

北京市重光律师事务所
关于 2019 年第六批天津市政府债券
宁河区棚户区改造项目之
法律意见书



中国 北京
西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层
电话(Tel): 86-010-83557500 传真(Fax): 86-010-83557560
网址: www.chongguanglawfirm.com

目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师应声明的事项.....	2
第二部分 正文.....	4
一、宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目.....	4
（一）投资项目的的基本情况.....	4
（二）投资项目的审批情况.....	5
（三）投资项目的资产受限情况.....	6
二、专项评价报告.....	7
三、中介服务机构.....	8
（一）会计师事务所.....	8
（二）律师事务所.....	8
四、法律风险管理评估.....	8
（一）利率风险及控制措施.....	8
（二）流动性风险及控制措施.....	9
（三）经济环境风险及控制措施.....	9
（四）财务风险及控制措施.....	9
（五）自然灾害风险及控制措施.....	10
五、结论.....	10

北京市重光律师事务所
关于 2019 年第六批天津市政府债券
宁河区棚户区改造项目
之
法律意见书

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京市重光律师事务所（以下简称“本所”）作为 2019 年第六批天津市政府债券宁河区棚户区改造项目的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	《北京市重光律师事务所关于 2019 年第六批天津市政府债券宁河区棚户区改造项目之法律意见书》
报告编号	2019 重光专意字第 19030248 号
投资项目	2019 年第六批天津市政府债券宁河区棚户区改造项目，即宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目
项目建设单位	天津市宁河区住房和城乡建设委员会
项目实施主体	天津宁盈建筑工程有限公司
本所	北京市重光律师事务所
中兴财光华会计	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所
《专项评价报告》	《2019 年第六批天津市政府债券宁河区棚户区改造项目财务评价报告》
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业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、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目融资之目的使用，非经本所事先书面同意，本不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目

（一）投资项目的基本情况

1. 项目主管部门

名称：天津市宁河区住房和建设委员会

统一社会信用代码：11120221MB1874703N

负责人：何敬兴

机构性质：机关

机构地址：天津市宁河区芦台镇光明路 72 号

赋码机关：天津市宁河区机构编制委员会办公室

颁发日期：2019 年 3 月 14 日

本所律师认为：天津市宁河区住房和建设委员会系天津市宁河区所属的机关法人，依法履行城市建设的管理职责，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务以及棚户区改造项目的主体资格。

2. 项目实施建设单位

名称：天津宁盈建筑工程有限公司

统一社会信用代码：91120221052085579J

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市宁河区芦台镇光明路 33 号（宁河区交通局 11 层 1109）

法定代表人：于克谦

成立日期：2012 年 9 月 4 日

营业期限：2012 年 9 月 4 日至 2052 年 9 月 3 日

经营范围：房屋建筑工程；建筑安装工程；管道安装工程（涉及压力管道的取得特种设备安全监察部门许可后经营）；土石方工程；园林绿化工程；室

内外装饰装修工程；市政工程；国内建筑劳务服务（港区、中介除外）；建筑材料销售。（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）

本所律师认为：天津宁盈建筑工程有限公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，具备从事房屋建筑工程、棚户区改造项目的主体资格。

3. 项目概况

宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目用地范围主要是宁河区芦台镇北田片区，共涉及 574 户。房屋多建于上世纪 70 年代，大部分是连片平房，以及后来居民为了改善生活而建造的自建房、接建房。由于房屋建设标准低，许多已经成为危房。区域内缺乏现代化的供水、供电、燃气、供热设施，用水用电困难，私拉私接管线的现象严重，造成一定安全隐患；道路多为自发形成，弯曲狭窄，不利于城市消防；排水设施匮乏、老化，排水不畅引发较为严重的环境卫生问题。由于生活环境恶劣，当地居民多为生活困难家庭，难以通过自身力量改善生活条件，因此长期呼吁对这些老旧片区实施改造。

宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目区域内的房屋征收和补偿，包括住宅房屋及土地地上物征收，片区总面积 227.50 亩，征收住宅房屋及院落总占地面积 96,209.70 平方米，房屋建筑面积 78,633.87 平方米，土地地上物占地面积 227.50 亩。征收房屋主要为住宅，共计 574 户，土地性质为城市建设用地-居住用地。

序号	项目名称	四至范围	征收占地面积 (m ²)	征收房屋建筑面积 (m ²)	拆迁涉及 户数
1	宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目	东至津榆支线，南至滨水东路，西至永旺道，北至中央公园	96,209.70	78,633.87	574 户
合计			96,209.70	78,633.87	574 户

（二）投资项目的审批情况

2019年6月12日，宁河区人民政府召开专题会议，并形成《关于研究宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目有关问题的会议纪要》（津宁河政纪[2019]120号），会议议定，一：由区住建委作为项目建设主体，依法依规履行项目建设程序，组织实施项目建设，规划和自然资源分局做好配合工作；二是由宁投公司所属天津宁盈建筑工程有限公司作为项目管理公司，负责工程的前期及后续的建设管理工作，确保工程顺利推进。

2019年6月20日，天津市规划和自然资源局宁河分局出具《关于宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目地块相关规划的复函》，确认宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目符合《天津市宁河县城总体规划（2008-2020年）》和《宁河区土地利用总体规划（2015-2020年）》。

2019年6月27日，天津市宁河区行政审批局核发《关于宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目项目建议书的批复》（宁审批政投[2019]94号），原则同意项目建议书。

