北京科宇律师事务所

关于

2026年北京市政府专项债券（四十三期）—丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）地方政府专项债券项目之

专项法律意见书

北京科宇律师事务所

二〇二六年十月

目录

释义 1

正文 6

一、项目建设单位 6

(一) 主体资格 6

(二) 项目概况 6

二、本期专项债券项目情况 8

(一) 项目实施情况 8

(二) 项目批复 10

(三) 项目实施主体 10

(四) 项目成本、预期收益与融资平衡 11

(五) 项目资本金比例 12

三、本期专项债券的风险因素及应对措施 13

(一) 存在风险 13

(二) 应对措施 14

(三) 偿债保障措施 15

四、本次发行的中介机构及相关文件 16

(一) 会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》 16

(二) 律师事务所及《法律意见书》 17

五、总体结论性意见 17

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含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/市政府	指	北京市人民政府
市财政局	指	北京市财政局
市规自委	指	北京市规划和自然资源委员会
区财政局	指	北京市丰台区财政局
区政府	指	北京市丰台区人民政府
丰台园管委会	指	中关村科技园区丰台园管理委员会
丰科建投资公司	指	北京丰科建投资有限公司
本期专项债券	指	2026 年北京市政府专项债券（四十三期）－丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）专项债券
本所	指	北京科宇律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	指	《财政部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	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕88 号	指	《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〔2017〕89 号	指	《财政部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〕34号	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕72号	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209号	指	《地方政府债务信息公开办法（试行）》
国发〔2019〕26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库〔2020〕36号	指	财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号	指	财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61号	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》
国办发〔2024〕52号	指	《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》
自然资发〔2024〕242号	指	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
京财债〔2025〕258号	指	《北京市财政局北京市发展和改革委员会关于优化完善本市地方政府专项债券项目“自审自发”管理机制的通知》
《实施方案》	指	《丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）地方政府专项债券项目实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	《2026年北京市政府专项债券丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）项目收益与融资平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京科宇律师事务所

Beijing Keyu Law Firm

中国北京市丰台区南四环西路 128 号诺德中心 4 号楼 909-911 室，邮编：100070

电话：（010）83622312，83619271，83687590，　传真：（010）83619271

Suite909-911, 9thFloor., Nord Center , South West Fourth Ring Road , Feng Tai District, Beijing 100070

China

Tel: (8610) 83622312, (8610) 83619271, (8610) 83687590　Fax: (8610) 83619271

北京科宇律师事务所

关于 2026 年北京市政府专项债券（四十三期）丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）地方政府专项债券项目

专项法律意见书

致：北京市丰台区财政局、北京丰科建投资有限公司

北京科宇律师事务所（以下简称“本所”）接受北京丰科建投资有限公司（以下简称“丰科建投资公司”）的委托，担任 2026 年北京市政府专项债券丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）专项债券项目特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业许可的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所委派杨琴律师、冯丽媛律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《财政部关于对地方政府债务

实行限额管理的实施意见》《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉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》《财政部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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《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》《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》等法律法规和规范性文件，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。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特做如下声明：

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、规章以及有关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，对本期专项债发行进行了尽职调查，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.本所已经取得丰科建投资公司的书面承诺：丰科建投资公司为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；丰科建投资公司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。

4.本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

5.本法律意见书仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不会对会计审计、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《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》等文件引述，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认的保证。

6.本所同意将本法律意见书作为本期发行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，并愿意承担相应的法律责任。

7.本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的法律文件中部分或全部自行引用或者根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

8.本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具法律意见如下：

正文

一、项目建设单位

（一）主体资格

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）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”

根据以上法律规定，本期专项债券发行主体为北京市人民政府，符合财政部《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）的规定，具备发行专项债券的主体资格。

（二）项目概况

根据《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本期专项债券发行的情况如下：

项目	2026年北京市政府专项债券（四十三期）
发行人	北京市人民政府
发行金额	总金额86500万元，已发行0万元，2026年申请专项债券60000万元，其中本批次申请专项债券

	29000 万元
发行期限	本批次 5 年
募集资金用途	用于征地、拆迁及必要的基础设施建设等
还款来源	土地出让收益，土地未上市前利息由财政预算资金及结余收益解决

