

北京市君泽君律师事务所
关于
2020年北京市政府专项债券（五期）
城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目
补充法律意见书

二零二一年十月

释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

简称		名称
中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本项目	指	城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目
本项目债券	指	2020 年北京市政府专项债券（五期）
发行人	指	北京市人民政府
实施主体/北投集团	指	北京城市副中心投资建设集团有限公司
本所	指	北京市君泽君律师事务所
北京华益和	指	北京华益和会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预[2015]225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预[2017]89 号文	指	《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[2018]34 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库 [2020] 43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》

《募投项目情况》 (2021)	指	《2020 年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目募投项目情况》（2021年更新版）
《自求平衡报告》 (2021)	指	《2020 年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（华益和专字[2021]第 1007 号）
《申请报告》	指	《城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目申请报告》
《法律意见书》	指	《北京市君泽君律师事务所关于 2020 年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目专项债券法律意见书》
《补充法律意见书》	指	《北京市君泽君律师事务所关于 2020 年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目补充法律意见书》
元	指	人民币元

北京市君泽君律师事务所
关于
2020年北京市政府专项债券（五期）
城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目
补充法律意见书

君泽君[2021]证券字 2020-006-3-1

致：北京市财政局

北京市君泽君律师事务所（以下称“本所”）接受委托，担任2020年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目的专项法律顾问。本所律师根据相关法律、法规及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，于2020年1月15日出具了《北京市君泽君律师事务所关于2020年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目专项债券法律意见书》（以下称“《法律意见书》”）。

本项目债券于2020年2月10日发行后，本项目的建设规模及内容、投资估算等事项进行了深化。根据相关法律法规要求，上述深化应及时进行信息披露。为此，本所在进一步查验的基础上，就本项目深化事项出具《北京市君泽君律师事务所关于2020年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目补充法律意见书》（以下称“《补充法律意见书》”）。除本补充法律意见书另作说明外，《补充法律意见书》所使用简称的含义与《法律意见书》中所使用简称的含义相同。

《补充法律意见书》是对《法律意见书》的补充，除《补充法律意见书》另有说明外，《法律意见书》对本项目债券涉及的相关事项所发表的法律意见继续有效，其中如有与《补充法律意见书》不一致之处，以《补充法律意见书》为准。本所律师在

《法律意见书》的声明事项仍适用于《补充法律意见书》。

基于上述，本所出具补充意见如下：

正文

一、本项目债券的发行情况

本项目为 2020 年北京市政府专项债券（五期）对应的项目之一，经查北京市政府网站、中国地方政府债券信息公示公开平台及深圳市证券交易所网站，本项目债券的发行及上市的主要要素包括：

1、债券名称：2020 年北京市政府专项债券（五期），债券简称“2020 北京债 09”。

2、发行人：北京市人民政府。

3、债券期限：20 年期。

4、发行金额：发行总额为人民币 83.59 亿元，本项目额度为 7 亿元。

5、债券发行方式及利率：本项目债券采用荷兰式招标方式发行，票面利率为 3.42%，票面利率在债券存续期内固定不变。

6、还本付息方式：每半年支付一次利息，2040 年 2 月 11 日到期还本并支付最后一期利息。

7、本项目募集资金用途：专项用于城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目。

8、本项目还款来源：项目配套商业设施租赁、停车场租赁，移交轨道交通预留设施工程产生的现金流入。

9、发行及上市时间：2020 年北京市政府专项债券（五期）于 2020 年 2 月 10 日发行、于 2020 年 2 月 11 日起息，于 2020 年 2 月 13 日在深圳证券交易所上市交易，证券简称“北京 2009”。

本所律师认为：本项目债券的发行及上市的主要要素符合《预算法》、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文、财库[2020]43 号文等相关法律法规、规范性文件的规定。

二、本项目债券的发行人

本项目的建设规模及内容、投资估算、融资方式等事项深化后，本项目债券的

发行主体不变，仍为北京市人民政府，符合财预[2016]155号文及其他相关法律法规、规范性文件的规定。

三、本项目的实施主体

根据《募投项目情况》（2021），本项目的实施主体是北京城市副中心投资建设集团有限公司（下称“北投集团”）。截至本补充法律意见书出具之日，北京城市副中心投资建设集团有限公司的基本情况如下表：

公司名称	北京城市副中心投资建设集团有限公司
统一社会信用代码编号	911100007577013516
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	1,000,000 万元
法定代表人	李长利
住所	北京市通州区潞城镇运河东大街临 6 号
存续期间	2005 年 3 月 17 日至 2055 年 3 月 16 日
经营范围	土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北投集团持有北京市住房和城乡建设委员会于 2021 年 5 月 19 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为 CY-A-3796，证书有效期至 2024

年5月16日，北投集团资质等级为二级。

本所律师认为：本项目相关事项深化后，本项目的实施主体仍为北投集团。截至本补充法律意见书出具之日，北投集团系在中国境内依法设立、合法存续的企业法人，持有有效的房地产开发企业资质证书，具备本项目的实施主体资格。

