

2022年北京市政府专项债券（十五期）
北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目
（调减项目）

法律意见书



北京市君都律師事務所
BEIJING JUNDU LAW FIRM

中國北京市朝陽北路 237 號復星國際中心
Fosun International Center, No.237 Chaoyang North Road, Beijing, P.R.C
電話/ Tel: (8610) 65862898

2022 年北京市政府专项债券（十五期）

北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

（调减项目）

法律意见书

致：北京市延庆区财政局

北京市君都律师事务所（以下简称“本所”或“君都”）接受委托，作为 2022 年北京市政府专项债券（十五期）北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）的法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《地方政府债券发行管理办法》《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）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）《财政部关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 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）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 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）《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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券调整事宜，出具本法律意见书。

目 录

释 义	1
声 明	2
正 文	3
一、本次债券调整的要素	3
二、本次债券调整对应的项目	3
（一）本次债券调整对应的项目实施主体	3
（二）本次债券调整对应的项目情况	5
（三）本项目预期收益与融资平衡	6
三、本次债券调整的风险因素	7
（一）工程实施风险、组织及管理风险	8
（二）影响项目现金流按时还本付息的风险	8
四、本次债券调整的风险控制	8
（一）工程实施风险、组织及管理风险控制措施	8
（二）影响项目现金流按时还本付息的风险控制措施	9
五、本次债券调整的中介机构及相关文件	9
（一）会计师事务所及专项评价报告	9
（二）律师事务所及法律意见书	10
六、结论意见	10

释 义

在本法律意见书中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

实施主体/参与主体	指	中建京北投资发展有限公司
本所	指	北京市君都律师事务所
会计师事务所	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司
《调减项目募投情况》	指	《2022 年北京市政府专项债券（十五期）北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）募投情况》
《项目收益与融资平衡报告》	指	北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具的《2022 年北京市政府专项债券（十五期）北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中平建华浩专字（2022）第 01102 号）
项目/本项目	指	北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目
本次债券调整	指	2022 年北京市政府专项债券（十五期）北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）
本法律意见书	指	《2022 年北京市政府专项债券（十五期）北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）法律意见书》

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本所及经办律师依据我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引及本法律意见出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券调整的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、本所律师在出具本法律意见书之前，业已得到相关主体的下述承诺和保证：相关主体已提供了出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的全部文件，副本或复印件与正本或原件一致，无任何隐瞒、虚假陈述及重大遗漏。

3、在本法律意见书中，本所律师仅对本次债券调整涉及的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计、审计、信用评级文件中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

4、本所律师认定本次债券调整涉及某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖相关主体出具的说明或承诺、中介机构的专业报告或意见以及相关政府部门的批准或说明文件发表意见。

5、本所同意相关主体在其为本次债券调整而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但是相关主体作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义和曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为本次债券调整所必备的法律文件，并随同其他材料一同报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供相关主体为本次债券调整之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所对相关主体提供的与本次债券调整相关的资料和事实进行了审查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本次债券调整的要素

根据《调减项目募投情况》，本次债券调整的要素如下：

本项目经批复的实施方案总投资估算为 893,631 万元，其中 2021 年已发行地方政府再融资债券 319,200 万元（期限 7 年，发行利率 3.31%），2022 年已发行地方政府再融资债券 26,300 万元（期限 5 年，发行利率 2.65%）、63,429 万元（期限 5 年，发行利率 2.75%），2022 年已发行地方政府专项债券 103,400 万元（期限 3 年，发行利率 2.45%），2023 年计划发行政府专项债券 70,000 万元，（期限 3 年，发行利率接近 5 个工作日的国债收益率平均值 2.25%考虑）。项目后续建设剩余所需资金由延庆区财政筹措解决。本项目未产生收益前，项目融资利息由延庆区统筹安排财政资金进行支付。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

由于冬奥会、冬残奥会举办地措施管控、疫情管控、雨季施工等因素的影响，多项建设工序实际开工时间晚于计划，安置房和市政道路整体建设进度和支付晚于预期。另外项目滞留户未完成清理，导致相关工作无法正常开展，导致相关费用尚不具备支付条件。为提高债券资金使用效益，拟将 2022 年北京市政府专项债券（十五期）债券资金在年内无法形成支出的 0.2 亿元调整至南菜园 1-5 巷棚户区改造和环境整治项目。以上所述本次债券调整所调减的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由本项目承担，调整后由新项目承担。

