

江西太阳岛律师事务所关于
2024年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）
—2024年江西省政府专项债券（四十八期）
景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造项目
法律意见书

太阳岛债法意（2026）19号

致：景德镇市财政局

引言

江西太阳岛律师事务所（以下简称“本所”）接受景德镇市财政局（以下简称“贵局”）的委托，就2026年江西省政府专项债券（景德镇市）（以下简称“本项目”）进行法律分析，出具法律意见书。

本所依据《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）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说明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规章、司法解释及其他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事件所发生时应当适用的法律、法规、规章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，并不意味本所对这些数据和结论的真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

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

(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) 一切足以影响本所律师出具法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或者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，本所律师对于贵局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、贵局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，对贵局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，请以贵局聘请的会计师、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局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、本所同意贵局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，但贵局在做上述引用时，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，因贵局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵局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，对贵局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

景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造项目（以下简称“本项目”）位于景德镇市珠山区东北部，新厂东路北侧。

主要内容：低效用地整治为进一步提升节约集约用地水平，充分盘活存量土地资源，着力构建示范带更加完善的市场化要素配置机制，拟征收黄泥头村东片区城中村集体土地面积约 69,743.00 平方米，征收农村村民住宅房屋 106 栋，征拆面积 26,500 平方米，涉及拆迁安置户数共 106 户。腾退建筑现状以住宅为主，普遍存在住宅建筑老旧、配套设施差，产出效益低、土地利用效率不高等问题。

二、项目建设单位

项目建设单位为景德镇洋湖冲商贸股份有限公司（原名称为景德镇洋湖冲文化旅游股份有限公司）。

根据景德镇洋湖冲商贸股份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：

- 1、企业类型：其他股份有限公司（国有企业，非上市）
- 2、登记机关：景德镇市市场监督管理局
- 3、登记状态：存续（在营、开业、在册）
- 4、成立日期及营业期限：2018-07-24 至 无固定期限
- 5、法定代表人：杨得斌
- 6、注册资本：1600 万元（实缴资本）
- 7、住所：江西省景德镇市珠山区湖田村画眉楼（珠山国资大楼内）

8、经营范围：

许可项目：旅游业务，餐饮服务，住宿服务，建设工程设计，建筑劳务分包，建设工程监理（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）一般项目：旅游开发项目策划咨询，休闲观光活动，体验式拓展活动及策划，项目策划与公关服务，咨询策划服务，土石方工程施工，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，高性能有色金属及合金材料销售，有色金属合金销售，建筑材料销售，采购代理服务，园林绿化工程施工，城乡市容管理，城市绿化管理，环境保护监测，市政设施管理，工程管理服务（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）9、股东：景德镇资本投资集团有限公司，持股比例 100%

10、统一社会信用代码：91360200MA381UCC1K

综上，景德镇洋湖冲商贸股份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

项目已立项，可研批复珠发改审字（2025）18 号。该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为城中村改造，项目自身能产生一定收益，项目形成资产属于政府所有。

综上所述，本所律师认为景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造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 18,066.28 万元，建设投资为 17,007 万元，其中，工程建设其他费 16,006 万元（包括建设用地费、征收补偿安置费、不动产权购

置费等),基本预备费 1,001 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 2.00%进行测算。本次债券发行按照每年付息,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

本项目建设投资 17,007 万元,其中:项目自筹资金 3,507 万元,占比 21%;发行地方政府专项债券 13,500 万元,占比 79%。

三、项目运营收入及运营成本

本项目收入主要为土地出让收入。债券存续期收入合计 33,140 万元。根据《景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造项目可行性研究报告》,通过本项目实施后,本项目计划出让土地 104.61 亩,景德镇市近期土地交易结果显示,出让单价保守估计暂按 360 万元/亩计算。出让年限为 2027 年。根据预测土地出让价格计算土地出让价款,扣减上缴上级政府费用(12%)包括省级统筹资金(2%)及农村乡村振兴资金(10%),合计按土地出让收益的 12%计算,则上缴上级政府支出为 4,519 万元。债券存续期内土地出让收入合计 33,140 万元。

本项目收入主要土地出让收益为主。债券存续期运营暂不计入成本。

四、项目收益和融资平衡情况

本项目债券存续期间运营总收入 33,140 万元,扣减相关支出 0 万元,可用于债券还本付息的项目收益为 33,140 万元。

本项目专项债券计划发行金额 13,500 万元。2025 年已发行专项债券 8,100 万元,票面利率 1.80%,期限为 5 年期,每年付息一次,到期一次性偿还本金;本期调入 2024 年江西省高质量发展补短板专项债券(三十期)-2024 年江西省政府专项债券(四十八期)专项债券为 1,273.27 万元,票面利率为 2.42%,期限为 30 年,每半年付息一次,到期一次性偿还本金;2026 年拟发行专项债券 4,127 万元,期限为 5 年期。假设融资利率 2.50%,每年付息一次,到期一次性偿还本金。

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:

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措,并以项目产生的土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估,我们未注意到本项目在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,满足景德镇市鱼山码头建设工程项目资金需求,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《财务评价咨询报告》,认为“基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估,我们未注意到本项目在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。”

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。

根据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,住所地为北京市西城区三里河二区甲18号01-04,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;不得从事本行业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有限责任公司,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《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2024年江西省高质量发展补短板专项债券(三十

期)——2024年江西省政府专项债券(四十八期)(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

江西太阳岛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07月12日核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码为31360000775883574U。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

综上所述,本所律师认为,江西太阳岛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景德镇市珠山区黄泥头村东片区域中村改造项目建设,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2026年06月15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。



经办律师：付劭健

签名：付劭健

经办律师：叶文华

签名：叶文华