



环球律师事务所
GLOBAL LAW OFFICE



北京市环球律师事务所

关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）

东坝北西区域棚户区改造土地开发项目



之

法律意见书



二〇二三年三月

北京市朝阳区建国路81号
华贸中心1号写字楼15层&20层
邮编: 100025

15 & 20/F Tower 1,
China Central Place,
No. 81 Jianguo Road Chaoyang
District, Beijing 100025, China
电话/T. (86 10) 6584 6688
传真/F. (86 10) 6584 6666

上海市徐汇区淮海中路999号
上海环贸广场办公楼一期36层
邮编: 200031

36th Floor,
One ICC, Shanghai ICC 999
Middle Huai Hai Road, Xuhui District
Shanghai 200021, China
电话/T. (86 21) 2310 8288
传真/F. (86 21) 2310 8299

深圳市南山区深南大道9668号
华润置地大厦B座27层
邮编: 518052

27th Floor Tower B,
China Resources Land Building,
No. 9668 Shennan Avenue, Nanshan
District, Shenzhen 518052, China
电话/T. (86 755) 8388 5988
传真/F. (86 755) 8388 5987

成都市高新区天府大道北段966号
天府国际金融中心11号楼3701
邮编: 610000

Room 3701, Building 11, Tianfu
International Finance Center, 966 Tianfu
Avenue North Section, High-tech Zone,
Chengdu 610000, China
电话/T. (86 28) 8605 9898
传真/F. (86 28) 8532 6200

目 录

释 义	3
声 明	6
正 文	8
一、 本期发行的主要发行要素	8
(一) 发行主体	8
(二) 发行概况	8
(三) 发行规模	9
(四) 发行期限	10
(五) 募集资金的用途	10
二、 本期发行对应的项目	10
(一) 本期发行对应的项目参与主体	10
(二) 本期发行对应的项目情况	11
(三) 本期发行对应的项目批复文件	13
(四) 项目预期收益、成本及融资平衡	21
(五) 本期发行对应的偿还计划	22
三、 本期专项债券的风险因素	22
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险	23
(二) 影响项目现金流按时还本付息的风险	23
四、 本期专项债券的风险控制	24
五、 本期发行的中介机构及相关文件	24
(一) 会计事务所及专项评价报告	24
(二) 律师事务所及法律意见书	25
六、 结论意见	25

释 义

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列词语具有以下含义：

简称	对应全称或含义
发行人	北京市人民政府（转贷给朝阳区人民政府）
市财政局	北京市财政局
区财政局	北京市朝阳区财政局
本所/环球	北京市环球律师事务所
本所律师	王明朗律师、黄淑光律师
本期专项债券	2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目
本期发行	2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目发行事宜
募投项目	东坝北西区域棚户区改造土地开发项目
项目实施主体/京投兴朝置地	北京京投兴朝置地有限公司
丹顿会所	丹顿（北京）会计师事务所有限公司
《证券法》	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第三十七号）
《预算法》	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第二十二号）
《预算法实施条例》	《中华人民共和国预算法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七百二十九号）
国发（2014）43 号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014）43 号）
国发（2014）45 号文	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发（2014）45 号）
财预（2015）225 号文	《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）
财库（2016）22 号文	《财政部关于做好 2016 年地方政府债券发行工作的通知》（财库（2016）22 号）

简称	对应全称或含义
财预（2016）155 号文	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预（2016）155 号）
财库（2017）59 号文	《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库（2017）59 号）
财预（2017）89 号文	《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）
财预（2018）28 号文	《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（2018）34 号文	《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）
财库（2018）61 号文	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库（2018）61 号）
财库（2018）72 号文	《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）
财库（2019）23 号文	《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）
财库（2020）36 号文	《财政部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）
财库（2020）43 号文	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库（2020）43 号）
财预（2020）94 号文	《财政部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（2020）94 号）
《募投项目情况》	《2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目专项债券募投项目情况》
《自求平衡专项评价报告》	《2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域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》（丹顿专审字[2023]第 018 号）
《法律意见书》	《北京市环球律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目之法律意见书》
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元



