



中伦文德律师事务所
ZHONGLUN W&D LAW FIRM

中国北京朝阳区西坝河南路1号金泰大厦19层
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

北京·伦敦·上海·巴黎·香港·利雅德·天津·成都·武汉·石家庄·太原·济南·广州

2019 年北京市土地储备专项债券（六期） -
2019 年北京市政府专项债券（十五期）
通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（调整项
目）
法律意见书



北京市中伦文德律师事务所

二零二一年十月

目录

第一部分 引言.....	33
一、释义.....	33
二、声明.....	33
第二部分 正文.....	66
一、调整项目债券发行及使用情况.....	66
二、本次债券用途调整情况.....	66
三、调整项目涉及土地储备机构的主体资格.....	66
四、调整项目的基本情况.....	77
五、调整项目资金用途、偿债保障.....	77
六、中介机构及相关文件.....	99
七、结论性意见.....	99

关于 2019 年北京市土地储备专项债券（六期）

2019 年北京市政府专项债券（十五期）

通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（调整项目）

法律意见书

致：北京市土地整理储备中心

北京市中伦文德律师事务所（以下简称“本所”或“中伦文德”）接受贵中心的委托，担任其关于土地储备项目的特聘专项法律顾问，就本次涉及债券调整的通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（调整项目）之合规性核查事宜出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《土地储备管理办法》（2018 年修订）（国土资规〔2017〕17 号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《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）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《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）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 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，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

市储备中心、贵单位	指	北京市土地整理储备中心
通州区分中心	指	北京市土地整理储备中心通州区分中心
市政府	指	北京市人民政府
债券调整项目或地块	指	通州运河核心区3号地土地一级开发项目
中诚正信会计师事务所	指	北京中诚正信会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	北京中诚正信会计师事务所有限公司出具的《2019年北京市土地储备专项债券（六期）-2019年北京市政府专项债券（十五期）通州运河核心区3号地土地一级开发项目（调整项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（编号为：中诚正信专审字【2021】第078Z号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）

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、本所仅就与本次涉及债券调整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，债券调整项目或地块为通州运河核心区3号地土地一级开发项目。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做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内

容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

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，并据此做出相关判断。

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，对债券调整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债券调整项目或地块的合法、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债券调整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，除非贵单位已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、调整项目债券发行及使用情况

根据《专项评价报告》，通州运河核心区3号地土地一级开发项目发行专项债券情况如下：2016年已发行专项债券9.50亿元。发行三年期年利率为2.47%。2019年自延期2年，于2021年8月6日到期，利率为3.00%，按年支付债券利息，本金到期一次偿还。2021年已偿还本金9.50亿元，累计支付债券利息为1,939.58万元。

2019年再次发行专项债券1.40亿元，期限三年，利率为3.18%，按年支付债券利息，本金到期一次偿还。2022年6月27日到期，到期后预计本息14,667.80万元，其中：本金14,000万元，利息667.80万元。

二、本次债券用途调整情况

根据《专项评价报告》，拟将2019年北京市土地储备专项债券（六期）—2019年北京市政府专项债券（十五期）原门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目专项债券额度5,500.27万元调整至通州运河核心区3号地土地一级开发项目。债券到期日为2022年7月1日，预计债券本息5,631.45万元，其中：本金5,500.27万元，债券利息131.18万元。

三、调整项目涉及土地储备机构的主体资格

调整项目共涉及2家土地储备机构，其主体资格信息如下：

北京市土地整理储备中心现持有统一社会信用代码为12110000400503731H的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“市政府土地整理储备的办事机构。受市国土资源局委托，负责土地整理、征收、收购、收回、置换、储备、组织土地一级开发和承办土地交易市场等工作”，住所为“北京市东城区和平里北街2号”，法定代表人为吕振库，经费来源为差额补贴，开办资金为10,300万元，举办单位为北京市规划和自然资源委员会，登记管理机关为北京市机构编制委员会办公室，有效期自2018年3月14日至2023年3月14日。

北京市土地整理储备中心通州区分中心现持有统一社会信用代码为

121100007921010527 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“按照管理权限，负责辖区内土地储备资源的调查、统计和分析，承担土地开发整理和土地开发复垦方面的事务性工作”，住所为“北京市通州区梨园北街 53 号”，法定代表人为姚海彬，经费来源为全额拨款，开办资金为 3000 万元，举办单位为北京市规划和自然资源委员会通州分局，有效期自 2018 年 04 月 18 日至 2023 年 04 月 18 日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827 号），市储备中心、通州区分中心已被列入自然资源部颁布的名录。

