



海盐县综合客运枢纽及配套项目
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 0145 号

浙江圣文律师事务所



关于
海盐县综合客运枢纽及配套项目
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，担任其海盐县综合客运枢纽及配套项目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	3-4
二、预期偿债资金来源	4-7
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	7
（二）律师事务所	7
六、结论性意见	8
签章页	9

释义与简称

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，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0145号《浙江圣文律师事务所关于海盐县综合客运枢纽及配套项目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	海盐县综合客运枢纽及配套项目专项债券
本次准备工作	指	海盐县综合客运枢纽及配套项目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《海盐县综合客运枢纽及配套项目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1130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盐县综合客运枢纽及配套项目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

本项目根据海盐高铁新城布局方案，启动综合客运中心迁建项目，配套建设连接高速公路、联通中心城区的快速道路，同时对原客运中心地块进行有机更新，项目的实施有利推动高铁新城区块开发建设，完善该区块内交通基础设施。项目符合规划、建设方案合理，建设条件基本具备，因此项目是必要且可行的。

主要建设内容及规模：

项目工程位于海盐县城区南部。

高铁新城综合客运中心建设项目建设用地规模为占地约 $257\text{m} \times 208\text{m}$ ，红线内可用面积约 82 亩。

新综合客运中心至杭浦高速南北湖互通连接线项目起点处改造南北湖互通，互通改造高速主线 1.61km，拼宽大中桥 427.12m/4 座，利用小桥 33.04m/1 座；互通区匝道：新建大桥 2705m/5 座，中桥 137m/2 座，利用桥梁 515m/3 座；连接线路线里程长 6.1km，沿线主要构造物有：新建特大桥 2001m/1 座，中桥 130m/2 座，圆管涵 120m/3 座，箱涵 84m/1 座，该项目已完成可研审查，由省级部门审批后实施。

现综合客运中心区域有机更新项目，将现客运中心与相邻停车场约 140 亩进行城市有机更新。

立体停车场建设项目在迎宾大道中兴路以西高架桥下设置立体停车场，按三层建设。

本项目总建设用地约 68.97 公顷（其中高铁新城新综合客运中心建设项目占建设用地约 5.47 公顷，现综合客运中心区域有机更新项目占建设用地约 9.33 公顷，新综合客运中心至杭浦高速南北湖互通连接线项目占建设用地约 54.17 公顷），新增建设用地约 40.4 公顷（全部为新综合客运中心至杭浦高速南北湖互通连接线新增建设用地）。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，项目类型为交通基础设施，项目自身能产生一定收益。本项目于 2022 年 6 月开工建设，于 2025 年 5 月竣工，建设期 36 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

根据《海盐县发展和改革局关于同意海盐县综合客运枢纽及配套项目可行性研究报告的批复》（盐发改基础〔2022〕64 号），项目估算总投资 27.43 亿元。

根据本项目可行性研究报告，本项目估算总投资 274300 万元，其中：项目资本金为 112600 万元，均为财政预算安排，资金尚未到位，项目资本金占比 41.05%；发行地方政府专项债券 161700 万元，占比 58.95%。

3、项目实施主体

单位名称:海盐县交通投资集团有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市海盐县武原街道秦山路 87 号

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:朱伟强

注册资本:23675.0303 万元人民币

统一社会信用代码:913304247125989605

经营范围:一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；金属材料销售；建筑材料销售(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)。许可项目：建设工程施工；公路管理与养护(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，具体经营项目以审批结果为准)。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《海盐县综合客运枢纽及配套项目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 1130 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 161,700.00 万元，其中 2022 年计划发行专项债资金 7,600.00 万元，债券期限为 10 年；2023 年计划发行专项债资金 100,000.00 万元，债券期限为 20 年；2024 年计划发行专项债资金 54,100.00 万元，债券期限为 20 年。假设 10 年期专项债券融资利率为 3.6%/年，20 年期专项债券融资利率为 3.9%/

年，每半年支付利息，最后一年偿还本金，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、项目运营收入主要由房屋出租收入、停车场收入（停车费收入和充电桩服务费收入）、广告位出租收入、原客运中心迁入收入和土地出让收入组成。

（1）房屋出租收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后新客运中心底层约有 5000 平方米候车厅配套服务用房可供出租，出租价格参照本项目周边类似房产出租价格，按 90 元/平方米/月测算，出租率按项目运营后第 1 年为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后为 95%，每 3 年价格增长率按 10%估算。

