



逻英律师事务所  
LUOYING LAW FIRM  
— Logic&Legal —

## 天津市河东区棚户区改造项目法律意见书

天津逻英律师事务所  
二零一九年一月十六日



通讯地址：天津市南开区霞光道1号宁泰广场8楼802室

电 话：(022) 8380 5517 传真：(022) 8380 5517

邮 编：300381 E-mail: luoyinglawfirm@126.com

## 目 录

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 引 言.....                | - 2 -  |
| 正 文.....                | - 5 -  |
| 第一部分 项目概况.....          | - 5 -  |
| 第二部分 项目资金来源及用途.....     | - 17 - |
| 第三部分 项目预期收益与融资平衡安排..... | - 18 - |
| 第四部分 中介服务机构.....        | - 18 - |
| 第五部分 结论性意见.....         | - 20 - |

## 天津市河东区棚户区改造项目法律意见书

遯法意（2019）第 002 号

致：天津市河东区住房和城乡建设委员会

### 引言

天津遯英律师事务所（以下称“本所”）接受天津市河东区住房和城乡建设委员会（以下称“贵机构”或“河东区住建委”）的委托，就天津市河东区棚户区改造项目进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《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）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给与的批准和确认。

2、本所仅就与天津市河东区棚户区改造项目概况及其资金来源、资金投入情况有

关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，天津市河东区棚户区改造项目包括四个，即河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下合称“募投项目”）。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级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和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于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，本所律师依据有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对募投项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，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，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资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。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 正文

### 第一部分 项目概况

募投项目包括四个，即河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下合称“募投项目”）。根据本所收到的文件，截止本法律意见书出具之日，募投项目情况如下：

#### 一、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目

##### 1、建设单位

河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目属于两家建设单位联合立项，天津市河东区土地整理中心（以下简称“河东土整中心”）作为本项目的征收主体，天津市宏诚资产管理有限公司（以下简称“宏诚资产公司”）作为本项目的共同融资主体。根据河东土整中心提供的事业单位法人证书和本所律师在天津市事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

|       |                         |          |                    |
|-------|-------------------------|----------|--------------------|
| 名称    | 天津市河东区土地整理中心            | 统一社会信用代码 | 121200000698658467 |
| 业务范围  | 负责所辖区域土地整理工作            | 经费来源     | 财政补助               |
| 住所    | 天津市河东区建新路 25 号第三层 309 室 | 举办单位     | 天津市国土资源和房屋管理局      |
| 法定代表人 | 夏敬雄                     | 开办资金     | 600 万元             |

根据宏诚资产公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

|          |  |                             |                  |
|----------|--|-----------------------------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 911201023007343138                               | 类型                          | 有限责任公司(法人独资)     |
| 法定代表人    | 石远   | 注册资本                        | 6000 万元人民币       |
| 成立日期     | 2014 年 07 月 01 日                                 | 营业期限至                       | 2034 年 06 月 30 日 |
| 登记机关     | 天津市河东区市场和<br>质量技术监督局                             | 登记状态                        | 存续(在营、开业、在册)     |
| 住所       | 天津市河东区建新路 25 号第三层房屋 304 室                        |                             |                  |
| 经营范围     | 资产管理(金融资产及投资相关业务除外)。(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) |                             |                  |
| 股东       | 天津市嘉华城市建设投资发展有限<br>公司                            | 认缴出资: 6000 万元<br>出资比例: 100% |                  |

2016 年 7 月 26 日,天津市河东区政府出具《委托书》,委托河东土整中心和宏诚资产公司实施富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目。

综上,河东土整中心为依法设立并有效存续的事业单位法人,能独立承担民事责任,未查询到涉及违法信息,具备土地整理的主体资格。宏诚资产公司为依法设立并有效存续的企业法人,能独立承担民事责任,未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单,经天津市河东区政府授权具备实施此次富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目的主体资格。

