北京市当代律师事务所
MODERN COMMERCIAL LAW FIRM
北京市海淀区三里河路甲 11 号中建大厦 C 座二层（100037）
2/F, Block C,China Construction & Material Building, Santihe Road,No.11 Haidian District, 100037, Beijing, China
Tel: +86 010-88082295 Web:www.dangdailvshi.com

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目专项债券（调减）法律意见书

北京市当代律师事务所

二〇二六年十一月

目录

第一部分　声明事项..... - 2 -

释 义..... - 4 -

第二部分　法律意见书正文..... - 6 -

一 、本期专项债券的发行和调整要素..... - 6 -

二、本次调整对应项目情况..... - 7 -

三、项目公益性 ..... - 11 -

四、项目融资与收益平衡..... - 12 -

五、项目的风险因素和风险控制措施..... - 14 -

六、中介服务机构 ..... - 15 -

七、结论意见 ..... - 17 -

北京市当代律师事务所

2025年北京市政府专项债券（三十七期）

西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目专项债券（调减）

法律意见书

致：北京市海淀区财政局

北京市当代律师事务所（以下简称“本所”）接受北京四季创开文化发展有限公司（以下简称“项目单位”）委托，担任2025年北京市政府专项债券（三十七期）西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目专项债券（调减）事项的专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国土地管理法》、国务院印发的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、中共中央办公厅及国务院办公厅共同印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、国务院办公厅印发的《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）、财政部印发的《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155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）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36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）《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）《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）、住房和城乡建设部修订的《房地产开发企业资质管理规定》（住房和城乡建设部令第54号修订规章）、北京市住房和城乡建设委员会公布的《关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知》（京建发〔2022〕108号）等有关法律、法规及规范性文件的现行规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券调减的相关事宜出具本《法律意见书》。

第一部分　声明事项

一、本《法律意见书》是基于出具之日以前已发生或存在的事实，以及本所对事实的了解和对中国现行法律、法规和规范性文件的理解而出具的；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券调减的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、在前述的尽职调查过程中，本所已得到项目单位如下保证和承诺：

项目单位及相关主体已经提供了本所为出具本《法律意见书》所要求其必需提供的原始书面材料、副本材料、复印材料等，该等材料是真实、准确、完整、有效的，文件材料为副本或复印件的，其内容与真实的原件相一致；项目单位就本所为出具本《法律意见书》提出的相关问题作出的解答亦是真实、准确、客观、全面的；均无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处。

三、对于出具本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、项目单位或者其他有关机构出具的证明文件而出具相应的法律意见。本所仅就与本期专项债券调减相关事宜的法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、资产评估、评价咨询等非法律的专业事项发表评论。本《法律意见书》中涉及《项目实施方案》及《项目收益与融资平衡报告》内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告引述，该等引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

四、本所及本所律师与发行主体、项目单位之间不存在可能影响本所及本所律师公正履行职责的关系，并在本期专项债券调减出具《法律意见书》过程中恪守诚信原则，保证《法律意见书》独立、客观。

五、本所同意项目单位部分或者全部在申请文件中自行引用或按主管部门要求引用本《法律意见书》的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

六、本《法律意见书》仅供项目单位为本期专项债券调减之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券

调减的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

基于上述声明，本所律师根据有关法律、法规及规范性文件等有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语具有的含义如下：

本所	指	北京市当代律师事务所
发行主体	指	北京市人民政府
项目单位	指	北京四季创开文化发展有限公司
新时代兴盛会计师事务所	指	北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）
本项目/项目	指	西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目
本期专项债券	指	2025 年北京市政府专项债券（三十七期）西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目专项债券
本次调整	指	2025 年北京市政府专项债券（三十七期）西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目专项债券调减
《项目实施方案》	指	《2025 年北京市政府专项债券（三十七期）海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目（调减）实施方案》
《项目收益与融资平衡报告》	指	《2025 年北京市政府专项债券（三十七期）海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目（调减）项目收益与融资平衡报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办函〔2016〕88 号文	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〔2016〕155号文	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》
财预〔2017〕89号文	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》
厅字〔2019〕33号文	指	中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
国发〔2019〕26号文	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号文	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号文	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〔2020〕94号文	指	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〔2021〕110号文	指	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》
京建发〔2022〕108号文	指	北京市住房和城乡建设委员会《关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知》
住房和城乡建设部令第54号修订规章	指	《房地产开发企业资质管理规定》
国办发〔2023〕25号文	指	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》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二部分　法律意见书正文

