

宁夏综义律师事务所
关于石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井
街道老旧街区提升改造项目专项债券之
法律意见书



宁夏综义律师事务所

关于石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造
项目专项债券之法律意见书

致：石嘴山景岳文化发展有限公司

宁夏综义律师事务所（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长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目（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，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，石嘴山景岳文化发展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、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《石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区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景岳文化发展有限公司。

国家企业信用信息公示系统查询，其基本信息显示：

统一社会信用代码：916402006943450027

企业名称：石嘴山景岳文化发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杜燕



注册资本：1000 万人民币

成立日期：2010 年 4 月 7 日营业期限自：2010 年 4 月 7 日营业期限至：

登记机关：石嘴山市市场监督管理局

核准日期：2026 年 6 月 18 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民路街道贺兰山北路静和苑 2 栋 5 号

经营范围：许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务。（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：组织文化艺术交流活动；游览景区管理；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；广告制作；广告设计、代理；办公用品销售；住房租赁；咨询策划服务；旅游开发项目策划咨询；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；体育赛事策划；体育竞赛组织；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）；体验式拓展活动及策划；礼仪服务；平面设计；企业形象策划；组织体育表演活动；职工疗休养策划服务；文化娱乐经纪人服务；图文设计制作；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；数字文化创意内容应用服务；劳务服务（不含劳务派遣）；中小学生校外托管服务；票务代理服务；租赁服



务（不含许可类租赁服务）；露营地服务；家政服务；旅客票务代理；小微型客车租赁经营服务；影视美术道具置景服务；电影摄制服务；电影制片。（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）

股东名称：石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司（持股比例100%）。

股权穿透查询：石嘴山景岳文化发展有限公司的100%控股股东系石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司。石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司的100%控股股东系石嘴山市大武口区财政局。

本所律师认为：查询结果显示，石嘴山景岳文化发展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，具备旅游业务、住宿服务、餐饮服务的主体资格，具有项目的实施资格，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，石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目的基本情况如下：

（一）项目概况

1. 项目位置：该项目位于石嘴山市大武口区长胜街道龙泉村和



石炭井街道新华街社区。龙泉村地处大武口区南郊，西依贺兰山，东邻宁夏石嘴山经济开发区，总面积为 9 平方公里。石炭井地区位于宁夏回族自治区石嘴山市大武口区西北部，西北部与内蒙古阿拉善盟接壤，地处贺兰山北段腹地，居中国大陆中北部内蒙古高原南部。

2. 项目建设期限：建设工期为 10 个月，即从 2026 年 9 月开工建设，2027 年 6 月竣工。

3. 项目内容与规模

本项目总建筑面积 20570 平方米。其中改造现有养老院总面积 2000 平方米，改造街道现有闲置房屋总面积 17570 平方米，提升改造沿街服务用房 1000 平方米。

（二）项目公益性

本项目一方面通过改造养老院优化适老化设施、升级闲置房屋与沿街用房，改善农村居民居住条件与生活便利性，提升居民生活幸福感；另一方面，项目建设与运营过程中会创造多领域就业岗位，解决本地劳动力就业问题，还能通过文化活动与研学课程传承乡村民俗和工矿文化，增强居民文化认同感，推动城乡要素流动，缩小城乡差距，维护农村社会和谐稳定。

本所律师认为：本项目改造后的场所将提供基础医疗咨询、公益科普课程、24 小时旅游咨询等免费或低成本服务，完善的基础设施也将惠及周边居民与游客，提升区域公共服务均等化水平。项目



全程遵循环保要求，减少施工与运营对环境的影响，同时保护传统建筑风貌与工业遗存，为公众保留生态宜居空间与文化体验场所，实现生态、文化效益的全民共享，具备公益性特征。项目收益来源为临街商铺租赁收入，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《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》（项目代码：2510-640202-04-01-719629），本项目概算总投资为 6337.21 万元。

资金来源：申请发行地方政府专项债券和单位自筹资金。本项目资金具体情况如下：（1）本项目申请地方政府专项债券 5000.00 万元，其中 2026 年（本次）发行 3800.00 万元，调整债券 200.00 万元，2027 年新增发行 1000.00 万元，债券期限均为 20 年。（2）项目单位自筹资金 1337.21 万元，其中 2026 年 10 月预计到位 337.21 万元，2027 年上半年预计到位 1000.00 万元，配套资金根据项目建设进度按期到位。

融资计划：本项目计划发债 5000.00 万元。2026 年（本次）发行 3800.00 万元，债券期限为 20 年，测算利率为 2.50%。2027 年（计划）发行 1000.00 万元，债券期限为 20 年，测算利率为



2.50%。调整原债券编码为 2505982 的结余专项债券资金 200.00 万元至本项目，债券期限 10 年，发行利率为 2.06%。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）项目审批手续

项目备案证：《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》（项目名称：石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目，项目代码：2510-640202-04-01-719629）

本所律师认为：本项目现已取得项目备案证。本项目属于老旧街区提升改造，主要对既有房屋建筑实施内部改造及外立面整治，不涉及新增建设用地，按照相关规定无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设用地批准书等用地审批手续；项目改造内容不属于重大建设项目范畴，依法豁免环评审批。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《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 11954.17 万元，总运营成本 2382.67 万元，相关税费 394.86 万元，故可偿债收益为 9176.64 万元，总债务还本付息为 7439.14 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.23，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，石嘴山景岳文化发展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

新疆恒实嘉禾会计师事务所（普通合伙）受石嘴山景岳文化发展有限公司委托并出具了《财务评估报告》。

新疆恒实嘉禾会计师事务所（普通合伙）现持有乌鲁木齐市高



新技术产业开发区（新市区）市场监督管理局于 2024 年 10 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91650104MABYMXGXXT）以及新疆维吾尔自治区财政厅于 2024 年 10 月 25 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：65010144，批准执业文号：新财协字（2023）23 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 3164000045400433XX 的《律师事务所执业许可证》。

本所指派王子源、马瑞律师作为本次债券发行法律事务的经办律师。其中经办律师王子源现持有宁夏回族自治区司法厅核发的执业证号为 16401201710474881 的《律师执业证》、经办律师马瑞现持有宁夏回族自治区司法厅核发的执业证号为 16401202111336957 的《律师执业证》。经办律师均为本所执业律师，其律师执业证均已通过 2026 年度年检，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。本项目所涉及到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。项目实施机构从事文化旅游行业，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。项目实施机构主要经营领域涉及文化旅游行业，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、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。

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）项目的实施单位系依法成立并存续的国有企业，具有项目的实施资格。

（二）本项目现已取得项目备案证。本项目属于老旧街区提升改造，主要对既有房屋建筑实施内部改造及外立面整治，不涉及新增建设用地，按照相关规定无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设用地批准书等用地审批手续；项目改造内容不属于重大建设项目范畴，依法豁免环评审批。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。

本法律意见书一式四份，具有同等法律效力。

（以下无正文）



（此页无正文，为《宁夏综义律师事务所关于石嘴山市大武口区区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目专项债券法律意见书》之签名盖章页）

宁夏综义律师事务所



律师： 马端

律师： 马端

2026 年 08 月 28 日



附件：律师事务所执业许可证

