

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南
路棚户区改造安置房 A 区项目

法律意见书

【2021】冀燕佳意字第 16 号

河北燕佳律师事务所

河北省三河市燕郊开发区鼎盛置业大厦

二〇二一年十月三十一日

河北燕佳律师事务所
关于赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸
南路棚户区改造安置房 A 区项目
的法律意见书

河北燕佳律师事务所（以下简称“本所”）接受赤城县住房和城乡建设局的委托，作为赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问，为本项目专项债券发行进行法律分析并出具法律意见书。

第一部分 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号文，以下简称“国发[2014]43 号文”）；
3. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号，以下简称“财库[2015]83 号文”）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号，以下简称“财预[2015]225 号文”）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号，以下简称“财预[2016]155 号文”）；
6. 《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，以下简称“财预[2017]89 号文”）；
7. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》，

(财预[2020]94号，以下简称“财预[2020]94号文”);

8.其他相关法律、法规、规范性文件。

第二部分 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师依照现行法律、法规以及规范性文件的规定和要求，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所应查阅的文件和资料，对委托人提供的项目资料原件和（或）复印件进行了核查和验证，并听取了委托人、项目主体单位就有关事实的陈述和说明，进行了必要的调查。按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，对委托事宜的合法性、合规性进行了充分的审查。

对于委托人提供给本所和本所律师的文件资料、陈述、说明、承认和承诺，本所和本所律师已经得到了委托人如下保证：

提供给本所和本所律师的文件上的有关人员的签名、印鉴均真实有效，且取得了应当取得的授权；提供给本所和本所律师的委托人制作的文件以及文件中所陈述的情况与事实均为真实、准确、完整，复印件均与其原件一致，不存在任何虚假记载、误导性陈述以及重大遗漏等情形；委托人、项目单位向本所和本所律师所作出的陈述、说明均真实、准确、完整；委托人、项目单位向本所和本所律师提供的非委托人制作的其他文件资料时，均与委托人自该文件资料的初始提供者处获得的文件资料一致，未曾对该文件进行任何更改、删减、遗漏和隐瞒，且按本所和本所律师的要求向本所和本所律师提供或披露了与该文件资料有关的

其辅助文件资料或信息，以避免本所和本所律师因该等文件资料或信息不正确、不完整而影响对该文件的合理理解、判断和引用。

为出具本法律意见书，本所和本所律师特做如下声明：

1.本所律师依据本法律意见书出具日以前发生或存在事实与我国现行法律、法规以及规范性文件发表法律意见；严格履行法定责任，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次项目申请的合法合规性进行了充分的尽职调查；

2.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、委托人或其他单位出具的证明文件；

3.本所和本所律师仅就与本次申请有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容时均严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所和本所律师对该内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的评价、意见和保证。

4.本所和本所律师同意将本法律意见书作为委托人本次申请所需提交的法律文件之一，随同其他文件一并上报。本法律意见书仅供委托人为本次申请之目的使用，不得作为其他目的。

5.本法律意见书不可能穷尽目前的或有风险，可能存在着或有风险的遗漏、偏差描述，特此说明，请委托人予以充分注意和判断。

6.本所律师未授权任何人对本法律意见书作出解释和说明。

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本所指“河北燕佳律师事务所”；

住建局指“赤城县住房和城乡建设局”；

本/该项目指“赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目”；

元指“人民币”；

会计师事务所指“河北云旗会计师事务所”。

第三部分 法律意见

一、项目基本情况

（一）项目概况

根据委托人提供的《赤城县行政审批局关于赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目核准的批复》显示，本项目基本情况如下：

1.项目名称：赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目

2.项目参与主体：赤城县住房和城乡建设局

3.项目建设地址：张家口市赤城县赤城镇东龙村,经贸北路东侧。

4.建设内容及规模：新建框剪结构住宅楼 7 栋，其中 11 层 5 栋，5-9 层 1 栋，18 层 1 栋，配套用房 2 层 2 栋，1 层 1 栋；配套建设排水、供热、电力通信等管线网络及道路、绿化等设施。项目地上建筑面积 45799.99 平方米，其中：地上住宅总面积 43727.74 平方米；地上配套设施面积 1965.15 平方米；人防地上出入口建筑面积 107.10 平方米。地下建筑面积 20808.53 平方米，其中：地下车库建筑面积 15716.65 平方米，人防地下室建筑面积 2545.94 平方米，地下自行车库建筑面积 2545.94 平方米。总建筑面积 66608.52 平方米。

