



北京盈科（长沙）律师事务所

关于长城证券股份有限公司

设立

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划



法律意见书

2018 年 2 月

北京盈科（长沙）律师事务所

关于长城证券股份有限公司

设立长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划

之

法律意见书

（2017）盈长法意字第 号

致：长城证券股份有限公司

北京盈科（长沙）律师事务所（以下简称“盈科”或“本所”）是经中华人民共和国湖南省司法厅批准设立、有资格按照现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章等，就题述事宜出具法律意见书的律师事务所。本所接受长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”）的委托，作为其法律顾问，根据《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）颁布的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称《管理规定》）、《证券公司客户资产管理业务管理办法》（以下简称《管理办法》）、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》（以下简称《信息披露指引》）、中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）颁布的《资产支持专项计划备案管理办法》及配套规则和本法律意见书出具日正式颁布实施的其他中国法律的规定出具本法律意见书。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定以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，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，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。

本法律意见书仅就本次专项计划的相关问题发表法律意见，并不对任何有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。盈科在本法律意见中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告等某些数据和结论的引述，并不意味着盈科对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。盈科对于这些文件的内容并不具备核查和做出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，本所根据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与专项计划有关的事项进行了尽职调查，本所律师通过工商行政管理部门、全国企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询系统、中国人民银行征信中心的官方网站查阅了本所认为必须查询的文件，并就专项计划及与之相关的问题向相关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。长城证券已经向本所保证，其已经向本所提供了为出具本法律意见书所必要的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或询问笔录。

对于出具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，本所根据长城证券、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件或确认文件出具法律意见。

本所同意将本法律意见书作为长城证券申请设立“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”所必备的法律文件，随其他申报材料一同上报，并依法承担相应的责任。

本所同意计划管理人部分或全部在《计划说明书》中引用或按中国证监会审核要求引用法律意见书的内容，但计划管理人作上述引用时，不得因引用上述内容而导致法律上的歧义或曲解。

本法律意见书仅供长城证券设立专项计划之目的使用，本法律意见书不得由其他人使用或用于任何其他目的。

本法律意见书中词语或简称的定义应与《计划说明书》和《标准条款》中的定义相一致，未定义的词语或简称可参见《计划说明书》和《标准条款》。若本法律意见书中的定义与《计划说明书》中的定义有出入的，以《计划说明书》和《标准条款》为准。

基于上述，本所出具的法律意见如下：

目 录

一、关于长城证券作为专项计划的计划管理人主体资格、内部授权及权限情况	1
二、关于长城证券作为专项计划的推广机构的主体资格、内部授权及权限情况	6
三、关于北京银行股份有限公司作为专项计划托管人的主体资格、内部授权和权限情况	8
四、关于潍坊银行股份有限公司作为专项计划原始权益人的主体资格、内部授权和权限情况	11
五、关于湖南天易集团有限公司作为第一顺位连带责任担保人以及株洲高科集团有限公司作为第二顺位连带责任担保人的主体资格、内部授权和权限情况	13
六、关于株洲市天元区村镇建设开发有限公司作为项目回购方的基本情况、财务状况	17
七、关于专项计划相关法律文件的合法合规性	20
八、关于专项计划所购买的基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况	31
九、关于基础资产转让行为的合法性	42
十、风险隔离的效果	43
十一、关于专项计划信用增级安排的合法性、有效性	45
十二、基础资产是否列入负面清单	47
十三、关于信息披露的合法合规性	49
十四、对可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项的意见	50
十五、结论	55

一、关于长城证券作为专项计划的计划管理人主体资格、内部授权及权限情况

根据专项计划文件，专项计划的计划管理人为长城证券股份有限公司。

（一）长城证券作为专项计划管理人的主体资格

1、经核查，长城证券的基本信息如下：

企业名称：长城证券股份有限公司

统一社会信用代码：91440300192431912U

类型：股份有限公司

法定代表人：丁益

注册资本：279306.481500 万人民币

成立日期：1996 年 05 月 02 日

营业期限：长期

住所：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品。

根据本所律师核查，长城证券系合法设立并有效存续的股份有限公司，截至本法律意见书出具之日，未出现根据法律、法规、规范性文件 and 公司章程规定需要终止的情形。

2、根据长城证

券现持有中国证券监督管理委员会2016年9月5日颁发的Z27474000号《经营证券业务许可证》。

3、经核查，长城证券具有完善的合规、风控制度以及风险处置应对措施，能有效控制业务风险。

4、根据长城证券出具的《承诺书》，经查询中国证监会网站及其他信息披露媒体，并经本所律师适当核查，长城证券最近1年没有重大违法违规行为，未因重大违法违规行为受到行政处罚。

本所律师认为，长城证券已获得中国证监会核准的证券资产管理业务资格，符合《管理办法》第四条、《管理规定》第二条、第十二条之规定。

（二）长城证券作为计划管理人的内部授权情况

根据长城证券出具的《长城证券股份有限公司关于“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”申请在深圳证券交易所挂牌转让的合规审查意见》，长城证券的内部业务审核部门已同意长城证券作为专项计划的计划管理人，并授权项目组具体承办该项目。

本所律师认为，长城证券担任专项计划的计划管理人，已获得合法有效的内部授权。

（三）长城证券作为计划管理人的职责权限

作为计划管理人，其权限根据专项计划文件的规定，包括但不限于：

1、计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据标准条款及《认购协议》的约定将专

项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

(2) 计划管理人有权根据《标准条款》的规定收取计划管理费。

(3) 计划管理人有权根据《标准条款》第十八条的规定终止专项计划的运作。

(4) 计划管理人有权为专项计划以自己名义签订与专项计划相关的合同，并为专项计划享有合同的各项权益及财产权益。

(5) 计划管理人因处理受托事务所支出的费用以及对第三方所负债务，以专项计划资产承担，计划管理人以其固有财产先行支付的，对专项计划享有优先受偿的权利。

(6) 计划管理人有权委托托管银行托管专项计划资金，并根据《托管协议》的规定，监督托管银行的托管行为，并针对托管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

(7) 计划管理人有权委托监管银行对监管账户实施监管，监督监管银行的行为，并针对监管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

(8) 计划管理人有权根据《计划说明书》、《标准条款》、《托管协议》的约定向托管银行发送划款指令，指令托管银行将专项计划的认购资金用于购买基础资产或进行合格投资，并分配专项计划资产。

(9) 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到托管银行、监管银行、保证人或其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

(10) 法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、计划管理人的义务

(1) 计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

(2) 计划管理人应根据《管理规定》及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资信评级机构等相关中介机构出具专业意见。

(3) 办理资产支持证券发行事宜。

(4) 计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户专项资产管理计划的资产分别记账。

(5) 计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

(6) 计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管银行对专项计划资金拨付的监督。

(7) 计划管理人应根据《管理规定》及标准条款的约定，按期出具计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

(8) 计划管理人应按照《标准条款》第十二条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

(9) 计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于二十年。

(10) 在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

(11) 计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

(12) 因托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向托管银行追偿。

(13) 计划管理人应监督托管银行、监管银行、保证人及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

(14) 在被解散、被依法撤销、破产或者由接管人接管或因其他原因不能继续履行计划管理人职责时，及时向资产支持证券持有人和托管人报告。

(15) 计划管理人职责中止的，应当作出处理受托事务的报告，并向新的计划管理人办理专项计划资产和受托事务的移交手续。经有控制权的资产支持证券持有人大会同意，计划管理人就报告中所列事项解除责任，但计划管理人有不当行为的除外。

(16) 计划管理人除依照专项计划文件取得报酬外，不得利用专项计划资产为自己谋取利益。计划管理人利用专项计划资产为自己谋

取利益的，所得利益归入专项计划资产。

(17) 计划管理人不得将专项计划资产转为固有财产。计划管理人将专项计划资产转为固有资产的，必须恢复该专项计划资产的原状；计划管理人违反该规定，造成专项计划资产损失的，应当承担赔偿责任。

(18) 计划管理人不得将固有财产和专项计划资产进行交易或者将不同的受托管理资产进行相互交易。计划管理人违反该规定，造成专项计划资产损失的，应当承担赔偿责任。

(19) 执行有控制权的资产支持证券持有人大会通过的关于专项计划的决议。

(20) 法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

综上所述，本所认为，长城证券具备担任专项计划的计划管理人的主体资格及相应资质。

二、关于长城证券作为专项计划的推广机构的主体资格、内部授权及权限情况

根据专项计划文件，长城证券担任专项计划的推广机构。

(一) 长城证券作为专项计划推广机构的主体资格

长城证券的主体资质情况具体参见“一、关于长城证券作为专项计划的计划管理人主体资格、内部授权及权限情况之（一）长城证券作为专项计划管理人的主体资格”的内容。

(二) 长城证券作为专项计划推广机构的内部授权情况

根据长城证券出具的《长城证券股份有限公司关于“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”申请在深圳证券交易所挂牌转让的合规审查意见》，长城证券的内部业务审核部门已同意长城证券作为专项计划的推广机构。

