

北京大成律师事务所

关于 2021 年北京市政府专项债券（十八期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区

（海淀）永丰产业基地（新）园区

配套设施建设项目（二期）（调减项目）

之

法律意见书

大成（证）字[2022]第 582 号

大成 DENTONS

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层
16-21F, Tower B, ZT INTERNATIONAL CENTER, No.10, Chaoyangmen Nandajie, Chaoyang
District, Beijing
Tel: 8610-58137799
Fax: 58137766

关于 2021 年北京市政府专项债券（十八期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区

（海淀）永丰产业基地（新）园区

配套设施建设项目（二期）（调减项目）

之

法律意见书

大成（证）字[2022]第 582 号

致：北京市海淀区财政局

根据《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）、《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）、《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）、《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）、财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、北京市财政局《关于印发<2019 年北京市政府债券招标发行规则>的通知》（京财国库〔2019〕1023 号）、国务院《关于同意支持中关村科技园区建设国家自主创新示范区的批复》、《中关村国家自主创新示范区北部研发服务和高新技术产业聚集区（海淀北部地区）规划（2010 年-2020 年）》、《海淀北部地区控制性详细规划（街区层面）》、财政部《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）、北京市财政局《关于印发<北京市政府债券招标发行兑付办法>的通知》（京财国库〔2021〕86 号）、财政部《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110 号）等法律、法规和规范性文件的规定，北京大成律师事务所接受北京实创高科技发展有限责任公司委托，就 2021 年北京市政府专项债券（十

八期)中国(北京)自贸试验区科技创新片区(海淀)永丰产业基地(新)园区配套设施建设项目(二期)(调减项目)有关法律事项出具本法律意见书。

声明:

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见;本所律师认定某些事项是否合法有效,是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据,同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认;本所律师已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对申报项目进行了适当的尽职调查,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书主要依赖于项目实施单位北京实创高科技发展有限责任公司向本所律师提供的文件。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实,本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3、为出具本法律意见书,本所律师核查了北京实创高科技发展有限责任公司提供的有关文件和材料,并得到了如下保证:其已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的材料,其所提供的原始材料、副本材料、复印件等材料均符合真实、准确、完整的要求,有关副本材料、复印件等与原始材料一致。

4、在本法律意见书中,本所律师仅就申报项目所涉及的法律问题进行核查,不对有关工程咨询、财务专项评估报告(包括但不限于偿债能力、流动性等)等专业事项发表意见,本法律意见书中引用专项评价报告等内容,均为严格按照其他相关机构出具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供本次调减 2021 年度发行的北京市政府专项债券之目的使用,不得用作任何其他目的。

本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具法律意见如下:

释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下列含义：

本所	指北京大成律师事务所
本所律师	指北京大成律师事务所为本申报项目指派的承办律师
实创高科公司	指北京实创高科技发展有限责任公司
本申报项目	指中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）
兴华致略	指北京兴华致略咨询服务有限公司
《项目募投情况》	指北京兴华致略咨询服务有限公司出具的《2021 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）项目募投情况》
中乐成事务所	指北京中乐成会计师事务所有限公司
《收益与融资平衡报告》	指北京中乐成会计师事务所有限公司出具的《2021 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）项目收益与融资平衡报告》（中乐成专字[2022]第 2008 号）
《试点通知》	指财政部于 2017 年 6 月 2 日颁布的《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）
《用途调整操作指引通知》	指财政部于 2021 年 9 月 8 日颁布的《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110 号）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
元、万元	指人民币元、万元

正文

一、本次发行和调整要素

（一）发行人

根据《试点通知》之规定，本申报项目专项债券由北京市人民政府作为发行主体。市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

北京市人民政府作为本期专项债券的发行人符合财预〔2016〕155号文的规定。本次调整由北京市财政局统筹实施，符合《用途调整操作指引通知》关于专项债券用途调整主体的规定。

（二）本次调整概况

根据《项目募投情况》，北京市已发行的2021年北京市政府专项债券之（十八期），发行158,900万元，发行日期为2021年10月28日，期限7年，年利率3.16%，其中23,000万元用于中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目），期限7年。

为提高债券资金使用效益，本次拟从本申报项目调减债券资金20,000万元到中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本申报项目承担。

本次拟于2022年5月5日调减债券资金2,0000万元。后续2022年拟发行专项债券20,000万元；2023年拟发行专项债券75,300万元；2024年拟发行专项债券29,000万元。发行利率按2022年4月28日（基准测算日）五年期国债收益

