

# 霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目 专项债券之法律意见书

陕西云德(乌鲁木齐)律师事务所

2025 年 11 月



## 目录

第一部分引言 .....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明的事项 .....	4
第二部分正文 .....	5
一、项目概述 .....	5
二、专项债券拟定基本情况 .....	5
三、项目业主的基本情况 .....	6
四、项目批复文件 .....	8
五、中介机构 .....	8
六、本期债券的风险因素及偿债保障措施 .....	11
七、结论性意见 .....	12

# 律师事务所霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目专项债券 之法律意见书

**谨致：** 霍尔果斯市工业和信息化局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，以下简称“国发[2014]43号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，律师事务所（以下简称“本所”）作为霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分引言

### 一、释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下特定含义：

本法律意见书	指	《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目专项债券之法律意见书》
本债券	指	霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目专项债券
国发[2014]43 号	指	《国务院加强地方性债务管理的意见》
财库[2015]83 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预[2018]34 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库[2018]37 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
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[2021]61 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
本所	指	陕西云德(乌鲁木齐)律师事务所
会计师事务所	指	北京市保盈通会计师事务所（普通合伙）
《总体评价》	指	《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告》

## 二、律师声明的事项

本所律师依据本法律意见书出具日前发行人已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与发行人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

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，对发行人的行为以及本期债券发行的合法、合规、真实、有效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。

本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人本期债券发行申请所必备的法律文件，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。

## 第二部分正文

### 一、项目概述

项目名称：霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目

项目建设地点：霍尔果斯市

项目建设内容及规模：项目建设规模为新建 105 座标准化厂房，建筑面积 1013478 平方米。

项目建设期：2021 年 6 月～2026 年 12 月。

项目总投资：项目总投资为 401080.00 万元，本项目申报地方政府专项债券总额 320000 万元，2020 年已发行 20000 万元，专项债券年利率 3.62%；2021 年已发行 106000 万元，其中第一次已发债券 20000 万元，利率为 3.74%，第二次已发债券 20000 万元，利率为 3.74%，第三次已发债券 66000 万元，利率为 3.53%；2022 年已发行 130000 万元，其中第一次已发债券 30000 万元，利率为 3.33%，第二次已发债券 100000 万元，利率为 3.09%；2025 年计划申请 6000 万元，2026 年计划申请 58000 万元。债券期 15 年，2025、2026 专项债券年利率暂按 3.20% 计算，存续期内不还本金，仅支付利息，期末一次性偿还本息项目。项目前期建设手续已完备。

### 二、专项债券拟定基本情况

根据《关于新疆霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，专项债券拟定的基本情况如下：

债券名称：霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目专项债券

项目实施单位：霍尔果斯市工业和信息化局

本次发行规模：人民币 6000 万元

债券期限：15 年

资金用途：项目建设

债券利率：本期债券为固定利率债券，本期债券票面利率在债券存

续期内固定不变

还款方式：每半年付息一次，最后一年偿还本金。

本项目申报地方政府专项债券总额 320000 万元，2020 年已发行 20000 万元，专项债券年利率 3.62%；2021 年已发行 106000 万元，其中第一次已发债券 20000 万元，利率为 3.74%，第二次已发债券 20000 万元，利率为 3.74%，第三次已发债券 66000 万元，利率为 3.53%；2022 年已发行 130000 万元，其中第一次已发债券 30000 万元，利率为 3.33%，第二次已发债券 100000 万元，利率为 3.09%；2025 年计划申请 6000 万元，2026 年计划申请 58000 万元。债券期 15 年，2025、2026 专项债券年利率暂按 3.20%计算。

以上发行要素具体以自治区人民政府的最终确定的发行要素为准。

### 三、项目业主的基本情况

霍尔果斯市工业和信息化局的基本信息如下：

机构名称：霍尔果斯市工业和信息化局

主要职责是：

（一）贯彻执行国家工业和信息化的法律法规和方针政策以及自治区、自治州工业和信息化发展的综合性法规、规章、政策，提出市工业和信息化发展的政策建议，并组织实施和监督检查。推进信息化和工业化融合发展。

（二）拟订工业和信息化发展规划。根据国家、自治区、自治州产业政策，拟订产业政策并组织实施。指导产业合理布局和结构调整。组织协调重点产业调整和质量发展规划的拟订与实施。

