

新疆金桥律师事务所
关于吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升
及配套基础设施建设项目

专项债券

法

律

意

见

书

二〇二六年六月

目 录

释义.....	3
一、项目概况.....	4
二、项目业主及发行人.....	5
（一）项目业主	5
（二）项目发行人	7
三、债券发行要素	7
四、项目融资平衡方案.....	8
五、法律风险	13
（一）利率波动风险	13
（二）偿付风险	14
六、中介服务机构	14
（一）北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）	14
（二）新疆金桥律师事务所	15
七、结论意见	15

释义

吐鲁番管委会	指	吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局
本所	指	新疆金桥律师事务所
项目实施主体	指	吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局
本债券	指	指发行额为 12000 万元，关于吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目专项债券
本法律意见书	指	指本所为发行本期专项债券出具《关于吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目专项债券之法律意见书》

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

新疆金桥律师事务所
关于吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升
及配套基础设施建设项目专项债券
之
法律意见书

(2025)新金律函字第 29 号

致：吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局

根据《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,新疆金桥律师事务所(以下简称“本所”)作为关于吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升及配套基础设施建设项目专项债券之法律意见书(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。

本所律师依据本法律意见书出具目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、信用评级、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会计报表、审计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。

本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露

文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、项目概况

(一) 项目名称：吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目。

(二) 项目性质：新建项目。

(三) 主管部门：吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局。

(四) 建设地点：吐鲁番市高昌区。

(五) 建设内容：1、弱电排管 HDPE50-HDPE110 和 PE 材质七孔梅花管组合排管 6200 米；2、电力排管 HDPE90-HDPE125 规格 5500 米；3、改造提升道路 14520 平方米；4、消防设施 D=1000mm 检查井及给水阀门井 1700 个，室外消火栓 55 个；5、安防监控设施 92 套；6、停车设施 5100 平方米；7、照明工程设施 133 套；8、便民服务设施 3 座；9、社区综合服务设施 4100 平方米；10、文化体育设施 22700 平方米等。

(六) 项目总投资：项目总投资 12000.00 万元，其中：工程费用 10270.79 万元，占总投资的 85.59%；工程其他费用 573.65 万元，占总投资的 4.78%；基本预备费 867.56 万元，占总投资的 7.23%；建设期利息 288.00 万元，占总投资的 2.40%。

(七) 项目资金筹措：项目总投资 12000 万元，本项目专项债券需求总额 9000 万元(本次拟发行债券资金 4000.00 万元)，地方配套资金 3000 万元。

二、项目业主及发行人

（一）项目业主

吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目的主管部门为吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局。吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局统一社会信用代码为：652101010600261B，其性质为国家机关，其主要职责是：“①贯彻执行国家、自治区建设事业（包括工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、住宅和房地产业、市政公用事业、勘察设计、人民防空等）的法律法规、方针、政策和法律、法规；对全区建设事业进行行业管理。②承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全区住房，保障相关办法并指导实施。拟订保障性住房规划及办法，会同有关部门做好国家和自治区有关保障性住房资金安排工作，监督组织实施。拟订住房保障发展规划和年度计划并监督实施。③承担推进住房制度改革的责任。拟订全区住房办法，指导住房建设和住房制度改革，拟订全区住房建设规划并指导实施。承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任，会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管办法并监督执行；提出房地产行业发展规划，负责拟订房地产开发、房屋销售、房屋租赁、物业管理等规章制度并监督执行。④承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任。拟订全区住房和城乡建设行业发展中长期规划，提出住房和城乡建设重大问题的办法和建议。起草住

房和城乡建设管理办法、政府规章草案，拟订全区住房和城乡建设规范性文件。⑤负责市政公用事业特许经营、供水、供气、供热和市容环境卫生、园林绿化法律法规规章执行的监督指导；指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理。