本所律师认为，长城证券担任专项计划的推广机构，已获得合法有效的内部授权。

（三）长城证券作为推广机构的权限

长城证券作为推广机构，其权限根据专项文件的规定，包括但不限于：推广机构在资产支持证券的宣传和推介过程中应当采取措施，确保投资者的投资行为实在充分知悉投资资产支持证券风险的情形下作出的审慎决定，了解投资者的财产与收入状况、风险承受能力和投资偏好等，推荐与其风险承受能力相匹配的资产支持证券；向投资者充分披露专项计划的基础资产情况、现金流预测情况以及对专项计划的影响、交易合同主要内容及资产支持证券的风险收益特点，告知投资资产支持证券的权利义务；制作风险揭示书充分揭示投资风险，在接受投资者认购资金前应当确保投资者已经知悉风险揭示书并在风险揭示书上签字；推广机构应当在银行开立专项计划推广专用账户，用于资产支持证券认购资金的接收、验资与划转等，其权限符合《管理规定》第三十三条、第三十四条规定。

综上所述，本所认为，长城证券具备担任专项计划推广机构的主体资格，并已获得合法有效的内部授权，可依法作为专项计划的推广机构。

三、关于北京银行股份有限公司作为专项计划托管人的主体资格、内部授权和权限情况

根据《托管协议》，专项计划的托管人为北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”）。

（一）北京银行作为专项计划托管银行的主体资质

1、经核查，北京银行的基本信息如下：

名称：北京银行股份有限公司

统一社会信用代码：91110000101174712L

注册地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

办公地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

法定代表人：张东宁

成立时间：1996 年 01 月 29 日

组织形式：其他股份有限公司（上市）

注册资本：1267222.9737 万元人民币

营业期限：自 1996 年 01 月 29 日至

批准设立机关和批准设立文号：

根据本所律师核查，北京银行系合法设立并有效存续的股份有限公司，截至本法律意见书出具之日，未出现根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形。

2、经核查，北京银行现持有中国银行业监督管理委员会北京银监局核发的机构编码为 B0107H211000001《金融许可证》，另，2008

年6月3日中国证券监督管理委员会与中国银行业监督管理委员会下发《证监许可字[2008]776号》通知核准北京银行股份有限公司的证券投资基金托管资格。

3、经核查，北京银行具有完善的托管风控制度、完善的托管业务系统以及风险处置应对措施，能有效控制业务风险。

本所律师认为，北京银行具备金融业务经营资格且已获得证券投资基金托管资格，符合相关法律法规之规定。

（二）北京银行作为专项计划托管银行的内部授权

根据长城证券与北京银行签订的《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划托管协议》，北京银行愿意接受计划管理人的委托，为专项计划提供托管服务。

（三）北京银行作为专项计划托管银行的职责权限

北京银行作为托管银行，其权限根据专项文件的规定，包括但不限于：

1、托管人的权利

托管银行有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

托管银行发现计划管理人的划款指令金额与《管理规定》和《托管协议》约定、验资证明、《收益分配报告》及《资产管理报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定，有权要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告中国基金业协会，并抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成

的损失，托管银行不承担责任。

因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管银行有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

2、托管人的义务

托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

托管银行应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

托管银行应依据《托管协议》的约定，及时通知管理人专项计划账户内的资金情况。

托管银行应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管银行履行《托管协议》项下义务的托管报告。

专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管银行应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知管理人：

- (a) 发生托管人解任事件；
- (b) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- (c) 托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- (d) 托管人经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定。

托管银行应按照《管理规定》及《托管协议》的约定，妥善保管与专项计划托管业务有关的文件、资料等，保管期限至自专项计划终止日起 20 年。

在专项计划终止或《托管协议》终止时，托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

综上所述，本所认为，北京银行具备担任专项计划的托管人的主体资格及相应资质。

四、关于潍坊银行股份有限公司作为专项计划原始权益人的主体资格、内部授权和权限情况

根据《信托受益权转让合同》，潍坊银行股份有限公司（下称“潍坊银行”）拟作为专项计划下基础资产的原始权益人和转让方，向计划管理人（代表专项计划）转让基础资产。

（一）潍坊银行的基本情况如下：

企业名称：潍坊银行股份有限公司

统一社会信用代码：91370000165448866L

类型：股份有限公司

法定代表人：郭虎英

注册资本：叁拾亿零柒佰捌拾玖万柒仟贰佰玖拾捌元整

成立日期：1997 年 08 月 15 日

营业期限：长期

住所：潍坊市奎文区胜利东街 5139 号

经营范围：许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准；基金销售。（有效期限以许可证为准）。（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）。

根据本所律师核查，潍坊银行系合法设立并有效存续的金融机构，截至本法律意见书出具之日，未出现根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形。

（二）原始权益人的资质和权限

潍坊银行已出具《潍坊银行股份有限公司关于开展长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划的决议》，同意潍坊银行向株洲市天元区保障住房开发建设有限公司发放不超过 4.5 亿元（含）的信托贷款，并同意根据《信托受益权转让合同》的约定将潍坊银行持有的对长安信托的信托受益权转让给长城证券根据《长城证券-天元保障房信托受益权资产专项计划计划说明书》、《长城证券-天元保障房信托受益权资产专项计划标准条款》等专项计划文件设立的专项计划。

本所律师认为潍坊银行作为原始权益人具有完全的权力、授权和合法的权利签订其为当事人的专项计划文件和履行其为当事人的专

项计划文件下的义务，并已经采取了所有必需的公司和其他行动授权签订和履行其为当事人的专项计划文件。

综上，本所律师认为，潍坊银行作为依据中国法律合法成立并有效存续的法人，已履行内部审批程序，获得合法有效的内部授权签署《信托受益权转让合同》依法可作为本计划的原始权益人，符合《管理规定》第六条、第九条、第十一条规定。

五、关于湖南天易集团有限公司作为第一顺位连带责任担保人以及株洲高科集团有限公司作为第二顺位连带责任担保人的主体资格、内部授权和权限情况

根据湖南天易集团有限公司（以下简称“天易集团”）、株洲高科集团有限公司（以下简称“高科集团”）与长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”）签订的《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划保证合同》（下称“保证合同”），天易集团作为本期专项资产支持证券中的株洲市天元区保障住房开发建设有限公司（债务人）的第一顺位不可撤销连带责任担保人，高科集团作为第二顺位不可撤销连带责任担保人。

（一）湖南天易集团有限公司作为第一顺位连带责任担保人的情况

1、基本情况

名称：湖南天易集团有限公司

统一社会信用代码：91430211685025699H

住所：株洲市天元区森林路 258 号

法定代表人姓名：陈大雄

注册资本：150,000 万元人民币

实收资本：150,000 万元人民币

成立日期：2009 年 3 月 2 日

营业期限：2009 年 3 月 2 日至 2029 年 3 月 1 日

经营范围：城市基础和公用设施的投资和管理，开展相关的资本投资和产业投资、产权（股权）托管业务，土地平整，技术咨询，技术服务，技术转让，房屋租赁。（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）

2、内部授权

2017 年 7 月 14 日，天易集团召开临时董事会，与会董事一致同意天易集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司在“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补偿义务提供第一顺位不可撤销连带责任保证担保。

根据本所律师核查，天易集团提供连带责任担保已获得合法有效的批准授权。

3、担保内容

（1）、同意天易集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司在“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补偿义务提供第一顺位不可撤销连带责任保证担保。

（2）、被担保的主债权本金数额为人民币肆亿元整，具体金额以

专项计划成立时规模为准。

(3)、保证的范围：债务人在主合同项下应向债权人支付的被担保的主债权本金及对应的利息、罚息、复利、违约金、赔偿金等以及债权人为实现债权和担保权利所支出的费用，包括但不限于公证、公告、评估、鉴定、拍卖、处置、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等。

(二) 株洲高科集团有限公司作为第二顺位连带责任担保人的情况

1、基本情况

名称：株洲高科集团有限公司

统一社会信用代码：9143021173475117X8

住所：湖南省株洲市天元区株洲大道 898 号高科总部壹号

法定代表人姓名：巢亮

注册资本：20 亿元人民币

成立日期：1999 年 03 月 17 日

营业期限：长期

经营范围：高新技术项目投资开发和高新技术产品的生产经营；高新区工业园区及周边配套园区土地开发建设及配套建设；水利工程建设；管理经营管委会现有国有资产；科技园区开发，技术咨询、转让、培训、服务（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）

2、内部授权

2017年7月26日，高科集团召开临时董事会，与会董事一致同意《为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司提供担保的事项》，同意高科集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补偿义务提供第二顺位不可撤销连带责任保证担保。

根据本所律师核查，高科集团提供不可撤销连带责任担保已获得合法有效的批准授权。

3、担保内容

(1)、同意高科集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司在“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”（下称“专项计划”）中的差额补偿义务提供第二顺位不可撤销连带责任保证担保，即债务人以及债务人连带责任担保人湖南天易集团有限公司不能履行偿还义务时，本公司在未偿还的金额本息范围内承担连带责任保证担保义务。被担保的主债权本金不超过4亿元，具体金额以债务人以及债务人连带责任担保人未偿还金额为准。

