

2023 年北京市政府专项债券（五期）

顺义区天竺综保区围网建设

（顺义区机场西侧四村）

法律意见书



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, ChaoyangmenNandajie
Chaoyang District, 100020 Beijing, China
Tel:+8610-58137799 Fax:+8610-58137788

**2023 年北京市政府专项债券（五期）
顺义区天竺综保区围网建设
（顺义区机场西侧四村）
法律意见书**

致：北京市顺义区财政局

北京大成律师事务所（以下简称“本所”或“大成”）接受北京住总京顺房地产开发有限公司、北京中铁诺德顺兴置业有限公司的委托，作为 2023 年北京市政府专项债券（五期）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）政府专项债券的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《地方政府债券发行管理办法》《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）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）《财政部关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 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）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 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）等法律、法规及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，就本次专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

目 录

释 义	3
声 明	4
正 文	6
一、本次发行的主要发行要素	6
二、本次发行对应的项目	6
（一）参与主体	6
（二）项目情况	10
（三）项目预期收益、成本及融资平衡	14
三、本次专项债券风险因素	16
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险	16
（二）影响社会稳定的风险	16
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险	16
四、本次专项债券的风险控制	17
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制措施	17
（二）影响社会稳定的风险控制措施	17
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险控制措施	18
五、本次发行的相关文件等	18
（一）会计师事务所及专项评价报告	18
（二）律师事务所及法律意见书	19
六、结论性意见	19

释 义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人	指	北京市人民政府
本次专项债券/本次债券	指	2023 年北京市政府专项债券（五期）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）专项债券
本次发行	指	本次专项债券的发行
本所	指	北京大成律师事务所
会计师事务所	指	北京东易君安会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号	指	国务院 2014 年 9 月 21 日发布的《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	指	财政部 2015 年 12 月 21 日发布的《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	财政部 2016 年 11 月 9 日发布的《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财库〔2017〕59 号	指	财政部 2017 年 2 月 20 日发布的《财政部关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》
财预〔2017〕89 号	指	财政部 2017 年 6 月 2 日发布的《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〔2018〕28 号	指	财政部、中华人民共和国住房和城乡建设部 2018 年 3 月 1 日发布的《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〕34 号	指	财政部 2018 年 2 月 24 日发布的《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
《项目募投情况》	指	《2023 年北京市政府专项债券（五期）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目项目募投情况》
《项目收益与融资平衡报告》	指	北京东易君安会计师事务所有限公司出具的东易（2023）第 4-063 号《2023 年北京市政府专项债券（五期）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
项目/本项目	指	顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）专项债券

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所经办律师还就本次债券的发行所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体出具的书面承诺，保证其向本所提供和披露了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，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致且相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所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，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就本期债券对应的项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，均由出具相关结论及数据的中介机构负责。

六、本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行的必备法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本次专项债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容,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次专项债券发行之目的使用,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。

基于上述声明,本所出具本法律意见书如下:

正 文

一、本次发行的主要发行要素

根据《项目募投情况》，本次债券发行的主要发行要素如下：

（一）债券名称：2023 年北京市政府专项债券（五期）

（二）发行人：北京市人民政府

（三）发行规模：3.76 亿元

（四）发行期限：5 年期

（五）测算利率：2.97%

（六）募集资金用途：专项用于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目市政道路工程及安置房工程建设。

（七）还款来源：土地出让金收入，土地未上市交易前需要支付的利息由顺义区财政安排财政资金解付。

本所律师认为，本次债券的发行文件已披露本次发行的主要发行要素。

二、本次发行对应的项目

根据《项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券发行的募集资金用于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村），涉及后沙峪镇铁匠营村、天竺镇杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村，共分为 A、B、C、D、E 五个片区实施，项目具体情况如下：

（一）参与主体

1、发行主体

《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）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。经省政府批准，计划单列市政

府可以自办发行专项债券”。

本所律师认为，根据《项目募投情况》，本次债券发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号的规定。

2、实施主体

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）共分为 A、B、C、D、E 五个片区实施。其中 A、B 片区项目由北京住总京顺房地产开发有限公司作为实施主体负责完成；C、D、E 片区项目由北京中铁诺德顺兴置业有限公司作为实施主体负责完成。

（1）A、B 片区实施主体

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A、B 片区实施主体为北京住总京顺房地产开发有限公司，系北京市人民政府独资的北京城建集团有限责任公司控股的下属子公司，其基本情况如下：

