

河北威仑律师事务所

关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目专项债券 法律意见书

(2021)威律意字第 052 号

致石家庄市鹿泉区财政局：

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，河北威仑律师事务所接受石家庄市鹿泉区财政局的委托，作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程专项债券的特聘法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、主办律师

河北威仑律师事务所是经河北省司法厅批准的律师执业机构，施振英律师、任莎莎律师均为该律师事务所专职律师，具备律师执业资格证书，执业资格证书正常年检。

二、审查依据

主办律师主要依据下列，但不限于下列法律、法规、规章等做出本法律意见书。

- 1、中华人民共和国预算法。
- 2、中华人民共和国土地管理法。
- 3、国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发【2014】43号）。

4、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）。

5、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）。

6、其他规范性文件。

三、律师声明

1. 主办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. 主办律师向委托人提出了应向主办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、文件和说明构成主办律师出具法律意见书的基础。主办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进行了征询。此外，对于主办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，主办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。在本法律意见书中法律意见书对有关审计报告、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鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目专项债券申请发行之目的使用，非经本所事先书面同意，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、项目基本情况

(一) 项目概况

- 1、项目名称:鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程
- 2、本项目参与主体:石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局
- 3、项目区位:石家庄市鹿泉区获鹿镇,规划展馆以东,会馆路以北,纵七街以西,北斗路以南。
- 4、项目工期:本项目预计工程工期 36 个月,2020 年 9 月开工,到 2023 年 8 月完工。

5、项目建设内容及规模:

建设内容:项目按乙级体育馆标准建设,主要建设内容包含体育馆主体以及室外附属工程,其中体育馆主体由篮球场、羽毛球场、乒乓球、台球、健身房、新闻发布以及辅助用房构成,馆内有座位数 2938 座,其中固定座位数 2346 座,主席台座 32 座,临时座椅 560 座。融媒体中心(设置 400 张固定座椅),并建设公园及户外运动场地等设施。项目人防按照战时为核 5 级常 5 级、二等人员掩蔽所的标准建设,建筑面积为 9000 平方米,位于地下二层。

项目建成后,可以满足文娱表演、地区性和全国单项比赛、训练等多功能使用要求。

建设规模:本项目规划总用地面积约为 215395 平方米(323.10 亩),总建筑面积为 35550 平方米,其中地上建筑面积为 19500 平方米,包含体育馆 16700 平方米,融媒体中心 2800 平方米;地下建筑面积为 16050 平方米。主体建筑高度为 23.65 米。

6、项目总投资估算

项目总投资 38,000.00 万元，其中：建筑工程费用 15,384.99 万元、安装工程费为 7,104.81 万元，工程建设其他费 13,142.71 万元、预备费 2,367.49 万元。

(二) 实施主体情况

本项目承办单位：石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局

| | |
|----------|---------------------|
| 名称 | 石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局 |
| 统一社会信用代码 | 1113018500022133X2 |
| 法定代表人 | 黄子军 |
| 机构性质 | 机关 |
| 住所 | 石家庄市鹿泉区海山大街北头宣传文化中心 |

石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局（简称区文化广电体育和旅游局）为区政府工作部门，机构规格正科级。主要职能为：贯彻执行中央和省、市、区委关于文化、宣传创作、广播电视、体育和旅游方针政策和决策部署，坚持和加强党对文化、广播电视、体育和旅游工作的集中统一领导。

本项目实施主体是独立的政府行政机关，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，历史沿革合法合规，依法设立并有效存续，本期专项债券涉及项目属于实施主体职责范围，符合相关规定。

（三）项目合法性

2019年7月10日，石家庄市鹿泉区人民政府将该项目列入鹿泉区2019年城市建设投资计划。

2019年8月7日，石家庄市鹿泉区自然资源和规划局同意关于全民健身中心暨高等级人防工程项目用地的预审意见（石鹿自然资源和规划函【2019】5号）。

2020年5月7日，该项目得到石家庄市鹿泉区行政审批局同意石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目建议书的批复。（鹿行审投资审【2020】14号）

