



## 宁夏综义律师事务所

# 关于大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性 住房建设项目专项债券之法律意见书

二〇二六年五月





## 宁夏综义律师事务所

### 关于大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性住房建设项目

### 专项债券之法律意见书

致：石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司

宁夏综义律师事务所（以下简称“本所”）是一家具有中华人民共和国（以下简称“中国”）法律执业资格的律师事务所。本所依法接受委托并担任大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性住房建设项目（简称“项目”或“本项目”）专项债券（简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，为本次债券的发行提供专项法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》等有关法律法规、规章及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师对本次发行的法定资格和条件进行了审查，对与出



具本法律意见书有关的所有文件资料进行了核查、验证，并就有关事项向政府有关主管部门进行了必要的询问和讨论，或者向相关政府部门征询取得相关政府部门出具的证明文件。

2. 在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司向本所声明，其已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件一致和相符；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

3. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4. 本法律意见书是基于 2026 年 4 月 24 日以前已经发生的事实以及本所对事实的了解和对中国有关法律的理解而出具。

5. 本法律意见书仅就与本次债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务等专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及评价报告中某些数据或结论的引用，均严格按照有关中介机构出具的报告和公司的有关报告引述，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。

6. 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，对本次发行的行为以及本次申请的合法性、合规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。

7. 本法律意见书仅为本次债券发行申请之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

8. 本所同意将本法律意见书作为本次债券发行申请所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法对此承担责任。

综上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见如下：

#### 一、项目实施单位

根据《大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性住房建设项目专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”），本期债券的项目实施单位为石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司。

国家企业信用信息公示系统查询，其基本信息显示：

统一社会信用代码：91640200MA75XNL51B

企业名称：石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司

法定代表人：刘刚



类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2016 年 12 月 06 日

注册资本：2000.000000 万人民币

核准日期：2025 年 09 月 11 日

登记机关：石嘴山市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：石嘴山市大武口区星海镇山水大道 4-号楼 13 号

经营范围：许可项目：旅游业务（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）一般项目：集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；市场营销策划；企业管理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；知识产权服务；商标代理；房屋拆迁服务；环境应急治理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；停车场服务；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

股东名称：石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司（持股比例 100%，该公司是由石嘴山市大武口区财政局 100%持股的国有独资公司）



本所律师认为：查询结果显示，石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司的 100% 持股股东系石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司。石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司的 100% 持股股东系石嘴山市大武口区财政局。经股权穿透核查，石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司系国有独资企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，未被列入经营异常名录或严重违法企业名单。具备房屋拆迁等服务的主体资格，具有项目的实施资格。

## 二、项目的基本情况

根据项目《实施方案》等相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，大武口区星海明珠 5# 楼、20# 楼保障性住房建设项目的基本情况如下：

### （一）项目概况

1. 项目位置：石嘴山市大武口区长胜街道星海明珠小区内。
2. 项目建设期限：建设工期为 12 个月，即从 2026 年 5 月开工建设，2027 年 5 月竣工。

### 3. 项目内容与规模

星海明珠小区建设 282 套安置房，改造建筑总面积 29240 平方米（5# 楼 16911 平方米 150 户，20# 楼 12329 平方米 132 户），建设配套给排水、消防和硬化等基础设施。



## （二）项目公益性

本项目聚焦于民生保障与社会问题化解，是落实民生福祉的重要举措。原煤机三厂棚户区（星海明珠）改造项目曾因资金短缺停滞，导致回迁户住房需求长期悬空，而大武口区白芨沟矿区家属区房屋多为老旧砖木结构，存在严重安全隐患，两类群体的基本居住权益亟待保障。本项目通过建设保障性安置房，可解决这两类群体的住房难题，消除危房安全风险与历史遗留问题引发的社会矛盾，保障居民基本居住权利。

本所律师认为：该项目契合当前稳投资、稳市场工作要求，能够提升化解债务问题质量，保障回迁户合法财产安全，补齐民生短板，改善居民居住条件，对推动区域城市更新、维护社会稳定、促进经济社会可持续发展具有重要意义，具备公益性特征。本项目运营期的收入来源为保障性租赁住房的租赁收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息，具备收益性特征，符合《地方政府债券发行管理办法》规定的关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求，以及《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》中关于“积极探索在一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

## （三）项目资金来源

根据石嘴山市大武口区发展和改革局出具《大武口区星海明珠



5#楼、20#楼保障性住房建设项目备案证》(备案证书编号: 2508-640202-04-01-430504), 项目总投资 6736.86 万元。

资金来源: 地方政府专项债资金以及实施单位自筹资金。本项目资金具体情况如下: (1) 本项目申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元, 2025 年 12 月已发行 2500.00 万元, 计划于 2026 年 5 月(本次)发行 500.00 万元, 债券期限为 30 年。(2) 单位自筹资金 3736.86 万元, 届时根据项目实施进度保障按期到位。

融资计划: 本项目计划发债 3000.00 万元, 计划于 2025 年发行 2500.00 万元, 发行利率为 2.46%, 2026 年发行 500.00 万元, 测算利率为 2.60%, 债券期限均为 30 年, 偿债方式为在债券存续期内, 每半年支付利息一次, 债券到期后一次性还本, 最后一期利息随本金一起支付。

