

北京市中盾（石家庄）律师事务所
关于赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目
之
法律意见书

【(2022) 中盾所意字第 1063 号】



北京市中盾（石家庄）律师事务所
BEIJING ZHONGDUN (SHIJIAZHUANG) LAW OFFICE

河北省石家庄市中华北大街 68 号鹿城商务中心 17 层

电话：0311-83622666

二零二二年五月

北京市中盾（石家庄）律师事务所
关于赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目之
法律意见书

【(2022) 中盾所意字第 1063 号】

致：赤城县住房和城乡建设局、赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司

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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，北京市中盾（石家庄）律师事务所（以下简称“本所”）作为赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）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。

律师声明事项

一、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。

二、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。

三、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、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。

四、本法律意见书仅作为本期债券之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

五、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。

六、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

目 录

第一部分 释义	1
第二部分 正文	2
一、项目基本情况	2
（一）项目概况	2
（二）参与主体	3
（三）项目合法性	3
二、项目融资来源	4
三、预期偿债资金来源	4
（一）债券本息覆盖倍数	4
（二）敏感性分析	5
四、中介服务机构	5
（一）会计师事务所	5
（二）律师事务所	6
五、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
（六）资金落实风险及控制措施	7
（七）项目施工条件风险及控制措施	8
六、结论	8

第一部分 释义

在本法律意见书内，除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

名词	释义
本法律意见书	《北京市中盾（石家庄）律师事务所关于赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目之法律意见书》
本所	北京市中盾（石家庄）律师事务所
本所律师	北京市中盾（石家庄）律师事务所律师
参与主体	赤城县住房和城乡建设局、赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司
投资项目/本项目	赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目
报告编号	【（2022）中盾所意字第 1063 号】
《项目申请报告》	《赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目项目申请报告》
会计师事务所	河北云旗会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	《赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目财务评估咨询报告》【冀云咨字（2021）第 041 号】
元	人民币

第二部分 正文

一、项目基本情况

(一) 项目概况

1、项目名称：赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目。

2、参与主体：赤城县住房和城乡建设局、赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司。

3、项目区位：本项目位于张家口市赤城县赤城镇南大村育才路南侧。

4、项目工期

该工程项目建设期为 69 个月，自 2017 年 4 月-2022 年 12 月。

5、项目建设内容及规模

本工程为住宅项目，拟建框剪结构 11 层住宅楼 2 栋，11-18 层住宅楼 1 栋，住宅建筑面积 21878.52 平方米；配套 2 层商业及附属配套设施建筑 2 栋，建筑面积 2180.28 平方米；及给排水管网、电力线路、联合通讯管线等。项目占地面积 12029.40 m²，建筑总面积 34926.80 m²，其中地上建筑面积 24058.80 平方米，地下建筑面积 10868.00 平方米。

6、项目总投资估算

该项目总投资 13,457.79 万元，其中工程费用 10,860.17 万元，其他费用 835.86 万元，预备费 761.76 万元，土地费用 1,820.00 万元。投资估算表如下：

单位：万元

序号	名称	估算价值					占比
		建设工程	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	
一	项目建设投资	11,860.17	-	-	-	11,860.17	88.13%
1	工程建设直接费	10,040.17				10,040.17	74.60%
2	土地费用	1,820.00				1,820.00	
二	其他费用				835.86	835.86	6.21%
1	其他费用				835.86	835.86	6.21%
三	预备费				761.76	761.76	5.66%
1	基础预备费				761.76	761.76	5.66%
四	总投资合计	11,860.17	-	-	1,597.62	13,457.79	100.00%
	占比	88.13%			11.87%		100.00%

（二）参与主体

1、赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目实施主体为赤城县住房和城乡建设局，具体情况如下：

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	张家口市赤城县赤城镇府安东街 6 号
负责人	张必然
登记管理机关	中共赤城县委机构编制委员会办公室

2、赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目建设运营主体为赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司，具体情况如下：

机构名称	赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91130732MA07WJ4212
机构性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
机构地址	赤城县赤城镇振兴路 11 号
负责人	姜威
登记管理机关	赤城县行政审批局
经营范围	房地产开发，商品房销售，物业管理服务。（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）

本所律师认为：参与主体具有法人资格，具有相应权力能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于参与主体经营范围。