新建框剪结构住宅楼 7 栋，配套用房 3 栋，及绿化、管网等设施。总占地面积 24892.57 平方米。

5.项目建设期：66 个月，自 2017 年 7 月-2022 年 12 月。

6.项目总投资估算：项目总投资为 26725.98 万元，其中工程费用 19857.34 万元，土地费用为 3770.00 万元；工程建设其他费用 1585.85 万元，基本预备费 1512.79 万元。

（二）参与主体

本项目实施主体为住建局，根据其统一社会信用代码证书以及经本所律师核查结果，其基本信息如下：

机构名称：赤城县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11130732684340398M

机构性质：机关

机构地址：河北省张家口市赤城县赤城镇府安东街 6 号

法定代表人：张必然

本所律师认为：委托人为依法设立的机关，具有独立法人资格，具有相应民事权利和民事行为能力。本期专项债券涉及项目属于参与主体管理范围。

（三）项目合法性

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复文件如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《赤城县行政审批局关于赤城县霞丰恒业房地产	赤审批建设核字（2017）4号	赤城县行政审批局	2017年5月19日

开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目核准的批复》			
-----------------------------------	--	--	--

本所律师认为：本项目已取得上述审批手续，符合国家产业政策和地区发展规划。

二、项目资金来源

根据河北云旗会计师事务所出具的《赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区财务评估咨询报告》(以下简称《评估报告》)显示，本项目总投资 26725.98 万元，资金筹措方式包括专项债券资金和财政资金，具体比例如下：

序号	项目名称	资金类型	金额	占总投资比例
1	赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目	债券资金	8000.00 万元	29.93%
		财政资金	18725.98 万元	70.07%

	总投资额		26725.98 万元	100%
--	------	--	-------------	------

本所律师认为拟申请政府专项债券 8000.00 万元，占项目总投资 29.93%。符合相关法律法规要求。

三、预期偿债资金来源

根据委托人提供的《评估报告》显示，本项目运营收入为专项收入，项目从 2023 年始销售运营，根据冀价政调（2018）42 号进行分析和评价，项目运营期内实现总收入为 2476.80 万元/年。其中售房收入：单价 7000 元/平方米，可供出售面积 14198.83 平方米，5 年内销售完成，年收入合计 1987.84 万元/年；物业收入：单价 1.20 元/平方米/月，面积 43727.74 平方米，年收入合计 62.97 万/年；社区广告牌收入：单价 7.00 万元/个/年，数量 4 个，年收入合计 28.00 万元；楼体广告收入：单价 5.00 万元/个/年，数量 14 个，年收入合计 70.00 万元；楼梯间广告收入：单价 1.00 万元/个/年，数量 328 个，年收入合计 328.00 万元/年，综合年收入合计 2476.80 万元。

《评估报告》显示，考虑到未来存在多种不确定性，包括宏观经济、市场的波动、政策的变化等诸多因素影响下，赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目，相关净收益为 17249.94 万元，债券本息合计为 12960.00 万元（其中本金 8000.00 万元，利息 4960.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.33，能够实现项目收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所资质

住建局委托了河北云旗会计师事务所作为本项目专项评估机构，为项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具了《评估报告》。

根据会计师事务所提供的会计师事务所营业执照以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果显示，该会计师事务所现持有的廊坊市广阳区行政审批局核发的《营业执照》、河北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证号：13100011）。

本所律师认为：会计事务所为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本项目提供财务专项评估报告的主体资格。两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

（二）律师事务所资质

本所是经河北省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，已经于2021年6月备案，统一社会信用代码：31130000MD01698156。本所不存在被监管部门立案调查、受到行政处罚或被财务监管的情况，具备为本次债券发行提供法律服务的资质，本所两名执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字的资格。

