



頤合中鴻律師事務所
ALLIANCE J&S LAW FIRM



2024北京市政府专项债券（第二十四期）

2024北京市政府专项债券（第十八期）

北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目

（调增项目）

之

法律意见书



北京頤合中鴻律師事務所

二〇二四年十二月





目 录

目 录	1
第一部分 声明事项	2
一、重要提示及声明	2
二、释义	3
第二部分 法律意见书正文	5
一、本期专项债券的发行和调整要素	5
(一) 发行主体	5
(二) 本次调整概况	5
(三) 本次调整原因	6
二、本次调整对应情况	6
(一) 项目参与主体	6
1. 主管单位	6
2. 项目单位	6
(1) 基本情况	6
(2) 存续情况	6
(3) 重大诉讼及仲裁案件情况	7
(二) 本项目概况	7
(三) 本项目取得的批复许可	7
三、项目公益性	8
四、项目融资与收益平衡	9
(一) 项目的收益来源	9
(二) 项目融资与收益平衡	10
(三) 项目资本金比例	10
五、项目的风险因素和风险控制	11
(一) 影响项目施工进度的风险及控制措施	11
(二) 影响项目资金筹措的风险及控制措施	12
(三) 影响项目收益实现的风险及控制措施	12
(四) 发行人债务风险管理体系	13
六、本次发行的中介服务机构和相关文件	13
(一) 会计师事务所	13
(二) 律师事务所	14
七、结论意见	14



2024北京市政府专项债券（第二十四期）
2024北京市政府专项债券（第十八期）
北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目
（调增项目）之法律意见书

致 北京市海淀区财政局：

北京颐合中鸿律师事务所（以下简称“本所”）接受北京海开新域置业发展有限公司（以下简称“项目单位”）的委托，担任2024北京市政府专项债券（第二十四和第十八期）北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目（调增项目）事项的专项法律顾问，对本项目专项债券调增事宜出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、中共中央办公厅及国务院办公厅共同印发的《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》、国务院办公厅印发的《关于印发生效地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、财政部印发的《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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号文）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》、《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号文）、《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）、《房地产开发企业资质管理规定》《北京市建设委员会关于进一步加强房地产开发企业资质管理的通知》等有关法律、法规及规范性文件的现行规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券调增项目的相关事宜出具本《法律意见书》。



第一部分 声明事项

一、重要提示及声明

1、本《法律意见书》是基于出具日以前已发生或存在的事实，以及本所对事实的了解和对中国现行法律、法规和规范性文件的理解而出具的；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券调增项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、在前述的尽职调查过程中，本所已得到项目单位如下保证和承诺：

项目单位及相关主体已经提供了本所为出具本《法律意见书》所要求其必需提供的原始书面材料、副本材料、复印材料等，该等材料是真实、准确、完整、有效的，文件材料为副本或复印件的，其内容与真实的原件相致；项目单位就本所为出具本《法律意见书》提出的相关问题作出的解答亦是真实、准确、客观、全面的；均无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处。

3、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，本所依赖千政府有关主管部门、项目单位或者其他有关机构出具的证明文件而出具相应的法律意见。本所仅就与本期专项债券调增项目相关事宜的法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、资产评估、评价咨询等非法律的专业事项发表评论。本《法律意见书》中涉及《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告引述，该等引述并不意味着本所对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

4、本所及本所律师与发行主体、项目单位之间不存在可能影响本所及本所律师公正履行职责的关系，并在本期专项债券调增项目出具《法律意见书》过程中恪守诚信原则，保证《法律意见书》独立、客观。

5、本所同意项目单位部分或者全部在申请文件中自行引用或按主管部门要求引用本《法律意见书》的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本《法律意见书》仅供项目单位为本期专项债券调增项目之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券调增项目的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

基于上述声明，本所律师根据有关法律、法规及规范性文件等有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：



二、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
发行主体	指	北京市人民政府
项目单位	指	北京海开新域置业发展有限公司
本项目/项目	指	北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目
本期债券	指	2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券、2024 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目债券、2024 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）温泉项目债券
本次调整	指	2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券、2024 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目债券、2024 年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）温泉项目债券
《项目收益与融资平衡报告》	指	2024 年北京市政府专项债券（二十四期）、2024 年北京市政府专项债券（十八期）北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目（调增项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告容诚咨字[2024]100Z0804 号
本所	指	北京颐合中鸿律师事务所
容诚会计师事务所	指	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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(2017) 89 号文	指	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》
财预(2020) 94 号文	指	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(2021) 110 号文	指	财政部《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元



第二部分 法律意见书正文

一、本期专项债券的发行和调整要素

（一）发行主体

根据财政部财预〔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。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”

