

新疆葛泽萍律师事务所

昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目

法

律



见

书

新疆葛泽萍律师事务所

2025 年 12 月 6 日

新疆葛泽萍律师事务所
关于昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设
项目法律意见书

(2025) 葛律法意字 009 号

致昌吉市经济发展投资有限责任公司：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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》（厅字〔2019〕133号）、财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府债券发行管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，新疆葛泽萍律师事务所（以下简称“本所”）作为昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，进行法律审查，并出具本法律意见书。为出具本法律意见书，特作出如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和相关规范性文件的有关规定发表法律意见。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或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

2. 在本法律意见书中，本所律师仅就本项目有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关《昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建

设项目可行性研究报告》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。

3. 本所律师对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本项目的合法合规、真实、有效亦进行了充分的审核验证，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。

4. 本所律师同意部分或全部在本项目相关文件中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致公众对事实和法律认知上的曲解。

5. 本法律意见书仅供本项目之目的使用，非经本所和经办律师同意，不得作任何其他使用。

6. 本所律师同意将本法律意见书作为本项目所必备的法律文件，同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目相关事宜，对昌吉市经济发展投资有限责任公司提供的有关文件和事实进行核查、验证后，出具本法律意见如下：

一、项目实施单位

本项目实施单位昌吉市经济发展投资有限责任公司是依法设立并有效存续的国有企业法人，对项目的主要职能是：具体负责项目规划、建设项目实施和综合管理工作等。

综上，本所律师认为，昌吉市经济发展投资有限责任公司具备本项目实施的主体资格。

二、项目概述

根据昌吉市发展和改革委员会于2025年8月12日核发的昌市发改地字〔2025〕94号《昌吉市发展和改革委员会关于昌吉市老旧热

电厂区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(以下简称《可行性研究报告》)及本所律师核查。

(一) 政策背景

2016年5月,《头屯河生态整治区域协调发展总体规划》获自治区批复,昌吉市全面启动头屯河沿岸综合整治项目,旨在把河道治理、环境保护、城市绿化有机结合起来,极大改善头屯河两岸的自然生态。华电闲置储煤仓和土地处于该景观带,对其进行开发利用符合头屯河生态整治的总体规划,可进一步提升区域生态环境质量和景观效果。

根据头屯河沿岸综合整治规划,重点围绕头屯河流域空间、交通、水系,统筹考虑植入新产业、新业态,以文化旅游产业为主要内容,建设文化旅游产业园,进一步激发沿岸经济发展活力,力争将头屯河沿岸综合整治工程打造成生态修复示范区、城市形象示范区、产业聚集发展示范区。昌吉华电的闲置储煤仓和土地作为头屯河景观带内的存量空间,对其开发有利于优化城市空间布局,为新产业、新业态提供发展载体,促进城市产业升级和经济高质量发展。

本项目的立项符合国家、新疆、昌吉市的相关政策要求,立项依据充分。

(二) 项目背景

破解闲置资产“沉睡”,释放资源经济价值。华电二期储煤仓及场地因热电厂搬迁而长期闲置,这类工业遗留资产若不加以盘活。

从资产效益看，闲置场地及储煤仓长期未投入使用。土地作为稀缺资源，在昌吉市城市扩张和产业升级的背景下，闲置状态直接造成资源浪费，无法为地方经济贡献税收、就业等效益。

因此，通过专业国企（昌吉市经济发展投资有限责任公司）介入购买并开发运营，能将“闲置资产”转化为“经营资产”，通过租赁、改造利用、产业植入等方式激活其经济属性，实现资源的优化配置，这是盘活存量资产、提高资产使用效率的必然举措。

改善头屯河景观带整体风貌，提升城市生态与人文价值的迫切需求

该闲置场地位于头屯河景观带核心区域，而头屯河作为昌吉市重要的生态廊道和城市名片，其景观整治与功能提升是城市发展的重点工作：

因此，对该场地进行开发运营，本质上是头屯河景观带“全域整治、系统提升”。实现“工业伤疤”向“城市亮点”的转变。

综上，昌吉市经济发展投资有限责任公司的介入，正是通过市场化手段破解现实矛盾，让闲置资源重新融入城市发展脉络，最终实现生态效益、社会效益与经济效益的统一，为此，提出本项目建设。

二、项目基本情况

（一）根据《可行性研究报告》内容：

1 项目名称为：

昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目；

2、项目主管单位：昌吉市经济发展投资有限责任公司；

3、项目建设地点

昌吉市。

4、建设期

项目预计 2025 年 10 月开工，2027 年 9 月竣工。

5、项目建设规模及主要内容：

总占地面积约 275 亩进行更新改造：1、对 14000 平方米原有建筑进行室内设施改造包括建筑节能保温、室内供热、电气、消防、给排水等设施；2、对地块内约 22500 平方米无改造价值建筑进行拆除清理；3、结合地块内保留的建筑、设施，打造遗址文化旅游、夜间经济、户外活动、科普、创业基地等功能为一体的产业园区；4、配套附属设施建设等。

