



重庆仁政律师事务所

REN ZHENG LAW FIRM



重庆仁政律师事务所

REN ZHENG LAW FIRM

重庆市政府专项债券

九龙坡区中梁山一体化城中村改造  
及配套基础设施项目

法律意见书



## 目 录

一、本年专项债券项目建设单位主体资格-----	4
二、本年专项债券项目情况-----	6
三、财务评估报告-----	7
四、中介服务机构-----	8
五、结论意见-----	9



重庆仁政律师事务所  
重庆市政府专项债券  
九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目  
法律意见书

致重庆市九龙坡区财政局：

重庆仁政律师事务所（下称“本所”）接受委托，就重庆市政府专项债券—九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目（下称“本年专项债券”）发行的相关事宜（下称“本次发行”）出具本法律意见书。

就本法律意见书的出具，本所律师声明如下：

1、本所律师根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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号文）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《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号文）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，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。

2、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行合



法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所律师审查了实施主体提供的与本次发行相关的文件和资料。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，律师依赖于有关行政机关、司法机关、实施主体或者其他有关机构出具的证明文件。

4、在出具本法律意见书的过程中，本所律师已得到实施主体的如下保证：其提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向本所律师披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。

5、本法律意见书仅就本次发行的有关法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级、评估等专业事项发表评论。在本法律意见书中如引用财务报表、审计报告、评估报告等内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不代表本所对上述内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所同意将本法律意见书作为本年专项债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

本所依据根据现行有效法律、行政法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与出具本法律意见书有关的所有文件和事实进行了核查和验证，出具法律意见如下：



## 正文

### 一、本年专项债券项目建设单位主体资格

#### (一) 项目建设单位名称

本年专项债券项目建设单位为：重庆九宸实业有限公司。

#### (二) 项目建设单位主体资格

根据项目建设单位提供的《营业执照》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，本年专项债券项目建设单位基本情况如下：

名称	重庆九宸实业有限公司
统一社会信用代码	91500107MAAC0FQ45P
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	重庆市九龙坡区石杨路2号国际商业城1层7、8、27 (自主承诺)
法定代表人	周俊
注册资本	1000 万元人民币
成立日期	2021 年 9 月 23 日至无固定年限
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；机械设备研发；机械设备销售；机械设备租赁；环境保护专用设备制造；环保咨询服务；电子产品销售；电子专用设备制造；其他电子器件制造；通讯设备销售；通讯设备修理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广



	广；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；市政设施管理；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；房屋拆迁服务。（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）。
登记机关	重庆市九龙坡区市场监督管理局

综上，本所律师认为，本年专项债券的项目建设单位系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备本年专项债券项目建设、开发、运营主体资格，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

## 二、本年专项债券项目情况

### （一）本年专项债券项目概况

经核查，本年专项债券项目概况如下：

项目名称	九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目
项目建设单位	重庆九宸实业有限公司
设内容及规模	项目占地共约 5329 亩，拟改造建筑约 50 万平方米，配套建设道路约 15 公里，完善给排水、电力、燃气、通信等综合管网约 35 公里。项目建设内容包括土建工程、公用工程、总图工程、道路工程、综合管网工程、环境整治工程等。
投资估算	项目总投资 812,884.00 万元
项目资金来源	发行政府专项债券 377,910.00 万元，其他资金来源 434,974.00

### （二）本年专项债券项目审批或许可情况

经核查，本年专项债券项目审批或许可情况如下：

重庆市九龙坡区发展和改革委员会重庆市九龙坡区发展和改革委员会《关于九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（九龙坡发改委投〔2025〕146 号）。

重庆市两江新区兴盛大道 55 号中渝梧桐郡 D 1 栋 2301、2302

电话：（023）67727722 传真：（023）67727733

E-mail: 1794037178@qq.com



综上，本所律师认为，上述项目已获得相应阶段的相关批准或许可，项目建设单位需根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续。本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域。

