



重慶靜昇律師事務所

CHONGQING JINGSHENG LAW FIRM

重庆市政府专项债券
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目
法律意见书





重慶靜昇律師事務所
CHONGQING JINGSHENG LAW FIRM

重庆市渝中区民族路101号商务楼18层,400010
电话:+86(023)88061777 | 传真:+86(023)88060505
jingsheng@chinajingsheng.com | www.jslssws.cn

目 录

一、本年专项债券项目建设单位主体资格	4
二、本年专项债券项目情况	4
三、财务评估报告	5
四、中介服务机构	6
五、结论意见	7



重慶市政府專項債券 魚嘴分區 01-2 地塊新建保障性住房項目 法律意見書

致：重慶龍興慧龍置業發展有限公司

重慶靜昇律師事務所（下稱“本所”）接受重慶龍興慧龍置業發展有限公司委託，就重慶市政府專項債券—魚嘴分區 01-2 地塊新建保障性住房項目（下稱“本年專項債券”）發行的相關事宜（下稱“本次發行”）出具本法律意見書。

就本法律意見書的出具，本所律師聲明如下：

1、本所律師根據《中華人民共和國預算法》（以下簡稱《預算法》）、《國務院關於加強地方政府性債務管理的意見》（國發[2014]43 號文）、《財政部關於印發〈地方政府債券發行管理辦法〉的通知》（財庫〔2020〕43 號）、《財政部關於進一步做好地方政府債券發行工作的意見》（財庫[2020]36 號）、《關於對地方政府債務實行限額管理的實施意見》（財預[2015]225 號文）、《關於試點發展項目收益與融資自求平衡的地方政府專項債券品種的通知》（財預[2017]89 號文）、《關於做好地方政府專項債券發行及項目配套融資工作的通知》（廳字〔2019〕33 號）等法律、行政法規、部門規章及其他規範性文件的有關規定，按照律師行業公認的業務標準、道德規範和勤勉盡責精神出具本法律意見書。

2、本所律師依據本法律意見書出具日以前已經發生或存在的事實和中國現行有效的法律、法規和規範性文件的規定發表法律意見。本所律師已嚴格履行法定職責，遵循勤勉盡責和誠實信用原則，对本次發行合法合規性進行了充分的盡職調查，保證法律意見書不存在虛假記載、誤導性陳述及重大遺漏。

3、為出具本法律意見書，本所律師審查了實施主體提供的與本次發行相關的文件和資料。對於出具本法律意見書至關重要而又無法得到獨立的證據支持的事實，律師依賴於有關行政



机关、司法机关、实施主体或者其他有关机构出具的证明文件。

4、在出具本法律意见书的过程中，本所律师已得到实施主体的如下保证：其提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向本所律师披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。

5、本法律意见书仅就本次发行的有关法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级、评估等专业事项发表评论。在本法律意见书中如引用财务报表、审计报告、评估报告等内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不代表本所对上述内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所同意将本法律意见书作为本年专项债券发行必备的法律文件，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。

7、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

本所依据根据现行有效法律、行政法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与出具本法律意见书有关的所有文件和事实进行了核查和验证，出具法律意见如下：



正文

一、本年专项债券项目建设单位主体资格

(一) 项目建设单位

本年专项债券项目建设单位：重庆龙兴慧龙置业发展有限公司

(二) 项目建设单位主体资格

根据项目建设单位提供的《营业执照》，并经本所律师进行核查，本年专项债券项目建设单位基本情况如下：

名称	重庆龙兴慧龙置业发展有限公司
统一社会信用代码	91500000MAC79K1561
住所地	重庆市两江新区鱼嘴镇永和路39号1002
法定代表人	杜壮
注册资本	1000万元
经营范围	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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；工程管理服务。（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）

综上，本所律师认为，本年专项债券的项目建设单位系依法设立并有效存续的公司法人，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备本年专项债券项目建设、开发、运营主体资格，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

