

# 北京德京邦律师事务所

关于

2023 年北京市政府专项债券（四期）

阿苏卫循环经济产业园项目

之

## 法律意见书

〔2023〕京德昌债（意）字第 37 号

地址：北京市海淀区西四环北路 160 号 11 层一区 1119

联系电话：010-62572268 邮编：100097

## 目 录

第一部分 声 明 .....	4
第二部分 正 文 .....	7
一、本次发行的主要发行要素 .....	7
（一）发行人 .....	7
（二）本次专项债券发行额度 .....	7
二、本次发行对应的项目 .....	8
（一）参与主体 .....	8
（二）项目情况 .....	9
（三）项目预期收益、成本及融资平衡 .....	13
三、本次专项债券风险因素 .....	15
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险 .....	16
（二）影响项目现金流按时还本付息的风险 .....	16
四、本次专项债券的风险控制 .....	16
五、本次发行的相关文件 .....	17
（一）《收益与融资平衡报告》 .....	17
（二）《法律意见书》 .....	17
六、结论性意见 .....	18

北京德京邦律师事务所  
关于  
2023 年北京市政府专项债券（四期）  
阿苏卫循环经济产业园项目  
之  
法律意见书

致：北京市昌平区财政局

北京德京邦律师事务所（以下简称“本所”）接受北京市昌平区财政局（以下简称“区财政局”）的委托，担任其关于循环经济产业园项目的特聘专项法律顾问，就 2023 年北京市政府专项债券（四期）阿苏卫循环经济产业园项目之合规性核查事宜出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》、《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）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《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》（国发〔2015〕37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）、《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、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》（财预〔2018〕28号）、《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）、《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）、《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《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》（财综〔2016〕11号）等法律、法规及规范性文件的规定，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》。



## 第一部分 声 明

为出具本《法律意见书》，本所及本所律师谨作如下声明：

一、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。

二、本所仅就与本期债券对应项目或地块及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本期债券对应项目或地块包括阿苏卫循环经济产业园项目。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所不具备核查和作出评价的适当资格。

三、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到区财政局如下确认和保证：

1. 已提供本期工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明;
2. 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露, 并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处;
3. 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符;
4. 所提供的文件上的签字、盖章是真实的, 并已履行该等签字和盖章所需的法定程序, 获得合法授权;
5. 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

四、为出具本法律意见书之目的, 本所律师对于区财政局提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查, 并据此作出相关判断。

五、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实, 本所律师依据有关政府部门、区财政局或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

六、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, 对本期债券对应项目或地块所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证, 对区财政局的行为以及本期债券对应项目或地块的合法、合规、真实、有效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。

七、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以区财政局聘请的会计师/评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

八、本所同意将本法律意见书作为区财政局本期债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

九、本所同意区财政局部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但区财政局做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因区财政局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非区财政局以书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

十、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。



## 第二部分 正文

### 一、本次发行的主要发行要素

#### （一）发行人

本次专项债券发行主体为北京市人民政府，符合财政部《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）第四条中“省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体”之规定，具备发行专项债券的主体资格。

#### （二）本次专项债券发行额度

根据《2023年北京市政府专项债券（四期）阿苏卫循环经济产业园项目募投情况》（以下简称《募投情况》），本次发行专项债券资金2.74亿元，期限3年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入2023年政府性基金预算管理。

经核查，本期债券在核准期限和额度内发行，符合《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）等相关法律法规、政策性文件的规定。



## 二、本次发行对应的项目

根据《2023 年北京市政府专项债券（四期）阿苏卫循环经济产业园项目收益与融资平衡报告》（以下简称《收益与融资平衡报告》），本次专项债券发行的募集资金主要用于阿苏卫循环经济产业园项目支付安置房工程进度款、回迁房建设及市政管线建设相关费用。

### （一）参与主体

本次涉及项目中阿苏卫项目的实施主体为北京市昌平房地产开发有限责任公司，马池口项目建设主体为北京北方宏达房地产有限公司，东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目的实施主体为北京百邑纪元房地产开发有限公司。3 家项目实施单位主体资格信息如下：

