



中国北京市朝阳区北辰东路八号
北辰汇宾大厦 A 座六层
邮编: 100101

F6/A, North Star HuiBin Plaza,
No.8 BeiChen East Road, ChaoYang
District, Beijing 100101 China



北京天驰君泰律师事务所

关于

2021 年北京市政府专项债券（十六期）

门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目

（调减项目）

之

法律意见书

2022 年 4 月

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 释 义..... | 2 |
| 一、 本项目概况..... | 6 |
| （一） 项目概况..... | 6 |
| （二） 项目批复..... | 7 |
| 二、 项目实施主体..... | 10 |
| 三、 本项目资金情况 | 10 |
| （一） 偿债资金来源 | 11 |
| （二） 项目收益与融资自求平衡情况 | 11 |
| 四、 与本项目专项债券有关的风险及风险应对措施..... | 11 |
| （一） 风险因素..... | 11 |
| （二） 风险应对措施 | 13 |
| 五、 本项目中介机构及相关文件..... | 13 |
| （一） 会计师事务所及《自求平衡财务专项报告》 | 14 |
| （二） 律师事务所及《法律意见书》 | 14 |
| 六、 结论 | 14 |

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 |
| 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 | 北京市门头沟区财政局 |
| 区政府 | 指 | 北京市门头沟区政府 |
| 本项目 | 指 | 2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目（调减项目） |
| 项目实施主体/中冶名祥 | 指 | 北京中冶名祥置业有限公司 |
| 本所 | 指 | 北京天驰君泰律师事务所 |
| 中天呈 | 指 | 中天呈会计师事务所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》（2018修正） |
| 国发〔2013〕25号 | 指 | 《国务院关于加快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》 |
| 财预〔2018〕28号 | 指 | 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号） |
| 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 |
| 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） |
| 京发改（前期）〔2017〕119号 | 指 | 《北京市发展和改革委员会关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕119号） |

| | | |
|--------------|---|---|
| | | 119号) |
| 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） |
| 《募投项目情况》 | 指 | 2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目（调减项目）募投项目情况 |
| 《自求平衡财务专项报告》 | 指 | 2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告 |
| 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（十六期）门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目（调减项目）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（十六期）
门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目
（调减项目）
之
法律意见书

致：北京市门头沟区财政局

北京市天驰君泰律师事务所接受北京市门头沟区财政局委托，担任 2021 年北京市政府专项债券（十六期）门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目（调减）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”）为本项目专项债券用途调减相关事宜提供法律服务。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》、《地方政府专项债券用途调整操作指引》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、发行人或者中冶名祥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项目专项债券用途调减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》作为本项目专项债券用途调减

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项目专项债券用途调减之目的而使用，不得被任何人或单位用于任何其他目的。

正 文

一、本项目概况

根据《募投项目情况》及《自求平衡财务专项报告》，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 | 2021 年发行债券规模 | 本项目拟调减金额 | 项目实施主体 |
|-------------------------|----------------------------|------------|------------|--------------|-------------|--------------|
| 门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目 | 东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山 | 43.65 万平方米 | 56.5156 亿元 | 3.5 亿元 | 1.391824 亿元 | 北京中冶名祥置业有限公司 |

门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目所处门头沟区永定镇冯村、阳坡元新村和冯村北，位于门头沟新城的南部，长安街西延线的尽端，地处永定

河畔、石龙工业开发区西侧，紧靠石担路，距区政府所在地约 4 公里。东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山。本项目总用地规模约 43.65 公顷，其中代拆范围约 1.5 公顷，项目本体约 42.17 公顷。除宅基地及集体非宅外，项目范围内地上附着物主要为树木、构筑物、坟茔、电线杆、地下管道及其他市政公共设施等。本项目征地需负责约 86 人员的农转居工作，最终以公安、劳动保障和民政部门等审定为准。

本项目对应一个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 565,156.00 万元，其中：资本金 101,779.00 万元，拟发行专项债融资 195,000.00 万元，其他融资 194,900.00 万元，剩余部分 73,477.00 万元由企业自筹及财政统筹解决。本项目 2021 年已发行专项债券 3.5 亿元，其中 2021 年北京市政府专项债券（九期）包含本项目发行的专项债券 0.36 亿元（三年期，利率 2.83%）；2021 年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券 3.14 亿元（三年期，利率 2.91%），本次拟调减专项债券 13,918.24 万元。

根据区财政局提供的《地方政府债券用途调整信息公开表项目》，本项目由于 1) 滞留户未完成清理，导致相关工作无法正常开展，相关费用无法支出；2) 项目范围内存在大量坟茔，直接影响项目范围内的征地工作的因素进行专项债券用途调减，本次拟调减专项债券 13,918.24 万元，调减额度拟用于门头沟区采空棚户区改造项目安置房回购以及自建安置房结算。

（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、《北京市门头沟区人民政府关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目实施主体有关事项的批复》（门政函〔2016〕39号）
- 2、《关于门头沟区永定镇3571地块14街区棚户区改造和环境整治项目环境影响初审意见的函》（门环函〔2016〕30号）
- 3、《关于门头沟区永定镇3751地块14街区棚户区改造及环境整治项目有关规划意见的复函》（规门函〔2016〕106号）
- 4、《关于门头沟区永定镇3751地块14街区棚户区改造和环境整治项目征求意见的复函》（京国土门函〔2016〕212号）
- 5、《门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目委托协议》
- 6、《北京市发展和改革委员会关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕119号）
- 7、《门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目建设用地地质灾害危险性评估报告》（地灾编号：1611-0113-255）
- 8、关于《北京市门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目建设用地压覆矿产资源储量核查报告》矿产资源储量评审备案证明（京国土备储字〔2017〕10号）
- 9、《中华人民共和国建设项目选址意见书》，选字第110109201900012号
- 10、《北京市规划和自然资源委员会建设项目选址意见书附件》（2019规自（门）选市政字0005号），选字第110109201900012号