(2)、保证的范围：债务人在主合同项下应向债权人支付的被担保的主债权本金及对应的利息、罚息、复利、违约金、赔偿金等以及债权人为了实现债权和担保权利所支出的费用，包括但不限于公证、公告、评估、鉴定、拍卖、处置、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等。

综上，本所律师认为，天易集团作为依据中国法律合法成立并有效存续的法人，已履行内部审批程序，获得合法有效的内部授权签署

《保证合同》依法可作为第一顺位连带责任担保人，高科集团作为依据中国法律合法成立并有效存续的法人，已履行内部审批程序，获得合法有效的内部授权签署《保证合同》依法可作为第二顺位连带责任担保人；天易集团与高科集团分别作为第一顺位连带责任保证担保人与第二顺位连带责任保证担保人符合《中华人民共和国担保法》的有关规定。

六、关于株洲市天元区村镇建设开发有限公司作为项目回购方的基本情况、财务状况

（一）基本情况

中文名称	株洲市天元区村镇建设开发有限公司
统一代码	91430200MA4LB6WW5G
企业类型	有限责任公司（国有独资）
成立日期	2017.01.20
法定代表人	张耀辉
注册资本	100,000.00 万元
住所	株洲市天元区株洲大道 898 号高科总部壹号 20 层
经营范围	房地产、基础设施、产业、农业项目的投资；生态农业旅游投资；文化旅游产业投资与管理；房地产开发经营；土地管理服务；建设工程施工；棚户区、旧城区的改造建设；城乡基础设施建设；城镇化建设、储备土地前期开发及配套建设；建筑物拆除（不含爆炸作业）；物业管理。

（二）财务状况

株洲市天元区村镇建设开发有限公司成立于 2017 年 1 月 20 日，公司 2017 年三季度未经审计的资产负债表、利润表、现金流量表如下：

资产负债表

单位：元

资 产	2017 年 9 月 30 日	负债和股东权益	2017 年 9 月 30 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	125,746,616.19	短期借款	
短期投资		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收股息		应付工资	
应收账款		应付福利费	
其他应收款	658,800.00	应付利润	
存货	1,064,000.00	应交税金	
待摊费用		其他应交款	
一年内到期的长期 债权投资		其他应付款	125,280,260.00
其他流动资产		预提费用	
流动资产合计	127,468,416.19	一年内到期的长 期负债	
长期投资：		其他流动负债	
长期股权投资		流动负债合计	125,280,260.00
长期债权投资		长期负债：	
长期投资合计		长期借款	
固定资产：		长期应付款	
固定资产原价		其他长期负债	
减：累计折旧			
固定资产净值		长期负债合计	
工程物资			
在建工程		负债合计	125,280,260.00
固定资产清理		所有者权益（或股东权 益）	
固定资产合计		实收资本	2,100,000.00
无形资产及其他资产：		资本公积	
无形资产		盈余公积	
长期待摊费用		其中：法定公益 金	
其他长期资产		未分配利润	88,416.19
无形资产及其他资 产合计		所有者权益（或股东权 益）合计	2,188,416.19
资产合计	127,468,416.19	负债和所有者权益（或 股东权益）合计	127,468,416.19

利润表

单位：元

项目	2017 年 1-9 月份
一、主营业务收入	
减：主营业务成本	
主营业务税金及附加	
二、主营业务利润	
加：其他业务利润	
减：营业费用	
管理费用	260.00
财务费用	-88,676.19
三、营业利润	88,416.19
加：投资收益	
营业外收入	
减：营业外支出	
四、利润总额	88,416.19
减：所得税	
五、净利润	88,416.19

现金流量表

单位：元

项目	2017 年 1-9 月份
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	89,072.96
经营活动现金流入小计	89,072.96
购买商品、接收劳务支付的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	
支付的各项税费	
支付其他与经营活动有关的现金	
经营活动现金流出小计	
经营活动产生的现金流量净额	89,072.96
二、投资活动产生的现金流量	
投资活动现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	
投资所支付的现金	
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	
投资活动现金流出小计	
投资活动产生的现金流量净额	
三、筹资活动产生的现金流量	

吸收投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	
筹资活动产生的现金流量净额	
五、现金及现金等价物净增加额	89,072.96
加：期初现金及现金等价物余额	125,656,543.23
六、期末现金及现金等价物余额	125,745,616.19

1、财务状况分析

（1）资产及负债情况

村镇公司 2017 年 9 月末的资产总额为 1.27 亿元，由于该公司成立于 2017 年 1 月，成立时间较短，资产规模较小，但主要资产集中在货币资金，流动性较好。

（2）收入及盈利水平

盈利能力方面，由于村镇公司成立于 2017 年 1 月 20 日，业务开展尚在逐步建立和理顺过程中，2017 年 1-9 月尚未实现营业收入。

（3）资产流动性

村镇公司截至 2017 年 9 月末的资产总额为 1.27 亿元，其中 1.25 亿元为货币资金，资产流动性较好。

（三）经核查，安置服务公司（株洲市天元区村镇建设开发有限公司）未进入银监会最新一期政府平台名单，其来自政府收入比例很小，不属于地方融资平台公司。

七、关于专项计划相关法律文件的合法合规性

本所律师审阅了计划管理人向本所提供的专项计划涉及的主要法律文件，具体包括：

（一）《计划说明书》

《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》所载明事项包括以下内容：当事人的权利义务；资产支持证券的发行规模、类别、种类、期限、预期收益率、资信评级状况、登记、托管、交易场所等基本信息；专项计划的交易结构相关方介绍；信用增级方式；原始权益人、计划管理人和其他主要业务参加人情况；基础资产情况及其现金流预测分析；专项计划现金流归集、投资及分配；专项计划资产的管理安排；原始权益人风险自留的相关安排；风险揭示与防范措施；专项计划的销售、设立及终止等事项；资产支持证券的登记及转让安排；信息披露安排；资产支持证券持有人会议相关安排；主要交易文件概要；其他说明事项；违约责任与争议解决；备查文件等重大事项。

《计划说明书》已经在显著位置做出以下说明，“资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于计划管理人或者其他任何服务机构的负债。……投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。”

本所律师认为，《计划说明书》内容和格式符合《信息披露指引》第七条、第八条的规定，合法、合规、有效。

（二）《标准条款》

长城证券为专项计划制作的《长城证券-天元保障房信托受益权

资产支持专项计划标准条款》，其所载明事项主要包括以下内容：定义；当事人；认购资金；专项计划；专项计划资金的运用和收益；资产支持证券；认购人的陈述和保证；计划管理人的陈述和保证；资产支持证券持有人的权利和义务；计划管理人的权利和义务；专项计划账户；专项计划的分配；信息披露；有控制权的资产支持证券持有人大会；计划管理人的接任和辞职；专项计划费用；风险揭示；其他专项计划的终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决等重大事项。

本所律师认为，《标准条款》的内容和格式符合《信息披露指引》的相关规定，合法合规有效。

（三）《认购协议》与《风险提示书》

认购人认购资产支持证券，应与计划管理人签署《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划认购协议》。

《认购协议》明确规定了资产支持证券的认购；认购金额；认购资金的交付；违约责任与争议处理；协议成立与生效等重大事项。《认购协议》同时附有专项计划《风险揭示书》，向认购人投资风险，供认购人签字确认。

本所律师认为，《认购协议》与《风险揭示书》各方具备签署协议的资格，符合《民法通则》及《合同法》的相关规定，《认购协议》合法、有效。

（四）《托管协议》

计划管理人就委托托管人托管专项计划资金事宜与托管人签署

了《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划托管协议》。

《托管协议》明确规定了前言；声明和保证；协议目的和依据；定义与解释；当事人及权利与义务；专项计划资产保管；专项计划资金划付；划款指令发送、确认和执行；专项计划资产对账、核算与清算；托管人的托管费、其他费用；专项计划有关文件档案保存；信息披露；更换计划管理人、托管人；禁止行为；不可抗力；违约责任及争议解决；协议的成立与生效；协议修改和终止等重大事项。《托管协议》同时附有《划款指令授权书》、《划款指令》、《预留印鉴样本》、《收款确认函》、《累计收款确认函》等附件内容。

本所律师认为，计划管理人和托管人均具有相应资质，《托管协议》符合《民法通则》及《合同法》的相关规定，《托管协议》的签署合法有效。

（五）《资金信托合同》

原始权益人与长安信托有限公司签订《长安宁-天元基建贷款单一资金信托合同》（下称“《资金信托合同》”）。长安信托有限公司同意接受原始权益人委托并根据原始权益人指定的方式对信托财产进行管理、运用和处分。《资金信托合同》明确约定了信托目的、信托类别、受益人条款、信托资金及其交付、信托成立与期限、信托财产的构成以及管理和运用、信托费用、双方权利义务、信托利益的计算与分配、信托受益权的转让和继承、受托人职责终止和新受托人的选任、信托的变更解除与终止、信托清算、风险揭示与承担、违约责任等条款。

