



江西华镇律师事务所
JIANGXI HUAZHEN LAW FIRM

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）

——2025 年江西省政府专项债券（十七期）

之法律意见书

江西华镇律师事务所



2025 年 06 月 19 日



江西华镇律师事务所关于
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）
——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（景德镇市）
乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目

法律意见书

华法意（2025）011 号

致：景德镇市财政局

引言

江西华镇律师事务所（以下简称“本所”）接受景德镇市财政局（以下简称“贵机构”）的委托，就 2025 年江西省高质量补短板专项债券项目（十期）（景德镇市）（以下简称“本项目”）进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《中华人民共和国预算法》、《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）、2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书：

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生的或存在的事实和我国现行法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、



规则和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与本项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本项目涉及乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目，项目建设地点：江西省乐平市。

本所不对有关会计、审计、信用评价、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对募



投资项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证,对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证披露、出具或提供信息的及时、准确、保证,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,如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据,本所律师均系引用,请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资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。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书中的内容,但贵机构在做上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后,因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解,除非贵机构已书面告知并经本所律师确认,本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用,不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明,本所律师根据相关法律、法规和规章的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证,现出具法律意见如下:



正文

第一部分 项目概况

一、项目概况

乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目（以下简称“本项目”）位于江西省乐平市。项目规划总用地面积约 39,970 平方米（约 59.95 亩），总建筑面积 59,955 平方米，其中：名口镇农贸市场总建筑面积 9,810 平方米、十里岗镇农贸市场总建筑面积 8,875 平方米、鸬鹚乡农贸市场总建筑面积 9,300.00 平方米、涌山镇农贸市场总建筑面积 9,000 平方米、众埠镇农贸市场总建筑面积 8,520 平方米、接渡镇农贸市场总建筑面积 8,930 平方米、镇桥镇农贸市场建筑面积 9,600 平方米、临港镇农贸市场总建筑面积 8,680 平方米、高家镇农贸市场建筑面积 8,560 平方米、双田镇农贸市场建筑面积 9,230 平方米。主要建设内容为建筑工程、装饰工程、给排水工程、强弱电工程、通风工程、暖通工程、消防工程、室外照明工程等组成。

二、项目建设单位

项目建设单位为乐平市市属国资控股集团有限公司。根据乐平市市属国资控股集团有限公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：



统一社会信用代码	91360281MA38B5PC0P	类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	彭天鹏	注册资本	100000 万元人民币
成立日期	2018 年 12 月 29 日	营业期限至	长期
登记机关	乐平市市场监督管理局	登记状态	存续
住所	江西省景德镇市乐平市城北新区唐家畈国控集团大楼 7 层 706-707 室		
经营范围	许可项目：建设工程施工，房地产开发经营，河道采砂，矿产资源（非煤矿山）开采，住宅室内装饰装修，餐饮服务，道路货物运输（不含危险货物），水路普通货物运输（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） 一般项目：以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，工程管理服务，融资咨询服务，企业总部管理，创业投资（限投资未上市企业），土地整治服务，停车场服务，建筑材料销售，广告发布，园林绿化工程施工，物业管理，酒店管理，企业管理，租赁服务（不含许可类租赁服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		
股东	乐平市国资融合发展中心	认缴出资：100000 万元 出资比例：100%	

综上，乐平市市属国资控股集团有限公司为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被纳入经营异常名录或者严重违法企业名单，具备从事本项目建设服务的主体资格。

三、项目审批



1、乐平市发展和改革委员会于 2024 年 12 月 13 日作出《关于乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告的批复》（乐发改服务字〔2024〕18 号），同意建设乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目。

2、乐平市自然资源和规划局于 2024 年 12 月 12 日为该项目核发《建设项目用地预审与选址意见书》，编号为：用字第 36028120240021 号。

综合上述，本所律师认为，乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目已取得相关批复文件。

第二部分 项目预期收益与融资平衡安排

一、项目估算

本项目可研批复总投资为 15850 万元，建设投资为 15,850 万元，其中工程费用 13,561 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等），工程建设其他费 1,204 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等），基本预备费 1,085 万元。

参考江西省已发行债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.50%进行测算。本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