2020年5月7日石家庄市鹿泉区自然资源和规划局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建设项目选址意见书，选字第130185202000003号。

2020年6月3日，该项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号：202013018500000569。

2020年9月24日，石家庄市鹿泉区财政局批准同意该项目所需资金3.8亿由鹿泉区财政统筹解决。

2020年9月25日，该项目得到石家庄市鹿泉区行政审批局关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目可行性研究报告的批复。（鹿行审投资审【2020】98号）

2020年9月28日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目初步设计的批复，鹿行审投资审（2020）99号。

2020年10月1日，该项目取得了石家庄市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证（建字第130185202000115号）。

本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，本期专项债券涉及项目已经取得有关批文，项目合法合规。

二、项目融资来源

本项目总投资 38,000.00 万元，其中鹿泉区财政局筹措资金金额为 8,000.00 万元，占总投资的 21.04%；2020 年已发行 15 年期政府专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 26.32%，2021 年已发行 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 26.32%；本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 26.32%

| 序号 | 项目名称 | 资金来源 | 本期债券发行金额 (万元) | 项目总投资金额 (万元) | 本次发行金额占总投资比例 (%) |
|----|---------------------|----------|------------------|-----------------|------------------|
| 1 | 鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目 | 发行政府专项债券 | 10000 | 38000 | 26.32 |

三、预期偿债资金来源

(一) 预期偿债资金来源情况

1、项目收入

(1) 项目运营收入预测

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建成后，客流带来的收入主要为场地租赁收入、场馆门票收入、广告牌、冠名权、摊位租赁、停车位出租等收入。

①场地租赁收入

场地出租主要有负一层商业区、一层商业、健身房、舞蹈室、专

业比赛馆、融媒体中心。

参考鹿泉区周边租赁市场情况，负一层商业区面积 1500 平方米、健身房和舞蹈室面积 825 平方米，按 600.00 元/平方米/年预测收入，一层商业区面积 537 平方米，按 750.00 元/平方米/年预测收入，每年收入为 179.78 万元。

②根据专业比赛馆的规模，参考鹿泉区其他场馆的租赁价格，按照 15,000.00 元/场的出租价格预测，专业场馆可以用于学校、企事业单位、社会团体开运动会及专业打比赛等活动，假设每年不少于 80 场。融媒体中心，按照 8,000.00 元/场的出租价格预测，融媒体中心可以用于学校、企事业单位、社会团体等文艺汇演、产品推广会及专业演出等活动，假设每年不少于 80 场。预测每年大型演出、比赛等场馆租赁收入 184.00 万元。

③体育馆主体有多个篮球场、羽毛球场、乒乓球、台球场地，近年来人们对于体育事业的热衷，预计每年来体育馆打球的人流量为 30 万人次，按照每人 20 元的收费标准，预计每年场馆门票收入为 600.00 万元。

④体育馆 16700 平方米，可设 (1M * 2M) 广告牌约 300 块，每块广告牌可最低按人民币 3000 元/块/年；融媒体中心 2800 平方米，可设 (1M * 2M) 广告牌约 50 块，每块广告牌可最低按人民币 3000 元/块/年，广告牌收入每年 105 万元。

⑤场馆建成后，计划将冠名权售于本地知名企业，预计每年冠名权收入不少于 100 万元。

⑥计划每年举行购物节不少于 1 次，每次 10 天，20000 平方米的场地，按照 10 平方米每个摊位，预计出租摊位 2000 个，每个摊位每天 200 元。摊位租赁收入每年预计 400 万元。

