

关于

2023 年北京市政府专项债券（四期）

朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目

之

法律意见书



二〇二三年二月



目录

释义	1
声明	4
正文	5
一、本次发行的主要发行要素	5
（一）发行主体	5
（二）发行情况	5
（三）发行额度	6
二、本次发行对应的项目	6
（一）参与主体	6
（二）项目情况	7
（三）项目预期收益、成本及融资平衡	7
三、本次专项债券风险因素	8
四、本次专项债券的风险控制	9
五、本次发行的相关文件及中介服务机构等	11
（一）本次发行的相关文件	11
（二）本次发行的中介服务机构	11
六、结论性意见	12

释义

本法律意见书所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用；除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本法律意见书中的某一部分。在本法律意见书中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

发行人/市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
区财政局	指	北京市朝阳区财政局
区政府	指	北京市朝阳区人民政府
本次专项债券	指	2023年北京市政府专项债券（四期）朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目
本项目	指	朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目
本所	指	北京方耀律师事务所
本所律师/经办律师	指	北京方耀律师事务所律师
会计师事务所	指	北京聆信会计师事务所（普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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（2013）25号文	指	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
京政发（2014）18号文	指	《北京市人民政府关于加强棚户区改造和环境整治工作的实施意见》
国办发（2014）36号文	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》
国发（2014）43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发（2015）37号文	指	《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
财预（2015）225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》

京国土用（2015）187 号	指	《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》
京发改（2015）693 号文	指	《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》
财综（2016）4 号文	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财综（2016）11 号文	指	《财政部住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》
财预（2016）155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预（2017）89 号文	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（2018）28 号文	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）34 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库（2018）61 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
京财经二（2018）1498 号文	指	《北京市财政局北京市住房和城乡建设委员会北京市规划和国土资源管理委员会北京市重大项目建设指挥部办公室关于转发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》
京财经二（2019）274 号文	指	《北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》
财库（2020）43 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
《收益与融资自求平衡专项评价报告》	指	北京聆信会计师事务所(普通合伙)《2023 年北京市政府专项债券（四期）朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

**关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）
朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目之
法律意见书**

致:北京市朝阳区财政局

北京方耀律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就 2023 年北京市政府专项债券（四期）朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目出具专项法律意见书。本所根据《预算法》、《证券法》、《公司法》、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《北京市人民政府关于加强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）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693 号）、《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187 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）、《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）、《北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）及其他有关法律法规及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

声明

1、本所及经办律师依据我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引的规定，以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实为基础，并以本所律师对相关规定的理解发表法律意见。

2、本所及经办律师仅就与本次专项债券发行相关法律事项发表意见，并不对会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中对与该等专业事项有关的报表、数据或对会计报告、审计报告、信用评级报告等专业报告内容的引用，不意味着本所及经办律师对这些引用内容的真实性、有效性作出任何明示或默示的保证。本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级事项等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业文件予以引述。

3、委托方已作出承诺，其向本所提供的与本法律意见书相关的信息、文件或资料均为真实、准确、完整、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；文件资料为副本、复印件的，内容均与正本或原件相符；所有文件或资料上的签字和印章均为真实。

4、本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测，亦不会据此发表任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误，不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职，亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律或约定的责任或义务。

5、本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于委托方向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

6、本所同意将本法律意见书作为本次专项债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同上报进行相关的信息披露。本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用作任何其他用途。

正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断，本所律师本着审慎、客观的工作原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具法律意见如下：

一、本次发行的主要发行要素

（一）发行主体

本次专项债券发行主体为北京市人民政府。

根据《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”。

本所律师认为：本次发行的发行人符合财预〔2016〕155号文第四条“省、自治区、直辖市为专项债券的发行主体”之规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行情况

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次专项债券的发行情况如下：

发行人	北京市人民政府
发行金额	7 亿元
发行期限	3 年期
募集资金用途	征地费用、安置房工程建设、拆迁补偿及前期费用等支出
还款来源	预期来源于土地出让收入

