

2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）

—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）

法律意见书

哈尔滨 大庆 牡丹江

地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区嵩山路22号8层 邮编：150090

电话：0451-55515461 传真：0451-55515461

目 录

出具本法律意见书的依据.....	1
第一部分 引 言	
一、释义	3
二、声明	3
第二部分 正 文	
一、本次拟发行债券项目实施主体.....	5
二、本次拟发行债券的基本情况.....	5
三、本次拟发行债券对应投资项目（相关棚改项目）的基本情况	6
四、项目融资资金来源.....	7
五、预期偿债资金来源.....	7
六、中介机构及相关文件.....	8
七、法律风险	9
八、结论意见	9

2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）

法律意见书

海天庆城意字[2018]第【49】号

致：牡丹江市人民政府

黑龙江海天庆城律师事务所（以下简称“本所”）接受牡丹江市人民政府的委托，为拟发行的2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）事宜，出具本法律意见书。

出具本法律意见书的依据如下：

一、法律、法规和规范性法律文件

本所依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部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）、《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018] 28号）、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）、《土地储备资金财务管理暂行办法》（法财综[2007]17号）及其他相关法律、法规、部门规章出具本法律意见书。

二、事实依据，包括：

1. 牡丹江市城市投资集团有限公司《营业执照》；
2. 牡丹江市城投置业有限公司《营业执照》、《房地产开发企业资质证书》；
3. 牡丹江市2012年棚改计划；
4. 《关于下达2012年第二批城市棚户区改造项目和取消部分城市棚户区改造项目计划的通知》（黑棚改[2012]7号）；
5. 《关于牡丹江市阅江城棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（牡发改审批[2012]127号）；
6. 《关于牡丹江市城投置业有限公司阅江城住宅小区建设项目环境影响报告书的批复》（牡环建审[2012]148号）；
7. 2018年牡丹江市阅江城棚户区改造一期工程项目专项债券实施方案；
9. 《牡丹江市人民政府办公室关于印发牡丹江市区危房棚户区改造的实施意见》牡政办发[2007]23号；
10. 哈尔滨市国际工程咨询中心《牡丹江市阅江城棚户区改造一期工程项目可行性研究报告》；
11. 《关于阅江城棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（牡行项目审批[2018]15号）；
12. 牡丹江市人民政府第五届第四十次专题会议纪要；
13. 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所《2018年牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（利安达专字【2018】黑A2001号）。

按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，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：

阅江城棚改项目	指	黑龙江省牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目
相关棚改项目	指	黑龙江省牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目
本次拟发行债券	指	2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）
牡丹江市政府	指	牡丹江市人民政府
城投集团	指	牡丹江市城市投资集团有限公司
城投置业公司	指	牡丹江市城投置业有限公司
本所	指	黑龙江海天庆城律师事务所
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

二、声明

1. 本所及经办律师依据相关法律、法规及规范性文件的规定及本《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，对本次拟发行债券投资项目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。

2. 本所律师向委托人牡丹江市人民政府、其委托的承建单位牡丹江市城投置业有限公司及其母公司牡丹江市城市投资集团有限公司提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了该等单位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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向城投集团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。

3. 城投集团和城投置业公司保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证

言。

4. 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，本所律师依赖于有关政府部门、城投置业公司、城投集团或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5. 本所律师在本法律意见书中对募集资金投资项目情况、第三方评价报告等相关文件中的某些数据、意见或结论的引用，只作形式审查，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本《法律意见书》仅供申请2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、本次拟发行债券项目实施主体

(一) 主管政府部门

本次拟发行债券对应投资项目为牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目，是牡丹江市政府辖区棚户区改造项目，由牡丹江市政府组织实施。

(二) 项目业主

牡丹江市政府委托城投集团的全资子公司城投置业公司承建相关棚改项目。城投置业公司为非自然人投资或控股的法人独资的有限责任公司。城投置业公司现持有统一社会信用代码为91231000598218441B的《营业执照》，其经营范围是“房地产开发、房屋租赁”，住所为“黑龙江省牡丹江市东安区东一条路七星街口”，法定代表人为郝吉峰，注册资本柒仟万元，拥有三级房地产开发企业资质。城投置业公司主要职能为受政府和城投集团委托，组织实施保障房、棚户区改造、安置房等公益性项目的房地产开发。

本所律师认为：

1. 阅江城棚改项目属于牡丹江市政府管辖范围，应由牡丹江市人民政府组织相关部门实施相关项目；

2. 城投置业公司是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，拥有房地产开发的经营资质，依法可以根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的规定，使用专项债券发行后所募集的资金承建相关棚改项目。