1、北京市昌平房地产开发有限责任公司现持有统一社会信用代码为 91110114102625626E 的《营业执照》，登记机关：北京市昌平区市场监督管理局，营业期限：2014 年 05 月 26 日至 2064 年 05 月 25 日，单位住所：北京市昌平区城区镇东环路 99 号，单位性质：有限责任公司（法人独资），法定代表人：李小丽。经营范围：房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（限分支机构经营）；技术服务。

2、北京北方宏达房地产有限公司现持有统一社会信用代码为 91110114061266021K 的《营业执照》，登记机关：北京市昌平区

市场监督管理局，营业期限：2013年01月31日至2063年01月30日，单位住所：北京市昌平区马池口镇马池口村北京北方企业集团公司322房间，单位性质：有限责任公司（法人独资），法定代表人：林祥。经营范围：房地产开发；物业管理；投资咨询（不含中介服务）；投资管理；销售商品房、建筑材料、电子产品、金属材料、机械设备、文化用品；房地产信息咨询；从事房地产经纪业务。

3、北京百邑纪元房地产开发有限公司现持有统一社会信用代码为91110114735106009B的《营业执照》，登记机关：北京市昌平区市场监督管理局，营业期限：2001年09月03日至2051年09月02日，单位住所：北京市昌平区东小口镇贺村，单位性质：其他有限责任公司，法定代表人：田铁山。经营范围：房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（不含中介服务）。

本所律师认为，北京市昌平房地产开发有限责任公司、北京北方宏达房地产有限公司、北京百邑纪元房地产开发有限公司系依法成立并合法存续，具备从事产业园区基础设施建设项目的主体资格。

## （二）项目情况

### 1. 项目概述

根据《募投情况》和《收益与融资平衡报告》，本项目位于北

京市昌平区。主要项目的情况如下：

### (1) 阿苏卫项目

昌平区阿苏卫循环经济产业园 A 地块，位于项目范围内西侧。具体四至：东至规划一路中线、规划三路中线，南至规划水厂北路，西至回昌路，北至高教园北四街。规划总用地面积 33.59 公顷（最终以钉桩为准），其中，建设用地 22.07 公顷，代征道路 8.32 公顷，代征绿地 2.18 公顷；水域面积占地 1.01 公顷；总建筑面积约 273,240 平方米。主要规划用途为居住、市政道路等。

昌平区阿苏卫循环经济产业园 B 地块，位于项目范围内东侧。具体四至：东至回昌东路、回昌东路东部地块；南至顺沙路；西至回昌路、规划一路中线、规划三路中线；北至北六环路。规划总用地面积 34.57 公顷（最终以钉桩为准），其中，建设用地 21.46 公顷，代征道路 11.29 公顷，代征绿地 1.82 公顷；总建筑面积约 252,765 平方米。

昌平区阿苏卫循环经济产业园 C 地块，位于项目范围内南侧。具体四至：东至流研所路；南至百善镇区南街；西至百善一号路；北至百葛路。该项目规划总用地面积 34.6 公顷（最终以钉桩为准），其中，建设用地 17.44 公顷，代征道路 9.77 公顷，代征绿地 7.31 公顷，水域面积占地 0.06 公顷，待研究用地 0.02 公顷，总建筑面积约 191,695 平方米。

昌平区阿苏卫循环经济产业园安置房项目，东至流研所路；南至顺沙路；西至回昌东路；北至高教园北四街。共分为四个地块，



总占地约 35.09 公顷，建筑规模约 66.14 万平方米，该回迁房共 27 栋，约 4,558 户。主要规划建设为社服中心、文体中心、住宅、市政道路等设施。

东沙屯村定向安置房项目，东至流研所路，南至顺沙路，西至规划五路，北至阿苏卫百善安置房地块。总占地面积约 6.57 公顷，规划地上建筑面积约 9.75 万 $\text{m}^2$ ，规划住宅 1,082 套。规划用地性质为 R2 类住宅用地。

