

北京市惠诚律师事务所

关于

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（调减）

专项债券

（2022年北京市政府专项债券（十五期））

之

法律意见书

二〇二二年十月

地址：北京市东城区新中街 68 号聚龙花园捌号楼四层 403

电话：010-66080518

目 录

第一部分 引言	- 3 -
一、 释义	- 3 -
二、 律师声明事项	- 6 -
第二部分 正文	- 7 -
一、 本次调整项目的要素	- 7 -
二、 本次调整项目基本情况	- 7 -
三、 本项目的报告机构及有关法律文件	- 13 -
四、 与本次专项债券调整的相关风险提示	- 13 -
五、 结论意见	- 15 -

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
(调减)专项债券

(2022 年北京市政府专项债券 (十五期))

之

法律意见书

惠诚-京-202201020-002 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（调减）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》、财库〔2018〕72 号文《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、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》、财库〔2019〕23 号文《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》、建保〔2009〕295 号文《关于推进城市 and 国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、京政办发〔2011〕1 号文《北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市 and 国有工矿棚户区改造工作实施方案的通知》、国发〔2013〕25 号文《国务院关于加快棚户区



改造工作的意见》、京政发〔2014〕18号文《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》、国办发〔2014〕36号文《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》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。
本次债券发行/本次发行	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（调减）专项债券（2022年北京市政府专项债券（十五期））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《2022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（调减）项目收益与融资平衡报告》（报告编号：中煜诚专字（2022）第S1-689号）。



《项目募投情况》	指发行人提供的《2022 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（调减）项目募投情况》
《证券法》	《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	《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〔2018〕72 号文	指财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
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

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发行有关法律问题发表意见，并不对其他中介机构或者其他主体进行核查、审定的有关财务会计、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）、项目分析、评估数据、信用评级等非本所律师专业事项发表专业法律意见。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》、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及准确性作出任何明示或默示的保证。对于本次发行所涉及的财务数据、评估数据、信用评级等非法律合规的专业事项，本所未被授权、亦无权发表任何评论。

(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。

(七) 如本所为本项目出具多份法律意见书的，以在最后日期出具的法律意见书为准。

第二部分 正文

一、本次调整项目的要素

根据发行人提供的《项目收益与融资平衡报告》及《项目募投情况》，本期债券实际发行 7.00 亿元，发行日期为 2022 年 6 月 20 日，期限 3 年，利率 2.45%，2025 年 6 月 21 日到期。根据本项目实际情况，因受征地审批及规划手续影响，费用发生节点后移至 2023 年。为提高债券资金使用效率，拟从本项目调整 2.20 亿元至延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目。主要用于后续棚改项目的建设资金支出。

二、本次调整项目基本情况

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》、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》及《项目收益与融资平衡报告》，本项目的基本情况如下：

（一）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。

4. 项目资金情况:

(1) 项目总投资:本项目总投资估算为 56.71 亿元。

(2) 项目融资情况:

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目预计总投资金额约为 56.71 亿元。项目前期累计已到位资金 47.94 亿元,其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券(十七期)11.80 亿元(期限 5 年,发行利率 3.13%),2022 年北京市地方政府再融资专项债券(四期)16.80 亿元(期限 5 年,发行利率 2.73%),2022 年北京市地方政府再融资专项债券(八期)12.31 亿元(期限 5 年,发行利率 2.65%),2021 年 8 月发行棚改专项债 7 亿元(期限 3 年,发行利率 2.94%)。

2022 年发行地方政府专项债券(十五期)7.00 亿元(期限 3 年,发行利率 2.45%),

拟调减 2022 年北京市政府专项债券（十五期）债券资金 2.20 亿元。2023 年拟申请专项债 4.00 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。

(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，预计总收入为 84.64 亿元。依据北京市人民政府《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26 号），商业、办公、居住用途政府土地出让收益按政府审定楼面熟地价的 25% 确定。经测算，本项目预计政府计提资金为 3.59 亿元，最终以实际发生为准。项目预计资金收益为 81.05 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：本项目以国有土地使用权出让收入为收益来源，可累计实现净收入 84.64 亿元，扣除政府计提资金 3.59 亿元，项目资金余额为 81.05 亿元，可用于支付项目总投资，项目总投资合计 56.71 亿元，项目总投资的覆盖倍数约为 1.43 倍。总债务融资本息 63.81 亿元，融资本息覆盖倍数约为 1.27 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，完全可实现正常项目投资的自求平衡。根据项目投融资情况，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 81.0455 亿元，项目融资本息 63.8113 亿元，项目本息覆盖倍数 1.27。

② 90% 收入测算：可用还款金额 72.9410 亿元，项目融资本息 63.8113 亿元，项目本息覆盖倍数 1.14。

③ 80% 收入测算：可用还款金额 64.8364 亿元，项目融资本息 63.8113 亿元，项目本息覆盖倍数 1.02。

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 1.02，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。

（二）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）项目建设单位

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延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目的实施主体。

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。

北京建延房地产开发有限公司的相关工商登记信息如下：

名称	北京建延房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110229MA0097BU0F
类型	其他有限责任公司
法定代表人	宋华



注册资本	5000.00 万人民币
成立日期	2016 年 11 月 01 日
营业期限自	2016 年 11 月 01 日
营业期限至	无固定期限
登记机关	北京市延庆区市场监督管理局
核准日期	2022 年 02 月 22 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
住所	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2290 号(中关村延庆园)
经营范围	房地产开发；销售商品房；出租办公用房、商业用房、计算机及辅助设备；物业管理；土地整理。（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。）

本所律师认为，项目建设单位持有北京市延庆区市场监督管理局颁发的《营业执照》，合法有效存续，能够独立承担民事责任，具有从事棚户区改造项目的主体资格。



三、本项目的报告机构及有关法律文件

（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）出具了本次债券调整的《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）现持有北京市工商行政管理局昌平分局核发的统一社会信用代码为 91110106MA2014DY6J 的《营业执照》，及北京市财政局于 2021 年 09 月 14 日核发的执业证书编号为 11010396 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》已包含本次调整后债券发行的主要内容。北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）具备为出具本次调整后的《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，具备为本次债券调整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。

四、与本次专项债券调整的相关风险提示

（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

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。

五、结论意见

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）本次债券调整后的项目实施主体北京建延房地产开发有限公司是依法设立的主体，具有实施项目的主体资格；

（二）本次债券调整后的债券额度在 2022 年北京市政府专项债券（十五期）额度范围内；

（三）根据《项目与融资平衡报告》，本次债券调整符合项目收益和融资平衡的条件；

（四）参与本次债券调整的中介机构均合法设立且有效存续，具备为本次债券调整出具相关中介文件的资质；

（五）本次债券调整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）

(以下无正文,为《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(调减)专项债券(2022年北京市政府专项债券(十五期))之法律意见书》(编号:惠诚-京-202201020-002号)的签字盖章页)

北京市惠诚律师事务所

承办律师:冉德志



承办律师:郭彦雄



2022年10月20日