四、本项目的地点、募投及批复情况

根据《募投项目情况》，本项目债券发行时，本项目的建设内容包括配套商业设施、人防及停车设施、共享配套设施设备用房、轨道交通预留设施、地面广场及绿化（包含区域市政设施工程）等，投资总估算为45.6亿元，未来总计发行专项债券30亿元、剩余资金15.6亿元由北投集团自筹解决，本息覆盖倍数为1.11倍。2020年7月13日，本项目建设规模及内容、投资估算等得到了深化，主要在轨道交通预留设施方面，按照最新的批准方案新增了连接轨道车站的区间隧道、调整了站台及车站结构形式等，投资规模相比之前增加了19.68亿元；2021年3月5日，北京市规划和自然资源委员会作出《关于城市副中心城市绿心起步区轨道交通预留工程初步设计方案的批复》，确定整体预留工程总建筑面积4.57万平方米。为此，本项目债券的融资方式及金额、本息覆盖倍数等均进行了深化，具体为：

（一）项目建设地点及建设内容

新增轨道交通预留设施工程后，本项目的建设地点调整为城市绿心西北部，北至小圣庙街北侧红线，东南至城市绿心起步区规划应急路东侧红线，西至S路西侧红线。

主要建设内容包括共享配套服务设施、人防及停车设施、共享配套设施设备用房、轨道交通预留设施、地面广场及绿化（包含区域市政设施工程）、剧院南路下穿支路（结构预留）六大类建设工程。本项目拟建总建筑面积29.97万平方米，其中地下共享综合服务设施建筑面积24.9万平方米、地面层出入口及竖井等设施建筑面积0.5万平方米、地铁换乘站总建筑规模约4.57万平方米。地面及广场绿化面积为30.67万平方米，剧院南路侧下穿支路（结构预留）面积为3.9万平方米（建筑规模以审定方案为准）。

（二）项目投资估算及资金筹措方案

依据《关于城市绿心三大公共建筑共享配套项目核准的批复》（副中心发改（核）[2020]7号）文件和《自求平衡报告》（2021），本项目概算总投资规模为652,793.69万元，其中不含轨道交通预留工程投资概算403,299.26万元、轨道交通预留设施工程投资概算249,494.43万元。根据《募投项目情况》（2021）和《自求平衡报告》（2021），资金来源为项目资本金安排142,793.69万元，发行债券70,000.00万元，银行贷款440,000.00万元，应还利息216,444.70万元，还本付息总额726,444.70万元。

（三）项目偿债资金来源

根据《募投项目情况》（2021）和《自求平衡报告》（2021），本项目债券的偿债资金来源为：项目配套商业设施租赁、停车场租赁，移交轨道交通预留设施工程产生的现金流入，经营期内项目预计收益843,792.43万元（计至2041年）。

（四）项目收益与融资平衡情况

根据《自求平衡报告》（2021），本项目本息覆盖倍数由1.11倍增加为1.16倍，可实现项目收益和融资自求平衡。

（五）项目批复文件

经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目（注：以下批复文件中本项目的名称为“城市绿心三大公共建筑共享配套设施建设项目”）已取得的主要批复文件如下：

1、本项目纳入2019年北京城市副中心重大工程行动计划

2019年2月22日，北京城市副中心建设领导小组办公室作出《北京城市副中心领导小组办公室关于印发2019年北京城市副中心重大工程行动计划的通知》（市副中心办[2019]1号），本项目作为公共服务领域42项之一被纳入2019年重大工程行动计划。该文附件载明本项目的建设单位为北京城市副中心投资建设集团有限公司。

2、市政府同意简化前期工作手续

2019年5月24日，北京市发展和改革委员会作出《北京市发展和改革委员会关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施建设项目前期工作函》（京发改（前期）[2019]18号），说明市政府审议同意简化前期工作手续，该项目适用经市政府同意列入“一会三函”的审改试点。

3、本项目取得规划指标复函

2019年6月20日，北京市规划和自然资源委员会通州分局作出《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目规划指标的函》（京规自通函[2019]261号），对本项目的规划作出批复。

4、本项目设计方案通过审查

2020年2月28日，北京市规划和自然资源委员会通州分局作出《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目（不含轨道交通预留车站）设计方案审查意见的函》（2020规自（通）审改试点函字0004号），通过了本项目（不含轨道交通预留车站）的设计方案。

2021年3月5日，北京市规划和自然资源委员会作出《关于城市副中心城市绿心起步区轨道交通预留工程初步设计方案的批复》（京规自函[2021]497号），通过了本项目轨道交通预留工程的设计方案，整体预留工程总建筑面积批准为4.57万平方米。

5、本项目第一标段和第二标段取得建设工程施工许可

2020年3月6日，北京市住房和城乡建设委员会作出2020施准字003号和2020施准字004号《工程项目施工准备函》，分别准予本项目（不含轨道交通预留车站）第一标段和第二标段的施工准备。

