



海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）  
专项债券发行前期准备工作  
之  
法律意见书

浙圣律〔2022〕意见书第 0142 号

浙江圣文律师事务所

关于  
海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）  
专项债券发行前期准备工作  
之  
法律意见书

浙江圣文律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市财政局的委托，担任其海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券发行的特聘专项法律顾问，就上述项目专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

## 目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	
一、项目概况	3-5
二、预期偿债资金来源	5-7
三、募集资金使用	7
四、项目批复文件	7
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所	8
（二）律师事务所	8
六、结论性意见	8
签章页	9

## 释义与简称

在本法律意见书中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	浙圣律〔2022〕意见书第 0142 号《浙江圣文律师事务所关于海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券发行前期准备工作之法律意见书》
本所	指	浙江圣文律师事务所
本所律师	指	居新铭律师、俞佳伟律师
专项债券	指	省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
本次债券	指	海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券
本次准备工作	指	海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券发行所从事之前期准备工作
浙江中铭会计师事务所	指	浙江中铭会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 1162 号】
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

## 声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及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. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，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. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 嘉兴市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。嘉兴市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、嘉兴市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券发行前期准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、项目概况

### 1、项目基本情况

海宁市钱塘江盐仓段海塘结合治江围垦最早建于上世纪七十年代末，由于地处强涌潮地段，受潮水冲刷严重，海塘险情频发，经常进行抢险维护。后于 1998 年至 2003 年进行了标准塘建设，海塘防洪标准达到 100 年一遇，成功抵御了“云娜”、“桑美”等超强台风风暴潮的侵袭，保障了杭嘉湖地区的快速发展，也保障了保护区内的各类重要基础设施。但随着钱塘江河口治理推进，两岸逐步达到规划治导线，钱塘江河口的河势已发生较大的变化，河口沿线设计高潮位抬高较多，导致现状堤顶高程、部分堤段堤脚防冲不满足原设防标准。海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）的建设对保障杭嘉湖平原长治久安，消除海塘自身安全隐患，筑牢沿海防台御潮安全屏障等具有重要作用，同时在助推海宁融入大湾区、大都市区发展，促进区域经济发展等方面具有重要意义。

项目位于嘉兴市海宁市长安镇（高新区），盐仓段海塘起于杭州半山电厂灰坝围堤（江东大桥东侧附近），终于老盐仓大坝。项目用地总面积 2453.9 亩，其中国有土地 2344.6 亩，集体土地 109.3 亩。工程任务以防洪御潮、排涝为主，结合生态提质、融合提升、管理标准化等综合功能。

主要建设内容及规模：

（1）海塘防御标准为 300 年一遇，盐仓圩区排涝标准为 20 年一遇 24 小时暴雨 24 小时排出；

（2）工程主要包括水利工程提标加固和市政贯通工程、景观工程融合提升等内容；

（3）水利工程主要包括：提标加固海塘 7.09 公里，拆建盐仓排涝东闸（1×6 米）、盐仓排涝西闸（1×4 米），新建丁坝 1 座，延长丁坝 1 座，加固丁坝 17 座、盘头 座；整治护塘河 5.89 公里，河宽 30~50 米，河底高程 0.00~1.50 米，新建护岸 11.59 公里；新开河道 0.83 公里，河宽 20~30 米，河底高程 1.50 米，新建护岸 1.57 公里；调蓄区水系连通 3.2 公顷，水域面积 5.6 公顷，河底高程 1.50~3.50

米，新建护岸 1.80 公里，生态修复 6.06 公顷；新建引水泵站 1 座（引水流量 3 立方米每秒）；沿塘建设生态滨水岸带 7.09 公里，生态修复 55.92 公顷；新建潮位观测站 1 座；新建水利桥梁 5 座；建设包含海塘安全防护、海塘监控中心、智慧海塘大屏等在内的智慧海塘管理系统；

（4）市政贯通工程主要包括：新（扩）建市政道路 5.94 公里，由之江北路、聆涛路、秋潮路、东堤路、海塘路组成，其中，地面道路 3.92 公里，新建隧道 1 座（长度 2.02 公里）、市政桥梁 1 座；

