

2019年第五批天津市政府债券蓟州区城乡发展
项目

法律意见书

上海勤理（北京）律师事务所

2019年5月

目 录

释义	2
重要提示及声明事项	3
一、项目业主情况	5
二、本期债券对应的项目	6
三、项目资金情况	8
四、中介服务机构	8
五、项目业主的承诺	9
六、结论性意见	10

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	2019年第五批天津市政府债券蓟州区城乡发展项目法律意见书
本项目或项目	天津市蓟州区定向安置经济适用房项目
荣达安居	天津市荣达安居房地产开发有限公司
天津市建委	天津市城乡建设委员会
蓟州国土资源局	天津市国土资源和房屋管理局蓟州区国土资源分局
《财务评估咨询报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《2019年第五批天津市政府债券蓟州区城乡发展项目财务评价报告》
本所	上海勤理（北京）律师事务所
元	人民币元

2019年第五批天津市政府债券蓟州区城乡发展项目 法律意见书

致天津市荣达安居房地产开发有限公司：

根据上海勤理（北京）律师事务所与荣达安居签署的《法律服务协议》之约定，本所接受委托，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荣达安居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，荣达安居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、项目业主情况

本期债券对应项目业主为荣达安居，根据其提供的《营业执照》并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）查询确认，项目业主的基本情况如下：

公司名称	天津市荣达安居房地产开发有限公司		
统一社会信用代码	91120225MA05J1LYX1	法定代表人	张鹏
类型	有限责任公司 (法人独资)	注册资本	20,000 万元
成立日期	2016 年 3 月 3 日	住所	天津市蓟县渔阳镇 渔阳北路 5 号
营业期限	2016 年 3 月 3 日至长期	登记机关	天津市蓟州区市场 和质量监督管理局
经营范围：房屋建筑工程、市政工程、土石方工程、地基与基础工程施工；建筑设备安装；房地产开发与经营；商用房租赁；物业管理。（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）			

经查询国家企业信用信息公示系统，荣达安居的唯一股东为天津市蓟州城市基础设施建设投资有限公司，而该公司的控股股东为天津市蓟州区国有资产监督管理委员会。因此，荣达安居为一家国家出资企业。

根据天津市蓟州区人民政府于 2019 年 1 月 9 日下发的《天津市蓟州区人民政府关于同意授权蓟州城投公司所属子公司天津市荣达安居房地产开发有限公司为我区定向经济适用房项目投融资建设主体的批复》（蓟州郑函〔2019〕9 号），天津市蓟州区人民政府同意授权荣达安居为本期债券对应的定向安置经济适用房项目的唯一投融资建设主体。

据此，荣达安居是一家具有独立法人资格的国家出资企业；荣达安居被蓟州区人民政府授权成为本期债券对应的定向安置经济适用房项目的唯一投融资建设主体。

二、本期债券对应的项目

本期债券对应的项目为天津市蓟州区定向安置经济适用房项目，具体包括东七园穆庄子村经济适用房项目，项目情况如下：

（一）项目概况

本项目选址位于蓟州区光明路东侧、南环路北侧，四至范围：东至天津凯铭房地产投资有限公司用地界，南至东七园村用地界，西至东七园村用地界，北至蓟州城关房地产开发公司用地界。

本项目主要建设内容包括住宅、配套服务设施和地下车库，以及区内道路广场、景观绿化等附属工程，总建筑面积 58,521.43 平方米。

（二）项目的批准文件

1. 选址意见书

2016年4月25日，蓟县行政审批局出具了项目总编号为“2016 蓟县 0044”、编号为“2016 蓟县选证 0004”的《项目选址意见书》，确认建设项目符合城乡规划要求。该意见书载明：荣达安居的蓟县渔阳镇安置区（东七园穆庄子村经济适用房项目地块）拟用地面积 34,622.30 平方米、拟建设规模 44,557 平方米，拟选位置为蓟县光明路东侧、南环路北侧。

2. 项目建议书批复

2016年5月4日，就蓟县人民政府发来的《蓟县人民政府关于申办蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目立项的函》（蓟政函〔2016〕38号）及项目建议书，天津市建委下发了《市建委关于蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目建议书的批复》（津建房审〔2016〕96号），同意蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目立项。

3. 建设用地规划许可证

2016年9月23日，蓟县行政审批局出具了项目总编号为“2016 蓟县 0044”、编号为“2016 蓟县选证 0042”的《建设用地规划许可证》，确认项目用地符合城乡规划要求。该证载明：荣达安居的蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目用地面积为 29,704.80 平方米，用地位置为蓟县南环路北侧、光明路东侧，用地性质为二类居住用地。

