

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）

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目

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）
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
专项债券发行的
法律意见书

致：北京市门头沟区财政局

北京高界鹏凯律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目专项债券发行的（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）、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295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）、《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）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：

本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

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，贵单位及中建京西建设发展有限公司（以下简称“实施主体”或“参与主体”）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；保证所有口头陈述和说明与事实一致。本所律师在出具法律意见书时，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，制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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、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	中建京西建设发展有限公司
本项目/项目	门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
本期债券	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目专项债券
本期债券发行/本次发行/本期发行	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目专项债券发行
会计师事务所	北京德众会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	北京德众会计师事务所有限公司出具的《2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治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200044号）
《募投情况》	2023年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目专项债券项目募投情况
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）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治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 3,300.00 万元，期限为 3 年，假设融资利率 2.78%（假设以 2023 年 2 月 6 日为测算日，以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率算数平均值为基础上浮 25BP 测算，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 3,575.22 万元；加上已融资本息 97,556.19 万元，本期债券及其他已融资资金预计到期本息累计 101,131.41 万元。本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款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	中建京西建设发展有限公司
统一社会信用代码	91110000567441931Q
企业类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市门头沟区滨河路115号滨河大厦13层1304-2室
法定代表人	杨洪禄
经营范围	房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、施工总承包、专业承包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。）
注册资本	390000万人民币

成立日期	2011年1月7日
------	-----------

本所律师认为，项目参与主体持有北京市门头沟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，能够独立承担民事责任，具备参与主体资格。

(二) 本次发行对应的项目基本情况

本项目为公益性项目。根据《募投情况》及项目参与主体提供的资料，本项目位于门头沟区永定镇，涉及冯村、何各庄村、万佛堂村、艾洼村四个行政村的部分区域，东至西北环线，南至浅山，西至规划高压走廊，北至石龙西路。项目总建筑面积约41.61万平方米，其中安置房地块建设用地面积为47728.71平方米，建筑面积为12.86万平米。建设内容为住宅及配套，商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。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，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。本项目已经完成用地预审、交评、安置房地块考古勘探、环评、水评以及项目核准立项工作，并已经取得相关部门的批复。征地工作已经完成并完成结案。本项目的具体情况如下：

项目名称	门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
四至范围	东至西北环线、南至浅山、西至规划高压走廊、北至石龙西路
总建设规模	约41.61万平方米
总投资	431,780.00万元
计划发行债券规模	3,300.00万元
计划发行本期专项债券规模	3,300.00万元
项目实施方	中建京西建设发展有限公司

(1) 项目批复

2016年3月28日，北京市门头沟区人民政府出具《北京市门头沟区人民政府关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目实施主体有关事项的批复》（门政函[2016]38号）。

2017年10月27日，北京市规划和国土资源管理委员会出具《建设项目用地预审意见》（市规划国土门预[2017]22号）。

2017年11月21日，北京市交通委员会出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2017]1308号）。

2018年5月8日，北京市门头沟区环境保护局出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目环境影响报告表的批复》（门环保审字[2018]0015号）。

2018年6月1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门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2018]235号）。

2018年6月28日，北京市水务局出具《关于关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目控规调整规划水影响评价报告的批复》（京水行许字[2018]431号）。

2018年9月18日，北京市规划和国土资源管理委员会出具《建设工程设计方案审查意见》（2018规土（门）审字0005号）。

2018年11月15日，北京市规划和国土资源管理委员会出具《建设用地规划许可证》（2018规土（门）地字0007号）。

2020年1月7日，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目MC00-0015-6057》等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2019】0004号）。

2020年5月26日，北京市发展和改革委员会出具《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）。

本所律师认为，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。

（2）项目建设计划及进展情况

根据《募投情况》《专项评价报告》，本项目已经完成用地预审、交评、安置房地块考古勘探、环评、水评以及项目核准立项工作，并已经取得相关部门的批复，征地工作已经完成并完成结案。首期地块已于2020年4月28日发布上市挂牌公告，2020年6月10日成交，成交总价125,000万元，楼面单价2.93万/平方米。目前项目有宅基地滞留户15户、非宅滞留户8户，正在积极协调得到政府支持，尽快推进上市工作。二期地块已于2022年10月25日发布上市挂牌公告，2022年11月28日成交，成交总价79,000万元，楼面单价2.45万/平方米。本项目腾退奖励期已于2017年9月28日结束，累计签约551户，其中住宅项目签约比例为97.36%，非住宅签约比例为100%。本项目安置房共1487套，其中，安置房B1地块涉及住宅492套，主体结构完成封顶，已通过主体结构验收，二次结构砌筑、抹灰基本完成，外墙装饰、外窗玻璃完成70%，室内地砖正在铺设；B2地块涉及住宅995套，目前处于住宅楼主体处于装饰装修收尾阶段，市政、配套工程及绿化工程完成70%；室内全装修安装收尾，室内电梯已全部安装完成，防火门、入户门、屋面工程全部完成，地下车库通风、消防、水电管道全部完成。

(3) 项目资金筹措方式

本项目总投资约为431,780.00万元，根据《募投情况》《专项评价报告》，项目资金筹措方式为企业自有资金、政府预算安排资金、其他融资和专项债券。其中：资本金33,250.00万元，其他融资133,000.00万元（自有资金和其他融资已由财政资金偿还结清），区财政预算资金5,569.52万元，已发行2020年北京市政府专项债券融资（十七期）融资26,200.00万元，2021年北京市政府专项债券（二期）融资14,900.00万元，2021年北京市政府专项债券（九期）融资7,200.00万元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资19,834.48万元，2022年北京市政府专项债券（十六期）融资20,000.00万元，本期发行专项债融资3,300.00万元，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431,780.00万元，已到位资金259,954.00万元，其中：资本金33,250.00万元，其他融资133,000.00万元（自有资金和其他融资已由财政资金

偿还结清)，区财政预算资金5,569.52万元，已发行2020年北京市政府专项债券融资（十七期）26,200.00万元。2021年北京市政府专项债券（二期）融资14,900.00万元，2021年北京市政府专项债券（九期）融资7,200.00万元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资19,834.48万元，2022年北京市政府专项债券（十六期）融资20,000.00万元。

（5）项目资金用途

本项目发债主要用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等。

（三）项目预期收益、成本及融资平衡

本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还。根据《专项评价报告》，“本项目规划安置房建设规模12.86万平米，安置房补差款4500元/平米，2022年及以前年度已实现安置房收入46,852.97万元，2023年预计实现安置房总收入11,017.03万元，预计实现安置房总收入57,870.00万元。项目土地出让收入预测：假设土地价格增速以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为487,436.49万元，用于资金平衡土地相关收益429,806.49万元；假设土地价格增速以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的90%即4.05%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为486,215.95万元，用于资金平衡土地相关收益428,585.95万元；假设土地价格增速以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%即3.6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为484,995.41万元，用于资金平衡土地相关收益427,365.41万元。本项目总投资为431,780.00万元，融资本息合计为101,131.41万元。本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及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%计算土地价格增长的情况下，投资覆盖倍数为1.12，本息覆盖倍数为4.80。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还棚户区改造和环境整治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，为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治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《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《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

本所为本次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次发行担任法律顾问的主体资格和相应资质。

基于上述，参与本次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、结论性意见

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，经本所及经办律师签署后生效。

(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）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治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 6 日