率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。剩余资金拟通过区财政统筹安排方式解决。

（三）本次调减原因

根据《项目募投情况》，中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）专项债券资金调减原因在于，截至 2022 年 2 月末，债券资金结余 23,000 万元，本次拟从本项目调减债券资金 20,000 万元。因 F 地块的勘误已经完成，正在办理开工手续，道路年内达到可使用状态，工程款短期内无法完成全部支出。2022 年度债券额度包括 2021 年债券结余金额。为减轻 2022 年支出的压力，结余资金 20,000 万元拟申请债券资金用途调整。

综上，本所律师认为：

1、本次调整主体符合《用途调整操作指引通知》关于专项债券用途调整主体的规定；

2、本次调减原因符合《用途调整操作指引通知》规定的以及“项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求或需求少于预期的”以及“优先用于本级政府符合条件的项目”情形。

二、调减项目情况

（一）项目实施单位

根据《项目募投情况》，本申报项目的实施单位为北京实创高科技发展有限责任公司。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，网址是 <http://bj.gsxt.gov.cn/index.html> 及根据实创高科公司提供的《营业执照》，截至本法律意见书出具日，实创高科公司基本情况如下：

机构名称	北京实创高科技发展有限责任公司
统一社会信用代码	9111010810200570XL
注册地址	北京市海淀区上地信息路 22 号
法定代表人	陈晓智
类型	有限责任公司（法人独资）
登记管理部门名称	北京市海淀区市场监督管理局
注册资本	71200 万元
成立日期	1992 年 3 月 12 日

经营范围	技术推广；投资与资产管理；房地产开发，销售自行开发的商品房；热力供应；销售机械电气设备、建筑材料；能源技术的开发、技术服务；制冷设备的安装维修；出租办公用房。（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。）
-------------	--

公示系统显示，截至本法律意见书出具日，暂无列入经营异常名录信息，暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息。根据实创高科公司现行有效的公司章程并经其书面确认，实创高科公司现有效存续，不存在依法需终止的情形。

根据工商登记资料，截至本法律意见书出具日，实创高科公司的股东为中关村发展集团股份有限公司。

（二）项目概况

永丰产业基地（新）园区位于北京市海淀区北部地区，为海淀区北部三大产业功能区之一，是北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一。项目将打造成中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。

2020年8月30日，国务院以国发[2020]10号印发了包括北京自由贸易试验区总体方案的通知。按中国（北京）自由贸易试验区总体方案，强化自贸试验区改革同北京市改革的联动，各项改革试点任务在具备条件的中关村国家自主创新示范区全面实施，并逐步在北京市推广试验。海淀组团叠加了国家服务业扩大开放综合示范区、自由贸易试验区、中关村国家自主创新示范区等多种政策，成为增长新引擎。

（三）项目建设内容

本申报项目位于海淀区西北旺镇，北五环外。项目总用地面积约 221.98 公顷，共分为 A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 八个项目，规划地上建筑面积 255.99 万平方米，未来可上市部分规划建筑面积 229.18 万平方米。同步实施整理用地面积约 332.71 公顷。

项目用地涉及海淀区西北旺镇农村集体及部分国有土地。现状地上物主要为宅基地地上房屋、集体非住宅、国有非住宅，其中：宅基地面积约 551,561 平方米，宅基地房屋建筑面积 433,170 平方米，集体非住宅房屋建筑面积 508,885 平

平方米，国有非住宅房屋建筑面积 48,800 平方米。

腾退同步实施整理（拆迁用地）范围内宅基地面积约 356,526 平方米，宅基地地上房屋建筑面积 282,418 平方米，集体非住宅房屋建筑面积 516,443 平方米，国有非住宅房屋建筑面积 2,675 平方米。

（四）项目的批准

1、2018 年 8 月 27 日，北京市规划和国土资源管理委员会下发《关于永丰产业基地（新）一级开发项目组团（A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 地块）继续实施土地一级开发有关问题的批复》（市规划国土函[2018]2073 号），对实创高科公司《关于永丰产业基地（新）一级开发项目组团（A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 地块）授权延期的申请》（实司发[2018]95 号）做出批复。

