

北京京宁律师事务所
关于
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
之
法律意见书

2022 年 1 月

目录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	1
第二部分 正文	3
一、项目基本情况	3
二、预期偿债资金来源	4
三、中介服务机构	5
（一）会计师事务所	5
（二）律师事务所	6
四、法律风险管理评估	6
（一）利率风险及控制措施	6
（二）流动性风险及控制措施	6
（三）经济环境风险及控制措施	7
（四）财务风险及控制措施	7
（五）自然灾害风险及控制措施	7
五、结论	8

北京京宁律师事务所
关于
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
之
法律意见书

根据《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，北京京宁律师事务所（以下简称“本所”）作为滦南县一实小周边区域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	《北京京宁律师事务所关于滦南县一实小周边区域棚户区改造项目之法律意见书》
本所	北京京宁律师事务所
投资项目	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
中兴财光华	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所
财评报告	《滦南县一实小周边区域棚户区改造项目财评报告》
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、财评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滦南县一实小周边区域棚户区改造项目融资之目的使用，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

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目位于滦南县城南大街以南，和平路以西，拟征收搬迁区域占地 196.76 亩，建筑总面积 52,783.97 平方米，拟对该区域棚户区拆除改造，涉及住户 451 户。村（居）民住宅补偿安置方式为原址实物安置，回迁安置房用地面积 33,511.50 平方米（约 50.27 亩），新建回迁安置房 11F/-1F 住宅楼 10 栋，2F 配套公建 1 栋，总面积为 76429.00 平方米，其中地上建筑面积 68,104.00 平方米，地下建筑面积 8325.00 平方米；硬化路面 15,148.97 平方米，绿化面积 11,729.03 平方米；配套建设室内外管网。项目总投资估算 30,240.00 万元，计划建设期为 2021 年 8 月至 2024 年 9 月。

（二）实施单位

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的实施主体为滦南县住房和城乡建设局，具体情况如下：

名称：滦南县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1113022400030125XB

机构地址：滦南县倭城镇崇法大街 6 号行政办公中心 0474 室

负责人：王文成

机构类型：机关

赋码机关：滦南县机构编制委员会办公室

本所律师认为：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目涉及的建设单位系依法设立的法人组织，具备从事城市基础设施建设的主体资格。

（三）项目合法性

2019年8月14日，滦南县人民政府核发《滦南县人民政府关于一实小周边区域棚户区改造项目的批复》（[2019]52号），同意实施该项目。

2020年12月14日，滦南县行政审批局核发《关于滦南县一实小周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（滦南审批项[2020]96号），原则同意《可行性研究报告》，可以作为编制初步设计的依据。

2020年12月8日，滦南县人民政府办公室核发《关于对滦南县一实小周边区域棚户区改造项目进行社会风险评估的意见》，该项目属于社会稳定低风险限制，不涉及公共安全、环境保护、社会稳定等易发群体性事件的政府投资项目。

2020年12月10日，滦南县行政审批局核发《关于对滦南县一实小周边区域棚户区改造项目建设书的批复》（滦南审批项[2020]92号），同意实施该项目。

2020年12月10日，《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202013022400000197。

本所律师认为：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目已经批准，项目符合产业政策及地区发展规划。

二、预期偿债资金来源

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所针对本次专项债券项目出具《财评报告》，经测算，债券存续期内本项目可支配收益现金流入40,074.21万元，债券还本付息总额27,720.00万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为1.45倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入

向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

1、当项目增长率为预期 90%时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 39,268.11 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.42 倍。

2、当项目增长率为预期 80%时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 38,059.62 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.37 倍。

3、当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 40,074.21 万元，项目融资总本息为 28,392.00 万元，覆盖倍数为 1.41 倍。

依据分析，中兴财光华认为：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，从财务角度上分析投资具备可行性。

本所律师认为：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目预期的项目资金来源能够合理保障偿还融资本金和利息。

