



浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目
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 0132 号

浙江圣文律师事务所

关于
浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目
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，担任其浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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 0132 号《浙江圣文律师事务所关于浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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	浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目专项债券
本次准备工作	指	浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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《浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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 1094 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. 本法律意见书仅供浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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

本项目的实施是嘉兴实现经济增长、调结构、提质增效的客观要求，是实现高质量发展的重要内容，有利于嘉兴更好地融入长三角一体化发展，有助于嘉兴最精彩板块打造。

本项目位于嘉兴市秀洲区油车港镇，东方路西侧，奥新路（车家港）北侧，经一路东侧，鳊鲤河港南侧。本项目总用地面积约 308 亩，总建筑面积约 187516 平方米，其中地上约 175267 平方米，其中：科研实验用房约 96759 平方米、产业用房 33835 平方米、人才公寓 22992 平方米、培训中心 2000 平方米、食堂及配套用房 4243 平方米、架空层约 15438 平方米，地下约 12249 平方米，容积率为 0.88。

项目建设内容包括科研实验用房、产业用房、人才公寓、培训中心、食堂、其他配套用房及室外附属工程等。

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 1 月开工建设，预计于 2024 年 12 月建成开放，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浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2021]136 号），本项目估算总投资 168875.51 万元，其中土建工程 98934.36 万元，设备购置费 1489.96 万元，安装工程费 31943.08 万元，工程建设其他费用 28300.69 万元，预备费 8033.4 万元，铺底流动资金 174.02 万元。

本项目概算 168875.51 万元。其中：项目资本金 40875.51 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 24.20%；发行地方政府专项债券 128000.00 万元，占比 75.80%。

3、项目实施主体

单位名称:嘉兴市秀拓科技发展有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市秀洲区秀湖路 725 号科创中心 11 楼 1103 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:郭卫

注册资本:50000 万元人民币

统一社会信用代码:91330411MA2JGKT8XF

经营范围:一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);信息系统集成服务;计算机软硬件及辅助设备批发;数据处理和存储支持服务;工程和技术研究和试验发展;人工智能双创服务平台;新材料技术推广服务(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《浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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 1094 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 128000.00 万元，西湖之江社区邻里中心项目于 2021 年 5 月发行专项债 18000 万元，根据实际需求，调减专项债券资金 8000 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.8%；2022 年还将发行专项债 25200.00 万元，2023 年发行 40000 万，2024 年发行 54800 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 229776.00 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、项目运营收入主要为房屋出租收入、停车及充电收入、广告位收入、培训收入和物业管理收入等。

（1）房屋出租收入：本项目建设形成科研实验用房 96759 平方米，产业用房 33835 平方米，人才公寓 22992 平方米，食堂及配套用房 4243 平方米。项目位于秀水新区重要地段，环境优美，根据周边园区出租情况并考虑时间因素，另外本项目定位为高端智慧产业园区，项目房产出租租金假设如下：科研实验用房在 2024 年拟按 60 元/m²*月、产业用房 35 元/m²*月、人才公寓 40 元/m²*月、食堂及配套 65 元/m²*月计，以后每年上涨 3%。运营期第一年出租率为 80%，第二年 85%，第三年 90%，第四年及以后出租率为 95%。

(2) 停车场收入:

本项目配套建设停车位 1500 个, 本项目自 2024 年开始投入运营, 运营期第 1 年按每天周转 3 次, 每次 10 元, 共计每天 30.00 元计算, 以后每年增加 3% 收入, 运营期第一年负荷率为 80%, 第二年 85%, 第三年 90%, 第四年及以后出租率为 95%。

本项目 250 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 2.5 小时, 服务费每年增加 3%。

(3) 广告费收入: 本项目建设 10000 平方米广告位, 运营期第 1 年每天每平方米出租收入 2 元, 以后每年上涨 3%。运营期第 1 年出租率为 80%, 第 2 年 85%, 第 3 年 90%, 第 4 年及以后出租率 90%。

(4) 物业费收入: 本项目假设除产业用房和食堂外, 对科研实验用房和人才公寓收取物业费, 假设运营期第 1 年收取物业费单价为 2 元/平方米/月, 以后每 3 年上涨 10%, 物业费负荷率与出租率保持一致。

(5) 培训收入: 本项目建设培训中心 2000 平方米, 设置 5 间培训教室, 假设在运营期内每年的场次平均估计 200 场, 每场平均人数 50 人, 培训费 500 元/人次, 培训费每 3 年涨 10%。

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、物业费成本、培训成本及相关税费, 停车场成本、租赁成本、广告成本及物业费成本主要包括人员的薪酬待遇、维修费等, 按对应收入的 5% 计算, 培训成本包括外聘专家讲师及材料费等, 按收入的 40% 计算。

增值税按营业收入的 5% 测算(考虑可抵扣项)。城市维护建设税按增值税的 5%、教育费附加按增值税的 5%, 房产税税率按 12% 估计。

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 348827.70 万元, 总成本 71090.28 万元, 总收益 277737.42 万元, 可用于偿还债券本息的收益 277737.42 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 277737.42 万元, 对应本

项目融资到期本息总计 229776.00 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，浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目。

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，浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2021]136 号）立项，项目代码为 2112-330411-04-01-641012。

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，浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期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

二〇二二年六月一日

