

国浩律师（银川）事务所
关于石嘴山市大武口区保障性安居工程基础
设施提升改造项目专项债券之
法律意见书

地址：宁夏银川市金凤区北京中路 166 号德宁国际中心 28/29 层

电话： 19995483647 电子邮箱：caoxiaodan@grandall.com.cn

二〇二六年五月

国浩律师（银川）事务所
关于石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目
专项债券之法律意见书

GHFLYJS[2026]110 号-18

致：石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司

国浩律师（银川）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石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）专项债券（以下简称“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，石嘴山市九安恒瑞置业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出具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《石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造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九安恒瑞置业管理有限公司。

经查询国家企业信用信息公示系统，其基本信息如下：

单位名称	石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司
统一社会信用代码	91640200788221510H
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本金	7300.00 万元
出资人信息	石嘴山市九柱城市发展集团有限公司（100%控股）
经营范围	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；住宅室内装饰装修；地质灾害治理工程施工；施工专业作业；建筑劳务分包；消防设施工程施工；燃气燃烧器具安装、维修；天然水收集与分配（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：对外承包工程；承接总公司工程建设业务；园林绿化工程施工；普通机械设备安装服务；体

	育场地设施工程施工；金属门窗工程施工；土石方工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水资源管理；水土流失防治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；环境卫生公共设施安装服务；树木种植经营；林业产品销售；日用百货销售；建筑材料销售；新型金属功能材料销售；高品质特种钢铁材料销售；金属材料销售；橡胶制品销售；高性能纤维及复合材料销售；机械设备销售；五金产品零售；金属制品销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；办公设备销售；管道运输设备销售；国内贸易代理；电线、电缆经营；铸造用造型材料销售；建筑装饰材料销售；合成材料销售；建筑工程用机械销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；门窗制造加工；门窗销售；保温材料销售；办公用品销售；消防器材销售；建筑用石加工；建筑陶瓷制品加工制造；建筑陶瓷制品销售（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	宁夏回族自治区石嘴山市大武口区欣盛街高新技术开发区 59 号
法定代表人	刘涛
成立日期	2010 年 11 月 25 日
核准日期	2025 年 5 月 29 日
经营期限	2011 年 8 月 10 日至无固定期限
登记状态	存续（在营、开业、在册）
登记机关	石嘴山市市场监督管理局
行政处罚情况	2025 年 12 月 18 日，石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司因承建的位于大武口区解放街（永康路一世纪大道）的 2025 年石嘴山市大武口区排水防涝能力提升项目（一期）第一批五标段一解放街（永康路一世纪大道）、朝阳街（永康路一世纪大道）中存在裸土未严格苫盖等扬尘防治不到位问题，违反了《中华

	人民共和国大气污染防治法》第六十九条第三款、《宁夏回族自治区大气污染防治条例》第二十一条第五项的规定，鉴于该单位能够及时整改相关问题，整改符合要求，适用从轻情节，石嘴山市住房和城乡建设局现根据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百一十五条第一款第二项、《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第一项的规定，对石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司处以罚款 10000 元，即壹万元整。
--	--

石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司是石嘴山市九柱城市发展集团有限公司全资的国企。石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司

本所律师认为：石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司系依法成立并存续的国有企业，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，未被列入被执行人，其具备建筑智能化工程施工、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包等内容的主体资格，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，石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目的基本情况如下：

（一）项目概况

1. 项目位置：项目位于石嘴山市大武口区城区内。

2. 项目建设期限：本项目建设工期为 14 个月，即从 2026 年 4 月开工建设，2027 年 6 月竣工。

3. 项目内容与规模

本项目涉及民生小区（一期）、民乐小区、仁和雅居、九竹小区、湖畔家园共5个小区保障性租赁住房，总户数为5058户，共79栋住宅楼，230个单元，改造总建筑面积262409.6平方米。改造内容主要包含：道路与场地修缮32950 m²、路灯修缮990个、安装安防监控440个、屋面防水修缮面积56940 m²、更换单元门及外窗面积5855 m²、楼梯间公共区域墙面、地面、吊顶装饰修缮面积143600 m²、楼梯间扶手修缮9660米，公共区域照明安装1380盏灯；新建社区大食堂1500 m²、新增汽车充电桩65个、新建垃圾分类收集厅90座、再生利用物资回收箱25个，新增休闲椅凳65个、加装电梯20部、新建智慧物业平台1个。为节约财力物力，结合每个小区实际情况，制定灵活且贴合实际的改造方案，具体提升改造内容如下：

