

# 北京德京邦律师事务所

关于

2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——

2019 年北京市政府专项债券（二十三期）

城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目

（调减项目）

之

## 法律意见书

〔2021〕京德昌债（意）字第 20 号

地址：北京市海淀区善缘街 1 号 6 层 3-607

联系电话：010-62572268      传真：010-62572268

## 目 录

第一部分 引言.....	5
一、释义.....	5
二、声明.....	6
第二部分 正文.....	9
一、项目建设单位的主体资格.....	9
二、本次核查范围内项目建设的基本情况.....	9
三、项目建设的方式及程序合法性.....	11
四、项目资金用途、偿债保障.....	11
五、中介机构及相关文件.....	13
六、结论性意见.....	14

北京德京邦律师事务所  
关于 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——  
2019 年北京市政府专项债券（二十三期）  
城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）  
之  
法律意见书

致：北京市昌平区财政局

北京德京邦律师事务所（以下简称“本所”或“德京邦”）接受北京市昌平区财政局（以下简称“区财政局”或“贵单位”）的委托，担任其关于棚户区改造和环境整治项目的特聘专项法律顾问，就城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）之合规性核查事宜出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《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）、《财政部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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部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〔2

017〕89号）、《财政部、住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）等法律、法规、规范性文件的有关规定，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《法律意见书》。

## 第一部分 引 言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非特别注明或者文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

区财政局、贵单位	指	北京市昌平区财政局
市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
原市规划委	指	北京市规划和国土资源管理委员会
市发改委	指	北京市发展和改革委员会
市住房城乡建设委	指	北京市住房和城乡建设委员会
区政府	指	北京市昌平区人民政府
原区规划委	指	北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局
区发改委	指	北京市昌平区发展和改革委员会
区住房城乡建设委	指	北京市昌平区住房和城乡建设委员会
本期债券对应项目或地块	指	城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）
会计师事务所	指	北京正略会计师事务所有限公司
自求平衡财务评估咨询报告	指	北京正略会计师事务所有限公司出具的《城南街道化庄社区棚户区改造和



	环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
--	----------------------------------

## 二、声明

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与本期债券对应项目或地块及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本期债券对应项目或地块包括城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级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和结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所不具备核查和作出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵单位如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵单位提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此作出相关判断。

5、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，本所律师依据有关政府部门、贵单位或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对本期债券对应项目或地块所涉及的相关材料及有关事项

进行了核查验证，对贵单位的行为以及本期债券对应项目或地块的合法、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、误导性陈述及重大遗漏。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵单位聘请的会计师/评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵单位本期债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9、本所同意贵单位部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵单位做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵单位的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵单位以书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。



## 第二部分 正文

### 一、项目建设单位的主体资格

本期债券对应项目或地块共涉及 1 家项目建设单位，其主体资格信息如下：

北京兴昌高科技发展有限公司，统一社会信用代码：91110114102623030C，单位住所：北京市昌平区科技园区超前路 9 号，单位性质：其他有限责任公司，法定代表人：刘智勇，经营范围：土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询（不含中介服务）；项目投资；销售开发后的产品；未经专项审批项目除外。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

据此，本所律师认为，北京兴昌高科技发展有限公司系经依法批准设立的具有独立法人资格的单位，具备从事棚户区改造和环境整治项目建设的主体资格。

### 二、本次核查范围内项目建设的基本情况

根据项目建设单位提供的相关资料，截止本法律意见书出具日，本期债券对应项目或地块的具体信息情况如下：

项目名称	城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）
坐落地区	昌平新城2-8街区内，昌平新城老城南部中关村科技园政策范围的东南部，距离昌平区政府约5公里，距离北京市西直门约38公里
四至范围	东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路，南至京密引水渠、北京金信恒通科技有限责任公司，西至中软公司、化庄水源厂、凤山、汇佳学校，北至规划超前路
土地规划用途	建设用地等
规划建筑面积	36.45公顷
项目总需求	229,618.99万元
已发行债券金额	180,000.00万元
本次调减债券金额	33,000.00万元
本次债券期限	10年