⑥承担规范和指导全区村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设办法并指导实施，指导农村住房建设和安全及危庭改造，指导村庄和小城镇人居环境的改善工作，指导区重点（示范）镇的建设。⑦指导全区建筑业管理工作，培育和规范建筑市场；指导监督建筑业市场管理。⑧承担建筑工程质量安全监管责任。负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的法律法规规章执行的监督指导，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理。⑨综合管理城乡建设抗震减灾工作。负责城乡抗震安居工程建设的指导监督；对全区各类房屋建筑及其附属设施和城市市政工程的抗震设计规范的实施进行监督检查；负责组织城市超限高层建筑工程抗震设防审查工作；指导震后重建工作。⑩承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能的办法、规划并监督实施，负责建筑节能法律法规规章执行情况的监督检查。”经费来源为财政拨款。

基于上述，本所律师认为，吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局系具有独立法人资格的国家机关，并已获得吐鲁番市高昌区人民政府的授权，具备从事城市基础建设服务的主体

资格。

（二）项目发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府举债的方式筹措。根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第四条“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。

省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。”本项目专项债券发行主体为新疆维吾尔自治区人民政府，符合《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）的规定。

三、债券发行要素

（一）债券名称：吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目专项债券。

（二）发行人：新疆维吾尔自治区人民政府。

（三）发行品种：专项债券。

（四）申请债券期限：申请 10 年期专项债券。

（五）申请发行总额：本项目申请专项收益债券资金 9000 万元（本次拟发行债券资金 4000.00 万元）。根据《财政部关于下达 2019 年分地区地方政府债券限额的通知》（财预【2019】41 号文件）。本律师认为，本项目申报专项债券

资金 9000 万元（本次拟发行债券资金 4000.00 万元），在可发行额度内，符合《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（国发【2014】43 号文件）、《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155 号）及其他相关法律法规、政策向文件的规定。

（六）债券用途：全部用于吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升及配套基础设施建设项目。

（七）还本付息方式：每年付息、到期一次性还本。

四、项目融资平衡方案

根据北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）出具的《吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升及配套基础设施建设项目专项债券方案总体评价》（以下简称“总体评价”），吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升及配套基础设施建设项目债券拟发行规模为 9000 万元（本次拟发行债券资金 4000.00 万元），专项债券发行期限均为 10 年，债券融资利率暂按 3.2% 计算，每年付息，到期还本，10 年后偿还本金，应还利息 2880 万元，本息合计 11880 万元。

根据北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）的预测：

（一）项目收入预测：

本项目融资期限 10 年，其中建设期 1 年，运营期 9 年。本项目收入主要为房屋租赁收入、小区内停车场收入、小区外停车位收入、充电桩收入和便民综合服务收入、坎儿井演

艺中心和新城文化艺术馆。

(1) 房屋租赁收入：房屋面积为 4100.00 万平方米；根据高昌区商业房屋租赁的单价为 1.8 元/平方米/天，每年每平方米为 648.00 元，年房屋租赁收入为 265.68 万元。

(2) 小区内停车场收入：根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》为依据计算，平均单价 5 元/小时，天数按 300 天计算，300 个停车位，每天按 12 个小时计算，利用率为 80.00%，年停车场收入为 432.00 万元。

(3) 小区外停车位收入：根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》为依据计算，平均单价 3 元/小时，天数按 300 天计算，483 个停车位，每天按 12 个小时计算，利用率为 80.00%，年停车场收入为 417.60 万元。

(4) 充电桩收入：根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》为依据计算，充电桩数量为 10 个，单个充电时间为 12 小时，充电天数按 300 天计算，单个充电电量 40 度/小时，单价为每度电 4 元，年充电桩收入为 576.00 万元。

(5) 便民综合服务收入：每年每个单价 500000.00 元，数量为 3 个，年收益为 150.00 万元。

(6) 坎儿井演艺中心和新城文化艺术馆包括一下内容：

根据吐鲁番市发展和改革委员会《关于公开吐鲁番市旅游景区门票价格和区间车票价及有关减免政策的报告》，坎儿井民俗园演出门票每个人 40 元，每年出演 50 场，上座率 60%，年收益为 60 万元；企业活动场地租赁，每年提供 50 场租赁服务，每场 5000 元，年受益为 25 万元，婚庆活动场地租赁，每年提供 100 场服务，每场 8000 元，年收益为 80 万元；新城文化艺术馆包括：场馆基础收费（活动室），每人每小时 20 元，每天 8 小时开放，每年按 300 天计算，年收益为 96 万元；特色服务收入（非遗体验课），每人 80 元，每月参与人数 100 人次，每年 12 个月，年受益为 9.6 万元；政府购买服务（讲座、展览等），根据《关于公共文化领域自治区以下财政事权和支出责任划分改革实施方案》，将展览讲座场以 50 万元出售政府，年收益为 50 万元。年坎儿井演艺中心和新城的文化馆收入 320.60 万元。