一 、本期专项债券的发行和调整要素

（一）发行主体

根据财预〔2016〕155 号文第四条规定：“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。”

根据财预〔2021〕110 号文第二条、第四条规定：“专项债券用途调整，属于财政预算管理范畴，主要是对新增专项债券资金已安排的项目，因债券项目实施条件变化等原因导致专项债券资金无法及时有效使用，需要调整至其他项目产生的专项债券资金用途变动。专项债券用途调整，由省级政府统筹安排，省级财政部门组织省以下各级财政部门具体实施。”

本期专项债券发行主体是北京市人民政府，符合财预〔2016〕155 号文中政府专项债券发行主体的规定。

本次调整由北京市财政局统筹实施，符合财预〔2021〕110 号文关于专项债券用途调整主体的规定。

（二）本次调整概况

根据《项目实施方案》，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金 25,300 万元调整至北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目，4,200 万元调整至北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目，此次调整计划以 2026 年 11 月 12 日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及

付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金为 0 万元。

（三）本次调整原因

根据《项目实施方案》，根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至 2026 年 11 月初，项目债券资金结余 29,500 万元。我们为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金 25,300 万元调整至北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目，4,200 万元调整至北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目。

本所律师认为：

1、本次调整主体符合财预〔2021〕110 号文关于专项债券用途调整主体的规定。

2、本次调整情况符合财预〔2021〕110 号文规定的“优先用于本级政府符合条件的项目”以及“调整安排的专项债券资金，优先选择与原已安排的项目属于相同类型和领域的项目”情形；同时，本次调整的资金未用于置换存量债务，楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，未违反财预〔2021〕110 号文关于专项债券资金调整的禁止性规定。

二、本次调整对应项目情况

（一）项目单位

本项目项目单位为北京四季创开文化发展有限公司。

根据《北京市海淀区人民政府关于授权四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目实施主体的批复》，海淀区人民政府同意西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目实施主体为北京四季创开文化发展有限公司，作为项目单位组织实施项目范围内的土地腾退和安置房建设工作。

1.基本情况

经本所律师核查，根据项目单位的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MABQN39P6R）及国家企业信用信息公示系统官方网站公开信息，项目单位的

法定代表人为刘晨光，类型为有限责任公司（法人独资），注册资本为 2,000 万元人民币，住所地为北京市海淀区四季青杏石口 23 号 8 号楼三层 303，登记状态为存续（在营、开业、在册），营业期限为 2022 年 7 月 5 日至长期，经营范围为：一般项目：组织文化艺术交流活动；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；五金产品零售；五金产品研发；五金产品批发。（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）许可项目：房地产开发经营。（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）（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。）

2. 依法存续情况

根据项目单位的《营业执照》、在国家企业信用信息公示系统、全国企业破产重整案件信息网的查询结果，以及本所律师对实际办公地址的实地核查，确认项目单位目前有效存续，不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规和《公司章程》规定的需要终止业务的情形。

3. 重大诉讼及仲裁案件情况

经本所律师核查，根据国家企业信用信息公示系统、信用中国、中国执行信息公开网、中国裁判文书网等网络平台的查询结果，以及对项目单位目前尚处于审理阶段诉讼案件的情况调查，本所律师已核查项目单位不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形；项目单位最近三年所涉案件不构成影响项目单位正常经营、或影响本项目建设施工的重大诉讼及仲裁案件。

4. 本项目主体资质情况

根据项目单位的《营业执照》及《房地产开发企业资质证书》（许可编号：HD-A-11146，有效期至 2029 年 7 月 19 日，许可内容：房地产开发企业二级资质核定，许可机关：北京市住房和城乡建设委员会，项目单位作为北京市海淀区四季青镇所属的开发建设公司，具备四季青镇范围内土地腾退和安置房建设能力及资质。

（二）本项目概况

根据《项目实施方案》，本项目建设规模、建设内容分别为建筑控制规模约 134.68 万平方米，其中西冉片区建筑控制规模约 46.31 万平方米，田村、常青片区建筑控制规模约 88.37 万平方米。建设内容为住宅及配套、社区服务、商业服务、市政基础设施建设等。

（三）本项目取得的批复许可

截至本《法律意见书》出具之日，本项目建设已取得的行政审批、核准等情况如下：

1.《北京市海淀区人民政府关于授权四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目实施主体的批复》；

2.《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2024〕73 号）；

3.《北京市海淀区发展和改革委员会关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2024〕95 号）；

4.《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2024〕0085 号）；

5.北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110108202400026 号，2024 规自（海）预选字 0010 号）；