另外，按 0.08%费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

二、资金筹措和还本付息

本项目建设投资 15,850 万元，其中：项目自筹资金 3,850 万元，占比 24%；发行地方政府专项债券 12,000 万元，占比 76%。



本项目专项债券计划发行金额 12,000 万元。2025 年拟发行专项债券 7,000 万元，期限为 30 年期。2026 年拟发行专项债券 5,000 万元，期限为 30 年期。假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

三、项目收入

本项目收入主要为农贸市场摊位租赁收入。债券存续期收入合计 67,328 万元。

1.1 农贸市场摊位租赁收入

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目日改造十座农贸市场摊位（其中：名口镇农贸市场总建筑面积 9,810 平方米、十里岗镇农贸市场总建筑面积 8,875 平方米、鸬鹚乡农贸市场总建筑面积 9,300.00 平方米、涌山镇农贸市场总建筑面积 9,000 平方米、众埠镇农贸市场总建筑面积 8,520 平方米、接渡镇农贸市场总建筑面积 8,930 平方米、镇桥镇农贸市场建筑面积 9,600 平方米、临港镇农贸市场总建筑面积 8,680 平方米、高家镇农贸市场建筑面积 8,560 平方米、双田镇农贸市场建筑面积 9,230 平方米），单个摊位面积为 30 平方米/个。

结合本项目的区域和覆盖的范围，本项目农贸市场摊位租金单价参考各区域类的《农贸市场租赁合同》，本项目建成后租金分别为：名口镇农贸市场 26 元/平方米、十里岗镇农贸市场 28 元/平方米、鸬鹚乡农贸市场 25 元/平方米、涌山镇农贸市场 32 元/平方米、众埠镇农贸市场 30 元/平方米、接渡镇农贸市场 33 元/平方米、镇桥镇农贸市场 24 元/平方米、临港镇农贸市场 30 元/平方米、高家镇农贸市场 28 元/平方米、双田镇农贸市场 26 元/平方米，出租率按照运营期第一年 50%，第二年 60%，第三年 70%，第四年及以后达到饱和 75%估算。债券存续期农贸市场摊位租赁收入合计 67,328 万元。



四、项目成本

本项目成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、垃圾清运费、其他费及税金。债券存续期支出合计 30,593 万元。

2.1 外购燃料及动力费

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目运营中的公共部位的照明、消防、动力等以及设备、设施消耗的电力和其他设备的燃料。则本项目外购燃料及动力费按营业收入的 8% 估算。债券存续期外购燃料及动力费支出合计 5,381 万元。

2.2 工资及福利费

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目需要员工 90 人，每个市场设置 9 人（其中：管理人员 2 人，保洁 6 人，维修工 1 人），工作人员工资及福利费按 4.8 万元/年估算，并考虑每三年 5% 的上涨。债券存续期工资及福利费支出合计 16,299 万元。

2.3 修理费

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目修理费主要为设备维护费以及基础设施维护运营费，按安装工程费的 1%。债券存续期修理费支出合计 990 万元。

2.4 垃圾清运费

本项目农贸市场单天产生大量垃圾需清运，项目垃圾清运费按收入的 5% 估算。债券存续期垃圾清运费支出合计 3,380 万元。



2.5 其他费

本项目其他费指项目为管理和组织经营活动的所发生的各项经费，其他费按照营业收入的 1%估算，债券存续期其他费支出合计 675 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，按国家税收政策规定，本项目外购燃料及动力费、修理费适用增值税税率 13%，工程费用、农贸市场摊位租赁收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育附加。经测算，本项目税金主要有增值税、附加税构成，本项目债券存续期内税金共计 3,868 万元。

五、专项评估结论

根据德勤咨询（深圳）有限公司针对本次专项债券项目出具《财务评估咨询报告》，德勤咨询（深圳）有限公司认为：

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目产生的农贸市场摊位租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

据此，本所律师认为：本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，并以项目产生的农贸市场摊位租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为



