



江西华镇律师事务所

JIANGXI HUAZHEN LAW FIRM

2019年江西省景德镇市国家陶瓷文化传承创新试验区

建设专项债券（一期）

——2019年江西省政府专项债券（十八期）（景德镇市）

之法律意见书

江西华镇律师事务所
2019年06月26日





江西华镇律师事务所关于
2019年江西省景德镇市国家陶瓷文化传承创新试验区建设专项债券（一期）
——2019年江西省政府专项债券（十八期）

法律意见书

华法意（2019）015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2019年江西省景德镇市国家陶瓷文化传承创新试验区建设专项债券项目（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，本项目涉及江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目，项目建设地点：景德镇浮梁县内，三大路以北，G351 以南，新昌路延伸以西，浮梁县福利院以东。

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

江西陶瓷工艺美术职业技术学院座落于举世闻名的千年瓷都、国家历史文化名城江西景德镇市区，毗邻世界著名的黄山、庐山、三清山、龙虎山等名山胜地。是经江西省人民政府批准、国家教育部备案的全国唯一所主要从事陶瓷材料与工艺美术类教育教学的公办全日制省示范性普通高等职业院校，隶属于江西省教育厅。学校于2019年3月15日向景德镇市人民政府报送《关于江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁建设的请示》，得到了景德镇市政府、市委的大力支持。

本项目总用地面积 938,792.91 m² (1,408.19 亩)，分两期建设；其中一期用地面积 533,399.68 m² (800.10 亩)，总建筑面积 230,000.00 m²。项目分为：核心教学组团 73,000.00 m²，其中包含图书馆、美术馆、校史馆、综合办公楼、信息中心、国际交流中心、继续教育中心、留学生公寓组团、陶瓷艺术教实一体组团、设计艺术教实一体组团、数字艺术教实一体组团、经济管理教实一体组团、地下停车场；实训教学组团 38,000.00 m²，其中包含学院大门组团（安保楼）、综合实训教学大楼、材料与机械工程教实一体组团；学生生活组团 109,000.00 m²，其中包含学生宿舍、学生食堂一、学生食堂二、大学生活动中心、大学生服务中心、医务所；运动组团 10,000.00 m²，为学校体育馆。总投资估算为 120,377.03 万元，其中工程费用 104,178.25 万元，工程建设其它费用 10,112.70 万元，预备费 4,036.08 万元，建设期利息 2,000.00 万元，发行费用 50.00 万元。



二、项目建设单位

项目建设主体为江西陶瓷工艺美术职业技术学院，建设单位为景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司的全资子公司景德镇陶阳置业有限公司。根据景德镇陶阳置业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	91360200MA35L5A17U	类型	有限责任公司
法定代表人	胡文祥	注册资本	50000 万元人民币
成立日期	2016 年 11 月 04 日	营业期限至	长期
登记机关	景德镇市市场和质量 监督管理局	登记状态	存续
住所	江西省景德镇市珠山区朝阳路（原公交公司内）		
经营范围	房地产开发、销售；物业管理服务；停车场管理服务；营销策划、商务信息咨询、展览展示服务；日用百货、建材、装饰材料销售；市政工程、绿化工程、亮化工程（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。		
股东	景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司	认缴出资：50000 万元 出资比例：100%	

综上，景德镇陶阳置业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. 江西省教育厅于 2019 年 4 月 1 日出具《关于同意江西陶瓷工艺美术职业技术学院新校区建设的函》（赣教函[2019]35 号），载明同意学校建设新的校区，



由景德镇市市政府出资建设，学校补差支付市政府建设资金 2 亿元；项目实行“交钥匙工程”，采取校区置换的方式，除教工宿舍和公租房外，学校老校区土地和房屋在新校区交钥匙时交付给市政府，新校区土地使用权和房产归学校所有。

2. 景德镇市自然资源和规划局于 2019 年 4 月 1 日为该项目颁发《建设项目选址意见书》（选字第 201903 号）。

3. 浮梁县自然资源和规划局于 2019 年 4 月 1 日出具《关于江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目用地预审意见函》（浮自然资源预字[2019]05 号），认为该项目用途为教育用地，符合国家供地政策和用地政策。

4. 景德镇市发展和改革委员会于 2019 年 4 月 29 日出具《关于江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁可行性研究报告的批复》（景发改审社会字[2019]28 号），原则同意《江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目可行性研究报告》。

5. 景德镇市发展和改革委员会于 2019 年 5 月 29 日作出《关于江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目节能报告的批复》（景发改能审字[2019]35 号），原则同意所报项目节能评估报告。

6. 浮梁县环境保护局于 2019 年 6 月 17 日出具《关于对〈江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目（一期）环境影响报告表〉的批复》（浮环发[2019]54 号），原则同意该项目建设。

综合上述，本所律师认为，江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目已取得相关批复文件。



第二部分 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

本项目资金筹措总额 120,377.03 万元。其中：自筹资金 70,377.03 万元，申请专项债券 50,000.00 万元。本项目计划于 2019 年发行 5 年期专项债券 50,000.00 万元，各年度投资计划及资金筹措方案详见下表：

投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	合计
自筹资金	24,967.03	45,410.00	70,377.03
债券发行	50,000.00	-	50,000.00
银行贷款	-	-	-
小计	74,967.03	45,410.00	120,377.03
减：银行贷款偿还	-	-	-
加：上年留存资金	-	1,226.68	-
合计	74,967.03	46,636.68	121,603.71
建设资金使用金额合计	73,740.35	46,636.68	120,377.03
资金余额（资金筹措 - 资金使用）	1,226.68	-	-