发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文等相关规定
------	---------------------------------------

本所律师认为：发行人为本次专项债券的发行已披露发行的主要要素。

（三）发行额度

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，根据北京市统一安排，本次发行专项债资金7亿元。资金主要用于安置房工程建设、拆迁补偿等方面。

据此，本所律师认为，本次专项债券发行额度符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕61号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕34号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、本次发行对应的项目

（一）参与主体

根据《北京市朝阳区人民政府关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司作为三间房乡南区棚户区改造安置房项目开发建设主体的批复》（朝政批〔2018〕18号）和《北京市朝阳区人民政府关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（朝政批〔2019〕5号）批复授权北京天泰瑞丰置业有限公司作为本项目实施主体。

根据本所律师核查，北京天泰瑞丰置业有限公司具体信息如下：

名称	北京天泰瑞丰置业有限公司
统一社会信用代码	91110105MA00GLA13E
住所	北京市朝阳区新房路1号院1号楼1层102内0002
法定代表人	赵庆
注册资本	5000万人民币
成立日期	2017-7-28
公司类型	其他有限责任公司
经营状态	存续

营业期限	2017-07-28 至无固定期限
经营范围	房地产开发。（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。）

本所律师认为，北京天泰瑞丰置业有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备实施本项目的资格。

（二）项目情况

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次专项债券资金主要用于安置房工程建设、拆迁补偿等方面。具体情况如下：

朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目位于北京市朝阳区三间房乡。其中农民安置房项目：西至现状天泰新房苑小区，北至规划北花园街，东至现状双惠苑南区，南至规划塔营北街南侧规划公交场站用地；资金平衡用地：东至双桥路，南至双桥铁路，西至东柳巷西路，北至规划双惠苑南区；代拆用地东临管庄乡，南临豆各庄乡，西临高碑店乡，北临平房乡和常营乡。总用地规模约为63.65公顷，其中建设用地20.74公顷，代征绿化用地6.37公顷，代征道路用地7.62公顷，同步实施整理（拆迁）总用地规模约28.92公顷。

依据项目实施进度，本项目总建设周期为3年，完成征地、拆迁、市政基础设施建设、安置房建设、资金平衡地块上市等工作。项目2021年11月取得立项批复，2022年1月至2022年6月完成南区棚改项目规划调整等前期工作，已完成南区全部住宅拆迁，继续剩余非宅拆迁腾退，并启动征地报批手续，力争2023年8月前完成南区棚改项目征地工作，目前正在推进市政基础设施建设及土地上市的准备工作，预计SJF-07地块2023年第四季度土地上市，2024年8月安置房竣工验收并交付使用。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目总投资68.50亿元，资金来源均为政府专项债券。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。已发行、计划发行和拟发行债券情况

如下表：

债券	发行期限	发行时间	利率	本金（亿元）
已发行	5 年期政府专项债	2019 年	3.31%	15.00
已发行	7 年期政府专项债	2021 年	3.31%	19.65
已发行	5 年期政府专项债	2022 年	2.73%	0.1
已发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.64%	15.01
小计				49.76
计划发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.80%	7.00
拟发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.80%	11.74
合计				68.50

注：2023 年本期计划发行和拟发行的 3 年期政府专项债券 18.74 亿元，按照 2.80% 预测（以中国债券信息网 2023 年 2 月 24 日，3 年期中国国债五日均线值 2.5528% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 2.80%）。

根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》，测算本项目预期收入 1,016,373.60 万元，均来源于土地出让收入。本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本为 783,120.07 万元，均为政府专项债债券本金及利息。根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 1,016,373.60 万元；需支付的项目债券本金及利息和为 783,120.07 万元，本息覆盖倍数为 1.30，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.23，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