6.北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《土地权属审查告知书》（海权属审〔2024〕字第 1540 号）；

7.《北京市海淀区园林绿化局关于核实四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目涉及海淀区林地保护性规划情况的复函》；

8.《北京市人民政府关于海淀区城市批次建设用地[四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造西冉田村安置房项目]实施方案的批复》(京政地字〔2024〕176号);

9.《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》(用字第110108202400048号,2024规自(海)预选市政字0032号);

10.《北京市人民政府关于海淀区城市批次[四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目]建设用地实施方案的批复》(京政地字〔2025〕119号);

11.《建筑工程施工许可证》(编号〔2025〕施[海]建字0416号);

12.《建筑工程施工许可证》(编号〔2025〕施[海]建字0287号);

13.《北京市规划和自然资源委员会海淀分局临时建设工程规划许可证》(2025规自(海)建临字0037号);

14.《建设工程规划许可证》(建字第110108202500121号、2025规自(海)建字0030号);

15.《建设工程规划许可证》(建字第110108202500115号、2025规自(海)建字0028号)。

本所律师认为:

1.截至本《法律意见书》出具之日,项目单位是一家在中国境内设立并合法存续的有限责任公司;目前处于经营期限内,不存在因经营期限届满、股东会决议解散、合并或分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产以及违反法律法规被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等法律、行政法规和《公司章程》规定的需要终止的情形;不存在被刑事处罚、行政处罚、不良信用记录等情形;项目单位最近三年所涉案件不构成影响项目单位正常经营或影响本项目建设施工的重大诉讼及仲裁案件;具备四季青镇范围内土地腾退和安置房建设能力及资质。

2.截至本《法律意见书》出具之日,本项目建设已启动行政审批程序,并取得部分行政审批、核准等文件;项目单位承诺将依法继续履行行政审批手续,确保项目建设合法合规。

三、项目公益性

根据财预〔2017〕89号文第三条第（一）款规定：“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券。”

根据财预〔2020〕94号文第三条规定：“坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域；积极支持‘两新一重’、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。”

根据财预〔2021〕110号文第六条中规定的：“专项债券用途调整，应符合以下原则：（一）项目属于有一定收益的公益性项目，且预期收益与融资规模自求平衡。”

根据《项目实施方案》，该项目的建设可以带来以下公益效益：

环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

居民个人收入的改变：城中村改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

本项目具有明显的公益性特征。

本所律师认为：

本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文中“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”、财预〔2020〕94号文中“坚持专项债券必须用于有

一定收益的公益性项目”、财预〔2021〕110号文中“项目属于有一定收益的公益性项目”的有关规定。

四、项目融资与收益平衡

（一）本项目的收益来源

根据《项目实施方案》，本项目收入共计 2,374,771 万元，其中：土地出让收入 2,267,250 万元；公共设施分摊成本返还 107,521 万元。

（二）项目收益与融资平衡

根据《项目实施方案》，经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.87 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.53 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 4.33 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）核算通过。

根据《项目收益与融资平衡报告》，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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资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。

（三）项目资本金比例

根据厅字〔2019〕33号文第二条第（四）款规定：“允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。对于专项债券支持、符合中央重大决策部署、具有较大示范带动效应的重大项目，主要是国家重点支持的铁路、国家高速公路和支持推进国家重大战略的地方高速公路、供电、供气项目，在评估项目收益偿还专项债券本息后专项收入具备融资条件的，允许将部分专项债券作为一定比例的项目资本金，但不得超越项目收益实际水平过度融资。地方政府要按照一一对应原则，将专项债券严格落实到实体政府投资项目，不得将专项债券作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金

的资金来源，不得通过设立壳公司、多级子公司等中间环节注资，避免层层嵌套、层层放大杠杆。”

根据国发〔2019〕26号文第二条第（五）款规定：“机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过5个百分点。实行审批制的项目，审批部门可以明确项目单位按此规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目，项目单位与金融机构可以按此规定自主调整投资项目资本金比例。”

根据《项目实施方案》，本项目总投资估算2,009,335万元，计划使用财政预算资金1,087,706万元，占比54.13%，专项债券资金690,541万元，占比34.37%；城中村专项借款资金231,088万元，占比11.50%。三者合计2,009,335万元。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计1,087,706万元，占比54.13%，符合国务院关于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。

本所律师认为：

1.本期专项债券发行项目收益来源合法合规，符合财预〔2017〕89号文中“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入”的项目收入要求。

