



秀水新区城乡融合有机更新项目  
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 0152 号

浙江圣文律师事务所

关于  
秀水新区城乡融合有机更新项目  
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，担任其秀水新区城乡融合有机更新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	7
签章页	8

## 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 0152 号《浙江圣文律师事务所关于秀水新区城乡融合有机更新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	秀水新区城乡融合有机更新项目专项债券
本次准备工作	指	秀水新区城乡融合有机更新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《秀水新区城乡融合有机更新项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 1090 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. 本法律意见书仅供秀水新区城乡融合有机更新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

该项目加快推进秀水新区美丽城市建设步伐，以新型城镇化建设引领城市有机更新，创新城市发展模式，增强城市永续发展动力，结合秀水新区实际，对区域城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升建设。依托区域业态本底，科学确定产业定位和发展方向，推动发展新经济、新业态、新场景、新功能。秀水新区站在全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化国家新征程的崭新起点，推进以人为核心的城市有机更新具有更为重要的意义，是深化供给侧结构性改革和实施扩大内需战略的重要结合点，有利于优化经济发展空间格局、实现区域协调发展，有利于带动乡村振兴、促进城乡融合发展，更好满足人民日益增长的美好生活需要。

本项目位于秀水新区，东至申嘉湖连接线，南至奥星路，西至嘉兴麟湖湿地公园，北至南官荡。项目建设内容：根据区域发展规划对原欢乐水世界区域进行提升改造，腾退原有欢乐水世区域原有欢乐水世界；新建地上建筑面积 42800.21 平方米，配套建设室外附属工程；欢乐水世界北侧 32.4 亩停车场提升改造；建设 18 个班幼儿园，建筑面积 7084.00 平方米，占地面积 14.43 亩。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。项目已于 2021 年 12 月开工建设，预计于 2024 年 12 月建成开放（其中幼儿园子项目预计于 2022 年 12 月完工），建设期 36 个月。

### 2、投资估算与资金筹措方式

根据《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于同意秀水新区城乡融合有机更新项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批【2021】134 号），本项目估算总投资 78883.96 万元，其中工程费用 16398.07 万元，工程建设其他费用 61974.79 万元，预备费 511.10 万元。

本项目概算 78883.96 万元。其中：项目资本金 31883.96 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 40.42%，已到位 17500 万元；发行地方政府专项债券 47000.00 万元，占比 59.58%。

### 3、项目实施主体

单位名称:嘉兴市麟湖控股集团有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市秀洲区油车港镇奥星路 218 号市民之家 505 室

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:俞卫东

注册资本:100000 万元人民币

统一社会信用代码:91330411072884984Q

经营范围:一般项目：控股公司服务；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；非居住房地产租赁；物业服务评估；集贸市场管理服务(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《秀水新区城乡融合有机更新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 1090 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 47000.00 万元，2022 年发行 15000.00 万元，2023 年发行 20000 万元，2024 年发行 12000 万元，债券期限为 10 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 65800.00 万元。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、项目运营收入由主要为研发楼出租收入、停车费收入、广告费收入、幼儿园收入和土地出让金收入等。

（1）研发楼出租收入：本项目数字研发楼建筑面积 42800.21 平方米，其中秀水新区类似写字楼出租价格在 1.5 元/天/平米左右，本项目运营期第一年按每月每平方米 42 元计算出租收入，以后每隔一年按 5%收入递增。

运营期第一年出租率为 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后出租率为 95%。

（2）停车场收入：

本项目数字研发楼配套停车位 457 个，北部停车场停车位 864 个，幼儿园停车位 24 个，停车位共计 1345 个，本项目数字研发楼自 2025 年开始投入运营，运营期第 1 年按每天周转 2 次，每次 10 元，共计每天 20.00 元计算，以后每年增加 3% 收入，幼儿园自 2023 年开始投入运营，24 个停车位投入使用，运营期第 1 年利用率按 70% 计算，第 2 年 80%，第 3 年及以后为 90%。

本项目 201 个停车位配置充电桩，负荷率参照停车位利用率。充电桩服务费根据市场调研，浙江地区充电服务费（扣除电费）为 0.8 元/kwh 至 1.28 元/kwh，本项目服务费采用 0.70 元/kWh 计算。按每个充电桩 60kW，每日充电 2 小时，服务费每年增加 3%，项目平均利用率按 80% 计算。

（3）广告费收入：本项目建设 5000 平方米广告位，每天每平方米出租收入 2 元。运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后出租率 90%。

（4）幼儿园收入：本项目建设幼儿园 7084.00 平方米，按定向出租幼儿园计算，运营期第 1 年，租金按 25 元/平方米/月，以后每年增加 3%。

（5）土地出让金收入

收购欢乐水世界后，区域整理后，按居住用地出让，其中 60 亩用于覆盖本项目本息（位于昌鸣路东侧、奥星路南侧），参照 2021 年 5 月 20 日，“2021 嘉秀洲-015 号”土地出让单价为 1204 万元/亩，本项目保守估计按 1200 万元/亩计算，在计提 40% 规费后，按 60% 计算本项目收入。本项目土地出让净收入为 43200.00 万元，预计于 2030 年实现土地出让。

### 3、运营成本

项目运营成本支出主要包括停车场成本、租赁成本、广告成本、维修成本、人工费及相关税费，停车场成本按收入的 5% 计算；租赁成本按收入的 1% 计算；广告成本按收入的 3% 计算；维修成本按总投资中工程费用的 1% 计算。人工费按运营期第 1 年 80 万元（配备研发楼保安人员 5 人，年均工资 5 万/人，停车场人员 6 人，年均工资 6 万/人），以后每年增加 5% 计算。

相关税费：根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），建筑、销售不动产增值税税率 9%，服务类增值税税率为 6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，本项目税率按 2% 计算，项目增值税测算为 2083.37 万元。城市维护建设税按增值税的 5%



计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的 3%、2%计，房产税按出租收入的 12% 计算。

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 87939.92 万元，总成本 8011.80 万元，总收益 79928.12 万元，可用于偿还债券本息的收益 79928.12 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 79928.12 万元，对应本项目融资到期本息总计 65800.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 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，秀水新区城乡融合有机更新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秀水新区城乡融合有机更新项目。

### **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，秀水新区城乡融合有机更新项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于同意秀水新区城乡融合有机更新项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批【2021】134 号）立项，项目代码为 2112-330411-04-01-429129。

### **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，秀水新区城乡融合有机更新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秀水新区城乡融合有机更新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