2021年2月9日，北京市住房和城乡建设委员会作出2021施意字010号和2021施意字011号《施工登记意见函》，准予本项目（不含轨道交通预留车站）第一标段和第二标段的施工作业许可。

6、取得“多规合一”协同平台的函

2020年7月2日，北京市规划和自然资源委员会通州分局作出《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函[2020]0027号）。

7、本项目选址和项目用地通过审批

2020年7月6日，北京市规划和自然资源委员会作出《建设项目选址意见书》（2020规自[通]选字0012号）、《建设项目用地预审意见（社会投资房屋建筑工程）》（2020规自[通]预字0021号），批准本项目的地址为：北京市副中心城市绿心西北部，北至小圣庙街北侧红线，东南至城市绿心起步区规划应急路东侧红线，西至S路西侧红线。

8、核准本项目

2020年7月13日，取得《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目核准的批复》（副中心发改（核）[2020]7号），就本项目的建设地点、规划分层用地、规划建设规模及内容、投资估算及资金来源、建设项目招标方案作出核准，各项指标包含了轨道交通预留工程。

9、本项目已进行环评备案

2020年7月29日，本项目的《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号202011011200002782。

本所律师认为：在本项目债券发行后，由于相关部门批准了轨道交通预留工程的建设，因此本项目的建设地点、建设规模及内容、融资方式及金额、偿债来源均发生了调整，但该等调整使得本项目本息覆盖倍数由1.11倍增加为1.16倍，有利于投资者。且本项目涉及的建设已取得相关批复文件，符合项目实施的法律条件和行政审批程序，符合产业政策及地区发展规划。

五、本项目的中介机构及发行文件

（一）法律顾问和《补充法律意见书》

本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一

社会信用代码为 31110000E00016397N 的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，本所与发行人不存在关联关系。

本所指派的常毅律师、孙潇洁律师均持有有效的《中华人民共和国律师执业证》并与发行人不存在关联关系。《补充法律意见书》已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：北京市君泽君律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具补充法律意见书的资质；在《补充法律意见书》上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。《补充法律意见书》的出具符合相关法律规定。

（二）审计机构及《自求平衡报告》（2021）

1、发行人委托北京华益和会计师事务所有限公司（以下简称“北京华益和”）作为本项目的审计机构。北京华益和现持有统一社会信用代码为 911101117582049204 的《营业执照》和北京市财政局核发的执业证书编号为 11000304 的《会计师事务所执业证书》。北京华益和与发行人不存在关联关系。

2、2021 年 10 月 8 日，北京华益和为本项目出具了《2020 年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（华益和专字[2021]第 1007 号）。该报告的结论性意见为：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为在相关事项深化后北京城市副中心投资建设集团有限公司可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，可为城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，通过项目配套商业设施对外租赁取得收入、由相关单位实施回购项目代建的轨道交通预留设施工程回收建设资金等方式，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足融资还本付息要求。”

本所律师认为：北京华益和系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所有限公司，具备为本项目出具项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告的资质。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、本项目债券的风险提示和风险控制措施

根据《募投项目情况》（2021），本项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

本项目债券在收益实现上存在一定的风险，但按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本项目进行深化后，发行人仍具备本项目债券的发行主体资格。《募投项目情况》（2021）已披露本项目在建设地点、建设规模及内容、融资方式、偿债资金来源、本息覆盖倍数等方面的深化，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

2、本项目实施主体仍为北投集团，北投集团的注册地发生了变更，其他工商登记信息未变更。北投集团现合法存续，持有有效的房地产开发企业资质证书，具备本项目变更后的实施主体资格。

3、本项目深化后已取得相关部门的批复、函件。

4、根据《自求平衡报告》（2021），本项目深化后，本项目本息覆盖率为1.16倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

5、为本项目相关事项深化事宜提供服务的法律顾问、审计机构均是依法成立、合法存续的中介服务机构，与发行人不存在关联关系，具有为本次发行提供相关服务的主体资格。在《补充法律意见书》及《自求平衡报告》（2021）上签字的律师、会计师已通过主管部门历年考核，具备相应的从业资质。各机构根据其业务范围出具的上述文件，可以作为本项目深化后的披露材料使用。

6、上述文件已披露本项目及本项目债券存在的风险因素并制定了可行的风险控制措施。

综上所述，本所律师认为：本项目债券相关事项深化后的披露材料及变更后的本项目主要要素符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43号文”、“财预[2015]225号文”、“财预[2016]155号文”、“财预[2017]89号文”、“财预[2018]34号文”、“财库[2020]43号文”等法律法规及规范性文件的有关规定。

本补充法律意见书一式七份，经本所经办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，为《北京市君泽君律师事务所关于 2020 年北京市政府专项债券
(五期)城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目补充法律意见书》签章页)



负责人：_____

(李云波)

经办律师：_____

(常毅)

经办律师：_____

(孙潇洁)

2021 年 10 月 9 日