三、本次专项债券风险因素

1、项目主体风险。本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政

策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

2、产业政策风险。产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

3、经济周期风险。本项目为棚户区改造、安置房建设等，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、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。

4、项目收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目投资收益不确定性带来的风险，直接反映在土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致项目单位在债券存续期间的出让收入的取得存在不确定性，影响项目单位的偿债能力。

5、封闭使用债券资金的风险。相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

6、债券资金使用不当的风险。专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

四、本次专项债券的风险控制

根据《朝阳区三间房乡南区棚户区改造项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项评价报告》等相关文件资料，本次专项债券的风险控制措施如下：

1、项目主体风险方面。针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2、产业政策风险方面。虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3、经济周期风险方面。虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4、项目收益不及预期风险方面。对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。

5、封闭使用债券资金的风险方面。为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

6、债券资金使用不当的风险。为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体

系。

五、本次发行的相关文件及中介服务机构等

（一）本次发行的相关文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本次发行对应的项目已取得以下相关文件：

1、北京市发展和改革委员会《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）（2021）229号）

2、北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于三间房乡南区安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（朝）初审函（2019）0016号）

3、北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于三间房乡南区棚户区改造开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（朝）初审函【2021】0035号）

4、北京市朝阳区人民政府《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司作为三间房乡南区棚户区改造安置房项目开发建设主体的批复》（朝政批（2018）18号）

5、北京市朝阳区人民政府《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（朝政批（2019）5号）

6、北京市规划和自然资源委员会《建设项目用地预审意见》（2020规自（朝）预字0012号）

7、北京市规划和自然资源委员会《建设项目选址意见书》（2020规自（朝）选字0002号）

本所律师认为，本次专项债券对应的项目取得了必要的批准手续且将持续依法合规完善后续审批。

（二）本次发行的中介服务机构

1、会计师事务所

本次专项债券的《收益与融资自求平衡专项评价报告》由北京聆信会计师事务所(普通合伙)出具。

北京聆信会计师事务所(普通合伙)现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110105MA01TT742Q 的营业执照, 以及北京市财政局核发的编号为“11010370”的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为, 北京聆信会计师事务所(普通合伙)系经批准依法设立且合法存续的普通合伙会计师事务所, 具备为本次专项债券发行提供评价咨询服务的资质。

2、律师事务所

本次专项债券的法律意见书由北京方耀律师事务所出具。北京方耀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》(统一社会信用代码为 31110000571259374K), 具有为本次发行提供法律服务的资格。

本法律意见书由本所徐勇律师、苑美琦律师作为签署律师, 其均持有北京市司法局核发的《律师执业证》(徐勇律师执业证号: 11101199810309900, 苑美琦律师执业证号: 11101202111290812), 且均已通过年度年检。

六、结论性意见

综上所述, 本所律师认为:

(一) 北京天泰瑞丰置业有限公司具备实施本项目的主体资格。

(二) 出具《2023 年北京市政府专项债券(四期)朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的会计师事务所、出具《关于 2023 年北京市政府专项债券(四期)朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目之法律意见书》的律师事务所, 均是依法成立、合法存续的中介服务机构, 具备相应的从业资格, 具有为本项目提供相关服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的专业文件, 可以作为申请本次专项债券资金的申报材料。

(三) 根据《收益与融资自求平衡专项评价报告》, 具有稳定的预期偿债来源, 能够满足项目收益和融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：本次债券发行符合《公司法》、《预算法》、证券法、国发（2013）25号、财库（2020）43号、财预（2016）155号、财预（2018）28号、国办发（2014）36号、京政发（2014）18号、京发改（2015）693号、京国土用（2015）187号、京财经二（2019）274号等法律、法规及规范性文件的有关规定，本次债券发行合规，不存在法律障碍。

本法律意见书正本一式四份。



北京方耀律师事务所（盖章）

律师：徐勇

签名：

律师：苑美琦

签名：

2023年2月25日