

北京天驰君泰律师事务所

关于

2021 年北京市政府专项债券（二十一期）

北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目

（调增项目）

法律意见书

2022 年 5 月

## 目 录

释 义.....	2
一、项目概况.....	6
(一) 项目概况.....	6
(二) 项目批复.....	8
二、项目实施主体.....	11
三、本项目资金情况.....	12
(一) 偿债资金来源.....	12
(二) 项目收益与融资自求平衡情况.....	12
四、与本期专项债券有关的风险及风险应对措施.....	13
(一) 风险因素.....	13
(二) 风险应对措施.....	14
五、本次发行的中介机构及相关文件.....	15
(一) 会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》.....	15
(二) 律师事务所及《法律意见书》.....	16
六、结论.....	16

## 释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，以下词语含义均依如下定义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
市规划委	指	北京市规划委员会
区财政局	指	北京市石景山区财政局
区政府	指	北京市石景山区政府
本项目	指	2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目
本期专项债券	指	2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目专项债券
本期调增	指	2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目专项债券的调增事宜
项目实施主体/石泰集团	指	北京石泰集团有限公司
本所	指	北京天驰君泰律师事务所
普洋	指	北京普洋会计师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018修正）
国发〔2013〕25号	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
财预〔2015〕225号	指	《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）
财预〔2016〕155号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财预〔2017〕89号	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〔2017〕89号）
财库〔2018〕72号	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
京政发〔2014〕18号	指	《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）

石政批〔2015〕19号	指	《北京市石景山区人民政府关于同意委托北京石泰基础设施投资有限公司为衙门口环境综合整治项目实施主体的批复》
国办函〔2016〕88号	指	《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函〔2016〕88号）
财库〔2020〕43号	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2020〕94号	指	《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〔2021〕110号	指	关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知
《募投情况》	指	2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京石泰集团有限公司衙门棚户区改造土地开发项目（调增项目）专项债券募投项目情况
《项目收益与融资平衡报告》	指	2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目（调增项目）项目收益与融资平衡报告
法律意见书	指	《北京天驰君泰律师事务所关于2021年北京市政府专项债券（二十一期）石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目（调增项目）之法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 北京天驰君泰律师事务所

### 关于

## 2021 年北京市政府专项债券（二十一期）石景山区衙 门口棚户区改造土地开发项目（调增项目）

### 之

## 法律意见书

**致：北京市石景山区财政局**

北京市天驰君泰律师事务所受托担任 2021 年北京市政府专项债券（二十一期）石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目（调增项目）的专项法律顾问。本所委派孙刚律师、许晓霞律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券调增事宜提供法律服务。本所律师根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《地方政府债券发行管理办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律法规及规范性文件，在对本项目相关资料进行充分尽职调查的基础上，出具本《法律意见书》。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明和承诺：

一、本所及本所律师依据《中华人民共和国证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定

及本《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，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。

二、本项目相关主体已向本所及本所律师提供为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或口头及书面说明，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供的材料和文件、所披露的事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证有关副本材料与正本相一致，有关复印件与原件相一致；保证所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；保证所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

三、对于出具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，本所及本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者石泰集团出具的证明文件或提供的证言，或者政府部门官方网站的检索信息出具法律意见。

四、本所及本所律师仅就本期专项债券调增有关法律问题发表意见。在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级、资产评估中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

五、本所及本所律师依据本法律意见书出具之日之前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解以及对已经公布并生效的法律、法规的理解发表法律意见。

六、本所及本所律师同意将本《法律意见书》作为本期债券调增必备的法定文件，随其他材料一同上报。

七、本法律意见书仅供发行人为本期债券调增之目的而使用，不得被任何人

或单位用于任何其他目的。

## 正 文

### 一、项目概况

根据《募投情况》及《项目收益与融资平衡报告》，本项目基本情况如下：

#### (一) 项目概况

项目名称	四至	总占地 面积	总投资	本期专项债 券本期调增 金额	项目实施 主体
北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目	北至人民渠及莲石东路，南至丰沙铁路，西至首钢厂区，东至北重电机厂	247.53 万平方 米	2,252,47 3.00 万 元	22,357.4512 万元	北京石泰集团有限公司