⑦停车场收费

停车场出租车位 250 个，按照每个车位 10 元/天的计费标准，使用率按 80%计算，合计每年收费 73 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 商业区租赁 | 大型演出、比赛等场馆租赁收入 | 各场馆门票收入 | 广告牌、冠名权收入 | 摊位出租 | 车位出租 | 合计 |
|--------|----------|----------------|----------|-----------|----------|--------|-----------|
| 2020 年 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2021 年 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2022 年 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2023 年 | 59.93 | 61.33 | 200.00 | 68.33 | 133.33 | 24.33 | 547.26 |
| 2024 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2025 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2026 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2027 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2028 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2029 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2030 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2031 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2032 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2033 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2034 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 2035 年 | 179.78 | 184.00 | 600.00 | 205.00 | 400.00 | 73.00 | 1641.78 |
| 合计 | 2,217.29 | 2,269.33 | 7,400.00 | 2,528.33 | 4,933.33 | 900.33 | 20,248.62 |

（2）相关土地出让收入

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目拟申请政府专项债券，由于项目预期运营收益不能满足偿还本项目债券本息，根据石家庄自然资源和规划局鹿泉分局出具的《鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明》文件，共计 3 宗土地，土地位置分别为获鹿镇北海山村、南海山村，宗地一面积约 54.06 亩，四至分别为：东至获鹿镇南海山村地、鹿泉区公路管理站，西至获鹿镇卫生院，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇北海山村地；宗地二面积约 17.2 亩，四至分别为：东至获鹿镇北海山村地，西至储备地，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇南海山村地；宗地三面积约 125.99 亩，四至均为获鹿镇南海山村地。3 宗地共计占地面积为 197.25 亩，规划用途均为住宅用地。该项目土地出让价格约为 8.08 亿元（周边住宅用地出让单价约为 410 万元/亩），该土地收益金可作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益。以上 3 宗地计划 2024 年出让。

地块信息如下：

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程需土地收益约 8.08 亿元，作为项目收益来源。

共计 3 宗土地，土地位置分别为获鹿镇北海山村、南海山村，宗地一面积约 54.06 亩：四至分别为东至获鹿镇南海山村地、鹿泉区公路管理站，西至获鹿镇卫生院，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇北海山村地；宗地二面积约 17.2 亩：四至分别为东至获鹿镇北海山村地，西至储备地，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇南海山村地，宗地三面积约 125.99 亩：四至分别为获鹿镇南海山村地，3 宗地共计占地面积为 197.25 亩，规划用途均为住宅用地。该项目土地出让价格约为 8.08 亿元（周边住宅用地出让单价约为 410 万元/亩），该土地收益金可作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益。

特此说明

石家庄自然资源和规划局鹿泉分局

2020 年 10 月 20 日



近三年项目周边地块出让情况表

| 宗地编号 | 受让单位名称 | 位置 | 面积(亩) | 中标总价(万元) | 土地性质 | 单价(万元/亩) |
|-------------|-----------------|--------------|-------|------------|--------|----------|
| 2018-41 | 河北腾弘房地产开发有限公司 | 获鹿镇六街村 | 27.18 | 7331.2053 | 城镇住宅用地 | 269.69 |
| 2018-56 | 河北方华房地产开发有限公司 | 获鹿镇三街村 | 24.88 | 7107.0000 | 城镇住宅用地 | 285.69 |
| 2018-82 | 石家庄厚德房地产开发有限公司 | 获鹿镇八街村 | 1.64 | 540.0000 | 城镇住宅用地 | 328.28 |
| 2018-83 | 河北鑫铭房地产开发有限公司 | 获鹿镇北海山村 | 25.37 | 8300.4819 | 城镇住宅用地 | 327.15 |
| 2018-84 | 河北鑫铭房地产开发有限公司 | 获鹿镇北海山村 | 19.85 | 6494.8969 | 城镇住宅用地 | 327.14 |
| 2018-89 | 石家庄晟达房地产开发有限公司 | 获鹿镇七街村 | 22.43 | 6672.5090 | 城镇住宅用地 | 297.46 |
| 2019-20 | 石家庄厚德房地产开发有限公司 | 获鹿镇一街村 | 23.25 | 9022.5063 | 城镇住宅用地 | 388.13 |
| 2019-21 | 石家庄厚德房地产开发有限公司 | 获鹿镇一街村 | 2.23 | 868.8698 | 城镇住宅用地 | 389.83 |
| 2019-42 | 石家庄保润房地产开发有限公司 | 铜冶镇北铜冶村、南铜冶村 | 45.07 | 17472.0000 | 城镇住宅用地 | 387.66 |
| 2020-14 | 河北龙湖高远房地产开发有限公司 | 上庄镇新庄村 | 35.99 | 14686.0000 | 城镇住宅用地 | 408.06 |
| [2020]026 | 河北兆鑫房地产开发有限公司 | 获鹿镇 | 20.74 | 8670.0000 | 城镇住宅用地 | 418.03 |
| [2020]030 | 石家庄铭筑房地产开发有限公司 | 获鹿镇一街村 | 57.18 | 24480.0000 | 城镇住宅用地 | 428.12 |
| 三年内平均出让土地单价 | | | | | | 365.07 |

