



2025 年北京市政府专项债券（十期）-

密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目

（调减项目）



法律意见书

北京市檀州律师事务所

二〇二五年十二月二十五日



目 录

法律意见书·····	1
第一部分	
一、释义与简称·····	2
二、前提与声明·····	3
第二部分 正文	
一、本次专项债券资金项目	
（一）专项债券项目概况·····	4
（二）债券发行背景及资金使用情况·····	5
二、本项目债券对应的投资项目	
（一）本项目概况·····	5
（二）相关项目批复·····	6
（三）项目主体资格·····	7
三、本次专项债券资金项目收益与融资平衡情况·····	7
四、中介机构及相关情况·····	8
五、与本次专项债券资金项目有关的风险因素及控制措施·····	9
六、关于本次专项债券资金项目的结论性意见·····	10

法律意见书

(2025) 檀州[专]法审—11 号

致：北京市密云区财政局

北京市檀州律师事务所是经北京市司法局依法批准成立，具有合法执业资质的律师事务所。有资格就中国的法律问题出具法律意见。

本所接受中关村密云管委会委托，并指派胡海军、曹岩律师（以下简称本所律师）为北京中关村密云园发展集团有限公司负责实施的密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房专项债券（调减）项目出具法律意见书。

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）、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）、《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预[2016]155 号文）、《财政部印发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）、《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[2020]94 号）、《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）、财政部关于印发《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）、《北京市政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（京财债[2022]2321 号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》等法律、法规和规范性文件的规定，对本次专项债券投资项目进行审查，查阅了本所律师出具本法律意见书应查阅的文件和资料，并就有关事项听取了项目单位的陈述和说明后，出具本法律意见书。

第一部分

一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文已有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

中关村密云管委会	指	中关村科技园区密云园管理委员会
本所/檀州律师所	指	北京市檀州律师事务所
专项债券项目	指	北京中关村密云园发展集团有限公司负责实施的密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房（调减）专项债券项目
本项目/投资项目	指	密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房投资项目
中关村密云园公司	指	北京中关村密云园发展集团有限公司
中天银事务所	指	北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）自贸试验区分所
收益与融资自求平衡财务咨询报告	指	密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房专项债券项目（调减）收益与融资自求平衡财务咨询报告
项目实施方案	指	密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房专项债券项目（调减）实施方案
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
资金绩效管理办法	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预[2021]61 号）
北京市资金绩效管理办法	指	《北京市地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（京财债[2022]2321 号）
本法律意见	指	密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目（调减）法律意见书

二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明

1、本所律师严格履行法定职责，依据《中华人民共和国律师法》等法律、法规和规范性文件的规定以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具之日之前已发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；已严格履行法定职责、遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了法律调查，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、中关村密云管委会、中天银事务所已经提供了本所为出具法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料等，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4、对于本法律意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5、本所仅就密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目（调减）专项债券的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中如对有关会计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

6、本所同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、本次专项债券资金项目（调减项目）

（一）调减项目（原项目）概况

根据《项目实施方案》、《收益与融资自求平衡财务咨询报告》所述，本项目的基本情况如下：

1、项目名称

密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目

2、项目地点

北京市密云区兴源街 9 号。东至兴源街，西至紫云藤中药公司，南至仙亚钢构公司，北至云腾路。

3、建设内容及规模

新建 1#厂房建筑面积 23509.89 平方米、固废站建筑面积 179.76 平方米，危化库建筑面积 132.00 平方米，总建筑面积 23821.65 平方米。

4、专项债资金发行及使用情况

本项目 2024 年 9 月 28 日已发行 18700 万元，债券期限 10 年，发行利率 2.1%在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。24 年年末调减债券资金 8054 万元至密云区大唐庄、小唐在、王家楼三村棚户区改造项目。2025 年 2 月发行 8000 万元，期限十年，利率 1.7%，半年付息一次，到期一次性偿还本金。由于多重因素导致工期延后，本次拟调减 2600 万元。调减部分由市财政统筹安排。调减后，本项目累计发债金额为 16046.00 万元。

5、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资 23908 万元，从资金来源看，项目使用中央预算资金 3100 万元，占比 12.97%；单位自有资金 4762 万元，占比 19.92%；专项债券资金 16046 万元，占比 67.12%。除以上资金来源外，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。

本所律师认为，本项目总投资 23908 万元，资金来源为中央预算资金 3100 万元，单位自有资金 2162 万元，专项债券资金 18646 万元。资本金占比符合《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）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件要求。

（二）债券发行背景及资金使用情况

根据《项目实施方案》、《收益与融资自求平衡财务咨询报告》所述，本项目的建设有助于密云区加快区域经济转型，推进产业布局调整和产业结构升级，促进区域产业项目高质量发展。促进绿色高质量发展，弥补密云区行业领域空白。

本项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要。主要以出租方式运营，出租产生的收益，按程序及时上缴国库，由区财政组织偿还到期债券本金及利息。

本所律师认为，本次专项债券项目符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知、《财政部关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》、《财政部印发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》、《财政部关于加快地方专项债券发行使用有关工作的通知》、《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》等法律、法规和规范性文件的规定。