名称	北京住总京顺房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110113MA00FU8Q4B
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市顺义区后沙峪镇董各庄村北路 6 号-1
法定代表人	赵翀
注册资本	40,000 万元
成立日期	2017 年 07 月 03 日
营业期限	2017 年 07 月 03 日至 2037 年 07 月 02 日
经营范围	室内装饰设计；房地产开发；物业管理；技术开发、技术服务、技术咨询；机动车停车场管理；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；室内装饰设计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。）

北京住总京顺房地产开发有限公司持有北京市顺义区住房和城乡建设委员会 2020 年 7 月 28 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为 SY-A-X9398，资质等级为四级，证书有效期至 2023 年 7 月 21 日。

2018年3月25日，北京市顺义区人民政府出具《北京市顺义区人民政府关于确认后沙峪镇铁匠营村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》，确认北京住总京顺房地产开发有限公司作为后沙峪镇铁匠营村棚户区改造土地开发项目实施主体。该批复自批复之日起有效期一年。

根据北京住总京顺房地产开发有限公司的介绍及《顺义区住房和城乡建设委员会关于机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B、C、D、E 片区项目实施主体授权延期的请示》，原铁匠营村棚改项目名称调整为“机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B 片区项目”。

2020年2月20日，北京市顺义区人民政府出具《北京市顺义区人民政府关于确认机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B、C、D、E 片区项目实施主体延期的批复》，确认对北京住总京顺房地产开发有限公司作为机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B 片区项目实施主体进行延期。延期批复自 2019 年授权批复到期之日起有效期延期 2 年。

2022年4月8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顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A 片区棚户区改造项目核准延期的批复》《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B 片区棚户区改造项目核准延期的批复》，确认同意北京住总京顺房地产开发有限公司继续实施顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A、B 片区棚户区改造项目，有效期延长至 2023 年 5 月 18 日。

（2）C、D、E 片区实施主体

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C、D、E 片区项目的实施主体为北京中铁诺德顺兴置业有限公司，系国务院国有资产监督管理委员会独资的中国铁路工程集团有限公司控股的下属子公司，其基本情况如下：

名称	北京中铁诺德顺兴置业有限公司
统一社会信用代码	91110113MA01AN750D
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市顺义区天竺镇天竺家园 17 号 17 幢 2 层 293 室
法定代表人	王雷
注册资本	20,000 万元

成立日期	2018 年 03 月 09 日
营业期限	2018 年 03 月 09 日至长期
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；信息咨询（不含中介服务）。（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。）

北京中铁诺德顺兴置业有限公司持有北京市住房和城乡建设委员会 2022 年 7 月 5 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为 SY-A-X1688，资质等级为二级，批准从事房地产开发经营业务时间为 2019 年 12 月 17 日，证书有效期至 2025 年 7 月 4 日。

2018 年 6 月 21 日，北京市顺义区人民政府出具《北京市顺义区人民政府关于确认杨二营村二十里堡村小王辛庄村棚户区改造土地开发 A 片区项目实施主体的批复》，确认北京中铁诺德顺兴置业有限公司作为杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村棚户区改造土地开发 A 片区项目实施主体。2018 年 6 月 21 日，北京市顺义区人民政府出具《北京市顺义区人民政府关于确认杨二营村二十里堡村小王辛庄村棚户区改造土地开发 B 片区项目实施主体的批复》，确认北京中铁诺德顺兴置业有限公司作为杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村棚户区改造土地开发 B 片区项目实施主体。

根据北京中铁诺德顺兴置业有限公司的介绍及《顺义区住房和城乡建设委员会关于机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B、C、D、E 片区项目实施主体授权延期的请示》，原杨二营村二十里堡村小王辛庄村棚改项目名称调整为“机场西侧四个村棚户区改造土地开发 C、D、E 片区项目”。

2020 年 2 月 20 日，北京市顺义区人民政府出具《北京市顺义区人民政府关于确认机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B、C、D、E 片区项目实施主体延期的批复》，确认对北京中铁诺德顺兴置业有限公司作为机场西侧四个村棚户区改造土地开发 C、D、E 片区项目实施主体进行延期，延期批复自 2019 年授权批复到期之日起有效期延期 2 年。

2022 年 4 月 2 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顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C 片区棚户区改造项

目核准延期的批复》《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D 片区棚户区改造项目核准延期的批复》《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E 片区棚户区改造项目核准延期的批复》，确认同意北京中铁诺德顺兴置业有限公司继续实施顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C、D、E 片区棚户区改造项目，有效期延长至 2023 年 5 月 18 日。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目实施主体依法成立并合法存续，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

