



王江泾镇工业南区有机更新项目
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 0151 号

浙江圣文律师事务所



关于
王江泾镇工业南区有机更新项目
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，担任其王江泾镇工业南区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	4-5
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0151号《浙江圣文律师事务所关于王江泾镇工业南区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	王江泾镇工业南区有机更新项目专项债券
本次准备工作	指	王江泾镇工业南区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《王江泾镇工业南区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1111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. 本法律意见书仅供王江泾镇工业南区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

该项目是深入实施国家创新驱动发展战略的需要，是王江泾镇产业转型升级的核心路径，是城市空间形态发展的需要，是实现城市管理现代化的需要，是推进产业结构调整升级的需要，在提高人民群众生活品质方面面临挑战。

该项目实施范围东至苏州塘、南至北郊河、西至秀洲新区-常台高速、北至新农港领域。项目拟对本区域范围内不符合发展要求的企业进行统一收购，涉及企业及学校 32 家，合计土地面积 1531.08 亩（其中工业土地 1290.08、住宅土地 241 亩），工业总建筑面积 613585.4 平方米；收购完成后按规划要求，腾退企业 5 家，拆除工业地块面积 295.82 亩，工业建筑面积为 110710.59 平方米；另根据控规以及整体规划需求，对沿元丰大道北侧厂房进行扩建，扩建面积约为 50000 平方米厂房，扩建后共计形成约 552874.81 平方米产业园区；另外对产业园内及周边道路、绿化进行改建，其中道路改建约 5km，绿化改建约 40000 平方米。

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。项目于 2022 年 3 月开工建设，预计于 2024 年 11 月建成开放，建设期 33 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于王江泾镇工业南区有机更新项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]20 号），本项目估算总投资 306428.60 万元，其中工程费用 18492.82 万元，工程建设其他费用 279383.49 万元，预备费 8552.29 万元。

本项目概算 306428.60 万元。其中：项目资本金 121428.60 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 39.63%；发行地方政府专项债券 185000.00 万元，占比 60.37%。

3、项目实施主体

单位名称:嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇南方大厦 801 室-88

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:沈建

注册资本:12000 万元人民币

统一社会信用代码:913304110753116124

经营范围:从事基础设施开发、建设；土地整理；旅游开发；实业投资；投资管理；市场经营管理；自有房屋的租赁。（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）

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《王江泾镇工业南区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 1111 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 185000.00 万元，2022 年发行 30000.00 万元，2023 年发行 80000 万元，2024 年发行 75000 万元，债券期限均为 10 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 259000.00 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工业用房出租收入、工业地块出售收入和住宅用地出售收入等。

（1）工业用房出租收入：项目扩建完成后 552874.81 平方米工业用房可用于出租，根据周边工业园区出租情况并考虑时间因素，故本项目工业用房出租租金暂定按 30 元/m²*月，年租金为 360 元/m²，以后每 3 年上涨 10%。考虑第一年按可出租面积的 80%出租率，并每年以 5%的增幅上涨，直至出租率为 95%。

（2）工业地块出售收入：本项目拆除部分厂房后共腾退出 295.82 亩工业用地可供出售（分别为嘉兴市南洋印染有限公司地块 39.82 亩、嘉兴市星梦缘家纺有限公司地块 43.1 亩、嘉兴市金宇达染整有限公司地块 102.14 亩、嘉兴市庆联纺织印染股份有限公司地块 102.23 亩以及利民小学地块 8.53 亩），出售单价参考市场价 33 万元/亩，上交上级后可用于本项目金额约占出售收入的 50%，计划在竣工后第一年开始出售，分三年平均出售。

（3）住宅地块出售收入：本项目拆除部分厂房后共腾退出 241 亩住宅用地可供出售，其中地块一位于新南洋路西侧，花甲路南侧，面积 58 亩；地块二位于南泾路

西侧、花甲路南侧，面积 85 亩，地块三位于南泾路西侧、胜利路南侧，面积 98 亩，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，考虑土地在五年后出让，出售单价按 1300 万元/亩，上交上级后可用于本项目金额约占出售收入的 50%，计划在竣工后第五年开始出售完毕。

3、运营成本

项目运营成本支出主要包括出租成本、出售成本及相关税费。出租成本包含人员工资、维修费等日常支出，本项目暂估为租金收入的 5%；出售成本包含广告费、办公费、手续费等，暂估为出售收入的 5%。

相关税费：项目税费主要包括营改增后增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税等，不动产租赁业务增值税按其租金的 9%测算，应交增值税为销项税额减去进项税额本项目实际上缴税率约为 5%，城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 5%，房产税按租金收入的 12%。

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 368486.56 万元，总成本 54848.54 万元，总收益 313638.02 万元，可用于偿还债券本息的收益 313638.02 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 313638.02 万元，对应本项目融资到期本息总计 259000.00 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，王江泾镇工业南区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王江泾镇工业南区有机更新项目。

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，王江泾镇工业南区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王江泾镇工业南区有机更新项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]20号）立项，项目代码为2201-330411-04-01-191170。

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，王江泾镇工业南区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王江泾镇工业南区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