根据本项目可行性研究报告，项目建成后形成约 30000 平方米办公房可用于出租，出租价格按照本项目周边类似房产出租价格估计，出租价格按 40 元/平方米/月，出租率按项目运营后第 1 年为 50%，第 2 年为 70%，第 3 年及以后为 90%，每 3 年价格增长率按 10%估算。

（2）停车场收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成停车场车位 3000 个，其中地下停车场停车位约 1200 个，迎宾大道中兴路以西段高架桥下立体停车场车位约 1800 个，并安装 250 个 100kw/h 快速充电桩。停车费按 5 元/次收费，日均每个车位周转 4 次，车位利用率按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 95%计算，收费按照每 3 年上涨 10%计算。充电桩按每日充电 3 小时（按可利用时间 24 小时，利用率为 12.5%）、服务费 0.5 元/kwh 计算，每个充电桩每日可收取费用 150 元。根据经济发展规律以及未来电动汽车普及趋势预测，充电桩使用时长按每年增长 5%（利用率达 25%后停止增长），充电桩服务费收费按每 3 年增长 10%预估。

（3）广告位出租收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成 200 个智能广告屏，广告屏幕集中播放时间为 8 点至 22 点，约 14 小时，每支广告播放长度为 15 秒，播放频次为每天 300 次，每天约可播放 11 支广告，广告收费参考海盐县城区楼宇内智能广告屏收费，按 480 元/支/周测算，广告屏使用负荷率按 60%测算，收费按照每 3 年上涨 10%考虑。

（4）原客运中心迁入收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后，原客运、公交运营企业需迁入本项目新建的综合客运中心，并交纳场地和设备租赁费、入驻费、以及综合服务等。参考已签订的场地租赁意向协议，项目运营后迁入收入按照每年 2200 万元测算，在项目存续期内预计将产生 42167 万元收入。

（5）土地出让收入

根据本项目可行性研究报告，通过对原客运中心进行有机更新，整理出可出让商住用地约 140 亩，计划于 2028 年出让。根据委托方提供的信息以及查询公开网站土地出让信息，参照本项目所在的武原街道 2020 年至 2021 年相关用途土地出让平均单价 852.19 万元/亩（如下表所示），并考虑海盐县近三年 GDP 平均增速（5.9%），按照 1000 万元/亩的价格测算本项目 2028 年土地出让收入，可形成土地出让收入 140000 万元。

3、运营成本

根据本项目可行性研究报告，项目的运营成本主要为日常运营成本、公路运营成本（含养护费和大中修费用）、土地出让成本及规费和其他税费。日常运营成本包括人员成本、水电费成本以及维护成本，按照收入的 5%测算。

本项目包含的公路为一级公路，养护费用采用《浙江省公路工程养护预算定额》（2005）公路小修保养年度经费预算根据定额进行测算，项目建成后的大修费用，参照交通运输部公规院《公路技术经济指标》（第二次修订本）计算，当年不计小修保养费。大修考虑一次完成，拟于通车后第十年进行。

根据《海盐县国有土地使用权出让收支管理办法》（盐财综【2007】338 号）、《关于进一步推进农村土地综合整治工作的实施意见》（盐委办发【2013】99 号）、《海盐县财政局关于调整社会保障风险准备金计提比例的通知》（盐财综【2017】182 号）、中华人民共和国财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综【2017】64 号）、财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知（财综【2011】48 号）、财政部教育部关于从土地出让收益中集体教育资金有关事项的通知（财综【2011】62 号）等文件，土地出让收入按法定计提比例计提成本、税费项目。本项目土地出让的各项成本及规费按照土地出让收入的 25%测算。

其他税费主要为增值税及附加税，以及房产税。考虑进项税抵扣后增值税及附加税按照不含税收入的 5%测算，房产税按照租赁收入的 12%测算。

4、根据上述项目运营收入和成本，本项目债券存续期内运营收入 425,901.67 万元，运营成本 79,294.43 万元，总收益 346,607.24 万元，可用于偿还债券本息的收益 346,607.24 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 346,607.24 万元，对应本项目融资到期本息总计 284,634.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22，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，海盐县综合客运枢纽及配套项目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盐县综合客运枢纽及配套项目。

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，海盐县综合客运枢纽及配套项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《海盐县发展和改革局关于同意海盐县综合客运枢纽及配套项目可行性研究报告的批复》(盐发改基础(2022)64 号)立项，项目代码为 2201-330424-04-01-222152。

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，海盐县综合客运枢纽及配套项目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盐县综合客运枢纽及配套项目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

