

宁夏辅德律师事务所

关 于

金凤区五里台小康村改造项目专项债券之

法律意见书



宁夏辅德律师事务所

NING XIA FUDE LAW FIRM

宁夏回族自治区银川市金凤区亲水北大街万达中心A座18层

电话：0951-6989217 6989218 邮编：750002

# 目 录

第一部分 引言.....	4
一、释义.....	4
二、律师声明的事项.....	4
第二部分 法律意见书正文.....	7
一、项目基本情况.....	7
二、本期债券的发行人.....	8
三、本期债券的募集资金用途及项目批复文件.....	8
四、项目收益与融资平衡安排.....	10
五、本期债券发行的中介机构.....	11
六、结论性意见.....	13
第三部分 法律意见书结语.....	14



## 宁夏辅德律师事务所

### 关于金凤区五里台小康村改造项目专项债券之

## 法律意见书

致：宁夏回族自治区财政厅

宁夏辅德律师事务所（以下简称“本所”）系中华人民共和国境内具有合法执业资格的律师事务所，作为金凤区五里台小康村改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）特聘专项法律顾问，为本期债券的发行提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、《关于做好地方政府专项债券发行及配套融资工作的通知》等有关法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券的发行事宜，出具本法律意见书。



## 第一部分 法律意见书引言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本项目主管单位	指	银川市金凤区住房和城乡建设和交通局
本项目实施单位	指	银川市金凤区国有资本运营有限公司
本项目资金监管单位	指	银川市金凤区财政局
旧城改造项目	指	金凤区五里台小康村改造项目
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
地方政府性债务管理意见	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
地方政府债券发行管理办法	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43号）
地方政府债务限额管理实施意见	指	《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）
预算管理办法	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
试点发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知	指	《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）
正业通公司	指	宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司
评估机构、天华会计师事务所	指	天华（宁夏）会计师事务所（特殊普通合伙）
本所律师、本所	指	宁夏辅德律师事务所律师、宁夏辅德律师事务所
法律意见书	指	《宁夏辅德律师事务所关于银川市金凤区五里台小康村改造项目专项债券之法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、律师声明的事项



对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所及经办律师依据《预算法》、《地方政府性债务管理意见》、《地方政府债券发行管理办法》、《地方政府债务限额管理实施意见》、《预算管理办法》、《试点发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟进行零散危旧房改造项目项目进行了充分的核查和验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 本所律师在出具本法律意见书之前，已得到项目实施单位银川市金凤区国有资本运营有限公司的下述承诺和保证，即：银川市金凤区国有资本运营有限公司已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料、文件或对有关问题的说明，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，其中提供材料为副本或复印件的，保证与正本或原件相符，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本《法律意见书》的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向银川市金凤区国有资本运营有限公司有关人员作了询问并进行了必要的讨论，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。

3. 对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、银川市金凤区国有资本运营有限公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4. 在本《法律意见书》中，本所律师仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，不对有关审计、资产评估报告等专业事项发表意见。本所



律师在本《法律意见书》中对有关审计报告、实施方案中某些数据或结论的引用，并不意味着本所及经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件内容本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当能力和资格，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构意见对该等问题做出判断。

5. 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，对发行人的行为及其本次发行申请的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，本所律师保证为本次发行出具的本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

6. 本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用并随同其他申报材料一起上报相关主管部门，非经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。

7. 本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

基于以上所述，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，在对银川市金凤区国有资本运营有限公司提供的有关文件和事实进行了充分及适当的核查和验证的基础上，出具本《法律意见书》。



## 第二部分 法律意见书正文

### 一、项目基本情况

根据宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司编制的《金凤区五里台小康村改造项目》（以下简称“《实施方案》”），本期债券的主要发行要素包括：

1、项目名称：金凤区五里台小康村改造项目；

2、债券期限：本期债券为 15 年期固定利率债券；

3、发行总额及募集资金用途：本项目拟发行债券总额为4000.00万元，用于金凤区五里台小康村改造项目；

已发行金额：2025年已发行债券金额1400万元。

本期债券发行金额：2026年拟发行债券金额1600万元，2027年拟发行债券金额1000万元。

4、债券品种：本期债券为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券；

5、还本付息方式：2025年发行完成专项债券1400.00万元，2026年发行完成专项债券1600.00万元，2027年发行完成专项债券1000.00万元，累计发行完成专项债券4000.00万元，发行期限共15年，2025年已发行债券年利率为2.31%，2026、2027年拟发行债券年利率预计为2.50%。在债券存续期内，按还款期内每半年支付利息一次，债券到期后一次性偿还本金，最后一期利息随本金一起支付。