北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目位于石景山区衙门口地区，四至范围：北至人民渠及莲石东路，南至丰沙铁路，西至首钢厂区，东至北重电机厂。

本项目总用地规模约 247.53 公顷，其中：集体土地 217.75 公顷；国有土地

29.78 公顷。实施内容包括相关手续办理、用地范围内征收拆迁补偿、217.75 公顷集体土地征地、43.17 万平方米安置房建设、“七通一平”市政基础设施建设、场地平整。

本项目用地范围现状总建筑面积约 119.00 万平方米，其中居民住宅约 38.00 万平方米，涉及 3,450.00 户；集体非宅约 72.00 万平方米；国有非宅约 9.00 万平方米。国有非宅中约 7.00 万平方米为工业用地项目一级开发，已拆除且地块已收储。

本项目规划建筑面积 128.64 万平方米，其中回迁安置房 43.17 万平方米，集体经济物业返还 26.61 万平方米，独立占地公共服务配套 5.39 万平方米，市政设施 5.94 万平方米，经营性入市地块 47.53 万平方米。

本项目资金筹措方式为政府预算安排资金和政府专项债券。本项目估算总投资规模为 2,252,473.00 万元，已到位资金：区财政投资到位 255,053.23 万元；贷款融资 2018 年前取得贷款 1,300,000.00 万元，分别为华夏银行 3,000,00.00 万元，国家开发银行 1,000,000.00 万元，已于 2022 年 1 月全部归还；政府专项债融资 1,500,000.00 万元（2019 年北京市第十六期政府专项债券（第十六期）350000 万元，2020 年北京市政府专项债券（第十八期）150000 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券（第十七期）400000 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券（第十八期）470000 万元，2022 年北京市地方政府再融资专项债券（第三期）130000 万元）。按照资金募集计划，本期债券拟调增金额 22,357.4512 万元，期限 20 年，融资利率 3.52%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本，债券利息合计 15,338.61 万元，债券本息合计 37,696.06 万元。本项



目已发行政府专项债券 1,500,000.00 万元，前期银行贷款 1,300,000.00 万元，已经支付利息 228,351.92 万元，银行贷款本金已经用政府专项债券偿还完毕。

根据“关于我区 2021 年地方政府专项债券用途调整情况的汇报”，2021 年 10 月，市级下达我区 2021 年政府专项债券资金 25000 万元，主要用于北京银行保险产业园区道路及管线工程基础配套设施建设，该项目已使用专项债券资金 2,642.5488 万元，债券资金剩余 22,357.4512 万元。根据北京市财政局《关于转发财政部印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（京财债〔2021〕2729 号），区财政局拟申请将债券剩余资金调整用途，用于石泰集团承建的衙门口棚户区改造项目。

根据北京市石景山区人民政府会议纪要（石政纪〔2022〕7 号），会议明确原则同意石景山区 2021 年地方政府专项债用途调整有关工作，根据会议以及修改完善后，提请石景山区常委会、区人大常委会审议；待区委常委会、区人大常委会审议通过后，由区财政局统筹做好政府专项债券用途调整工作。

## （二）项目批复

截至本法律意见书出具之日，本项目取得的主要批复文件如下：

1、《北京市石景山区人民政府关于同意委托北京石泰基础设施投资有限公司为衙门口环境综合整治项目实施主体的批复》（石政批〔2015〕19 号）（经本所律师于企查查网站核查，北京石泰基础设施投资有限公司于 2020 年 3 月 19 日更名为“北京石泰集团有限公司”）

2、北京市人民政府关于石景山区二〇一七年度城市批次建设用地实施方案

的批复（京政地字〔2017〕80号）

3、北京市石景山区人民政府关于对《衙门口棚户区改造土地开发项目实施方案的批复》（石政批〔2017〕8号）

4、北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2017规（石）条整字0001号）

5、《北京市发展和改革委员会关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕157号）

6、《北京市发展和改革委员会关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2019〕236号）

7、《关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕118号）

8、北京市规划和国土资源管理委员会“关于绿隔及相关地区规划工作会议纪要”（2017年第2次）

9、《北京市规划和国土资源管理委员会关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目回迁安置房一期1612-730、731地块设计方案的审查意见》（2018规（石）复函字0002号）