后续资金回笼的手段，实现项目收益与融资自求平衡。

第三部分 中介服务机构

一、财务顾问及其专项评价报告

德勤咨询（深圳）有限公司对募投项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据德勤咨询（深圳）有限公司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，德勤咨询（深圳）有限公司为经深圳市财政委员会许可并在深圳市市场监督管理局注册登记的有限责任公司（台港澳法人独资），统一社会信用代码为 914403003217149445，成立日期为 2015 年 01 月 06 日，住所为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），经营范围为“一般经营项目是：以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息系统和技术支持管理、银行和金融企业后台服务、人力资源服务、软件开发、离岸呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务、经济信息咨询（不含限制项目）、实业项目投资咨询、市场营销策划、财务和融资并购咨询、招商展览讲座策划；企业管理培训、企业管理培训咨询；税务咨询、投资咨询、城市规划咨询、建筑工程咨询、财务评估咨询（以上不含限制项目）；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）。（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），许可经营项目是：无。”登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，德勤咨询（深圳）有限公司系经批准依法设立且



合法存续的有限责任公司（台港澳法人独资），具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

德勤咨询（深圳）有限公司出具《专项评价报告》，认为“通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”“通过发行地方政府专项债券的方式，满足乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

二、评级机构及评级报告

大公国际资信评估有限公司对募投项目的进行评级并出具信用评级报告。

大公国际资信评估有限公司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，大公国际资信评估有限公司为在北京市市场监督管理局注册登记的有限责任公司（国有控股），统一社会信用代码为 911101051000158757，成立日期为 1994 年 03 月 10 日，住所地为北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01，经营范围为“企业信用度及有价证券等级评估；向国内外申请贷款及担保信用度评估；项目可行性研究及可行性研究报告编制与评估；证券市场资信评级业务；互联网信息服务；股份制改组企业方案设计、财务咨询服务；信用管理咨询服务；经济管理咨询服务及人员培训。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务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；不得从事本产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

综合上述，本所律师认为，大公国际资信评估有限公司系经批准依法设立且合法存续的股份有限公司，具备为募投项目出具信用评级报告的资质。



大公国际资信评估有限公司出具《2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）信用评级报告》，认为“基于江西省的总体经济发展水平、较强的财政实力、良好的政府治理，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大资信”）认为 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期专项债券”）到期不能偿还的风险极低，确定本期专项债券的信用等级为 AAA”。

三、法律顾问及法律意见书

江西华镇律师事务所受景德镇市财政局委托，作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经江西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有江西省司法厅 2017 年 11 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31360000767025254E。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述，本所律师认为，江西华镇律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行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。



第四部分 结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本期债券主要发行要素已经得到披露，相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。
- 2、本项目建设单位系依法设立的企业法人，具有负责实施相应项目的主体资格。
- 3、本期专项债券募集资金将用于乐平市集镇农贸市场升级扩建一期项目建设，该项目符合国家相关产业政策，符合项目所在地土地利用总体规划，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。
- 4、为本期债券发行提供服务的资信评级机构、财务评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。
- 5、该项目符合专项债发行要求。



签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2025 年 06 月 19 日出具，正本一式三份，景德镇市财政局
执两份，本所执一份，无副本。



负责人： 郑 辉
郑 辉

经办律师：

骆剑明
骆剑明

陈文辉
陈文辉

2025 年 06 月 19 日



江西华镇律师事务所
JIANGXI HUAZHEN LAW FIRM

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）

——2025 年江西省政府专项债券（十七期）

之法律意见书



2025 年 06 月 19 日



江西华镇律师事务所关于
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）
——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（景德镇市）
乐平市乐以科冷链物流中心项目

法律意见书

华法意（2025）012 号

致：景德镇市财政局

引言

江西华镇律师事务所（以下简称“本所”）接受景德镇市财政局（以下简称“贵机构”）的委托，就 2025 年江西省高质量补短板专项债券项目（十期）（景德镇市）（以下简称“本项目”）进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《中华人民共和国预算法》、《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）、2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书：

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生的或存在的事实和我国现行法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、



规则和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与本项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本项目涉及乐平市乐以科冷链物流中心项目，项目建设地点：乐平市 206 国道西侧地块。

本所不对有关会计、审计、信用评价、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对募



投项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证,对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证披露、出具或提供信息的及时、准确、保证,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,如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据,本所律师均系引用,请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资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。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书中的内容,但贵机构在做上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后,因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解,除非贵机构已书面告知并经本所律师确认,本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用,不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明,本所律师根据相关法律、法规和规章的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证,现出具法律意见如下:



正文

第一部分 项目概况

一、项目概况

乐平市乐以科冷链物流中心（以下简称“本项目”），位于乐平市 206 国道西侧地块。项目总用地 71.09 亩，总建筑面积 59,000 平方米，其中冷藏仓库 30,000 平方米、恒温恒湿仓库 15,000 平方米、物品配送中心 12,000 平方米、管理用房 2,000 平方米。内部通道及停车 11,878 平方米，其中物流通道 7,000 平方米、停车位 4,878 平方米（大型物流车位 3,000 平方米、三轮物流车位 550 平方米、小轿车停车位 1,328 平方米）。

二、项目建设单位

项目建设单位为乐平市国有资产经营管理集团有限公司。根据乐平市国有资产经营管理集团有限公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

统一社会信用代码	91360281696083704Q	类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	罗小兵	注册资本	60000 万元人民币
成立日期	2009 年 11 月 16 日	营业期限至	长期
登记机关	乐平市市场监督管理局	登记状态	存续
住所	江西省景德镇市乐平市城北新区唐家畈国控集团大楼 701-702		



经营范围	<p>许可项目：建设工程施工，建设工程设计，房地产开发经营，河道采砂，餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：以自有资金从事投资活动，以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），企业管理，企业管理咨询，土地整治服务，土石方工程施工，国内贸易代理，物业管理，广告制作，广告发布，园林绿化工程施工，建筑材料销售，酒店管理，有色金属合金销售，高性能有色金属及合金材料销售，水污染治理，工程管理服务，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），市政设施管理，租赁服务（不含许可类租赁服务），园区管理服务，非居住房地产租赁，机械设备租赁，污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>	
股东	乐平市市属国资控股集团有限公司	认缴出资：60000 万元 出资比例：100%

综上，乐平市国有资产经营管理集团有限公司为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被纳入经营异常名录或者严重违法企业名单，具备从事本项目建设服务的主体资格。

三、项目审批

1、乐平市发展和改革委员会于 2024 年 5 月 11 日作出《关于对乐平市乐以科冷链物流中心项目可行性研究报告的批复》（乐发改服务字〔2024〕5 号），同意该项目可行性研究报告。



2、乐平市自然资源和规划局于 2024 年 1 月 11 日为该项目核发《建设项目用地预审与选址意见书》，编号为：用字第 36028120240004 号。

综合上述，本所律师认为，乐平市乐以科冷链物流中心项目已取得相关批复文件。

第二部分 项目预期收益与融资平衡安排

一、项目估算

本项目批复建设总投资为 18,542 万元，其中建筑工程费用 15,562 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 1,736 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 1,244 万元（包括基本预备费）。

参考江西省已发行债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.50%进行测算。本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额合计为 10,000 万元。2024 年本期申请发行 5,000 万元，30 年期；2025 年拟申请发行 5,000 万元，30 年期；假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

另外，按 0.08%费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

二、资金筹措和还本付息

本项目概算 18,542 万元，其中：项目资本金 8,542 万元，占比 46.07%；发行地方政府专项债券 10,000 万元，占比 53.93%。



本项目专项债券计划发行金额合计为 10,000 万元。2024 年本期申请发行 5,000 万元，30 年期；2025 年拟申请发行 5,000 万元，30 年期；假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

三、项目收入

本项目专项债券还本付息以冷藏仓库出租收入、恒温恒湿仓库出租收入、物流配送中心出租收入、作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 58,852 万元。各项收入明细如下：

1、冷藏仓库出租收入

本项目冷藏仓库可租赁面积 30,000 m²，暂按 35.00 元/m²·天估算，假设每 3 年 5% 的比例递增，每年按 12 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内冷藏仓库出租收入 37,653 万元。

2、恒温恒湿仓库出租收入

本项目恒温恒湿仓库可租赁面积 15,000 m²，暂按 25.00 元/m²·天估算，假设每 3 年 5% 的比例递增，每年按 12 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内恒温恒湿仓库出租收入 13,449 万元。