民生小区（一期）、民乐小区、仁和雅居、九竹小区修缮内容：①道路与场地：修缮单元出入口破损地砖路面；规范停车位（包括机动车和非机动车）。②照明系统：更换或增设小区道路、楼道、出入口等区域的节能灯具，保障夜间照明和安全。③修缮小区智能化监控设施。④建筑单体屋面防水：修缮漏水屋面；⑤门窗更换：更换老旧破损、保温隔音性能差的单元门、楼道外窗，提升气密性和节能性。⑥公共区域整治：修缮破损楼梯踏步、扶手；修缮墙面；清理杂物；改善照明；⑦加装电梯；⑧新建社区大食堂；⑨新增汽车充电桩；⑩新增垃圾分类收集厅；⑪再生利用物资回收箱；⑫新增休闲椅凳；⑬新建智慧物业平台。

湖畔家园：①建筑单体屋面防水：修缮漏水屋面；②门窗更换：更

换老旧破损、保温隔音性能差的单元门、楼道外窗，提升气密性和节能性。③公共区域整治：修缮破损楼梯踏步、扶手；修缮墙面；清理杂物；改善照明；④新增汽车充电桩；⑤新增垃圾分类收集厅；⑥再生利用物资回收箱；⑦新增休闲椅凳；⑧新建智慧物业平台。

（二）项目公益性

保障性租赁住房首先要解决的是新市民新青年住房问题和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，提高居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，促进社会和谐发展。

本所律师认为：本项目的建设实施能够提升石嘴山市保障房居住品质，吸引更多新青年、新市民来大武口区工作，提高保障房入住率，项目具备公益性特征。本项目运营期的收入来源为保障性住房租赁费、物业费（含电梯费），项目具备收益性特征，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

根据项目备案证，本项目估算总投资为 7214.00 万元。

资金来源：申请地方政府专项债资金和单位自筹。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 5750.00 万元，计划于 2026 年发行 5750.00 万元，债券期限均为 30 年。（2）其余资金由项目实施单位自筹。自筹资金由项目单位股东注资、申请自治区、石嘴山市奖补资金、企业经营利润构成，自筹资金届时根据项目实施进度保障按期到位。

融资计划：本项目计划申请发债 5750.00 万元，债券期限为 30 年，其中 2026 年发行 5750.00 万元，参照宁夏已发行的 30 年期政府专项债券利率，本项目 30 年期利率以 2.50%进行测算，利息总计 4312.50 万元，债券本息合计 10062.50 万元。偿债方式为在债券存续期内，按半年支付一次利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。项目单位可根据项目专项收益结存情况提前偿还专项债券本金。

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）项目可研备案许可证：《宁夏回族自治区企业投资项目备案许可证》（项目代码：2510-640202-17-01-572045）；

（2）本项目属于保障性安居工程改造提升项目，无需办理用地、环评等手续，其余手续正在办理中。本所律师认为：本项目现已取得项目

备案、可行性研究报告及相关许可证书，项目已进行招标并确认中标单位，项目其他开工前期资料正在办理中，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

根据本项目提供的《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 20686.73 万元，总运营成本 3933.16 万元，相关税费 668.07 万元，故可偿债收益为 16085.50 万元，总债务还本付息为 10062.50 万元。经计算项目偿债覆盖率 1.60，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，石嘴山市九安恒瑞置业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

新疆驰远天合有限责任会计师事务所受石嘴山市九安恒瑞置业管理

有限公司委托并出具了《财务评估报告》。

新疆驰远天合有限责任会计师事务所现持有乌鲁木齐市天山区市场监督管理局于 2021 年 1 月 6 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91650100722368296W) 以及新疆维吾尔自治区财政厅于 2018 年 6 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号: 65010032, 批准执业文号: 新财协字〔2001〕1 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 31640000454004540G 的《律师事务所执业许可证》。本所指派杜涛、曹晓丹律师作为本次债券发行法律事务的经办律师, 其中经办律师杜涛现持有宁夏回族自治区司法厅核发的执业证号为 16401200710962853 的《律师执业证》、经办律师曹晓丹现持有宁夏回族自治区司法厅核发的执业证号为 16401202111336811 的《律师执业证》。本所已按照《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》履行了备案程序。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, 具有证券市场法律服务资格, 同时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、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。

五、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。项目实施单位从事园区基础设施建设，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，对项目实施单位的业务会产生不利影响，从而影响项目实施单位的盈利能力。项目实施单位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。项目实施单位主要经营领域涉及产业园区基础设施建设行业，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。

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）项目的项目实施单位系依法成立并存续的国有企业，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，未被列入被执行人，其具备建筑智能化工程施工、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包等内容的主体资格，具有项目的实施资格。

（二）本项目现已取得项目备案、可行性研究报告及相关许可证书，项目已进行招标并确认中标单位，项目其他开工前期资料正在办理中，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。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

(此页无正文，为《国浩律师（银川）事务所关于石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目专项债券法律意见书》之签章页)

国浩律师（银川）事务所

律师：_____

律师：_____

年 月 日

附：律师事务所执业许可证