（5）景观工程主要对生态滨水岸带、调蓄区块和回头潮节点进行景观提升，主要包括新建观潮平台 1 处，主题雕塑 1 座，配套建筑，空中栈道，回头潮节点景观绿化、停车场，调蓄区块及回头潮节点中的游步道、广场等配套设施。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为水利，项目自身能产生一定收益。本项目已于 2021 年 12 月开工建设，预计于 2025 年 6 月竣工。建设期 53 个月。

## 2、投资估算与资金筹措方式

根据《省发展改革委关于海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）初步设计批复的函》（浙发改项字〔2021〕193），项目估算总投资 461262.00 万元，其中水利工程部分概算投资 189724.00 万元（其中工程费用 150171.00 万元，专项部分 901.00 万元，征地移民补偿费 38652.00 万元），市政贯通工程部分概算投资 160750.00 万元（其中工程费用 122505.00 万元，工程建设其他费用 8545.00 万元，预备费 3932.00 万元，征地移民补偿费 25768.00 万元），景观工程部分概算投资 110788.00 万元（其中工程费用 94339.00 万元，工程建设其他费用 11173.00 万元，预备费 5276.00 万元）。

本项目概算 461262.00 万元。其中：项目资本金为 271262.00 万元（资金来源：财政预算安排），尚未到位，项目资本金占比 58.81%；发行地方政府专项债券 190000.00 万元，占比 41.19%。

## 3、项目实施主体

单位名称：海宁市水利建设管理有限责任公司

单位住所：浙江省嘉兴市海宁市海洲街道海昌路 288 号 4 楼

单位性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:范小东

注册资本:450 万元人民币

统一社会信用代码:91330481146733098W

经营范围:水利设施建设管理；物业管理服务；水利建设项目投资；水利工程建设；房地产开发、土地保护和利用；苗木种植、销售。（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）

## 二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 1162 号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为：

1、本项目计划发行专项债券 190000.00 万元，其中 2021 年 11 月发行专项债 55000.00 万元，债券期限 10 年，专项债券利率 3.10%；2022 年计划发行专项债 40000.00 万元，2023 年计划发行专项债 50000.00 万元，2024 年计划发行专项债 45000.00 万元，债券期限 10 年，假设专项债券利率 3.60%。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

2、项目运营收入来源于项目景区门票收入、商业配套出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入和土地出让收入。

（1）景区门票收入：根据项目可行性研究报告，项目建设回头潮观潮平台等游玩设施，预计项目门票定价为 80 元/人次。根据项目周边景区如盐官观潮景区近五年累计接待游客人次 1366.80 万，本项目按盐官观潮景区近五年年均游客人次的 30% 预计，即 2025 年 6 月项目建成后，2025 年 7-12 月预计游客人次 40 万，2026 年游客人次 84 万，以后每年按 5% 增长，项目运营期内门票收入为 77299.20 万元。

（2）商业配套出租收入：根据项目可行性研究报告，项目建设配套商业建筑 14060.00 平方米，假设均对外出租。参考项目周边商业用房市场价格，本项目按 80 元/平方米/月测算，以后每三年增长 10%。项目于 2025 年 6 月建成，假设 2025 年商业配套出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年出租



率为 90%，2029 年及以后出租率为 95%保持不变。经测算项目运营期内商业配套出租收入为 12948.18 万元。

(3) 停车位收入：根据项目可行性研究报告，本项目将建成约 1553 个停车位。项目停车按 20 元/个/天测算，伴随海宁市物价指数的上涨水平等因素，结合海宁市实际情况及未来停车产业发展趋势，停车费每 3 年增长 10%。假定第一年停车负荷率与商业配套出租率一致。经测算项目运营期内停车位收入为 10735.36 万元。