根据财预〔2021〕110号文第二条、第四条规定：“专项债券用途调整，属于财政预算管理范畴，主要是对新增专项债券资金已安排的项目，因债券项目实施条件变化等原因导致专项债券资金无法及时有效使用，需要调整至其他项目产生的专项债券资金用途变动。专项债券用途调整，由省级政府统筹安排，省级财政部门组织省以下各级财政部门具体实施。”

本期政府专项债券发行主体是北京市人民政府，符合财政部财预〔2016〕155号文关于政府专项债券发行主体的规定。

本次调整由北京市财政局统筹实施，符合财预〔2021〕110号文关于专项债券用途调整主体的规定。

（二）本次调整概况

根据《项目实施方案》，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将2024年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券额度28000万元、2024年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）温泉项目债券额度9800万元、2024年北京市政府专项债券（十八期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目债券额度19600万元调至本项目。

以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。

根据《项目收益与融资平衡报告》本项目本次调增的债券金额57400万元，债券年利率1.89%/1.96%/1.96%，（调整日期按2024年12月17日考虑）本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。



（三）本次调整原因

根据《项目实施方案》，由于本项目推进较快等原因，致使资金需求受到影响。根据目前资金使用情况，本项目尚需资金57400万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将上述年内无法形成实际支出的债券资金共计57400元调整至本项目。

本所律师认为：

1、本次调整主体符合财预(2021) 110号文关于专项债券用途调整主体的规定。

2、本次调整情况符合财预(2021) 110号文规定的“优先用于本级政府符合条件的项目”以及“调整安排的专项债券资金，优先选择与原已安排的项目属于相同类型和领域的项目”情形；同时，根据《项目实施方案》，本次调整的资金未用于置换存量债务，楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，未违反财预(2021) 110号文关于专项债券资金调整的禁止性规定。

二、本次调整对应情况

（一）项目参与主体

1. 主管单位

本项目主管单位为北京市海淀区住房和城乡建设委员会。

2. 项目单位

本项目实施主体为北京海开新域置业发展有限公司

（1）基本情况

经本所律师通过公开途径核查，根据项目单位持有的北京市海淀区市场监督管理局于2024年10月12日核发的《营业执照》（社会统一信用代码：91110108MADCON8J0Q）显示，项目单位成立于2024年2月23日，注册地址：北京市海淀区海淀南路21号1层1122室；统一社会信用代码：91110108MADCON8J0Q；法定代表人：翟宇；注册资本：1000万元人民币。股东为北京海开城市更新建设发展有限公司。

经营范围为：房地产开发经营；物业管理；会议及展览服务；企业管理；项目策划与公关服务；公共事业管理服务；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务。

（2）存续情况



根据项目单位持有的《营业执照》、在国家企业信用信息公示系统、天眼查官方网站的查询结果，确认项目单位目前有效存续，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规规定的需要终止业务的情形。

（3）重大诉讼及仲裁案件情况

经本所律师核查，根据国家企业信用信息公示系统、信用中国、中国执行信息公开网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站、裁判文书网等网络平台的查询结果，本所律师已核查项目单位不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；截至本《法律意见书》出具日，项目单位自成立开始不存在构成影响项目单位正常经营、或影响本项目正常开展的重大诉讼及仲裁案件。

（二）本项目概况

根据《项目实施方案》，本项目范围内现状建筑以住宅为主，少量为非宅。现状房屋质量较差，均为平房区、棚户区类型，1-3层为主。51处总建筑面积约11.05万平方米。除香山地区外，房屋产权单位类型以国有直管公房为主，少数为私有房产或宅基地。香山地区房屋产权单位部分为国有直管公房，剩余均为宅基地。

依据上位规划，在符合拆建平衡条件下，进行整体环境提升。具体包括以下三种类型：落实上位规划道路、绿地；居住区内环境提升+补充公服短板；落实基础教育用地+补充基础教育设施。

根据海淀区发展改革委《关于北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：本项目建设地点位于海淀区，统筹地块共51处，涉及20个街镇，包括八里庄街道、北太平庄街道、北下关街道、甘家口街道、海淀街道、海淀镇、花园路街道、青龙桥街道、清河街道、上庄镇、四季青镇、田村路街道、万寿路街道、温泉镇、西北旺镇、西三旗街道、香山街道、学院路街道、永定路街道和紫竹院街道，均为零散分布地块。除香山街道的部分集地非宅和青龙桥街道的部分宅基地外，剩余地块均为楼间小片平房区。

（三）本项目取得的批复许可

1. 立项审批。

2024年6月14日，北京市海淀区发展改革委下发《关于北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目核准的批复》（京海淀发改发改〔核〕71号），原则上同意该建设项目。



2. 规划审批。

2024年9月4日，北京市海淀区规划和自然资源委员会海淀分局下发《关于北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目多规合一初审意见的函》（京规自海函（2024）789号），同意该建设项目。