2.本次调整后，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息；有关项目收益与融资平衡情况已由独立第三方新时代兴盛会计师事务所进行评估并出具专项报告，本项目符合财预〔2017〕89号文中“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金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”的条件要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

3.本项目的资本金比例符合国发〔2019〕26号文等相关法律法规的规定。

五、项目的风险因素和风险控制措施

根据《项目实施方案》，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、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，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。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，减少噪声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。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：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。

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。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：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。

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，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。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，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。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。

本所律师认为：

本期专项债券存在潜在的风险因素，《项目实施方案》对该等风险因素作出了提示，并根据国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文相关规定提出了合法、可行的风险控制措施。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

新时代兴盛会计师事务所作为专项评价的第三方审计机构，为本次调整出具《项目收益与融资平衡报告》。

经本所律师核查，根据新时代兴盛会计师事务所持有北京市东城区市场监督管理局于2022 年1月21日核发的《营业执照》(社会统一信用代码:91110101MA7GUNGB26)、北京市财政局于2022年3月14日颁发的《会计师事务所执业证书》(编号：11000300)及国家企业信用信息公示系统官方网站公开信息，新时代兴盛会计师事务所的执行事务合伙人为杨雨红，类型为普通合伙企业，出资额为100万元人民币，主要经营场所所在地为北京市东城区广渠门内大街80号4层416，登记状态为存续（在营、开业、在册），营业期限为2022年1月21日至长期，经营范围为：许可项目：注册会计师业务。(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：税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务)。(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。)

就本次《项目收益与融资平衡报告》的出具，新时代兴盛会计师事务所委派杨雨红（执业证书编号：110000862706)、张峰（执业证书编号:110003000009）两位会计师进行核验并出具专业意见,该两位会计师均持有专业资格证书并已经连续年检合格。

（二）律师事务所

北京市当代律师事务所作为本次调整的法律顾问，为本期专项债券调减的相关事宜出具本《法律意见书》。

本所于1995年5月22日经北京市司法局批准成立，组织形式为普通合伙，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：31110000E0001712XF)，且经过了历年年检。本所是一家提供多元业务领域综合法律服务的专业律师事务所，负责人为王克义。就本《法律意见书》的出具，本所委派徐国建（执业证号：11101199510266452)、王韬（执业证号：11101202410817365）两位律师进行核查和验证并出具法律意见；经办律师均具备专职律师资格并持有北京市司法局核发的经过历年年度考核备案的《律师执业证》。

本所律师认为：

1.新时代兴盛会计师事务所系依法成立且合法存续的专业审计机构，签字会计师均持有专业资格证书并连续年检合格。因此，新时代兴盛会计师事务所具备为本次调整出具《项目收益与融资平衡报告》的资质。

2.北京市当代律师事务所系经北京市司法局批准依法设立且合法存续的普通合伙制律师事务所，签字执业律师均持有专业资格证书并已通过年检。因此，北京市当代律师事务所具备为本次调整出具《法律意见书》的资质。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次调整主体符合财预〔2021〕110号文关于专项债券用途调整主体的规定，本次资金用途调整符合财预〔2021〕110号文的有关规定。

（二）项目单位具备四季青镇范围内土地腾退和安置房建设能力及资质；项目建设已启动行政审批程序，并取得部分行政审批、核准等文件；项目单位承诺将依法继续履行行政审批手续，确保项目建设合法合规。

（三）本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文、财预〔2021〕110号文的有关规定。

（四）本期专项债券发行项目收益来源合法合规，符合财预〔2017〕89号文关于项目收入的要求；本次调整后，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息；有关项目收益与融资平衡情况已由独立第三方新时代兴盛会计师事务所进行评估并出具专项报告，本项目符合财预〔2017〕89号文的条件要求，能够实现项目收益与融资自求平衡；本项目的资本金比例符合国发〔2019〕26号文等相关法律法规的规定。

（五）本期专项债券存在潜在的风险因素，《项目实施方案》对该等风险因素作出了提示，并根据国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文相关规定提出了合法、可行的风险控制措施。

（六）为本次调整提供中介服务的新时代兴盛会计师事务所、北京市当代律师事务所均具备相应的专业资质。

综上，本次调整合法合规。

本《法律意见书》自本所盖章、负责人及经办律师签字后生效；本《法律意见书》一式三份，本所留存一份，其余二份供发行主体、项目单位为本次调整之目的而使用。

（以下无正文）

（本页为签字页）

北京市当代律师事务所（盖章）

负责人（签字）

2026 年 11 月 10 日

经办律师（签字）

2026 年 11 月 10 日

经办律师（签字）

2026 年 11 月 10 日