

江西柴桑律师事务所
九江经开区滨兴保障房建设项目
2025 年江西省政府棚户区改造
专项债券（五期）
——2025 年江西省政府专项债券（十四期）
法律意见书



中国 九江

江西省九江市长虹西大道 420 号绿地 ICC 大都会 6 层

电话（Tel）：0792-8187255

**九江经开区滨兴保障房建设项目
2025 年江西省政府棚户区改造
专项债券（五期）
——2025 年江西省政府专项债券（十四期）
法律意见书**

致九江市财政局：

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》（以下简称国发〔2014〕43 号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（以下简称财预〔2015〕225 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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》（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》（以下简称财预〔2018〕34 号文）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（以下简称财库〔2018〕61 号文）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（以下简称财库〔2020〕43 号文）等法律法规及规范性文件的有关规定，江西柴桑律师事务所（以下简称本所）作为江西省人民政府（以下简称发行人）申请发行九江经开区滨兴保障房建设项目——2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）——2025 年江西省政府专项债券（十四期）（以下简称本期债券）发行的法律评估咨询机构，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日前委托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，本所律师依据有关政府部门、委托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，本所律师仅就与委托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，评估等非法律专业事项发表任何意见，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作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，对委托人的行为以及本期债券发行的合法、合规、真实、有效进行了适当的核查验证，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。

实施单位保证已提供或作出了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

本法律意见书仅供委托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委托人本期债券发行中所必备的法律文件，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。

本所律师同意委托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，但委托人作上述引用时，不得因引用导致法律上的歧义或曲解。

（正文）

一、本期债券的发行要素及规模

1. 债券名称：九江经开区滨兴保障房建设项目——2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）——2025 年江西省政府专项债券（十四期）。

2. 发行人：江西省人民政府

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 7 年期固定利率债券。

5. 发行总额：本期债券共计发行人民币 5,284.00 万元。

6. 本期债券的募集资金用途：本期债券募集资金将用于九江经开区滨兴保障房建设项目。

7. 信用等级：由发行人聘请大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，评级机构将在本期债券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。

8. 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。

二、本期棚改专项债券对应投资项目的基本情况

（一）项目建设单位

本项目的建设单位为九江金瑞建设投资有限公司，根据本所律师适当核查，该单位地址为江西省九江市经开区欧洲风情街罗马区 2 号楼，法定代表人为余策政，统一社会信用代码：91360406MA38CNF54Q。

据此，本所律师认为九江金瑞建设投资有限公司为合法有效存续的国有独资企业，具备担任募投项目建设单位的主体资格。

（二）项目改造内容与规模

本项目用地面积约 36.51 亩,总建筑面积 70320 m²,其中地上建筑面积 48320 m²,地下建筑面积 22000 m²。地上建筑主要包括住宅 40,460 m²,配套用房 7860 m²,其中配套用房包括商业 2800 m²、物业管理用房 160 m²、社区用房 200 m²、老年人照料中心 140 m²、幼儿园 4500 m²、公共厕所 60 m²等,以及建设小区内给排水、供配电、道路及广场、绿化、室外健身设施、地下停车库等配套基础设施。

（二）投资估算及资金筹措方式

该项目估算总投资为 24,000.00 万元,资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成,其中资本金 7,500.00 万元,占总投资比例 31.25%,发行专项债券 16,500.00 万元,占总投资比例 68.75%。其中本期发行专项债券 5,284.00 万元,一期已发行专项债券 4,500.00 万元,二期已发行专项债券 6,716.00 万元。

（三）项目批复情况

江西省住房和城乡建设厅文件《关于九江市棚改项目纳入国家计划的确认函》（赣建办函〔2017〕87 号）；

九江经济技术开发区行政审批局文件《关于滨兴保障房建设项目立项的批复》（九开行审项字〔2022〕106 号）；

九江经济技术开发区（出口加工区）经济发展局文件《关于九江经开区滨兴保障房建设项目可行性研究报告的批复》（九开管经项字〔2022〕65 号）；

九江市自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》《建设用地规划许可证》《不动产权证》《建设工程规划许可证》；

九江经济技术开发区行政管理局核发的《建筑工程施工许可证》。

本所律师认为:本期债券募集资金拟投资的九江经开区滨兴保障房建设项目在江西省住房和城乡建设厅《关于九江市棚改项目纳入国家计划的确认函》（赣建办函〔2017〕87 号）列入的国家棚户区改造计划内,符合棚改融资主要以发行棚改专项债券为主的要求,且已取得相关批复文件,该项目环境影响登记表已经完成备案,符合产业政策及地区发展规划。

三、本期债券的服务机构及相关文件

（一）会计师事务所及专项评价报告

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）受托为本期债券发行出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

