

【2024】冀圣律非字第 045 号

河北圣佑律师事务所
关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县
松阳河新区二期项目）
专项债券

法
律
意
见
书



河北圣佑律师事务所

Add: 河北省石家庄市裕华区槐安东路 164 号 050000

Tel: 0311-85803956 Fax: 0311-85803956 www.shengyoulvshi.com



目 录

正 文.....	5
一、项目基本情况.....	5
二、项目融资来源.....	8
三、预期偿债资金来源.....	9
四、中介服务机构.....	10
五、债券的法律风险.....	11
六、结论法律意见.....	12



河北圣佑律师事务所

关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）专项债券之法律意见书

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号文）、《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）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）的通知、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号文）、《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号文）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河北圣佑律师事务所作为灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就涉债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规及财政部的相关规范性文件发表法律意见，对于对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



依赖有关政府部门等出具的意见、说明或其他证明文件予以确认。

本法律意见书中，本所律师仅就与债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事项所涉及的相关材料进行了核查验证，对委托事项的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大漏洞。

本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布的法律、法规和规范性文件出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律、法规和规范性文件条款的理解。本所不对以上法律、法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

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。本所律师同意将本法律意见书作为债券发行申请的法律文件，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意发行人部分或全部在债券信息披露文件中自行引



用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。



正 文

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称	灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）
项目区位	灵寿县南环路以南，河北大道以北，正南路以西，东合村村西以东
建设规模及内容	<p>总建筑面积 802970 m²，地上总建筑面积 579520 m²，地下总建筑面积 223450 m²。规划建设住宅楼 74 栋，共 4357 套住宅（安置房 3242 套、商品房 1115 套）及配套商业，同时建设小区内室外道路、给排水、供配电、亮化照明、数字通讯、消防、绿化、热力管网以及便民公共服务用房、警务室、公益性商业网点、社区卫生服务站、文化活动室、托老所、公共厕所、热交换站、通信接入机房、信报箱等配套基础设施。一期（安置一区）规划总用地面积 134.53 亩（89684.51 m²），总建筑面积 266600 m²，其中地上总建筑面积 185000 m²（包括住宅 178700 m²，公建配套 3300 m²，幼儿园 1800 m²，大门及其他 900 m²，公建配套 300 m²）；地下总建筑面积 81600 m²（包括地下储藏室面积 20900 m²，车库面积 60700 m²），建筑密度 17.68%，容积率 2.06，住宅套数 1449 套（安置房 1148 套，商品房 301 套），绿地率 35%，停车位 1449 个。二期（安置二区和安置三区）规划总用地面积 252.36 亩（168235.77 m²），总建筑面积 536370 m²，其中地上建筑面积 394520 m²（包括住宅 360470 m²，幼儿园 3600 m²，商业 20835 m²，配套服务用房 6115 m²，大门及其他 3500 m²），地下建筑面积共 141850 m²（包括地下储藏室面积 45850 m²，车库面积 96000 m²）。住宅套数 2908 套（安置房 2094 套，商品房</p>



	814 套）。车位共 2908 个。
建设期限	2019 年 12 月-2025 年 12 月
项目总投资估算	263, 134. 22 万元

（二）实施主体

机构名称：灵寿县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：111301260007699957

机构性质：机关

机构地址：河北省石家庄市灵寿县人民西路 51 号

负责人：樊秉志

赋码机关：灵寿县机构编制委员会办公室

主要职责：负责全县城乡建设审批、城市管理、市政公用事业建设管理、房地产市场管理、园林绿化建设管理、全县规划审批管理、建筑市场监督管理、房屋安全管理、棚户区改造和城中村改造管理、建筑质量监督管理等。

承办单位：灵寿县振灵城市建设开发有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）



统一信用代码：91130126MA07QY2B00

法定代表人：鲁华茹

注册资金：5000 万元整

住所地：河北省石家庄市灵寿县建设南大街 2 号

成立日期：2016 年 05 月 19 日

营业期限：2016 年 05 月 19 日至 2066 年 05 月 19 日

经营范围：灵寿县境内市政设施、园林绿化项目管理服务；房屋
建筑工程施工；房地产开发。

出资人：灵寿县国有资产投资管理有限公司

综上，灵寿县住房和城乡建设局是经批准设立的具有独立法人资格且有效存续的机关法人，灵寿县振灵城市建设开发有限公司是经批准设立的具有独立法人资格且有效存续的公司法人，均具有相应民事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，是合法的项目实施主体。

（三）批准文件

2019 年 11 月 8 日，灵寿县行政审批局文件《灵寿县行政审批局关于 2019 年灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）可行性研究报告的批复》（灵审批投资[2019]99 号），批复



中明确了项目名称、建设地点、建设规模与内容、投资规模及资金来源、建设期限等内容。项目代码：2019-130126-70-01-000165。

2020年5月7日，河北省住房和城乡建设厅《河北省住房和城乡建设厅关于棚改项目纳入全省棚改计划的确认函》，冀建房保函[2020] 29号。

本项目已取得有关机关出具的审批手续，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

本项目总投资估算为 263,134.22 万元，拟申请专项债券 209,600.00 万元，债券资金占总投资的 79.66%，其余由财政统筹，占总投资的 20.34%。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	金额	占比	备注
1	政府专项债	209,600.00	79.66%	
2	财政统筹	53,534.22	20.34%	
合计		263,134.22	100.00%	

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	263,134.22	100.00%	
一、资本金	53,534.22	20.34%	



资金来源	金额(万元)	占比	备注
(一) 自有资金	53,534.22	20.34%	
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	209,600.00	79.66%	
(一) 已发行专项债券	192,600.00	73.19%	
(二) 本期拟发行专项债券	8,000.00	3.05%	
(三) 后续拟发行专项债券	9,000.00	3.42%	
(四) 银行融资			

项目资本金占比符合《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。

三、预期偿债资金来源

根据河北大晟会计师事务所（普通合伙）对本项目的项目收益与融资自求平衡情况出具的《专项财务评价报告》，项目总投资约263,134.22万元，计划申请地方政府专项债券209,600.00万元，本息和共计261,939.78万元。2025年本次拟申请政府专项债券8,000.00万元，2025年后续批次拟申请政府专项债券9,000.00万元，假设债券利率4.00%，在存续期内按每半年支付利息，债券存续期后5年每年偿还债券本金的20%，已兑付本金不再计息，10年期本息和共计23,800.00万元。2019年已发行政府专项债券40,000.00万元，2020年已发行政府专项债券59,000.00万元，2021年已发行政府专项债券46,700.00万元，2022年已发行政府专项债券30,000.00万元，2023年已发行政府专项债券16,900.00万元（发行债券21,100.00



万元，调走到其他项目 4,200.00 万元，剩余债券资金 16,900.00 万元）。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34，项目净收益可以覆盖融资成本。

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）法律顾问及法律意见书

河北圣佑律师事务所目前持有河北省司法厅于 2020 年 8 月 5 日换发的统一社会信用代码为 31130000073718208M 的《律师事务所执业许可证》。本所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备提供专项法律服务的资格。本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，河北圣佑律师事务所具备作为本项目债券发行法律服务机构的主体资质及权限，已经得到了必要的内部批准和授权，且该等批准和授权均合法、有效，各方关于法律顾问权利义务的约定明确、合规。

（二）会计师事务所及专项评价报告

河北大晟会计师事务所（普通合伙）目前持有石家庄市裕华区行政审批局核发的统一社会信用代码为 91130108MAD86DK114 的《营业执照》、河北省财政厅核发的编号为 13010136 的《会计师事务所执



业证书》。河北大晟会计师事务所（普通合伙）系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的，具有从事证券、期货审计业务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价报告的主体资格；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。

五、债券的法律风险及控制措施

1、利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

2、地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时



偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

3、其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，项目方需时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，保证外围环境安全可控。

六、结论法律意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

（二）灵寿县住房和城乡建设局是经批准设立的具有独立法人资格且有效存续的机关法人，灵寿县振灵城市建设开发有限公司是经批准设立的具有独立法人资格且有效存续的公司法人，均具有相应民事行为能力能力和民事行为能力，历史沿革合法合规、依法有效存续，是合法的项目实施主体。

（三）为涉债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具



备相应的从业资质。

（四）本项目已取得有关机关出具的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划。

（五）本期专项债券的偿债资金安排能够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相关规定。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，为签署页）



河北圣佑律师事务所

Hebei Divine Law Firm

电话（传真）：0311-85803956

<http://www.shengyoulvshi.com>

（本页无正文，仅为《河北圣佑律师事务所关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）专项债券之法律意见书》之签章页）

河北圣佑律师事务所



中国·石家庄

执业律师：

执业律师：

2024 年 12 月 13 日



河北圣佑律师事务所
Hebei Divine Law Firm
电话（传真）：0311-85803956
<http://www.shengyoulvshi.com>





河北圣佑律师事务所
Hebei Divine Law Firm
电话（传真）：0311-85803956
<http://www.shengyoulvshi.com>

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

（副本）

统一社会信用代码:31130000073718208M

河北圣佑 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：

2020年 08月 05日



律师事务所登记事项（一）

名 称	河北圣佑律师事务所
住 所	河北省石家庄市裕华区河北省 石家庄市裕华区槐岭路17号检 汇中心二楼
负 责 人	杨素梅
组织形式	普通合伙
设立资产	200万元
主管机关	石家庄市司法局
批准文号	冀司许决字（2013）第0259号
批准日期	2013年07月05日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	陈麒, 孙志辉, 杨素梅, 詹克慧, 张 卫志, 张彦新, 张琦
-------	-------------------------------------



律师事务所年度检查考核记录	
考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	河北省石家庄市司法局 河北省石家庄市司法局 律师事务所年度考核考核
考核日期	2024年5月-2025年5月

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

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
住所	河北省石家庄市裕华区槐底东 路14号金开商业街4楼55	2024年1月1日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



河北圣佑律师事务所
Hebei Divine Law Firm
电话（传真）：0311-85803956
<http://www.shengyoulvshi.com>

执业机构	河北圣佑律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11301201510642352		
法律职业资格 A20132302060056 或律师资格证号			
发证机关	河北省司法厅	持证人	詹克慧
发证日期	2024 年 05 月 11 日	性别	男
		身份证号	23020619900513161X

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河北省司法厅 专用章	备案机关	
备案日期	2024年5月-2025年5月	备案日期	



河北圣佑律师事务所

Hebei Divine Law Firm

电话（传真）：0311-85803956

http://www.shengyoulvshi.com

执业机构	河北圣佑律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11301201511823440		
法律职业资格 或律师资格证号	A20121301030060		
发证机关	河北省司法厅	持证人	李静
发证日期	2021年12月14日	性别	女
		身份证号	130103198901020325



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河北省石家庄市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2024年5月-2025年5月	备案日期	