3、物流配送中心出租收入

本项目物流配送中心可租赁面积 12,000 m²，暂按 18.00 元/m²·天估算，假设每 3 年 5% 的比例递增，每年按 12 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内物流配送中心出租收入 7,750 万元。



四、项目成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、税金。债券存续期间运营成本合计为 27,908 万元。各项成本明细如下：

1、工资及福利费用

根据项目可行性研究报告，项目建成预计需要保安、管理人员等共计 25 人。按照最新的乐平市社会统计公报，城镇居民可支配收入 4.239 万元/年。本项目位于乐平市，人员工资按 4.3 万元/年计取。假设每 3 年 5% 的比例递增，预计运营期工资及福利费用合计 4,059 万元。

2、外购燃料动力费

根据项目可行性研究报告，本项目外购动力主要为项目内日常管理、生活的水、电消耗。根据《工业与民用配电设计手册（第四版）》，项目计算期内每年共计用电 576.02 万度电，用水 19.07 万吨，水电费参照乐平市现行的收费标准，水费 1.6 元/吨，电费 0.6 元/度计取。且考虑社会经济发展及通货膨胀率，外购动力费估算费用按每 3 年 5% 的增长率计算，预计运营期外购燃料动力费合计 12,805 万元。

3、修理维护费

根据项目可行性研究报告，本项目修理费主要为设备维护费以及基础设施维护运营费，修理费按照设备购置与安装费用的 1% 计算。预计运营期修理维护费合计为 900 万元。

4、外购原材料费

根据项目可行性研究报告，本项目外购原材料费参照类似项目的成本，按总



收入的 3%计入成本，本项目运营期内外购原材料费合计 1,764 万元

5、税金

根据国家现行税收政策，本项目外购燃料及动力费、修理维护费、外购原材料费适用增值税税率 13%，冷藏仓库出租收入、恒温恒湿仓库出租收入、物流配送中心出租收入、工程费用适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育附加，房产税从租计征适用税率 12%。经测算，本项目税金主要有增值税、附加税、房产税构成，本项目税金费用估算为 8,380 万元。

五、专项评估结论

根据德勤咨询（深圳）有限公司针对本次专项债券项目出具《财务评估咨询报告》，德勤咨询（深圳）有限公司认为：

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以市储粮保管费用补贴收入、粮食轮换补贴收入、粮库收储保管费收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足乐平市乐以科冷链物流中心的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

据此，本所律师认为：本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，并以市储粮保管费用补贴收入、粮食轮换补贴收入、粮库收储保管费收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段，实现项目收益与融资自



求平衡。

第三部分 中介服务机构

一、财务顾问及其专项评价报告

德勤咨询（深圳）有限公司对募投项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据德勤咨询（深圳）有限公司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，德勤咨询（深圳）有限公司为经深圳市财政委员会许可并在深圳市市场监督管理局注册登记的有限责任公司（台港澳法人独资），统一社会信用代码为 914403003217149445，成立日期为 2015 年 01 月 06 日，住所为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），经营范围为“一般经营项目是：以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息系统和技术支持管理、银行和金融企业后台服务、人力资源服务、软件开发、离岸呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务、经济信息咨询（不含限制项目）、实业项目投资咨询、市场营销策划、财务和融资并购咨询、招商展览讲座策划；企业管理培训、企业管理培训咨询；税务咨询、投资咨询、城市规划咨询、建筑工程咨询、财务评估咨询（以上不含限制项目）；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）。（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），许可经营项目是：无。”登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，德勤咨询（深圳）有限公司系经批准依法设立且



合法存续的有限责任公司（台港澳法人独资），具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

德勤咨询（深圳）有限公司出具《专项评价报告》，认为“通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”“通过发行地方政府专项债券的方式，满足乐平市乐以科冷链物流中心项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

二、评级机构及评级报告

大公国际资信评估有限公司对募投项目的进行评级并出具信用评级报告。

大公国际资信评估有限公司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，大公国际资信评估有限公司为在北京市市场监督管理局注册登记的有限责任公司（国有控股），统一社会信用代码为 911101051000158757，成立日期为 1994 年 03 月 10 日，住所地为北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01，经营范围为“企业信用度及有价证券等级评估；向国内外申请贷款及担保信用度评估；项目可行性研究及可行性研究报告编制与评估；证券市场资信评级业务；互联网信息服务；股份制改组企业方案设计、财务咨询服务；信用管理咨询服务；经济管理咨询服务及人员培训。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务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；不得从事本产业政策禁止合限制类项目的经营活动。）

