北京市尚公律师事务所

关于 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）

西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）

之

法律意见书

尚公律師事務所
S&P LAW FIRM

二〇二六年十一月

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层　　邮编：100006

Add:At3\F Beijing Tower, No.10 East Chang An Avenue,Beijing　　Postcode:100006

电话（Tel）：（8610）65288888　　传真（Fax）：（8610）65226989

网址：www.splf.com.cn　　电子邮箱：lishizhu@splf.com.cn

目录

释义 2

声 明 5

正文 7

一、本次专项债券用途调整情况 7

二、本次调增对应的项目 7

（一）本次调增对应的项目参与主体 7

（二）项目情况 8

（三）项目批复文件 9

（四）项目预期收益、成本及融资平衡 10

（五）偿还计划 11

（六）项目资本金 12

三、本次专项债券的风险因素 13

四、本次专项债券的风险控制 13

五、本次调增的相关文件等 14

（一）《收益与融资自求平衡专项评价报告》 14

（二）《法律意见书》 15

六、结论性意见 15

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：

简称	对应全称或含义
发行人	北京市人民政府（转贷给丰台区人民政府）
市财政局	北京市财政局
区财政局	北京市丰台区财政局
本所	北京市尚公律师事务所
本所律师	指受本所指派、为本法律意见书签字并承担责任的执业律师
本次专项债券（调增）	2026 年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）
本次调增	将 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目结余资金 50,000 万元调整至西南郊冷库及周边城中村改造项目事宜
本项目/募投项目	西南郊冷库及周边城中村改造项目
项目实施主体/项目单位	北京润域房地产开发有限公司
《预算法》	《中华人民共和国预算法（2018 修正）》
《预算法实施条例》	《中华人民共和国预算法实施条例（2020 修订）》
《证券法》	《中华人民共和国证券法（2019 修订）》
国发〔2014〕43 号文	《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	《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〔2015〕225 号）

简称	对应全称或含义
财预〔2016〕155号文	《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）
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》（国办函〔2016〕88号）
财预〔2017〕89号文	《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〔2017〕89号）
财库〔2020〕43号文	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
财预〔2021〕61号文	《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）
财预〔2021〕110号文	《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）
国办发〔2023〕25号文	《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）
国办发〔2024〕52号文	《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》（国办发〔2024〕52号）
财债〔2026〕14号文	《关于扩大地方政府专项债券项目"自审自发"试点范围的通知》（财债〔2026〕14号）
《项目实施方案》	《2026年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）实施方案》
《收益与融资自求平衡专项评价报告》	《2026年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》（京新咨字〔2026〕第006号）
元、万元、亿元	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京市尚公律师事务所

关于2026年北京市政府专项债券（三十三期）

西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）

法律意见书

致：北京市丰台区财政局、北京润域房地产开发有限公司

北京市尚公律师事务所为在中华人民共和国(以下简称“中国”，本法律意见书中，除非另有说明，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区)注册的律师事务所，具有从事中国法律业务和出具本法律意见书的资格。

本所接受北京润域房地产开发有限公司委托，担任2026年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）的专项法律顾问，指派本所李世柱律师、王府风律师就本次债券的调增事宜出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》、《中华人民共和国预算法（2018 修正）》、《中华人民共和国预算法实施条例（2020 修订）》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《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）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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）、《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）、《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）、《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》（国办发〔2024〕52 号）、《关于扩大地方政府专项债券项目"自审自发"试点范围的通知》（财债〔2026〕14 号）等的法律法规、规范性文件之规定及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对上述法律法规、规范性文件的理解和对有关事实的了解，出具本法律意见书。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券调增的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 项目实施主体已向本所律师保证和承诺，其已向本所律师提供了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、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、文件均以书面形式向本所披露，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和/或印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

4. 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，本所律师依赖于有关政府部门、发行人、北京润域房地产开发有限公司及其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

5. 本所律师仅就与本次专项债券调增有关之中国法律问题发表意见，并不涉及有关验资、审计、信用评级、资产评估、内部控制、财务会计（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）等非本所律师专业事项。本法律意见书涉及审计、投资测算、风险评价等内容时，均为严格按照有关专业机构出具的《项目实施方案》、《收益与融资自求平衡专项评价报告》等文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供本次专项债券调增之目的使用。未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、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。