## 2、项目概况

根据项目相关的备案及规划等文件,河东区富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目主要建设内容主要包括项目范围内的房屋征收和补偿,征收房屋总面积约 2.01 万平方米,新建绿地面积约 1.73 万平方米,拟新建道路面积约 1.16 万平方米。项目用地的四至范围为:东至富民路、局部郑庄子大街 92 号院现状楼房,南至滨河庭苑小区,西至棉三产业园、局部棉三宿舍,北至新仓库护库河。

项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总面积约 2.01 万平方米,涉及征收房屋 760 户,其中住宅约 1.69 万平方米、753 户,非住宅约 0.32 万平方米、7 户,新建绿地面积约 1.73 万平方米。项目总投资为 144052.8 万元。本期债券安排金额为 2.5

亿元。

根据 2015 年 12 月 28 日印发的《天津市人民政府关于印发天津市土地整理管理体制试点工作方案的通知》（津政发【2015】34 号）和 2016 年 2 月 15 日《天津市人民政府关于同意河东区开展土地整理管理体制试点工作的批复》，郑庄子地块原为市级单位负责土地整理工作的地块，后土地整理任务下放到河东区，并与市级单位签订了地块移交协议。

郑庄子地块主要建设内容为房屋征收、补偿和基础设施工程，郑庄子地块已完成公建部分的征收及土地收储，住宅房屋征收工作于 2017 年 12 月启动，目前已完成一多半房屋征收。

### 3、项目审批

根据《行政许可决定书》（联审单号：2103738），河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目已于 2016 年 7 月 29 日完成行政许可审批手续。

根据《关于同意河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目备案的通知》（津东审投【2016】69 号）及《天津市内资企业固定资产投资项目备案通知书》，河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目 2016 年 7 月 29 日已完成项目备案，项目代码为 2016-120102-50-03-001628。

根据《关于建设项目不需办理环评手续的说明》，河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目属于房屋拆迁，不需办理环境影响评价审批手续，免于环境保护“三同时”管理，至此该项目完成环评手续。

根据《关于河东区郑庄子棚户区改造项目规划有关意见的函》，2016 年 9 月 7 日已完成该项目的用地规划手续。

根据《建设项目用地预审报告》（编号：2016 建预申字 007 号），2016 年 9 月 9 日审定河东区富民路郑庄子片区棚户区改造（旧城区改建）项目符合土地管理要求，批准用地类别为建设用地，批准土地用途为棚户区改造。

根据《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“我市 45 个成片棚户区地块、119 处零散点棚户区地块



和 11 处危险房屋，共 175 片（处）已纳入市区棚户区改造（旧城区）改建计划，均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”，并附加了“市区棚户区改造项目明细表”，其中涵盖了富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目。

根据《关于河东区汪庄子、郑庄子、振中路棚户区改造项目纳入 2019 年棚户区改造计划计划的复函》，该项目已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和 2019 年棚户区改造计划。

## 二、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目

### 1、建设单位

河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市宏诚资产管理有限公司。根据宏诚资产公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

|          |  |                           |                  |
|----------|--|---------------------------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 911201023007343138                               | 类型                        | 有限责任公司(法人独资)     |
| 法定代表人    | 石远   | 注册资本                      | 6000 万元人民币       |
| 成立日期     | 2014 年 07 月 01 日                                 | 营业期限至                     | 2034 年 06 月 30 日 |
| 登记机关     | 天津市河东区市场和<br>质量监督管理局                             | 登记状态                      | 存续（在营、开业、在册）     |
| 住所       | 天津市河东区建新路 25 号第三层房屋 304 室                        |                           |                  |
| 经营范围     | 资产管理（金融资产及投资相关业务除外）。（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） |                           |                  |
| 股东       | 天津市嘉华城市建设投资发展有限<br>公司                            | 认缴出资：6000 万元<br>出资比例：100% |                  |

2014 年 7 月 28 日，天津市河东区人民政府出具《委托书》，委托宏诚资产公司实施河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目。

综上，宏诚资产公司为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，经天津市河东区人民政府授权，具备实施

