



海宁高新区钱塘新城提质升级项目
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 0141 号

浙江圣文律师事务所



关于
海宁高新区钱塘新城提质升级项目
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，担任其海宁高新区钱塘新城提质升级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	4-6
三、募集资金使用	6
四、项目批复文件	6
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0141号《浙江圣文律师事务所关于海宁高新区钱塘新城提质升级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	海宁高新区钱塘新城提质升级项目专项债券
本次准备工作	指	海宁高新区钱塘新城提质升级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《海宁高新区钱塘新城提质升级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1158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高新区钱塘新城提质升级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

近几年来，长安镇（高新区）积极促进与杭州的产业融合和经济文化交流，加快推进镇（区）融杭进度。海宁高新区钱塘新城依托“运河古镇”“花卉小镇”“融杭新城”“产业高地”四张金名片的科技创新优势，按照“生态化、智能化、国际化、高端化”的总要求打造科技要素集聚高地。海宁高新区钱塘新城提质升级项目的实施有利于促进优势资源和资金向园区集中，引导国内外优势资金、技术和人才集聚，推动产业关联度的企业进入园区，实现产业、企业集群发展。同时是促进城镇化建设和城乡经济协调发展，构建新的地缘经济、优化经济区位、拓展发展空间与拓展产业链、优化产业结构、推动跨越式发展的有效途径。本项目位于长安镇（高新区），南至钱塘江、东至春澜路、北至翁金线、西至银海街。

项目位于长安镇（高新区），南至钱塘江、东至春澜路、北至翁金线、西至银海街，主要对东堤河等 9 条河道进行综合整治，新建总部经济区块内 3 条道路，腾退高能低效企业用地约 1300 亩，并提升改造总建筑面积 448757.60 平方米的产业园区用房及相关配套基础设施。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。本项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 4 月竣工。建设期 35 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海宁高新区钱塘新城提质升级项目调整可行性研究报告的批复》（海发改〔2022〕200 号），项目估算总投资 330153.00 万元，其中工程建设费用 197815.00 万元，设备及工器具费 3100.00 万元，其他费用 9671.00 万元，项目前期费 113343.00 万元，预备费 6224.00 万元。

本项目概算 330153.00 万元。其中：项目资本金为 70153.00 万元（资金来源：财政预算安排），尚未到位，项目资本金占比 21.25%；发行地方政府专项债券 260000.00 万元，占比 78.75%。

3、项目实施主体

单位名称:海宁市盐仓综合开发有限公司

单位住所:浙江省海宁农业对外综合开发区启潮路6号

单位性质:有限责任公司(国有控股)

法定代表人:高国锋

注册资本:200000 万元人民币

统一社会信用代码:913304817345220274

经营范围:许可项目:建设工程施工;林木种子生产经营(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)。一般项目:初级农产品收购;土地整治服务;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)。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《海宁高新区钱塘新城提质升级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1158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260000.00万元,其中2022年计划发行100000.00万元,期限10年,预计专项债券年利率4.00%;2023年计划发行专项债券100000.00万元,期限10年,预计专项债券年利率4.00%;2024年计划发行专项债券60000.00万元,期限15年,预计专项债券年利率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、项目运营收入由产业园区用房出租收入、物业管理费收入、停车位收入和土地出让收入组成。

根据本项目的可行性研究报告,项目腾退高能低效企业用地约1300亩,提升改造总建筑面积448757.60平方米产业园区用房后用于对外出租收取租金及物业管理费,项目配套停车位897个,同时可产生商业服务业设施用地约213亩、商住用地约138亩用于出让。

产业园区用房出租收入:项目提升改造总建筑面积约448757.60平方米产业园区用房计划于2025年5月开始对外出租,假设2025年出租率70%,2026年出租率为80%,2027年出租率为90%,2028年及以后出租率保持95%不变。参照海宁高新

区工业园区房屋出租价格，本项目建成后按 35 元/月/平方米测算，并考虑每三年增长 10%。

产业园区用房物业管理费收入：项目提升改造总建筑面积约 448757.60 平方米产业园区用房计划于 2025 年 5 月开始对外出租并收取物业管理费。物业管理费按 2 元/月/平方米测算，并考虑每三年增长 10%。

停车位收入：项目配套停车位约 897 个，计划于 2025 年 5 月开始对外收取停车位，使用率参考出租率。考虑该部分停车位主要提供给园区内企业，故按 15 元/天/个测算，并考虑每三年增长 10%。

土地出让收入：本项目可产生商业服务业设施用地约 213 亩、商住用地约 138 亩用于出让。根据海宁市后续土地出让计划，商业服务业设施用地约 213 亩预计于 2032 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 219150.00 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和水电维修费。假设本项目需要配备人员 65 人，结合嘉兴市就业人员平均工资，每人每年支出 8 万元，以后每年按 5%增长测算；水电维修费结合项目投资额，项目建成当年按 220 万（330 万/年*8 个月/12 个月），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，房产税按产业园区房屋配套出租收入 12%测算，增值税及附加按综合税负率 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 560445.64 万元，总成本（运营成本及相关税费）72933.35 万元，总收益 487512.29 万元，可用于偿还债券本息的收益 487512.29 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 487512.29 万元，对应本项目融资到期本息总计 376000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30 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，海宁高新区钱塘新城提质升级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宁高新区钱塘新城提质升级项目。

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，海宁高新区钱塘新城提质升级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海宁高新区钱塘新城提质升级项目可行性研究报告批复的函》（海发改〔2022〕11号）及《海宁市发展和改革局关于海宁高新区钱塘新城提质升级项目调整可行性研究报告的批复》（海发改〔2022〕200号）立项，项目发展改革委审批监管平台代码为2201-330481-04-01-534188。

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，海宁高新区钱塘新城提质升级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宁高新区钱塘新城提质升级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

24