

北京高界鹏凯律师事务所

关于 2021 年北京市政府专项债券（十六期）

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目

（调减项目）

法律意见书

北京高界鹏凯律师事务所

2022 年 4 月

北京高界鹏凯律师事务所
关于 2021 年北京市政府专项债券（十六期）
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
（调减项目）
法律意见书

致：北京市门头沟区财政局

北京高界鹏凯律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）（以下简称“本次债券调整”）相关事宜的专项法律顾问，为本次债券调整工作事宜出具法律意见书。

本所依据《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）、《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72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》、《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）、《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）、《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）、《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）、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案的通知》（京政办发[2011]1号）、《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）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36号）、《关于印发<试点

发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知》（财预[2018]28号）、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，并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。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

本所律师就本次债券调整的合规性进行调查，并如实披露了与本次债券调整有关的重要信息，所披露的文件资料和信息均是真实的。在前述核查验证过程中，贵单位及中建京西建设发展有限公司（以下简称“实施主体”或“参与主体”）保证已向本所律师提供和披露为出具本法律意见书所必须之真实、准确、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言；保证所提供之材料和文件、所披露之事实无任何虚假、隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；保证所提供副本材料与正本一致、复印件与原件一致；保证所提供之文件、材料上的所有签字和印章均真实、有效；保证所有口头陈述和说明与事实一致。本所律师在出具法律意见书时，对与法律相关的业务事项已履行法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项已履行普通人一般的注意义务，制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

对于出具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，本所依赖政府有关部门或者其他有关机构出具的证明或说明文件作出判断。

本法律意见书仅就与本次调整项目有关的法律问题发表法律意见，本所及经办律师并不具备对有关会计、审计、财务等专业事项发表专业意见的适当资格。本法律意见书中涉及《专项评价报告》等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件和实施主体的说明予以引述，且并不意味着本所及经办律师对所引

用内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证,对这些内容本所及经办律师不具备核查和作出判断的适当资格。

本法律意见书仅供本次调整项目之目的而使用,除非事先取得本所律师的书面授权,任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为本次调整项目必备的法律文件,随同其他申报材料一同报送;愿意作为公开披露文件,并依法对所出具的法律意见承担责任。

本所律师同意相关主体部分或全部在本次调整项目备案文件中自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容,但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于此,现发表法律意见如下:

第一部分 释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

实施主体/参与主体	中建京西建设发展有限公司
本次调整项目/调减项目	2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）
本项目/项目	门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
会计师事务所	北京德众会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	北京德众会计师事务所有限公司出具的《2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（德众审字[2022]第200076号）
本所	北京高界鹏凯律师事务所
本法律意见书	北京高界鹏凯律师事务所出具的《北京高界鹏凯律师事务所关于2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目专项债券发行的法律意见书》
元	人民币元

第二部分 正文

一、本次调整项目的要素

本项目总投资约为431,780.00万元，该金额为立项审批总概算，其中：资本金33,250.00万元，区财政预算资金172,176.00万元，已发行2020年北京市政府专项债券（十七期）融资26,200.00万元，北京银行贷款融资25,778.68万元，2021年北京市政府专项债券（二期）融资14,900.00万元，2021年北京市政府专项债券（九期）融资7,200.00万元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资24,900.00万元。其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。

按照资金募集计划，2022年拟调减第三批次2021年北京市政府专项债券（十六期）债券金额5,065.52万元至门头沟区采空棚户区改造项目，实际使用2021年北京市政府专项债券（十六期）债券资金19,834.48万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。

二、本次调整项目对应的项目

（一）本次调整项目对应的项目参与主体

名称	中建京西建设发展有限公司
统一社会信用代码	91110000567441931Q
企业类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市门头沟区滨河路115号滨河大厦13层1304-2室
法定代表人	徐侃
经营范围	房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（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、施工总承包、专业承包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	390000万人民币
成立日期	2011年1月7日

本所律师认为,项目参与主体持有北京市门头沟区市场监督管理局颁发的《营业执照》,项目参与主体合法有效存续,能够独立承担民事责任,具备项目参与主体资格。

(二) 本次调整项目对应的项目基本情况

根据项目参与主体提供的相关资料,本项目位于门头沟区永定镇,涉及冯村、何各庄村、万佛堂村、艾洼村四个行政村的部分区域。项目总建筑面积约41.61万平方米,其中安置房地块建设用地面积为47728.71平方米,建筑面积为12.86万平方米,建设内容为住宅及配套,商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。本项目为公益性项目。本项目需进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,回迁安置房地块先行组织供应,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。本项目已经完成用地预审、交评、安置房地块考古勘探、环评、水评以及项目核准立项工作,并已经取得相关部门的批复;征地工作已经完成并完成结案。本项目2017年9月28日完成腾退奖励期,住宅项目签约比例为96.84%,非住宅签约比例为100%,截止到目前,累计签约551户。本项目的具体情况如下:

项目名称	门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
四至范围	东至西北环线、南至浅山、西至规划高压走廊、北至石龙西路
总建筑面积	约41.61万平方米
总投资	431,780.00万元
计划发行债券规模	47,000.00万元
本期专项债券规模	24,900.00万元
本期拟调减资金使用规模	5,065.52万元

项目实施方	中建京西建设发展有限公司
-------	--------------

本所律师认为，本次调整债券在地方政府债券限额内调整，为提高债券资金使用效益，将年内无法形成支出的债券资金5,065.52万元调整至门头沟区采空棚户区改造项目，符合相关法律法规的规定。