北京市环球律师事务所

关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）

东坝北西区域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

北京市环球律师事务所为在中华人民共和国（以下简称“中国”，本法律意见书中，除非另有说明，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区）注册的律师事务所，具有从事中国法律业务和出具本法律意见书的资格。

本所接受北京京投兴朝置地有限公司委托，担任2023年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目的专项法律顾问，指派本所王明朗律师、黄淑光律师就本期债券的发行事宜出具本法律意见书。



声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1. 本所律师依据《证券法》、《预算法》及实施条例、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》及《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》等现行有效的法律法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对上述法律法规、规范性文件的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。
2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
3. 项目实施主体已向本所律师保证和承诺，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均以书面形式向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。
4. 对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人、京投兴朝置地及其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。
5. 本所律师仅就与本期发行有关之中国法律问题发表意见，并不涉及有关验资、审计、信用评级、资产评估、内部控制、财务会计（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专

业事项。本所律师在本法律意见书中涉及审计报告、实施方案、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的《信息披露文件》、《募投项目情况》、《自求平衡专项评价报告》等其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供发行人本期发行之目的使用。未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。
7. 本所律师同意将本法律意见书作为本期发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师根据现行有效的中国法律法规及规范性文件的相关规定及《东坝北西区域棚户区改造项目2023年政府专项债券发行法律服务委托合同》的要求，按照律师行业公认的业务标准、遵循勤勉尽责精神及诚实信用原则，对本期发行的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具如下法律意见。



正 文

一、 本期发行的主要发行要素

(一) 发行主体

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”。

本期专项债券的发行主体为北京市人民政府，符合财预〔2016〕155号的规定，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

(二) 发行概况

- 1、债券名称：2023年北京市政府专项债券（四期）
- 2、项目名称：东坝北西区域棚户区改造土地开发项目
- 3、发行人：北京市人民政府（转贷给朝阳区人民政府）
- 4、发行品种：记账式固定利率付息债券
- 5、债券期限：3年期
- 6、发行总额：人民币 19.8 亿元
- 7、发行方式：招标发行
- 8、发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）



- 9、**税务提示：**根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

本所律师认为：发行人为本期债券发行已披露主要发行要素。

（三）发行规模

根据国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、财库〔2020〕36号文、财预〔2020〕94号文及其他相关法律法规、规范性文件的要求，省、自治区、直辖市应当在本地区专项债务限额内举借专项债务，专项债务余额不得超过本地区专项债务限额。

根据北京市财政局《2023年北京市政府一般债券（一至三期）信息披露文件》，截至2022年底，北京市政府债务余额为10565.33亿元，按类型划分，一般债务2349.14亿元，专项债务为8216.19亿元；按级次划分，市本级为2248.76亿元，区级8316.57亿元。其中朝阳区政府债务余额为911.34亿元，按类型划分，一般债务0亿元，专项债务为911.34亿元。

2022年政府债务限额12202.4亿元，按类型划分，一般债务为3294.3亿元，专项债务8908.1亿元；按级次划分，市本级3214.74亿元，区级8987.66亿元。其中朝阳区政府债务限额为1153.58亿元，按类型划分，一般债务限额97.03亿元，专项债务为1056.55亿元。根据《募投项目情况》及《自求平衡专项评价报告》，本期专项债券计划发行的债券总规模为19.8亿元，将专项用于东坝北西区域棚户区改造土地开发项目回迁安置房建设及征地拆迁等支出。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

据此，本所律师认为，本期专项债券的发行规模未超过北京市的专项债务限额，符合相关法律法规、规范性文件的规定。



(四) 发行期限

根据《募投项目情况》及《自求平衡专项评价报告》，并充分结合项目建设周期、资金需求、项目对应的政府性基金收入和专项收入情况、债券市场需求等因素，本期专项债券计划发行的期限为3年期。

据此，本所律师认为，本期专项债券的发行期限符合相关法律法规、规范性文件的规定。

(五) 募集资金的用途

根据《募投项目情况》及《自求平衡专项评价报告》，本期专项债券发行募集的资金用于支付征地、拆迁补偿费、回迁安置房建设及外购费用、配套市政基础设施建设费用。

据此，本所律师认为，本期专项债券募集资金的用途符合相关法律法规、规范性文件的规定。

二、 本期发行对应的项目

按照财政部《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）规定，本期北京市专项债券纳入2023年政府性基金预算管理，专项用于东坝北西区域棚户区改造土地开发项目回迁安置房建设及征地拆迁等支出。