## （2）马池口项目

昌平区马池口村定向安置房项目位于昌平区马池口村址内北部，项目四至为：东至规划中直渠西蓝线，南至规划新马路道路中线，西至规划三路道路中线，北至京密引水渠南岸路北红线。项目规划总用地面积约 19.90 公顷，建设用地面积约 14.21 公顷，规划总建筑面积为 476,692  $\text{m}^2$ （地上住宅 314,256  $\text{m}^2$ ，地上配套 14,530  $\text{m}^2$ ，地下 147,906  $\text{m}^2$ ），容积率 2.31，绿化率 30%，层高 2.9 米。

## （3）东小口项目

昌平区东小口镇于 2010 年启动“市级挂账整治督办重点村”旧村改造工作，其中贺村中滩村组团重点村旧村改造分为 A、B 两个地块立项实施。贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目（以下简称 B 地块），分为东区、西区。其中，B 地块（东区）回迁安置房用地面积 5.59 公顷，建筑规模 15.24 万平方米，目前回迁安置房主体已全部完工；B 地块（西区）集体产业用地面积 3.81 公顷，



建筑规模 11.43 万平方米，主要解决贺村、芦村、东小口村、中滩村、马连店村劳动力就业安置问题，可用于平衡资金地块面积 14.49 公顷，建筑规模 39.82 万平方米，基础教育用地面积 4.76 公顷，建筑规模 3.81 万平方米。配套公交场站及供电用地 2.17 公顷。

## 2. 已经取得的主要审批文件

经查，截至本法律意见书出具日，本次发行对应的项目已经办理建设审批文件如下：

1. 《北京市国土资源局关于阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）按照“三定三限三结合”原则建设定向安置房有关问题的请示》及《北京市人民政府公文批办单》（京国土用〔2015〕33 号）

2. 《北京市规划委员会建设工程规划用地测量条件》（2015 规〔昌〕测字 0012 号）

3. 《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2015 规〔昌〕条授字 0004 号）

4. 《北京市发展和改革委员会关于继续完善昌平区阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目前期手续的批复》（京发改〔核〕〔2019〕20 号）

5. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 A 地块项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2020〕250 号）

6. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 B 地块项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕80 号）

7. 《北京市发展和改革委员会关于昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 C 地块项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2020〕251 号）

8. 《中共北京市昌平区委书记专题会议纪要》（2021 年第 4 期）

9. 《北京市昌平区人民政府办公室通知》及《关于研究阿苏卫循环经济圈百善部分定向安置房项目等工作的会议记录》

10. 《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2011 规条整字 0051 号）

11. 《关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目核准的批复》（京发改〔2010〕2025 号）

12. 《关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2010〕77 号）

### （三）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《募投情况》，本项目总计投资 266.71 亿元，资金来源为财政安排资金及地方政府专项债券。地方政府专项债券总需求 131.27 亿元，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方

式筹集资金偿还。预期土地出让收入和安置房收入对应的政府性基金预算收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

根据《收益与融资平衡报告》，预计投资总成本约 266.71 亿元（以实际发生为准），项目资金筹措方式为政府预算安排资金、政府专项债券及其他融资。其中财政资金安排 135.44 亿元，专项债券 131.27 亿元。

2020 年发行专项债券额度 32.00 亿元，融资利率 2.95%，期限 10 年，2021 年 7 月调减 14.53 亿元。2021 年 2 月发行再融资债券 41.80 亿元，其中 28.20 亿元，融资利率 3.21%，期限 5 年；13.60 亿元，融资利率 3.39%，期限 7 年。2021 年 10 月发行专项债券 10.00 亿元，融资利率 3.13%，期限 10 年。2022 年 10 月 27 日调增专项债券资金 1.80 亿元，融资利率 2.4%，剩余期限约 1.655 年。2023 年 1 月发行专项债券 3.16 亿元，融资利率 2.64%，期限 3 年。

