

北京市中伦文德律师事务所

关于 2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)

之

法律意见书



中国北京朝阳区西坝河南路1号金泰大厦10、19、21层 邮政编码:100028 ADD:19/F Golden Tower, No. 1, Xibahe South Road, Chaoyang District, Beijing, P.R.C, 100028 Tel: 86-10-6440 2232 Fax: 86-10-6440 2915/6440 2925

## 释 义

除非本法律意见书中另有所说明，下列词语之特定含义如下：

发行人	指	河北省人民政府
雄安新区	指	河北雄安新区
雄安新区管委会	指	河北雄安新区管理委员会
本次发行	指	关于 2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)之发行
《信息披露文件》	指	本次发行的信息披露文件，即《关于 2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)之信息披露文件》
《实施方案》	指	本次发行的实施方案，即《2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)实施方案》
《专项评价报告》	指	兴华出具的《关于 2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
中伦文德、本所	指	北京市中伦文德律师事务所
兴华或会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、万元

## 目 录

声明 .....	4
一、本次发行的基本情况 .....	5
二、本次发行对应的项目管理单位 .....	5
三、本次发行对应的项目情况 .....	5
四、本次发行的中介机构 .....	8
五、偿债保障措施 .....	9
六、结论性意见 .....	9

致：河北雄安新区管理委员会

**关于 2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)  
之  
法律意见书**

编号：FSSAJ-BJ-202204180221

敬启者：

北京市中伦文德律师事务所（以下简称“本所”）接受雄安新区管委会的委托，以专项法律顾问的身份参与本次发行工作，并根据中国现行的法律、行政法规和规范性文件的相关规定，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次发行的法律意见书（以下简称“本法律意见书”）。

## 声明

为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、行政法规和规范性文件的有关规定，对发行人本次发行的准备工作进行了调查，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查和验证。本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及国家正式公布、实施的法律、行政法规和规范性法律文件，并基于对有关事实的了解和对法律的理解发表法律意见。

本所出具本法律意见书，依赖于发行人及雄安新区管委会已经提供了一切应予提供的文件材料，本所假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、有效；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、司法机构、发行人或者其他有关机构出具的证明文件以及与本站发行有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

就本所出具本法律意见书过程中，因保密要求而无法直接获得的文件，本所就相关问题向有关人员进行了必要的询问和讨论，并对有关问题进行了核实。

在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规、规章等相关规范性文件的明确要求，对本次发行有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、会计审计、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。

本所律师在本法律意见书中对有关《信息披露文件》、《实施方案》、《专项评价报告》等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为贵机构本次发行所必备的法定文件，随其他申请材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担法律责任。

基于上述，本所依据国家相关法律、行政法规现出具法律意见如下：

一、本次发行的基本情况

根据《信息披露文件》的披露，本次发行专项债券募集资金合计 100 亿元，其中：85 亿元用于启动区（起步区）及周边配套项目建设，15 亿元用于咎岗组团及周边配套项目建设。本次发行专项债券募集资金将纳入政府性基金预算管理。

品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券。

本次发行期限为 30 年期。债券利息均按半年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

本次发行通过招标方式发行。根据《信息披露文件》的披露，拟本次发行概况如下：

债券名称	发行规模	债券期限	债券利率	付息方式
2022 年河北雄安新区建设专项债券(一期)	人民币 100 亿元	30 年	固定利率	半年付息一次

本所认为，发行人为本次发行编制的《信息披露文件》已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次发行对应的项目管理单位

目前，启动区（起步区）、咎岗组团处于起步阶段，主要依托雄安新区管委会开展前期工作。雄安新区管委会是河北雄安新区的行政管理机构，是河北省人民政府的派出机构，负责组织领导、统筹协调雄安新区开发建设管理全面工作，对雄县、容城县、安新县及周边区域实行托管，同时接受国务院京津冀协同发展领导小组办公室指导。

