

北京高界鹏凯律师事务所

关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）

东河沿村棚户区改造土地开发项目

专项债券发行的

法律意见书



北京高界鹏凯律师事务所

2023 年 3 月



北京高界鹏凯律师事务所
关于 2023 年北京市政府专项债券（四期）
东河沿村棚户区改造土地开发项目
专项债券发行的
法律意见书

北京市丰台区财政局：

北京高界鹏凯律师事务所（以下简称“本所”）接受北京中建方程投资管理有限公司委托，担任2023年北京市政府专项债券（四期）东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券发行（以下简称“本期债券发行”）相关事宜的专项法律顾问，为本期债券发行工作事宜出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国预算法》（以下简称“《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）、《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）、《关于推进城市 and 国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295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)、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25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)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:

本所律师仅根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和现行法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见。本所律师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,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,保证本法律意见书所认定的事实真实、准确,所发表的结论性意见合法,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本所律师就本期债券发行的法定资格及条件进行调查,并如实披露了与本期债券发行有关的重要信息,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,实施主体北京中建方程投资管理有限公司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。

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期债券发行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 and 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期债券发行之目的而使用,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期债券发行必备的法律文件,随同其他申报材料一同报送。

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	北京中建方程投资管理有限公司
本期债券	2023年北京市政府专项债券（四期）东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券
本期债券发行/本期发行/本次发行	2023年北京市政府专项债券（四期）东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券发行
本项目/项目	东河沿村棚户区改造土地开发项目
《项目募投情况》	2023年北京市政府专项债券（四期）东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券项目募投情况
会计师事务所	北京德众会计师事务所有限责任公司
《专项评价报告》	北京德众会计师事务所有限责任公司出具的《2023年北京市政府专项债券（四期）东河沿村棚户区改造土地开发项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（德众审字[2023]第200042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2023年北京市政府专项债券（四期）东河沿村棚户区改造土地开发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、本次发行的主要发行要素

本期债券发行的主体为北京市人民政府，发行金额为99,000.00万元，期限为3年，假设融资利率2.78%（假设以2023年2月7日为测算日，以测算日前5个工作日三年期国债收益率平均值上浮25BP，三年期国债的测算利率为 $2.53\%+0.25\%=2.78\%$ ），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，预计到期本息累计为107,256.60万元；加上已融资本息383,460.64万元，本期债券及其他已融资资金预计到期本息累计490,717.24万元。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净流入偿还，土地未挂牌交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。本次北京市政府专项债券纳入2023年政府性基金预算管理。

二、本次发行对应的项目

（一）本次发行对应的项目参与主体

名称	北京中建方程投资管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MA001YDB8U
住所	北京市丰台区槐树岭4号院97幢5层512、513、514、515室
法定代表人	杨洪禄
注册资本	人民币62500万元
成立日期	2015年11月13日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其

	他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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，项目参与主体持有北京市丰台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，独立承担民事责任，具备本项目参与主体资格。

（二）本次发行对应的项目基本情况

本项目为公益性项目。本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）东河沿村，西与大灰厂、辛庄两村交界，北与石景山区交界，南至槐树岭与辛庄村交界，东与张郭庄村交界，毗邻园博园、国际生态城及中关村科技园西区。本项目建设控制规模约为49.20万平方米，其中经营性建筑规模约41.41万平方米，其他非经营公共配套建筑规模7.78万平方米，建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、商业、公建等。本项目总用地面积约468.28公顷，其中项目储备整理用地面积约61.73公顷、同步实施整理用地规模406.55公顷。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，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。项目实施方案于2016年3月3日通过丰台区重大办会议审议（丰重办会（2016）2号），由北京中建方程投资管理有限公司按程序实施。项目按照“整体平衡、分区立项”方式，按A、B两个区分别办理前期手续。本项目的具体情况如下：

项目名称	东河沿村棚户区改造土地开发项目
四至范围	西与大灰厂、辛庄两村交界，北与石景山区交界，南至槐树岭与辛庄村交界，东与张郭庄村交界
总用地面积	468.28公顷
总投资	1,082,113.10万元