6、偿还资金来源：银川市金凤区五里台小康村旧城改造后场地租赁收入、配套用房租赁收入、停车场收入；

7、投资估算及资金来源：项目概算总投资 5101.35 万元。本次申请



金凤区五里台小康村改造项目专项债券 4000.00 万元,其余资金 1101.35 万元申请中央或自治区补助资金、财政资金解决,无其他债务资金;

8、项目实施单位:银川市金凤区国有资本运营有限公司。

本所律师认为:发行人为本期债券发行编制的《实施方案》已载明本期债券主要发行要素。本项目是具有一定收益的公益性项目,符合政府专项债券发行领域。

## 二、本期债券的发行人

经本所律师核查,本期债券的品种为记账式固定利率附息债券,本期债券的发行人宁夏回族自治区人民政府。宁夏回族自治区人民政府为宁夏省级地方政府机关,为具有独立经费的机关法人,自成立之日起具有法人资格,并依法存续。

本所律师认为,本期债券为地方政府发行的金凤区五里台小康村改造专项债券,发行人为宁夏回族自治区人民政府,符合《预算管理办法》(财预[2016]155号)第四条的规定,即省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体。

## 三、本期债券的募集资金用途及项目批复文件

根据《实施方案》,本期债券期限为15年期,债券利息按年支付,债券到期后一次性偿还本金。本期债券募集资金将用于金凤区五里台小康村旧城改造。

### (一) 项目概述

本项目位于银川市金凤区五里台小康村,位于正源南街以东、湖畔路以北。项目总用地70440平方米(约105.6亩),针对住宅楼片区的外部重新铺设道路及院墙,以及水暖电的管网铺设;对住宅楼外墙保温及节能外窗改造。改善居住环境,新修一条主路和住宅间的支路重新铺设,并对已有主路两侧进行硬化和绿化。对农贸市场、和周边的空地、电线





杆路灯等区域进行基础设施进行提升改造，对整个场区合理规划，对室外管网、监控、消防等设施的基础设施进行提升。

现有建筑36栋72户二层老旧住宅。住宅改造工程包括：建筑节能、建筑防水、建筑围护结构修缮为主。室外工程包括：水、暖、电、燃气、市政、便民市场提升基础设施配套、城市公共空间功能提升工程。

目前项目有商业服务设施用地52.11亩，在此范围是辐射周边住宅区的农贸市场大棚，市场内设有瓜果蔬菜、禽畜肉类等生活必须品的农贸市场，大棚违建具有一定的安全隐患，市场周边小区人员密集，此位置对生活便利有着举足轻重的生活要素，方便周围群众的生活质量，具有较大的改善空间。还有公共服务用地2.07亩，此处为空闲区域，尚未平整和使用，与农贸市场相接，位于正源街与湖畔路交叉口的东北侧，影响城市街区的市容并闲置，脏乱不堪，为此对此区域进行城市微小公园改造，改善此区域的城市景观和便民需要，优化城市市容，对此区域进行全面提升改造。改造面积13860平方米。本次设计内容为道路、给排水设施、暖外网、电网设施、绿化。

## （二）项目实施主体

根据《实施方案》，金凤区五里台小康村旧城改造实施主体为银川市金凤区国有资本运营有限公司（以下简称“金凤国运公司”）。

金凤国运公司统一社会信用代码为 91640100MADDBTH69A，性质为有限责任公司（国有独资）。经营范围为：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）（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：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；仓储设备租赁服务；停车场服务；家政服务；集贸市场管理服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市公园管理；城市绿化管理；集中式快速充



电站；电动汽车充电基础设施运营；园区管理服务；旅游开发项目策划咨询（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）。住所地为宁夏银川市金凤区泰康街 228 号银新苑南社区综合楼二楼，法定代表人为赵一博，注册资本 5000 万元，成立日期 2024 年 2 月 28 日，登记管理机关为银川市市场监督管理局，营业期限为长期。

综上，本所律师认为，项目实施单位金凤国运公司系银川市市场监督管理局批准设立的具有独立法人资格的有限责任公司（国有独资），业务范围具有国家授权范围内的国有资产运营，房地产开发等内容，其作为项目实施单位的主体资格，具有相应民事权利能力和民事行为能力；历史严格依法合规，依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于实施单位的负责范围。

### （三）项目合法性

1. 《国务院关于加强地方性债务管理抵顶意见》（国发[2014]43 号）。
2. 《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）。
3. 其他必要资料

金凤区五里台小康村改造项目已通过银川市金凤区审批服务管理局备案。

### 四、项目收益与融资平衡安排

经本所律师核查，2025 年 5 月 14 日，宁夏天华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天华会计师事务所”）为本次债券发行出具了《银川市金凤区五里台小康村旧城改造专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》（宁天华咨报[2025]2003 号）。