7. 本所律师同意将本法律意见书作为本次专项债券调增所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师根据的中国法律法规及规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、遵循勤勉尽责精神及诚实信用原则，对本次专项债券调增的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具如下法律意见。

正文

一、本次专项债券用途调整情况

根据北京市 2026 年债券用途调整信息公开表、《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次专项债券用途调整情况如下：

北京市已发行的 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目债券额度 55,400 万元。由于上述项目建设进度滞后等原因，没有达到资金支付条件，部分资金年内无法形成支出，致使资金支出进度受到影响。截至 2026 年 11 月 12 日，上述项目专项债券资金结余 55,400 万元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金调整至本项目，具体为：将 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目结余资金 50,000 万元调整至西南郊冷库及周边城中村改造项目，债务期限 2 年，调增债券票面年利率为 1.26%，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，调整日期暂按 2026 年 11 月 12 日考虑。所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担；调减利息计算截止到 2026 年 11 月 11 日，调增利息计算自 2026 年 11 月 12 日开始。

本次调整安排的专项债券资金将全部用于西南郊冷库及周边城中村改造项目范围内的征地补偿费用、房屋拆迁补偿费用及安置房费用、市政基础设施建设费用等。

据此，本所律师认为，本次专项债券募集资金调增符合财预〔2021〕110 号文等关于政府专项债券用途调整及募集资金管理相关法律法规、规范性文件的规定。

二、本次调增对应的项目

（一）本次调增对应的项目参与主体

根据北京市丰台区人民政府下发的《北京市丰台区人民政府关于授权西南郊冷库及

周边城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕127号），北京润域房地产开发有限公司被授权作为主体实施西南郊冷库及周边城中村改造项目的改造建设工作，系本项目的实施主体（项目单位）。

北京润域房地产开发有限公司成立于2024年1月16日，统一社会信用代码为91110106MADA5XHL7T，法定代表人王维维，注册资本20,000万元人民币，营业期限自2024年1月16日至2044年1月15日，注册地址为北京市丰台区南苑路112号1号楼4层403室，公司类型为有限责任公司（法人独资），系北京首农发展有限公司持股100%的全资子公司。经营范围包括：许可项目为房地产开发经营；一般项目为停车场服务、物业管理、非居住房地产租赁、工程管理服务、信息技术咨询服务、工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）、土地整治服务等。

北京润域房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

据此，本所律师认为，北京润域房地产开发有限公司是一家在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，其公司章程和营业执照合法有效，不存在影响其法人主体资格合法存续的事实和法律事项，具备实施西南郊冷库及周边城中村改造项目的主体资格。

（二）项目情况

本项目全称为西南郊冷库及周边城中村改造项目，发展改革部门审批监管代码为2112-110106-04-01-888888，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码为P24110106-0008。本项目建设地点为丰台区玉泉营街道、和义街道、南苑街道，划分为玉泉营片区和南森片区两个区域实施，共约44.20公顷。

本项目是落实《北京城市总体规划》（2016年—2035年）城市战略定位及区域功能布局，落实《北京市"十四五"时期农产品流通体系发展规划》中北京鲜活农产品流通中心建设要求，将西南郊冷库及周边玉泉营冷库统筹改造的城中村改造项目，属于《国

务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25号）所确定的超大特大城市城中村改造项目。

根据北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于西南郊冷库及周边城中村改造项目"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2024）0033号），本项目储备整理（城市建设用地）总用地面积约15.51公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约18.34万平方米，建设内容为住宅及配套、小学、医疗卫生等，具体包括征地、搬迁及市政基础设施建设三部分：征收集体土地约5.07公顷，预计转非人员54人；现状总建筑面积约30.54万平方米，涉及7家权属单位，其中国有住宅建筑面积约1.02万平方米（约214户），国有非宅建筑面积约29.52万平方米；对储备整理范围内整幅城市支路瑞华路进行道路建设及随路管线敷设，开发深度拟为"七通一平"。