河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目的主体资格。

## 2、项目概况

根据项目相关备案及规划等文件，河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目四至范围为：东至靖江路、天津市送变电公司；南至晨阳道、滇池里小区；西至天津市行政许可服务中心、祈和新苑；北至卫国道、滇池里小区、天津市电信公司四局卫国道分局。

项目涉及的土地为国有建设用地。项目占地 8.31 公顷，涉及征收房屋总建筑面积 4.84 万平方米，涉及征收房屋 391 户，其中住宅 383 户，建筑面积 0.98 万平方米；非住宅 8 户，建筑面积 3.86 万平方米，新建防护绿地 2830 平方米。项目总投资为 160342.54 万元。本期债券安排金额为 6.5 亿元。

## 3、项目审批

根据《关于振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目规划有关意见的函》，2014 年 7 月 30 日完成该项目的用地规划手续。

根据《关于建设项目不需办理环评手续的说明》，河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目属于房屋拆迁，不需办理环境影响评价审批手续，免于环境保护“三同时”管理，至此该项目完成环评手续。

根据《河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明》（津东审投备案【2017】16 号），河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目于 2017 年 8 月 23 日完成项目备案，项目代码为 2016-120102-50-03-002892。

根据《天津市河东区行政审批局固定资产投资节能报告接收凭证》【编号：（2017）05】，河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目 2017 年 8 月 29 日完成节能报告备案。

根据《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“我市 45 个成片棚户区地块、119 处零散点棚户区地块和 11 处危险房屋，共 175 片（处）已纳入市区棚户区改造（旧城区）改建计划，均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”，并附加了“市区棚户区改造项目明细表”，其中涵盖了河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目。

根据《关于河东区汪庄子、郑庄子、振中路棚户区改造项目纳入 2019 年棚户区改造计划计划的复函》，该项目已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和 2019 年棚户区改造计划。

### 三、河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目

#### 1、建设单位

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目属于两家建设单位联合立项，天津市河东区土地整理中心作为本项目的征收主体，天津市宏诚资产管理有限公司作为本项目的共同融资主体。根据河东土整中心提供的事业单位法人证书和本所律师在天津市事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

|       |                         |          |                    |
|-------|-------------------------|----------|--------------------|
| 名称    | 天津市河东区土地整理中心            | 统一社会信用代码 | 121200000698658467 |
| 业务范围  | 负责所辖区域土地整理工作            | 经费来源     | 财政补助               |
| 住所    | 天津市河东区建新路 25 号第三层 309 室 | 举办单位     | 天津市国土资源和房屋管理局      |
| 法定代表人 | 夏敬雄                     | 开办资金     | 600 万元             |

根据宏诚资产公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

|          |                      |       |                  |
|----------|----------------------|-------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 911201023007343138   | 类型    | 有限责任公司(法人独资)     |
| 法定代表人    | 石远                   | 注册资本  | 6000 万元人民币       |
| 成立日期     | 2014 年 07 月 01 日     | 营业期限至 | 2034 年 06 月 30 日 |
| 登记机关     | 天津市河东区市场和<br>质量技术监督局 | 登记状态  | 存续（在营、开业、在册）     |

|      |  |                           |
|------|--|---------------------------|
| 住所   | 天津市河东区建新路 25 号第三层房屋 304 室                        |                           |
| 经营范围 | 资产管理（金融资产及投资相关业务除外）。（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） |                           |
| 股东   | 天津市嘉华城市建设投资发展有限公司                                | 认缴出资：6000 万元<br>出资比例：100% |

2016 年 7 月 26 日，天津市河东区政府出具《委托书》，委托河东土整中心和宏诚资产公司实施富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目。

综上，河东土整中心为依法设立并有效存续的事业单位法人，能独立承担民事责任，亦未查询到涉及违法信息，具备土地整理的主体资格。宏诚资产公司为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，经天津市河东区政府授权具备实施此次富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目的主体资格。

## 2、项目概况

根据项目相关备案及规划等文件，河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目四至范围为：东至汪庄子 1 号地，南至富民路，西至消防民警总队第十中队，北至新仓库护库河。