综合上述，本所律师认为，大公国际资信评估有限公司系经批准依法设立且合法存续的股份有限公司，具备为募投项目出具信用评级报告的资质。

大公国际资信评估有限公司出具《2025 年江西省高质量发展补短板专项债



券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）信用评级报告》，认为“基于江西省的总体经济发展水平、较强的财政实力、良好的政府治理，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公资信”）认为 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期专项债券”）到期不能偿还的风险极低，确定本期专项债券的信用等级为 AAA”。

三、法律顾问及法律意见书

江西华镇律师事务所受景德镇市财政局委托，作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经江西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有江西省司法厅 2017 年 11 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31360000767025254E。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述，本所律师认为，江西华镇律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行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。



第四部分 结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本期债券主要发行要素已经得到披露，相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。
- 2、本项目建设单位系依法设立的企业法人，具有负责实施相应项目的主体资格。
- 3、本期专项债券募集资金将用于乐平市乐以科冷链物流中心项目建设，该项目符合国家相关产业政策，符合项目所在地土地利用总体规划，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。
- 4、为本期债券发行提供服务的资信评级机构、财务评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。
- 5、该项目符合专项债发行要求。



签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2025 年 06 月 19 日出具，正本一式三份，景德镇市财政局执两份，本所执一份，无副本。

江西华镇律师事务所

负责人：

郑 烨

经办律师：

骆剑明

骆剑明

陈文辉

陈文辉

2025 年 06 月 19 日



江西华镇律师事务所
JIANGXI HUAZHEN LAW FIRM

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）

——2025 年江西省政府专项债券（十七期）

之法律意见书

江西华镇律师事务所

2025 年 06 月 19 日



江西华镇律师事务所关于
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）
——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（景德镇市）
乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目
法律意见书

华法意（2025）013 号

致：景德镇市财政局

引言

江西华镇律师事务所（以下简称“本所”）接受景德镇市财政局（以下简称“贵机构”）的委托，就 2025 年江西省高质量补短板专项债券项目（十期）（景德镇市）（以下简称“本项目”）进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《中华人民共和国预算法》、《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）、2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书：

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生的或存在的事实和我国现行法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、



规则和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与本项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本项目涉及乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目，项目建设地点：乐平市涌山镇。

本所不对有关会计、审计、信用评价、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对募



投资项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证,对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证披露、出具或提供信息的及时、准确、保证,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,如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据,本所律师均系引用,请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资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。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书中的内容,但贵机构在做上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后,因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解,除非贵机构已书面告知并经本所律师确认,本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用,不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明,本所律师根据相关法律、法规和规章的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证,现出具法律意见如下:



正文

第一部分 项目概况

一、项目概况

乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目（以下简称“本项目”），建设地点位于乐平市涌山镇；建设内容为主要建设 32 栋高标准厂房、4 栋门卫、1 栋食堂及其他等建筑。本项目总用地面积 366,685 平方米（合约 550 亩），总建筑面积为 440,000 平方米（其中：高标准厂房 435,200 平方米、食堂及其他附属设施 4,600 平方米，门卫 200 平方米），容积率 1.20，建筑密度 59.98%，绿地率 8%。项目主要建设内容为土建、强弱电、室内外给排水、消防、暖通通风、园区的硬化及土地平整工程等工程组成。

二、项目建设单位

项目建设单位为乐平市国有资产经营管理集团有限公司。根据乐平市国有资产经营管理集团有限公司的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

统一社会信用代码	91360281696083704Q	类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	罗小兵	注册资本	60000 万元人民币
成立日期	2009 年 11 月 16 日	营业期限至	长期
登记机关	乐平市市场监督管理局	登记状态	存续