4. 环评批复

2016年10月31日，就荣达安居报送的《蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目环境影响报告评价表》及相关材料，蓟县行政审批局下发了《关于蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目环境影响报告评价表的批复》（蓟审批一（2016）389号）。该批复载明：同意荣达安居按照报告表中所列工程的性质、规模、地点、环境保护对策及相关要求进行项目建设。

5. 可研批复

2017年3月29日，天津市建委下发了《市建委关于蓟州区渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目可行性研究报告的批复》（津建房审（2017）37号）。该批复载明：原则同意该项目可行性研究报告，请蓟州区按此批复要求，抓紧组织项目建设单位完成初步设计并报天津市建委审批；同时蓟州区政府有关部门要分工负责，做好项目监管和服务工作，推动项目早日开工，确保工程质量安全。

6. 初设批复

2018年3月15日，就蓟州区人民政府提交的《关于申请批复蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目工程初步设计的函》，天津市建委下发了《市建委关于蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目工程初步设计的批复》（津建设审（2018）31号）。批复载明：原则同意该工程初步设计，请蓟州区组织项目建设单位按批复意见在施工图阶段进行完善，并按概算投资严格控制实施。

7. 建设用地批准书

2018年7月18日，就蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目，蓟州区国土资源局向荣达安居核发了编号为“市（县）（2018）蓟单字第004号”《建设用地批准书》。经批准的用地面积为 29,705.40 平方米、土地取

得方式为划拨，用途为经济适用住房用地，批准的建设工期为2019年7月至2022年7月。

（三）土地取得情况

2018年7月3日，就蓟县渔阳镇东七园和穆庄子村定向安置经济适用房项目，蓟州区国土资源局向荣达安居下发了《国有建设用地划拨决定书》，确认项目宗地总面积为29,705.40平方米，国有建设用地使用权的取得方式为划拨，用途为经济适用住房用地，坐落于蓟州区渔阳镇南环路北侧、光明路东侧。

综上所述，本期债券所对应的定向安置经济适用房建设项目已经取得立项、用地规划、可行性研究报告批复等项目建设前的必要手续，并通过划拨方式取得了项目建设用地使用权。

三、项目资金情况

根据《财务评估咨询报告》，本项目总投资为28,976万元，其中资本金为18,976万元、拟申请发行政府专项债券筹资10,000万元。

根据《财务评估咨询报告》，本项目安置用房专项债券以销售收入为融资还本付息基础。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的财务评估咨询报告》显示：“本项目专项债券存续期内还本付息资金充足，预测资金覆盖倍数可达到1.85倍”“我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况”。

据此，本期债券对应项目的还本付息资金来源符合《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，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《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）的有关规定。

（受限于“重要提示及声明事项”部分第三项之声明，我们仅对专业机构的结论做合理引述）。

四、中介服务机构

（一）财务顾问

荣达安居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财务评估咨询报告。

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

荣达安居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

本期债券的项目业主已经对本期债券的资金使用及还本付息事项做出如下承诺：本期债券所募集资金将按照本期债券的信息披露文件，严格用于募投项目的开发建设。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：

荣达安居是一家具有独立法人资格的国家出资企业；荣达安居被蓟州区人民政府授权成为本期债券对应的定向安置经济适用房项目的唯一投融资建设主体。

本期债券所对应的定向安置经济适用房建设项目已经取得一定的批准，并办理了建设工程的相关手续。

本期债券对应项目的还本付息资金来源符合《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，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《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）的有关规定。（受限于“重要提示及声明事项”部分第三项之声明，我们仅对专业机构的结论做合理引述）。

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)

上海勤理(北京)律师事务所



(盖章)

经办律师:

计芳

计芳


负责人: 马骋

郝岩

郝岩

2019年 月 日

执业机构	上海勤理（北京）律师	   1101201611317356
	事务所	
执业证类别	深驻律师	
执业证号	11101201611317356	
法律职业资格 或律师资格证号	110064101052025	
发证机关	北京市司法局	
发证日期	2018年09月21日	
持证人	计芳	
性别	女	
身份证号	110104198011071246	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一八年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2018年6月-2019年5月	备案日期	

执业机构 上海勤理(北京) 律师
事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201711804531

法律职业资格
或律师资格证号 A20101301051804

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017年04月10日



持证人 郝岩

性 别 女

身份证号 130582198901112702

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章
备案日期	2017年6月-2018年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局
备案日期	2018年6月-2019年5月