1. 本期专项债券的发行额度

根据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号及其他相关法律法规、规范性文件要求，地方政府债务规模实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额；省、自治区、直辖市应当在专项债务限额内举借专项债务，专项债务余额不得超过本地区专项债务限额。本期专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次丰台区参与发行的丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）政府专项债券发行总金额为 86500 万元，已发行 0 万元，2026 年申请专项债券 60000 万元，其中本批次申请专项债券 29000 万元，2027 年拟申请专项债券 26500 万元。本所律师认为，本期债券发行额度符合《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号及其他法律法规、政策性文件的规定。

2. 发行期限

根据财库〔2020〕43号之规定，专项债券期限应当与项目期限相匹配。专项债券期限与项目期限不匹配的，可在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资。

根据本期专项债券《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本批次专项债券发行期限为五年，2027年拟发行批次期限为二年。

3. 募集资金用途

根据《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本次发行专项债券资金用于征地、拆迁及必要的基础设施建设。本项目属于产业园区领域项目，根据国办发〔2024〕52号关于专项债券投向领域“负面清单”管理的规定，产业园区领域项目未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

二、本期专项债券项目情况

根据《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，本期专项债券募集资金主要用于以下产业园区项目，具体情况如下：

(一) 项目实施情况

单位：万元

项目名称	建设地点	规模	总投资	计划发行债券规模	计划发行本期专项债券规模	项目实施主体

丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）	北京市丰台区。	总用地建筑控制规模约62.3万平方米（不含地下）。	111515万元	86500万元	29000万元	丰科建投资公司

根据《实施方案》，本项目总投资111515万元，其中前期费用3775万元，占比3.38%；征地费用70211万元，占比62.96%；拆迁费用264万元，占比0.25%；市政基础设施建设费10119万元，占比9.07%；其他费用4093万元，占比3.67%；建设期利息3930万元，占比3.52%；电力工程接入费16676万元，占比14.95%；管理费1768万元，占比1.59%；审计费95万元，占比0.09%；两税两费584万元，占比0.52%。

根据《实施方案》，本项目为新建项目，建设期28个月，于2026年9月开工建设，预计2028年12月完工。本项目不涉及运营，土地前期开发完成后，非营利性配套设施用地拟按划拨方式供应土地，其他用地拟按有偿方式供应土地。

根据《实施方案》和《项目收益与融资平衡报告》，总投资111515万元，其中：计划申请专项债券总额86500万元，已发行0万元，2026年申请专项债券60000万元，其中本批次申请专项债券29000万元，债券期限5年，利率1.35%；2027年预计申请专项债券26500万元，债券期限2年，利率1.35%；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。

根据《项目收益与融资平衡报告》，本项目用于偿还专项债券的预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.21，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）项目批复

2026 年 9 月 14 日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕57 号），同意项目实施。

综上，丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）已取得相关部门的核准批复，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（三）项目实施主体

根据相关批复文件及《实施方案》，本项目的实施主体为北京丰科建投资有限公司，基本情况如下：

经本所律师在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）查询，截至本法律意见书出具之日，丰科建投资公司基本情况如下：

企业名称	北京丰科建投资有限公司
统一社会信用代码	91110106554818453H
法定代表人	庄严
注册地址	北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 25 号楼

	四层		
成立日期	2010-05-19		
注册资本	30000 万元人民币		
企业类型	有限责任公司（法人独资）		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；投资管理；资产管理；项目投资；投资咨询。（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。）		
股权结构	股东	出资额	持股比例
	北京丰台城市数字科技集团有限公司	30000 万元	100%

经核查，本所律师认为，丰科建投资公司具备作为项目实施主体的合法资格。

（四）项目成本、预期收益与融资平衡

1. 项目成本

根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，本项目估算总投资额 111515 万元，其中前期费用 3775 万元、征地费用 70211 万元、拆迁费用 264 万元、市政基础设施建设费 10119 万元、电力工程接入费 16676 万元、其他费用 4093 万元、管理费 1768 万元、审计费 95 万元、两税两费 584 万元、建设期利息 3930 万元。

2. 预期收益与融资平衡

根据《实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，运营期内，本项目土地出让收入合计 133655 万元，扣除计提后收入合计 108989 万元。本项目用于偿还专项债券的预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.21，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