(一) 本期发行对应的项目参与主体

根据北京市朝阳区人民政府、北京市发展和改革委员会等政府部门下发的文件，本期募投项目的实施主体为北京京投兴朝置地有限公司：

2017年10月16日，北京市朝阳区人民政府作出《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》（朝政批〔2017〕13号），同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体。



京投兴朝置地是北京市基础设施投资有限公司的全资子公司，成立于2017年8月8日，现持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000MA00H0XN89）。根据《营业执照》及本所律师的适当核查，京投兴朝置地的基本信息如下表：

名称	北京京投兴朝置地有限公司
住所地	北京市朝阳区红松园16号107室
法定代表人	刘建红
注册资本	30,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2017年8月8日
营业期限	2017年8月8日至2067年8月7日
经营范围	房地产开发；土地一级开发；项目投资；投资管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；物业管理；技术咨询。（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，本所律师认为，京投兴朝置地是一家在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，其公司章程和营业执照合法有效，不存在影响其法人主体资格合法存续的事实和法律事项，具备实施东坝北西区域棚户区改造土地开发项目的主体资格。

（二）本期发行对应的项目情况

根据《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》、《北京市朝阳区人民政府关于报审东坝北西区域控制性详细规划（含城市设计）及回迁安置房规划方案的函》及《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区东坝西区CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》，本项目规划包括东坝乡东风村、西北门村、后街村 3 个村和将台乡的东八间房村部分村域



范围，四至范围为：北至规划东坝路，南至坝河，东至北小河。项目规划总用地面积约 318 公顷，其中集体土地约 293.7 公顷，涉及腾退集体土地上建筑面积约 240 万平方米，涉及腾退国有土地上建筑面积约 8 万平方米。目前项目范围内拆迁腾退工作已基本完成。

根据街区详规，本项目建设用地约 142.9 公顷，总建筑规模 243.3 万平方米，其中车辆段综合利用开发规模为 89.1 万平方米，三大设施 42.3 万平方米，安置房（地上）47.4 万平方米，可入市商业设施为 32.9 万平方米，居住类设施为 16.9 万平方米，多功能类设施为 14.7 万平方米。项目改造范围内需实施腾退户数为 6338 户，被拆迁腾退人口为 13655 人，总安置人口为 13349 人。

根据项目实施方案，本项目共划分为 6 个片区，实施内容包括征地、腾退、拆迁、安置、必要的基础设施建设和安置住房建设。在改造任务完成后，达到“净地”条件，其经营性用地按程序入市交易。

表 1 项目情况表

项目地块	项目用地规划	四至	规模	核定成本
			(公顷)	(亿元)
A 地块	车辆段上盖用地。	东至规划车辆段东侧道路，南至规划东坝北街，西至规划车辆段西侧道路，北至规划东坝路辅路。	65.30	161.93
B 地块	回迁安置房用地及教育用地。	东至规划车辆段东侧道路，南至坝河北路，西至规划回迁房西侧道路，北至规划东坝北街。	28.00	389.13
C 地块	北京中学用地、绿化用地及教育用地。	东至规划驹子房路，北至规划东坝北街，南至坝河。	64.30	

项目地块	项目用地规划	四至	规模	核定成本
			(公顷)	(亿元)
D 地块	商业服务业设施用地、住宅用地、国际医院用地、教育用地、多功能用地及公用设施用地。	东至规划驹子房路东侧城市支路，南至规划东坝北街南侧城市支路，西至坝河，北至规划东坝路辅路北侧。	68.30	
E 地块	绿化用地、商业服务业设施用地及多功能用地。	东至规划驹子房路，南至坝河，西至规划东坝医院东侧道路，北至规划东坝北街。	25.10	
F 地块	绿化用地、体育用地、文化设施用地及多功能用地。	东至北小河，南至坝河，西至规划驹子房路，北至规划东坝路。	67.00	
总计			318.00	551.06

