

新疆金桥律师事务所

关于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设
项目（一期）
专项债券

法

律

意

见

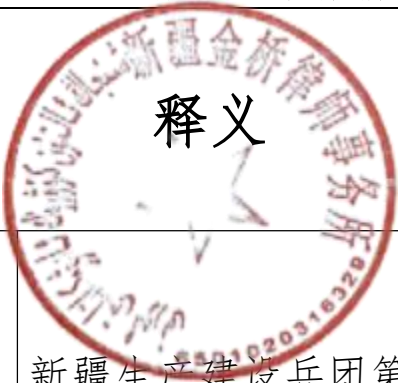
书

二〇二五年八月

目 录

新疆金桥律师事务所	3
关于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券	2
之	2
法律意见书	2
一、项目概况	4
（一）项目业主	5
（二）项目发行人	5
三、债券发行要素	6
四、项目融资平衡方案	7
（一）利率波动风险	9
六、中介服务机构	10
（一）中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所	10
（二）新疆金桥律师事务所	11
七、结论意见	11





释义

新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心	指	新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心
本所	指	新疆金桥律师事务所
项目实施主体	指	新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心
本债券	指	指发行额为 1800 万元，关于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）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《关于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）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
关于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设
项目（一期）专项债券
之
法律意见书

（2025）新金律函字第 14 号

致：新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心

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”）作为关于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）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：第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）。

(二) 项目性质：新建项目。

(三) 主管部门：新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心。

(四) 建设地点：第一师九团。

(五) 建设内容：新建公共租赁住房共 242 套总建筑面积 16465.5 平方米，其中：一片区在八连连队办公室以南，共计 80 套，地上二层，每套面积约 44 平方米，总建筑面积为 3505.5 平方米；二片区为八连西侧，共计 162 套，地上一层：每套面积约 80 平方米，总建筑面积 12960 平方米。

(六) 项目总投资：本项目总投资 5808 万元，其中：工程费用 4939.65 万元，占总投资的 85.05%；土地使用费工程 3.29 万元，占总投资的 0.06%；工程建设其他费用 384.63 万元，占总投资的 6.62%；预备费用及财务费用 480.43 万元，占总投资的 8.27%。

(七) 项目资金筹措：资金来源主要为：

- 1.计划申请发行专项债券资金1,800万元，拟发行期限为10年，拟发行利率2%；
- 2.计划单位自筹资金398.68万元；
- 3.该项目2022年到位中央财政补助资金651.79万元；2023年

到位增减挂钩资金1,500万元；2024年已到位增减挂钩资金1257.53万元及单位自筹资金200万元，共计1457.53万元。

二、项目业主及发行人

（一）项目业主

第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）的主管部门为新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心。新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心统一社会信用代码为：12990101MB1571454U，其性质为事业单位，其主要职责是：负责自然资源和规划、生态环境保护、住房和城乡建设、交通运输、市场监管、城镇管理等工作。负责辖区内综合执法队伍日常管理工作。负责人为黎兵，经费来源为财政拨款。

基于上述，本所律师认为，新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心系具有独立法人资格的事业单位，并已获得新疆生产建设兵团第一师九团的授权，具备从事城镇和生态保护基础服务的主体资格。

（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：第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券。

（二）发行人：新疆生产建设兵团。

（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 1800 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 1800 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：全部用于第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）。

(七) 还本付息方式：每半年付息、到期一次性还本。

四、项目融资平衡方案

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的《第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券方案总体评价》（以下简称“总体评价”），第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）债券拟发行规模为 1800 万元，发行利率 2%，发行期限 10 年；每半年付息，每年应还利息 36 万元，到期还本，10 年后偿还本金，应还利息 360 万元，本息合计 2160 万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所的预测：