根据《项目实施方案》，本项目总投资为820,927万元，项目计划开发周期约42个月，其中征地于2024年9月至2026年10月完成征地结案，2024年7月至2026年3月完成项目范围内全部住宅搬迁，2024年10月至2027年6月完成全部非宅搬迁补偿工作，2026年4月至2027年5月完成项目整体市政建设工程；南侧居住地块（FT00-2404-0005地块）已于2024年12月完成上市工作，北侧居住地块（FT00-2404-0002地块）计划于2027年7月底完成上市工作。

（三）项目批复文件

根据《项目实施方案》，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要批复文件如下：

1、2024年4月22日，北京市丰台区人民政府作出《北京市丰台区人民政府关于授权西南郊冷库及周边城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕127号），授权北京润域房地产开发有限公司作为主体实施西南郊冷库及周边城中村改造项目的改造建设工作。

2、2024年9月24日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局出具《关于西南郊

冷库及周边城中村改造项目"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2024）0033号）。

3、2024年9月30日，北京市丰台区发展和改革委员会作出《北京市丰台区发展和改革委员会关于西南郊冷库及周边城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改（核）（2024）79号），总投资919,903万元，原则上同意该建设项目。本项目为核准制项目，已完成立项审批。

4、2026年3月30日，丰台区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2026〕施（丰）市政字0079号），载明建设单位为北京润域房地产开发有限公司，工程名称为瑞华南路（瑞华西路—达园北路）道路工程（二次招标）—道路雨污水、再生水、供水，建设规模1,490.80米。

5、本项目用地审批不涉及；根据国家及北京市相关规定，本项目为一级土地整理，不涉及环评备案及节能评估；本项目工程费用、工程建设其他费项下涉及的施工、拆除、评估、拆迁服务以及与工程建设有关的重要服务采购均依法履行公开招投标程序。

综上，募投项目履行了前期审批手续，取得了现阶段有关政府部门出具的批复，符合相关法律法规的要求。

（四）项目预期收益、成本及融资平衡

根据《项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目估算总投资820,927万元；债券存续期内，本项目分年度收益情况为：土地出让收入971,338万元，扣除土地出让扣减项目196,429万元后，项目净收益为774,909万元（其中2026年318,984万元、2027年455,925万元）。

本次调增专项债券50,000万元，期限2年，票面年利率1.26%，每年付息一次、到期一次性还本。根据《项目实施方案》，专项债券应付利息合计1,184万元（其中2027年554万元、2028年630万元），应付51,184万元（本金50,000万元、利息1,184万元），专项债券本息覆盖倍数为15.14；市场化融资（专项借款）本息合计559,176万

元，覆盖倍数为 1.29；扣除专项债券本息后可用于偿还市场化融资的项目收益为 723,725 万元，专项债券与市场化融资本息合计 610,361 万元（精确值 610,360.50 万元），项目收益对全部融资本息的总体覆盖倍数为 1.27，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。上述数据已经北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）核算通过。

《收益与融资自求平衡专项评价报告》就项目收益波动所作压力测试显示，在经营净收益上下浮动 5%的情形下，融资本息覆盖倍数介于 1.21 至 1.33 之间，均高于 1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

《收益与融资自求平衡专项评价报告》（京新咨字〔2026〕第 006 号）载明："依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在 2026 年北京市政府专项债券(三十三期)西南郊冷库及周边城中村改造项目调增债券后，一方面能满足项目投资运营需要；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。"

根据《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》现行有效（财预〔2017〕89 号）的规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本项目以土地出让产生的政府性基金收入作为还本付息来源，预期收益能够完全覆盖专项债券及市场化融资本息，符合财预〔2017〕89 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

据此，本所律师认为，本次专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（五）偿还计划

根据《项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目偿债资金来源为上市地块土地出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由财政安

排资金支付。本项目按照收益与融资平衡方案测算所列数据对项目收入实施分账管理：用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，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；用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余部分及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还，专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不得通过发行专项债券偿还。

据此，本所律师认为，本次专项债券具有偿还计划和稳定的偿还资金来源。

（六）项目资本金

根据《项目实施方案》，本项目总投资820,927万元，资金来源中，财政安排资金（中央预算内投资）800万元（占比0.10%）、财政资金245,837万元（占比29.95%）、专项债券资金50,000万元（占比6.08%）、其他市场化融资524,290万元（占比63.87%）。其中财政安排资金合计246,637万元，占项目总投资的30.05%，符合国务院关于固定资产投资项目资本金比例的要求；项目资本金按照项目建设进度分年度到位。除上述列示资金来源外，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。

