



**普创律师**  
PROFESSIONAL  
MAKE A CHANCE **事务所**

第一师一团胜利小区二期建设项目

## 法律意见书

新疆普创律师事务所

二〇二五年八月

通讯地址：乌鲁木齐市经济技术开发区天鹅湖路2号爱地大厦2001室

邮政编码：8200000 联系电话：0991-3073579



新疆普创律师事务所 ZIP:830026 TEL:0991-3073579 FAX:0991-3073579  
地址:新疆乌鲁木齐市经济技术开发区天鹅湖路2号爱地大厦2001室

---

## 目录

|                        |   |
|------------------------|---|
| 第一部分引言 .....           | 2 |
| 一、释义 .....             | 2 |
| 二、前提与说明 .....          | 2 |
| 第二部分正文 .....           | 5 |
| 一、本期债券的发行要素: .....     | 5 |
| 二、本期债券的发行人 .....       | 5 |
| 三、项目实施主体资格 .....       | 5 |
| 四、本次项目概况 .....         | 6 |
| 五、关于本项目的专项债券总体评价 ..... | 7 |
| 六、结论性意见 .....          | 9 |



## 第一师一团胜利小区二期建设项目

# 法律意见书

谨致：第一师一团城镇和生态保护中心

新疆普创律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国新疆维吾尔自治区司法厅批准成立，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。

本所接受委托，作为此次关于第一师一团胜利小区二期建设项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。



## 第一部分引言

### 一、 释义

在本法律意见书中,除另有明确表达或上下文另有定义,下列各项用语具有如下特定的含义:

|        |   |                                |
|--------|---|--------------------------------|
| 中国     | 指 | 中华人民共和国                        |
| 实施主体   | 指 | 第一师一团城镇和生态保护中心                 |
| 发行人    | 指 | 新疆生产建设兵团                       |
| 财务评估报告 | 指 | 第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券方案总体评价报告    |
| 审计机构   | 指 | 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所        |
| 实施方案   | 指 | 第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券收益与融资自求平衡方案 |
| 本期发行   | 指 | 第一师一团胜利小区二期建设项目地方政府债券          |

### 二、前提与说明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明:

1. 根据《中华人民共和国预算法》(以下简称“《预算法》”)、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”)、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库〔2020〕43号,以下简称“财库〔2020〕43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”)等法律法规及规范性文件的有关规定,本律师事务所(以下简称“本所”)作为此次专项债券项目的法律顾问,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本次债券发行事宜,出具本法律意见书。

2. 本所律师依据本法律意见书出具日前,有关于本期债券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编制本法律意见书。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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发行机构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。

7. 本法律意见书经本所负责人及承办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书一式肆份，无副本，各正本均具有同等法律效力。



## 第二部分正文

### 一、本期债券的发行要素：

1. 债券名称：2025 年新疆维吾尔自治区地方政府债券
2. 发行人：新疆生产建设兵团
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
4. 债券期限：本期债券为 10 年期固定利率债券
5. 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。
6. 发行方式：招标发行
7. 发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律法规禁止购买者除外）。税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征企业所得税和个人所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

### 二、本期债券的发行人

本期债券发行人为新疆生产建设兵团，转贷给第一师阿拉尔市人民政府。

### 三、项目实施主体资格

本项目实施主体为第一师一团城镇和生态保护中心，专项债券募集资金 10000 万元，2025 年申请地方专项债券 3000 万元。主要用途为第一师一团胜利小区二期建设项目。

第一师一团城镇和生态保护中心的基本信息如下：

机构名称：第一师一团城镇和生态保护中心



机构地址：新疆维吾尔自治区阿拉尔市金银川镇光明路东605号。

主要职责：

充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告的出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

综上，本所律师认为，第一师一团城镇和生态保护中心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、本次项目概况

##### 1. 项目概况

1.1 项目名称：第一师一团胜利小区二期建设项目

1.2 主要建设规模及内容：

新建保障性住房708套，总建筑面积72878.13 m<sup>2</sup>。其中：地上总建筑面积为54856.2 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积为18021.93 m<sup>2</sup>；均为地上三层，地下一层建筑，结构形式为砖混结构。

1.3 建设地点：第一师阿拉尔市。





1.4 建设单位：第一师一团城镇和生态保护中心

1.5 建设期限：建设期为2025年—2026年。

1.6 项目总投资：19915万元。

1.7 建设目的：通过项目的实施，可以保障第一师一团保障性中低收入者各族职工群众的住房需求，是建设社会主义和谐社会的重要目标，是职工生活质量改善的重要标志。也是着眼于长治久安的发展，是民族团结的强大推力，是改善民生的根本保证，也是社会稳定的坚实基础。这样人民群众才可以安居乐业，对第一师一团的维稳工作起到必不可少的作用。

1.8 项目领域：保障性租赁住房。

## 2. 项目批复文件

第一师阿拉尔市发展和改革委员会出具的《关于第一师一团胜利小区二期建设项目可行性研究报告的批复》（师市发改发〔2022〕435号）。

第一师阿拉尔市自然资源局出具的《关于第一师一团胜利小区二期建设项目用地预审与选址意见书》（用字第6590102020B0035号）。

第一师阿拉尔市自然资源局出具的《关于第一师一团胜利小区二期建设项目建设用地规划规划许可证》（地字第6590102020B0006号）。

本所律师认为第一师一团胜利小区二期建设项目已取得相关批复文件符合相关法律法规及规范性文件的规定。

## 五、关于本项目的专项评价机构、专项评估、偿债保障

### 1. 专项评价机构

通过对负责本专项债项目“一案两书”的咨询机构进行审核，本所律师认为，咨询机构系依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为此次项目出具《第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券方案总体评价报告》的资质，具有相应的从业资格，且各项手续完备。