（一）项目收入预测：

本项目的实施，根据本项目功能设计，其主要产生的收入为租金收入、物业费收入和广告收入，停车场收入及充电桩收入。

租金收入：公共租赁住房总建筑面积 16465.5m，出租率第 1 年 70%，第 2 年 85%，第 3 年达到 100%。公共租赁住房达到 100%时，租金为 10 元/月，运营期租金收入为 1,689.39 万元；
广告收入：广告收入单价 3 元/m/天，面积按 3000m' 测算出租率第 1 年 70%，第 2 年 85%，第 3 年达到 100%。运营期广告收入为 2.808.68 万元；

物业费收入：物业费单价 0.6 元/m'/月，面积为 16465.5m

出租率第1年70%，第2年85%，第3年达到100%。运营期物业费收入为101.40万元；

停车场收入：车位数量300个，每辆车租赁单价60元/月，出租率第1年70%，第2年85%，第3年达到100%。运营期车位租赁收入为184.68万元；

充电桩收入：充电桩5台，单价0.6元/小时，平均每天按10小时估算，运营期充电桩收入为9.90万元。

年均运营收入532.67万元，运营期总收入为4,794.05万元

（二）项目成本预测：

本项目运营成本包括外购燃料动力费、修理费、职工薪酬、其他费用、固定资产基本折旧费。具体情况是：

1、工资福利费：本项目建成后需员工4人，每人年工资福利费4.2万元，共计工资福利费16.8万元。

2、折旧费：本项目固定资产折旧年限按照20年考虑。采用直线折旧法计算，年折旧额为290.4万元。

3、维修及养护费：修理费按折旧费的10%计算。

4、外购燃料动力费：燃料费包含水、电、煤等费用，根据热负荷等相关参数，经计算运营期内年均燃料费用为0.55万元。

5、管理费及其他费用：暂按年销售收入的5%进行估算。

（三）相关税费：

1、租金收入增值税税率9%；广告费收入增值税税率6%；

物业费收入增值税税率 6%;

2、城建维护税税率 5%，教育税税率 3%，教育税附加税率 2%;

3、所得税税率按 25% 计算。

本项目在债券存续期内可实现总收入 4,794.05 万元，扣除运营成本 657.20 万元和相关税费 299.81 万元，剩余可偿债收益 3,837.04 万元，偿还政府专项债券本息 2,160.00 万元后仍有盈余 1675.02 万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为 1.78 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

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租金收入、停车场收入、物业费收入和广告收入及充电桩收入，年均运营收入 532.67 万元，运营期总收入为 4794.05 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）中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所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，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所为乌鲁木齐市市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 91650100092755012Q，成立时间为 2014 年 2 月 20 日，法定代表人：李东吉，住所地为新疆乌鲁木齐市天山区建国路 178 号恒强工贸三楼 305 室，经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；税务咨询；房屋租赁。（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）”，登记状态为存续。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的《第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券方案评价报告》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第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）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，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特殊普通合伙企业分支机构，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，具备为第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）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）新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心系具有独立法人资格的事业单位，并已获得新疆生产建设兵团第一师九团的授权，具备从事城镇和生态保护基础服务主体资

格，符合财预[2017]89号文件的实施主体要求。

（二）第一师九团2022年公共租赁住房建设项目（一期）已取得相关立项批复文件。

（三）根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所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3837.04万元，债券还本付息总额2160万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.78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第一师九团2022年公共租赁住房建设项目（一期），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）

（此页无正文，为新疆金桥律师事务所《关于第一师九团2022年公共租赁住房建设项目（一期）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

2025年8月8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绿城广场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 或律师资格证号	A20136501040285		
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	2024年4月28日至 2025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	

律师年度考核备案

考核年度	2025年5月8日至 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 专用章
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

发证日期
2021年05月18日





持证人
马慧

性别
女

身份证号
650103199607130028

律师年度考核备案

考核年度	2024年4月28日至 2025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	律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2025年5月8日至 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 专用章
备案日期	律师年度考核备案

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

中华人民共和国司法部监制

No. 70086579