二、本项目债券对应的投资项目

根据《项目实施方案》、《收益与融资自求平衡财务咨询报告》所述，本项目债券对应的投资项目基本情况如下：

（一）本项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资	发行规模	项目实施方
	项目范围	建设规模			
密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房	东至兴源街，西至紫云藤中药公司，南至仙亚钢构公司，北至云腾路	23821.65平方米	23908万元	18646万元	北京中关村密云园发展集团有限公司

总建筑面积 23821.65 平方米，其中 1#厂房一座建筑面积 23509.89 平方米，固废站一座建筑面积 179.76 平方米，危化库一座建筑面积 132.00 平方米。

项目使用中央预算资金 3100 万元，占比 12.97%；单位自有资金 4762 万元，占比 19.92%；专项债券资金 16046 万元，占比 67.12%。

（二）相关项目批复

1、立项审批。2023 年 12 月 15 日，北京市密云区经济和信息化局《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案变更证明（京密经信局备【2023】33 号）》，原则上同意该建设项目。

2、用地审批。2024 年 2 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》京（2024）密不动产权第 0001374 号，载明权利人为北京中关村密云园发展集团有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为工业用地，面积 31414.52 平方米。

3、规划审批。2023 年 12 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《建设工程规划许可证》（2023 规自（密）建字 0013 号），载明建设单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，项目名称为密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目（1#厂房等 5 项），位于北京市密云区兴源街 9 号，总建筑面积 23821.65 平方米，其中地上建筑面积 22084.33 平方米，地下建筑面积 1737.32 平方米。

4、施工许可。2023 年 12 月 28 日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号【2023】施【密】建字 0028 号），载明建设单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，工程名称为密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目（1#厂房等 5 项），建设面积 23821.65 平方米。

本所律师认为，专项债券对应的投资项目已取得相关部门审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（三）项目主体资格

单位名称	北京中关村密云园发展集团有限公司		
法定代表人	赵启安	成立日期	1992 年 7 月 11 日
注册资本	28000 万元	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	91110228102971908K		
注册地址	北京市密云区滨河路 178 号院 3 号楼		
经营范围	土地一级开发、房地产开发与经营；投资管理；旅游服务；销售建筑材料；货物进出口；仓储服务；劳务派遣。		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	密云区政府 100%		

本所律师认为，本期专项债券对应的投资项目实施主体符合相关法律、法规及规范性文件的规定，具备从事项目实施的主体资格。

三、本次专项债券资金项目收益与融资平衡情况

根据中天银事务所出具的《收益与融资自求平衡财务咨询报告》所述，通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以持续稳定的租金收入作为还本付息的资金来源。

根据对项目收益预测，本息覆盖率为 1.27，通过压力测试。在预测性假设成立的前提下，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。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

经本所律师核查，本次专项债券资金项目的《收益与融资自求平衡财务咨询报告》由北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）自贸试验区分所出具。

中天银事务所是依法注册登记的企业，持有北京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91110115MAE3Q78A9W 的营业执照。经营范围：许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

中天银事务所持有北京市财政局依法合法的执业证书（执业证书编号：110001981101），批准执业日期：2025 年 4 月 23 日。系具有合法执业资格的会计师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本所律师认为，北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）自贸试验区分所系依据中国法律在中国境内设立并有效存续的企业，与发行人、申请人之间不存在关联关系，且具备为本次专项债券出具财务咨询意见的合法资格。

（二）律师事务所

本《法律意见书》由北京市檀州律师事务所出具。北京市檀州律师事务所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：31110000401009081L，批准执业文号：京司发【2001】49号，批准日期：2001年2月28日），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京市檀州律师事务所胡海军律师（律师执业证号：11101200110775477）、曹岩律师（律师执业证号：11102201311105664）作为签署律师，均持有北京市司法局核发的律师执业证，且均已通过北京市司法局的年度考核。与发行人、申请人之间不存在关联关系。

五、与本次专项债券资金（调减项目）有关的风险因素及控制措施

根据《项目实施方案》以及《收益与融资自求平衡财务咨询报告》等相关文件所述，本次专项债券资金项目有关的风险因素及控制措施。

（一）风险因素

本项目建设周期不长，不可预见风险因素较低。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。现已与潜在客户达成初步意向，并已收取风险保证金。

（二）风险控制措施

本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出。不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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。

中关村密云管委会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。无收入期间付息及费用承担方为北京中关村密云园发展集团有限公司。

六、关于本次专项债券资金（调减项目）的结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次专项债券项目、资金额度等均符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（二）项目实施主体北京中关村密云园发展集团有限公司具备密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房（调减）专项债券项目实施主体资格。

（三）出具《收益与融资自求平衡财务咨询报告》的中天银事务所以及出具法律意见书的檀州律师所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质，具有为本次债券发行项目提供相关

服务的主体资格。各机构根据其业务范围出具的上述文件,可以作为本次专项债券发行项目的申报材料使用。

综上所述,本次专项债券资金融资符合根据《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)、《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)、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)、《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》(财预[2016]155号文)、《财政部印发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)、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)、《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[2020]94号)、《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)、财政部关于印发《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)、《北京市政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(京财债[2022]2321号)等法律、法规和规范性文件的规定。

本法律意见书一式五份,经本律师所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

本页为《密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目法律意见书》的盖章、签字页



北京市檀州律师事务所（盖章）



经办律师： 胡海军

胡海军

曹岩

曹岩

二〇二五年十二月二十五日