据此，本所律师认为，市储备中心、通州区分中心系经依法批准设立的具有独立法人资格的事业单位，已被列入自然资源部颁布的名录，具有土地储备工作的主体资格，符合《管理办法》第二条之规定。

四、调整项目的基本情况

根据市储备中心及相关单位提供的资料，截止本法律意见书出具日，调整项目的土地整理和储备情况如下：

依据市储备中心提供的相关资料及《专项评价报告》，该项目的具体信息情况如下：

项目名称	通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目
坐落地区	北京市通州区潞城镇北运河东杨坨村
四至范围	四至：东至六环南路，南至北运河新堤，西至新城基业用地，北至杨坨村
土地规划用途	多功能用地、居住、托幼
项目总需求	612,153.76 万元
已发行债券金额	10.9 亿元
拟调增使用 2019 年发行的债券额度	5,500.27 万元

五、调整项目资金用途、偿债保障

（一）项目资金用途

根据市储备中心提供的材料和信息,通过地方政府专项债券募集来的资金将用于债券调整项目或地块的土地整理和储备工作,如支付征收、收购、或收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿费用或前期土地开发费用等。资金使用情况符合《土地储备资金财务管理办法》的通知(财综【2018】8号)、《管理办法》第八条和其他法律法规规章及规范性文件的规定。

(二) 预期偿债资金来源及偿债保障

《管理办法》第六条规定:“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。”

1、由中诚正信会计师事务所出具的《专项评价报告》显示:债券调整募投项目收益和现金流覆盖债务融资本息(含有项目贷款本息和债券本息)情况为:按相邻地块平均土地价格的100%计算土地价格的情况下,总收益对债务融资本息的覆盖倍数为7.529;按相邻地块平均土地价格的90%计算土地价格的情况下,总收益对债务融资本息的覆盖倍数为6.929;按相邻地块平均土地价格的80%计算土地价格的情况下,总收益对债务融资本息的覆盖倍数为6.329。中诚正信会计师事务所认为,经专项审核,在相关土地单位对项目收益预测及其所依据的各种假设前提下,本次评价的调整项目预期收入能够覆盖项目投资并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。

2、基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据中诚正信会计师事务所对当前国内融资环境的研究,认为本债券项目可以提供足够的资金支持,保证项目的顺利施工。同时,土地挂牌出让后的资金回笼,能提供充足、稳定的现金流入,可以覆盖项目总投资并充分满足本专项债券还本付息要求。

据此,本所律师认为,债券资金调整后,通州运河核心区3号地土地一级开发项目具有稳定的预期偿债资金来源,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够覆盖项目投资并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,符合《管理办法》第六条的规定。债券调整涉及的资金将用于对应项目或地块的土地整理和储备工作,债券调整项目或地块的偿债保障措施符合《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)、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》(财预(2017)62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。

六、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次债券发行工作的《专项评价报告》由中诚正信会计师事务所出具。

中诚正信会计师事务所现持有北京市工商行政管理局海淀分局于2015年12月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码证为91110108799004503K）、北京市财政局于2021年8月13日下发的《会计师事务所执业证书》，中诚正信会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本法律意见书由中伦文德出具。

中伦文德现持有北京市司法局于2016年8月9日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31110000755250753F），中伦文德为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由中伦文德田磊律师、陈鸿慈律师作为签署律师，其持有北京市司法局核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

综上所述，为市储备中心本次债券调整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。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次专项债券调整项目的实施机构市储备中心、通州区分中心具有债券调整项目或地块的土地储备主体资格；

（二）本次专项债券调整项目债券额度在2019年北京市土地储备专项债券（六期）-2019年北京市政府专项债券（十五期）额度范围内；

（三）本次专项债券调整项目涉及的地块，已经列入土地储备计划，偿债资金来源将是土地挂牌交易产生的现金流入，并满足项目收益和融资自求平衡的要

求，符合财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文等法律法规规章及规范性文件的规定。

（四）本次专项债券调整项目提供服务的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京市中伦文德律师事务所关于 2019 年北京市土地储备专项债券（六期）-2019 年北京市政府专项债券（十五期）通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（调整项目）之法律意见书》的签署页）



北京市中伦文德律师事务所



经办律师：田 磊

陈鸿慈

2021年10月15日