三、本次发行对应的项目情况

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次发行专项债券募集资金合计 100 亿元，期限为 30 年期，其中 85 亿元用于启动区（起步区）及周边配套项目建设，15 亿元用于咎岗组团及周边配套项目建设。

（一）启动区（起步区）、咎岗组团概况

起步区作为雄安新区的主城区，肩负着集中承接北京非首都功能疏解的时代重任，承担着打造“雄安质量”样板、培育建设现代化经济体系新引擎的历史使命，在深化改革、扩大开放、创新发展、城市治理、公共服务等方面发挥先行先试和示范引领作用。起步区建设用地控制在 100 平方公里左右。

启动区作为雄安新区率先建设区域，承担着首批北京非首都功能疏解项目落地、高端创新要素集聚、高质量发展引领、新区雏形展现的重任，肩负着在深化改革、扩大开放、创新发展、城市治理、公共服务等方面先行先试，在新区开发建设上探索新路的重要使命。启动区规划范围 38 平方公里，规划建设用地 26 平方公里。

咎岗组团是雄安新区五个外围组团之一，依托雄安高铁站的建设，完善城市基础设施，高标准配置公共服务，提高城市承载能力，打造非首都功能疏解的重要承载区。咎岗组团以科技创新推动产业创新，强化高铁站与城市发展的紧密联系，充分利用高铁交通优势，集聚产业，配套优质公共服务，营造优美空间环境；以便捷高效的交通、优质完善的服务和优美宜人的环境，吸引创新型产业导入，构建创新驱动、站城一体的发展示范区。

## （二）项目公益性及收益性

### 1、公益性

根据《实施方案》，启动区作为雄安新区的主城区，肩负着集中承接北京非首都功能疏解的时代重任，承担着打造“雄安质量”样板、培育建设现代化经济体系新引擎的历史使命，在深化改革、扩大开放、创新发展、城市治理、公共服务等方面发挥先行先试和示范引领作用。起步区建设用地控制在 100 平方公里左右。

启动区建设内容包括：市政基础设施、景观绿化、水系、轨道交通、公共服务设施、地下公共空间以及外围配套项目等。

咎岗组团是雄安新区五个外围组团之一，依托雄安高铁站的建设，完善城市基础设施，高标准配置公共服务，提高城市承载能力，打造非首都功能疏解的重要承载区。咎岗组团以科技创新推动产业创新，强化高铁站与城市发展的紧密联系，充分利用高铁交通优势，集聚产业，配套优质公共服务，营造优美空间环境；以便捷高效的交通、优质完善的服务和优美宜人的环境，吸引创新型产业导入，

构建创新驱动、站城一体的发展示范区。

咎岗组团建设内容包括：市政基础设施、高铁站及配套设施、景观绿化、水系、轨道交通、公共服务设施、地下公共空间以及外围配套项目等。

## 2、收益性

根据《实施方案》及《专项评价报告》，雄安新区通过出让、作价出资入股、租赁或先租后让、租让结合的多元化土地供应模式，形成长期稳定的土地收益，构建全周期多层次土地收益体系，拟主要以土地出租、出让取得收益。其中，土地出租收益估算，以建筑租赁单价乘以建筑面积得出建筑出租收益，将建筑出租收益扣除必要的建设成本、运营成本、税负及建设方合理收益后，剩余部分按一定比例分成，得出归属雄安新区的土地出租收益，各年收益加总后得出总收益。土地出让收益估算，根据每年拟出让土地面积，乘以土地出让单价，得出土地出让的每年收益及总收益。经测算，启动区（起步区）、咎岗组团均能够实现收益与融资自求平衡。

### （三）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》及《专项评价报告》：

启动区（起步区）的建设是分阶段、分步骤实施的，根据雄安新区建设时序，拟以起步区总部商务配套生活区、启动区互联网产业园配套生活区、启动区高端高新产业及配套生活区、土地收益覆盖本次发行专项债券中用于启动区（起步区）的 85 亿元债券本息和启动区（起步区）存量 437.8 亿元债券的本息、起步区存量 120 亿元债券本息及启动区存量 98 亿元债券本息。