3. 偿债资金来源

根据《实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本期债券预期偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的土地出让收益。建设期 2026 年、2029 年至 2031 年收益不足的情况下，2026 年利息由财政预算资金解决，2029 年至 2031 年利息由 2027 年、2028 年结余收益支付，可以实现年度资金平衡；如丰科建投资公司无其他收入偿还利息的，由北京市丰台区财政国资局组织安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等进行偿还。

（五）项目资本金比例

根据《实施方案》，本项目总投资约 111515 万元。从资金来源看，计划使用财政安排资金 25015 万元，占比 22.43%；专项债券资金 86500 万元，占比 77.57%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

根据《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）的规定，本项目以财政安排资金作为项目资

本金，资本金比例 22.43%，不低于国务院规定的最低资本金比例要求，且项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

本所律师认为，本项目以财政安排资金 25015 万元作为项目资本金，占项目总投资的 22.43%，项目资本金比例符合相关法律法规的要求。

三、本期专项债券的风险因素及应对措施

根据《实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》，本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（一）存在风险

1. 影响项目施工进度的风险

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

由于对未来经营收入的判断不准确、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，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。

（二）应对措施

1. 针对影响项目施工进度风险的控制措施

一是完善相关手续。本项目用地范围符合区域国土空间规划、土地利用总体规划及城市发展规划，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。项目单位将严格依据土地一级开发整体进度计划、征地拆迁计划及基础设施建设计划投入资金，保障征地补偿、场地平整、配套设施建设等各环节资金足额到位，确保项目按期完成土地整理、达到供地标准。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择具备土地开发、场地整治、市政施工资质的承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保障一级开发工程整体质量达标。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. 针对影响项目资金筹措风险的控制措施

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。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，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. 针对影响项目收益实现风险的控制措施

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，确保能基本按照预算实现收益。二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，北京市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。

（三）偿债保障措施

根据财预〔2016〕155号、国办函〔2016〕88号、国办发〔2024〕52号及其他相关法律法规、规范性文件要求，本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息。

根据《实施方案》，本项目主管部门为中关村科技园区丰台园管理委员会。丰台园管委会和丰科建投资公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。丰科建投资公司向北京市丰台区财政国资局上缴项目出让收益后，由北京市丰台区财政国资局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。

根据《实施方案》，专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。项目单位及主管部门还将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，保护投资者的合法权益。

四、本次发行的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《项目收益与融资平衡报告》

本期专项债券发行的财务评价机构为北京中企星达会计师事务所（普通合伙），其成立于2021年10月11日，统一社会信用代码为91110106MA04FYPF7C，注册地位于北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼13层1317，执行事务合伙人为耿宝成。经营范围包括：从事会计师事务所业务；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及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。）

北京中企星达会计师事务所（普通合伙）就本期专项债券发行出具《项目收益与融资平衡报告》。《项目收益与融资平衡报告》认为，“本项目用于偿还专项债券的预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.21，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。”

经核查，本所律师认为，北京中企星达会计师事务所（普通合伙）具备为本期专项债券出具《项目收益与融资平衡报告》的资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行由北京科宇律师事务所出具《法律意见书》，本所于2014年9月依法设立，本所持有北京市司法局核发的证号为31110000317978576H的《律师事务所执业许可证》，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》，与发行人亦不存在关联关系。

综上，本所及本所律师具备为本次发行出具《法律意见书》的资格。

五、总体结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）项目已取得有关政府部门出具的批复文件，履行了前期审批手续，符合相关法律法规的要求。

（三）项目的实施主体系依法设立并合法存续的企业法人，具备实施项目的主体资格。

（四）根据《实施方案》《项目收益与融资平衡报告》，该项目在2026年北京市政府专项债券丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）发债后，一方面能满足项目投资需要；另一方面项目收益也能保证债券发行后正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

（五）为本期债券发行提供服务的法律顾问、会计师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为：

发行人本次专项债券的发行符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人实施本次专项债券的发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书正本贰份，无副本，经由承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京科宇律师事务所关于2026年北京市政府专项债券（四十三期）丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）地方政府专项债券项目专项法律意见书》的签字盖章页）

北京科宇律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

2026年 10月 23日