二、本年专项债券项目情况

(一) 本年专项债券项目概况

项目名称	鱼嘴分区01-2地块新建保障性住房项目
------	---------------------



项目建设单位	重庆龙兴慧龙置业发展有限公司
建设内容及规模	本项目建设用地面积 25208.11 平方米,总建筑面积 86654.46 平方米,建设内容包括本体工程和配套基础设施。收益性的建设内容本体工程(住宅)建筑面积 61585.75 平方米,住宅 596 套,建设内容包括主体土建、安装工程、公区装饰装修等,以及配套地下车库 19147.90 平方米、配套充电桩 259 个。公益性的建设内容包括配套基础设施社区组织服务用房 121.00 平方米,配套管理用房 832.66 平方米,配套 6 班幼儿园 2526.07 平方米,小区内燃气、排水、供水、道路、供电、通信、绿化、照明、消防、垃圾收储等基础设施,小区外与城市主干网衔接的综合管网基础设施
项目总投资	项目总投 40,582.23 万元
项目资金来源	发行政府专项债券 17,000.00 万元,其他资金来源 23,582.23 万元

本所律师认为,本年专项债券项目属于具有一定收益的公益性项目,符合地方政府专项债券发行领域。

(二) 本年专项债券项目审批或许可情况

经核查,本年专项债券项目审批或许可情况如下:

重庆市两江新区发展和改革委员会核发了《关于鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》(两江发改投[2026]381)。

综上,本所律师认为,上述项目已获得相应阶段的相关批准或许可,项目建设单位需根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续。本项目属于具有一定收益的公益性项目,符合政府专项债发行领域。

三、财务评估报告

重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“康华所”)为本年专项债券出具了《重庆市政府专项债券——鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目财务评估报告》(以下简称“《财务评估报告》”)。

以项目运营收益计算金额的 100%、90%、80%情况下,分别测算项目收益覆盖融资本



息倍数为:

单位: 万元

项目名称	发行 债券总额	融资本息 总额	项目收益对融资本息覆盖倍数		
			按计算金额 100%	按计算金额 90%	按计算金额 80%
鱼嘴分区 01-2 地块 新建保障性住房项目	17,000.00	20,689.00	1.32	1.19	1.06

综上, 本所律师认为, 根据《财务评估报告》测算, 本年专项债券项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡, 符合相关法律法规及规范性文件的规定。

四、中介服务机构

(一) 会计师事务所

康华所作为本年专项债券发行的审计机构并出具《财务评估报告》。

经核查, 康华所现持有重庆市渝中区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91500103MA614NHH0G的《营业执照》、重庆市财政局核发的会计师事务所编号为50030002的《会计师事务所执业证书》。为本年债券发行出具《财务评估报告》的经办会计师均持有有效《注册会计师证书》。

本所律师认为, 康华所系依法成立且有效存续的审计机构, 具备为本年专项债券发行出具《财务评估报告》的资质, 在《财务评估报告》上签字的两名经办会计师均具备相应的从业资格。

(二) 律师事务所

重庆静昇律师事务所为本年专项债券发行的法律服务中介机构, 持有重庆市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》(许可证号: 25001199610433473)。本法律意见书的经办律师陈明星(执业证号: 15001201910142524)、赵小敏(执业证号:



15001201811068180)均持有通过历年年检有效的《律师执业证》并有资格出具本法律意见书。

本所律师认为,本所系经依法成立且有效存续的律师事务所,具备为本年专项债券发行出具法律意见书的资质,在法律意见书上签字的两名经办律师均具备相应的从业资格。

五、结论意见

综上所述,本所律师认为,

(一) 本年专项债券项目建设单位系依法设立并有效存续的机关单位,具有独立法人地位,且不存在需要终止、解散或清算的情形,具备本年专项债券项目建设、开发、运营主体资格。

(二) 本年专项债券项目已获得相关主管部门的批准或许可,项目建设单位需根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续,保证项目建设合法合规。本年专项债券项目为具有一定收益的公益性项目,符合地方政府专项债券发行领域。

(三) 本年专项债券项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

(四) 为本年专项债券发行提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。

本意见书一式伍份,自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



重慶靜昇律師事務所
CHONGQING JINGSHENG LAW FIRM

重慶市渝中區民族路101號商務樓18層, 400010
電話:+86(023)88061777 | 傳真:+86(023)88060505
jingsheng@chinajingsheng.com | www.jslssws.cn

(本页无正文, 为《重庆市政府专项债券-鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目法律意见书》之签署页)



重慶靜昇律師事務所 (蓋章)

经办律师 (签字) :

陈明星

赵小敏

2026 年 8 月 5 日