

北京市恒源律师事务所
关于2024年北京市政府专项债券(八期)、
2024年北京市政府专项债券(十七期)
看丹村棚户区改造和环境整治项目
之

法律意见书

[2024]恒源(意)字第【259】号

北京市恒源律师事务所

北京市丰台区丰台北路18号院金唐中心A座12层1207-1210室
电话Tel: (86-10) 63396022

北京市恒源律师事务所
关于2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政
府专项债券(十七期) -
看丹村棚户区改造和环境整治项目
法律意见书

致：北京市丰台区财政局

北京市恒源律师事务所受北京市看丹投资管理中心的委托，担任“2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期) -看丹村棚户区改造和环境整治项目”的法律顾问，指派王功钊、冯红艳律师(以下简称“本所律师”)就本次调减事宜所涉及的有关法律事项出具法律意见。

本所根据有关法律、法规、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，本着勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

(一) 释义

除非根据上下文另有所指，下列简称，在本法律意见书中具有如下涵义：

本所：指北京市恒源律师事务所；

看投中心：北京市看丹投资管理中心；

本次调减：指北京市人民政府调减“2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期) -看丹村棚户区改造和环境整治项目”；

本次专项债券：指“2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期)-看丹村棚户区改造和环境整治项目”；

《专项债券项目实施方案》：指“2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期)看丹村棚户区改造和环境整治项目实施方案”；

《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》：指《2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期)看丹村棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡专项财务评价报告》。

(二) 声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次调减进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所同意将本法律意见书作为调减本次专项债券必备的法律文件，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，并愿承担相应的法律责任。

4. 本法律意见书仅就与本次调减有关的法律问题发表意见，并不对会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等非

法律事项发表意见。本法律意见书涉及会计审计、实施方案、投资决策、风险因素及其控制措施等内容时，均为严格按照有关机构出具的《专项债券项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》等文件引述，本所律师在本法律意见书中对该等文件中的表述、数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些表述、数据、结论的真实性和准确性、完整性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所已经得到看投中心的书面承诺：看投中心向本所提供的为出具本法律意见书必需的全部书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；看投中心向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，有关材料上的签字和印章真实。

6. 本法律意见书仅供本次调减之用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所就本次调减出具法律意见如下：

一、本次调整的基本情况及其主要要素

(一) 本次专项债券调整情况

根据北京市财政局于2024年11月7日出具的《北京市财政局关于开展2024年地方政府债券用途调整工作的通知》及附件，看丹村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）本次调减2024年北京市政府专项债券（八期）15,700.00万元，调减2024年北京市政府专项债券（十七期）4,300.00万元。共计20,000.00万元专项债券调至云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目。本项

目调减资金由后续年度发债保障,调整后产生的利息、手续费,均由调增项目负担。

本所认为,截止本法律意见书出具之日,本次调减系北京市人民政府统筹安排,由北京市财政局组织实施的地方政府专项债券用途调整工作,符合财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预〔2021〕110号)的相关规定。

(二) 调减的主要要素

根据本次调减的《专项债券项目实施方案》,看丹村棚户区改造和环境整治项目2024年发行专项债券(八期)15,700.00万元,期限为5年,债券发行利率为2.24%,在债券存续期按年支付债券利息,到期一次还本;2024年发行专项债券(十七期)4,300.00万元,期限为5年,债券发行利率为1.78%,在债券存续期按年支付债券利息,到期一次还本。根据北京市统一安排,依据北京市财政局于2024年11月7日出具的《北京市财政局关于开展2024年地方政府债券用途调整工作的通知》及附件,项目2024年拟申请调减专项债券资金20,000.00万元。本项目调减资金由后续年度发债保障,调整后产生的利息、手续费,均由调增项目负担。

本所认为,本次调减的《专项债券项目实施方案》已披露本次调减的主要要素。

二、本次调减对应的项目

(一) 本次调减对应的项目参与主体

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金拟用于看丹村棚户区改造和环境整治项目，项目参与主体(即项目实施单位)为北京市看丹投资管理中心。

据本所律师核查，北京市看丹投资管理中心成立于1993年1月8日，类型为股份合作制，统一社会信用代码为911101061021308776，注册资本为3061.00万元人民币，法定代表人为赵国业，住所为北京市丰台区看丹村404号，登记状态为存续，经营范围为：投资管理；房地产开发与销售；物资储存服务；销售建筑材料、工艺美术品、机械设备、电器设备、针纺织品、花卉、苗木；蔬菜、瓜果、花卉种植；家禽、淡水鱼养殖；展览展示；保洁服务。(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。)

