,070 万元。

（二）项目收益与融资平衡安排

本项目将以土地出让收入作为本期债券还本付息的资金来源。

根据《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》（国土资发〔2008〕138号）、《天津市以宅基地换房建设示范小城镇管理办法》（天津市人民政府令第18号）的规定，示范小城镇建设除建设村民安置住宅区外，可以规划供市场开发、出

让的土地，以土地出让金政府收益部分用于平衡建设资金。此外，根据《关于同意杨柳青镇等九个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复》（津政函〔2011〕20号），本项目“土地出让政府收益部分，实行全部返还”。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《专项评价报告》中对项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期债券本息资金覆盖率为2.34倍，项目收入能够满足本期债券的还本付息要求。

据此，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、中介服务机构

（一）财务顾问

天津市北辰区建设开发公司委托德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对本期债券对应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

天津市北辰区建设开发公司委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应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，为本期债券对应项目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，本期债券对应项目的项目业主具有独立法人资格，承担土地整理、基础建设项目投资工作，且得到了天津市北辰区人民政府的正式授权，具备实施本项目的主体资格；本期债券对应的项目已经办理了立项，并取得了一定的相关审批，相关项目处于建设过程中，具有项目建设方面的融资需求；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；为本期债券对应项目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)



经办律师：

计芳

计芳

负责人： 马骋

郝岩

郝岩

2019 年 1 月 日