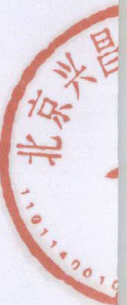


2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）

法律意见书



北京诺德律师事务所

（法）字【2025】第 589 号



目 录

一、本次发行的主要发行要素.....	3
二、项目基本情况.....	3
（一）区域经济、债务情况.....	3
（二）项目名称.....	4
（三）参与主体.....	4
（四）项目规模与主要建设内容.....	5
（五）项目规划审批.....	5
（六）项目资金来源.....	8
（七）项目预期收益、成本及融资平衡.....	8
三、本期债券发行文件及发行有关机构	10
（一）信息披露文件.....	10
（二）项目收益与融资平衡专项评价报告.....	10
（三）法律意见书	10
四、潜在风险评估.....	11
（一）项目风险	11
（二）风险控制	12
五、结论意见.....	14

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）

法律意见书

致：北京市昌平区财政局

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”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43 号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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〔2017〕89 号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）、《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》（厅字〔2019〕33 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）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8 号）、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理

机制的意见》（国办发〔2024〕52号）及现行有效的法律法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）专项法律顾问，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。为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、本次发行的主要发行要素

根据《项目实施方案》，本次债券发行的主要发行要素如下：

（一）债券名称：2025 年北京市政府专项债券（三十七期）。

（二）发行主体：北京市人民政府。

（三）发行规模：人民币 8,200 万元。

（四）发行期限：3 年期。

（五）假定利率：2%（具体以实际发行为准）。

（六）发行方式：公开招标。

（七）还本付息方式：在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

（八）募集资金用途：崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）。

（九）还款来源：土地出让收入、园区运营收入。

本所律师认为，本次债券的发行文件已披露本次发行的主要发行要素。

二、项目基本情况

（一）区域经济、债务情况

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与

门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1343.5 平方千米。昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。截至 2023 年末，昌平区常住人口 227.2 万人。2022 年昌平区实现地区生产总值 1340.8 亿元，2023 年昌平区实现地区生产总值 1424.6 亿元；2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.9 亿元。2022 年，昌平区新增地方政府债券 26 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 820.4 亿元。2023 年，昌平区新增地方政府债券 81.77 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 874.47 亿元。2024 年，昌平区新增地方政府专项债券 76.67 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元，截至 2024 年末，债务余额 946.06 亿元。

(二) 项目名称

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）（以下简称“本项目”）。

(三) 参与主体

项目单位为北京兴昌高科技发展有限公司。具体信息如下所示：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京兴昌高科技发展有限公司		
法定代表人	石广元	成立日期	1992 年 6 月 19 日
注册资本	184447.8707 万元	营业期限	2010-10-12 至 2030-10-11
统一社会信用代码	91110114102623030C		
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路 9 号		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询		

	(不含中介服务); 项目投资; 销售开发后的产品; 未经专项审批项目除外。(市场主体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; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	北京昌平科技园发展集团有限公司持股比例 62.6832%; 中关村发展集团股份有限公司持股比例 37.3168%

北京兴昌高科技发展有限公司是依法设立并有效存续的企业, 不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司, 具备实施本项目的主体资格, 也符合使用专项债券项目的主体要求。

(四) 项目规模与主要建设内容

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌高科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目(一期)核准的批复》(京昌平发改(核)[2024]100号), 本项目主要建设规模和内容包括在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设, 达到入市交易条件后入市交易。项目规划总用地面积 192066.035 平方米, 建设规模约 19.21 万平方米。

(五) 项目规划审批

截至本法律意见书出具之日, 本项目已取得开发主体批复、实施方案审批表、规划初审、核准审批、土地征收成片开发方案批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

1. 开发主体批复

2024 年 8 月 15 日，《北京市昌平区人民政府关于授权崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173 号），同意由你公司作为崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体，组织开展土地一级开发工作。

2. 实施方案审批表

2024 年 10 月，已取得北京市昌平区人民政府、北京市规划和自然资源委员会昌平分局审批同意的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》。

3. 规划初审意见

2024 年 11 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076 号），原则同意实施崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）。

4. 核准批复

2024 年 11 月 20 日，北京市昌平区发展和改革委员会

《关于北京兴昌科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100号），根据北京市昌平区人民政府《关于授权崔村镇工业园区工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173号）、市规自委昌平分局《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号）、《昌平区崔村镇国土空间规划及集中建设区控制性详细规划（2021年-2035年）》的批复（京规自函〔2023〕2956号）、《关于昌平园中心区东部扩展地块一级开发项目规划统筹研究方案（昌平区崔村镇中心区工业园规划统筹研究方案）》的批复（昌政字〔2024〕6号）、《项目土地一级开发实施方案审批表》等文件。经研究，同意核准该项目。

5. 土地征收成片开发方案批复

2025年1月24日，北京市昌平区人民政府关于报审《崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）土地征收成片开发方案》的函，开发方案已通过崔村镇西崔村、大辛峰村村民代表大会表决并征求了区级和市级两个层面的人大代表、政协