(二) 本次调减对应的项目情况

根据《专项债券项目实施方案》，本次专项债券募集资金用于看丹村棚户区改造和环境整治项目。

1. 项目概况

看丹村棚户区改造和环境整治项目实施内容包括对村域范围内所有旧民宅和村集体企业用房、违法建设进行拆除，腾退出的土地进行平整。总占地面积约255.25公顷。

根据北京市规划委员会丰台分局2015年9月15日发出的《关于看丹村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》(规丰复〔2015〕101号)，项目内规划建设用地共计约58.73公顷，其中居住用地约40.77公顷，可建规模约为101.93平方米；商业金融用地约1.98公

顷, 可建规模约为4.95万平方米; 配套教育用地约5.35公顷, 可建规模4.28万平方米; 产业用地约10.63公顷, 可建规模约26.58万平方米。

经项目实施单位测量, 本项目区内共需腾退房屋建筑面积约62.42万平方米, 涉及民宅24.03万平方米、涉及集体非住宅和民营企业33.14万平方米、涉及国有非住宅5.25万平方米。

2. 项目投资估算及资金筹措方案

北京市丰台区发展和改革委员会批复文件(丰发改投资字(2015)152号)记载的项目总投资估算为139.46亿元。

项目实施单位目前测算的总投资估算2334870万元, 使用财政资金1003670万元, 占比43%; 专项债券资金1331200万元, 占比57%, 两者合计2334870万元。

截至本法律意见书出具之前, 项目已经发行了6期政府债券, 共融资95.91亿元, 包括: 1. 2021年北京市政府专项债券(三期)看丹村棚户区改造和环境整治项目, 发行专项债券2亿元; 2. 2022年北京市政府再融资专项债券(三期)看丹村棚户区改造和环境整治项目, 发行再融资专项债券87.91亿元; 3. 2023年北京市政府专项债券(五期)看丹村棚户区改造和环境整治项目, 发行专项债券3.27亿元; 4. 2023年北京市政府专项债券(八期)看丹村棚户区改造和环境整治项目, 发行专项债券0.73亿元。5. 2024年北京市政府专项债券(八期)看丹村棚户区改造和环境整治项目, 发行专项债券15,700万元; 6. 2024年北京市政府专项债券(十七期)看丹村棚户区改造和环境

整治项目，发行专项债券4,300万元。根据北京市统一安排，北京市财政局于2024年11月7日出具的《北京市财政局关于开展2024年地方政府债券用途调整工作的通知》及附件，项目2024年拟申请调减专项债券资金20,000.00万元。

3. 项目融资偿债资金来源

根据《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》，预计本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前，无收益期间需支付利息由区财政承担。

4. 项目的经济社会效益

(1) 经济效益

本项目实施完成后将实现项目规划范围内的环境整治、人口疏解、村民搬迁上楼，实现全员转居、劳动力安置、平衡资金用地上市交易，彻底改善地区环境，实现城乡一体化。同时随着产业业态升级改造，高端企业、高端人才进驻，使项目建成后区域内人员素质大幅提高，税收增加，实现市委市政府拓展产业空间、提升区域业态品质的要求。

(2) 社会效益

看丹村区域内小商铺及各类大院租客较多，人员成分复杂，文化水平、综合素质参差不齐，对该地区就业、治安、教育等多方面起到负面影响；看丹村集体非住宅占地面积约为82.89万平方米、宅基地占地面积约为29.68万平方米，估算本项目范围内常住外来人口约6万余人，日均流动人口近万人次，庞大的人口对区域管理工作是一个巨大的挑战，看丹村人口疏解工作刻不容缓。

看丹村棚户区改造和环境整治项目需做好人口疏解工作,并同步做好产业接续、拆违还绿等工作,促进集体经济壮大升级,逐步摆脱对“瓦片经济”的依赖。

完成棚改和环境整治后,住宅项目将通过扩大居住空间、增加人均居住面积、改善居住条件,达到疏解人口目的。产业用地项目将通过加快产业升级,保证在相同的建筑面积内有效降低人口密度。

本项目周边安置房和上市商品房将形成居住人口约27894人,商业金融用地可容纳办公人员825人,产业用地可容纳办公人员4429人,则区域内居住和工作人口数量约为33148人,可实现疏解人口约33852人。同时随着产业业态升级改造,高端企业、高端人才进驻,使项目建成后区域内人员素质大幅提高,税收增加,实现市委市政府拓展产业空间、提升区域业态品质的要求。

(三) 项目预期收益、成本及融资平衡

根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》,预计本期债券募投项目收益来源为土地挂牌交易收入,土地未挂牌交易前无收益期间需支付利息由区财政承担。根据项目规划条件,本项目规划用地范围内的用于平衡项目建设资金的经营性地块计划2025年开始供地。