（二）项目情况

1、本次发行对应的项目基本情况

根据《项目募投情况》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券发行募集资金项目的基本情况如下：

项目名称	片区	项目概况		总投资 (亿元)	计划发行本期 债券规模 (亿元)	实施主体
		项目范围	项目面积 (公顷)			
顺义区机场西侧四村棚改项目（天竺综保区围网建设）	A	东至机场预留地，南至规划道路，西至京密路，北至铁匠营村集体土地。	59.69	51.98	3.76	北京住总京顺房地产开发有限公司
	B	东至首都机场租赁地，南至规划道路，西至规划综保区，北至铁匠营村集体土地。	52.31	28.74		
	C	东至首都机场租赁地，南至二十里堡村界，西至杨二营村界，北至铁匠营村界。	99.66	33.21		北京中铁诺德顺兴置业有限公司

项目名称	片区	项目概况		总投资 (亿元)	计划发行本期 债券规模 (亿元)	实施 主体 公司
		项目范围	项目面积 (公顷)			
	D	东至首都机场租赁地，南至小王辛庄村界，西至二十里堡村界，北至杨二营村界。	98.25	35.53		
	E	村址地块：东至首都机场租赁地，南至小王辛庄村界，西至小王辛庄村界，北至二十里堡村界。安置房地块：东至规划道路，南至安富街，西至西泗上村安置地块，北至顺平路。	28.45	22.69		

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）东临首都机场，西临京密路，位于地铁 M15 号线沿线，行车可经首都机场高速公路、机场北线高速公路、机场辅路。机场西侧 4 个村位于后沙峪镇、天竺镇，城乡结合部特征明显，普遍存在外来人口聚集、房屋老旧破损、基础设施薄弱、机场噪声严重等问题，在社会治安、消防安全管理等工作上存在较大压力，同时也给首都机场平稳运行带来一定安全隐患。为从根本上解决机场噪声区内居民居住条件，进一步完善区域基础设施和公共服务设施，提升首都国门形象，属地政府广泛征询后沙峪镇铁匠营村，天竺镇杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村村民意愿，经四个村两委联席会、支部党员大会和村民代表大会决策，均一致通过，村民改造意愿强烈，机场西侧四个村围网建设工作是改善群众居住环境的民生工程、民心工程。

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）范围面积约 338.36 公顷，其中规划建设用地约 137.82 公顷，代征道路及绿地约 57.88 公顷，规划机场预留地 142.66 公顷。规划建筑规模约 172.49 万平方米。其中：

A 片区项目规划总用地面积约 59.69 公顷，其中建设用地约 37.42 公顷，代征道路及绿地约 22.27 公顷。规划建筑规模约 44.90 万平方米。

B 片区项目范围面积约 52.31 公顷，包括村址地块集体土地面积约 39.33 公顷，其中规划建设用地 1.96 公顷，代征道路 3.95 公顷，规划机场预留地 33.42 公顷；19 街区安置地块土地面积约 12.98 公顷，其中二类居住用地约 7.61 公顷，代征道路及绿地约 5.37 公顷。规划建筑规模约 13.70 万平方米。

C 片区项目范围面积约 99.66 公顷，其中规划建设用地约 34.59 公顷，代征道路约 11.41 公顷，规划机场预留地 53.66 公顷。规划建筑规模约 41.51 万平方米。

D 片区项目范围面积约 98.25 公顷，其中建设用地约 45.66 公顷，代征道路及绿地约 10.21 公顷，规划机场预留地 42.38 公顷。规划建筑规模约 54.79 万平方米。

E 片区项目范围面积约 28.45 公顷，其中建设用地约 10.58 公顷，代征道路约 4.67 公顷，规划机场预留地 13.20 公顷。规划建筑规模约 17.59 万平方米。

2、本次发行对应的项目获得批复情况

(1) A、B 片区获得批复情况

截至本法律意见书出具之日，顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A、B 片区项目已经获得的相关批复文件如下：

① 《北京市顺义区人民政府关于确认后沙峪镇铁匠营村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（顺政函〔2018〕75 号）。

② 《北京市顺义区人民政府关于确认机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B、C、D、E 片区项目实施主体的延期批复》（顺政字〔2020〕10 号）。

③ 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2020〕18 号）；《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2020〕19 号）。

④ 《关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A 片区项目“多规

合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函[2020]0018号）；《关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函[2020]0019号）。