本所律师认为,《资金信托合同》系签署双方的真实意思表示,符合《民法通则》及《合同法》的相关规定,《资金信托合同》的签署合法有效。

(六)《信托受益权转让合同》

计划管理人就购买原始权益人根据《长安宁-天元基建贷款单一资金信托合同》对长安宁-天元基建贷款单一资金信托享有的信托受益权事宜与原始权益人签署《信托受益权转让合同》。《信托受益权转让合同》明确约定了协议目的;转让标的;转让份额和转让价格;资金划拨;出让方的权利和义务;受让方的权利和义务;合同成立与受益权转让生效;保密规定;违约责任;其他等重大事项。

本所律师认为,《信托受益权转让合同》系签署双方的真实意思表示,符合《民法通则》及《合同法》的相关规定,《信托受益权转让合同》的签署合法有效。

(七)《信托贷款合同》

长安信托有限公司接受原始权益人的委托,同意设立信托并以信托资金向借款人发放信托贷款的目的与株洲市天元区保障住房开发建设有限公司签署了《信托贷款合同》。《信托贷款合同》约定了定义与解释、贷款金额、贷款用途及还款、贷款期限、贷款利率、利息结算支付和本金偿还、合同担保、贷款的发放、权利限制、双方的权利与义务、权利义务的转让、违约责任、法律适用与纠纷解决、其他事项等主要条款。

本所律师认为,《信托贷款合同》系签署双方的真实意思表示,

符合《民法通则》及《合同法》的相关规定,《信托贷款合同》的签署合法有效。

(八)《回购协议》及《回购协议之补充协议》

株洲市天元区村镇建设开发有限公司和株洲市天元区保障住房开发建设有限公司签署《回购协议》及《回购协议之补充协议》,株洲市天元区村镇建设开发有限公司向株洲市天元区保障住房开发建设有限公司分批次支付安置房的全额对价,并接受对该安置房小区的移交管理,安置房所有权不转移至安置服务公司而是直接转移至被拆迁人。在该过程中,株洲市天元区村镇建设开发有限公司主要承担提供安置服务的代理角色。

经本所经办律师核查《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》(湘政发〔2011〕11号)、《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》(株政发〔2010〕41号)、《关于印发株洲市集体土地上房屋拆迁补偿安置办法的通知》(株政发[2011]2号)、《关于进一步加快征地拆迁安置房建设工作的通知》(株政办发〔2013〕27号)、《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》(株政办函〔2015〕14号)、《株洲市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》(株政发〔2017〕5号)等相关法律法规规定及政策规定,不存在禁止相关主体以签署《回购协议》及《回购协议之补充协议》的方式全额回购安置房的条款规定,且根据株洲市天元区人民政府于2017年3月28日发布的《关于授权株洲市天元区村镇建设开发有限公司签订天元区安置房项目回购协议的通知》,决定由株洲市天元区村镇建设开

发有限公司与株洲市天元区保障住房开发建设有限公司签订安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期等安置房委托建设回购协议。《关于授权株洲市天元区村镇建设开发有限公司签订天元区安置房项目回购协议的通知》系株洲市天元区人民政府就授权株洲市天元区村镇建设开发有限公司签订天元区安置房项目回购协议事宜发布的授权文件，其内容未违反上位法的相关规定，该等政策文件合法合规有效。因此，本所经办律师认为，以签署《回购协议》及《回购协议之补充协议》的方式全额回购安置房不违反相关法律法规规定及政策规定。

株洲市天元区村镇建设开发有限公司的回购定价系根据株洲市人民政府办公室 2015 年 3 月 2 日《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》（株政办函〔2015〕14 号）文件规定“安置房定价由各区人民政府根据城区统一指导价格，按照综合建设成本核定，不能低于成本价销售”，专项计划项下各安置小区均参考安置房建设项目单位面积预估综合建设成本为销售单价（具体单价请见《回购协议》附件 1），并以此确定安置房移交管理至安置服务公司时，其应支付的对价金额。

参照株洲市天元区人民政府出具的《关于修订株洲市天元区安置房建设项目及其安置计划的通知》，安置服务公司与天元保障房公司签署了《回购协议》及《回购协议之补充协议》，上述文件明确了安置房移交管理的时间节点、支付金额、安置面积、安置户数等相关事宜，具体情况如下：

① 天元区安泰安置小区二期

安置时间	安置面积（平方米）	安置单价（元/m ² ）	安置户数（户）	支付金额（万元）	安置比例
2018年9月30日至2019年3月31日	1,833.09	3,185.43	14	583.92	11.40%
2019年3月31日至2019年9月30日	4,389.77	3,185.43	33	1398.33	27.30%
2019年9月30日至2020年3月31日	1,527.58	3,185.43	11	486.60	9.50%
2020年3月31日至2020年9月30日	3,785.17	3,185.43	28	1205.74	23.54%
2020年9月30日至2021年3月31日	662.49	3,185.43	5	211.03	4.12%
2021年3月31日至2021年9月30日	1,527.58	3,185.43	11	486.60	9.50%
2021年9月30日至2022年3月31日	215.47	3,185.43	2	68.64	1.34%
2022年3月31日至2022年9月30日	2,138.60	3,185.43	16	681.24	13.30%
合 计	16,079.75	3,185.43	120	5122.09	100.00%

② 天元区泉源安置小区

安置时间	安置面积（平方米）	安置单价（元/m ² ）	安置户数（户）	支付金额（万元）	安置比例
2017年9月30日至2018年3月31日	3,902.39	3,288.31	24	1283.23	21.67%
2018年3月31日至2018年9月30日	8,618.75	3,288.31	53	2834.11	47.86%
2018年9月30日至2019年3月31日	990.45	3,288.31	6	325.69	5.50%
2019年3月31日至2019年9月30日	2,371.69	3,288.31	14	779.89	13.17%
2019年9月30日至2020年3月31日	264.72	3,288.31	2	87.05	1.47%
2020年3月31日至2020年9月30日	477.22	3,288.31	3	156.92	2.65%
2020年9月30日至2021年3月31日	342.16	3,288.31	2	112.51	1.90%
2021年3月31日至2021年9月30日	360.17	3,288.31	2	118.44	2.00%

2021年9月30日至2022年3月31日	270.12	3,288.31	2	88.82	1.50%
2022年3月31日至2022年9月30日	410.58	3,288.31	3	135.01	2.28%
合 计	18,008.25		110	5921.67	100.00%

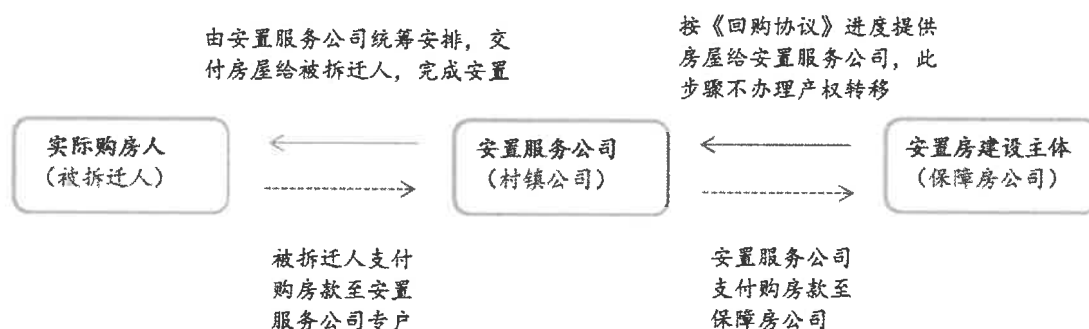
③ 兴湖家园二期

安置时间	安置面积 (平方米)	安置单价 (元/m ²)	安置户数 (户)	支付金额 (万元)	安置比例
2017年9月30日至2018年9月30日	29,203.72	3209.87-3343.72	274	9639.08	35.30%
2018年9月30日至2019年9月30日	17,042.40	3209.87-3343.72	160	5625.07	20.60%
2019年9月30日至2020年9月30日	16,546.02	3209.87-3343.72	155	5461.24	20.00%
2020年9月30日至2021年9月30日	11,582.21	3209.87-3343.72	109	3822.87	14.00%
2021年9月30日至2022年9月30日	8,355.73	3209.87-3343.72	78	2757.92	10.10%
合 计	82,730.08		777	27306.2	100.00%

同时，抽查了3个安置小区共计166份安置房购房合同，样本合同数量占本次拟安置户数总数的16.48%。抽样标准为在每个安置期间内，若计划安置户数低于50套，进行全部合同查阅，若计划安置户数高于50套，则随机抽样约10%的合同，抽样合同要素特征能够代表安置计划中安置合同要素特征，安置合同系双方的真实意思表示，合法有效。经对上述抽样合同进行统计分析，安置计划及回购服务计划系在充分考虑拆迁居民对安置房的需求时间上做出的，每一个安置期限内均有足够的安置需求，安置房需求与安置计划相符。

本专项计划安置房款的支付方式为：首先，根据《房屋征购协议》，征拆协调指挥部在协议签订后五天内将征购房屋的各项补偿费用的70%付给被拆迁人，并在被拆迁人搬家交钥匙后将余款一次性支付给