据此，本所律师认为，本期债券在地方政府债券限额内调整，本期债券的资金主要由北京兴昌高科技发展有限公司用于城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，符合国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号、财预〔2018〕34号、财库〔2018〕61号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

### 三、项目建设的方式及程序合法性

根据《北京市规划和自然资源委员会规划意见复函》（2019规自〔昌〕复函字 0005号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土昌预〔2018〕16号）等相关文件，北京市发展和改革委员会作出《关于昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2019〕259号），经研究，同意北京兴昌高科技发展有限公司开发建设昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目。

据此，本所律师认为，本期债券对应的城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续手续。

### 四、项目资金用途、偿债保障

#### （一）项目资金用途



根据项目建设单位提供的材料和信息，通过地方政府专项债券募集来的资金将用于本期债券对应的城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，符合棚户区改造和环境整治项目相关政策。

## （二）偿债保障

根据会计师事务所出具的《自求平衡财务评估咨询报告》、《财政部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），本期债券对应项目或地块的资金需求的偿债保障措施包括：

城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，预期运营收入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。根据会计师事务所出具的《自求平衡财务评估咨询报告》，“1、城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目需安置回迁安置房建筑面积约为 5.71 万平米，回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为 0.62 万元/平米，安置房回购收入约 35,402.00 万元。2、经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区出让城镇宅商 3 宗作为土地出让参考价格，接近 3 年增速与 2019 年预计增速孰低的原则确定项目的增速为 6%。假设按 2019 年 GDP 增速 6% 的 100% 计算，可用于资金平衡土地相关收益为 414,857.98；假设按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90% 计算，可用于资金平衡土地相

关收益为 403,643.98; 假设按 2019 年 GDP 增速 6 %的 80%计算, 可用于资金平衡土地相关收益为 390,827.98”, 本次债券调整后, 通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算, 未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

本次债券调减债券额度前的全部债券利息由城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目支付; 本次调整后, 147,000.00 万元债券产生的利息由城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目支付; 调减的 33,000.00 万元债券利息支出由中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目承担。

据此, 本所律师认为, 本次债券资金调整后, 本期债券中对应项目或地块具有稳定的预期偿债资金来源, 对应的运营收入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。本期债券的资金将用于对应项目或地块的棚户区改造和环境整治工作, 将年内无法形成支出专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。本期债券对应项目或地块的偿债保障措施符合《财政部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)等相关规定, 满足项目收益与融资自求平衡的要求, 并且提出了必要的投资者保护措施。

## 五、中介机构及相关文件

### (一) 会计师事务所



本期债券发行工作的《自求平衡财务评估咨询报告》由北京正略会计师事务所有限公司出具。

北京正略会计师事务所有限公司现持有北京市海淀区市场监督管理局于2021年04月30日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91110108714674082J）、北京市财政局于2019年5月8日核发的《会计师事务所执业证书》，北京正略会计师事务所有限公司系经依法注册成立的会计师事务所。

## （二）律师事务所

本法律意见书由北京德京邦律师事务所出具。

北京德京邦律师事务所现持有北京市司法局于2020年09月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31110000MD0243018H），北京德京邦律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由北京德京邦律师事务所亢云霞律师签署，其持有北京市司法局核发的律师执业证书，且已经过年度年检。

综上所述，为贵单位本期债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，北京兴昌高科技发展有限公司具有本期债券对应项目或地块的项目实施主体资格；本次债券资金调整

后，本期在地方政府债券限额内调整的棚户区改造和环境整治专项债券募集资金将专项用于城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式贰份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，系《2019年北京市棚改专项债券（十一期）—2019年北京市政府专项债券（二十三期）城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）之法律意见书》的签署页）



北京德京邦律师事务所

负责人：马明德



经办律师：亢云霞 亢云霞