2、2019 年 9 月 11 日，北京市发展和改革委员会下发《关于永丰产业基地（新）4—1 街区一级开发项目组团（F1 地块）项目核准的批复》（京发改（核）[2019]213 号），同意实创高科公司实施海淀区永丰产业基地（新）4—1 街区一级开发项目组团（F1 地块）项目。此前，2018 年 7 月 2 日，北京市规划和国土资源管理委员会（海淀分局）根据实创高科公司关于 F1 地块用地申请，下发了《建设项目规划条件（土地储备前期管理）》（2018 规土（海）条整字（0001）号），同意实创高科公司按照批复的规划条件及附图所示用地范围，开展土地储备前期整理相关工作；2019 年 1 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会（海淀分局）根据实创高科公司送审的 F1 地块用地预审报告，下发了《建设项目用地预审意见》（市规划国土海预[2019]4 号），同意该建设项目通过用地预审。

3、2019 年 9 月 11 日，北京市发展和改革委员会下发《关于永丰产业基地（新）4—1 街区一级开发项目组团（F2 地块）项目核准的批复》（京发改（核）[2019]215 号），同意实创高科公司实施海淀区永丰产业基地（新）4—1 街区一级开发项目组团（F2 地块）项目。此前，2018 年 7 月 2 日，北京市规划和国土资源管理委员会（海淀分局）根据实创高科公司关于 F2 地块用地申请，下发了《建设项目规划条件（土地储备前期管理）》（2018 规土（海）条整字（0002）号），同意实创高科公司按照批复的规划条件及附图所示用地范围，开展土地储备前期整理相关工作；2019 年 1 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会（海

淀分局)根据实创高科公司送审的 F2 地块用地预审报告,下发了《建设项目用地预审意见》(市规划国土海预[2019]5 号),同意该建设项目通过用地预审。

4、2019 年 9 月 11 日,北京市发展和改革委员会下发《关于永丰产业基地(新)一级开发项目组团(J 地块)项目核准的批复》(京发改(核)[2019]214 号),同意实创高科公司实施海淀区永丰产业基地(新)一级开发项目组团(J 地块)项目。此前,2018 年 7 月 2 日,北京市规划和国土资源管理委员会根据实创高科公司用地申请,下发了《建设项目规划条件(土地储备前期管理)》(2018 规土条整字(0006)号),同意实创高科公司按照批复的规划条件及附图所示用地范围,开展土地储备前期整理相关工作;2019 年 7 月 4 日,北京市规划和自然资源委员会海淀分局根据实创高科公司送审的 J 地块用地预审报告,下发了《关于永丰产业基地(新)一级开发项目组团(J 地块)项目用地预审意见的函》,同意该建设项目通过用地预审。

截至本法律意见书出具之日,实创高科公司已取得对永丰产业基地(新)一级开发项目组团(A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 地块)继续实施土地一级开发的批复,其中 F1、F2、J 地块一级开发项目已完成立项审批。该项目组团采取滚动方式进行开发,相关地块立项报批等手续将次第展开。建议项目实施单位按照土地一级开发法规政策要求,严格履行报批程序。项目实施单位承诺在办理齐全相关手续前不会开工建设。

(五) 项目的公益性和社会效益

根据《收益与融资平衡报告》,本申报项目将助力海淀区规划目标的全面实现。依据《海淀分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》,要将海淀建设成为人文、生态、科技融合发展的世界领先的科技创新活力城区,令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城。项目建设将吸引一批具有全球影响力的原创成果、国际标准、技术创新中心和创新型领军企业入驻,加快形成创新型领军企业和产业集群。项目建成后,将统筹推进北部园区建设、基础设施和公共服务配套、生态绿心建设等工作,深化龙头企业产业组织能力和产业链整合能力,打造高新技术产业和“高精尖”经济结构的战略腹地,尽快形成产城融合发展的新局面。

综上，本所律师认为：

1、实创高科公司系经依法批准设立的具有独立法人资格的单位，具备作为本申报项目实施单位的主体资格。

2、实创高科公司已取得对永丰产业基地（新）一级开发项目组团（A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 地块）继续实施土地一级开发的批复，其中 F1、F2、J 地块一级开发项目已完成立项审批。鉴于该项目组团采取滚动方式进行开发，项目实施单位应根据项目进度，遵照土地一级开发法规政策要求，严格履行报批程序，在办齐相关手续后开工建设。

3、本申报项目具有公益性，符合《用途调整操作指引通知》关于调整安排项目属于有一定收益的公益性项目的要求。

三、调减项目资金情况

（一）项目资金来源及用途

根据《项目募投情况》，本申报项目的资金筹措情况如下：

项目总投资为2,129,569万元，其中：前期费用 33,364万元，征地费用382,816万元，腾退费用 986,177 万元，市政基础设施建设 65,163 万元，其他费用 12,561 万元，财务费用 647,952 万元，审计费 1,536 万元。