项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 1.97 万平方米，新建绿地面积约 1.74 万平方米，新建道路面积约 1.53 万平方米，共计 565 户。其中住宅 561 户，建筑面积 0.99 万平方米；非住宅 4 户，建筑面积 0.98 万平方米。项目总投资为 113777.8 万元，本期债券安排金额为 2.5 亿元。

根据 2015 年 12 月 28 日印发的《天津市人民政府关于印发天津市土地整理管理体制试点工作方案的通知》（津政发【2015】34 号）和 2016 年 2 月 15 日《天津市人民政府关于同意河东区开展土地整理管理体制试点工作的批复》，汪庄子地块原为市级单位负责土地整理工作的地块，后土地整理任务下放到河东区，并与市级单位签订了地块移交协议。

汪庄子地块主要建设内容为房屋征收、补偿和基础设施工程，汪庄子 1 号地块已完

成拆迁，并已取得规划条件；汪庄子 2、3 号地块已完成公建部分的征收及土地收储，住宅房屋征收工作于 2017 年 12 月启动，目前已完成一多半房屋征收。

### 3、项目审批

根据《行政许可决定书》（联审单号：2103737），河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目已于 2016 年 7 月 29 日完成行政许可审批手续。

根据《关于同意河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目备案的通知》（津东审投【2016】70 号）及《天津市内资企业固定资产投资项目备案通知书》，河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目于 2016 年 7 月 29 日完成项目备案，项目代码为 2016-120102-50-03-001629。

根据《关于建设项目不需办理环评手续的说明》，河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目属于房屋拆迁，不需办理环境影响评价审批手续，免于环境保护“三同时”管理，至此该项目完成环评手续。

根据《关于河东区富民路汪庄子棚户区改造项目规划有关意见的函》，2016 年 9 月 7 日完成该项目的用地规划手续。

根据《建设项目用地预审报告》（编号：2016 建预申字 008 号），2016 年 9 月 9 日审定河东区富民路汪庄子片区棚户区改造（旧城区改建）项目符合土地管理要求，批准用地类别为建设用地，批准土地用途为棚户区改造。

根据《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“我市 45 个成片棚户区地块、119 处零散点棚户区地块和 11 处危险房屋，共 175 片（处）已纳入市区棚户区改造（旧城区）改建计划，均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”，并附加了“市区棚户区改造项目明细表”，其中涵盖了河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目。

根据《关于河东区汪庄子、郑庄子、振中路棚户区改造项目纳入 2019 年棚户区改造计划计划的复函》，该项目已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和 2019 年棚户区改造计划。

#### 四、合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目

##### 1、建设单位

合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市保障住房建设投资有限公司（以下简称“天津市住保”）和天津嘉华房地产经营发展集团有限公司（以下简称“嘉华集团”）。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，天津市住保的基本信息如下：

|          |   |                               |                  |
|----------|---|-------------------------------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 91120000687701101L  | 类型                            | 有限责任公司           |
| 法定代表人    | 张阳  | 注册资本                          | 2001781 万元人民币    |
| 成立日期     | 2009 年 04 月 10 日  | 营业期限至                         | 2059 年 04 月 09 日 |
| 登记机关     | 天津市市场和质量监督管理委员会   | 登记状态                          | 存续（在营、开业、在册）     |
| 住所       | 天津市和平区大理道 88 号  |                               |                  |
| 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（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） |                               |                  |
| 股东       | 天津市津南区土地整理中心  | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%    |                  |
|          | 天津市住房保障管理办公室  | 认缴出资：565781 万元<br>出资比例：28.26% |                  |
|          | 天津市北辰区建设开发公司  | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%    |                  |
|          | 天津市南开城市建设投资有限公司   | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%    |                  |
|          | 天津市众意安居建设有限公司   | 认缴出资：5000 万元                  |                  |