项目类别	具体项目	收入依据	收费标准	数量	年收入计算公式	年收入(万元)
坎儿井演艺中心收入	演出门票收入	吐鲁番市发展和改革委员会《关于公开吐鲁番市旅游景区门票价格和区间车票价及有关减免政策的报告》	坎儿井民俗园门票每个人 40 元，每年出演 50 场，上座率 60%	500 个座位	$40 \times 500 \times 50 \text{ 场} / \text{年} \times 60\%$	60
	企业活动：场地租赁收入	合同	5000 元/场	50 场/年	$5000 \times 50 \text{ 场} / \text{年}$	25
	婚庆活动：场地租赁收入		8000 元/场	100 场/年	$8000 \times 100 \text{ 场} / \text{年}$	80

新城文化艺术馆	场馆基础收费（活动室）	合同	20 元/人/小时	20 间	20*8*20*300 天	96
	特色服务收入（非遗体验课）		80 元/人	100 人/月	80*100*12 月	9.6
	政府购买服务（讲座、展览等）	《关于公共文化领域自治区以下财政事权和支出责任划分改革实施方案》	500000 元	1	1*500000 元	50
合计						320.6

综上所述，测算期限内项目合计总收入为 21049.92 万元，年均 2104.99 万元。

（二）项目成本预测：

根据《吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，后期的运营成本主要有原材料及燃料动力费，工资及福利费，修理费，折旧费，财务费用及其他费用等，具体如下：

（1）原材料燃料动力费

根据行业现状，原材料简按收入的 1% 计算，原材料燃料动力费测算期限内合计 210.50 万元，年均 21.05 万元。

（2）工资及福利费

本项目预计新增 2 名员工，每人年工资及福利费为 6 万元，测算期限内合计工资及福利费为 108.00 万元，年均 10.80 万元。

（3）财务费用

包括兑付费用、发行费用、登记托管费用、利息费等，

财务费用合计 2602.31 万元，年均 260.23 万元。

（4）修理费

本项目修理费按照固定资产原值的 1% 计算，测算期限内合计修理费 1080.00 万元，年均 108.00 万元。

（5）折旧费

固定资产折旧费采用直线法平均计算，残值按 5%。房屋折旧年限 20 年，设备 10 年，测算期限内合计折旧费 5307.49 万元，年均 530.75 万元。

（6）其他费用

包括管理费用、维修费用及其他不可预见的费用，按照销售收入的 1% 来计算，测算期限内合计 210.50 万元，年均 21.05 万元。

综上所述，项目测算期限内的总成本费用为 9518.81 万元，年均 951.88 万元；经营成本测算期限内合计 1609.00 万元，年均 160.90 万元。

（三）相关税费

根据项目运营内容，全面列示项目涉及的增值税、城市建设维护税、地方教育费附加及企业所得税。

（1）增值税：按照收入计算，税率 9%。项目计算期内合计税额 1738.07 万元，年均 173.81 万元。

（2）城市维护建设税：按照增值税的 5% 计算，项目计算期内合计税额 86.90 万元，年均 8.69 万元。

(3) 教育费附加：按照增值税的 3% 计算，项目计算期内合计税额 52.14 万元，年均 5.21 万元。

(4) 地方教育费附加：按照增值税的 2% 计算，项目计算期内合计税额 34.76 万元，年均 3.48 万元

(5) 企业所得税：按照 25% 计算，项目计算期内合计税额 2404.81 万元，年均 240.48 万元。

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目测算期限内预计项目运营收入 21049.92 万元，增值税为 1738.07 万元，项目运营成本为 1609.00 万元，税金及附加为 173.81 万元，所得税为 2404.81 万元。则本项目测算期限内预计项目运营净收益为 15124.24 万元，专项债券本息合计 11880.00 万元，本息保障倍数为 1.27 倍。用于还本付息资金的充足性得到保障实现项目收益与融资自求平衡。