(三) 本期发行对应的项目批复文件

目前，项目已经取得市规自委项目街区控制性详细规划批复和市发展改革委项目核准批复；拆迁腾退和农转居工作已基本完成；已经取得环境影响评价、交通影响评价和水影响评价的批复，已经完成场地平整工作；回迁安置房地上建筑规模 47.4 万平米，共 41 栋楼，已完成单体结构封顶；回迁安置房地块周边 7 条支路已取得选址意见书、规划许可证，取得开工证，并已于 2023 年 2 月开工建设。2021 年 12 月，项目实现一期土地挂牌出让，建筑规模 36.3 万平米，二类居住用地，成交价格 175.3 亿元，竞得人北京市基础设施投资有限公司、北京京投置地房地产有限公司联合体。

截至本法律意见书出具之日，东坝北西区域棚户区改造土地开发项目取得的主要批复文件如下：



1. 2014 年 6 月 25 日,北京市人民政府颁布《北京市人民政府文件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),明确为全面实施《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25 号),进一步加大棚户区改造和环境整治工作力度,加快解决棚户区群众的住房困难,并有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,助推首都经济社会持续健康发展和民生不断改善,提出具体实施意见。
2. 2014 年 7 月 21 日,《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),为有效解决棚户区改造中的困难和问题,进一步加强棚户区改造工作,经国务院同意,下发通知要求进一步完善棚户区改造规划、优化布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理及加快配套建设等。
3. 2015 年 4 月 7 日,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),明确为进一步加快推动棚户区改造和环境整治工作,要求创新项目实施方式、优化项目审批程序、规范建设管理政策等;
4. 2016 年 1 月 6 日,北京市人民政府颁布《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》(京政发〔2016〕6 号),进一步落实《国务院关于进一步做好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》(国发〔2015〕37 号),加快推进本市棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设;
5. 2017 年 10 月 16 日,《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》(朝政批〔2017〕13 号),同意京投兴朝置地作为东坝北西区域项目实施主体;



6. 2018 年 3 月 4 日,北京市生态环境局下发《关于朝阳区东坝北西区控制性详细规划及环境影响篇章意见的复函》(京环函(2019)153号),本项目已经获得北京市环境影响评价的批复意见;
7. 2018 年 11 月 9 日,北京市朝阳区人民政府《关于报审东坝北西区域控制性详细规划(含城市设计)及回迁安置房规划方案的函》(朝政函字(2018)312号),将东坝北西区域控规方案(含城市设计)、回迁安置房概念性规划方案及项目实施工作方案报送北京市政府审批;
8. 2020 年 6 月 22 日,《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区东坝西区 CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》(京规自函(2020)1252号),项目已经取得北京市规划自然资源委同意该规划的批复意见;
9. 2019 年 1 月 26 日,北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第 2 号《关于报审东坝北西区域棚户区改造土地开发项目实施方案有关情况的请示》,同意朝阳区城乡建设委的报审项目实施方案等;
10. 2019 年 3 月 31 日,《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),明确东坝北西区域 A-F 地块项目京投兴朝置地是实施主体;
11. 2019 年 4 月 14 日,北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于东坝北西区域棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》(京交函(2019)538号),本项目已经获得北京市交通影响评价的批复意见;
12. 2019 年 9 月 3 日,《北京市朝阳区水务局关于东坝北西区域项目规划水影响评价意见的函》(朝水政函字(2019)130号),本项目已经获得朝阳区水务局对水影响评价的批复意见;



13. 2020 年 1 月 20 日,《北京市水务局关于东坝北西区域项目规划水影响评价报告的批复》(京水行许字(2020)7 号),本项目已经获得北京市水务局对水影响评价的批复意见;
14. 2022 年 1 月 24 日,北京市朝阳区水务局签发 4 份《行政许可决定书》,同意取水许可证补办的行政许可申请,取水权人为北京京投兴朝置地有限公司,取水地点分别为朝阳区东坝乡后街村东岗子、朝阳区东坝乡东风村傲威厂院内、朝阳区东坝乡北市场院内、朝阳区东坝乡东风娘娘庙街,取水许可证有效期为两年;
15. 2021 年 4 月 22 日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目的节能审查意见》(京发改(能评)(2021)11 号),原则同意项目 B 地块节能报告;
16. 2021 年 1 月 12 日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2021)11 号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝乡,规划总用地面积 279199 平方米,建筑控制规模为 492700 平方米(不含地下面积),建设内容为住宅及配套设施、基础教育等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定;
17. 2021 年 6 月 24 日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2021)107 号),同意北京京投兴朝置地有限公司开发建设朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝地区,规划总用地面积 639500 平方米,建筑控制规模为 247120 平方米(不含地下面积),建设内容为公交站场设施、中学、小学、幼儿园及社区综合服务设施等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定;