二、本次拟发行债券的基本情况

本次拟发行债券的基本情况如下：

债券名称：2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）

发行规模：人民币 3 亿元

债券期限：5年期

债券利率：固定利率

付息方式：利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付

三、本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况

（一）相关棚改项目概况

本次拟发行债券对应投资项目牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目位于牡丹江市海浪路以南、西十一跨江桥以西、环堤路以北、阅江城二期用地以东围合区域内，实施该区域综合改造涉及征收土地面积14.08万平方米，征收房屋建筑面积74829.96平方米。拟建设项目总用地面积54400.0平方米，建筑面积140297.0平方米，其中地上建筑面积121500.0平方米，地下建筑面积18797.0平方米。主要工程内容包括实施用地范围内的危棚房拆迁工程，回迁安置用房及配套工程建设。项目用地符合牡丹江市土地利用总体规划。

募集资金拟使用规模情况如下：

牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目总投资及募集资金规模情况

序号	项目名称	项目总投资	计划发行专项 债券规模 (万元)	计划本期债券 资金规模 (万元)
1	牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目	40094.45	30000	30000

（二）项目审批情况

2012年10月19日，黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公室签发《关于

下达2012年第二批城市棚户区改造项目和取消部分城市棚户区改造项目计划的通知》（黑棚改[2012]7号），将阅江城一期棚改项目列入第二批城市棚户区改造项目计划；

2012年10月17日，牡丹江市发展和改革委员会做出《关于牡丹江市阅江城棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（牡发改审批[2012]127号），批准阅江城棚改项目（包括但不限于阅江城一期棚改项目）可行性研究报告；

2012年10月25日，牡丹江市环境保护局做出《关于牡丹江市城投置业有限公司阅江城住宅小区建设项目环境影响报告书的批复》（牡环建审[2012]148号），同意阅江城项目（包括但不限于阅江城一期棚改项目）建设。

2018年7月26日，牡丹江市行政审批局对阅江城一期棚改项目做出《关于阅江城棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（牡行项目审批[2018]15号），同意阅江城一期棚改项目可行性研究报告，批准的建设地点、建设规模、项目总投资等与本法律意见书披露的阅江城一期棚改项目基本情况一致。

本所律师认为：就本次拟发行债券对应的棚户区改造投资项目，城投置业有限公司已根据牡丹江市政府的棚改计划，就相关棚改项目实施取得了必要的批准手续。

四、项目融资资金来源

阅江城棚改项目为新建项目，本项目投资总额为40094.45万元，资金来源有两个渠道：一是建设单位自筹资金10094.45万元（占总投资25.18%）；二是发行专项债券募集资金30000.00万元，期限5年，固定利率。

五、预期偿债资金来源

偿债资金全部由该项目涉及的土地出让收入、专项收入对应的政府性基金收入偿还。根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所针对本次拟发行

债券项目出具的《2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（利安达专字【2018】黑A2001号），确认在牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目预期国有土地使用权出让收入、专项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。

本所律师认为：

牡丹江市人民政府已聘请具备相关资质的会计师事务所对本次拟发行的专项债券项目收益与融资自求平衡做出了专项评价报告。根据相关评价报告，牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、中介机构及相关文件

（一）《专项评价报告》

利安达会计师事务所就本次发行出具了《2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018年黑龙江省政府专项债券（四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

利安达会计师事务所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码91230103086039845W），具有出具债券拟发行方案评价报告的资格。

（二）《法律意见书》

黑龙江海天庆城律师事务所受牡丹江市人民政府委托出具本《法律意见书》。本所是经黑龙江省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：312300006602455801），且2018年度考核合格。

本所指派的高天姿律师、高欣律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了2018年度年检。

本所律师认为，为本次发行债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

七、法律风险

（一）偿付风险

本拟发行债券偿付资金主要来自于阅江城棚改项目地块未来土地出让、开发收益等，因棚户区改造项目的特殊性，可能存在征地拆迁无法按照计划进行的风险；同时，可能存在总投资核算及出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等因素，使相关出让、开发收益的实现存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（二）利率波动风险

在本次拟发行的专项债券的存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

八、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）阅江城棚改项目已取得相关部门批准，且在项目收益与融资自求平衡方面可基本实现资金平衡。

（二）出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的会计师事务所、出具《法律意见书》的律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本次申请债券的申报材料。

料所使用。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《2018年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—
2018年黑龙江省专项债券（四期）法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为2018年8月13日。

黑龙江海天庆城律师事务所



负责人：

韩振华

经办律师：

高天安

高欣

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 312300006602455801



黑龙江海天庆城
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:

2017 年 04 月 20 日

No. 70052170

中华人民共和国司法部监制

执业机构 黑龙江海天庆城（牡丹江）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 12310200011716534

法律职业资格
或律师资格证号 239868010372

发证机关 黑龙江省司法厅

发证日期 2018年 07月 07日



持证人 高天委

性别 女

身份证号 230822196801175727

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	称职
备案机关	牡丹江市司法局
备案日期	有效期至2019年5月31日

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 黑龙江海天庆城(牡丹

江)律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 12310201711807521

法律职业资格
或律师资格证号 A20152310050568

发证机关

黑龙江省司法厅

发证日期 2017 年 10 月 10 日



持证人 高欣

性 别 女

身份证号 230822199107061520

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	称职
备案机关	黑龙江省司法厅 专用章
备案日期	有效期至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	