住所	江西省景德镇市乐平市城北新区唐家畈国控集团大楼 701-702	
经营范围	<p>许可项目：建设工程施工，建设工程设计，房地产开发经营，河道采砂，餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：以自有资金从事投资活动，以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），企业管理，企业管理咨询，土地整治服务，土石方工程施工，国内贸易代理，物业管理，广告制作，广告发布，园林绿化工程施工，建筑材料销售，酒店管理，有色金属合金销售，高性能有色金属及合金材料销售，水污染治理，工程管理服务，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），市政设施管理，租赁服务（不含许可类租赁服务），园区管理服务，非居住房地产租赁，机械设备租赁，污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>	
股东	乐平市市属国资控股集团有限公司	认缴出资：60000 万元 出资比例：100%

综上，乐平市国有资产经营管理集团有限公司为依法设立并有效存续的企业法人，能独立承担民事责任，未被纳入经营异常名录或者严重违法企业名单，具备从事本项目建设服务的主体资格。

三、项目审批

1、乐平市发展和改革委员会于 2023 年 7 月 4 日作出《关于乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（乐发改



投资字（2023）108号），原则同意该项目可行性研究报告。

2、乐平市自然资源和规划局于2022年2月14日为该项目核发《建设项目用地预审与选址意见书》，编号为：乐规用字第36028120220019号。

综合上述，本所律师认为，乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目已取得相关批复文件。

第二部分 项目预期收益与融资平衡安排

一、项目估算

本项目可研批复总投资批复为90,000万元，建设投资为90,000万元，其中工程费用82,619万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等），工程建设其他费3,096万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等），基本预备费4,286万元。

参考江西省已发行债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，发行期限为30年期，发行利率取3.20%进行测算。本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

另外，按0.08%费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

二、资金筹措和还本付息

本项目建设投资90,000万元，其中：项目自筹资金39,000万元，占比43%；发行地方政府专项债券51,000万元，占比57%。

本项目专项债券计划发行金额合计为51,000万元。2025年计划申请发行



51,000 万元，30 年期；假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

三、项目收入

根据《乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》可知，在债券存续期内本项目以标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入作为债券还本付息来源。债券存续期间收入合计 214,575 万元。

1.1 标准厂房租赁收入

根据《乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目标准厂房建筑面积为 435,200.00 m²，厂房租金单价参考乐平市金山工业园区内已出租的《乐平市工业园区标准厂房租赁合同》：租金为 15 元/平方/月，运营期前三年出租率分别为 50%、60%、70%，第四年及以后年度按 80%，标准厂房租赁收入费用按每三年 5%的增长率计算。预计运营期内标准厂房租赁收入合计 212,325 万元。

1.2 食堂及配套用房租赁收入

根据《乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目食堂及配套用房建筑面积为 4,600.00 m²，本项目食堂及配套用房租金单价参考景德镇地区周边市场单价，本项目建成后租赁价格按 15.00 元/m²/月（不含物业管理费）计算，运营期前三年的出租率分别为 50%、60%、70%，第四年及以后为 80%，且考虑社会经济发展及通货膨胀率，租赁收入费用按每三年 5%的增长率计算。预计运营期内食堂及配套用房租赁收入合计 2,250 万元。

四、项目成本

本项目成本主要包括工资及福利费用、修理维护费、外购燃料动力费、其他



费用及税金。债券存续期运营成本合计 61,057 万元。

2.1 工资及福利费用：

项目建成预计需要保安、管理人员等共计 80 人。按照 2023 年景德镇市人均工资水平，平均每人 5.50 万元/年。且考虑社会经济发展及通货膨胀率，工资及福利费估算费用按每三年 5% 的增长率计算，。预计运营期工资及福利费用合计为 15,239 万元。

2.2 修理维护费

本项目修理费主要为设备维护费以及基础设施维护运营费，修理费按照设备购置与安装费用的 1% 计算，预计运营期修理维护费合计 3,744 万元。

2.3 外购燃料动力费

本项目外购动力主要为项目园区内日常管理以及室外用水、用电消耗。根据《工业与民用配电设计手册（第四版）》，项目计算期内每年共计用电 84.53 万度电，用水 28.28 万吨，水电费参照乐平市现行的收费标准，水费 1.6 元/吨，电费 0.6 元/度计取。且考虑社会经济发展及通货膨胀率，外购动力费估算费用按每五年 5% 的增长率计算，预计运营期外购燃料动力费合计 3,021 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费指项目为管理和组织经营活动的所发生的各项经费，其他费按照营业收入费用的 2% 计算。预计运营期其他费用合计 4,295 万元。

