

宁夏崇源律师事务所

关于

石嘴山工贸职业技术学院公寓楼及餐厅项目

专项债券法律意见书



地址：宁夏石嘴山市大武口区长庆东街 269 号

邮编：753000

电话：18195028385

出具日期：二〇二五年六月

目 录

释 义	1
声 明	2
正 文	4
一、项目实施单位	4
二、项目基本情况	4
（一）项目概况	5
（二）项目公益性	5
（三）项目资金来源	5
（四）项目审批手续	6
（五）项目收益与融资平衡	7
三、本次拟发行债券的中介机构及相关文件	8
（一）《法律意见书》及律师事务所	9
（二）《财务评估报告》及会计师事务所	9
四、项目潜在风险	9
（一）工程风险	9
（二）技术风险	9
（三）经营风险	10
（四）市场风险	10
五、结论性意见	10

释 义

本所	指	宁夏崇源律师事务所
本律师	指	石宏成律师、白光耀律师
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（主席令 22 号）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（主席令 37 号）
《做好地方政府专项 债券发行及项目配套 融资工作的通知》	指	《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》
国发〔2015〕51 号文	指	《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）
国办发〔2024〕52 号 文		《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》
财预〔2017〕89 号文	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）
国发〔2019〕26 号文	指	《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）
财库〔2020〕43 号文	指	财政部关于印发《地方政府债券发行管理办 法》的通知（财库〔2020〕43 号）
驰远天合会计事务所	指	新疆驰远天合有限责任会计师事务所
《财务评估报告》	指	《财务评估报告》驰天会商字[2025]1-0008 号
《实施方案》	指	《石嘴山工贸职业技术学院公寓楼及餐厅项 目实施方案》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

宁夏崇源律师事务所

关于石嘴山工贸职业技术学院公寓楼及餐厅项目

专项债券法律意见书

致：宁夏泓育运营管理有限公司

宁夏崇源律师事务所接受委托，作为贵公司申报石嘴山工贸职业技术学院公寓楼及餐厅项目（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，就本次债券相关事宜，出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1. 本法律意见书系本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2. 本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵单位及相关单位如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函、证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假、误导及重大遗漏之处；

（3）所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致或相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3. 为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵单位及相关单位提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此作出相关判断。

4. 对本意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵单位或其他单位出具的证明或说明文件出具法律意见。

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，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对项目主管部门的行为及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分核查验证。

6. 本所仅就本次债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、专项报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵单位聘请的会计师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7. 本所同意将本法律意见书作为贵单位申报本次债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

8. 本所同意贵单位在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容，但贵单位做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵单位的任何修改而导致法律上的歧义或曲解，除非贵单位已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9. 本法律意见书的标题仅为方便查阅使用，不用于解释本法律意见书。

正 文

基于上述提示和声明，根据我国《预算法》、《证券法》、《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》(财预〔2017〕89号)等法律、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，本所律师对本次债券的文件材料和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、项目主管单位

本项目实施单位为宁夏泓育运营管理有限公司

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	宁夏泓育运营管理有限公司
统一社会信用代码	91640200MA76F2K0XW
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	3,300 万(元)
出资人信息	石嘴山市九柱城市发展集团有限公司
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售（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：园区管理服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；土地使用权租赁；物业管理；文化场馆管理服务；商业综合体管理服务；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；停车场服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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大学路 99 号
法定代表人	侯俊
成立日期	2022 年 1 月 29 日
核准日期	2025 年 3 月 28 日
经营期限	2022 年 1 月 29 日至无固定期限
登记状态	开业
登记机关	石嘴山市市场监督管理局

本所律师认为：宁夏泓育运营管理有限公司是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，具备城市建设和投资管理或者组织实施建设投资项目的主体资格，系适格的项目主体单位。

二、项目基本情况

（一）项目概况

根据《实施方案》显示，本项目位于石嘴山市大武口隆湖经济开发区第二农场渠以东，星光大道以南，学院路以西，石嘴山工贸职业技术学院院内。

项目建设规模及内容：

本工程总用地面积 13834.7 m²，总建筑面积 26648 m²，其中 W7 公寓楼建筑面积 8980 m²，W8 公寓楼建筑面积 8980 m²，餐厅建筑面积 8688 m²。共计公寓 332 间，住宿人数 1992 人。餐厅建筑规模为大型，全楼设计最大就餐人数 1556 人。室外配套的给排水管网、消防管网、供暖管网、供配电管网等。

（二）项目公益性

本项目是通过供给侧结构性改革逐步补齐职业教育领域的短板,更好的为石嘴山及自治区人民提供优质的公共教育资源。加快实施公共教育领域补短板完善教育资源的配置,建设高质量的高等教育环境,可以拉动地方产业及服务业等的发展,还能带动消费、改善民生,为国家人口安全提出的三孩政策提供基础保障,是推动社会安全发展的一个重要切入点和结合部。

本所律师认为:本项目涉及到公益民生及教育事业,具备公益性特征,项目运营后学生住宿收入和餐厅用餐费收入等较为稳定,符合财库〔2020〕43号文关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求,以及财预〔2017〕89号文关于“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

该项目已取得宁夏回族自治区企业投资项目备案证(项目代码:2310-640202-05-01-888841)项目备案总投资15,000.00万元,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110.33万元,调整后总投资为15,110.33万元。经调整后的项目估算总投资(含建设期利息)为15,110.33万元,较原可研和备案证投资额15,000.00万万元增长3.62%。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。

项目资金来源由申请发行地方政府专项债券、申请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4,000.00万元,计划于宁夏泓育运营管理有限公司2025宁夏泓育运营管理有限公司年发行完毕,债券期限为宁夏泓育运营管理有限公司20宁夏泓育运营管理有限公司年;(2)计划申请银行贷款6,000.00万元,贷款利率

按照中长期贷款利率宁夏泓育运营管理有限公司 3.6% 计算，期限为宁夏泓育运营管理有限公司 20 宁夏泓育运营管理有限公司年；（3）项目单位自有资金宁夏泓育运营管理有限公司宁夏泓育运营管理有限公司 5,110.33 万元，企业自有资金 3,000.00 万元，已完成投资约 1,000.00 万元，剩余自有资金由母公司负责筹措，且根据项目实施进度宁夏泓育运营管理有限公司保障如期到位。

融资计划：本项目计划发债 4,000.00 万元，发债期限 20 年，发债利率 2.30%，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发〔2015〕51 号以及国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求，应严格按照《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）《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）等文件进行投后管理和使用，切实做好保护投资人的工作。

（四）项目审批手续

（1）2024 年 10 月 31 日，由宁夏泓育服务置业股份有限公司备案，建设地点为石嘴山市大武口区隆湖经济开发区，建设内容主要为：建设公寓楼及餐厅，并配套安装及室外给排水、消防管网、供暖管网、供配电管网及设备购置等配套设施建设。

（2）2024 年 7 月 5 日由宁夏泓育服务置业股份有限公司办理不动产权证，证件号：宁(2024)石嘴山市_不动产权第 D0006776 号。项目土地性质明确，产权清晰，土地不影响项目建设。

（3）项目建设用地规划许可证：2024 年 7 月 11 日由宁夏泓育服务置

业股份有限公司办理（证件号：地字第 640202202400005 号）。

（4）建设工程规划许可证：2024 年 7 月 24 日由宁夏泓育服务置业股份有限公司办理（证件号：建字第 640202202400018 号）。

（5）建筑工程施工许可证：2024 年 9 月 30 日由宁夏泓育服务置业股份有限公司办理（证件号：640200202409300101）。

本所律师认为：本项目现已通过立项批复，取得了规划、土地手续，并取得建筑工程施工许可证，建设手续齐全。

（五）项目收益与融资平衡

驰远天合会计事务所对本项目提供《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 20,439.43 万元，债券本息合计为 5,840.00 万元，银行借款本息合计为 8,376.00 元，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.44 倍，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。

综上所述：宁夏泓育运营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、本次拟发行债券的中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》及律师事务所

宁夏崇源律师事务所（本所）受宁夏泓育运营管理有限公司委托并出具了本《法律意见书》。

本所是经宁夏回族自治区司法厅于 2011 年 04 月 25 日批准设立并合法存续的律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31640000564145766N），具有出具本法律意见书的资格。

（二）《财务评估报告》及会计师事务所

驰远天合会计事务所受宁夏泓育运营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 01 月 06 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。

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

本项目所涉及到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。项目实施单位从事职业技术学院基础设施建设和运营,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职业技术学院运营行业,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、结论性意见

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：

1. 本项目的实施单位系依法设立并有效存续的国有企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，系适格的项目主体单位。

2. 本项目现已通过立项批复，取得了规划、土地手续，并取得建设工程施工许可证，建设手续齐全。

3. 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。

4. 为申报本次债券提供服务的会计师事务所、律师事务所具备从业资格。

本法律意见书一式五份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

宁夏崇源律师事务所
经办律师：石斌
经办律师：白晓航
2025年6月20日

附：律师事务所执业许可证