2019年6月27日，天津市宁河区行政审批局核发《关于宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目可行性研究报告的批复》（宁审批政投[2019]95号），原则同意可行性研究报告。

综上，本所律师认为：宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目已取得项目建议书的批复及可行性研究报告的批复，项目符合产业政策及宁河区地区发展规划。

（三）投资项目的资产受限情况

根据天津宁盈建筑工程有限公司具函说明并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目不存在被设置抵押、质押等第三方权利限制的情况，不存在对本次债券发行构成重大不利影响的诉讼和仲裁。

二、专项评价报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所（以下简称“中兴财光华会计”）作为专项评价机构并出具《2019年第六批天津市政府债券宁河区棚户区改造项目财务评价报告》（中兴财光华（邢）审专字（2019）第02075号，以下简称“《专项评价报告》”），经测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可产生收益为275,459.63万元，债券融资本息合计108,000.00万元，项目收益对债务本息的覆盖率为2.55倍。预计项目收益产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。当土地出让价格增速比预测下降10%时，项目收益合计为267,060.71万元，债券融资本息合计108,000.00万元，项目收益对债务本息的覆盖率下降为2.47倍。当土地出让价格增速比预测下降20%时，项目收益合计为259,018.60万元，债券融资本息合计108,000.00万元，项目收益对债务本息的覆盖率下降为2.40倍。在本募投项目土地挂牌出让分别以2019年GDP目标增速（4.5%）的90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

因此，中兴财光华会计认为：天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目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，为本期项目提供足够的资金支持，保证本期项目的顺利施工。同时相关地块的挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目募集资金还本付息要求。在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的政府性基金净收入及专项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。

本所律师认为：投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，预计项目收益产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、中介服务机构

（一）会计师事务所

中兴财光华会计作为审计机构并出具《专项评价报告》。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所现持有邢台市行政审批局于 2017 年 6 月 16 日核发的统一社会信用代码为 91130500308181143Y 的《营业执照》、河北省财政厅于 2008 年 9 月 19 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所分所编号：110102051302）。

本所律师认为：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所系依法成立且合法存续的审计机构，具备出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

北京市重光律师事务所作为专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经北京市西城区司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31110000H52631502W 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：北京市重光律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备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。

四、法律风险管理评估

（一）利率风险及控制措施

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利

率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险控制措施：本期债券采用固定利率，不随市场利率波动而调整，可有效缓释利率波动对投资者预期收益率的影响。

（二）流动性风险及控制措施

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

风险控制措施：为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，通过充分的产品募集发行工作，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。

（三）经济环境风险及控制措施

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。

风险控制措施：棚户区改造行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中天津市内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

（四）财务风险及控制措施

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的基础设施建设行业属资金密集型行业，具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施

主体或参与主体面临一定财务压力。

风险控制措施：实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得天津市财政在政策和资金层面的持续有力支持，融资渠道畅通。

（五）自然灾害风险及控制措施

项目实施主体或参与主体主业运营受自然条件影响较显著。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、大雾等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

风险控制措施：实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与天津市各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 项目主管部门和项目实施建设主体具备从事城市基础设施配套改造、管理服务以及棚户区改造项目建设的主体资格。
2. 宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目已取得项目建议书的批复及可行性研究报告的批复，项目符合产业政策及宁河区地区发展规划。
3. 投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，预计项目收益产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。
4. 提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，仅为《北京市重光律师事务所关于 2019 年第六批天津市政府
债券宁河区棚户区改造项目之法律意见书》之签章页）



负责人：

律师：

律师：

2019 年 7 月 2 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

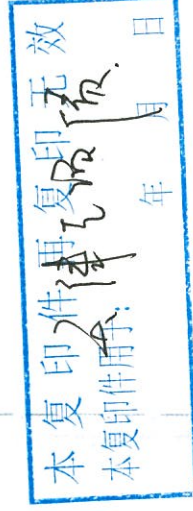
统一社会信用代码: 311100000H52631502W

北京市重光

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2016 年 08 月 02 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	北京市重光律师事务所	
住所	北京市西城区广宁伯大街2号金 泽大厦东座7层	
负责人	黄海	
组织形式	普通合伙	
设立资产	30.0 万元 / 100 万人民币	
主管机关	西城区司法局	
批准文号	司发函【2001】040号	
批准日期	2001-06-01	

律师事务所登记事项 (二)

武丰	田社国	邱克	徐扬
郭伟	祝阳	陆康	刘耀辉
鲁立	丁凯	刘海富	秦伟
黄海	白凤梅	廖晓阳	杨妮
李帅兵	贾建华		



人

本复印件再复印无效

本复印件于 2001 年 6 月 1 日

律师事务所登记事项 (七)

序号	分 所 名 称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记 (一)

事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	西城纪广字门内大街338号 唯景国际大酒店8楼801、802	变更日期
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



律师事务所年度考核记录

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	北京市西城区司法局
考核日期	2019年6月-2020年5月

专用章

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



本复印件再复印无效
 本复印件再复印无效
 年 月 日

执业机构 北京市重光律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201110717243

法律职业资格
或律师资格证号 A20081304281117

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 24日



持证人 田社国

性 别 男

身份证号 130428198001111356

本复印件再复印无效
本复印件用 3 月 1 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年6月 - 2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京市重光律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201610347320

法律职业资格
或律师资格证号 A20081101082284

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 23 日



持证人 于鹏

性 别 男

身份证号 152201198504255014

本复印件再复印无效

本复印件在：2017 年 月 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年6月 - 2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	