2.5 税金

根据国家现行税收政策，本项目外购燃料及动力费、修理费适用增值税税率 13%，工程费用、标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2% 计缴



城建税、教育费附加和地方教育附加，房产税从租计征适用税率 12%。经测算，本项目税金主要有增值税、附加税、房产税构成，本项目税金费用估算为 34,758 万元。

五、专项评估结论

根据德勤咨询（深圳）有限公司针对本次专项债券项目出具《财务评估咨询报告》，德勤咨询（深圳）有限公司认为：

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目产生的标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及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。

据此，本所律师认为：本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，并以项目产生的标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段，实现项目收益与融资自求平衡。

第三部分 中介服务机构

一、财务顾问及其专项评价报告



德勤咨询（深圳）有限公司对募投项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据德勤咨询（深圳）有限公司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，德勤咨询（深圳）有限公司为经深圳市财政委员会许可并在深圳市市场监督管理局注册登记的有限责任公司（台港澳法人独资），统一社会信用代码为 914403003217149445，成立日期为 2015 年 01 月 06 日，住所为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），经营范围为“一般经营项目是：以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息系统和技术支持管理、银行和金融企业后台服务、人力资源服务、软件开发、离岸呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务、经济信息咨询（不含限制项目）、实业项目投资咨询、市场营销策划、财务和融资并购咨询、招商展览讲座策划；企业管理培训、企业管理培训咨询；税务咨询、投资咨询、城市规划咨询、建筑工程咨询、财务评估咨询（以上不含限制项目）；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）。（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），许可经营项目是：无。”登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，德勤咨询（深圳）有限公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司（台港澳法人独资），具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

德勤咨询（深圳）有限公司出具《专项评价报告》，认为“通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”“通过发行地方政府专项债券的方式，满足



乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及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。”

二、评级机构及评级报告

大公国际资信评估有限公司对募投项目的进行评级并出具信用评级报告。

大公国际资信评估有限公司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，大公国际资信评估有限公司为在北京市市场监督管理局注册登记的有限责任公司（国有控股），统一社会信用代码为 911101051000158757，成立日期为 1994 年 03 月 10 日，住所地为北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01，经营范围为“企业信用度及有价证券等级评估；向国内外申请贷款及担保信用度评估；项目可行性研究及可行性研究报告编制与评估；证券市场资信评级业务；互联网信息服务；股份制改组企业方案设计、财务咨询服务；信用管理咨询服务；经济管理咨询服务及人员培训。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务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；不得从事本产业政策禁止合限制类项目的经营活动。）

综合上述，本所律师认为，大公国际资信评估有限公司系经批准依法设立且合法存续的股份有限公司，具备为募投项目出具信用评级报告的资质。

大公国际资信评估有限公司出具《2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）信用评级报告》，认为“基于江西省的总体经济发展水平、较强的财政实力、良好的政府治理，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公资信”）认为 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期



专项债券”)到期不能偿还的风险极低,确定本期专项债券的信用等级为 AAA”。

三、法律顾问及法律意见书

江西华镇律师事务所受景德镇市财政局委托,作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经江西省司法厅批准设立的律师事务所,现持有江西省司法厅 2017 年 11 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码为 31360000767025254E。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述,本所律师认为,江西华镇律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所,具备为本期债券发行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。



第四部分 结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本期债券主要发行要素已经得到披露，相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。
- 2、本项目建设单位系依法设立的企业法人，具有负责实施相应项目的主体资格。
- 3、本期专项债券募集资金将用于乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目建设，该项目符合国家相关产业政策，符合项目所在地土地利用总体规划，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。
- 4、为本期债券发行提供服务的资信评级机构、财务评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。
- 5、该项目符合专项债发行要求。



江西华镇律师事务所
JIANGXI HUAZHEN LAW FIRM

签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2025 年 06 月 19 日出具，正本一式三份，景德镇市财政局
执两份，本所执一份，无副本。



负责人： 郑 烨
郑 烨



经办律师：

骆剑明

骆剑明

陈文辉

陈文辉

2025 年 06 月 19 日