(4) 充电桩收入：根据项目可行性研究报告，为应对当前新能源汽车保留量呈现爆发式增长的形势，本项目按总停车位的 20%配备充电桩，预计充电桩配置 300 个。目前市场上充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，收费水平为 1.6 元/kwh~2.0 元/kwh，本项目充电桩收入按 1.6 元/kwh 计算。充电桩包括快充和慢充，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw~60kw 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 50kw 计算。据调查充电桩目前时间利用率约每天 2 小时，故本项目充电桩项目建成第一年时间利用率为 10%，以后每三年增加 2%至 20%保持不变。假设充电桩使用率 2025 年为 50%，2026 年为 60%，2027 年及以后为 70%，经测算项目运营期内充电桩收入为 17092.52 万元。

(5) 广告位收入：本项目建成后可规划广告牌及 LED 电子显示屏。假设本项目规划道路双面单立柱广告牌 3 个，每个年租金 50 万；大型户外广告牌 20 个，租金 10000 元/月；50 平方米 LED 电子显示屏 10 个，每天播出时长按 12 个小时计算，每小时广告费按 200 元计算。以上价格均按每三年增长 10%测算，项目运营期内广告位收入为 12805.77 万元。

(6) 土地出让收入：本项目预计涉及拟出让土地约 352 亩，其中商业服务业设施用地约 216 亩、商住用地约 136 亩，根据海宁市后续土地出让计划，商业服务业设施用地约 216 亩预计于 2031 年 12 月之前出让完毕，商住用地约 136 亩于 2032 年 12 月及 2033 年 12 月之前各出让 50%。结合 2021 年近期长安镇（高新区）周边出让地块信息，商业服务业设施用地按 400 万/亩测算，商住用地出让价格按 1500 万/亩测算。同时考虑税费计提等因素（按出让收入的 25%测算），本项目土地出让净收入为 217800.00 万元。

### 3、运营成本

根据本项目的可行性研究报告，本项目运营成本主要为人工支出、燃料动力费和修理维护费用。假设本项目需要配备人员 80 人，结合嘉兴市就业人员平均工资，每人每年按 8 万元测算，以后每年增长 5%，项目运营期内人员支出共计 7729.84 万元；燃料动力费主要为充电桩电费，根据目前电费白天约为 0.9 元/kwh，本项目燃料动力费按充电桩收入的 60%（充电桩收入按 1.6 元/kwh 测算，燃料动力费按充电桩收入的 60%，即燃料动力费按 0.96 元/kwh）测算，项目运营期内燃料动力费为 10255.50 万元；修理维护费用主要为景区设施维护更新及商业配套等的修理维护，本项目修理维护费用按剔除土地出让收入的运营收入 5%测算，运营期内修理维护费用为 6544.03 万元。

本项目相关税费主要为房产税及增值税，房产税按商业配套出租收入 12%测算，增值税按 5%测算。

4、根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 348681.03 万元，总成本 32627.19 万元，总收益 316053.84 万元，可用于偿还债券本息的收益 316053.84 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 316053.84 万元，对应本项目融资到期本息总计 255650.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、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在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

据此，本所律师认为，海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### **三、募集资金使用**

本次债券所募集资金全部用于海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）。

### **四、项目批复文件**

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券发行已取得下列批复文件：

《省发展改革委关于海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）可行性研究报告的批复》（浙发改项字〔2021〕72）立项。项目发展改革委审批监管平台代码为 2020-330481-48-01-149255。

## **五、中介机构及相关文件**

### **（一）会计师事务所**

本次准备工作中的《专项评价报告》由浙江中铭会计师事务所有限公司出具。

浙江中铭会计师事务所有限公司现持有嘉兴市市场监督管理局于 2017 年 2 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330401684507709P）、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 21 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

### **（二）律师事务所**

本次准备工作中的法律意见书由浙江圣文律师事务所出具。浙江圣文律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 3 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 313300007964955896），浙江圣文律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江圣文律师事务所居新铭律师、俞佳伟律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

## **六、结论意见**

综上所述，本所律师认为，海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券可实现项目收益和融资自求平衡；专项债券资金全部用于该项目。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《浙江圣文律师事务所关于海宁市百里钱塘综合整治提升工程一期（盐仓段）专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：居新铭

经办律师：俞佳伟

二〇二二年六月十七日