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《财评报告》。

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，具备作为专项评价机构并出具财评报告的资质，在财评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

北京京宁律师事务所作为专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系依法批准设立的律师事务所，现持有统一社会信用代码为31110000358995890A的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：北京京宁律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备担任专项法律顾问并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

基础设施建设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，从而影响基础设施建设所带来的效益。

风险控制措施：基础设施建设行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中河北省内，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，能够持续获得河北省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，与河北省各级政府相关部门、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、滦南县一实小周边区域棚户区改造项目涉及的项目实施主体依法设立的法人组织，具备从事城市基础设施建设的主体资格。

2、滦南县一实小周边区域棚户区改造项目已获得相关批复，项目符合产业政策及地区发展规划。

3、滦南县一实小周边区域棚户区改造项目预期的项目资金来源能够合理保障偿还融资本金和利息。

4、为本期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。

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《法律意见书》之签章页)



负责人:

康宁

经办律师:

康宁

经办律师:

陈涓涓

2022 年 1 月 13 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31110000358995890A

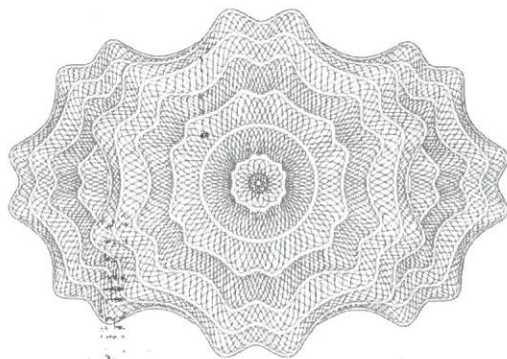


律师事务所,

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:



125

律师事务所登记事项 (一)

名称	北京京宁律师事务所
住所	北京市海淀区 <u>文慧东里</u> 1号院6号楼4层457
负责人	唐宁
组织形式	个人
设立资产	50.0 万元
主管机关	海淀区司法局
批准文号	京司许律【2015】400 号
批准日期	2015-11-02



律师事务所登记事项 (二)

唐宁	合 伙 人
----	-------

律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人



律师事务所登记事项 (四)

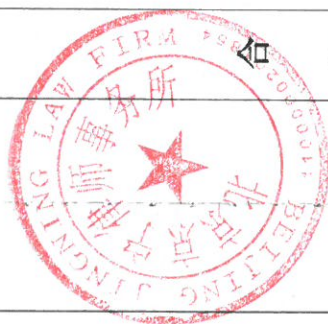
合 伙 人

律师事务所登记事项 (五)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (六)

合 伙 人



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
住所	北京市海润大厦1301室 5号楼7层73	2014年11月
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

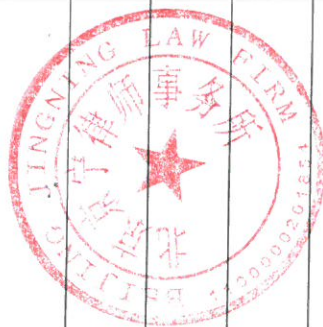


律师事务所变更登记 (二)

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (七)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一六年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2016年6月-2017年5月

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2017年6月-2018年5月

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2018年6月-2019年5月

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：[http://www.cslaw.gov.cn](#)。

执业机构 北京京宁律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200811668890

法律职业资格
或律师资格证号 A20061101083454

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年05月17日



唐宁 11101200811668890

持证人 唐宁

性别 女

身份证号 654128197512010666



律师年度考核备案

考核年度	2020至2021年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年6月-2022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 北京京宁律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202011227416

法律职业资格
或律师资格证号 A20173206024116

发证机关 北京市司法局

发证日期 2020年08月21日
(2)



陈涓涓 11101202011227416

持证人

陈涓涓

性别

女

身份证号

320602198608142020

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2020年6月-2021年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	称职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年6月-2022年5月