18. 2021 年 12 月 7 日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2021)235 号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝地区,规划总用地面积 438320 平方米,建筑控制规模为 373730 平方米(不含地下面积),建设内容为住宅及配套、幼儿园等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定;
19. 2022 年 3 月 8 日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 E 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2022)28 号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域 E 地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝乡,规划总用地面积 728000 平方米,建筑控制规模为 410910 平方米(不含地下面积),建设内容为住宅、商业金融、文化设施等,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定;
20. 2022 年 4 月 28 日,《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 F 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)(2022)78 号),同意北京京投兴朝置地有限公司实施朝阳区东坝北西区域 F 地块棚户区改造土地开发项目,建设地点为朝阳区东坝乡,规划总用地面积 671250 平方米,建筑控制规模为 12510 平方米(不含地下面积),建设内容为区级公共体育设施,具体相关范围及指标由规划自然资源管理部门核定;
21. 2021 年 12 月 28 日,北京市园林绿化局签发《使用林地审核同意书》(京绿资林地许(2021)066 号),同意朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目使用朝阳区集体林地 6.3661 公顷;



22. 2022 年 8 月 26 日，北京市园林绿化局签发《使用林地审核同意书》（京林地许（2022）014 号），同意朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目使用朝阳区集体林地 3.0537 公顷；
23. 2021 年 10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202100016 号；2021 规自（朝）预选市政字 0016 号），东坝北西区域棚户区改造项目配套道路网工程符合国土空间用途管制要求；
24. 2022 年 1 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200003 号；2022 规自（朝）预选市政字 0002 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套北京中学及车辆段周边支路工程符合国土空间用途管制要求；
25. 2022 年 4 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200011 号；2022 规自（朝）预选市政字 0008 号），阜阳西街（规划东坝路-东坝大街）道路工程符合国土空间用途管制要求；
26. 2022 年 6 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200015 号；2022 规自（朝）预选市政字 0011 号），东坝北西区域阜阳东街等三条次干路道路工程符合国土空间用途管制要求；
27. 2022 年 9 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200024 号；2022 规自（朝）预选市政字 0020 号）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200025 号；2022 规自（朝）预选市政字 0021 号）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110105202200026 号；2022 规自（朝）预选市政字 0022 号），朝阳区东坝大街（阜阳



西街-规划北小河东路) 道路工程、安德大街(西坝街-兴坝路) 道路工程、兴坝路(康源路-规划东坝路) 道路工程符合国土空间用途管制要求;

28. 2020 年 12 月 25 日, 东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目(3-1#住宅楼等 103 项) 取得建字第 110105202000203 号《建设工程规划许可证》, 建设单位为北京京投兴朝置地有限公司, 建设位置为朝阳区东坝乡, 建设规模为 818350.47 平方米;
29. 2021 年 11 月 30 日, 东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路工程取得建字第 110105202100111 号《建设工程规划许可证》, 建设单位为北京京投兴朝置地有限公司, 建设位置为由朝阳区规划阜阳东街到朝阳区规划安德大街, 建设规模为 3563.842 米;
30. 2022 年 4 月 6 日, 东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套兴坝西路(阜阳东街-郑村坝街) 道路工程取得建字第 110105202200038 号《建设工程规划许可证》, 建设单位为北京京投兴朝置地有限公司, 建设位置为由朝阳区阜阳东街到朝阳区郑村坝街, 建设规模为 241.97 米;
31. 2022 年 6 月 9 日, 北京市轨道交通 3 号线一期工程(东坝中街站[不含]-曹各庄北站段)(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套阜滨路(阜阳西街-规划东坝路) 道路工程) 取得建字第 110105202200056 号《建设工程规划许可证》, 建设单位为北京京投兴朝置地有限公司, 建设位置为由朝阳区阜阳西街到朝阳区规划东坝路, 建设规模为 266.018 米;
32. 2022 年 7 月 22 日, 北京市轨道交通 3 号线一期工程(东坝中街站(不含)-曹各庄北站段)(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套兴坝西路(安德大街-规划东坝路) 道路工程) 取得建字第 110105202200076 号《建设工程规划许可证》, 建设单位为北京京投