（三）监测分析工业经济运行态势，调节工业经济运行。拟订工业经济运行调控目标、政策措施。统计并发布相关信息，进行预测预警和信息引导。协调解决工业经济运行中的重大问题并提出政策建议。负责协调油地关系。贯彻落实国家、自治区、自治州关于现代物流业发展的



相关政策措施。负责工业经济运行和产业安全有关工作。

（四）贯彻落实自治区、自治州行业专项规划、行业法规、技术规范和标准，负责工业和信息化领域各行业的管理。负责盐业行业管理。负责园区建设管理综合协调工作。负责煤电煤化工产业发展工作。负责冶金、有色金属、黄金、稀土、轻工、纺织、机电、建材等行业管理。

负责工业和信息产业及信息化建设的技术改造投资管理。贯彻自治区、

研究和规划技术改造项目投资方向和布局，负责权限内技术改造投资项目审核上

报、备案。

（六）贯彻自治区、自治州工业和信息化领域技术创新政策措施。培育和发展战略性新兴产业。贯彻自治区、自治州装备工业发展规划及政策措施。负责推进装备制造产业发展工作。指导工业和信息化领域对外经济技术合作、交流及招商引资工作。

（七）指导工业和信息化领域体制改革和管理创新。拟订促进中小企业发展的相关政策措施，负责对中小企业的宏观指导和服务，指导中小企业改革与发展，建立健全服务体系。负责工业和信息化领域人员的培训。负责组织协调减轻企业负担工作。

（八）贯彻落实自治区、自治州工业和信息化领域资源节约和综合利用规划、政策。指导工业节能减排综合协调和监督管理工作，负责工业节能执法工作。指导工业和信息化领域循环经济发展。协调工业和信息化领域清洁生产和节能环保产业发展工作。

（九）负责民爆行业管理。对民用爆炸物品生产、销售依法实施监督管理。指导监督工业领域安全生产工作。

（十）组织执行国家电力行业技术规范和标准。负责权限范围内的电力行政执法、监督和行政许可。负责制定年度电力行业运行调控目标。



组织协调解决电力生产、运营和供应中的重大问题。指导电力调度工作。

（十一）负责推进信息化工作。指导协调经济社会各领域信息技术的推广应用工作。推进跨行业、跨部门面向社会公共服务的互联互通及重要信息资源开发利用和共享。统筹指导工业信息安全管理。

（十二）指导电子信息产业的发展。指导电子信息产品制造业、软件业、信息服务业发展。指导电子信息产业基地建设。协调电子信息产业重大专项实施。

（十三）完成市人民政府交办的其他任务。。

本所律师认为，霍尔果斯市工业和信息化局作为项目实施主体符合相关法律法规及规范性文件的规定。

#### **四、项目批复文件**

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目已取得批复文件如下：

1. 霍尔果斯市发展和改革委员会出具的《关于对霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（霍市发改投资（2020）10号）。

综上，本所律师认为：霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策法规及地区发展规划的要求。

#### **五、中介机构**

##### **（一）专项法律机构**

本所是经中华人民共和国新疆生产建设兵团司法局批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师认为：陕西云德(乌鲁木齐)律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

##### **（二）审计机构及总体评价报告**

## 1、审计机构

北京合瑞君华会计师事务所（普通合伙）现持有北京市丰台区市场监督管理局于 2020 年 12 月 28 日核发的统一社会信用代码为 91110106MA01N4T09N 的营业执照，北京市财政局于 2020 年 3 月 26 日核发的执业证书编号为 11010354 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：北京合瑞君华会计师事务所系经批准依法设立且核发存续的会计师事务所，具备会计从业资质。

## 2、专项评价报告

### （四）专项评价报告

根据北京合瑞君华会计师事务所出具的《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告》，通过测算，本项目预计在债券存续期内可实现总收入 743514.15 万元，扣除运营成本和相关税费后，可实现总收益 595907.46 万元，本项目专项债券本息合计 483922.00 万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为 1.23 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

本项目实施机构委托的项目运营方能够执行本项目的还本付息责任，报告认为，该项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