二、本次债券调整对应的项目

根据《调减项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，本次债券调整对应的项目为北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目，具体情况如下：

（一）本次债券调整对应的项目实施主体

北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施主体为中建京北投资发展有限公司，系国务院国有资产监督管理委员会独资的中国建筑集团有限公司控股的下属子公司，其基本情况如下：

名称	中建京北投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110229MA009PXW6W
类型	其他有限责任公司
住所	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2888 号
经营范围	投资管理；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理；企业管理；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
法定代表人	薛灏
注册资本	50000 万元
成立日期	2016 年 11 月 22 日
营业期限	2016 年 11 月 22 日至 2036 年 11 月 21 日

中建京北投资发展有限公司持有北京市延庆区住房和城乡建设委员会 2020 年 06 月 03 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为 YQ-A-X9191，资质等级为四级，证书有效期至 2023 年 06 月 29 日。

2020 年 02 月 28 日，北京市发展和改革委员会印发《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）（2020）70 号），同意中建京北投资发展有限公司实施延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目。

2020 年 04 月 01 日，北京市延庆区人民政府印发《关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函（2020）20 号），同意中建京北投资发展有限公司作为小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施主体，有效期 36 个月，自批准之日起计算。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目实施主体依法成立并合法

存续，持有房地产开发相关资质证书，具备实施本项目的主体资格。

（二）本次债券调整对应的项目情况

1、本次债券调整对应的项目情况

根据《调减项目募投情况》，本次债券调整对应的项目的基本情况如下：

项目名称	项目概况		总投资估算 (万元)	2022 年北京市政府 专项债券 (十五期) 发行规模 (万元)	本次债券调整规模(万元)	实施主体
	项目地点、规划建设规模及内容	规划用地总面积(公顷)				
北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目	<p>本项目位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村，共分为 3 个地块。其中，A 地块（小营村）位于延庆新城 05 街区；B 地块（石河营村）、C 地块（原石河营建材城及周边混合及商业用地，以下简称“石河营建材城”）位于延庆新城 06 街区。</p> <p>项目规划总建筑面积 75.58 万平方米，其中居住用途建筑面积 56.42 万平方米，商业建筑面积 15.44 万平方米，配套用途建筑面积 3.72 万平方米。</p>	87.70	893,631	103,400	2,000	中建京北投资发展有限公司

2、本次债券调整的资金用途

本次债券调整对应的项目已于 2022 年发行债券，为提高债券资金使用效益，本项目将年内无法形成支出的债券资金 0.2 亿元调整至其他项目，其中 0.2 亿元调整至南菜园 1-5 巷棚户区改造和环境整治项目，符合相关法律法规的规定。

3、本次债券调整对应的项目获得批复情况

截至本法律意见书出具之日，北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目已经获得的相关批复文件如下：

(1) 2017年01月05日，北京市延庆区人民政府《北京市延庆区人民政府关于签订棚户区改造项目服务协议事宜的批复》授权延庆区住房和城乡建设委员会作为本项目的购买主体。

(2) 2018年06月13日，北京市规划和国土资源管理委员会《关于北京市延庆新城 YQ00-0006-0005 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2018]1338号），同意北京市延庆区人民政府编制的本项目所在区域的控制性详细规划。

(3) 2018年07月27日，北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2018规土（延）条整字0001），批复本项目所在用地的规划条件。

(4) 2018年08月06日，北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土延预[2018]18号），同意本项目通过用地预审。

(5) 2019年08月08日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目宅基地房屋拆迁实施方案的批复意见》，同意本项目《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目宅基地房屋拆迁实施方案》。

(6) 2020年02月28日，北京市发展和改革委员会《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2020]70号），同意实施本项目。

(7) 2020年04月01日，北京市延庆区人民政府《关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函[2020]20号），同意中建京北投资发展有限公司作为本项目实施主体，具体负责前期手续办理、融资贷款、居民安置、经营性用地入市交易等工作。