兴朝置地有限公司，建设位置为由安德大街经兴坝西路到规划东坝路，建设规模为 458.663 米；

33. 2022 年 8 月 5 日，朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地一级开发项目（东坝北西区域项目阜阳东街现况燃气管线切改工程）取得建字第 110105202200091 号《建设工程规划许可证》，建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由阜阳东街经阜阳东街、庆益路到庆益路，建设规模为 126.1 米；
34. 2021 年 3 月 17 日，东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目一标段、四标段、六标段分别取得编号为 110105202103170101、110105202103170201、110105202103170301 的《建筑工程施工许可证》，各标段建筑工程经审查符合施工条件，准予施工；
35. 2021 年 4 月 1 日，东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目二标段、三标段、五标段、七标段、八标段分别取得编号为 110105202104010301、110105202104010401、110105202104010201、110105202104010601、110105202104010501 的《建筑工程施工许可证》，各标段建筑工程经审查符合施工条件，准予施工；
36. 2022 年 11 月 24 日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110105202211240202）、《建筑工程施工许可证》（编号 110105202211240102），朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程）庆益路（阜阳东街-东坝大街）道路、雨水、污水、给水工程和兴坝西路（阜阳东街-郑村坝街）道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程符合施工条件，准予施工。
37. 2022 年 12 月 15 日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110105202212150502）、《建筑工程施工许可证》（编号 110105202212150602）、《建筑工程施工许可证》（编号



110105202212150702), 朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程)郑村坝街(东坝大街-兴坝路)道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程及郑村坝南街, 德平西路(阜阳东街-安德大街)道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程和德平东路(阜阳东街-安德大街)道路、雨水、污水、给水工程及御马苑街(宝源路-德平东路)符合施工条件, 准予施工。

(四) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《募投项目情况》与《自求平衡专项评价报告》, 本期发债用于东坝北西区域棚户区改造土地开发项目回迁安置房建设及征地拆迁等支出, 本项目经核定成本后, 总概算 551.06 亿元, 其中: 已投 293.47 亿元, 本期发行专项债券 19.8 亿元, 后续拟继续发行债券 9.2 亿元, 剩余资金 228.59 亿元通过土地出让收入回款等财政资金解决。本项目于 2019 年 6 月发行债券金额为 5 亿元, 2021 年 6 月发行债券金额为 48 亿元, 2022 年发行债券金额为 9 亿元, 2023 年 1 月发行债券金额为 41 亿元。按照资金募集计划, 本期发行债券 19.8 亿元, 预计该专项债券年利率为 2.82% (2023 年 2 月 20 日三年期记账式国债收益率 2.57%+25bp), 期限为 3 年; 后续拟继续发行 9.2 亿元, 预计该专项债券年利率为 2.82% (2023 年 2 月 20 日三年期记账式国债收益率 2.57%+25bp), 期限为 3 年。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计 270.065 亿元 (已归还其他融资资金本金 100 亿元), 其中: 专项债券及其他融资资金本金 232 亿元, 其他融资资金利息 23.14 亿元, 专项债券利息 14.93 亿元。项目未产生收益期间, 项目融资还本付息资金由朝阳区财政资金安排。项目采用棚户区改造模式, 在改造完成后, 最终达到“净地”条件, 实现土地供应, 通过土地出让收入偿还。

根据《自求平衡专项评价报告》, 项目可累计实现土地出让收入 696.44 亿元 (土地价格增速以北京市年均 GDP 同比增速 (6%) 的 80% 的比例, 即 4.8%测算), 扣除必须上缴的政府收益 98.42 亿元后, 项