（1）项目批复

2016年3月28日，北京市门头沟区人民政府出具《北京市门头沟区人民政府关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目实施主体有关事项的批复》（门政函[2016]38号）。

2017年10月27日，北京市规划和国土资源管理委员会出具《建设项目用地预审意见》（市规划国土门预[2017]22号）。

2017年11月21日，北京市交通委员会出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2017]1308号）。

2018年5月8日，北京市门头沟区环境保护局出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目环境影响报告表的批复》（门环保审字[2018]0015号）。

2018年6月1日，北京市发展和改革委员会出具《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2018]235号）。

2018年6月25日，北京市环境保护局出具《关于大兴新城0208街区等三个地块控制性详细规划环保意见的复函》（京环函[2018]484号）。

2018年6月28日，北京市水务局出具《关于关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目控规调整规划水影响评价报告的批复》（京水行许字[2018]431号）

2018年9月18日，北京市规划和国土资源管理委员会出具《建设工程设计方案审查意见》（2018规土（门）审字0005号）。

2018年11月15日，北京市规划和国土资源管理委员会出具《建设用地规划许可证》（2018规土（门）地字0007号）。

2020年1月7日，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局出具《关于门头沟

区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目MC00-0015-6057》等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2019】0004号）。

2020年5月26日，北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）。

本所律师认为，本项目已取得相关批复，现有审批手续符合法律法规的相关规定，具备合法的实施手续和实施条件。

（2）项目建设计划及进展情况

根据本项目实施主体提供的《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目的情况说明》，本项目2017年9月28日完成腾退奖励期，住宅项目签约比例为96.84%，非住宅签约比例为100%；截止到目前，累计签约551户；安置房B1地块已正式进场并开工建设，目前进行基坑基础施工阶段，深基坑支护系统已完成。B2地块主体结构施工已全部完成封顶，正在进行二次结构施工。

（3）项目资金筹措方式

项目资金筹措方式为实施主体自筹、专项债券、滚动开发、财政统筹安排等方式。

根据《专项评价报告》，本项目总投资约为431,780.00万元，其中：资本金33,250.00万元，区财政预算资金172,176.00万元，2020年已发行专项债融资26,200.00万元，北京银行贷款融资25,778.68万元，2021年发行专项债融资47,000.00万元，拟调减2021年北京市政府专项债券（十六期）债券金额5,065.52万元，实际使用2021年北京市政府专项债券（十六期）债券资金19,834.48万元，其余资金由区财政统筹安排。

（三）项目的资金用途

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门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目，将年内无法形成支出专项债券资金调整调整

至门头沟区采空棚户区改造项目，符合相关法律法规的规定。

（四）偿债保障

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发[2019]7号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2018]235号）、《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（门）条整字0004号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）等相关文件政策，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还。

根据《专项评价报告》，“本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为：项目2016年启动，预计2022年基本建设完毕。按4.3%（近5年全市生产总值GDP平均增速5.38%的80%）计算土地价格增长的情况下，投资覆盖倍数为1.18，本息覆盖倍数为4.62。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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求”。

本所律师认为，本次调整项目进行调整后，本期债券项目仍满足应当有稳定的预期偿债资金来源的要求，符合项目收益和融资平衡的条件。

三、本次专项债券的风险因素

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、政策、利率波动风险。根据《2021年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区采空棚户区改造项目募投项目情况》，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政府债券到期本息。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政府债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

本所律师认为，本次调整项目面临一定的风险，但是应对措施符合相关法律法规的规定，现有的风险对本次债券调整不构成实质影响。

四、本次调整项目的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《专项评价报告》

北京德众会计师事务所有限公司为本期债券发行的会计师事务所，已为本期债券发行出具《专项评价报告》，认为本期债券的发行满足项目收益与融资平衡的条件，符合专项债券发行要求。

北京德众会计师事务所有限公司现持有北京市西城区市场监督管理局于2021年11月9日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110108771554028N，类型为有限责任公司(自然人投资或控股)；住所为北京市西城区陶然亭路2号1号楼1-413号；营业期限至2035年3月2日；注册资本为100万元；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（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；税务咨询；税务代理；企业管理咨询；代理记账。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账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。）

北京德众会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于2021年11月16日核

发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号11000361）。

本所律师认为，截止本法律意见书出具之日，北京德众会计师事务所有限公司具备为本期债券发行出具《专项评价报告》的主体资格，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本期债券发行所依据的《专项评价报告》中签字的经办会计师许玲玲、薛薇持有北京市注册会计师协会核发的执业证书，具备合法执业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本次调整项目的专项法律顾问，是经北京市司法局核准登记设立的律师事务所，现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码证31110000576884267P，本所未被监管部门限制参与债券发行业务活动。经办律师武艳华、安皓洁持有北京市司法局颁发的律师执业资格证书，具有出具本法律意见书的资格。本所及经办律师具备为本次调整项目担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本次调整项目的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、实施主体是依法设立的主体，具有实施本次债券调整的主体资格。
- 2、本次债券调整的债券额度在2021年北京市政府专项债券（十六期）额度范围内。
- 3、根据《专项评价报告》，本次债券调整符合项目收益和融资平衡的条件。
- 4、参与本次债券调整的中介机构均合法设立且有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。
- 5、本次债券调整符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书一式六份，经本所及经办律师签署后生效。

（此页无正文，为《北京高界鹏凯律师事务所关于 2021 年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）法律意见书》的签署页）

北京高界鹏凯律师事务所（盖章）



负责人（签字）：

丁 琛：



经办律师（签字）：

武艳华：

安皓洁：

2022 年 04 月 29 日