本所律师认为：

1、截至本《法律意见书》出具日，项目单位是一家在中国境内设立并合法存续的有限责任公司；目前处于经营期限内，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规规定的需要终止的情形；不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；截至本《法律意见书》出具日，项目单位自成立之日起不存在影响项目单位正常经营或影响本项目正常进行的重大诉讼及仲裁案件。

2、根据《项目实施方案》，截至本《法律意见书》出具日，本项目建设已启动行政审批程序，并取得部分行政审批、核准等文件。

三、项目公益性

（一）根据财预(2017) 89 号文第三条第（一）款规定“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券。”

（二）根据财预(2020) 94 号文第三条规定：“坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域；积极支持‘两新一重’、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。”

（三）根据财预(2021) 110号文第六条中规定的：“专项债券用途调整，应符合以下原则：（一）项目属于有一定收益的公益性项目，且预期收益与融资规模自求平衡。”

（四）根据《项目实施方案》，本项目具有公益性：

2023年国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并指出，要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造。成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划。多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求。把城中村改造与保障性



住房建设结合好。积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

本项目项目是贯彻落实中央及北京市对海淀区低收入群体居住环境的改善，以及首都功能定位转变，大力加快城中村改造进度，改善城市低收入家庭居住条件，改善民生，促进区域统筹协调发展的重大工程。本项目属于落实《北京市总体规划20162035》以及《关于“十四五”时期深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》的重点项目，是海淀区深化推进“疏解整治促提升”的具体行动。

本项目作为区域重大公益性建设项目，完全由政府推动，属于政府专项债券支持的城中村改造和“两新一重”建设项目范畴，也属于服务民生的公用事业项目范畴。本项目建设有利于调整优化城乡建设用地结构布局，加速形成产业集聚，推动区域经济跨越式发展；有助于促进农业转移人口有序有效融入城市，提升城镇承载能力，构建城乡融合发展新格局；改善城镇人居环境，推动生态文明建设。

本所律师认为：

根据《项目实施方案》，本项目具有公益性，符合财预(2017) 89号文中“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”、财预(2020) 94号文中“坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目”、财预(2021) 110号文中关于“项目属于有一定收益的公益性项目的有关规定。”

四、项目融资与收益平衡

(一) 项目的收益来源

根据《项目实施方案》，本项目在债券存续期内收入为58.17亿元，全部为土地出让收入。本项目收入来源合法合规，不违反法律的禁止性规定。

正白旗北地块现状为空地，依据《海淀镇树村地区综合实施方案》，规划用地性质为二类居住用地，用地面积4.5公顷，地上建筑面积7.20万平方米，容积率1.60。2025年上市后预估可回笼资金。按上述招拍挂项目综合分析，经修正后的土地出让单价按8.08万/m²。

土地出让收入=地上建筑面积×出让单价=72000m²×80800元/m²=581760万元。

本项目扣除市级计提16%后预期项目收益为488678万元。计算过程为：

预期项目收益=土地出让收入×(1-16%)=581760万元×(1-16%)=488678万元



规划地块名称	地块类别编码	地块类别名称	用地规模 (m ²)	容积率
正白旗北地块	R2	二类居住用地	45000	1.6
地上建筑面积 (m ²)	出让单价 (元/m ²)	土地出让收入 (万元)	上级财政分成	预期项目 收益
72000	80800	581760	93082	488678

综上，债券存续期内，本项目2025年预期项目收益488678万元。

（二）项目融资与收益平衡

根据《项目实施方案》，本项目总投资估算469568万元，计划使用财政预算资金117392万元，占比25.0%；专项债券资金147400万元，占比31.39%；银行贷款204776万元，占比43.61%。三者合计469568万元。申请专项债券用于支付征地拆迁及安置房购房成本，剩余资金由项目单位按照相关要求筹措解决。

2024年9月已发行80000万元，债券年利率2%。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。北京市海淀区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。北京市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

经计算，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为3.07，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为2.27，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.31，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

（三）项目资本金比例

根据厅字(2019) 33号文《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》有关规定：“允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。对于专项债券支持、符合中央重大决策部署、具有较大示范带动效应的重大项目，主要是国家重点支持的铁路、国家高速公路和支持推进国家重大战略的地方高速公路、供电、供气项目，在评估项目收益偿还专项债券本息后专项收入具备融资条件的，允许将部分专项债券作为一定比例的项目资本金，但不得超越项目收益实际水平过度融资。地方政府要按照对应原则，将专项债券严格落实到实体政府投资项目，不得将专项债券作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金的资



金来源，不得通过设立壳公司、多级子公司等中间环节注资，避免层层嵌套、层层放大杠杆。”

根据国发（2019）26号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》有关规定：“机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过5个百分点。实行审批制的项目，审批部门可以明确项目单位按规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目，项目单位与金融机构可以按规定自主调整投资项目资本金比例。”

根据《项目实施方案》，本项目总投资估算469568万元，计划使用财政预算资金117392万元，占比25.0%；专项债券资金147400万元，占比31.39%；银行贷款204776万元，占比43.61%。三者合计469568万元，且本项目具有一定的公益性，因此，本项目的资本金比例符合国发（2019）26号文等相关法律法规的规定。

本所律师认为：

1. 根据《项目实施方案》，本次发行项目收入来源合法合规，符合财预〔2017〕89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入”的项目收入要求。

2. 本项目收益与融资平衡情况已请独立第三方机构评估，并出具评估报告，根据《项目实施方案》及评估报告，本次调整后，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收入能够合理保障偿还融资成本和利息，项目融资与收益平衡情况符合财预〔2017〕89号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

3. 本项目的资本金比例符合国发（2019）26号文等相关法律法规的规定。

五、项目的风险因素和风险控制

根据《项目实施方案》，本项目提出如下风险因素和控制措施：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用



地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。1、主要风险因素

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

（1）风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

（2）控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施

（1）风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

（2）控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

《项目实施方案》载明了还款保障措施。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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

（四）发行人债务风险管理体系

经本所律师核查，为建立基本健全的政府债务风险防控体系，到目前为止，北京市已出台《北京市人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（京政发〔2015〕61号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市政府性债务风险应急处置预案的通知》（京政办发〔2017〕34号），债务管控力度进一步加大，基本形成政府债务风险防控体系。

本所律师认为：

根据《项目实施方案》，本项目提出了风险因素评估和控制方案，能够审慎地推进项目建设，风险相对可控；本次发行可能存在收益不足以偿还本息的风险，但发行人已经基本形成健全的风险防控体系及制度，风险相对可控；《项目实施方案》载明了还款保障措施，本息偿还风险较低。

六、本次发行的中介服务机构和相关文件

（一）会计师事务所

容诚会计师事务所作为专项评价的第三方审计机构，为本次调整出具《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师核查，容诚会计师事务所现持有北京市工商行政管理局海淀分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为911101020854927874）、中华人民共和国财政部颁发的《会计师事务所执业证书》，具有从事企业财务审计的资格。在《项目收益与融资平衡报告》上签字的注册会计师在出具前述报告时持有通过年检的《中华人民共和国注册会计师证书》。



（二）律师事务所

北京颐合中鸿律师事务所作为本次调整的专项法律顾问，并出具《法律意见书》。

本所系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2023年度年检的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31110000600094549P），且经过了历年年检。本项目经办律师为肖勇律师和赵春晓律师，均为本所的执业律师，现持有经2024年度考核备案的《律师执业证》。

本所律师认为：

1.容诚会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，在审计当时具有为本期债券发行出具评价报告的资质。

2.北京颐合中鸿律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，因此具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次调整主体符合财预(2021) 110号文关于专项债券用途调整主体的规定；本次资金用途调整符合符合财预(2021) 110号文的有关规定。

（二）项目单位是一家在中国境内设立并合法存续的有限责任公司，具备完成本项目的经营能力。

（三）本项目具有公益性，符合财预(2017) 89号文、财预(2020) 94号文、财预(2021) 110号文的有关规定。

（四）本项目资本金比例符合国发〔2015〕51号文、国发〔2019〕26号文关于投资项目资本金的相关规定。

（五）根据《项目实施方案》，本期专项债券发行项目收益来源合法合规，符合财预(2017) 89号文关于项目收入要求；本次调整后，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息；有关项目收益与融资平衡情况已由独立第三方会计师事务所进行评估并出具专项报告，本项目符合财预(2017) 89号文的条件要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。本项目的资本金比例符合国发(2019) 26号文等相关法律法规的规定。本次发行拟设定的期限、还款方式和来源符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕



36号文关于政府专项债券的相关规定。

（六）根据《项目实施方案》，本项目提出了风险因素评估和控制方案，能够审慎地推进项目建设，风险相对可控；本次发行可能存在收益不足以偿还本息的风险，但发行人已经基本形成健全的风险防控体系及制度，风险相对可控；《项目实施方案》载明了还款保障措施，本息偿还风险较低。

综上，本次调整合法、合规。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式五份，本所留存一份，其余四份供发行人为本次发行之目的而使用。

---本《法律意见书》正文结束---



頤合中鴻律師事務所
ALLIANCE J&S LAW FIRM

(本页无正文，为本《法律意见书》之签字盖章页)



北京頤合中鴻律師事務所 (盖章)

律所负责人:



承办律师:

尚勇

承办律师:

赵君屹

2024年12月17日