项目投资额 2,129,569 万元的资金来源为：区财政统筹资金 1,039,169 万元，约占项目总投资的 48.79%；专项债券融资 354,300 万元，约占项目总投资的 16.64%；2021 年北京市政府专项再融资 736,100 万元，约占项目总投资的 34.57%。未来除发行专项债券外无其他方式融资计划。

债券资金主要用于永丰产业基地（新）园区内道路及幼儿园等配套设施建设项目。

（二）项目预期收益与融资平衡情况

根据《项目募投情况》，本期债券募集资金投资项目收益通过土地出让等方式实现。项目建成后可作为核心通用芯片、人工智能、精准医疗、新能源、新材料、航空航天等战略性新兴产业及智能制造、大数据、大健康等产业项目用地。根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：其中供地方式为划拨的，其收入依据应分摊土地整理成本确定；供地方式为协议出让的，其收入依据应分摊土地整理成本及政府土地收益确定；供地方式为出让的，其收入依据假设开发法和基准地价法综合测算的预期土地出让价格确定。北京市 2018 至 2020 年的 GDP 增速分别为 6.6%、6.1%、1.2%，平均增速为 4.6%，项目暂按此增速估算收入增长率。

依据《项目募投情况》，在平均 GDP 增幅为 4.6%的基础上测算用于资金平衡相关收入的情况下，项目累计净现金流量为 554,740 万元。在 GDP 平均增幅为 4.6%的基础上，分别按 GDP 增幅的 100%、90%、80%来计算用于资金平衡相关收入并进行压力测试，测算本期债券募投项目收益和现金流对债务融资本息（含项目贷款本息和债券本息）的覆盖倍数分别为 1.66 倍、1.64 倍、1.62 倍。这显示本申报项目在满足还本付息的前提下，仍有富余资金，表明项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

中乐成事务所出具的《收益与融资平衡报告》对项目资金平衡的分析结果认为：“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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2021 年北京市政府专项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，本次调整项目前后项目自平衡情况的结论性意见，是均可以覆盖项目总投资并充分满足 2021 年北京市政府专项债券还本付息要求。”

四、项目潜在风险及还款保障

根据《项目募投情况》，项目潜在风险及还款保障情况如下：

（一）本申报项目可能存在的风险

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。

（二）还款保障情况

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省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级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《收益与融资平衡报告》

中乐成事务所受托对本申报项目的收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

根据中乐成事务所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中乐成事务所系经北京市海淀区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为91110108693237990U，成立日期为2009年8月13日，经营范围为：审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计、代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所受托作为法律顾问针对本申报项目及其建设内容、资金投入等事项之合法合规情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2016

年 8 月 8 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 311100004005689575。

六、结论

本所律师认为：

1、本次调整主体符合《用途调整操作指引通知》关于专项债券用途调整主体的规定；

2、本次调减原因符合《用途调整操作指引通知》规定的“项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求或需求少于预期的”以及“优先用于本级政府符合条件的项目”情形；

3、项目实施单位实创高科公司系经依法批准设立的具有独立法人资格的单位，具备作为本申报项目实施单位的主体资格；

4、实创高科公司已取得对永丰产业基地（新）一级开发项目组团（A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 地块）继续实施土地一级开发的批复，其中 F1、F2、J 地块一级开发项目已完成立项审批。鉴于该项目组团采取滚动方式进行开发，项目实施单位应根据项目进度，遵照土地一级开发法规政策要求，严格履行报批程序，在办齐相关手续后开工建设；

5、本申报项目具有公益性，符合《用途调整操作指引通知》关于调整安排项目属于有一定收益的公益性项目的要求；

6、本次债券资金调整前后，如兴华致略出具的《项目募投情况》，中乐成事务所出具的《收益与融资平衡报告》所述，本申报项目均能够合理保障偿还融资本金和利息，实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件；

7、为专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

综上所述，本次发行对应的项目、项目主体、资金运行、风险揭示、防范及中介服务机构均符合相关法律、法规、规章规定，故本次专项债券调减合规。

本法律意见书正本一式叁份，经本所律师签字并加盖公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为《北京大成律师事务所关于 2021 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）之法律意见书》之签章页）



北京大成律师事务所（公章）

负责人：彭雪峰



经办律师：



吴瑜

吴瑜

授权代表：

王隽

田茜

田茜



2022 年 4 月 30 日