目土地出让净收益为 598.02 亿元，对项目总投资成本的覆盖倍数约为 1.09 倍，项目本息保障倍数为 2.21 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。同时项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常项目投资的自求平衡。

《2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域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》（丹顿专审字[2023]第 018 号）已经由丹顿（北京）会计师事务所有限公司通过，载明“经专项审核，我们认为，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，本次评价的东坝北西区域棚户区改造土地开发项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。”

据此，本所律师认为，本期专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（五）本期发行对应的偿还计划

根据《募投项目情况》与《自求平衡专项评价报告》，项目以东坝北西区域棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入偿还融资本息。项目未产生收益期间，项目融资还本付息资金由朝阳区财政资金安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，通过土地出让收入偿还。经测算，募投项目专项债券存续期间有稳定的收入来源，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

据此，本所律师认为，本期专项债券具有偿还计划和稳定的偿还资金来源。

三、本期专项债券的风险因素

根据相关法律法规、规范性文件以及《募投项目情况》、《自求平衡专项评价报告》，募投项目可能存在的主要风险因素有项目实施风险、工期拖延风险、利率变动风险、收入变动风险、支出变动风险等。

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

1. 项目实施风险

本项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工。同时项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、设计单位、监理单位、总承包商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，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

2. 工期拖延风险

目前，募投项目处于在建阶段，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险

1. 利率变动风险

2023 年计划发行的专项债券年利率按照三年期记账式国债收益率 2.57%+25bp 估算，即 2.82%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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募投项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目收益与融资的平衡。

2. 收入变动风险

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致公司在债券存续期间的出让收入能否取得存在不确定性，影响公司偿债能力。

3. 支出变动风险

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要是由于工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减少。

四、 本期专项债券的风险控制

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、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。

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、 本期发行的中介机构及相关文件

（一） 会计事务所及专项评价报告

丹顿（北京）会计师事务所有限公司为本期专项债券发行出具了《2023年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域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》（丹顿专审字[2023]第018号），主要包括“专项债券基本情况、预测假设、融资情况、项目预期收益来源、自求平衡情况、评估结论”等方面的内容。



经本所律师适当核查，丹顿（北京）会计师事务所有限公司现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105782525687Q）以及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0000225）。

据此，本所律师认为，丹顿（北京）会计师事务所有限公司具备为本期专项债券发行出具《自求平衡专项评价报告》的资格。

（二） 律师事务所及法律意见书

本所律师为本期专项债券发行出具了《北京市环球律师事务所关于2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目之法律意见书》，主要包括本期发行的主要发行要素、本期发行对应的项目、本期专项债券的风险因素、本期专项债券的风险控制、本期发行的中介机构及相关文件、结论意见等内容。

本所系 1984 年经司法部及北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局核发的经 2022 年度年检的《律师事务所执业许可证》（证号：31110000400834282L）。

本所为本期专项债券发行出具《法律意见书》的经办律师为王明朗律师和黄淑光律师。王明朗律师现持有 2022 年度考核备案的《律师执业证》（执业证号：11101200310457456）；黄淑光律师现持有经 2022 年度考核备案的《律师执业证》（执业证号：11101202311569008）。

综上，本所及本所律师具备为本期专项债券发行出具《法律意见书》的资格。

六、 结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。募投项目的实施主体京投兴朝置地系依法设立并合法存续的



企业法人，具备实施募投项目的主体资格。募投项目履行了前期审批手续，取得了现阶段有关政府部门出具的批复，符合相关法律法规的要求。本期专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反相关规定。为本期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，具备为本期发行提供相关服务的资格。本期专项债券发行已披露主要发行要素，未违反《预算法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式四份，经本所盖章及本所经办律师签字后生效，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）



环球律师事务所
GLOBAL LAW OFFICE



(此页无正文，为《北京市环球律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券
(四期)东坝北西区域棚户区改造土地开发项目之法律意见书》的签字页)

北京市环球律师事务所 (盖章)



负责人 (签字):

刘劲容

经办律师 (签字):

王明朗

黄淑光

日期: 2023 年 3 月 2 日