委员、社会公众及有关专家学者意见。按照成片开发方案报送要求，现将《崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）土地征收成片开发方案》（详见附件）上报贵委进行审查，请予以支持。

本所律师认为，崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）属于专项债券支持的产业园区基础设施领域项目，符合国家产业结构政策及地区发展规划，本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

（六）项目资金来源

本项目总投资估算 40,909 万元，计划使用财政资金 32,709 万元，占总投资的比例 80%；专项债券资金 8,200 万元，占总投资的比例 20%。其中，2025 年本批次计划发行专项债 8,200 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 2.00%（参考近期国债平均收益率）。本项目申请的专项债券资金主要用于支付征地及人员安置补偿等。除以上财政预算资金及发债资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

本项目不属于固定资产投资项，无项目资本金比例的要求。

（七）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，项目

总投资估算为 40,909 万元。项目总投资中 8,200 万元通过发行地方政府专项债筹措，2025 年本批次计划发行专项债 8,200 万元，债券期限为 3 年，参考近期国债平均收益率，谨慎性预估本次拟发行专项债券的利率为 2%。

根据《项目收益与融资平衡报告》，债券存续期内，本项目专项运营收入 34 万元，专项运营支出 20 万元，可用于还本付息的资金为 14 万元；土地出让收入为 21,662 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 1,733 万元，扣除专项资金计提支出 1,860 万元，可用于还本付息的资金为 18,069 万元。因此，可用于资金平衡的相关收益为 18,083 万元，还本付息资金为 8,692 万元，本项目本息覆盖倍数为 2.08 倍，能够实现项目收益与融资自求平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益影响债券还本付息的因素在-20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.66 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为，根据《项目实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，资金运行合规，符合财预〔2017〕89 号文件的相关规定。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行符合国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、国办发〔2024〕52 号及其他相关法律法规、规范性文件的规

定。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

北京市财政局为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）项目收益与融资平衡专项评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）（以下简称“政德会计师事务所”）就本次发行出具了《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师适当核查，政德会计师事务所现持有北京市石景山区市场监督管理局于2019年9月27日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》、北京市财政局于2019年11月12日核发的编号为11010329的《会计师事务所执业证书》。该公司指派的注册会计师持有经年检通过的《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

（三）法律意见书

《法律意见书》由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务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2020年07月02日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX《律师事务所执业

许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

四、潜在风险评估

（一）项目风险

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）的投资主要依靠地方财政配套资金、专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

1. 影响项目施工进度或正常维护的风险

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。

2. 影响项目资金筹措的风险

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。

3. 影响项目收益实现的风险

由于对未来项目收入的判断不准确、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，项目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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

（二）风险控制

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1. 影响项目施工进度或维护的风险控制措施

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。

2. 影响项目资金筹措的风险控制措施

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，为项目实施提供有力的资金保障。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。财政部门会同主管部门、项目单位、实施单位应制定应急处置预案，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”。

3. 影响项目收益实现的风险控制措施

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。二是提高熟地的供地效率，提高熟地的供地效率和质量。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，昌平区财政部门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。

综上，本所律师认为，根据本项目申请报告、《项目实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，发行主体已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

五、结论意见

1. 发行主体北京市人民政府具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2. 本项目主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，项目单位为北京兴昌科技发展有限公司，均是依法设立并有效存续的单位，具备管理、申报及使用专项债券的主体资格。

3. 本项目已取得了现阶段与项目进度相匹配的批复文件和相关许可，后续应当按照法律规定办理其他相关审批手续。项目合法合规，符合国家产业政策。

4. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5. 与本次发行有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

6. 本次专项债券的发行文件已依照相关法律法规的规定揭示了本次专项债券的相关风险因素。

7. 项目单位已制定针对本次专项债券发行风险的控制措施。

本法律意见书一式叁份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文,为《2025年北京市政府专项债券(三十七期)
崔村镇工业园工业前期开发项目(一期)法律意见书》签字
盖章页)

北京诺德律师事务所



2025年12月17日

律师事务所执业许可证

31110000MD019798XX

统一社会信用代码:

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 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
北京诺德

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。

北京市司法局

发证机关：

2020 07 02
年 月 日

发证日期：

律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5 万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556 号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
-------	--

[illegible]

考核年度	2020年度
考核结果	北京市发展和改革委员会 专用章
考核机关	北京市发展和改革委员会
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	北京市石景山区司法局 司法信 专用章
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	衡阳市石鼓山区财政局
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二二年
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	北京市石景山区司法局 白格 专用章
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月—2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年1月1日至2025年5月

[illegible]

执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格
或律师资格证号 A20181301055051

持证人 刘一

性 别 男

发证机关 北京市司法局

身份证号 232301199209091811

发证日期 2024 年 02 月 29 日

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 诺德律师事务所年度检查考核 专用章
备案日期	15549202-11945202 2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 **北京诺德律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11101201411441808**

法律职业资格 **A20126101031535**
或律师资格证号

发证机关 **北京市司法局**

发证日期 **2024** 年 **03** 月 **25** 日

持证人 **刘红梅**

性 别 **女**

身份证号 **612729198105093622**

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	