计划发行本期专项债券规模	99,000.00万元
项目实施方/参与主体	北京中建方程投资管理有限公司

(1) 项目批复

2015年12月9日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2015]450号）；

2016年3月14日，北京市国土资源局丰台分局《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》（京国土丰函[2016]138号）；

2016年3月15日，北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函[2016]20号）；

2016年3月17日，北京市规划委员会丰台分局《关于东河沿村棚户区改造和环境整治项目的规划意见》（规丰复[2016]33号）；

2016年3月21日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》；

2016年8月10日，北京市规划委员会丰台分局《关于申报长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目控制性详细规划的复函》（规丰复[2016]113号）；

2017年4月12日，北京市规划和国土资源管理委员会《关于北京市丰台区长辛店镇FT00-0202-0001等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2017]923号）；

2017年5月3日，北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》；

2017年6月16日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]235号）；

2017年6月16日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]236号）；

2018年9月21日，北京市规划和国土资源管理委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目外部道路网工程设计方案批复》（市规划国土函[2018]2386号）；

2019年4月1日，北京市规划和自然资源委员会《丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目建设项目规划条件》（2019规自（丰）条整字0001

号)；

2019年4月24日，北京市规划和自然资源委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区、B区棚改项目市政工程规划方案多规合一协同意见》（京规自函[2019]819号）；

2020年5月7日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东河沿村A区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2020]0007号）；

2020年1月9日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2020]0002号）；

2020年9月10日，北京市丰台区人民政府《关于授权东河沿村A区棚户区改造土地开发项目城乡建设用地增减挂钩项目实施主体的批复》（丰政函[2020]337号）；

2020年10月21日，北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]254号）；

2020年10月21日，北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]255号）；

2021年2月23日，北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2021]220号）；

2021年2月25日，北京市交通委员会《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2021]232号）；

2021年3月18日，北京市规划和自然资源委员会（丰台）《土地权属审查告知书》（编号：丰权属审[2021]字第012号）；

2021年3月22日，北京市园林绿化局《使用林地审核同意书》（京绿资林地许[2021]014号）；

2021年3月29日，中共北京市丰台区委政法委员会《关于<丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造土地开发项目社会稳定风险评估报告>的备案意见的复函》（丰政法函[2021]19号）；

2020年5月8日，北京市规划和自然资源委员会（丰台）《土地权属审查告知书》（编号：丰权属审[2021]字第014号）；

2021年6月18日，北京市丰台区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会

丰台分局《关于对<丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目地块土壤环境污染状况调查报告>组织评审的复函》（丰环函土壤[2021]5号）；

2021年6月30日，北京市园林绿化局《使用林地审核同意书》（京绿资林地许[2021]036号）；

2021年7月2日，北京市丰台区园林绿化局《使用林地备案通知书》（京丰林地许备案[2021]006号）；

2021年7月27日，北京市水务局《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字[2021]314号）；

2021年7月28日，北京市水务局《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字[2021]315号）；

2021年8月26日，北京市人民政府《关于丰台区二〇一四年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字[2021]43号）；

2021年9月1日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东河沿村A区棚户区改造项目范围内加快推进土壤修复和占补平衡工作的函》（京规自丰函[2021]1435号）；

2021年11月15日，《国家建设征收土地结案表》（京国土（丰）征结字[2021]3号）。

本所律师认为，本项目已取得目前项目实施所需的相关批复，不违反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

棚户区土地开发项目情况：A区：已完成授权、规划条件、取得立项批复、交评批复、权属审查告知书、涉水事项论证、林地使用批复。B区：已经取得授权、二级规划条件、用地预审、环评、交评、地下文物保护工作函。03、05、11地块已于2022年4月19日发布正式挂牌公告，其中11地块已于2022年年5月31日成交。03、05地块计划2023年供应。截至2022年12月底住宅已签约564户，总户数572户，签约比例98.6%。滞留户剩余8户。