五、法律风险

(一) 利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际政治经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）偿付风险

本项目的收入来源为居民用水收入、燃气收入。测算期限内项目合计总收入为 21049.92 万元，年均 2104.99 万元。但收益的实现易受到经营成本、经济等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

六、中介服务机构

（一）北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）

根据北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）为北京市丰台区市场监督管理局登记注册的普通合伙企业，统一社会信用代码为 91110106MA00CKG175，成立时间为 2017 年 3 月 14 日，法定代表人：周建业。住所地为北京市丰台区大成路 28 号院 3 号楼 3 层 317，经营范围为“从事会计师事务所业务；代理记账；社会经济咨询；法律、法规规定的其他业务（下期出资时间为 2036 年 11 月 01 日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”，登记状态为存续。

北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）出具的《吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项

目专项债券方案总体评价报告》中认为“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吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。”

综上所述,本律师认为,北京舜诚金荣会计师事务所(普通合伙)系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业,具备为本项目出具预期收益与融资自求平衡专项审核报告的资质。

(二) 新疆金桥律师事务所

新疆金桥律师事务所系经新疆维吾尔自治区司法厅批准设立的律师事务所,现持有新疆维吾尔自治区司法厅于2000年5月10日核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码为3164000004576122425,本法律意见书已由两名执业律师签名并加盖公章。

综上所述,本律师认为新疆金桥律师事务所系经批准依法成立且合法存续的律师事务所,具备为吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目进行法律分析并出具法律意见书的资质,在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资质。

七、结论意见

根据以上内容,本所律师认为:

(一)吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局系具有独立法

人资格的国家机关，并已获得吐鲁番市高昌区人民政府的授权，具备城市基础建设服务的主体资格，符合财预【2017】89 号文件的实施主体要求。

（二）吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目已取得相关立项批复文件。

（三）根据北京舜诚金荣会计师事务所（普通合伙）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，项目每年能够产生稳定的现金流，在债券存续期内共产生用于还本付息金额的净现金流入为 15124.24 万元，专项债券本息合计 11880.00 万元，本息保障倍数为 1.27 倍。能够合理偿还本项目债券的本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

（四）为本期债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应从业资质。

（五）本期债券募集资金将用于吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升建设项目，符合相关法律规定。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（新疆金桥律师事务所《关于吐鲁番市高昌区新城老旧小区改造提升及配套基础设施建设项目专项债券之法律意见书》的签署页）

新疆金桥律师事务所(盖章)

律师签名:



马慧

2026 年 6 月 11 日

新疆金桥律师事务所办公地址:

新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广成 1A
1404 室。

电话传真：0991-8764180。

手机：17609918881、17704999996。

执业机构	新疆金桥律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16501201611991204		
法律职业资格 A20136501040285 或律师资格证号			
发证机关	新疆维吾尔自治区司法厅	持证人	张洁
发证日期	2020 年 07 月 08 日	性别	女
		身份证号	652924199206051545

律师年度考核备案

考核年度	2026 年 5 月 13 日至 2027 年 5 月 31 日止
考核结果	称职
备案机关	乌鲁木齐市司法局 专用章
备案日期	律师年度考核

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	新疆金桥律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16501202011248662		
法律职业资格 或律师资格证号	A20206501030429		
发证机关	新疆维吾尔自治区司法厅	持证人	马慧
发证日期	2021 年 05 月 18 日	性 别	女
		身份证号 650103199607130028	

律师年度考核备案

考核年度	2026 年 5 月 13 日至 2027 年 5 月 31 日止
考核结果	称 职
备案机关	乌鲁木齐市司法局 专用章
备案日期	律师年度考核

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 316500004576122425

新疆金桥 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: 2022 年 04 月 20 日

No. 70066579

中华人民共和国司法部监制