（三）项目合法性

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司委托张家口恒信建设工程造价咨询事务有限责任公司编制了《赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目项目申请报告》。

《项目申请报告》发表如下意见：（1）以人为本，以发展经济、全面提高人民的生活质量为核心，保障人与自然、人与环境和谐共存的发展。（2）本项目的建设过程中，坚持高标准设计，高起点规划，布局合理，管理规范的原则，力求通过加强各环节的有效管理等措施，使其走上规范化的管理轨道。（3）符合国家环境保护政策，同时，项目在建设和运营过程中能吸纳大量人员就业，缓

解政府安置就业人员的压力。综上所述，本项目建设能够切实落实上述管理措施，一般不会发生影响社会稳定的重大事件。在采取必要措施加强防范突发事件的前提下，社会稳定风险评估为极小

2017 年 4 月 19 日，赤城县发展改革局核发了编号为赤发改核字(2017)1 号的《关于赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目项目申请报告的批复》，原则同意赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目。

本所律师认为：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，符合国家产业政策及地区发展规划，项目合法合规。

二、项目融资来源

1、资本金来源

资本金来源渠道:财政资金 10,857.79 万元，占项目投资总额 13,457.79 万元的 80.68%；

2、融资来源

资金缺口 2,600.00 万元，通过发行政府专项债券（年利率 4%）解决，占项目投资总额 13,457.79 万元的 19.32%。资金筹措符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
政府财政性资金	10,857.79	80.68%
本期发行政府专项债券	2,600.00	19.32%
合计	13,457.79	100.00%

三、预期偿债资金来源

项目运行期间预测收入主要包括地下停车位收入、物业管理费、社区广告位年收入、楼体广告费、楼梯间广告等收入。

河北云旗会计师事务所（普通合伙）对本项目进行了评估，认为赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（一）债券本息覆盖倍数

项目预期净现金流入对融资本息的覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				-
2023 年	-	104.00	104.00	438.57
2024 年	-	104.00	104.00	438.57
2025 年	-	104.00	104.00	438.57
2026 年	-	104.00	104.00	438.57
2027 年	-	104.00	104.00	438.57
2028 年	-	104.00	104.00	231.02
2029 年	-	104.00	104.00	231.02
2030 年	-	104.00	104.00	231.02
2031 年	-	104.00	104.00	231.02
2032 年	-	104.00	104.00	231.02
2033 年	260.00	104.00	364.00	231.02
2034 年	260.00	93.60	353.60	231.02
2035 年	260.00	83.20	343.20	231.02
2036 年	260.00	72.80	332.80	231.02
2037 年	260.00	62.40	322.40	231.02
2038 年	260.00	52.00	312.00	231.02
2039 年	260.00	41.60	301.60	231.02
2040 年	260.00	31.20	291.20	231.02
2041 年	260.00	20.80	280.80	231.02
2042 年	260.00	10.40	270.40	231.02
合计	2,600.00	1,612.00	4,212.00	5,658.11
本息覆盖倍数			1.34	

（二）敏感性分析

结合项目收入构成，考虑市场及政策因素，通过当收入因素变动导致经营现金净收益变动，作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的主要因素。对该因素变动影响专项债券本息覆盖倍数变化情况的敏感性分析，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过以下表格体现。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	5,092.30	5,375.21	5,658.11	5,941.02	6,223.92

土地可支配收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿债资金合计	5,092.30	5,375.21	5,658.11	5,941.02	6,223.92
债券还本付息额	4,212.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34	1.41	1.48

本所律师认为：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

（一）会计师事务所

河北云旗会计师事务所（普通合伙）作为专项评价机构并出具《赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目财务评估咨询报告》。

河北云旗会计师事务所（普通合伙）现持有廊坊市广阳区行政审批局于 2020 年 7 月 14 日核发的统一社会信用代码为 91131003MA099A9C7U 的《营业执照》，成立日期 2017 年 11 月 07 日；持有河北省财政厅于 2018 年 12 月 3 日核发的编号为 13100011 的《会计师事务所执业证书》，批准执业日期 2017 年 12 月 12 日。

本所律师认为：河北云旗会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具有出具审计报告的资质，具备为本期专项债券发行提供财务评估咨询报告的主体资格；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

北京市中盾（石家庄）律师事务所作为专项法律顾问并出具《关于赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目之法律意见书》。

