



海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目
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 0146 号

浙江圣文律师事务所

关于
海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目
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，担任其海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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 0146 号《浙江圣文律师事务所关于海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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	海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目专项债券
本次准备工作	指	海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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《海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 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长三角智慧港高端制造板块前期产业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

浙江嘉兴海盐港作为国家级一类开放口岸，年吞吐量已达 1500 万吨。为承接自贸区政策红利，积极响应一带一路，结合海盐“前河后海”独特的海河联运区位优势，海盐长三角智慧港项目应运而生。长三角智慧港项目内港口码头部分已顺利开工建设，但是高端制造板块内产基础配套设施缺乏，未启动农户拆迁。为顺利推进海盐长三角智慧港项目高端制造板块，为其提供前期配套服务，本项目的建设已迫在眉睫。

主要建设内容及规模：

（1）保障长三角智慧港项目的顺利推进，实施区域内农房拆迁 989 户。

（2）沪平盐轻轨配套项目：建设轻轨列车应用所以及配套产业用房，涉及建设用地约 200 亩，建筑总面积约 200000 平方米，同步建设屋面光伏面板、充电桩、配套雨污水等相关设施。

（3）长三角智慧港项目周边市政道路新建项目：新城路西段、泾海路西段、湖墅路南段，道路全长约 2.9 公里。

（4）区域内涉及能源基础设施及新能源建设项目：计划在配套道路建设过程中城市配电网、综合储能设施，新建乡村配电网及电力管道 6 公里、综合能源设施等。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，项目类型为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。本项目预计于 2022 年 7 月开工建设，预计于 2026 年 6 月竣工。建设期 48 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长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目可行性研究报告的批复》（盐发改开投〔2022〕4 号），项目估算总投资 288310 万元。

本项目估算总投资 288310 万元，其中：项目资本金为 88310 万元，均由财政预算安排，资金尚未到位，项目资本金占比 30.63%；发行地方政府专项债券 200000 万元，占比 69.37%。

3、项目实施主体

单位名称:海盐滨海新农村建设有限公司

单位住所:海盐经济开发区大桥新区海港大道 1816 号 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:陈征飞

注册资本:51000 万元人民币

统一社会信用代码:91330424550538112F

经营范围:许可项目：房地产开发经营(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：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；电线、电缆经营；金属结构销售；智能输配电及控制设备销售；仪器仪表销售；合同能源管理(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《海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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 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 200,000.00 万元，其中 2022 年计划发行专项债资金 40,000.00 万元（其中 2022 年 5 月份已发行 30,000.00 万元，债券期限为 10 年，票面年利率为 2.83%，2022 年 6 月份计划发行 10,000.00 万元，债券期限为 10 年）；2023 年计划发行专项债资金 40,000.00 万元，债券期限为 10 年；2024 年计划发行专项债资金 70,000.00 万元，债券期限为 10 年；2025 年计划发行专项债资金 40,000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年计划发行专项债资金 10,000.00 万元，债券期限为 20 年。假设计划发行 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 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（含停车费收入和充电桩收入）、广告位出租收入、电力管廊收入、光伏发电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，项目建成后形成可供出租的产业配套用房面积约 200000 平方米，主要用于产业孵化、研发等产业相关业务。出租价格按照本项目周边类似房产出租价格估计，按 45 元/月/平方米测算，出租率按项目运营后第 1 年为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年为 80%，第 4 年及以后为 95%，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位 1000 个，并安装 100 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 2 次，价格每 3 年增长 10%，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。每个充电桩按每日充电 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 10 个智能广告屏（其中小区内 20 栋楼 2 个电梯口设置广告位 4 个），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，广告收费参考小区楼宇智能广告屏收费为 480 元/支/周，广告屏使用负荷率为 50%，收费按照每 3 年上涨 10% 考虑。项目建成后可形成电梯内海报式广告位 60 个，广告收费参考小区楼宇内海报式广告位收费按 1300 元/个/周，广告屏使用负荷率按 80%，收费按照每 3 年上涨 10% 考虑。

（4）光伏发电收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建设完成后可形成 150W/平方米的光伏面板面积约 50000 平方米。考虑光照等因素，根据海盐县人民政府网站公布的海盐县

全年日照时数平均为 1919.7 小时,年发电时间按 1919.7 个小时计算,损耗率按 20%,即每年每平方米发电为 230.36 度。参考《浙江省物价局关于电价调整有关事项的通知》(浙价资〔2015〕94 号),分布式光伏自用有余上网电量,其上网电价调整为每千瓦时 0.4453 元。

(5) 电力管廊收入

根据本项目可行性研究报告,本项目建设完成后形成 24 孔电力管廊,长度约 6km,入廊价格按为 23 元/米/年测算,第一年使用率按 50%,第二年使用率按 70%,第三年使用率按 100%,考虑时间因素及物价上涨因素,收费按照每 3 年上涨 10%考虑。

(6) 土地出让收入

根据本项目可行性研究报告,项目建设完成后形成可出让住宅用地约 300 亩,预计将于 2028 年出让。项目所在街道近 5 年无住宅用地出让信息,土地出让价格参考周边地区(海盐县武原街道)近 2 年住宅用地出让情况,武原街道 2020 年至 2021 年住宅用地出让平均单价约为 852.19 万元/亩。考虑谨慎性原则,该项目形成的 300 亩住宅用地出让价格按 680 万元/亩测算(周边地区类似土地出让价格的 80%),形成土地出让收入 204000 万元。

3、运营成本

本项目的运营成本主要为日常运营成本、土地出让成本及规费、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。税费主要为房产税、增值税及附加税。房产税按照租赁收入的 12%测算,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。

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。本项目土地出让的成本和规费按照土地出让收入的 25% 计算。

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 548,390.25 万元，运营成本 114,575.65 万元，总收益 433,814.60 万元，可用于偿还债券本息的收益 433,814.60 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 433,814.60 万元，对应本项目融资到期本息总计 290,690.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.49，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，海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目。

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，海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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长三角智慧港高端制造板块前期产业配套项目可行性研究报告的批复》（盐发改开投〔2022〕4 号）立项，项目代码为 2201-330424-04-01-211697。

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，海盐长三角智慧港高端制造板块前期产业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长三角智慧港高端制造板块前期产业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