根据本项目《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告》本项目的收入如下。

本项目营业收入主要包含厂房租赁收入、停车位收入、充电收入三大板块。运营期收入共计：743514.15 万元。

厂房租赁收入：依托周边工业地产市场租金水平调研，结合本项目厂房标准、配备新能源汽车充电站等差异化竞争优势，经综合系数折算后，确定基准租赁单价为 35 元/平方米·月。出租率按第一年 70%、第

二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，租金每 3 年上涨 5%，测算周期覆盖项目全生命周期，按全年 12 个月计租。

运营期第一年厂房租赁收入=面积\*单价\*出租率=1013478.00m<sup>2</sup>\*35 元/m<sup>2</sup>/月\*12\*70%=29796.25 万元。经动态模拟，全生命周期厂房租赁收入达 628334.34 万元

停车位收入：参照区域市场行情，确定基准单价为 2 元/小时，每天收费时数为 10 小时，停车位数量 3200 个，经系统测算，全生命周期停车位收入累计达 32256.00 万元。

充电桩收入：充电桩服务费价格依据：依据《新疆维吾尔自治区发展和改革委员会文件》（新发改能价〔2016〕985 号）：第一条明确“充电设施经营单位可向电动汽车用户收取电费及充电服务费”；第三条“充电服务费标准”规定：非电动公交车类别（本项目适用此类别）充电服务费上限为 1.20 元/千瓦时，经营单位可自主下浮定价。基于上述收费文件规定，本项目暂定大巴车充电桩服务费收费标准为 0.80 元/千瓦时；因电费由国家电网直接收取，本次仅核算充电服务费收入，不包含电费，亦不考虑电费成本。

充电桩用电量测算依据：计划设置小车专用充电桩位置 960 个，根据乘联分会&科瑞咨询联合发布 2024 年 9 月新能源汽车三电系统洞察报告，新能源汽车单车平均电量为 45.9kWh。每日每充电位平均服务小车数量为 3.5 辆次，每年递增 5%至 5.2 辆/天，充电桩数量为 960 个。经系统测算，全生命周期充电收入累计达 82923.80 万元。

债券持有期项目营运总收入 743514.15 万元。在债券存续期内，预计收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。项目运营期经营成本为 9589.10 万元，税金总额为 138017.58 万元，总收益为 595907.46 万元。

### 3. 项目现金流入

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由区级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开设独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

根据第三方咨询服务机构所出具的本次专项债项目的《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告》，本所律师认为：未发现预测收入的法律依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的财务数据存在明显偏差。项目的融资与收益能够达到平衡，符合财预[2017]89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

根据项目的《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告》及相关政府批文，本所律师认为：项目已设置募集资金运用计划及项目建设计划，募集资金使用不违反法律法规及相关规定。

本所律师认为：本期债券中列入的项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 六、本期债券的风险因素及偿债保障措施

### (一) 利率波动风险

国际国内宏观经济状况复杂，经济环境的变化以及国家、地区经济政策的变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，进而影响项目投资收益的平衡。

## （二）项目建设风险

在项目建设过程中，存在工期拖延、工程质量、施工方违约等方面的风险造成的停工、返工以及违约等情形，可能导致建设成本超出预算。

## （三）市场风险及财务风险

在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度以及专项债券的利息兑付，因此面临一定风险。

## （四）偿债保障措施

根据本项目《霍尔果斯百万平米标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告》，项目的偿债保护机制包括：从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处理预案，建立完善的债券资金使用管理机制。

# 七、结论性意见

本所认为：

（一）霍尔果斯市工业和信息化局作为项目建设主体符合要求。

（二）霍尔果斯市工业和信息化局具备事业单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，单位依法有效存续。

（三）本项目已履行立项等相关手续。

（四）本项目收入来源合法合规。

（五）本次发行不足以偿还本息的风险可控，项目资金用途、项目收益与融资平衡情况符合“财预[2016]155号文”、“财预[2017]89号文”等相关规定。



（六）为本期债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均为依法成立并合法存续的中介服务机构。

（七）本期债券的预期收益符合“财预[2017]89号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，实施本期债券发行方案不存在法律上之障碍。

本法律意见书正本一式肆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书由陕西云德(乌鲁木齐)律师事务所出具，经办律师为张新龙律师，经本所经办律师盖章并加盖本所公章后方生效。

本法律意见书正本一式肆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

陕西云德(乌鲁木齐)律师事务所

经办律师：



执业许可证:

