

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房 建设项目（一期）专项债券

法

律

意

见

书

宁夏众和众律师事务所
2025年2月17日

目 录

释义

前言

声明

正文

一、本次发行

二、本次发行的投资项目

（一）项目区域概况

（二）本次项目概况

（三）项目主体

（四）项目批文

三、项目资金来源及用途

四、项目预期收益与融资平衡安排

五、中介机构及有关文件

（一）会计师事务所和《财务评价报告》

（二）律师事务所和《法律意见书》

六、法律风险及风险防控措施

（一）法律风险

（二）风险防控措施

七、结论性意见

宁夏众和众律师事务所

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）

专项债券法律意见书

根据有关法律、法规及规范性文件的规定，宁夏众和众律师事务所（以下简称“本所”）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，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

释 义

本法律意见书：指宁夏众和众律师事务所关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券法律意见书

本所：指宁夏众和众律师事务所。

本所律师：指李耀强律师、李桂花律师

财务评估报告：《石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》（宁尚元咨字【2025】003号）

本意见书中所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用；除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

前 言

宁夏众和众律师事务所（以下简称“本所”）是依法成立，具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所受委托为石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券发债项目事宜，出具本法律意见书。

本所根据《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》（国发【2014】43 号）、《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）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发【2021】22 号）、《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）、关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预【2018】209 号）文件等国家及地方其他法律、法规。

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认；本所律师已经严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事项的合法、合规进行了充分的尽职调查，不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书，依赖于委托单位及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次申请发行的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，承担相应的法律责任。

3、本所及本所律师与委托单位之间不存在除本次发行委托关系以及任何影响独立判断的关联关系，并在本次出具法律意见书过程中恪守诚实信用原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就委托单位本次申请发行所涉及的法律

问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债权方案总体评级等专业事项发表意见。

本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容是均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

5、委托单位已经提供了本所律师认为出具本法律意见书必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。委托单位保证上述文件真实、准确、完整，文件所有签字与印章真实，复印件（扫描件）与原件一致。

6、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法部门或其他有关单位出具的证明文件。

7、本所律师在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性做出任何明示或模式的保证。

8、本所律师同意委托单位部分或全部在相关文件中自行引用法律意见书的内容，但委托单位作上述引用时，不得引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托单位为申请本次发行之目的使用，不得做任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本次发行依据《石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》记载，本次债券发行的基本情况如下：

本项目估算总投资为 5,524.29 万元，本项目资金来源由项目资本金、银行贷款融资和专项债券融资三部分组成，其中：项目资本金 4,224.29 万元，占投资总额的 76.47%，拟通过申请中央、自治区和地方财政资金以及企业自筹解决；专项债券融资 1,300.00 万元，计划于 2025 年发行 20 年期的专项债券进行融资，占投资总额的 23.53%，本次申请专项债券 1,300.00 万元。

二、本次发行的项目

（一）项目区域概况

石嘴山市惠农区地处宁夏最北端，东临黄河，西依贺兰山，北与内蒙古乌海市接壤，是宁夏的北大门，距首府银川市 80 千米，区域面积 1254 平方千米。位于东经 106.70°-106.80°，北纬 39.20°-39.30°。惠农区是 2004 年经国务院批准，撤消原惠农县和石嘴山区合并成立的市辖区，下辖 3 乡 3 镇、6 个街道，总人口 20 万，城市化率 76%。

惠农区矿产资源非常丰富，铝、金、钛、铅、硅石、黏土等矿藏十分丰富，尤以“太西乌金”而文明世界。其探明储量 4.32 亿吨，故有“煤都”之称。已探明的矿产资源有煤炭、硅石、石灰岩等 20 多种，是“一五”时期国家确定的十大煤炭基地之一，宁夏的第一锹煤、第一度电、第一炉钢皆源自惠农，是宁夏工业的发祥地。包兰铁路、京藏高速公路和 109、110 国道以及滨河大道横贯全境，是宁夏与华北、东北、西北地区进行经济交流合作的主要通道和交通要塞。