被拆迁人。随后，安置服务公司设置专户，负责收取相应的安置房款并由其统筹管理。在天元保障房公司按期提供符合入住条件的安置房后，安置服务公司再根据《回购协议》约定分批次支付回购款项。整体流程如下图所示：



该过程中，“回购”系根据天元区政府安排，为更方便地完成被拆迁人“安置”而进行的操作，即先由天元保障房公司将建成的安置房分批次移交至安置服务公司进行管理，然后由安置服务公司统筹协调，将建成的安置房分配给被拆迁人以完成“安置”。其中，安置服务公司系根据《安置计划》提供安置服务的授权主体，安置房移交至其统筹管理时所支付的安置房对价资金主要来源于被拆迁人支付的购房款，在该过程中，其主要承担提供安置服务的代理角色，安置房所有权亦不转移至安置服务公司而是直接转移至被拆迁人。

根据《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》第十四条规定“安置房竣工验收后，根据有关政策和规定，由区人民政府按照程序统一组织办理征地及土地出让等手续，负责向国土、房产部门申请办理国有土地使用权证和房屋产权证”。根据《不动产登记暂行条例》（国

务院令第 656 号)、《湖南省不动产统一登记工作实施方案》(湘办发〔2015〕43 号)、及《株洲市不动产统一登记工作实施方案》，株洲市人民政府于 2016 年 5 月发布了《株洲市人民政府关于在株洲市城区实施不动产统一登记的通告》，根据该通知，自 2016 年 6 月 27 日起，在株洲市城区实施不动产统一登记，因此，安置房建成后，区人民政府按照程序统一组织为居民办理《不动产权证书》和《不动产登记证明》，房屋产权直接由天元保障房公司转移至拆迁居民。

(九)《账户资金监管协议》

计划管理人就委托监管银行监管株洲市天元区保障住房开发建设有限公司安置房建设项目(以下简称“天元保障房项目”)未来销售收入现金流事宜与北京银行股份有限公司及株洲市天元区保障住房开发建设有限公司签署《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划账户资金监管协议》。监管协议明确规定了监管账户；监管资金；资金划付；风险防范措施；当事人的权利义务；监管银行或计划管理人的变更；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用及争议解决等重大事项。

本所律师认为，北京银行股份有限公司具备《商业银行法》等法律法规规定的开展资金和账户监管业务的主体资格，《账户资金监管协议》的签署合法、有效。

(十)《差额补足承诺函》

为确保优先级资产支持证券的各期预期收益和本金的权利能够实现，天元保障房公司向计划管理人(代表优先级资产支持证券持有

人)出具了《差额补足承诺函》，明确承诺了支付的条件及时间、支付的抗辩理由、承诺的有效期及效力等规定。

(十一)《保证合同》

为确保优先级资产支持证券的各期预期收益和本金的权利能够实现，第一顺位连带责任担保人天易集团、第二顺位连带责任担保人高科集团与专项计划管理人长城证券(代表资产支持证券持有人)签订了《保证合同》。《保证合同》明确规定了主债权种类及本金数额、保证的范围和方式、保证期间、担保启动事件、保证责任的承担及承担顺序、债权人的权利、担保权利的实现、违约责任、争议解决等重大事项。

天易集团、高科集团的主体资格及《保证合同》的法律效力见“五、关于湖南天易集团有限公司作为第一顺位连带责任担保人以及株洲高科集团有限公司作为第二顺位连带责任担保人的主体资格、内部授权和权限情况”。

本所认为，前述第(一)项至第(十一)项法律文件的主要内容反映了专项计划的基本情况，各个法律文件的内容没有违反中国法律的禁止性规定，具有合法有效性。

八、关于专项计划所购买的基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况

(一)基础资产的界定

根据《资金信托合同》，专项计划的基础资产系指由原始权益人

在专项计划设立日转让给计划管理人的原始权益人根据《资金信托合同》对长安宁-天元基建贷款单一资金信托享有的信托受益权。信托受益权符合法律法规规定，权属明确，能够产生稳定、可预测的现金流。根据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)的《关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司天元保障房信托受益权资产支持专项计划现金流量预测专项意见》(编号：[2017]京会兴专字第 14010095 号)，自基准日开始，截至 2022 年 9 月 30 日本专项计划基础资产销售现金流入累计为 38,350.41 万元。

(二) 基础资产的真实性和权利归属

《中华人民共和国信托法》第二条规定，本法所称信托，是指委托人基于对受托人的信任，将其财产权委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为；第四十三条受益人是在信托中享有信托受益权的人。受益人可以是自然人、法人或者依法成立的其他组织；第四十四条受益人自信托生效之日起享有信托受益权。信托文件另有规定的，从其规定；第四十八条受益人的信托受益权可以依法转让和继承，但信托文件有限制性规定的除外。

根据上述法律法规的规定，原始权益人享有的信托受益权为中国法律所设定的一种财产权利。借款人株洲市天元区保障住房开发建设有限公司（以下简称“天元保障房公司”）以其合法拥有的天元保障房项目未来销售收入作为贷款本息还款来源，即构成基础资产定义中所表述的信托受益权。

本所律师核实了对应的《信托贷款合同》、《资金信托合同》，各合同的当事人具有从事民事活动的主体资格和行为能力，意思表示真实，内容合法合规，原始权益人依法获得信托合同中所约定的信托受益权，其取得信托受益权权属明确、合法、有效。

（三）基础资产可以产生独立、可预测的现金流且可特定化

根据《信托贷款合同》，借款人株洲市天元区保障住房开发建设有限公司以其合法拥有的天元保障房项目未来销售收入作为贷款本息还款来源，根据借款人提供的天元保障房项目运营情况和《回购协议》及《回购协议之补充协议》等文件、计划管理人的尽职调查及北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)的《关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司天元保障房信托受益权资产支持专项计划现金流量预测专项意见》（编号：[2017]京会兴专字第 14010095 号），基础资产系为原始权益人独立享有且在合同期能产生可预测且持续、稳定的现金流。

1、独立性

（1）原始权益人是独立运营并合法存续的金融机构，并取得了相应的经营资质，有各自独立的运营部门，能够独立的进行业务运营。

（2）专项计划已经通过设立收款监管账户、委托监管银行进行现金流监管、设立专项计划账户和委托托管银行进行资产托管等方式，形成了密闭锁定的现金流归集路径，能够实现现金流的独立。

2、可预测

《信托贷款合同》项下对应的借款人有义务按合同约定按时支付贷款本金和利息。包括本息、罚息、违约金、实现债权所支出的诉讼费、仲裁费、律师代理费等合法合理的一切费用等可预测要素均能通过相关文件予以确定，从而实现现金流的可预测性。

3、可特定化

基础资产对应的《资金信托合同》对双方的权利义务、违约责任等做出了明确的约定。合同权利的主体是特定的，信托受益权在一定期间内是可以特定化的。

综上，本所律师认为专项计划基础资产为可以产生独立、可预测的现金流且可特定化的财产权利，符合《管理规定》第三条的规定。

（四）基础资产的负担情况

1、根据本所律师核实与基础资产有关的《信托贷款合同》等文件以及原始权益人的确认，基础资产上不存在任何抵押、质押等担保负担或其他权利限制的情形，符合《管理规定》第三条、第二十四条的规定。

2、根据《信托贷款合同》及相关文件，借款人株洲市天元区保障住房开发建设有限公司以其合法拥有的天元保障房项目未来销售收入作为贷款本息还款来源。

（1）天元保障房项目属于保障性住房建设项目

根据本所律师核查，天元保障房项目由3个子项目组成，包括泰安安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴湖家园二期；上述3个子项目属于安置房性质，根据株洲市发展和改革委员会对上述3

个子项目的批复文件规定，安置房由天元区政府统一分配，全部用于拆迁安置；同时，根据株洲市《关于进一步加快征地拆迁安置房建设工作的通知》（株政办发（2013）27号），市人民政府将安置房纳入保障性住房建设，因此上述3个子项目属于保障性住房；经本所律师核查，兴湖家园二期系纳入湖南省2015年公共租赁住房和城市棚户区改造项目，属于省级保障性住房，根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36号）、《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅关于印发2015年公共租赁住房和城市棚户区改造项目信息备案表的通知》（湘建保函【2015】28号）、《株洲市财政局、株洲市房产管理局关于拨付上级补助城市棚户区改造专项资金（第二批）的通知》（株财【2015】319号），及发行人提供的中央补助资金收款回单，兴湖家园二期纳入湖南省2015年公共租赁住房和城市棚户区改造项目。同时，经核查，安泰安置小区二期和泉源安置小区一期不属于国家级或省级保障房。

因此，本次资产支持专项计划涉及湖南株洲天元保障房项目3个安置房小区属于保障性住房建设项目。

（2）上述3个子项目取得的授权和批准如下：

一、安泰安置小区二期						
序号	证件/文件名称	编号	时间	土地位置	用地面积	建筑规模
1	建设项目环境影响报告表审批意见	株环登表示 [2014] 19号	2014年7 月30日	天元区规划42区 栗合路与 凿石路交 汇处	25934.93 m ²	19236.58 m ²
2	《株洲市发展和改革委员会关于天元区安泰小区	株发改审 (2014) 46号	2014年8 月20日	天元区栗 合路与凿 石路的交	25935 m ²	19237 m ²