|  |                          |                                |
|--|--------------------------|--------------------------------|
|  |                          | 出资比例：0.25%                     |
|  | 天津市红桥建设发展有限公司            | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%     |
|  | 天津市土地整理中心                | 认缴出资：1085000 万元<br>出资比例：54.20% |
|  | 天津市河北城市建设投资有限公司          | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%     |
|  | 天津市河西区国有资产经营投资有<br>限责任公司 | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%     |
|  | 天津市结构调整土地收购中心            | 认缴出资：200000 万元<br>出资比例：9.99%   |
|  | 天津东方财信投资集团有限公司           | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%     |
|  | 天津市西青区建设开发公司             | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%     |
|  | 天津市嘉华城市建设投资发展有限<br>公司    | 认缴出资：5000 万元<br>出资比例：0.25%     |
|  | 国开发展基金有限公司               | 认缴出资：101000 万元<br>出资比例：5.05%   |

根据嘉华集团的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其  
基本信息如下：

|          |                    |       |                  |
|----------|--------------------|-------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 911200001032779341 | 类型    | 有限责任公司           |
| 法定代表人    | 周永杰                | 注册资本  | 213901 万元人民币     |
| 成立日期     | 1996 年 05 月 16 日   | 营业期限至 | 2050 年 01 月 01 日 |
| 登记机关     | 天津市河东区市场和          | 登记状态  | 存续（在营、开业、在册）     |

|      |   |                               |
|------|---|-------------------------------|
|      | 质量监督管理局   |                               |
| 住所   | 河东区华昌大街 117 号   |                               |
| 经营范围 | 房屋代理；商品房销售；自有房屋租赁；商务信息咨询。（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） |                               |
| 股东   | 天津市嘉华房屋置换中心   | 认缴出资：25 万元<br>出资比例：0.01%      |
|      | 天津市河东房地产开发总公司   | 认缴出资：23226 万元<br>出资比例：10.86%  |
|      | 天津市嘉盛房屋置换有限责任公司                                       | 认缴出资：50 万元<br>出资比例：0.02%      |
|      | 国开发展基金有限公司  | 认缴出资：106000 万元<br>出资比例：7.48%  |
|      | 天津市河东区人民政府国有资产监督检查委员会                                 | 认缴出资：4600 万元<br>出资比例：2.15%    |
|      | 天津市河东区国有资产经营中心  | 认缴出资：170000 万元<br>出资比例：79.48% |

2014 年 5 月 30 日，天津市河东区人民政府出具《委托书》，委托天津市住保和嘉华集团承担合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目的投资建设。

综上，天津市住保为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，具备对城市基础设施配套及改造进行投资及管理服务的主体资格。嘉华集团为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，且经天津市河东区人民政府授权，具备实施合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目投资建设的主体资格。

## 2、项目概况

根据项目相关备案及规划等文件，合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目用地的四至范围为：东至九纬路，西至第一中心小学，南至三省里，北至七经路。



项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 7110 平方米，涉及征收房屋 386 户，其中居民住宅 365 户，建筑面积 6260 平方米；非住宅 21 户，建筑面积 850 平方米。项目总投资为 48700 万元。本期债券安排金额为 5000 万元。

### 3、项目审批

根据《关于同意河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的通知》（津东审投【2016】80 号）及《天津市内资企业固定资产投资项目备案通知书》，河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目 2016 年 8 月 18 日完成项目备案，项目代码为 2016-120102-50-03-001814。

根据《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“我市 45 个成片棚户区地块、119 处零散点棚户区地块和 11 处危险房屋，共 175 片（处）已纳入市区棚户区改造（旧城区）改建计划，均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”，并附加了“市区棚户区改造项目明细表”，其中涵盖了河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目。

根据《天津市国土房管局关于河东区合兴里片等 6 个项目纳入国家棚户区改造规划和计划的函》（津国土房拆函字【2015】653 号），确认河东区合兴里片 386 户、6050 平方米等 6 个项目“均已纳入我市上报住房城乡建设部的 2014-2017 年棚户区改造规划，并列入国家 2015 年棚户区改造计划”。