根据《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》（国办发〔2024〕52号）的规定，专项债券投向领域实行"负面清单"管理，未纳入"负面清单"的项目均可申请专项债券资金；专项债券用作项目资本金范围实行"正面清单"管理。本项目属于城中村改造项目，系超大特大城市积极稳步推进城中村改造政策支持项目，未列入专项债券投向领域"负面清单"，符合专项债券投向领域要求；依据北京市关于优化完

善地方政府专项债券项目"自审自发"管理机制的相关规定，城中村改造项目属于专项债券可用作项目资本金的行业范围。

据此，本所律师认为，本项目资本金比例符合国务院关于固定资产投资项目资本金比例的要求及相关法律法规、规范性文件的规定。

三、本次专项债券的风险因素

根据相关法律法规、规范性文件以及《项目实施方案》《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目周期长，不可预见因素多，募投项目可能存在的主要风险因素包括影响项目施工进度的风险、影响项目资金筹措的风险、影响项目收益实现的风险等，具体如下：

（一）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，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、施工单位的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水停电、交通中断等，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻；工程事故等突发性事件亦可能导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果，带来一定的项目实施风险。

（二）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。专项债券额度调整后，可能由于政策变化等因素导致后续资金筹措出现问题。

（三）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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，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。

四、本次专项债券的风险控制

为控制上述风险，根据《项目实施方案》及《收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目采取的风险控制措施主要包括：

（一）针对影响项目施工进度的风险：一是完善相关手续，本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，项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；三是优选施工队伍，根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量；四是加强现场管理，防止噪声扰民，减少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，把安全事故发生率降到最低。

（二）针对影响项目资金筹措的风险：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；二是加强工程成本控制，严格项目施工预算管理、招标及合同管理；三是严格变更审批程序，对项目总概算出现重大变更的严格履行必要审批程序，合理确定增量部分资金来源；四是制定应急处置预案，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。

（三）针对影响项目收益实现的风险：一是严格收益平衡测算，以可靠数据为基础，最大限度提升预测精准度；二是提升项目运营效益，择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营；三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。

五、本次调增的相关文件等

（一）《收益与融资自求平衡专项评价报告》

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）就本次专项债券调增出具了《2026 年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告》（京新咨字〔2026〕第 006 号），主要包括"项目基本情况、

预测假设、融资情况、项目预期收益来源、自求平衡情况、评估结论、使用限制"等方面的内容。该报告载明："依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在2026年北京市政府专项债券(三十三期)西南郊冷库及周边城中村改造项目调增债券后，一方面能满足项目投资运营需要；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。"

经本所律师适当核查，北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）为依法设立的会计师事务所（普通合伙），具备为本次专项债券（调增）出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》的资格。

（二）《法律意见书》

本所律师为本次专项债券调增出具本《法律意见书》，主要内容包括本次专项债券用途调整情况、本次调增对应的项目、本次专项债券的风险因素、本次专项债券的风险控制、本次调增的相关文件、结论性意见等。

本所系于1996年5月依法设立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31110000400569175T），住所地为北京市东城区东长安街10号长安大厦三层，主管机关为北京市东城区司法局，本所及本所经办律师与发行人、项目实施主体不存在关联关系。本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》。

综上，本所及本所律师具备为本次专项债券（调增）出具《法律意见书》的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：北京市人民政府作为本次专项债券的发行人，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格；募投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；募投项目的实施主体北京润城房地产开发有限公司系依法设立并合法存续的企业法人，具备实施募投项目的主体资格；本次

专项债券的项目收益和融资平衡方案并未违反相关规定；为本次专项债券调增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，具备为本次调增提供相关服务的资格。

综上，本所律师认为，本次专项债券（调增）具备发行和使用条件，未违反《中华人民共和国预算法》现行有效等法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式〔叁〕份，经本所盖章及本所经办律师签字后生效，各份具有同等法律效力。

北京市尚公律师事务所（盖章）

负责人（签字）：宋焕政

经办律师（签字）：李世柱、王府凤

2026 年 11 月 9 日