北京市中盾律师事务所（特殊的普通合伙）系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所。本所系经河北省司法厅批准设立的北京市中盾律师事务所石家庄分所，现持有河北省司法厅于 2020 年 1 月 19 日核发的统一社会信用代码为 31110000MD0228571B 的《律师事务所分所执业许可证》。

本所律师认为：北京市中盾（石家庄）律师事务所系经批准依法成立的合伙型律师事务所之分所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，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律师的资格。

五、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

该项目建设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，从而影响该项目建设所带来的效益。

风险控制措施：该项目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。所投资的项目具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施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。

（六）资金落实风险及控制措施

项目建设的资本金由财政统筹解决。涉及资金落实的风险主要体现在财政收入以及财政预算，一旦财政预算不充足会影响项目资本金的筹集。

风险控制措施：中央、省财政补助相对稳定，一般不存在资金落实风险，县财政应当每年安排好经费支出预算。

（七）项目施工条件风险及控制措施

项目地处华北平原地区，不存在地质风险，但是每年供暖季存在大气污染导致的停工风险，因此会延长工期，提高施工成本。

风险控制措施：工程招标时采用公开招标的方式，把投标单位的过往承包项目经验和过往项目工期因素考虑在内，并严格约定工期。由应对大气污染环境相对经验丰富的施工单位进行施工，在施工过程中严格要求施工单位落实工程进度。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1、参与主体具备从事赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目的主体资格。

2、本期专项债券涉及项目已取得赤城县发展改革局核发的编号为赤发改核字(2017)1 号的《关于赤城县育才路棚户区改造安置房 A 区建设项目项目申请报告的批复》。

3、本期专项债券用于资金平衡的相关收益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。

4、为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问及签字会计师、签字律

师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，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《北京市中盾(石家庄)律师事务所关于赤城县育才路棚户区改造安置房A区建设项目之法律意见书》之签章页)

北京市中盾(石家庄)律师事务所



负责人:



2022年5月19日

律师:

杨永继

2022年5月19日

律师:

梁晓栋

2022年5月19日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码 31130000MD0228571B

北京市中盾(石家庄)律师事务所，
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：

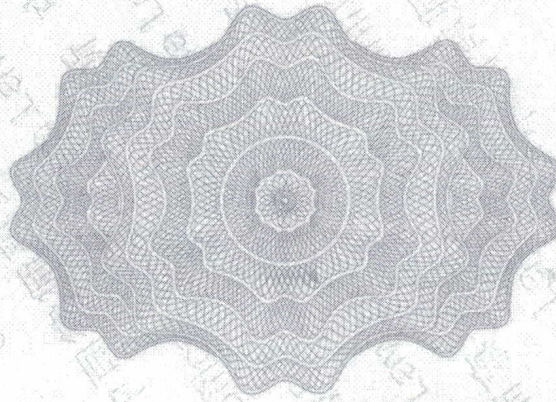
发证日期：

2020

年01

月19

日



律师事务所分所登记事项

名称	北京市中盾（石家庄）律师事务所
住所	河北省石家庄市中华北街68号17层
负责人	邢启杰
派驻律师	邢启杰, 高明海, 李莹
设立资产	30万元
主管机关	石家庄市司法局
批准文号	冀司许决字（2020）第0025号
批准日期	2020年01月15日



律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

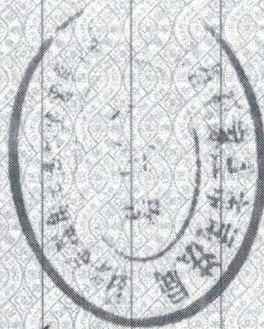
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2021年5月



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	



执业机构 北京市中盾（石家庄）

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301201510174367

法律职业资格
或律师资格证号 20121301040313

发证机关

发证日期



持证人 杨继永

性 别 男

身份证号 32121197504160033

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	河北省石家庄市司法局 专用章 律师年度考核备案
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

北京市中盾(石家庄)
律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号 11301201910123679

法律职业资格
或律师资格证号

A20171304340935

持证人

梁晓栋

性别

男

发证机关

河北省司法厅



身份证号 130434198507276016

发证日期

2021 年 04 月 20 日

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	河北省石家庄市司法厅 专用章 律师年度考核备案
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	