本次拟发行专项债券 2.74 亿元，假设融资利率 2.71%（以测算日（2023 年 2 月 25 日）前 5 个工作日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 2.56%，上浮 15BP），期限 3 年。后续拟发行专项债券资金 54.30 亿元，假设融资利率 2.71%，期限 3 年，本金到期一次性偿还。本项目预计到期本息累计 152.73 亿元。

项目预期收益来源包括：预期土地出让净收益为 217.16 亿元。预计可实现安置房销售收入约 34.62 亿元。



项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排。项目在实施完成后，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 1.57，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在下浮 5% 变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

该《收益与融资平衡报告》结论为：“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，阿苏卫循环经济产业园项目，预期运营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

综上所述，本所律师认为，根据《募投情况》和《收益与融资平衡报告》的分析论证，本项目专项债券能够达到项目收益与融资的自求平衡的规定。

### 三、本次专项债券风险因素

根据《募投情况》，本次专项债券对应的项目可能存在的风险因素如下：



### （一）影响项目施工进度或正常建设的风险

包括政策变动风险、工程延期风险、恶劣天气等自然条件风险、安全事故风险、停水停电等影响工程施工进度的风险。

### （二）影响项目现金流按时还本付息的风险

包括可能出现工期延误、费用超支，导致项目收益不及预期的风险。

## 四、本次专项债券的风险控制

（一）本次募投项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

（二）《募投情况》对前述多种风险进行了预测，针对于可能出现的风险全部提出了风险防范措施。

### （三）偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

## 五、本次发行的相关文件

### （一）《收益与融资平衡报告》

本次专项债券发行的财务评价机构为北京宏信会计师事务所有限责任公司，其就本期债券发行出具《收益与融资平衡报告》，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，阿苏卫循环经济产业园项目，预期运营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

北京宏信会计师事务所有限责任公司现持有统一社会信用代码为 9111010879755160XB 的《营业执照》，登记机关为北京市海淀区市场监督管理局，营业期限：2006 年 12 月 25 日至 2026 年 12 月 24 日。并持有北京市财政局于 2019 年 11 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》，北京宏信会计师事务所有限公司系经依法注册成立的会计师事务所。

经核查，本所律师认为，北京宏信会计师事务所有限责任公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

### （二）《法律意见书》

本次专项债券发行由北京德京邦律师事务所出具《法律意见书》。本所持有北京市司法局核发的证号为 31110000MD0243018H 的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，

与发行人亦不存在关联关系。

综上所述，为本次发行提供财务评估咨询服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.北京市昌平房地产开发有限责任公司、北京北方宏达房地产有限公司、北京百邑纪元房地产开发有限公司具有本期债券对应项目或地块的项目实施主体资格；

2.为本次发行提供服务的中介机构均具备出具相关文件的相应从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

3.本次发行根据《募投情况》及《收益与融资平衡报告》，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，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文)

(本页无正文，系《2023 年北京市政府专项债券（四期）阿苏卫循环经济产业园项目之法律意见书》的签署页)

北京德京邦律师事务所

负责人：马明德

经办律师：亢云霞 亢云霞

2023 年 2 月 27 日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD0243018H

北京德京邦

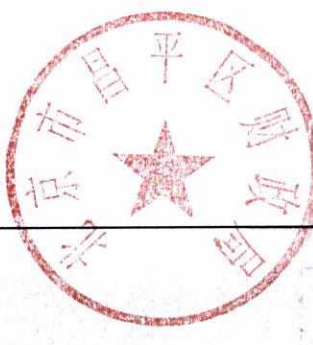
律师事务所, 符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并  
执业。

发证机关: 北京市司法局  
发证日期: 2020年09月16日



No. 70123806

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京德京邦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201711239161

法律职业资格  
或律师资格证号 A20131401052905

发证机关 北京市司法局

发证日期 2020 年 10 月 21 日



持证人 亢云霞

性 别 女

身份证号 140105198603185046

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市通州区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2022年6月-2023年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	