10、《北京市规划和国土资源管理委员会关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目回迁安置房二期1616-623、624、634地块设计方案的审查意见》（2018规（石）复函字0003号）

- 11、《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》（市规划国土石预[2017]6号）
- 12、《关于〈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〉（市规划国土石预[2017]6号）的补充说明》
- 13、《中华人民共和国建设用地规划许可证》，地字第 110107201800003 号  
2018 现（石）地字 0003 号
- 14、《中华人民共和国建设用地规划许可证》，地字第 110107201800004 号  
2018 规（石）地字 0004 号
- 15、《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 110107201900097 号  
2019 规自（石）建字 0044 号
- 16、《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 1101072020000988 号  
2020 规自（石）建字 0029 号
- 17、《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 110107202000106 号  
2020 规自（石）建字 0035 号
- 18、《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 110107201900096 号  
2019 规自（石）建字 0043 号
- 19、《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 110107202000116 号  
2020 规自（石）建字 0038 号
- 20、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，[2020]施[石]建字 0086 号

- 21、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，[2020]施[石]建字 0079 号
- 22、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，[2020]施[石]建字 0003 号
- 23、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，[2020]施[石]建字 0004 号
- 24、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，[2020]施[石]建字 0078 号
- 25、《工程竣工验收备案表》，备案编号 0685 石竣 2021(建)0049 号
- 26、《工程竣工验收备案表》，备案编号 0642 石竣 2021(建)0047 号
- 27、《工程竣工验收备案表》，备案编号 0641 石竣 2021(建)0046 号
- 28、《工程竣工验收备案表》，备案编号 0513 石竣 2020(建)0036 号
- 29、《工程竣工验收备案表》，备案编号 0512 石竣 2020(建)0035 号

综上，本所律师认为，本项目本期专项债券本次调增数额为在地方政府债券限额内调整，主要由实施单位专项用于本项目安置房尾款支付及市政基础设施建设，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2020〕94号文及财预〔2021〕110号文的规定。

## 二、项目实施主体

根据《募投情况》及“石政批〔2015〕19号”批复文件，本项目的实施主体为北京石泰集团有限公司。根据石泰集团提供的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统 (<http://bj.gsxt.gov.cn/index.html>) 查询，截至本法律意见书出具之日，石泰集团基本情况如下：

企业名称	北京石泰集团有限公司
------	------------

企业类型	有限责任公司（国有控股）		
住所	北京市石景山区实兴大街30号院10号楼2层205房间		
成立日期	2014年03月04日		
法定代表人	刘长余		
经营范围	项目投资；投资管理；技术服务；组织文化艺术交流活动（演出除外）；机动车公共停车场管理；房地产开发；施工总承包、专业承包、劳务分包；建设工程项目管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）		
注册资本	260000万元人民币		
营业期限	2014年03月04日至2064年03月03日		
统一社会信用代码	91110107093089824Q		
登记机关	北京市石景山区市场监督管理局		
核准日期	2020年04月30日		
股权结构	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
	北京市石景山区国有资本投资有限公司	223000	85.7692
	北京市石景山区人民政府国有资产监督管理委员会	37000	14.2308
	合计	260000	100

经核查，截至本法律意见书出具之日，石泰集团未被列入国家企业信用信息公示系统的经营异常名录或严重违法企业名录，未受到行政处罚。石泰集团依法设立并有效存续，具备从事本项目实施主体资格。