	二期项目可行性研究报告的批复》			汇处		
3	《湖南省建设用地规划许可证》	建规(地)字第株规用(2015)0051	2015 年 7 月 22 日	栗合路与凿石路的交汇处	9761.48 m ²	
4	《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	01003261	2015 年 11 月 11 日	天元区栗合路与凿石路的交汇处	9735.94 m ²	
5	《湖南省建设工程规划许可证》	建规(建)字第株规建(2016)0007 号	2016 年 1 月 22 日	栗合路与凿石路的交汇处		19236.59 m ²
6	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	430200201604080201	2016 年 4 月 8 日	市区		19236.59 m ²
二、泉源安置小区一期项目						
序号	证件/文件名称	编号	时间	土地位置	用地面积	建筑规模
1	《株洲市环境保护局关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司泉源安置小区一期建设工程环境影响报告书的批复》	株环评(2014)49 号	2014 年 8 月 27 日	天元区武广片区杨柳路东侧	66197.33 m ²	18735.35 m ²
2	《株洲市发展和改革委员会关于泉源安置小区一期项目可行性研究报告的批复》	株发改审(2014)85 号	2014 年 10 月 21 日	天元区武广片区杨柳路东侧	27211 m ²	65379 m ²
3	《湖南省建设用地规划许可证》	建规(地)字第株规用(2015)0075 号	2015 年 12 月 7 日	炎帝大道	25548.47 m ²	
4	《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	01006275	2016 年 3 月 21 日	株洲市天元区马家河镇泉源社区居民委员会	17741.98 m ²	
5	《湖南省建设工程规划许可证》	建规(建)字第株规	2016 年 5 月 5 日	炎帝大道		18736.35 m ²

		建(2016)0050号				
6	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	430200201607060101	2016年7月6日	天元区		18735.35 m ²
三、兴湖家园二期						
序号	证件/文件名称	编号	时间	土地位置	用地面积	建筑规模
1	《湖南省建设用地规划许可证》	建规(地)字第株规用(2014)0056号	2014年6月19日	53区	69189.75 m ²	
2	《株洲市发展和改革委员会关于天元区兴湖家园二期项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》	株发改审(2014)32号	2014年7月24日	天元区规划五十三区	56906 m ²	84738 m ²
3	建设项目环境影响报告表	株环评表[2014]43号	2014年7月30日	天元区东平路与黄河北路交汇处西南角	56906 m ²	88035.67 m ²
4	《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	01003116	2015年6月1日	株洲市天元区嵩山路街道办事处隆兴管理处	52037.94 m ²	
5	《株洲市发展和改革委员会关于调整天元区兴湖家园二期项目建设规模和投资规模的批复》	株发改审(2015)219号	2015年10月9日		52112 m ²	88036 m ²
6	《湖南省建设工程规划许可证》	建规(建)字第株规建(2015)0106号	2015年10月16日	53区		88035.67 m ²
7	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	4302002015120202	2015年12月2日	天元区		88035.67 m ²

本所律师认为：

(1) 上述 3 个子项目中，安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴湖家园二期取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，根据《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》第十四条规定“安置房竣工验收后，根据有关政策和规定，由区人民政府按照程序统一组织办理征地及土地出让等手续，负责向国土、房产部门申请办理国有土地使用权证和房屋产权证”，《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》于 2010 年 12 月 30 日由株洲市人民政府以株政发〔2010〕41 号印发，该文件现行有效。根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国立法法》、《湖南省行政程序规定》（省政府令第 222 号）、《湖南省规范性文件管理办法》（省政府令第 242 号）、《株洲市规范性文件管理实施细则》（株政办发〔2015〕28 号）等相关法律法规，《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》属于地方规范性文件，其内容未违反上位法的相关规定，且其制定履行了相应程序，该等政策文件合法合规有效，安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴湖家园二期取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，尚未取得《中华人民共和国国有土地使用证》，符合株洲市人民政府的有关规定，因此，上述子项目所用土地已取得了相应批准和授权。

(2) 上述 3 个子项目已取得开工建设所需的各项证件和批准证书，天元保障房公司可以对上述 3 个子项目进行开工建设。

综合上述，本所律师认为，该等建设项目已经取得必须的许可和批复，项目合法合规。

(3) 上述 3 个子项目的建设情况和进度

本所经办律师对天元保障房公司相关高管人员进行了访谈，对上述 3 个子项目建设进行了现场核查并拍照留档，根据天元保障房公司 2017 年 11 月 3 日出具的《株洲市天元区保障住房开发建设有限公司关于安置房建设项目完工进度的说明》及项目工程部提供的建设工程进度横道图，截至 2017 年 10 月末，安泰安置小区二期、泉源安置小区一期已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、供电、给排水、道路、绿化等附属工程建设，兴湖家园二期已完成安置房楼栋主体工程建设，仅余部分道路及绿化工程有待整理完善。项目具体建设情况和进度如下：

① 安泰安置小区二期

安泰安置小区二期规划建设 4 栋 6 层住宅（16#~19#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程，截至 2017 年 10 月末，该安置小区已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、供电、给排水、道路、绿化等附属工程建设并竣工验收。

② 泉源安置小区一期

泉源安置小区一期规划建设 8 栋低层住宅（1#~8#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程，截至 2017 年 10 月末，该安置小区已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、供电、给排水、道路、绿化等附属工程建设并完成五方验收。

③ 兴湖家园二期

兴湖家园二期规划建设 6 栋多层住宅（1#~6#）、9 栋高层住宅（7#~15#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程。

根据企业提供的建设工程进度横道图及现场查看安置房建设情况，截至 2017 年 10 月末，该安置小区内给排水、供电、围墙等附属工程及主体工程均已建设完成，仅余部分道路及绿化工程有待进一步完善，预计 2018 年 3 月末竣工并完成五方验收。

综上，上述安置小区工程进度不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中第四条“待开发或在建占比超过 10%的基础设施、商业物业、居民住宅等不动产或相关不动产收益权”的情况，入池安置小区的项目建设完工进度达到 90%以上，符合《资产证券化业务基础资产负面清单指引》对项目完工进度的要求。

(4) 上述 3 个子项目办理土地使用证、预售许可证的相关情况

① 土地使用证相关情况

安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期均为国有划拨用地，根据株洲市国土资源局发布的《国有土地使用权登记发证业务办理标准化指南》，宗地性质为划拨土地的，需在建筑工程竣工验收后，再行办理土地使用权证。因此，在现阶段，上述 3 个小区的用地文件合法合规，不会影响安置小区房屋的销售。

② 预售许可证相关情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）并经咨询株洲市国土资源局及企业相关人员，本所律师认为，预售许可证系商品房预售时所需的必备证件之一，安置类保障房销售时无需预售许可证，而本次入池的项目系定向安置类保障

房，非商品房性质，项目用于被拆迁户安置，项目入池保障房项目已取得环评、可研批复、土地、规划、建设、施工等相关批准文件，项目已经取得保障房建设开发必需的各类证件和审批文件。

③ 对销售进度的影响

根据株洲市国土资源局发布的《国有土地使用权登记发证业务办理标准化指南》，本次入池所涉及的保障房现有证件合法合规，且根据与安置服务公司的约定，天元保障房公司若提供了符合入住条件的安置房屋，便有权取得相对应的安置房销售款项，后续安置房屋的证件办理情况并不与安置房款的支付挂钩。因此，与一般商品房项目不同，该等安置房的证件取得程序适用不同的流程，且证件的办理及取得不会影响安置房的安置销售进度及未来现金流回流的稳定性。

(5) 上述 3 个子项目融资情况

上述 3 个子项目中，湖南天易集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券募投项目涉及兴湖家园二期。经核查，在上述债券项目中，兴湖家园二期、竹山安置小区三期及月塘安置小区 B 地块共同作为省级保障房募投项目，债券的还款来源主要为湖南天易集团有限公司的经营性收入及其未抵押的可变现房产及土地资产（主要由神龙城商业圈的商铺和国有出让土地构成），并未以上述 3 个安置房小区项目的未来销售收入或现金流作为债券还款来源，亦未以安置房的项目土地、在建工程、未来收入或现金流设立抵押或质押等权利限制。

此外，天元保障房公司目前存在 4 笔非标融资事项，其中仅 1 笔西藏信托涉及兴湖家园二期项目前期建设投入使用的 1.2 亿元项目

资金，该笔融资由湖南天易集团有限公司提供连带责任保证担保，不涉及以安置房的项目土地、在建工程、未来收入或现金流设立抵押或质押等权利限制。除此之外，本次入池的安置房项目不存在其他融资情况。

九、关于基础资产转让行为的合法性

专项计划基础资产的原始权益人为潍坊银行。潍坊银行为依法设立并有效存续的金融机构，如本法律意见书“七、关于专项计划所购买的基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况”所述，基础资产为潍坊银行合法拥有。

