

北京市惠诚律师事务所

关于

北京市延庆区南辛堡村、民主村

百眼泉村棚户区改造项目专项债券

(2023年北京市政府专项债券(四期))

之

法律意见书

二〇二三年三月

地址：北京市朝阳区光华路5号世纪财富中心1号楼23层

电话：010-66080518

## 目 录

第一部分 引言 .....	- 2 -
一、 释义 .....	- 2 -
二、 律师声明事项 .....	- 5 -
第二部分 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 .....	- 7 -
三、 本次专项债券风险因素 .....	- 11 -
四、 本次专项债券的风险控制 .....	- 13 -
五、 本次发行的相关文件等 .....	- 13 -
六、 结论性意见 .....	- 14 -

## 北京市惠诚律师事务所

### 关于北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目专项债券

#### (2023 年北京市政府专项债券 (四期) )

之

### 法律意见书

惠诚-京 20230303-001 号

致：北京市延庆区财政局

本所接受委托，作为北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）发行（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（〔2014〕43 号，以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、财政部财库〔2020〕43 号文《地方政府债券发行管理办法》、财预〔2015〕225 号文《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预〔2016〕155 号文《地方政府专项债务预算管理办法》、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〔2018〕34 号文《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》及其他现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义。

本期专项债券/本期债券	指北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目专项债券（2023年北京市政府专项债券（四期））。
本次债券发行/本次发行	指北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目专项债券（2023年北京市政府专项债券（四期））的发行
本意见书	指本所出具的《关于北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目专项债券（2023年北京市政府专项债券（四期））之法律意见书》
南三村项目/本项目	指北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目
财政部	指国家财政部
惠诚/本所	指北京市惠诚律师事务所
《项目收益与融资平衡报告》	指北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）出具的《2023年北京市政府专项债券（十五期）延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目收益与融资平衡报告》（报告编号：中煜诚专审字（2023）第S4-308号）

《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
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〔2014〕43号）
财预〔2015〕225号文	指财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
国办函〔2016〕88号文	指《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》
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	指财政部、住房城乡建设部《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》
财库〔2020〕36号文	指财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
北京发改委	指北京市发展和改革委员会
延庆区住建委	指北京市延庆区住房和城乡建设委员会

元	指人民币元
《募投报告》	指《2023 年北京市政府专项债券（四期）延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目项目募投情况》

## 二、律师声明事项

（一）本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

（二）北京市延庆区财政局向本所律师保证和承诺，并提供本所律师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、副本材料、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、文件均已向本所披露，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或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致；其所提供的电子版文件与该文件的最终签字盖章版完全一致。

（三）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，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（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对会计报表、《项目收益与融资平衡报告》、《募投报告》、信用评级和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 and 准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用。未经本所律师书面同意，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。

（五）本所律师同意将本法律意见书作为申请本期专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

（六）本所律师同意部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

## 第二部分 正文

### 一、本次发行的主要发行要素

#### (一) 发行人

根据财预〔2016〕155号文第四条规定：“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（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”。

本次专项债券发行主体为北京市人民政府，符合上述法律法规规定。

#### (二) 本期发行情况

根据北京中煜诚会计师事务所(普通合伙)出具的《项目收益与融资平衡报告》，本期专项债券的发行情况如下：

项 目	内 容
发行人	北京市人民政府
发行金额	2.2 亿元
发行期限	3 年
募集资金用途	主要用于后续南三村项目的资金支出



还款来源	南三村项目改造范围内的国有土地使用权出让收入
------	------------------------

本所律师认为,本次债券发行额度符合国务院国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2020〕36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

依据北京发改委于2021年9月3日作出的《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目重新核准的批复》、北京市规划和国土资源管理委员会于2017年4月27日作出的《北京市规划和国土资源管理委员会关于延庆新城YQ00-0007-0008及YQ00-0009-0035等地块控制性详细规划的批复》及北京市工程咨询有限公司于2021年8月出具的《延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目项目申请报告》,本项目的基本情况如下:

### (一) 参与主体

根据延庆区住建委于2016年10月9日出具的《中标通知书》,北京市广厦房地产开发公司、中国建筑第八工程局有限公司联合体于2016年9月13日所递交的延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目的投标文件已经被延庆区住建委接受,北京市广厦房地产开发公司、中国建筑第八工程局有限公司联合体被确定为南三村项目的实施主体。