二、资金用途

根据本所收到的材料和信息，募投项目募集的资金将用于募投项目的建设，主要建设内容为建筑安装工程（含装饰费用）、设备购置及安装工程费、建设工程其他费用、预备费、建设期利息。

第三部分 项目预期收益与融资平衡安排

一、项目收入

本项目运营收入包含非税运营收入和应税经营性收入两部分。

1. 非税运营收入

本项目非税运营收入为补贴收入，具体如下：

江西陶瓷工艺美术职业技术学院老校区项目可腾空土地 248 亩，根据《景德镇市城市土地定级和基准地价更新工作成果》（赣府字[2017]58 号）及考虑未来期间土地价格增幅，该学校老校区腾空土地单价暂定 450 万元/亩计。则土地出让金为 111,600.00 万元，需扣除契税（土地出让金的 4.00%）、印花税（土地出让金的 0.05%）以及基金计提 27,959.64 万元，则可用于项目还本付息的土地出让收益为 83,640.36 万元。同时经主管政府部门确认，该部分补贴收入为企业所得税不征税收入。

2. 应税经营性收入

（1）学生学费收入

江西陶瓷工艺美术职业技术学院目前在校生 8,000 人，本次测算按 8,000 人



估算，根据江西陶瓷工艺美术职业技术学院财务处官方网站公布的江西陶瓷工艺美术职业技术学院教育收费标准，估算学费 6000 元/人·年，项目运营期为 4 年，则学生学费收入为 19,200.00 万元。

(2) 学生住宿收入

江西陶瓷工艺美术职业技术学院目前在校生 8,000 人，本次测算按 8,000 人估算，根据江西陶瓷工艺美术职业技术学院财务处官方网站公布的江西陶瓷工艺美术职业技术学院教育收费标准，估算住宿费 800 元/人·年，项目运营期为 4 年，则学生住宿费收入为 2,560.00 万元。

(3) 食堂收入

江西陶瓷工艺美术职业技术学院目前在校生 8,000 人，本次测算按 8,000 人估算，为解决本项目在校生饮食、生活用品购置等生活问题，本项目设置了 10,000 m²的食堂，根据景德镇市在校大学生校园消费市场分析，估算该学校学生日均消费 25 元，消费人数按 80%估算；扣除寒暑假后，该学校食堂一年运营时间为 270 天；项目运营期为 4 年，则食堂收入为 17,280.00 万元。

二、项目成本

本项目经营成本包含外购燃料及动力、工资及福利费、修理费及其他费用。

1. 外购燃料及动力

本项目经营期内需耗费水、电以及食堂食材等，按经营收入的 30%估算。

2. 工资及福利费

本项目建成后需 150 个后勤人员，工资及福利费按 6 万元/人·年估算，则



年工资及福利费估算 900.00 万元；

3. 修理费

本项目的年修理费按项目固定资产折旧费的 15%估算，该项目房屋等建（构）筑物折旧期限为 40 年，设备折旧年限为 5 年，残值均为 5%，按直线折旧法折旧，则该项目经营期年折旧费 7488.39 万元，则该项目年修理费为 449.30 万元。

4. 其他费用

包含接待、差旅、管理等，按年收入的 200 万元/年计算。

三、专项评估结论

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所针对本次专项债券项目出具《财务评估咨询报告》，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所认为：

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，并以学费收入、学生住宿费收入、食堂收入以及财政补贴收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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，满足江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目的资金需求，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，并以学费收入、学生住宿费收入、食堂收入以及补贴收入所对应的充足、



稳定现金流作为还本付息的资金来源，实现项目收益与融资自求平衡。

第四部分 中介服务机构

一、财务顾问及其专项评价报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所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。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳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，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所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外商投资特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 914403000589780442，成立日期为 2012 年 11 月 30 日，住所为深圳市罗湖区桂园街道深南东路 5001 号华润大厦 1201-06, 1301-03 单元，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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。”登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所系经批准依法设立且合法存续的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，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。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具《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，满足江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

二、评级机构及评级报告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对募投项目的进行评级并出具信用评级报告。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的营业执照及本所律师在国家企业信用公示系统的查询，上海新世纪资信评估投资服务有限公司为在上海市杨浦区市场监督管理局注册登记的有限责任公司（国内合资），统一社会信用代码为 91310110132206721U，成立日期为 1992 年 7 月 30 日，住所地为上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22，经营范围为“资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。”登记状态为存续。2007 年 9 月 30 日经中国证券监督管理委员会核准，可以从事证券市场资信评级服务，并于 2012 年 11 月 2 日取得中国证券监督管理委员会颁发的《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》，2011 年 7 月 13 日被中国人民银行征信管理局确定为评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构。

综合上述，本所律师认为，上海新世纪资信评估投资服务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。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《信用评级报告》，认为“本期债券募集资金拟用于江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目，债券收入、支出、还本付息等纳入江西省政府性基金预算管理，偿付保障程度高。本期债券偿债资



金来自补贴收入及学生学费收入、学生住宿收入、食堂收入等。在预计的假设条件下，专项债券存续期内募投项目收益与融资能够实现平衡，但需关注未来土地市场波动、经营性收入等不达预期对项目收益实现和偿债资金流入的影响。”，并在此基础上作出债券级别为 AAA 的信用评价。

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。



第五部分 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江西陶瓷工艺美术职业技术学院搬迁项目建设，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。



签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于2019年6月26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:

吴志华
吴志华

宋颖

宋颖

2019年6月26日