⑤ 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）（2020）136号）；《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）（2020）137号）。

⑥ 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A片区棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）（2022）67号）；《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B片区棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）（2022）66号）。

（2）C、D、E 片区获得批复情况

截至本法律意见书出具之日，顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C、D、E 片区项目已经获得的相关批复文件如下：

① 《北京市顺义区人民政府关于确认杨二营村二十里堡村小王辛庄村棚户区改造土地开发 A 片区项目实施主体的批复》（顺政函（2018）175号）；《北京市顺义区人民政府关于确认杨二营村二十里堡村小王辛庄村棚户区改造土地开发 B 片区项目实施主体的批复》（顺政函（2018）176号）。

② 《北京市顺义区人民政府关于确认机场西侧四个村棚户区改造土地开发 A、B、C、D、E 片区项目实施主体的延期批复》（顺政字（2020）10号）。

③ 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字（2020）20号）；《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字（2020）21号）；《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字（2020）22号）。

④ 《关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C 片区项目“多规合

一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函[2020]0014号）；《关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函[2020]0015号）；《关于天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函[2020]0016号）。

⑤ 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）（2020）138号）；《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）（2020）139号）；《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）（2020）140号）。

⑥ 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C片区棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）（2022）54号）；《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D片区棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）（2022）55号）；《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E片区棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）（2022）56号）。

综上，本所律师认为，本次债券募集资金拟投资的顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目已取得规划、项目实施方案等批复文件。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目募投情况》，顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）本项目总投资 172.1588 亿元，其中 131.33 亿元发行地方政府专项债筹措，其中 2020 年已发行 65 亿元，2021 年已发行 41.64 亿元，2022 年已发行 15.69 亿元；2023 年计划发行 9 亿元，本次计划发行 3.76 亿元，其他批次计划发行 5.24 亿元，期限 5 年，预计年利率 2.97%；剩余 40.8288 亿元由顺义区财政自筹解决。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。本次专项债券募集资金用于市政道路工程及安置房工程建设，其中：

A 片区总投资 519,843 万元，其中前期费用 2,498 万元，征地补偿及相关税

费 63,127 万元，拆迁补偿及相关费用 363,366 万元，市政基础设施建设费 17,964 万元，其他费用 4,239 万元，财务费用 68,649 万元；

B 片区总投资 287,431 万元，其中前期费用 1,238 万元，征地补偿及相关税费 27,515 万元，拆迁补偿及相关费用 141,255 万元，市政基础设施建设费 6,424 万元，安置房建设费用 73,743 万元，其他费用 3,987 万元，财务费用 33,269 万元；

C 片区总投资 332,096 万元，其中前期费用 2,341 万元，征地补偿及相关税费 63,764 万元，拆迁补偿及相关费用 207,009 万元，市政基础设施建设费 16,604 万元，其他费用 4,247 万元，财务费用 38,131 万元；

D 片区总投资 355,326 万元，其中前期费用 2,612 万元，征地补偿及相关税费 69,410 万元，拆迁补偿及相关费用 216,468 万元，市政基础设施建设费 21,916 万元，其他费用 4,375 万元，财务费用 40,545 万元；

E 片区总投资 226,892 万元，其中前期费用 949 万元，征地补偿及相关税费 33,845 万元，拆迁补偿及相关费用 66,297 万元，市政基础设施建设费 7,036 万元，安置房建设费用 91,158 万元，其他费用 3,731 万元，财务费用 23,876 万元。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本次债券募集资金投资项目现金流入方式通过土地上市交易产生的土地出让金收入，用土地挂牌交易产生的土地出让金收入偿还发行的政府专项债的本金和利息，土地未上市交易前需要支付的利息由区财政安排财政资金解付。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.51 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.43 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为，根据《项目募投情况》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预〔2017〕89 号文件和财预〔2018〕28 号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行符合国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号、财库〔2017〕59 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕28 号、

财预〔2018〕34号及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

三、本次专项债券风险因素

根据《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A片区项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B片区项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E片区项目项目申请报告》，本项目具有一定社会影响，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施主体的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

根据《项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，本项目风险包括：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

本项目的工程实施包括拆迁工程及安置房建设工程，在工程实施的过程中，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如出现工程进度延后的情形，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

（二）影响社会稳定的风险

本项目具有一定社会影响，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施主体的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，会给当地政府的基层工作带来困难。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