2016年11月1日,北京市广厦房地产开发公司、中国建筑第八工程局有限公司成立了北京建延房地产开发有限公司。

延庆区住建委与北京建延房地产开发有限公司于2017年1月16日签署了《延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目合作协议》。

根据北京市延庆区人民政府于2020年4月3日出具的《关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函【2020】21号），北京市延庆区人民政府同意北京建延房地产开发有限公司作为本项目实施主体。

本所律师认为：项目建设单位依法设立并合法存续，具有从事棚户区改造项目的主体资格。

## （二）项目情况说明

1. 建设地点：本项目位于延庆区延庆新城07、09街区。其中，07街区地块东至汇川街，西至07街区规划边界，北至南辛堡街，南至知荣街；09街区规划地块东至站前北街，西至汇川街，北至规划百泉街，南至圣百街。

2. 建设规模：本项目的总用地面积约78.24公顷，其中项目储备整理（城市建设用地）总用地规模69.66公顷（折合1045.4亩），包括：农村集体土地68.83公顷（折合1032.45亩）、国有土地0.83公顷（折合12.5亩）。其中农村集体土地涉及延庆区延庆镇南辛堡、民主村、百眼泉、民主街4个村，其土地用途大部分为住宅用地、耕地、园地，另有少部分林地、草地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、工矿仓储用地、水域及水利设施用地、商服用地及其它土地。国有用地属于延庆区民政局等，其土地用途为工矿仓储用地等。另需同步实施整理（拆迁）用地规模8.58公顷。

3. 建设内容：本项目用地范围内有项目现状地上物情况为：本项目需要拆迁宅基地1072宗宅基地，其宅基地面积约29.92万平方米，建筑面积约28.53万平方米（包含代拆百眼泉村西侧部分用地）；项目需要拆迁59处非住宅房屋，其建筑面积约5.47万平方米。其中：集体非住宅房屋58处，建筑面积约4.57万平方米；国有非住宅房屋1处，建筑面积约0.90万平方米。

### （三）项目成本、预期收益及融资平衡

1.项目总成本：本项目总投资估算为 64.32 亿元，各分项成本详见下表：

序号	项目	投资额(亿元)
1	前期费用	0.35
2	征地补偿及相关税费	9.25
3	拆迁补偿及相关费用	16.25
4	安置房建设费用及税费	27.19
5	市政基础设施建设费用	1.92
6	工程建设其他费	1.77
7	预备费	3.47
8	建设期利息	4.12
	总计	64.32

2.项目融资情况：本项目已到位资金 52.73 亿元，其中 2021 年发行政府专项债券 18.80 亿元；2022 年发行政府专项债券 33.93 亿元。本次发行 2023 年北京市政府专项债券（四期）2.20 亿元，其中前期费用约 0.0012 亿元、征地补偿及相关税费约 0.1000 亿元、拆迁补偿及相关费用约 0.5714 亿元、安置房建设费用约 1.0 亿元、市政基础设

施建设费用约 0.50 亿元、其他费用约 0.0255 亿元及财务费用约 0.0019 亿元。无收入期间付息及费用由延庆区财政统筹政府性基金预算安排。

3. 收入情况：根据项目供地计划，预计于 2023 年实现经营性用地入市交易，总收入为 94.44 亿元。扣除政府计提农田教育、保障房等计提资金 3.59 亿元，项目资金余额为 90.85 亿元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

4. 项目自平衡情况：根据项目已发生融资情况以及本次拟新发行专项债券融资 2.2 亿元，期限 3 年，拟发行利率 2.70%（测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP），以及未来预计发行专项债券金额。基于谨慎性原则，对土地未来出让价格不做增速调整，同时，按照 100%、90%、80%预测土地价格进行压力测试，现预测项目如下：

(1) 100%收入测算：可用还款金额 90.8437 亿元，项目融资本息 72.0062 亿元，项目本息覆盖倍数 1.26。

(2) 90%收入测算：可用还款金额 81.7593 亿元，项目融资本息 72.0062 亿元，项目本息覆盖倍数 1.14。

(3) 80%收入测算：可用还款金额 72.6749 亿元，项目融资本息 72.0062 亿元，项目本息覆盖倍数 1.01。

基于上述，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 80%，项目本息覆盖倍数为 1.01，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖项目融资本息。

