



海盐县城老城区基础设施提升工程
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 0135 号

浙江圣文律师事务所



关于
海盐县城老城区基础设施提升工程
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，担任其海盐县城老城区基础设施提升工程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 0135 号《浙江圣文律师事务所关于海盐县城老城区基础设施提升工程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	海盐县城老城区基础设施提升工程专项债券
本次准备工作	指	海盐县城老城区基础设施提升工程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《海盐县城老城区基础设施提升工程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 1187 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县城老城区基础设施提升工程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

通做好老城区基础设施改造，是重要的“补短板”工程，也是推动经济发展方式转变的重要突破口。老城区基础设施提升涉及面广，不仅有助于拉动市政基建投资，促进住户户内改造并带动相关消费，相关原材料和设备类的需求增加，也将带动制造业发展。本项目的建设可促进社会和谐稳定，项目符合规划，建设方案合理，建设条件基本具备，因此项目建设是必要且可行的。

主要建设内容及规模：

项目建设地点位于武原街道老城区，项目对老城区 7 条主要市区道路进行有机更新，即建设海丰路有机更新工程、盐北路有机更新工程、长安路有机更新工程、勤俭路及秦山路改造提升工程(秦山路工程)、勤俭路及秦山路改造提升工程(勤俭路工程)，海盐县城市道路改造提升工程(中兴路)、海盐县城市道路改造提升工程(城西路)，总计约 12.2 公里，拆迁邮政局周边区块（34 亩）城市房屋 22 户（约 1760 平方米），对沿街部分商铺立面进行修缮，建设及修缮部分停车场。

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。本项目已于 2021 年 8 月开工建设，预计于 2024 年 7 月竣工。建设期 36 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县城老城区基础设施提升工程可行性研究报告的批复》（盐发改基础〔2021〕498 号），项目估算总投资 45000 万元。

本项目估算总投资 45000 万元，其中：项目资本金为 11200 万元，均由财政预算安排，资金尚未到位，项目资本金占比 24.89%；发行地方政府专项债券 33800 万元，占比 75.11%。

3、项目实施主体

单位名称:海盐县城市建设投资发展有限责任公司

单位住所:浙江省嘉兴市海盐县武原街道海兴东路 63 号盐平春晓苑 63 幢 401 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:朱嘉巍

注册资本:75000 万元人民币

统一社会信用代码:91330424721046789H

经营范围:城市基础设施建设投资经营;房地产开发经营（凭资质证经营）;旧城改造,房屋搬迁,受县人民政府委托从事土地收购、储备、开发利用、经营及相关社会事业项目的投资、开发、建设（涉及资质经营的,凭有效的资质证书经营）。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《海盐县城老城区基础设施提升工程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 1187 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 33,800.00 万元，其中 2022 年计划发行专项债资金 10,000.00 万元，债券期限为 5 年；2023 年计划发行专项债资金 23,800.00 万元，债券期限为 15 年。假设 5 年期专项债券融资利率为 3.3%/年，15 年期专项债券融资利率为 3.8%/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、停车费收入、广告位出租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，项目建设完成后，道路两侧房屋可出租面积为 28184 平方米，参考本项目周边类似资产出租价格，出租单价按 60 元/月/平方米，每 3 年增长 10%测算。出租率按照项目运营第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 95%测算。

（2）停车费收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成停车位约 2120 个，其中道路两侧停车位 2020 个，停车场内车位 100 个。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 60%，第二年 70%，第三年及以后 80%计算，收费按照每 3 年上涨 10%计算。

（3）广告位出租收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成广告灯箱 610 个，根据项目周边类似广告载体收费，本项目灯箱广告位收费按 200 元/个/周。广告使用荷载率按 50%，价格按每 3 年增长 10%估算。

（4）土地出让收入

根据本项目可行性研究报告，项目拆迁征地完成后，预计可形成住宅用地 34 亩，预计将于 2026 年出让。根据海盐县武原街道 2020 年至 2021 年住宅用地出让情况（11 宗住宅用地平均出让价格为 852.19 万元/亩），本项目 34 亩住宅用地出让价格按照 850 万元/亩测算，可形成住宅用地出让收入 28900 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和其他税费。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 10%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。本项目土地出让的各项成本及规费按照土地出让收入的 25%测算。其他税费主要为增值税及附加税，房产税。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，房产税按照租赁收入的 12%测算。

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 78,564.43 万元，运营成本 18,146.20 万元，总收益 60,418.23 万元，可用于偿还债券本息的收益 60,418.23 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 60,418.23 万元，对应本项目融资到期本息总计 49,016.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23，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，海盐县城老城区基础设施提升工程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县城老城区基础设施提升工程。

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，海盐县城老城区基础设施提升工程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县城老城区基础设施提升工程可行性研究报告的批复》（盐发改基础〔2021〕498号）立项，项目代码为2202-330424-04-01-682723。

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，海盐县城老城区基础设施提升工程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县城老城区基础设施提升工程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