惠农区致力宁蒙边界桥头堡城市的定位，大力打造宜居城市，主城区面积由县区合并之初的 4.96 平方公里拓展为现在的 20 平方公里。先后实施了大规模的采煤沉陷区搬迁整治工程，妥善安置居民 1.2 万户 3 万余人，解决了困扰老工业基地半个多世纪的老大难问题。开工建设了自治区最大的保障性住房工程，共建成各类保障性住房 3.2 万套 256.3 万平方米。惠农老城区扩建和滨河新区、黄金水岸高标准规划建设，新型宜居城市凸显特色。全区森林面积 18.2 万亩，森林覆盖率达 16.2%，其中城市建成区绿化覆盖率达 24.6%，人均公共绿地 4.94 平方米。辖区内的沉陷区地质生态园、七彩园、石嘴子公园、万亩红柳园、罗家园、惠泽湖、高庙湖、银善湖、兴惠湖、紧紧与母亲河—黄河相绕，富有生机的生态园林城市初具规模；商业、教育、医疗、就业体系完善，总面积 5.44 平方公里的宜居滨河新区已建成。

惠农地处宁东、蒙西两个国家千亿吨级煤田周边，是呼包银榆经济区、宁夏内陆开放型经济试验区、宁夏沿黄经济区的重要节点城市，蕴含着巨大的发展潜力。随着国家级经济技术开发区建设的深入推进，陆港经济区功能的进一步完善，国家循环化改造试点、全国“双创”示范城市、老工业基地调整改造等一系列政策的落实，西北内陆地区“政策盆地”效应正逐渐显现，惠农已被历史推到对外开放的最前沿。

（二）本次项目概况

- 1、项目名称：石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券
- 2、项目建设单位：石嘴山市惠鹏资产管理有限公司
- 3、项目建设地点：宁夏回族自治区石嘴山市惠农区静安街以东、延安路南，原科技中心大楼。
- 4、建设期限：2023 年 6 月-2025 年 6 月
- 5、建设规模与内容：

项目单体为框架结构，占地面积 26218 m²，总建筑面积 31992.7 m²，其中地下建筑面积 2744.64 m²，地上建筑面积 29248.06 m²，建筑层数为地下 1 层地上 12 层，建筑高度 44.9m。改建内容主要包含室外改造工程、室内装修工程、给排水及消防工程、暖通工程、电气安装工程、电梯安

装工程、结构加固改造工程等。

（三）项目主体

本次项目实施主体的基本情况如下：

名称：石嘴山市惠鹏资产管理有限公司

统一社会信用代码：91640205MA75XWU96A

住所：惠农区水城民生 85-9（85 号楼 109 室）

法定代表人：郭丹

注册资金：6000 万元

宗旨和业务范围：

石嘴山市惠鹏资产管理有限公司成立于 2016 年 12 月 21 日，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为郭丹，注册资金 6000 万元，统一社会信用代码为 91640205MA75XWU96A，企业地址位于惠农区水城民生 85-9（85 号楼 109 室），是石嘴山市惠农区星州房地产开发有限公司（国有独资企业）的全资子公司。

业务范围：一般项目：农副产品销售；谷物销售；豆及薯类销售；牲畜销售；水产品批发；食用农产品批发；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；蔬菜种植；花卉种植；水果种植；人工智能双创服务平台；供应链管理服务；创业

空间服务；会议及展览服务；商标代理；企业管理；标准化服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；未经加工的坚果、干果销售；劳务服务（不含劳务派遣）（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）许可项目：食品经营（销售预包装食品）；食用菌菌种经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；肥料生产；食品互联网销售（销售预包装食品）；互联网直播服务（不含新闻信息服务、网络表演、网络视听节目）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；食品经营；食品生产；粮食加工食品生产；保健食品生产；婴幼儿配方食品生产；建筑劳务分包（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）

有效期：2016 年 12 月 21 日至无固定期限

本所律师认为：石嘴山市惠鹏资产管理有限公司具备本次项目的实施主体资格。

（四）项目批文

本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复、用地规划许可证、建设用地的批复、建设工程规划许可证、施工许可证等合规性要件，具体审批情况如下：

1、2023 年 1 月 10 日取得石嘴山市惠农区审批服务

管理局《关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）项目建议书的批复》（惠审管批字〔2023〕4号）

2、2023年2月22日取得石嘴山市惠农区审批服务管理局《关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（惠审管批字〔2023〕18号）

3、2023年7月6日取得石嘴山市惠农区审批服务管理局《关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）初步设计的批复》（惠审管批字〔2023〕93号）

4、石嘴山市审批服务管理局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 640205202300002 号）

5、石嘴山市审批服务管理局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 640205202300003 号）

6、石嘴山市自然资源局核发的《国有建设用地划拨决定书》（石地拨字〔2023〕15号）

7、石嘴山市人民政府《关于划拨石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）建设用地的批复》（石政土批字〔2023〕32号）

8、石嘴山市审批服务管理局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 6402052023000022 号）