#### 5. 项目批复

截至本法律意见书出具之日，已经取得如下项目批复：

(1) 《北京市水务局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目涉水事项论证的审查意见》（京水行许字〔2018〕734号）；

(2) 《北京市交通委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1089号）；

(3) 北京市延庆区环境保护局《关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（延环保审字[2018]0006号）；

(4) 《北京市延庆区人民政府关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函【2020】21号）；

(5) 《北京市规划和国土资源管理委员会关于延庆新城 YQ00-0007-0008 及 YQ00-0009-0035 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函〔2017〕1118号），原则同意《延庆新城 YQ00-0007-0008 及 YQ00-0009-0035 等地块控制性详细规划》；

(6) 北京市人民政府办公厅于2017年4月7日作出了《关于印发<北京市2017年棚户区改造和环境整治任务>的通知》，将本项目正式纳入棚改任务。

(7) 北京发改委于2021年9月3日作出了《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目重新核准的批复》，已完成正式立项。

本所律师认为：本项目专项债券发行所对应的棚户区改造项目已经获得相关部门的批复，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续审批手续。

### 三、本次专项债券风险因素

#### （一）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如



果测算依据的预估数据本身存在偏差，债券存续期内国有土地出让实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

## （二）利率风险

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务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的融资成本产生一定的影响。

## （三）资金管理不规范风险

本次专项债券发行后，如果资金管理不规范，建设单位方将本次专项债券对应项目收回的资金用于优先偿还其他债权人，则会增加本次专项债券的还款风险。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。北京市延庆区财政部门将按照《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北京市财政部门缴纳本级应承担的还本付息、发行费用等资金，由北京市财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如北京市延庆区财政部门未按时足额向北京市财政部门缴纳专项债券还本付息、发行费用等资金的，北京市财政部门可以采取适当方式扣回，并将违约情况向市场披露。

## （四）未及时进行信息披露的风险。

《地方政府债券发行管理办法》第十二条规定：“地方财政部门应当按照地方政府债券信息披露有关规定，及时公开地方政府债券发行安排、债券基本信息、本地区财政经济运行及债务情况、债券信用评级报告等。专项债券还应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、

由第三方专业机构出具的评估意见以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。”截至本《法律意见书》出具之日，相关地方财政部门未向本所律师提供《债券信用评级报告》及由第三方专业机构出具的评估意见。建议相关地方财政部门按照前述规定，及时披露相关报告、意见及信息。

#### 四、本次专项债券的风险控制

对于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、本次发行的相关文件等

##### （一）《项目收益与融资平衡报告》及会计师事务所资质

北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）出具了《项目收益与融资平衡报告》。北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）现持有北京市平谷区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110106MA0214DY6J 的《营业执照》，及北京市财政局于 2021 年 9 月 14 日核发的执业证书编号为 11010936 的《会计师事务所执业证书》。



本所律师认为：《项目收益与融资平衡报告》已包含本次发行的主要内容。北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）具备出具《项目收益与融资平衡报告》的主体资格。

## （二）《法律意见书》及律师事务所资质

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 1 日核发的统一社会信用代码 31110000H52630155D 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由执业律师签字并加盖公章。

北京市惠诚律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的从业资格。

## 六、结论性意见

根据专项债券发行的相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，发表如下法律意见：

（一）本项目专项债券的发行人、发行额度、发行期限、募集资金的用途等，均符合相关法律法规及规范性文件的规定。

（二）北京建延房地产开发有限公司具备负责实施北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目相关工作的主体资格。

（三）为北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目专项债券提供服务的《项目收益与融资平衡报告》、《法律意见书》的编制机构、法律顾问





均具备相应的从业资质。

本所律师认为，本项目专项债券根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文等相关法律法规、部门规章履行相关审批、报备程序，不存在法律上的障碍。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

(以下无正文)

北京市惠诚律师事务所

承办律师：由德志

承办律师：郭彦雄

郭彦雄

2023年03月03日