- 11、《北京市规划和自然资源委员会建设项目用地预审意见》(2019规自(门)预市政字 0003 号)
- 12、《北京市交通委员会关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2019〕1864 号)
- 13、《北京市规划和自然资源委员会关于门头沟新城 14 街区棚改安置房项目控制性详细规划的批复》(京规自函〔2020〕144 号)
- 14、《北京市门头沟区人民政府关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目实施主体授权延期有关事项的批复》(门政函〔2020〕57 号)
- 15、《北京市水务局关于门头沟新城 14 街区 MC00-0014-0060 等地块控规调整规划水影响评价报告的批复》(京水行许字〔2020〕77 号)
- 16、《建设项目环境影响登记表》已完成备案,备案号:2020110109000000053
- 17、《北京市规划和自然资源委员会关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》(2020 规自(门)审改试点函字 0001 号)
- 18、门头沟区住房和城乡建设委员会《施工登记意见函》,编号:2020 施[门]意字 003 号

综上,本所律师认为,本项目专项债券调减数额为在地方政府债券限额内调整,本项目专项债券募集资金主要由实施单位专项用于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目建设,将年内无法形成支出专项债券资金调整至门头沟区

采空棚户区改造项目，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《募投项目情况》及“京发改（前期）〔2017〕119号”批复文件，本项目的实施主体为北京中冶名祥置业有限公司。根据中冶名祥提供的《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，中冶名祥基本情况如下：

| | | | |
|----------|---|---------|---------|
| 企业名称 | 北京中冶名祥置业有限公司 | | |
| 企业类型 | 有限责任公司(法人独资) | | |
| 住所 | 北京市门头沟区永定镇政府办公楼9层902室 | | |
| 成立日期 | 2015年08月04日 | | |
| 法定代表人 | 李瑞峰 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；土地一级开发；出租办公用房；出租商业用房；项目投资。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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。） | | |
| 注册资本 | 2000万人民币 | | |
| 营业期限 | 2015年08月04日至2035年08月03日 | | |
| 统一社会信用代码 | 911101093515748231 | | |
| 登记机关 | 北京市门头沟区市场监督管理局 | | |
| 核准日期 | 2021年01月08日 | | |
| 股权结构 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
| | 中冶置业集团有限公司 | 2000 | 100 |
| | 合计 | 2000 | 100 |

经核查，截至本法律意见书出具之日，中冶名祥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。中冶名祥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《自求平衡财务专项报告》，本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目建设资金偿还，项目建设资金包含项目资本金及财政统筹资金。

(二) 项目收益与融资自求平衡情况

根据《自求平衡财务专项报告》，经测算，本项目扣除调减的债券金额共需还本付息 432,116.01 万元。在门头沟新城 14 街区棚户区改造和环境整治项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目现金净流入为 542,373.51 万元，应付本息合计 432,116.01 万元，本息覆盖倍数 1.26。在调减 13,918.24 万元专项债券后，预期土地出让收入对应的项目净收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、与本项目专项债券有关的风险及风险应对措施

根据相关政策及《募投项目情况》，本项目专项债券存在的主要法律风险及风险应对措施如下：

(一) 风险因素

1、市场、政策及不可抗力风险

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、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、

出让价格不确定及土地上市进度不确定等问题。

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，在本项目专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本项目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

本项目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風險。

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、本项目中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《自求平衡财务专项报告》

本项目财务评价机构为中天呈会计师事务所，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中天呈会计师事务所持有统一社会信用代码为91110102798501743D的《营业执照》及执业证书编号为11000502的《会计师事务所执业证书》。

中天呈会计师事务所为本项目出具《自求平衡财务专项报告》，《自求平衡财务专项报告》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，在调减13,918.24万元专项债券后，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。”。

综上，本所律师认为，中天呈会计师事务所在中国境内依法设立并有效存续，具备为本项目提供相关服务的资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本项目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；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》；均具备为本项目提供相关服务的资格。

六、结论

根据上述内容，本所律师认为：

本项目实施主体北京中冶名祥置业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。本项目专项债券募集资金由实施单位专项用于门头沟新城14 街区棚户区改造及环境整治项目建设，本项目将年内无法形成支出专项债券资金依法调整至门头沟区采空棚户区改造项目，本次专项债券资金调整后，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书一式陆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文)

(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
(十六期) 门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目 (调减项目) 法律意
见书》签署页)

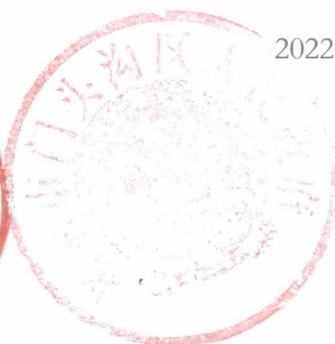
北京天驰君泰律师事务所 (盖章)



负责人 (签名): 陈聪
陈 聪

经办律师 (签名): 孙刚
孙 刚

经办律师 (签名): 许晓霞
许晓霞



2022 年 4 月 29 日