### 三、财务评估报告

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为本年专项债券出具了《重庆市政府专项债券——九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目财务评估报告》（报告编号：康华综B（2026）A159号；以下简称：《财务评估报告》）。

根据《财务评估报告》，九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目总投资812,884.00万元，本项目拟发行债券377,910.00万元，其他资金来源434,974.00万元。

本项目拟发行专项债券377,910.00万元，其中2025年已发行重庆市政府专项债券（二十三期）133,000.00万元，实际利率2.32%，发行年限30年；2026年拟发行政府专项债券73,500.00万元，拟发行年限为20年，利率按2.70%计算；2027年拟发行政府专项债券58,000.00万元，2028年拟发行政府专项债券88,980.00万元，2029年拟发行政府专项债券24,430.00万元；拟发行年限均为30年，利率按2.70%计算；每半年支付一次利息，最后一期期末偿还本金。

债券本金377,910.00万元加上债券利息271,100.10万元后，债券本息合计为649,010.10万元。

根据《财务评估报告》，本次专项债项目收益对融资本息覆盖倍数测算如下：以项目运营收益计算金额100%、90%、80%和土地价格增速的100%、95%、90%情况下，分别测算项目收益覆盖融资本息倍数为：



项目名称	发行债券 总额	融资本息 总额	项目收益对融资本息覆盖倍数		
			按计算金额 的 100%	按计算金额 的 90%	按计算金额 的 80%
九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目	377,910.00	649,010.10	1.35	1.21	1.08

本所律师认为，根据《财务评估报告》测算，在重庆九宸实业有限公司提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的项目，在运营收益计算金额的 100%、90%、80%情况下，项目全部收益对全部融资本息覆盖倍数均大于 1，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。符合相关法律法规及规范性文件的规定。

#### 四、中介服务机构

##### (一)会计师事务所

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）作为本年专项债券发行的审计机构并出具《财务评估报告》。

经核查，重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）2025 年 05 月 30 日核发的统一社会信用代码为 91500103MA614NHH0G 的《营业执照》、重庆市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：50030002），为本年债券发行出具《财务评价报告》的经办会计师胡丹、瞿重磊均持有有效《注册会计师证书》。

本所律师认为，重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）系依法成立且有效存续的审计机构，具备为本年专项债券发行出具《财务评价报告》的资质，在《财务评价报告》上签字的两名经办会计师均具备相应的从业资格。



## (二) 律师事务所

重庆仁政律师事务所为本年专项债券发行的法律服务中介机构，持有重庆市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（许可证号：25001200610132108）。本《法律意见书》的经办律师任浩纲（执业证号：15001200910806516）、律师王云霞（执业证号：15001201811029280）均持有通过历年年检有效的《律师执业证》并有资格出具本法律意见书。

本所律师认为，本所系经依法成立且有效存续的律师事务所，具备为本年专项债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签章的两名经办律师均具备相应的从业资格。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本年专项债券项目建设单位系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备本年专项债券项目建设、开发、运营主体资格。

（二）本年专项债券项目已获得相关主管部门的批准或许可，项目建设单位需根据项目开发进度继续办理相关审批或许可手续，保证项目建设合法合规。本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债发行要求。

（三）根据《财务评估报告》，本年专项债券项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）为本年专项债券发行提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。

本意见书一式伍份，自本所经办律师签章并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



重庆仁政律师事务所

REN ZHENG LAW FIRM

(本页无正文，为《重庆仁政律师事务所九龙坡区中梁山一体化城中村改造及配套基础设施项目法律意见书》之签署页)



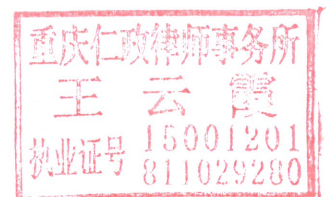
重庆仁政律师事务所

(用印)

经办律师 (签章):



经办律师 (签章):



2026年4月23日