6、项目投向领域

城市更新中的老旧厂区改造。

（二）项目融资计划

项目总投资 10000 万元，其中：申请专项债券资金 4000 万元（作为资本金，2025 年 10 月已发行到位专项债券资金 2000 万元，实际利率 2.34%，本次申请专项债券资金 2000 万元，利率按 3.2%估算，债券期限均为 20 年，每半年付息一次，到期一次还本），银行贷款 6000 万元（贷款期限 20 年，利率按 4%估算，利息按期支付，到期一次还本）。

经本律所律师核查，上述资金用途及来源均符合法律规定。

三、项目已取得的批复文件

本项目经昌吉市发展和改革委员会于2025年8月12日核发的昌吉市发改地字〔2025〕94号《昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》对建设内容进行了批复。

综上,本所律师认为:本期债券募集资金将用于本项目使用,该项目符合政策及发展规划,且已取得立项批复,待完成前期工作及项目相关手续,即可开工建设。

四、关于本项目的专项评价与法律审查

(一)《可行性研究报告》已经披露了本项目的背景、项目概况、项目融资平衡情况、项目风险等,符合《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律规定。

(二) 审计机构及专项评价报告

昌吉市经济发展投资有限责任公司委托中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所为本项目的审计机构。

1、审计机构

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所现持有乌鲁木齐市市场监督管理局于2014年2月20日核发的统一社会信用代码为91650100092755012Q的《营业执照》、新疆维吾尔自治区财政厅于核发的证书编号为110102056501的《会计师事务所执业证书》。

2、专项评价报告

经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所对本项目专项债券收益和融资自求平衡专项评价,项目的总债务偿债覆盖倍数为1.26倍,满足专项债偿债覆盖倍数大于1.2倍的要求。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所出具的《昌吉

市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目专项债券收益和融资自求平衡专项评价报告》认为：昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目专项债券可以以优惠于银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目的运营收入来源为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券发行还本付息要求。因此，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

综上，本所律师认为：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，进行该项审计业务的经办人李东吉、苏玲都是该所正在执业的注册会计师，与昌吉市经济发展投资有限责任公司不存在关联关系，具备为本项目出具专项评价报告的资质，符合本项目对中介机构资质要求的相关规定。

（三）法律顾问及法律意见

本所受聘作为本项目的专项法律顾问，就本项目的相关事宜提供法律意见。

本所现持有新疆维吾尔自治区司法厅于 2018 年 4 月 3 日核发的统一社会信用代码为 3165000032875974XX 号的《律师事务所执业许可证》，本次法律审查的经办律师葛泽萍持有编号为 16523199911326389 的《律师执业证》。

综上，本所及经办律师具备为本项目提供法律审查服务的资质，与昌吉市经济发展投资有限责任公司不存在关联关系，符合本项目对中介机构资质要求的相关规定。

五、结论意见

综合以上内容，本所律师认为：

(一)项目实施单位昌吉市经济发展投资有限责任公司是依法设立并有效存续的机关法人，具备项目实施的主体资格。

(二)取得昌吉市发展和改革委员会于 2025 年 8 月 12 日核发的奇发改项目〔2025〕94 号《关于昌吉市老旧热电厂区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》核准，且根据会计事务所专项评价结果，本期债券的发行符合《地方政府债券发行管理办法》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》等法律、法规及规范性文件的规定。

(三)项目投资的地方财政自筹资金及申请地方政府专项债券资金将专项用于本项目，符合相关法律规定。

(四)为本期债券发行提供服务的审计机构、法律审查机构及其专业人员均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式六份，由本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

新疆葛泽萍律师事务所



2025 年 12 月 6 日

附：新疆葛泽萍律师事务所执业许可证复印件

葛泽萍律师执业证

律师事务所执业许可证

证号: 3165000032875974XX

新疆葛泽萍

律师事务所, 符合《律师法》

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: 新疆维吾尔自治区司法厅
发证日期: 2018



执业机构	新疆葛泽萍律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16523199911326389		
法律职业资格 或律师资格证号	659873110167		
发证机关	新疆维吾尔自治区司法厅	持证人	葛泽萍
发证日期	2021 年 02 月 19 日	性 别	女
		身份证号	652323197311210028

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年4月30日起 2024年4月30日止	考核年度	2024年4月30日起 2025年4月30日止
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关	新疆维吾尔自治区司法厅 年度考核备案 专用章 6523010028358	备案机关	新疆维吾尔自治区司法厅 年度考核备案 专用章 6523010028358
备案日期	2023年4月30日	备案日期	2024年4月30日