参考近三年项目周边已出让土地价格，2018 年平均出让单价 305.9 万元，2019 年平均出让单价 388.54 万元，2020 年平均出让单价 418.07 万元。根据谨慎性原则，本项目土地出让单价为 410 万元/亩。

相关土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 项目地块面积 (亩) | 土地出让单价(万元/ 亩) | 项目土地收入 |
|-----------------------|---------------|------------------|-----------|
| 鹿泉区全民健身中心 暨高等级人防工程 | 197.25 | 410.00 | 80,872.50 |

项目总收入预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目运营收入 | 项目相关土地出让收入 | 合计 |
|--------|-----------|------------|------------|
| 2020 年 | - | - | - |
| 2021 年 | - | - | - |
| 2022 年 | - | - | - |
| 2023 年 | 547.26 | - | 547.26 |
| 2024 年 | 1,641.78 | 80,872.50 | 82,514.28 |
| 2025 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2026 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2027 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2028 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2029 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2030 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2031 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2032 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2033 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2034 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 2035 年 | 1,641.78 | - | 1,641.78 |
| 合计 | 20,248.62 | 80,872.50 | 101,121.12 |

2、项目成本

(1) 项目运营成本

项目运营成本主要来自于场馆人员的工资及福利费、管理费、维护修理费、能源消耗费等成本。预估工作人员 10 人，平均年薪按照 4.6 万元计算，工资及福利共计 46 万元，管理费用 10 万元/年，由于是新建项目维护修理费按每年 10 万元计算，由于大部分场馆以出租形式运营，所以能源消耗费大部分由租户承担，能源消耗费暂以每年 50 万元计算。

项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 工资及福利费 | 管理费 | 维护修理费 | 能源消耗 | 小计 |
|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 2020 年 | - | - | - | - | - |
| 2021 年 | - | - | - | - | - |
| 2022 年 | - | - | - | - | - |
| 2023 年 | 15.33 | 3.33 | 3.33 | 16.67 | 38.67 |
| 2024 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2025 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2026 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2027 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2028 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2029 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2030 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2031 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2032 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2033 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2034 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 2035 年 | 46.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 116.00 |
| 合计 | 567.33 | 123.33 | 123.33 | 616.67 | 1,430.67 |

(2)、国有土地使用权出让成本

根据财政部,河北省财政厅颁布的相关文件和鹿泉区有关部门提供的部分材料确定扣减项目成本。主要是计提各项基金,包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、铁路建设资金、土地出让业务费、新增建设用土地土地有偿使用费。具体测算依据如下:

①农业土地开发资金:依据财政部、国土资源部印发的《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》(财综〔2004〕49号)。
农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(鹿泉区为47元/平方米)*土地出让金用于农业土地开发的比例(15%)。

②农田水利建设资金:依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)。按土地出让净收益10%的比例提取。

③(教育资金:依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)。按土地出让净收益10%的比例提取。

④国有土地收益基金:依据《河北省人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(冀财综〔2007〕47号)。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中,按5%的比例计提。

⑤保障性安居工程资金:依据《河北省人民政府关于加快保障性安居工程建设的实施意见》(冀政〔2011〕28号)。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中,按5%的比例计提。

⑥铁路建设资金：河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用惯例办法》的通知（冀财综〔2011〕11号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按3%的比例计提。

⑦土地出让业务费：河北省财政厅、物价局、国土资源厅关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63号），招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按2%的比例计提。

⑧新增建设用地土地有偿使用费：财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）

本项目土地出让收入扣除上述八项政策提留及土地收储成本后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期融资本息。

相关土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 金额 | 备注 |
|----|-----------|----------|--------------|
| 1 | 农业土地开发资金 | 92.71 | 财综〔2004〕49号 |
| 2 | 农田水利建设资金 | 6,874.16 | 财综〔2011〕48号 |
| 3 | 教育资金 | 6,874.16 | 财综〔2011〕62号 |
| 4 | 国有土地收益基金 | 4,043.63 | 冀财综〔2007〕47号 |
| 5 | 保障性安居工程资金 | 4,043.63 | 冀政〔2011〕28号 |
| 6 | 铁路建设资金 | 2,426.18 | 冀财综〔2011〕11号 |

| | | | |
|----|-------------|-----------|--------------|
| 7 | 土地出让业务费 | 1,617.45 | 冀财综(2002)63号 |
| 8 | 新增建设用地有偿使用费 | 0.00 | 财综(2009)24号 |
| 合计 | | 25,971.91 | |

项目总成本预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目运营成本 | 项目相关土地出让成本 | 合计 |
|-------|----------|------------|-----------|
| 2020年 | - | - | - |
| 2021年 | - | - | - |
| 2022年 | - | - | - |
| 2023年 | 38.67 | - | 38.67 |
| 2024年 | 116.00 | 25,971.91 | 26,087.91 |
| 2025年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2026年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2027年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2028年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2029年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2030年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2031年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2032年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2033年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2034年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 2035年 | 116.00 | - | 116.00 |
| 合计 | 1,430.67 | 25,971.91 | 27,402.58 |

3、项目税费预测

本项目运营收入增值税按照5%测算，城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加分别按照7%、3%、2%进行测算。

项目税费预测表

金额单位:人民币万元

| 年度 | 增值税 | 城市建设维护费 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 小计 |
|--------|--------|---------|-------|---------|----------|
| 2020 年 | - | - | - | - | - |
| 2021 年 | - | - | - | - | - |
| 2022 年 | - | - | - | - | - |
| 2023 年 | 26.06 | 1.82 | 0.78 | 0.52 | 29.19 |
| 2024 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2025 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2026 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2027 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2028 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2029 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2030 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2031 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2032 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2033 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2034 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 2035 年 | 78.18 | 5.47 | 2.35 | 1.56 | 87.56 |
| 合计 | 964.22 | 67.50 | 28.93 | 19.28 | 1,079.93 |

4、项目收益预测

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目总收入 | 项目总成本 | 项目税费 | 税息折旧及摊销前利润 |
|--------|------------|-----------|----------|------------|
| 2020 年 | - | - | - | - |
| 2021 年 | - | - | - | - |
| 2022 年 | - | - | - | - |
| 2023 年 | 547.26 | 38.67 | 29.19 | 479.40 |
| 2024 年 | 82,514.28 | 26,087.91 | 87.56 | 56,338.81 |
| 2025 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2026 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2027 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2028 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2029 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2030 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2031 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2032 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2033 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2034 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 2035 年 | 1,641.78 | 116.00 | 87.56 | 1,438.22 |
| 合计 | 101,121.12 | 27,402.58 | 1,079.93 | 72,638.61 |

5、项目收益与融资平衡情况

上述项目总投资 38,000.00 万元，2020 年已发行 15 年期政府专项债券 10,000.00 万元；2021 年已发行 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元；本次拟申请 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元。本项目所发行的政府专项债券的还款来源为项目运营所产生的

收益及土地出让预期可支配收益，债券存续期间可实现项目收益
72,638.61 万元，净现金流量 34,732.91 万元（详见下表）

项目投资现金流量表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 金额 |
|----|--------|------------|
| 一 | 现金流入 | 139,121.12 |
| 1 | 财政资金 | 8,000.00 |
| 2 | 资本金 | 0.00 |
| 3 | 专项债券资金 | 30,000.00 |
| 4 | 项目收入 | 101,121.12 |
| 二 | 现金流出 | 104,388.21 |
| 1 | 项目建设支出 | 38,000.00 |
| 2 | 项目成本支出 | 27,402.58 |
| 3 | 税金 | 1,079.93 |
| 4 | 专项债券本金 | 30,000.00 |
| 5 | 专项债券利息 | 7,905.70 |
| 三 | 净现金流量 | 34,732.91 |

6、资金的稳定性

根据专项债券发行计划，经测算，项目累计现金流量为34,732.91万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

（二）债券本息覆盖情况：

1、债券本息覆盖倍数

债券存续期内，本项目预期收益为72,638.61万元，项目融资本息合计37,905.70万元，覆盖倍数为1.92倍；

| 项目名称 | 项目收益 | 债券本金 | 债券利息 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-----------|-----------|----------|------|
| 鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程 | 72,638.61 | 30,000.00 | 7,905.70 | 1.92 |

2、覆盖倍数的敏感性分析

根据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。项目收入的变动对本项目收益影响较大。基于谨慎性原则，对债券存续期内收益向下波动进行了敏感性分析，具体情况如下：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位：人民币万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
| 经营净收益 | 61,742.82 | 65,374.75 | 69,006.68 | 72,638.61 | 76,270.54 | 79,902.47 | 83,534.40 |
| 偿债资金合计 | 61,742.82 | 65,374.75 | 69,006.68 | 72,638.61 | 76,270.54 | 79,902.47 | 83,534.40 |
| 债券还本付息额 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 |
| 经营收入偿还的 债券本息额 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 | 37,905.70 |
| 债券本息覆盖率 | 1.63 | 1.72 | 1.82 | 1.92 | 2.01 | 2.11 | 2.20 |

3、专项债本息覆盖情况

综上所述，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模。

本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

四、中介服务机构

1. 会计师事务所

石家庄联华会计师事务所作为评估机构并出具《鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程专项财务评估咨询报告》（石联华咨询【2021】第 3021 号）。

石家庄联华会计师事务所现持有石家庄市行政审批局于 2009 年 12 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91130104699211513Y 的《营业执照》、河北省财政厅核发的号码为 13010049 的《会计师事务所执业证书》。

石家庄联华会计师事务所系在中国境内依法成立且合法存续的会计师事务所，具有从事证券、期货审计业务出具审计报告资质，具备为本期专项债券发行提供专项评估报告的主体资格，两名

签字的注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经经过年检的《注册会计师证》，具备相应的从业资格。

2. 律师事务所

河北威仑律师事务所作为专项债券特聘法律顾问并出具《鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目专项债券法律意见书》（【2021】威律意字第 052 号）。

河北威仑律师事务所系经河北省司法厅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 31130000791359350T 的《律师事务所执业许可证》。

河北威仑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，具备为本期专项债券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从事法律服务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

五、法律风险管理评估

该专项债券项目的法律风险可以分为内部风险和外部风险两个方面：

从内部风险来说，该项目可能存在资金来源不持续、建设施工时间长、项目延期等导致的风险；从外部风险来说，该项目可能存在利率的变化、市场的变化、国家政策的变化等导致的风险。

为了避免可能出现的内部风险，项目实施方应加强财务管理，保证资金专款专用、按计划使用，加强成本控制和节约意识，提高资金使用率，全面提高资金的运行质量，以有效防范财务方面的风险。另外，要选择经验丰富、管理水平高的施工队伍，确保项目的质量与进度。

为了避免可能出现的外部风险，项目实施方应当加强预警意识，及时研判市场行情、法律政策，及时发现出现外部风险的苗

头，及时调整资源配置，做到早发现，早预警，及时调整风险控制策略。

基于该专项债券情况，该项目有足够的资金来源，偿债资金安排能满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目符合国家的产业政策和专项债券的相关规定。在国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化的情况下；在国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化的情况下；在相关法律法规无重大变化的情况下；在项目收益在正常范围内变动的情况下；在无其他不可预见因素的重大不利影响的情况下，鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目专项债券风险可控。

六、结论意见

通过尽职工作，并根据以上内容，主办律师认为：

1. 专项债券实施主体符合国家相关法律、法规、规章及相关政策的规定，具备实施本次鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目项目工作的主体资格。

2. 专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，专项债券涉及项目已经取得有关批文，项目合法合规。

3. 专项债券项目预期收入能够合理保障偿还融资本息支出，能够实现项目收益和融资平衡。

4. 为债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

5. 在国家政策没有大的调整以及不可抗力等事件发生等情况下，该专项债券风险可控。

6. 未发现存在违反国家相关法律、法规、规章及相关政策的环节。

盖章签字页：

本法律意见书一式肆份，经主办律师签字并加盖本所公章后生效。

河北威仑律师事务所



主办律师：_____



主办律师：_____

2021 年 11 月 11 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31130000791359350T



河北威仑

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:

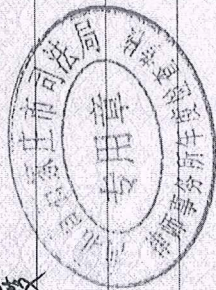
河北省司法厅

发证日期:

2017 年 12 月 27 日

律师事务所年度考核记录

| | |
|------|---------|
| 考核年度 | 2020年度 |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | 2021年6月 |



| | |
|------|--|
| 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 |
|------|------|------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



| | | | |
|-------------------|-------------------|--|--------------------|
| 执业机构 | 河北威仑律师事务所 |   | |
| 执业证类别 | 专取律师 | | |
| 执业证号 | 11301200810965403 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | A20061301840285 | | |
| 发证机关 | 河北省司法厅 | 持证人 | 施振英 |
| 发证日期 | 2018 年 05 月 08 日 | 性 别 | 男 |
| | | 身份证号 | 130184197603284916 |

| 律师年度考核备案 | | 律师年度考核备案 | |
|----------|-------------------|----------|-------------------|
| 考核年度 | 2019年度 | 考核年度 | 2020年度 |
| 考核结果 | 称 职 | 考核结果 | 称 职 |
| 备案机关 | 河北省石家庄市司法局 专用章 | 备案机关 | 河北省石家庄市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 有效期至2021年5月 | 备案日期 | 2021年6月 |

| | | | |
|-------------------|-------------------|--|--------------------|
| 执业机构 | 河北威全律师事务所 |   | |
| 执业证类别 | 专职律师 | | |
| 执业证号 | 11301201511339960 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | 120111301030011 | | |
| 发证机关 | 河北省司法厅 | 持证人 | 任莎莎 |
| 发证日期 | 2020年07月13日 | 性别 | 女 |
| | | 身份证号 | 130124198410300025 |



| 律师年度考核备案 | | 律师年度考核备案 | |
|----------|---|----------|---|
| 考核年度 | 2019年度 | 考核年度 | 2020年度 |
| 考核结果 | 称 职 | 考核结果 | 称 职 |
| 备案机关 |  | 备案机关 |  |
| 备案日期 | 有效期至2021年5月 | 备案日期 | 2021年6月 |