



北京嘉维律师事务所

关于
2021 年北京市政府专项债券（二十一期）
北京银行保险产业园 651 地块
及园区基础配套设施建设项目
（调减项目）
之
法律意见书



（2022）京嘉维非字第 015 号

2022 年 5 月



目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、声明	4
第二部分 正文	6
一、项目建设单位的主体资格	6
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	10
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



北京嘉维律师事务所
关于
2021 年北京市政府专项债券（二十一期）
北京银行保险产业园 651 地块
及园区基础配套设施建设项目（调减项目）
之
法律意见书

致：北京市石景山区财政局

北京市嘉维律师事务所（以下简称“本所”、“嘉维所”）系经中华人民共和国北京市司法局批准设立，是具有中华人民共和国执业许可的律师事务所，统一社会信用代码：31110000E00017859C。本所接受委托，担任北京市政府专项债券（二十一期）北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目发行政府专项债券的专项法律顾问，就北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目调减项目合规性核查事宜出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《中华人民共和国土地管理法》、财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理办法》（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[2017]89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

除非文义另有所指，以下词语或简称具有以下含义：

1. 财政部：指中华人民共和国财政部
2. 发行人：指北京市人民政府
3. 市财政局：指北京市财政局
4. 市规划委：指北京市规划委员会
5. 区政府：指北京市石景山区人民政府
6. 区财政局：指北京市石景山区财政局
7. 本期政府专项债券：指“2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京银行保险产业园651地块及园区基础配套设施建设项目”政府专项债券
8. 本所：指北京嘉维律师事务所
9. 本所律师：指出具并签署本法律意见书，具有合法执业资格的本所专职律师
10. 会计师事务所：指亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
11. 本期债权对应项目或地块：北京银行保险产业园651地块及园区基础配套设施建设项目（调减项目）
12. 元：指人民币“元”
13. 自求平衡财务评估咨询报告：指《2021年北京市政府专项债券（二十一期）北京银行保险产业园651地块及园区基础配套设施建设项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》（亚会咨字（2022）第02110006号）



二、声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师作出如下声明：

（一）本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期政府专项债券调减项目的真实性、合法性、合规性进行了充分的核查验证，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、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师出具本法律意见书，所依据的是本法律意见书签署日之前的相关事实，及本法律意见书签署日之前我国现行有效的法律、法规、规范性文件及相关政策的规定。

（三）本所律师出具本法律意见书过程中，认定某些事实是否合法、有效，是以该等事实发生、存续之时所适用的法律、法规、规范性文件、国家及地方政策为依据的，同时充分考虑了政府有关主管部门给予的有关行政确认、许可。

（四）本所律师向相关主体提出了出具本法律意见书所需的资料、信息要求，并得到了相关主体相应回复的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件），该等回复是本所律师出具本法律意见书的依据。本所律师在提供本次法律顾问服务期间，向相关主体有关工作人员进行了询问，及必要的讨论，对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

（五）本所律师仅就本期政府专项债券调减有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级、项目说明等非法律专业事项



和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见、项目说明中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期政府专项债券调减必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应法律责任。

（七）本所同意相关主体在为本期债券调减而编制的发行文件中部分或全部引用或根据审批部门审核要求引用本法律意见书内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

（八）本法律意见书仅供本期政府专项债券调减使用，任何单位和个人不得将本法律意见书，或本法律意见书部分内容用作本期政府专项债券调减以外的目的使用。



第二部分 正文

一、项目建设单位的主体资格

本期债券对应项目和地块共涉及四家项目建设单位，其主体资格信息如下：

1. 《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》实施单位基本情况：

单位名称：北京保险产业园投资控股有限责任公司

统一信用社会代码：911101070962742595

单位住所：北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 920 室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：陈新

经营范围：施工总承包；专业承包；物业管理；房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品房；投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）。（“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”；领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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。）

2. 《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》



实施单位基本情况:

单位名称: 北京保融置业发展有限公司

统一信用社会代码: 91110107MA01C4BA6K

单位住所: 北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 908 室

单位性质: 有限责任公司(法人独资)

法定代表人: 陈英

经营范围: 房地产开发; 物业管理; 销售自行开发的商品房; 出租商业用房; 承办展览展示活动; 会议服务; 经济贸易款咨询; 组织文化艺术交流活动(演出除外); 计算机咨询; 计算机系统集成; 数据处理(数据处理中的银行卡中心、PUE 值 1.5 以上的云计算数据中心除外); 技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广; 基础软件服务、应用软件服务。(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。)

3. 《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》

实施单位基本情况:

单位名称: 北京中关村石景山园发展有限公司

统一信用社会代码: 91110107664615104F

单位住所: 北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 910 室

单位性质: 有限责任公司(法人独资)

法定代表人: 王琦

经营范围: 房地产开发; 销售商品房; 承办展览展示; 会议服务; 信息咨询(中介服务除外); 组织文化交流活动(演出除外); 计算机



技术咨询；计算机网络工程设计、安装；计算机系统集成；经济信息咨询；数据处理；软件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；基础软件服务、应用软件服务。（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。）

4.《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》
实施单位基本情况

单位名称：北京保兴置业发展有限公司

统一信用社会代码：91110107MA01AGPPXK

单位住所：北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 906 室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王晓舟

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）。（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。）

据此，本律师认为，北京保险产业园投资控股有限责任公司、北京保融置业发展有限公司、北京中关村石景山园发展有限公司、北京保兴置业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，具备从事产业园区基础设施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	北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目(调减项目)
坐落地区	石景山区中关村科技园
四至范围	东至工人疗养院西墙，南至永定河引水渠北路北边界，西至刘娘府东街，北至金顶山南路边界
土地规划用途	研发办公、商业配套
规划建筑面积	120,170.00 平方米
项目总需求	223,528.00 万元
已发行债券金额	25,000.00 万元
本次调减债券金额	22,357.4512 万元
本次债券期限	20 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保险产业园投资控股有限公司、北京保融置业发展有限公司、北京中关村石景山园发展有限公司、北京保兴置业发展有限公司用于北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整到石景山区



衙门口棚户区改造土地开发项目，符合国发[2014]43号、财预[2016]155号、财预[2017]89号、财预[2018]34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

北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目根据以下文件：

1. 《北京市发展和改革委员会关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目核准的批复》（京发改（核）[2018]312 号）。

2. 《北京市发展和改革委员会关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]199 号）。

3. 《北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土整储挂（石）[2017]099 号）。

4. 《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》（京土整储挂函（石）[2017]099 号）。

5. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》（2017 规土条供字 0013 号）。

6. 《国有建设用地使用权出让合同》（京地出〔合〕字[2018]第 0030 号）及补充协议。

7. 《关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区



1605-651 地块 B23 研发设计用地项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（石）综审函[2021]0003 号）。

8. 编号为：2018 规土（石）地字 0007 号的《中华人民共和国建设用地规划许可证》及附件。

9. 编号为：京（2018）石不动产权第 0000049 号的国有建设用地使用权《中华人民共和国不动产权证书》。

10. 编号为 2021 规自（石）建字第 0009 号的《中华人民共和国建设工程规划许可证》及附件。

11. 编号为：110107202107130101 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》。

本所律师认为：本期政府专项债券发行对应目标项目，是北京市石景山区北京银行保险产业园项目有效组成部分，权属清晰，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北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整到石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目，符合产业园区基础设施项目相关政策。

（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:

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库,纳入政府性基金预算管理,确保专项债券还本付息资金安全。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划,保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息,或通过处置可变现资产,银行融资等方法偿还债券。

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。

(三) 项目资金到位及使用情况

项目 2021 年共申报专项债券额度 25,000.00 万元,期限为 20 年,本次拟调减债券 22,357.4512 万元,融资利率 3.52%,预计到期本息累计 27,253.89 万元。

调减原因:根据北京市审计局《第四季度重大政策措施落实情况跟踪审计报告(征求意见稿)》的要求,为提高债券资金使用效率,拟将本项目债券剩余资金 22,357.4512 万元调整至石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目。债券资金调整前,债券利息及付息服务费由本项目承担。

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产业园区基础设施工作，将年内无法形成支出专项债券资金调整到石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目。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》由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙），现持有统一社会信用代码 911100000785632412 的《营业执照》，及执业证书编号：11010075 的《会计师事务所执业证书》，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）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嘉维律师事务所出具。

北京嘉维律师事务所现持有北京市司法局于 2021 年 12 月 10 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31110000E00017859C），北京嘉维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嘉维律师事务所邱坤鹏律师签署，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，北京保险产业园投资控股有限责任公司、北京保融置业发展有限公司、北京中关村石景山园发展有限公司、北京保兴置业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发行的产业园区基础设施专项债券募集资金将专项用于北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整到石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目，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《2021 年北京市政府专项债券（二十一期）北京
银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目（调减项目）
之法律意见书》的签署页）

北京嘉维律师事务所
负责人：赵曾海
签名或盖章：0436691

经办律师：邸坤鹏

签名或盖章：邸坤鹏

2022 年 5 月 3 日