1. 会计师事务所

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）现持有营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于2013年11月22日在北京市工商行政管理局西城分局登记注册，统一社会信用代码为：911101020855463270。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：京财会许可（2013）0060号）。

本所律师认为：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为九江经开区滨兴保障房建设项目出具的《九江经开区滨兴保障房建设项目——2025年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）——2025年江西省政府专项债券（十四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为：在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的九江经开区滨兴保障房建设项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据北京兴华会计师事务所对当前国内融资环境的研究，认为九江经开区滨兴保障房建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为九江经开区滨兴保障房建设项目提供足够的资金支持，保证上述棚改项目顺利完成。同时，土地出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足九江经开区滨兴保障房建设项目专项债券还本付息要求。

（二）评级机构及信用评级报告

发行人委托大公国际资信评估有限公司就发行人及本期债券进行信用评级。大公国际资信评估有限公司评定本期债券信用等级为 AAA。

经适当核查大公国际资信评估有限公司持有合法有效的《营业执照》，大公国际资信评估有限公司于 1994 年 3 月 10 日在北京市市场监督管理局登记注册，统一社会信用代码为：911101051000158757，全球法人机构识别编码为 300300T519DT4DW40896，备案时间为：2020 年 7 月 3 日，并已出具 DGZX-R【2025】00541 号信用评级报告。

本所律师认为，大公国际资信评估有限公司为在中华人民共和国境内注册且具备在银行间市场和交易所市场开展评级业务的评级机构，具备作为本次债券发行信用评级机构的主体资格。

（三）法律评估咨询机构及法律意见书

本意见书由江西柴桑律师事务所出具。

本所系经江西省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有江西省司法厅于 2017 年 2 月 20 日核发的统一社会信用代码为 313600005508620198 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书的两名签署律师，均持有江西省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年检，具备出具本法律意见书的主体资格。

本所律师认为：江西柴桑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，具备为申请使用本期债券金额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格。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的会计师事务所、信用评级机构和律师事务所均具备相应的从业资质。

四、本期债券的风险因素

（一）利率风险

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）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通，本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定，专项债券收入、支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，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。

（四）税务风险

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。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

五、可采取的偿债保障措施

（一）本期债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡，九江经开区滨兴保障房建设项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入、专项收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。九江市财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债

券本金偿付。

(二)必要时九江市政府及其区县政府可申请发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金,若九江经开区滨兴保障房建设项目的土地出让收益无法按照预期实现,不能偿还到期债券本金时,九江市政府及其区县政府将按照“财预〔2017〕89号文”和“财预〔2018〕28号文”的相关规定,在专项债务限额内发行专项债券周转偿还,确保债券本金偿付。

六、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制可包括:(一)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置预案;(二)建立完善的债券资金使用管理机制。

七、结论意见

根据以上内容,本所律师认为:

1、本期债券募集资金将用于九江经开区滨兴保障房建设项目,符合“财预〔2016〕155号”“财预〔2018〕28号文”及“财预〔2017〕89号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的,由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”“专项债券可以对应单一项目发行,也可以对应同一地区多个项目集合发行”的相关要求。

2、为本期债券发行提供服务的会计师事务所、信用评级机构和律师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述,本所律师认为:本期债券发行符合《预算法》《证券法》“国发〔2014〕43号文”“财预〔2015〕225号文”“财预〔2016〕155号文”“财预〔2017〕89号文”及“财预〔2018〕28号文”等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。

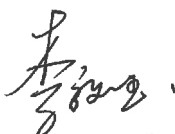
本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。


(以下无正文,仅续江西柴桑律师事务所关于《九江经开区滨兴保障房建设项目——2025年江西省政府棚户区改造专项债券(五期)——2025年江西省政府专项债券(十四期)法律意见书》之签署页)。

江西柴桑律师事务所

二〇二五年六月十九日



经办律师: 

经办律师: 

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313600005508620198

江西柴桑

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。



23604201010346364

发证机关:

江西省司法厅

发证日期:

2017 年 02 月 20 日

执业机构	江西柴桑律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13604202110385208		
法律职业资格 或律师资格证号	A20193611281825		
发证机关	江西省司法厅	持证人	李敦旺
发证日期	2025年05月23日	性别	男
		身份证号	362330199501103753

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	江西省九江市司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2026年 5月31日之前有效	备案日期	

执业机构 江西崇桑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13604202110335281

法律职业资格
或律师资格证号 A20183604020521

发证机关

江西省司法厅

发证日期

2025年05月23日



持证人 王杨

性 别 男

身份证号 360421199605225218

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	江西省九江市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年 5月31日之前有效

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	