五、法律风险管理评估

（一）财务风险及控制措施

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，所投资的项目具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使参与主体面临财务

压力。

风险管控措施：完善参与主体的治理结构，争取持续获得河北省财政在政策和资金层面的持续支持，保证融资渠道畅通。

（二）利率风险及控制措施

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期间内，市场利率存在波动的可能性。本次专项债券期限较长，在存续期间内，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面临的投资收益具有不确定性。

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，可有效降低利率波动对投资者预期收益率的影响。

（三）自然灾害风险及控制措施

项目实施主体受到自然条件影响较为显著。在本期债券存续期间内，区域若出现水灾、火灾、大风、大雾、地震等重大自然灾害，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：实施主体应建立重大灾害应急预警机制，与各级部门、社会机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可以有效降低自然灾害对投资项目的影晌。

六、结论意见

根据以上内容，经对委托人提供的材料以及有关事项审查后认为：

- 1.本项目已经取得的审批手续，符合国家产业政策和地区发展规划；
- 2.在《评估报告》中各项假设前提及收益预测实现的前提下，

本项目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；

3.为本项目专项债券发行提供服务的中介机构均具备相应的从业资质，具备出具财务评估报告、法律意见书的主体资格，签字注册会计师、律师均具有相应的从业资格。

本法律意见书壹式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



承办律师：王鑫钰

承办律师：李欣

2021 年 10 月 31 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)



统一社会信用代码 31130000MD01698156

河北燕佳

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：

2021 年 03 月 16 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	河北燕佳律师事务所
住所	河北省廊坊市三河市河北省廊坊 市三河市燕郊开发区
负责人	张大为
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	三河市司法局
批准文号	冀司许决字 (2017) 第0289号
批准日期	2017年05月24日

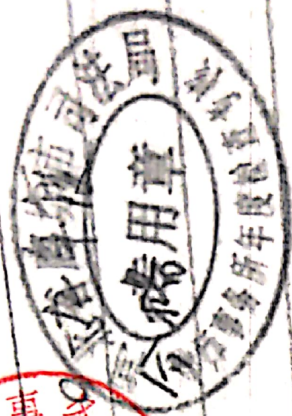
律师事务所登记事项 (二)

合伙人	郭宏, 李欣, 张大为
-----	-------------

律师事务所变更登记 (八)

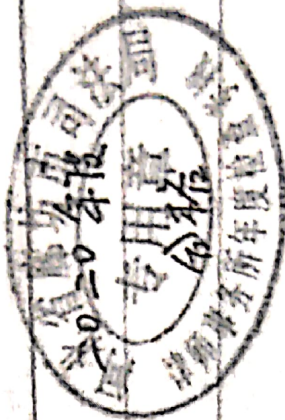
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

佳佳律师事务所 2020年度检查考核记录



考核年度
考核结果
考核机关
考核日期

有效期至2021年5月



考核年度
考核结果
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

执业机构



执业证类别

专职律师

执业证号 11310201910152279

法律职业资格
或律师资格证号

120171310820550

发证机关



发证日期

2019 年 12 月 04 日



持证人

王鑫钰

性 别

男

身份证号

232700199112244477

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	河北省廊坊市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2021年6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



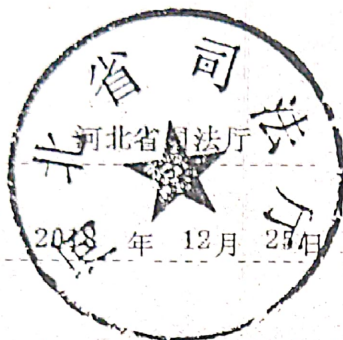
执业证类别

专职律师

执业证号 11310201710959893

法律职业资格
或律师资格证号 A20151310820572

发证机关



发证日期

2018年12月25日



持证人

李欣

性别

男

身份证号 131082198709150454

律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	河北省廊坊市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2021年5月

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	河北省廊坊市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年6月