项目已上市情况：北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目

FT00-0202-0011地块用地性质R2二类居住用地，总占地面积4.39公顷，规划建筑面积7.46万平方米。2022年5月10日已上市交易，2022年5月31日完成交易，成交价格为244,000.00万元。

（3）项目资金筹措方式

本项目总投资约为1,082,113.1万元，根据《项目募投情况》《专项评价报告》，本项目资金筹措方式为实施主体通过专项债券、自筹、财政统筹安排等方式。其中，资本金52,841.85万元，财政投入资金216,794.00万元，已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资357,206.00万元，2023年拟发行专项债券99,000.00万元，其余资金由区财政统筹安排。

（4）项目资金到位情况

本项目总投资约为1,082,113.1万元，已到位资金626,841.85万元，其中：资本金52,841.85万元，财政投入资金216,794.00万元，已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资357,206.00万元。

（5）项目资金用途

根据《项目募投情况》，本项目发债主要用于项目安置房筹集费用、征地费用、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费、其他费用、中介机构服务费等。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

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净流入偿还。根据《专项评价报告》，“本项目总收益预计为1,416,180.22万元，其中已上市土地出让收益为244,000.00万元，未上市土地出让预测收入为1,172,180.22万元（按保守性原则，以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%，即3.6%计算土地价格增长情况）。本项目总投资约为1,082,113.10万元，融资本息合计490,717.24万元。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按

2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%即3.6%的比例计算土地价格的增长情况下,本息覆盖倍数为2.89。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的东河沿村棚户区改造土地开发项目,在土地挂牌出让价格以土地价格增速以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%比例计算土地价格的增长时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还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”。

根据《专项评价报告》,“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,为东河沿村棚户区改造土地开发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,根据《专项评价报告》,本次发行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

根据《项目募投情况》《专项评价报告》,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。

四、本次专项债券的风险控制

(一) 工程实施风险、组织及管理风险的控制措施

项目实施主体对项目进行科学的论证和评估,充分考虑各种可能影响预期收益的因素,在设计各类方案时,通过实地勘察、综合考量各项因素,选择最佳方案。在项目的实施过程中,项目实施主体将积极加强对工程建设的管理,按计划推进施工进度,避免出现超期、超支等风险,并做好各类停水、停电等的应急预案。同时项目实施主体要根据实际进度及时调整施工计划,确保项目进度。其次,项目实施主体要借鉴其他主体的成果,建立科学、严格的管理制度,同时应加强

可行性论证，遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则，同时要树立风险防范意识，重视防范风险和控制，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（二）财务及融资风险的控制措施

根据《项目募投情况》，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。

（三）政策、利率波动风险的控制措施

密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时机出让土地，获取最大效益；及时跟踪土地市场需求，回收投资，以保证按时还本付息；密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟的土地尽快出让，尽量避免政策风险。

本所律师认为，本期债券发行面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本期债券发行不构成实质影响。

五、本次发行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

本所为本期债券发行的专项法律顾问，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、任佳慧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期债券发行担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本期债券发行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。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、发行人具备在中国境内发行地方政府专项债券的主体资格。
- 2、项目实施主体合法有效存续，能够独立承担民事责任，具备项目实施主体资格。
- 3、本项目已取得相关批复，不违反法律法规的相关规定，具备合法的实施手续和实施条件。
- 4、根据《专项评价报告》，本期债券发行符合发行专项债券项目应当有稳定的预期偿债资金来源，符合项目收益和融资平衡的条件。
- 5、本期债券发行面临一定的风险，但是应对措施不违反相关法律法规的规定，现有的风险对本期债券的发行不构成实质影响。
- 6、参与本期债券发行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。
- 7、本期债券的发行符合相关法律法规的要求，不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书一式五份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(此页无正文, 为《北京高界鹏凯律师事务所关于 2023 年北京市政府专项债券(四期)东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券发行的法律意见书》的签署页)



北京高界鹏凯律师事务所(盖章)

负责人(签字)

丁琛
丁琛: _____



经办律师(签字)

武艳华: 武艳华

任佳慧: 任佳慧



2023 年 3 月 7 日