本所律师认为: 本项目资本金设置符合《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)以及《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)中关于项目资本金比例的要求, 应严格按照《地方政府债券发行管理办法》之规定进行债券的投后管理, 切实做好保护投资人的工作。

#### (四) 项目审批手续

1. 立项文件: 2025 年 8 月, 石嘴山市大武口区发展和改革局出



具《大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性住房建设项目备案证》  
(备案证书编号: 2508-640202-04-01-430504);

2. 《大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性住房建设项目可行性研究报告》。

本所律师认为: 本项目现已取得项目备案、可行性研究报告及批复。本项目属于改造提升类项目, 后续仍需按照我国相关法律法规及相关批复文件要求获得相关审批、许可文件, 以确保项目的建设行为合法、合规。

#### (五) 项目收益与融资自求平衡

根据本项目提供《财务评估报告》, 本项目收益和融资自求平衡情况如下:

根据项目收益与融资自求平衡分析结果, 按照预计条件的资金测算平衡结果, 债券存续期内, 本项目累计可实现收入 9341.38 万元, 总运营成本 2460.50 万元, 相关税费 370.92 万元, 扣除上述费用后可偿债收益为 6510.10 万元。专项债券存续期内专项债还本付息金额为 5235.00 万元, 经计算项目偿债覆盖率 1.24 债务保障倍数大于 1.20, 还本付息资金有充分保障, 能够满足资金筹措充足性的要求, 实现项目收益和融资自求平衡。

综上, 石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司已聘请具备相关资质的会计师事务所对项目收益与融资自求平衡作出了《财务评估报



告》。根据该《财务评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目预期收益可覆盖本次融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

### 三、本次债券发行的中介机构

#### （一）《财务评估报告》及会计师事务所

新疆恒实嘉禾会计师事务所（普通合伙）受石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司委托并出具了《财务评估报告》。

新疆恒实嘉禾会计师事务所（普通合伙）现持有乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）市场监督管理局于 2024 年 10 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91650104MABYMXGXXT）以及新疆维吾尔自治区财政厅于 2024 年 10 月 25 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：65010144，批准执业文号：新财协字〔2023〕23 号），具有提供财务评价服务的资格。

#### （二）《法律意见书》及律师事务所

本所现持有宁夏回族自治区司法厅核发的统一社会信用代码为 3164000045400433XX 的《律师事务所执业许可证》。本所指派王子源、马瑞律师作为本次债券发行法律事务的经办律师，其中经办律师王子源现持有宁夏回族自治区司法厅核发的执业证号为 16401201710474881 的《律师执业证》、经办律师马瑞现持有宁夏回族自治区司法厅核发的执业证号为 16401202111336957 的《律师执



业证》。经办律师均为本所执业律师，其律师执业证均已通过 2024 年度年检，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

本所律师认为：为申报本次债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为申报本次债券的专业依据。

#### 四、项目潜在主要风险

##### （一）工程技术风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。本项目所涉及的工程方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

##### （二）资金偿付风险

在债券存续期内，如果项目实施机构的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，项目实施机构不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

##### （三）经营风险



现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。项目实施机构从事市政供热基础设施建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对项目实施机构的业务会产生不利影响，从而影响项目实施机构的盈利能力。项目实施机构所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

#### （四）市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。项目实施机构主要经营领域涉及热力生产和供应行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

#### 五、本项目不属于负面清单范围

经核查，本项目能够获取一定的收益，不属于完全无收益的项



目，不属于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不属于巨型雕塑，过度化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程；不属于除保障性住房及土地储备以外的房地产开发、主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和房地产等项目；不属于一般竞争性产业项目。

经本所律师核查，本项目不属于《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）负面清单的范围。

## 六、结论意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

（一）项目的实施单位系依法成立并存续的国有企业，具有项目的实施资格。

（二）本项目现已取得项目备案、可行性研究报告及批复。本项目属于改造提升类项目，后续仍需按照我国相关法律法规及相关批复文件要求获得相关审批、许可文件，以确保项目的建设行为合法、合规。

（三）根据《财务评估报告》，在对本申报项目收益预测及其所



依据的各项假设前提实现的情况下，本申报项目预期收益可覆盖本次融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的资格或资质。

（五）本项目不属于《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）负面清单的范围。

（六）本次债券的发行符合《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，在经法定程序审核批准后方可实施。

本法律意见书一式四份，具有同等法律效力。

（以下无正文）



（此页无正文，为《宁夏综义律师事务所关于大武口区星海明珠 5#楼、20#楼保障性住房建设项目专项债券法律意见书》之签名盖章页）

宁夏综义律师事务所



律师: 马瑞

律师: 马瑞

2026 年 5 月 6 日



附件：律师事务所执业许可证



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：3164000045400433XX

宁夏综义  
律师事务所，符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并  
执业。

发证机关：宁夏回族自治区司法厅  
发证日期：2018年 01月 2日

中华人民共和国司法部监制

No. 70088720