### 三、本项目资金情况

#### （一）偿债资金来源

根据《募投情况》，本期债券本期调增金额通过项目土地上市资金偿还。

#### （二）项目收益与融资自求平衡情况

根据《项目收益与融资平衡报告》，本期调整债券募集资金投资项目现金流入通过项目相关实现专项收益、出让土地收益及项目其他收入实现。项目未产生

收益前，项目融资还本付息资金由融资资金支付。本期调整债券后募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：假设以北京市 2018 年至 2021 年平均生产总值（GDP）同比增速 5.6% 的 80% 即 4.48% 的比例，计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 1.28 倍，预计项目的现金流入仍能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。按现状计算收入的情况下，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数 1.30 倍（可用于资金平衡的现金净流入为 2,666,356.48 万元/融资本息合计 2,053,905.98 万元），项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

#### **四、与本期专项债券有关的风险及风险应对措施**

根据相关政策，本期专项债券的主要法律风险及风险应对措施如下：

##### **（一）风险因素**

##### **1、市场及政策风险**

本项目开发期间，受国家宏观经济政策、产业发展政策调整的影响及土地市场情况的变化及不可抗力（如新冠肺炎疫情），现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

##### **2、利率风险**

受国民经济总体运行状况、国家宏观基金、金融货币政策等因素的影响，在本期专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期专项债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

### 3、流动性风险

本期专项债券发行后的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况及投资者投资偏好及交易意愿等因素的影响,可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易量低,从而影响本期债券的流动性。

### 4、项目建设施工风险

项目建设过程中,已完工程或在建工程如果存在质量缺陷,将会对本项目产生不利影响的危险。

### 5、社会稳定风险

在项目实施过程中,征地拆迁居民期望的补充标准与实际补偿标准差距较大,可能导致利益群体的不满,容易造成补充协议签订工作推进困难。同时,安置房源不能满足拆迁居民要求,未能按时交付房屋也容易引发社会不稳定事件。

### 6、财务风险

本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大,若项目在实施过程中因突发事件造成项目建设延期,或遇市场发生重大变化,土地出让收入及面积不能按计划实现,或挪用土地出让金,则项目可能出现资金周转困难。

## (二) 风险应对措施

1、在土地开发过程中,要加强投资的管理、工程进度的管理,并采取有效的措施,顺利完成征地拆迁工作。将土地的开发建设与土地出让结合起来,进行科学的财务运作,尽量避免和减少风险因素的发生。

2、项目建设施工过程中，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

3、建设单位应严格按照工作内容及标准进行征地、房屋腾退补偿以及市政基础设施建设工作，并对项目建设过程中各项成本的投入实施全程审计，严格控制土地开发过程中“隐形成本”的出现，保证项目按照预算投资额如期进行。

4、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。

## **五、本次发行的中介机构及相关文件**

### **（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》**

本期债券发行的财务评价机构为北京普洋会计师事务所，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，北京普洋会计师事务所持有统一社会信用代码为91110109740071672A的《营业执照》及执业证书编号为11000259的《会计师事务所执业证书》。



北京普洋会计师事务所为本期专项债券本期调增出具了《项目收益与融资平衡报告》，《项目收益与融资平衡报告》认为：“在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次调整债券资金后石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目专项债券，预计项目资金流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”。

综上，本所律师认为，北京普洋会计师事务所在中国境内依法设立并有效存续，与发行人之间不存在关联关系且具备为本期专项债券提供相关服务的资格。

## **（二）律师事务所及《法律意见书》**

本期专项债券发行由北京天驰君泰律师事务所出具《法律意见书》，本所持有北京市司法局核发的证号为 31110000H52631115G《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

## **六、结论**

根据上述内容，本所律师认为：本项目实施主体北京石泰集团有限公司依法设立并有效存续，具备从事本项目实施主体资格；本项目本期调增金额将用于项目安置房尾款支付及市政基础设施建设，符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号等相关要求；根据《项目收益与融资平衡报告》，本期专项债券本期调增偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文的相关规定，本项目本期专项债券资金调整后，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(此页无正文，为《北京天驰君泰律师事务所关于 2021 年北京市政府专项债券  
(二十一期) 石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目(调增项目) 法律意见书》  
签署页)

北京天驰君泰律师事务所 (盖章)




负责人 (签名):

  
陈 聪

经办律师 (签名):

  
孙 刚

经办律师 (签名):

  
许晓霞

2022 年 5 月 3 日