咎岗组团的建设是分阶段、分步骤实施的，根据雄安新区建设时序，拟以咎岗组团 C1、E1、E5、E6 街区、B1 街区国际生活区、综合生活功能区某地块、科创服务配套生活区某地块和生态居住区某地块土地收益覆盖本次发行专项债券中用于咎岗组团的 15 亿元专项债券的本息及咎岗组团存续 220.2 亿元专项债券的本息。

### （四）项目收益与融资平衡

根据《实施方案》，专项债券存续期内，起步区总部商务配套生活区、启动区互联网产业园配套生活区、启动区高端高新产业及配套生活区和启动区多功能



综合居住区预计可实现 2135.35 亿元的现金流入，预计启动区（起步区）整体专项债券还本付息金额合计为 1554.52 亿元，存续期内现金流入对专项债券整体本息覆盖倍数为 1.37 倍，覆盖倍数较高。启动区（起步区）整体专项债券的融资成本可通过项目自身收益偿还，项目预期收益与融资可自求平衡。

专项债券存续期内，咎岗组团 C1、E1、E5、E6 街区、B1 街区国际生活区、综合生活功能区某地块、科创服务配套生活区某地块和生态居住区某地块预计可实现 586.49 亿元的现金流入，预计咎岗组团专项债券累计还本付息金额合计为 434.62 亿元，存续期内现金流入对专项债券整体本息覆盖倍数为 1.35 倍，覆盖倍数较高。咎岗组团专项债券的融资成本可通过项目自身收益偿还，项目预期收益与融资可自求平衡。

收益测算期内累计现金结存额为正，项目收益与融资平衡。

综上，本所认为，根据《实施方案》及《专项评价报告》测算与分析，本次发行 30 年期 100 亿元专项债券均能够实现项目收益与融资自求平衡。

#### 四、本次发行的中介机构

##### （一） 本法律意见书及法律顾问

本所作为本次发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 9 日核发的统一社会信用代码为 31110000755250753F《律师事务所执业许可证》。

中伦文德作为本次发行的专项法律顾问，就本次发行出具了本法律意见书。本法律意见书已由两名执业律师及中伦文德负责人签字并加盖公章。

##### （二） 《专项评价报告》及会计师事务所

兴华为本次发行的专项评价机构，就本次发行出具了《专项评价报告》。根据《专项评价报告》，在相关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土地相关收益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。

兴华持有北京市西城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911101020855463270 的《营业执照》，北京市财政局核发的执业证书编号为 11000010 的《会计师事务所执业证书》，及财政部、中国证券监督管理委员会核

发的证书序号为 000377 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

综上，本所认为，上述中介机构具备为本次发行提供相关专业服务的资质。

## 五、偿债保障措施

根据《实施方案》，经会计师事务所评估，启动区本次发行期限为 30 年期 85 亿元专项债券，咎岗组团本次发行 30 年期 15 亿元专项债券的安排适宜。

本次发行专项债券募集资金投资项目形成的政府性基金收入，将按照项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还专项债券本息。

## 六、结论性意见

综上所述，本所认为：

1、根据《实施方案》及《专项评价报告》的分析和表述，本次启动区发行 30 年期 85 亿元专项债券，咎岗组团本次发行 30 年期 15 亿元专项债券均能够实现项目收益与融资自求平衡；

2、本次发行的中介机构具备为本次发行提供相关服务的资格。

本法律意见书正本一式五份。每份正本具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

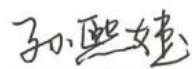
（本页以下无正文）

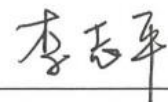
(本页无正文,为《北京市中伦文德律师事务所关于2022年河北雄安新区建设专项债券(一期)之法律意见书》的签字页)

北京市中伦文德律师事务所(盖章)

负责人:  

签字律师:

孙熙婕 

李志平 

2022 年 4 月 19 日