9、石嘴山市惠农区审批服务管理局核发的《建筑工程

施工许可证》(编号: 640205202309280201)

10、石嘴山市惠农区审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》(编号: 60205202309280301)

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,保证项目建设合法合规。

三、资金来源及用途

项目建设资金来源由项目资本金、银行贷款融资和专项债券融资三部分组成,其中:项目资本金 4,224.29 万元,占投资总额的 76.47%,拟通过申请中央、自治区和地方财政资金以及企业自筹解决;截至 2025 年 2 月已到位资金 3,118.57 万元,剩余部分资金将根据项目实施进度保障如期到位。专项债券融资 1,300.00 万元,计划于 2025 年发行 20 年期的专项债券进行融资,占投资总额的 23.53%。

工程估算总投资为 5,524.29 万元,其中:工程费 5,024.20 万元,其他费 339.19 万元,预备费 160.90 万元。

本所律师认为:本期债券募集资金将用于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目(一期),上述项目符合产业政策及地区发展规划。

四、项目预期收益与融资平衡安排

依据《石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》分析，石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）在债券存续期内实现的预期运营收入合计为 5,472.04 万元，累计产出的运营成本和税费支出为 1,412.37 万元，项目计算期内净收益合计 4,059.67 万元，融资本息为 1,976.00 万元，债券本息覆盖倍数为 2.05 倍。在本期专项债券到期时，偿还当年到期的债券本息后，本项目仍有 2,082.37 万元的累计结余资金，能够满足专项债券还本付息的要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为：石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）收入能够满足专项债券还本付息的要求，并实现项目收益与融资平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）审计机构及《收益与融资自求平衡财务评价报告》宁夏尚元会计师事务所（普通合伙）现持银川市审批服务管理局核发的统一社会信用代码 91640100MAD03AL24L 的《营业执照》、宁夏回族自治区财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：64010056），其经营范围为：注册会计师业务。（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，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：财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；社会调查（不含涉外调查）；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）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。

宁夏尚元会计师事务所（普通合伙）为本项目出具的《石嘴山市惠农新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》就本项目收益与融资自求平衡等作出评估，认为本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，报告未指出本次专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本所律师认为：宁夏尚元会计师事务所（普通合伙）系依法成立且合法存续的审计机构，具备出具财务评估报告的资质，在财务评估报告上签字的执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本所系经宁夏回族自治区司法厅局批准成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

信用代码为 316400007106291613) 且本所已通过司法行政主管部门的历年考核, 出具法律意见书属于本所业务范围。

本所律师认为: 宁夏众和众律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所, 具备出具法律意见书的资质, 在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

六、法律风险及风险防控措施

(一) 法律风险

1、流动性风险

本次专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响, 发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券, 可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况, 从而影响专项债券流动性。

2、收益风险

项目在发行时, 已经进行严格的投资回报测算, 但在项目建设及运营期间, 可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平, 从而影响项目还本付息情况。

3、资金管理风险

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担

一定的投融资压力。所投资的基础设施建设具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

4、工程管理风险

由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致项目形成直接或间接损失。管理风险主要包括人员管理风险、物质供应管理风险、施工质量进度费用控制不良、组织协调风险、财务管理欠妥等方面。工程管理风险轻则导致项目工期延后、工程质量难以保证、成本费用增加，重则引起工程事故甚至危及项目人员人身和财产安全。

5、安全生产风险

在项目的建设过程中，可能会存在安全生产管理机制不够完善的情况。安全生产风险可能来源于施工方案不合理、施工工艺落后、原材料不合格，以及施工人员本身安全生产意识不足等因素，由此引发安全事故。此外，自然灾害等不可抗力因素引起的安全生产风险也不能排除。

（二）风险防控措施

本次专项债券还本付息资金主要来源于项目自身收益，

债务风险锁定在项目内。应采取措施加强项目运营规划，做好项目运营，减少不合理开支，增强项目盈利能力和抗风险能力。

应按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本专项预算，逐年提取还本资金；如出现偿债困难，将通过调整预算支出结构等方式筹资资金偿还债务。

树立法律风险防范意识，重视法律风险防范和控制，对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和风险，采取有效的法律风险防范措施，建立完善的法律风险控制体系，保证项目顺利实施。

七、结论

根据以上内容，本所律师认为：石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）专项债券申报，符合相关符合法律、法规和相关政策要求，申请发行本次债券不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书正本一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

宁夏众和众律师事务所（盖章）

经办律师：



二〇二五年二月一十七日