### 法律评析：

综上所述，募投项目包括四个，即河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目，已纳入国家棚户区改造计划，已办理备案、用地预审或规划等批复手续。

## 第二部分 项目资金来源及用途

### 一、项目资金来源

根据本所律师收到的材料，募投项目的既有融资来源包括政府债券、银行贷款。

截止本法律意见出具之日，各项目已融资金合计 169,158.32 万元，具体如下：河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目政府债券合计 79,553.73 万元，总计 79,553.73 万元；河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目政府债券合计 65,204.59 万元，总计 65,204.59 万元；合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目银行贷款 24,400 万元。

项目资金总需求和申请使用本期地方政府专项债券情况如下：

| 项目名称  | 项目总投资（万元） | 拟使用本期债券资金规模（万元） |
|-------|-----------|-----------------|
| 郑庄子   | 144052.8  | 25000           |
| 振中路片区 | 160342.54 | 65000           |
| 汪庄子   | 113777.8  | 25000           |
| 合兴里片区 | 48700     | 5000            |
| 合计    | 466873.14 | 120000          |

### 二、资金用途

根据本所收到的材料和信息，募投项目募集的资金将用于募投项目棚户区改造（旧城区改建）建设，主要建设内容为房屋征拆、基础设施建设等。

### 法律评析：

综上所述，募投项目的既有资金来源渠道包括政府债券、银行贷款。募投项目募集的资金将专用于募投项目棚户区改造建设，主要建设内容为房屋征拆、基础设施建设等。

### 第三部分 项目预期收益与融资平衡安排

根据《关于印发<市区棚户区改造工作方案>的通知》（津党厅[2017]24号）和天津市河东区相关部门提供的说明，由天津市人民政府及河东区人民政府拿出河东区万辛庄大街二期项目对河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目进行资金平衡，平衡地块的基本情况如下：

河东区万辛庄大街二期地块四至范围为：东至万辛庄大街、南至张贵庄路、西至万辛庄三马路、北至程林庄路，整理面积 37 公顷，规划用地性质为商住混用、居住用地、托幼用地。

根据天津倚天会计师事务所有限公司（以下简称“倚天会计师事务所”）出具的《天津市河东区棚户区改造项目收益与资金自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”），“在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市河东区四个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

综上所述，募投项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目预期收益可覆盖融资本息，资金无法偿还风险较低。

### 第四部分 中介服务机构

#### 一、财务顾问及其专项评价报告

河东区住建委委托倚天会计师事务所对募投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。

根据倚天会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，倚天会计师事务所为经天津市财政局许可并在天津市河东区市场和质量技术监督局登记注册的有限责任公司，统一社会信用代码为 911201027182424983，成立日期为 1999 年 11 月 26 日，住所为天津市河东区富民路街西台大街 38 号（棉三创意街区 1-208-3），经营范围为“服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、基建工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）”，登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，倚天会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

倚天会计师事务所出具《专项评价报告》，认为“在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市河东区四个棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

## 二、法律顾问及法律意见书

河东区住建委委托本所作为其法律顾问针对募投项目概况及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经天津市司法局批准设立的律师事务所，现持有天津市司法局 2015 年 11 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31120000356722725K。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述，本所律师认为，天津遯英律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为河东区募投项目进行法律分析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。

## 第五部分 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1、募投项目包括河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目，前述项目已纳入国家棚户区改造计划。

2、募投项目的既有资金来源渠道包括政府债券、银行贷款。募投项目募集的资金将用于募投项目的棚户区改造建设，主要建设内容为房屋征拆、基础设施建设等。


3、在倚天会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目及其平衡地块的预期收益可覆盖融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

4、为募投项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

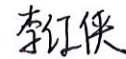
## 签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

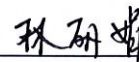
本法律意见书于 2019 年 1 月 16 日出具，正本一式三份，天津市河东区住房和建设委员会执两份，本所执一份，无副本。

天津遼英律师事务所  
负责人：  
刘佳彤

经办律师：



李红侠



林丽娟

2019 年 1 月 16 日