



新建斜桥镇文化活动中心项目
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 0153 号

浙江圣文律师事务所



关于
新建斜桥镇文化活动中心项目
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，担任其新建斜桥镇文化活动中心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	4-5
三、募集资金使用	5
四、项目批复文件	5
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
六、结论性意见	6
签章页	7

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0153号《浙江圣文律师事务所关于新建斜桥镇文化活动中心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	新建斜桥镇文化活动中心项目专项债券
本次准备工作	指	新建斜桥镇文化活动中心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《新建斜桥镇文化活动中心项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨(2022)第1159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. 本法律意见书仅供新建斜桥镇文化活动中心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

近年来海宁市公共文化建设方面的投入稳步增长，公共文化服务效能明显提高，人民群众精神文化生活不断改善，公共文化服务体系建设成效显著。但与海宁市经济社会发展水平和人民群众日益增长的精神文化需求相比，与基本建成公共文化服务体系的目标要求相比，公共文化服务体系建设水平仍然有待提高。新建斜桥镇文化活动中心项目的实施有利于推动海宁市基层文化体育事业发展，增强国民体质，满足人民精神文化需求。本项目位于斜桥镇丁庆公路东侧、洛塘河南侧，总用地面积约 6641 平方米。

项目新建总建筑面积约 14651.89 平方米，其中地上建筑面积约 10558.89 平方米，地下建筑面积约 4093 平方米。同时配套建设道路、绿化、给排水等附属设施。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为其他社会事业，项目自身能产生一定收益。本项目于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2023 年 12 月竣工。建设期 18 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

根据《海宁市发展和改革局关于新建斜桥镇文化活动中心项目初步设计的批复》（海发改〔2022〕118 号），项目估算总投资约 7397.95 万元，其中建安费 5694.87 万元，设备费 737.56 万元，其他费用 528.81 万元，预备费 186.71 万元，土地费 250.00 万元。

本项目概算 7397.95 万元。其中：项目资本金为 2597.95 万元（资金来源：财政预算安排），尚未到位，项目资本金占比 35.12%；发行地方政府专项债券 4800.00 万元，占比 64.88%。

3、项目实施主体

单位名称:海宁市洛溪实业发展有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市海宁市斜桥镇庆万路 187 号

单位性质:有限责任公司（国有独资）

法定代表人:王立

注册资本:13000 万元人民币

统一社会信用代码:91330481746324327W

经营范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;土地整治服务;市政设施管理;房屋拆迁服务;园林绿化工程施工;城市绿化管理;停车场服务;树木种植经营;防洪除涝设施管理;水污染治理;物业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;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(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《新建斜桥镇文化活动中心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 1159 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 4800.00 万元,其中 2022 年计划发行 3000.00 万元,2023 年计划发行 1800.00 万元,期限 15 年。预计专项债融资年利率 4.00%,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、项目运营收入由体育馆出租收入、文体办公用房出租收入和停车位收入组成。

根据本项目的可行性研究报告,本项目体育馆可出租面积约 3219 平方米(含裙房中的大厅和儿童池),文体办公用房可出租面积约 7500 平方米,可纳入收费管理的停车位约 108 个。

体育馆出租收入:本项目体育馆建成后整体用于出租运营,出租单价参照市场上商业出租单价,即按 1.8 元/天/平方米测算,每三年增长 10%,项目建成后第一年体育馆出租收入 208.59 万元,本项目专项债存续期间体育馆出租收入 3820.35 万元。

文体办公用房出租收入:本项目文体办公用房建成后整体用于出租运营,出租单价按市场上办公用房出租单价,即按 1.6/天/平方米测算,每三年增长 10%,项目建成后第一年文体办公用房出租收入 432.00 万元,本项目专项债存续期间文体办公用房出租收入 7912.35 万元。

停车位收入：项目停车场收费拟参照《海宁市机动车停放服务收费管理办法》（海政发〔2017〕43号）标准：公共停车场：日间8:00-晚上18:00，5元/辆/次。夜间18:00—8:00免费。停车位每次收费按5元，假设每天周转4次，预计第1年停车位利用率70%，第2年停车位利用率80%，第3年停车位利用率90%，第4年及以后停车位利用率95%，同时考虑收费标准每三年按10%增长。项目建成后第一年停车位收入55.19万元，本项目专项债存续期间停车位收入1302.79万元。

3、运营成本

根据本项目的可行性研究报告，项目运营成本支出包括人工支出及水电维修费。假设本项目建成后需要新增管理人员3人，项目建成第一年人均工资8.00万元，以后每年按5%增长测算；水电维修费按项目建成第一年20.00万，以后每年按5%增长测算。本项目相关税费主要为房产税、增值税及附加税，其中房产税按出租收入12%测算，增值税及附加税按税负率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13035.49万元，总成本（运营成本及相关税费）3009.23万元，总收益10026.26万元，可用于偿还债券本息的收益10026.26万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益10026.26万元，对应本项目融资到期本息总计7680.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.31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，新建斜桥镇文化活动中心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新建斜桥镇文化活动中心项目。

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，新建斜桥镇文化活动中心项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《海宁市发展和改革局关于新建斜桥镇文化活动中心项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2021〕304号）立项，项目发展改革委审批监管平台代码为2109-330481-04-01-763343。

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，新建斜桥镇文化活动中心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新建斜桥镇文化活动中心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