综上，本所律师认为，根据本项目申请文件、《项目募投情况》和《项目收

益与融资平衡报告》，本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

四、本次专项债券的风险控制

根据《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A 片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B 片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C 片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D 片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E 片区项目项目申请报告》，本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发与顺义区规划发展方向一致。通过与项目开发的关联方进行沟通，本项目开发得到了基层村集体、村民的理解和支持。本项目完成后，将改善当地居民生活条件，有利于促进顺义区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，预计将产生很好的社会效益，无不良社会影响。综合调查、分析与评价的结果，项目实施后有利于繁荣地方经济，改善居民生活条件，同时带动第三产业的发展。从《北京城市总体规划（2016-2035）》《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》《北京市顺义区国民经济和社会发展的第十三个五年规划》来看，本项目的建设符合宏观经济建设规划，本项目的社会效益较好，社会风险较小，社会评价可行。

根据《项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，本次债券发行风险相关控制措施包括：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

（二）影响社会稳定的风险控制措施

为控制此项风险，项目开发过程中以被拆迁村的集体利益和村民利益为重，保证征地补偿费足额按进度发放，保证征地工作平稳、顺利地进行；按计划进度施工，确保安置房按时交付。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请文件、《项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、本次发行的相关文件等

（一）会计师事务所及专项评价报告

本次专项债券发行的财务评价机构为北京东易君安会计师事务所有限公司，现持有统一社会信用代码为 911101137704001072 的《营业执照》及执业证书编号为 11000358 的《会计师事务所执业证书》。

北京东易君安会计师事务所有限公司就本次专项债券发行出具了《项目收益与融资平衡报告》，该《项目收益与融资平衡报告》认为：“本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

综上，本所律师认为，为本次专项债券发行提供服务的会计师事务所具备相应的从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本次专项债券发行由北京大成律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于1992年，持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为311100004005689575的《律师事务所执业许可证》。本所是中国成立最早、规模最大的综合性律师事务所之一，已建立了覆盖全国、遍布世界重要城市的全球法律服务网络，连续多年被评为北京市优秀律师事务所、全国优秀律师事务所，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》，均已通过历年年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所具备为本次专项债券发行提供法律服务的相关资质。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次债券募集资金拟投资的顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目已取得规划、项目实施方案等相关批复文件，项目实施符合相关法律、法规的规定。

（二）发行人北京市人民政府具备发行本次债券的主体资格；项目实施主体北京住总京顺房地产开发有限公司、北京中铁诺德顺兴置业有限公司具备实施本项目的主体资格。

（三）根据《项目募投情况》《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券经测算，本项目以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本次专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。本次专项债券募集资金将用于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村），资金运行合规，符合财预〔2016〕155号及财预〔2017〕89号等的相关要求。

（四）《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E片

区项目项目申请报告》《项目募投情况》《项目收益与融资平衡报告》已揭示本次专项债券的风险因素。

（五）根据本项目申请文件、《项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，发行人已制定针对本次专项债券发行相关风险的控制措施。

（六）为本次专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

（七）发行人本次专项债券发行符合《预算法》《证券法》《地方政府专项债务预算管理办法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28号等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本次专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，接签字页）

（本页无正文，为《2023年北京市政府专项债券（五期）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）法律意见书》签字盖章页）



负责人：

袁华之

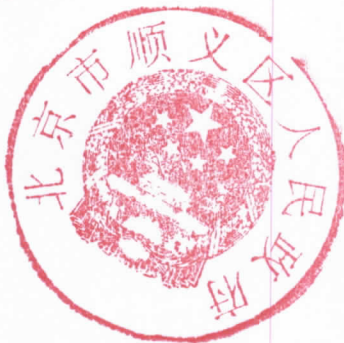
经办律师：

平云旺



经办律师：

魏 星



2023 年 3 月 8 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 311100004005689575

兹证明此复印件仅供
2023年北京市政府专项使用

张秀(五期)顺义区天竺保体
区围网建设(顺义区机场西侧四村)
北京大成



律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关: 北京市司法局
发证日期: 2016年08月08日

执业机构 北京大成律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200410300403

法律职业资格
或律师资格证号 A20021100001476

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年06月07日



持证人 平云旺

性别 男

身份证号 340303197006170015



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2021年6月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2022年6月-2023年5月

执业机构 北京大成律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411455759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114313020972

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年06月07日



持证人 魏星

性别 女

身份证号 432501198210310042



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	称职
备案机关	北京市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021年6月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	北京市朝阳区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2022年6月-2023年5月