长城证券具备担任专项计划的计划管理人的主体资格，在专项计划设立后，其有权代表资产支持证券持有人向原始权益人购买基础资产。

作为专项计划基础资产的长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托受益权，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，不存在任何抵押、质押等担保或者其他权利限制，同时，根据《信托法》第四十八条受益人的信托受益权可以依法转让，且根据《资金信托合同》，也并未约定限制或禁止信托受益权转让的条款。

截至本法律意见书出具日，原始权益人已批准了基础资产转让事项。计划管理人与原始权益人已就基础资产的转让签署《信托受益权转让合同》，内容合法。根据《信托受益权转让合同》，基础资产的转让自专项计划设立之日生效，原始权益人自专项计划设立之日起，不再享有基础资产的所有权。自专项计划设立之日起，计划管理人代表

资产支持证券持有人受让基础资产，在专项计划存续期间，计划管理人代表资产支持证券持有人收付、管理、运用及分配专项计划资金。

综上所述，本所律师认为，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《信托受益权转让合同》进行的基础资产转让行为合法、有效。

十、风险隔离的效果

（一）与认购人自有资产相分离

认购人在同意根据《计划说明书》约定签署《认购协议》并交付认购资金后，即合法取得专项计划资产支持证券。资产支持证券仅代表专项计划的相应份额，不属于计划管理人或其他机构的负债，认购人仅根据其取得的资产支持证券享有的专项计划收益、承担专项计划风险，其与专项计划资产没有直接关系。

本所律师认为，在专项计划成立时，进入专项计划账户的认购资金及其形成的专项计划资产即已于认购人的其他财产进行了有效的隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

（二）与计划管理人自有资产相分离

根据《托管协议》，自专项计划设立日起，管理人应以专项计划的名义在托管人处开设专项计划账户，用于接受专项计划募集资金、存放专项计划资产中的现金部分、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等。管理人应建立健全内部风险控制制度，将专项计划资产与其固有财产分开管理，并将不同资

产管理计划的资产分开管理，分别记账。管理人不得将专项计划资产转为其固有财产，也不得将其固有财产与专项计划资产进行交易或者将不同的受托管理资产进行互相交易。

本所律师认为，根据《管理规定》第十五条规定，长城证券已通过设立专项计划账户、单独记账、独立核算、分账管理等措施，实现了专项计划资产与长城证券自有资产的有效隔离。

（三）与托管人固有财产相分离

根据《计划说明书》约定，计划管理人应当以专项计划的名义在托管人处为专项计划开立专项计划账户，专项计划账户仅用于专项计划存续期间专项计划资金的存放、收付、管理及分配。专项计划账户虽在托管人处开立，但其项下的资金为专项计划所有，独立于托管人的自有资产和其他托管资产之外。既不属于托管人的资产，也不属于托管人的负债。专项计划存续期间，当托管人发生依法解散、被依法撤销、破产宣告等情形时，专项计划账户内的资金亦不会随之冻结，而将转移给继任托管人托管。

本所律师认为，在专项计划成立时，专项计划资产已经与托管人的固有资产实现了有效的隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

（四）与原始权益人固有资产相分离

如本法律意见书第八部分所述，基础资产的转让合法有效。根据《信托受益权转让合同》及相关规定，自专项计划设立日起，计划管理人应代表资产支持证券持有人享有基础资产的所有权，原始权益人对基础资产应不再享有任何权利，基础资产应与原始权益人的固有资

产相分离。在原始权益人依法解散、被依法撤销、宣布破产的情形下，基础资产不应被视为原始权益人的清算财产。

综上，本所律师认为，根据《管理规定》第五条的规定，通过上述措施，认购人参与专项计划并交付的认购资金及其形成的专项计划资产，已与认购人、计划管理人、托管人、原始权益人的自有财产及其管理的其他资产相区别，即使认购人、计划管理人、托管人、原始权益人清算，其债权人也不能追究专项计划资产，与认购人、计划管理人、托管人、原始权益人的破产风险实现隔离。

十一、关于专项计划信用增级安排的合法性、有效性

（一）专项计划安排优先级/次级产品结构分层、差额补足、第一顺位连带责任保证担保、第二顺位连带责任保证担保等增级措施，具体情况如下：

1、优先级/次级分层机制

专项计划优先级资产支持证券总募集金额为人民币 2.8 亿元，次级资产支持证券总募集金额为人民币 7000 万元，次级资产支持证券由天易集团全额认购。无论当期专项计划账户中的资金总额为多少，专项计划均在优先级当期应付本金（如有）和利息全部支付完后剩余金额再分配给次级资产支持证券持有人。

2、差额补足

根据天元保障房公司 2017 年 5 月 23 召开的 2017 年临时董事会决议以及天元保障房公司提供的《差额补足承诺函》，入池标的安置

房项目未来销售收入为第一还款来源，天元保障房公司以其拥有的其他项目收入（如有）为专项计划优先级资产支持证券提供差额补足义务。

3、保证担保

根据交易文件，由天易集团承担第一顺位不可撤销连带责任保证担保责任，由高科集团承担第二顺位不可撤销连带责任保证担保责任。

关于保证担保，根据《保证合同》约定，当发生担保启动事件时，天易集团将承担第一顺位不可撤销连带责任担保义务，高科集团将承担第二顺位不可撤销连带责任担保义务，对债务人在主合同项下应向债权人支付的被担保的主债权本金及对应的利息、罚息、复利、违约金、赔偿金等，以及债权人为实现债权和担保权利所支出的费用，包括但不限于公证、公告、评估、鉴定、拍卖、处置、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等履行担保承诺。

2017年7月14日，天易集团召开临时董事会，与会董事一致同意天易集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司在“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补偿义务提供第一顺位不可撤销连带责任保证担保。天易集团作为担保人，已经过公司权力机构的批准与授权。

2017年7月26日，高科集团召开临时董事会，与会董事一致同意《为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司提供担保的事项》，同意高科集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司“长城证券

-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补偿义务提供第二顺位不可撤销连带责任保证担保。高科集团作为担保人，已经过公司权力机构的批准与授权。

（二）基础资产对应的长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托合同，设置了超额覆盖等信用增级措施，具体情况如下：

信托贷款还款来源自专项计划设立之日（含该日）上月起至2022年9月30日预计现金流总额为人民币3.84亿元，对本金人民币3.50元的信托贷款本息实现了超额覆盖。

本所认为，采用优先级/次级分层、差额补足、第一顺位连带责任保证担保、第二顺位连带责任保证担保等增级机制为《管理规定》允许采用的信用增级安排，专项计划的信用增级安排合法。同时，长安宁-天元基建贷款单一资金信托采用的超额覆盖等信用增级措施亦合法。上述信用增级安排涉及的信用增级措施文件经签署并生效后即对相关当事人具有法律约束力。

十二、基础资产是否列入负面清单

1、专项计划的基础资产系指由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的原始权益人根据《资金信托合同》对长安宁-天元基建贷款单一资金信托享有的信托受益权。该等信托受益权不属于负面清单范围。

2、经本所律师核查，基础资产对应的债务人为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司，其以天元保障房建设项目的销售收入偿还

信托贷款本息；底层资产对应的名义债务人为株洲市天元区村镇建设开发有限公司，但实际上代表被拆迁户以其拆迁款项支付安置房销售款；本安置房建设项目销售收入的最终债务人系被拆迁户。因此，基础资产及底层资产不属于以地方政府为直接或间接债务人。且经核查株洲市天元区保障住房开发建设有限公司及株洲市天元区村镇建设开发有限公司均不在最新一期《地方政府融资平台全口径融资统计表》名单内，其收入亦符合“单 50”标准，不属于地方政府融资平台，因此本专项计划基础资产亦不属于以地方融资平台公司为债务人的基础资产。

3、经本所律师核查，兴湖家园二期已纳入湖南省 2015 年公共租赁住房 and 城市棚户区改造项目，上述子项目属于省级保障性住房。截至 2017 年 10 月末，入池的 3 个安置小区中安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、给排水、道路、绿化等附属工程建设，兴湖家园二期小区内给排水、供电、围墙等附属工程及主体工程均已建设完成，尚余部分道路及绿化工程有待进一步完善，预计 2018 年 3 月末前可完成项目的竣工及五方验收。因此，专项计划基础资产对应的安置房建设进度不属于“待开发或在建占比超过 10%的基础设施、商业物业、居民住宅等不动产或相关不动产收益权。当地政府证明已列入国家保障房计划并已开工建设的项目除外”。

4、经本所律师通过查询人民银行征信中心

(<http://www.pbccrc.org.cn/>) 中征应收账款融资服务平台 (http://www.crcrfsp.com/view_branch.do)、中华人民共和国国土资源局官网 (<http://www.mlr.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部官网 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、株洲市国土资源局官网 (<http://www.zzsgtj.gov.cn/>)、株洲市住房和城乡建设局 (<http://zjj.zhuzhou.gov.cn/>)、株洲房地产信息网 (<http://info.zzfc.com/cms/index.htm>)，本次入池安置房项目土地、在建工程、未来收入或现金流未设有抵押、质押等权利障碍。