## 2. 本期债券的偿还计划和稳定的偿还资金来源

根据本项目《第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券方案总体评价报告》本期申请发行的专项债。

本项目的收入主要来源为：租房收入、储藏室租赁收入、停车场收入、广告牌收入、物业费收入。根据《第一师一团胜利小区二期建设项目可行性研究报告》，本项目为保障性租赁住房建设项目。

关于第一师一团胜利小区二期建设项目，计划申请发行专项债券 10000 万元，2025 年申请债券资金 3000.00 万元，2026 年申请债券资金 7000.00 万元，专项债偿债备付率为 1.45，足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

## 3. 项目现金流入

项目资金流入主要包括：第一师一团胜利小区二期建设项目投资总额为 19915 万元，其中申请专债资金 10000 万元，已到位中央财政资金 1770 万元和师市增减挂资金 1800 万元，团镇自筹 6345 万元，债券发行期限 10 年。

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县级财政统一管理，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。

根据咨询服务机构所出具的本次专项债项目的《第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券方案总体评价报告》，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，未发现预测收入的法律数据存在明显偏差。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《第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券方案总体评价报告》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。

#### 4. 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

##### 1) 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,做好期限配比、还款计划和准备,加快资金周转,适当增大流动比率,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

##### 2) 市场风险

专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:密切关注宏观经济指标和趋势,提出应对策略;运用定量风险模型和优化技术分析市场风险的来源和暴露。

#### 5. 偿债保障措施

根据本项目《第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券方案总体评价报告》,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。

综上，本所律师认为项目的偿债保障措施符合《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）、《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〕9号）的相关规定。

## 六、结论性意见

（一）本项目已完成立项、可研等行政审批手续。

（二）本项目符合国家产业政策，属于国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励项目。

（三）本项目具有公益性，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有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。

（四）本项目资本金比例符合《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）关于项目资本金最低比例的要求。

（五）本次发行项目取得收入主要为：租房收入、储藏室租赁收入、停车场收入、广告牌收入、物业费收入。有相关收费依据，属于财预〔2018〕108号文规定的“专项收入”的范围，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入，且现金流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。

（六）为拟申请发行政府专项债券项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所和评级机构具备相应的从业资质。

（七）本项目的项目建设、项目运营、资金使用的管理方案，能够审慎地推进项目建设，风险可控。本次发行可能



存在收益不足以偿还本息额风险，但发行人已经基本形成健全的风险防控体系及制度，本息违约偿还风险较低。

综上所述，本所律师认为：

第一师一团胜利小区二期建设项目符合国家法律法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

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。



【此页无正文，系新疆普创律师事务所第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券之法律意见书的签署页】

新疆普创律师事务所



经办律师：王虹



新疆普创律师事务所 ZIP:830026 TEL:0991-3073579 FAX:0991-3073579  
地址:新疆乌鲁木齐市经济技术开发区天鹅湖路2号爱地大厦2001室

## 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )

统一社会信用代码:3165000032876037x1

新疆普创 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: 2020年 04月 15日



### 律师事务所登记事项 (一)

|       |  |
|-------|--|
| 名 称   | 新疆普创律师事务所  |
| 住 所   | 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市<br>新市区乌鲁木齐经济技术开发区<br>天鹅湖路2号爱地大厦<br>2001室 |
| 负 责 人 | 王新涛  |
| 组织形式  | 普通合伙   |
| 设立资产  | 30万元   |
| 主管机关  | 乌鲁木齐司法局  |
| 批准文号  | 新司许决(2015)121号   |
| 批准日期  | 2015年03月31日  |

### 律师事务所登记事项 (二)

王虹,王新涛,衣杜

合  
伙  
人





新疆普创律师事务所 ZIP:830026 TEL:0991-3073579 FAX:0991-3073579  
地址:新疆乌鲁木齐市经济技术开发区天鹅湖路2号爱地大厦2001室

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31650000032876037x1

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: 2020 年 04 月 13 日



中华人民共和国司法部监制

No. 78107343





新疆普创律师事务所 ZIP:830026 TEL:0991-3073579 FAX:0991-3073579  
地址:新疆乌鲁木齐市经济技术开发区天鹅湖路2号爱地大厦2001室

|                   |                   |   |  |
|-------------------|-------------------|---|--|
| 执业机构              | 新疆普创律师事务所         |  |  |
| 执业证类别             | 专职律师              |   |  |
| 执业证号              | 16501199911440541 |   |  |
| 法律职业资格<br>或律师资格证号 | (93) 司律证字第548号    |   |  |
| 发证机关              | 新疆维吾尔自治区司法厅       | 持证人   | 王虹   |
| 发证日期              | 2025 年 07 月 03 日  | 性 别   | 女  |
|                   |                   | 身份证号  | 610113196901251666   |





律师年度考核备案

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 考核年度 | 2025年7月3日至<br>2026年5月31日止 |
| 考核结果 | 称职                        |
| 备案机关 | 乌鲁木齐市司法局<br>专用章           |
| 备案日期 |                           |

律师年度考核备案

|      |  |
|------|--|
| 考核年度 |  |
| 考核结果 |  |
| 备案机关 |  |
| 备案日期 |  |