本所律师认为，本项目已取得规划、土地、项目实施方案等批复文件。

（三）预期收益与融资平衡

根据《调减项目募投情况》，本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的

土地出让金。本项目首期地块已于 2021 年 12 月完成入市，面积 23,720 平米，挂牌单价为 16,442 元/平米，成交金额 39,000 万元。后续按住宅 25,000 元/平米、商业 20,000 元/平米预计入地入市收入。土地出让收入金额总计 919,800 万元，预计将于 2022 年、2023 年陆续收回。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目以国有土地使用权出让收入为收益来源，可累计实现上市收入 91.98 亿元，扣除政府计提资金 5.7822 亿元，可用于支付项目的资金净收入 86.1978 亿元，对融资本息的覆盖率可达到 1.27 倍。同时依据实施方案测算，考虑安置房回款 16.1679 亿元，对项目总投资的覆盖倍数约为 1.15 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在下浮 5% 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.21 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

根据《调减项目募投情况》的结论，在本项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

根据《项目收益与融资平衡报告》的结论，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的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本所律师认为，根据《调减项目募投情况》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券调整符合预期收益和融资平衡的条件。

三、本次债券调整的风险因素

根据《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》，本项目具有一定社会影响，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施主体的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

根据《调减项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，本项目存在的主要风险包括：

（一）工程实施风险、组织及管理风险

本项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险

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券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

综上，本所律师认为，根据本项目实施方案、《调减项目募投情况》《项目收益与融资平衡报告》，本次债券调整的申请文件已依照相关法律法规的规定揭示了本项目的相关风险因素。

四、本次债券调整的风险控制

根据《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》，本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发与延庆区规划发展方向一致。本项目完成后，将改善当地“房屋建筑密度高、私搭乱建情况严重居住环境相对较差、供电等市政管线老化严重”的居民生活条件，有利于促进延庆区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，预计将产生很好的社会效益，无不良社会影响。综合以上调查、分析与评价的结果，项目实施后有利于繁荣地方经济，改善居民生活条件，同时带动第三产业的发展。本项目的建设符合宏观经济建设规划，本项目的社会效益较好，社会风险较小，社会评价可行。

根据《调减项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，本项目风险相关控制措施包括：

（一）工程实施风险、组织及管理风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各

种可能影响预期收益的因素，在项目可行性和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险控制措施

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

根据《调减项目募投情况》：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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

综上，本所律师认为，根据《调减项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，实施主体已制定了针对本项目风险的控制措施。

五、本次债券调整的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

本次债券调整的财务评价机构为北京中平建华浩会计师事务所有限公司现持有统一社会信用代码为 91110111101604567P 的《营业执照》及执业证书编号为 11000086 的《会计师事务所执业证书》。

北京中平建华浩会计师事务所有限公司就本次债券调整出具了《2022 年北京市政府专项债券（十五期）北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境

整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《项目收益与融资平衡报告》认为：“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的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

综上，本所律师认为，为本次债券调整提供服务的会计师事务所具备相应的从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本次债券调整由北京市君都律师事务所出具《法律意见书》。本所成立于2001年，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：3111000060009467XE），本所历年考核合格，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》，均已通过历年年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所具备为本次债券调整提供法律服务的相关资质。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本项目实施主体中建京北投资发展有限公司是依法设立的主体，具备实施本项目的主体资格。

（二）本项目已取得规划、土地、项目实施方案等相关批复文件，本项目实施符合相关法律、法规的规定。

（三）根据《调减项目募投情况》与《项目收益与融资平衡报告》，本次债券调整符合预期收益和融资平衡的条件。

（四）《调减项目募投情况》与《项目收益与融资平衡报告》已揭示了本项目的风险因素。

（五）根据《调减项目募投情况》和《项目收益与融资平衡报告》，实施主体已制定了针对本项目风险的控制措施。

（六）为本次债券调整提供服务的律师事务所、会计师事务所均具备相应的从业资质。

（七）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。

本法律意见书正本一式伍份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，接签字页）

法律意见书

北京市君都律师事务所

(本页无正文,为《2022年北京市政府专项债券(十五期)北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目(调减项目)法律意见书》签字盖章页)

北京市君都律师事务所
(盖章)

经办律师:

陈南山

经办律师:

涂广丞

2022年10月20日