兴华会计所出具的《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》的结论为:

“经过测算,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,2024年北京市政府专项债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期)看丹村棚户区改造和环境整治项目调减专项

债券20,000.00万元后,在土地挂牌价格分别以2023年GDP目标增速(3.51%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时,预期土地出让收入扣除对应政府基金后的收入能够覆盖项目总投资,并合理保障偿还融资的本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。”

本所认为,根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》,在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,本项目调减专项债金额后,预期收益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。

三、本次专项债券风险因素

(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险

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。此外,勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、所在市区总体规划的调整、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水停电等,以及施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故,以及由此导致的人员伤亡、设备毁损、群体事件等都可能影响项目施工进度或正常运营。

(二) 影响社会稳定的风险

项目实施过程中,期望的补偿标准可能会随着通货膨胀和市场价格变化发生改变,以及补偿费是否及时足额兑付等,都可能对签

约工作推进造成困难。同时,安置房源的面积户型、是否按时入住等居民普遍关心的问题都可能引发不稳定事件发生。

(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险

1、项目目前测算的总投资为233.487亿元,超出了丰发改投资字(2015)152号批复文件记载的“项目总投资估算为139.46亿元”。未来项目实际投资如果未能得到有效利用和总额控制,可能对项目运营和实现预期收益造成不利影响。

2、棚改项目具有特殊性,容易受到房地产市场的影响,房地产价格波动,甚至是动荡,将影响项目的收益,因波动的不可预测性,可能导致最终收益与预期收益存在差异。

3、在专项债券存续期内,受国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系、金融债券波动性特点、国民经济总体运行情况以及国际经济及环境变化等多种因素的影响,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

四、本次专项债券的风险控制

(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险控制措施

为控制工期拖延风险,项目实施主体将制定风险管理体系,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。为控制工程事故风险,项目实施主体将编制和执行施工安全工作守则,建立安全报告制度,并加强对施工人员的安全教育,采取切实有效的安全措施。

(二) 社会稳定风险对策

落实拆迁补偿资金，及时足额兑付、秉持公开公正，依照合理程序分配房源，选择技术、管理、实力优秀的企业保证工期按时完成。

(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险对策

为控制此风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债权期限，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。严格控制投资总额，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、本次调减的中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所及《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》

兴华会计所为本次调减向北京市看丹投资管理中心出具了《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》。

兴华会计所是依法成立的具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，持有北京市西城区市场监督管理局于2021年8月5日核发的《营业执照》(统一社会信用代码：911101020855463270)、北京市财政局于2019年8月16日颁发的《执业证书》(批准执业文号：京财会许可(2013)0060号，批准日期：2013年10月10日)，具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告的资格。

(二) 律师事务所及《法律意见书》

北京市恒源律师事务所受北京市看丹投资管理中心委托，为本次调减出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码：3111000060009459XT，批准执业文号：京司发【2001】18号，批准日期：2001年2月20日)，且2023年度考核合格。本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京市恒源律师事务所王功钊律师(律师执业证号：11101201410693298)主办；冯红艳律师(律师执业证号：11101200811137470)协办。作为签署律师，其二人均持有北京市司法局核发的《中华人民共和国律师执业证》，且二人均已通过北京市司法局的2023年度年检。

综上，本所认为：上述中介机构具备为本次调减提供相关服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所认为：

1. 债券发行人为北京市人民政府，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格；项目实施主体北京市看丹投资管理中心，系依法设立并合法存续的企业法人，具备实施本项目的主体资格。
2. 本项目已列入北京市2014年棚户区改造实施册，并取得规划、环保及征收投资任务书等手续，履行了前期审批手续，符合相关法律、法规的规定。

3. 本次调减的《专项债券项目实施方案》已披露本次增减的主要要素。

4. 本次调减系北京市人民政府统筹安排,由北京市财政局组织实施的地方政府专项债券用途调整工作,符合财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预〔2021〕110号)的相关规定。

5. 本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51号)的相关规定。

6. 根据《专项债券项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项财务评价报告》,在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,本项目调减专项债金额后,预期收益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。

7. 为本次调减提供服务的中介机构具备为本次调减提供相关服务的资格。

综上,本次债券调减符合现行法律、法规及有关规范性文件的规定。

本法律意见书正本陆份,副本若干份,正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所盖章和经办律师签字后生效。

(以下无正文)



(本页为北京市恒源律师事务所关于2024年北京市政府专项
债券(八期)、2024年北京市政府专项债券(十七期)-看丹村棚
户区改造和环境整治项目之法律意见书签署页)



北京市恒源律师事务所

经办律师 王功钊 Wang Gongchao

冯红艳 Feng Hongyan

2024年12月17日

