



国浩律师（银川）事务所
关于高桥家园保障性租赁住房项目
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



国浩律师（银川）事务所
关于高桥家园保障性租赁住房项目专项债券之
法律意见书

GHZXFW[2025]308 号-9

致：银川安居康养集团有限公司

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高桥家园保障性租赁住房项目专项债券（以下简称“本期债券”）发行的专项法律顾问，为本期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、本所律师对本期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，银川安居康养集团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期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，对本期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、本法律意见书仅供为本期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期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

本项目实施单位为银川安居康养集团有限公司。

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	银川安居康养集团有限公司
统一社会信用代码	91640100MA774G8E76
类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本金	41300 万元人民币
出资人信息	银川市政府国有资产监督管理委员会
经营范围	许可项目：检验检测服务；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）一般项目：企业总部管理；企业管理；商业综合体管理服务；工程管理服务；养老服务；医院管理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；公共事业管理服务（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)
住所	宁夏银川市金凤区北京中路147号银川住建大厦8层(自主申报)
法定代表人	卢鹏
成立日期	2018年8月29日
核准日期	2025年2月13日
经营期限	2018年8月29日至无固定期限
登记状态	存续(在营、开业、在册)
登记机关	银川市市场监督管理局

本所律师认为,银川安居康养集团有限公司是依法成立并存续的国有独资公司,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,具有项目的实施资格。

二、项目的基本情况

根据《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,高桥家园保障性租赁住房项目的基本情况如下:

(一) 项目概况

1. 项目位置: 本项目位于银川市金凤区六盘山路与丽银街交叉路口东侧。

2. 项目建设期限: 根据项目备案信息和可行性研究报告,本项目建设工期为32个月,即从2024年10月开工建设,2027年5月竣工。

3. 项目内容与规模



本项目规划新建保障性租赁住房 264 户，总建筑面积 24110.84 平方米，其中地上建筑面积 21299.08 平方米，新建人防地库及设备用房 2811.76 平方米。配套建设室外场地、绿化及室内外水电电气等附属工程。

（二）项目公益性

项目建设能够盘活闲置土地资源，充分利用土地资源，将会给该区域内居民提供就业岗位，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。本项目的建成为银川市招商引资、推动了劳动就业和经济增长提供基础，进一步促进城镇化，解决新青年新市民的住房需求问题，吸引更多的青年来银就业。

本所律师认为，保障性租赁住房旨在解决新市民、青年人等群众的住房困难问题，且项目享受财政补贴、税收优惠等，租赁成本低，主要供应给中等收入人群、新就业职工和外来务工人员，具备公益性特征，项目建成后租赁收入、物业收入等较为稳定，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

本项目批复的静态总投资为 10,834.00 万元，未考虑建设期利息。本次按照发行专项债券实际情况考虑，由于融资成本发生变化，故总投

资需增加建设期利息 377.50 万元，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 11,211.50 万元，较原可研和备案证投资额 10,834.00 万元增长 3.48%。根据《宁夏回族自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区政府投资管理办法〉的通知》（宁政规发〔2020〕7 号），目前本项目调整未超过经批准的可行性研究报告投资估算的 10%，故无需重新报批可行性研究报告。

资金来源：项目资本金 11,211.50 万元，项目资金来源为专项债券资金、国家和自治区专项资金，剩余由项目实施单位筹措。其中（1）本项目申请发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，计划于 2025 年发行完成，债券期限为 30 年。（2）已落实的中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金，共计 1,168.00 万元，其中 2024 年到位 1,068.00 万元，2025 年到位 100.00 万元。（3）其他资金由项目实施单位筹措，其中已落实银行贷款 3,500.00 万元，预计 2026 年使用，贷款利率 3.0%，期限为 20 年，建设期为贷款宽限期。剩余约 1,543.50 万元由项目单位营业利润解决，该部分资金届时根据项目实施进度保障如期到位。

融资计划：本项目计划发债 5000 万元，发债期限 30 年，发债利率 2.50%，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) 项目审批情况

1. 立项批复：《高桥家园保障性租赁住房项目备案证》（银川市金凤区审批管理局，备案证号：2406-640106-17-01-808549）；

2. 可研报告：《高桥家园保障性租赁住房项目可行性研究报告》；

3. 专题会议纪要：《银川市人民政府专题会议纪要》（2023 年 12 月 26 日第 166 期）；

4. 土地划拨函：《银川市财政局关于对市住房和城乡建设局申请无偿划转固定资产的批复》（银财(资)函〔2024〕22 号）；

5. 不动产权证书：权利人：银川资产管理集团有限公司，编号：宁（2024）金凤区不动产权第 0039358 号；

6. 工程规划许可证：项目名称：高桥家园保障性租赁住房项目(G-7 保障性租赁住宅式公寓)，许可证号：建字第 640100202400107 号；

7. 建设用地规划许可证：项目名称：高桥家园保障性租赁住房项目，许可证号：地字第 640100202400054 号；

8. 中标通知书：中标人：宁夏诚信工程管理咨询有限公司，项目标段编号：A64010020240719031001001。

本所律师认为：本项目现已通过项目备案，取得了规划手续以及土地相关手续，下发了中标通知书，手续齐全。

(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，存续期内项目预计可偿债收益合计 18,075.02 万元，债券本息合计为 13,678.00 万元，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.32，专项债偿债覆盖倍数 2.07，债务保障倍数大于 1.2，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，银川安居康养集团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银川安居康养集团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〕01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、项目潜在风险

（一）工程风险

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。

（二）技术风险

本项目所涉及的建设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。

(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。若相关政策调整，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。项目实施单位从事市政基础设施建设，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。项目实施单位主要经营领域涉及市政基础设施建设行业，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。

五、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）本项目的实施单位系依法设立并有效存续的国有独资公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具有项目的实施资格。

（二）本项目现已通过项目备案，取得了规划手续以及土地相关手续，下发了中标通知书，手续齐全。项目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，可依法向宁夏回族自治区人民政府申请发行地方政府专项债券，待宁夏回族自治区人民政府审核批准后方可实施。

本法律意见书一式五份，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）事务所关于高桥家园保障性租赁住房项目专项债券之法律意见书》之签章页)



负责人：_____



律师：_____

律师：_____

2025 年 6 月 20 日

附：律师事务所执业许可证

<h1>律师事务所执业许可证</h1>	
统一社会信用代码： 31640000454004540G	
國浩律師(銀川)	
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：	2022年 01月 18日
No. 70098317	