该《财务评估报告》载明：银川市金凤区五里台小康村改造项目总投资约 5101.35 万元，预期收益 6888.94 万元。此次发行政府专项债券



金额为 4000.00 万元(其中 2025 年发行完成专项债券 1400.00 万元、2026 年发行完成专项债券 1600.00 万元、2027 年发行完成专项债券 1000.00 万元)，2025 年已发行债券利率为十五年期利率（2.31%），2026、2027 年拟发行债券利率为十五年期利率（2.50%），预计支付融资利息 1460.10 万元（到期本息和 5460.10 万元），该项目总融资成本约为 5460.10 万元。预计收入对融资成本覆盖倍数为 1.26 倍，投资收益可覆盖本期债券本息，项目收益大于投入成本，可以按期偿还利息和本金，能够实现项目收益和融资平衡，在经济上可行。

本所律师认为，项目收益可以覆盖本期债券还本付息支出，并有可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡，符合《试点发展项目收益与融资自求平衡专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的相关规定。

## 五、本期债券发行的中介机构

### （一）本期债券《实施方案》的编制机构

为本期债券发行编制《实施方案》的机构为宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司（以下简称“正业通公司”）。

正业通公司持有银川市市场监督管理局于 2024 年 4 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：916411007359529694），住所地为银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心九号楼，法定代表人刘旖旎，注册资本 500 万元，成立日期 2002 年 5 月 23 日，经营范围：许可项目：司法鉴定服务（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）一般经营范围：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房屋拆迁服务；房地产经纪；非居住房地产租赁；社会稳定风险评估；土地整治服务；破产清算服务（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）。持有宁夏回族自治区住房



城乡建设厅核发的《房地产评估机构资质证书》，有效期限为 2023 年 8 月 31 日—2026 年 8 月 30 日。

本所律师认为，正业通公司是在中国境内依法设立并合法存续的房地产评估、咨询机构，具有为本期债券发行编制《实施方案》的资格。

## （二）本期债券发行的审计、评估机构

为本期债券发行出具《银川市金凤区五里台小康村旧城改造专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》的机构为天华（宁夏）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天华会计师事务所”）。

天华会计师事务所持有银川市市场监督管理局于 2024 年 10 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91640100MABLYDN2XB），住所地为宁夏银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心九号楼，执行事务合伙人为王海智，注册资本 500 万元，成立日期 2022 年 4 月 22 日，经营范围：许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账；工程造价咨询业务（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）一般经营范围：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；企业管理；社会经济咨询服务；公共安全管理咨询服务；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁（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）。持有宁夏回族自治区财政厅核发的《会计师事务所执业许可证》，执业证书编号为 64010003，批准执业日期 2022 年 4 月 22 日。

经办注册会计师牟阳持有证号为 640100030051 的《注册会计师证》、王蓉蓉持有证号为 640100030047 的《注册会计师证》。

本所律师认为，天华会计师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，具有为本期债券发行提供审计、评估服务的资格。

## （三）本期债券发行的律师事务所



本期债券发行准备工作中的法律意见书由宁夏辅德律师事务所出具。

根据本所获发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：316400007882114517）和年度检验记录、经办律师陈岩获发的《律师执业证》（证号：16401201910111837）、李丹翔获发的《律师执业证》（证号：16401202010242407）及相关注册记录，本所及经办律师陈岩、李丹翔具有为本次债券发行事宜提供法律服务的资格。

## 六、结论性意见

综上，本所律师认为：

（一）本项目属于小康村改造项目，是具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债券发行领域；

（二）本项目实施单位具有相应民事权利能力和民事行为能力，历史严格依法合规，依法有效存续，本期专项债券涉及项目属于实施单位的负责范围；

（三）为本项目申请发行政府专项债券提供服务的评估公司、会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资格；

（四）本期专项债券募集资金拟投资的项目符合相关政策及地区发展规划；本期专项债券涉及项目工程建设相关的批准需按相关政策要求及时办理其他必要的相关审批手续；

（五）根据宁夏天华会计师事务所(普通合伙)出具的《财务评估报告》，本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定；

（六）根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》履行相关审批、报备程序即可，不存在法律上的障碍。





### 第三部分 法律意见书结语

本法律意见书由宁夏辅德律师事务所出具，经办律师为陈岩、李丹翔。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本一式四份，无副本。

（以下无正文）



（本页无正文，为《宁夏辅德律师事务所关于金凤区五里台小康村改造项目专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

经办律师：\_\_\_\_\_

陈岩

李丹翔

宁夏辅德律师事务所

年 月 日