经核查，本所律师认为，专项计划之基础资产不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》列明的不适宜采用资产证券化业务形式、或者不符合资产证券化业务监管要求的基础资产。

十三、关于信息披露的合法合规性

经核查，《标准条款》以及《计划说明书》明确规定了专项计划的信息披露。

本所律师认为，根据《标准条款》和《计划说明书》的相关规定，专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》、《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露，并详细规定了信息披露的形式、信息披露的内容与时间、信息披露文件的存放与查阅以及对监管机构的备案及信息披露等内容，且该等信息披露的规定符合《管理规定》、《信息披露指引》的相关规定。

十四、对可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项的意见

1、经适当核查，计划管理人与原始权益人之间不存在重大利益关系，包括但不限于如下情形：

(1) 管理人持有原始权益人 5% 以上的股份或出资份额；

(2) 原始权益人持有管理人 5% 以上的股份或出资份额；

(3) 管理人与原始权益人之间近二年存在承销保荐、财务顾问等业务关系；

(4) 管理人与原始权益人之间存在其他重大利益关系的情形。

2、经过本所律师核查央行出具的《企业信用报告》，查询被执行人信息查询系统 (<http://zhixing.court.gov.cn/>) 和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，最终融资人天元保障房公司不存在失信行为；通过查询安全监管总局政府网站、环境保护部网站、质检总局政府网站、国家发展改革委和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域，最终融资人天元保障房公司无失信记录；通过查询税务机关门户网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统最终融资人天元保障房公司不是重大税收违法案件当事人。

3、经本所律师核查，湖南天易集团有限公司经营范围为城市基础和公用设施的投资和管理，开展相关的资本投资和产业投资、产权

（股权）托管业务，土地平整，技术咨询，技术服务，技术转让，房屋租赁。（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），根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖南天易集团有限公司 2016 年度审计报告》【CAC 证审字（2017）0322 号】，2016 年度主营业务收入为 1,709,328,180.63 元，商品房销售收入为 180,498,923.26 元，商品房销售占比为 10.56%，因此，湖南天易集团有限公司不属于房地产企业。

4、经本所律师核查，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司经营范围为房地产开发经营、建筑工程施工、市政工程施工、基础设施的配套开发、物业管理（以上项目凭资质证经营），政策允许的城镇化建设及安居工程项目的投资，建筑材料的销售（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）。根据湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所出具的《株洲市天元区保障住房开发建设有限公司 2016 年度审计报告》【湘建会株（2017）审字第 054 号】，2016 年度主营业务收入为 100,185,811.30 元，住房销售收入为 100,185,811.30 元，住房销售占比为 100%，因此，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司属于房地产企业。

5、关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司是否“（1）存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为，对房地产市场正常秩序造成不良影响”等情形核查如下：

本所律师严格按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10 号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）等相关文件的规定的要求，通过如下方式对天元保障房公司房地产开发项目进行查验：

（1）核查方式

本所律师对天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目是否涉及闲置土地情形、是否涉及炒地行为、商品住房项目是否存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等情形采取的核查方法包括但不限于：

①查验天元保障房公司近三年的审计报告及财务报表等财务文件；

②查验天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目与取得土地使用权相关的土地使用权出让成交确认书、土地使用权出让合同、土地使用权证书等；

③查验天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目立项批文/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、部分楼盘的竣工验收备案表及其他相关批准文件及证照；

④听取相关人员的介绍及说明，取得天元保障房公司出具的房地产业务相关的声明和承诺；

⑤根据天元保障房公司近三年的年度报告并结合发行人实际情

况，分区域核查天元保障房公司的在建、拟建项目运作情况；

⑥查验天元保障房公司在房地产开发过程中的在建商品住房项目取得的《商品房预售许可证》，抽查部分项目的部分商品住房预售/销售合同、商品住房价目表、房价备案表等；根据天元保障房公司近三年的年度报告并结合天元保障房公司实际情况，分区域核查天元保障房公司的项目销售情况；

⑦查询相关国土资源部门的官方网站，包括中华人民共和国国土资源部网站、项目所在省、市、县、区的地方国土资源厅/局网站；查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息；查询最高人民法院网站及项目所在地的地方人民法院网站是否存在重大诉讼；通过搜索引擎（百度）查询天元保障房公司是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚。本所律师查询过的主要网站如下：

编号	网址	栏目名称
1	http://www.mlr.gov.cn/	中华人民共和国国土资源部
2	http://www.gtzy.hunan.gov.cn	湖南省国土资源厅
3	http://www.zzsgtj.gov.cn/	株洲市国土资源局
4	http://www.mohurd.gov.cn	中华人民共和国住房和城乡建设部
5	http://zjt.hunan.gov.cn	湖南省住房和城乡建设厅
6	http://www.hunanjs.gov.cn/zjtmh/index.htm	湖南省住房和城乡建设信息网
7	http://zjj.zhuzhou.gov.cn	株洲市住房和城乡建设局
8	http://fcj.zhuzhou.gov.cn	株洲市房产管理局
9	http://shixin.court.gov.cn/	全国法院失信被执行人名单信息公布与查询

10	https://www.baidu.com/	百度（搜索引擎）
----	---	----------

（2）房地产开发项目核查的意见

①对是否存在土地闲置情形的核查意见

a 经本所律师核查，核查范围内，天元保障房公司在房地产开发过程中的拟建期间不存在超过国有建设用地使用权出让合同及其补充协议或划拨约定书约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，不存在土地闲置的情形。

b 经本所律师核查，核查范围内，天元保障房公司在房地产开发过程中的在建开发项目均不存在已动工但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形，不存在土地闲置的情形。

c 根据天元保障房公司相关人员介绍并经本所律师核查，核查范围内天元保障房公司未收到过有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

d 经本所律师查询相关政府部门网站及通过搜索引擎查证，未发现天元保障房公司近三年存在受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情况。

②对是否存在炒地行为的核查意见

a 经本所律师核查，核查范围内，天元保障房公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出牟利的行为。

b 经本所律师查询相关政府部门网站及通过搜索引擎查证,未发现天元保障房公司近三年受到国土资源部门就炒地行为作出行政处罚或正在(立案)调查的情况。

③对是否存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为的核查意见

a 经本所律师核查,核查范围内,天元保障房公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目,均在取得商品住房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,不存在违反我国房地产宏观调控的部门规章、规范性文件及国家政策规定的捂盘惜售行为。

b 经本所律师核查,核查范围内,天元保障房公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房开发项目,均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定,并明码标价对外销售,不存在囤积房源、哄抬房价的行为。

c 经本所律师查询相关政府部门网站及通过搜索引擎查证,未发现天元保障房公司近三年存在受到房产管理部门就房产问题作出行政处罚或正在(立案)调查的情况。

综上所述,本所律师认为,核查范围内,天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目不存在土地闲置情形及炒地行为,亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为,符合国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等相关文件的规定要求。

十五、结论

综上所述,本所律师认为:

（一）长城证券以及专项计划的托管银行均具备相应的主体资格并取得了合法有效的内部授权。

（二）专项计划文件的约定不违反现行有效的法律和行政法规的强制性规定，不违反《管理规定》、《信息披露指引》的规定，在专项计划文件约定的相关生效条件全部满足后，专项计划文件构成对相关当事人的合法的、有效的和有约束力的义务，专项计划文件的相关当事人可按照该等文件的条款主张权利，除非该等权利主张受到破产、重整、和解或其他类似法律的限制。

（三）基础资产系原始权益人合法所有的财产，基础资产上未设定抵押权、质权或其他权利负担且可合法转让，且不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》列明的不适宜采用资产证券化业务形式、或者不符合资产证券化业务监管要求的基础资产。

（四）《信托受益权转让合同》关于基础资产转让的约定未违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，该等约定合法、有效。

（五）根据《管理规定》的规定，专项计划资产独立于原始权益人的固有财产，原始权益人因依法解散、被依法撤销或宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产，基础资产转让后与原始权益人可以实现风险隔离。

（六）优先/劣后产品结构分级、差额补足安排、第一顺位连带责任保证担保、第二顺位连带责任保证担保、超额覆盖等信用增级安排均不违反《民法通则》、《合同法》及其他中国法律和行政法规的

强制性规定，符合《管理规定》第二十一条的规定。

（七）专项计划按照计划说明书约定的条件发行完毕，专项计划设立完成：计划管理人应自专项计划成立日起5个工作日内将设立情况向中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构，符合《管理规定》第三十五条、第三十六条的规定，专项计划的设立合法有效。

（八）专项计划不存在可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项。

本法律意见书一式陆份，经本所盖章并经单位负责人及经办律师签字后生效。

（以下无正文，下接签字盖章页）

（本页无正文，为《北京盈科（长沙）律师事务所关于长城证券股份有限公司设立（长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划）之法律意见书》之签署页）

北京盈科（长沙）律师事务所

负责人：

夏尔琪

经办律师：

王小菠

经办律师：

谢彩霞

经办律师：

王好

2018年2月2日