



姚庄镇东区有机更新产城融合项目
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 0208 号

浙江圣文律师事务所



关于
姚庄镇东区有机更新产城融合项目
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，担任其姚庄镇东区有机更新产城融合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0208号《浙江圣文律师事务所关于姚庄镇东区有机更新产城融合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	姚庄镇东区有机更新产城融合项目专项债券
本次准备工作	指	姚庄镇东区有机更新产城融合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《姚庄镇东区有机更新产城融合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1308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. 本法律意见书仅供姚庄镇东区有机更新产城融合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

新型城市化就是要走资源节约、环境友好、经济高效、社会和谐的发展道路。目前嘉善的城市综合竞争力在逐日提升，城市综合服务功能还不够完善，离新型城市化发展的要求还有些差距。姚庄镇东区有机更新产城融合项目的实施有利于提升城市功能，优化产业结构，增强城市综合竞争力；有利于改善城市面貌，提升城市品质；有利于转变城市发展方式，加快推进新型城市化发展。项目位于嘉善县姚庄镇域，拟用地面积约 250 亩。

项目主要对姚庄镇建成区东区实施低小散腾退、有机更新，新建专家楼约 5000 平方米、科研中心约 30000 平方米、宿舍楼约 50000 平方米，新建道路约 5000 米等基础设施改造提升。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。本项目于 2022 年 8 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。建设期 29 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

根据嘉善县发展和改革局文件《关于姚庄镇东区有机更新产城融合项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕33 号），项目估算总投资约 100000.00 万元。其中工程费用 39500.00 万元，工程建设其他费用 53121.36 万元，预备费及其他 7378.64 万元。

本项目概算 100000.00 万元。其中：项目资本金为 25000.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），项目资本金占比 25.00%；发行地方政府专项债券 75000 万元，占比 75.00%。

3、项目实施主体

单位名称:嘉善县临沪新城实业有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市嘉善县姚庄镇姚庄大道 158 号 204 室

单位性质:有限责任公司（国有控股）

法定代表人:金良

注册资本:100000 万元人民币

统一社会信用代码:9133042106418892XL

经营范围:一般项目:生产销售:金属制品、建材;国有企业中的国有权益、股份制、股份合作制企业中的国有股本,中外合资、合作企业中的中方国家股本,集体企业(含私营企业)中的国有资产,有关部门(单位)企业代管的国有资产,政府(含财政)出资兴建、参股、联营等项目的国有资本,国有企业改制中剥离出来的非经营性国有资产,政府授权经营的其他资产的投资、管理、转让、重组;股权投资;房屋租赁;新城镇的投资开发与基础设施建设;房地产开发经营、招商服务、安置房建设;土地开发、土地整理、土地流转;旅游景点开发;对外贸易;市场经营、管理;柜台、摊位出租;工业机器人制造;工业机器人销售;电气信号设备装置制造。(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《姚庄镇东区有机更新产城融合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1308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75000.00万元,其中2022年计划置换嘉善县千岛湖供配水工程于2022年3月31日发行的专项债券3000.00万元,债券期限20年,专项债融资年利率3.29%;2023年计划发行专项债50000.00万元,债券期限10年,假设专项债券融资利率4.00%;2024年计划发行专项债22000.00万元,债券期限10年,假设专项债券融资利率4.00%。专项债券每半年付息一次,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、项目运营收入来源于科创孵化中心出租收入、专家楼出租收入、员工宿舍出租收入、停车位收入、充电桩收入及土地出让收入。

根据本项目的可行性研究报告,本项目新建科创孵化中心30000平方米,新建专家楼5000平方米,新建员工宿舍50000平方米,约10000床位,共配建停车位700个(地下600个,地上100个),充电桩50个,项目腾退企业后,可腾出商住土地112.40亩。

科创孵化中心出租收入：科创孵化中心 30000.00 平方米自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，以后每年增加 10%至 90%不变，租金参照周边科创中心租赁价格预计 2025 年出租单价为 35.00 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%。

专家楼出租收入：专家楼 5000 平方米自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，以后每年增加 10%至 90%不变，租金参照周边办公楼租赁价格预计 2025 年出租单价为 45.00 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%。

员工宿舍出租收入：本项目可供出租宿舍用房 50000 平方米，约 10000 床位。自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，以后每年增加 10%至 90%不变，租金参照周边工业园区宿舍楼租赁价格预计 2025 年出租单价为 400 元/月/床，并考虑每三年增长 10%。

停车位收入：本项目配建停车位 700 个，假设停车位使用率与科创孵化中心出租率一致，参照嘉善县停车收费标准，预计本项目每个停车位每天收费 15 元（一年按 360 天计），每三年按 10%增长。

充电桩收入：本项目配置充电桩 50 个，参照周边充电站充电费标准，本项目充电桩充电费收费按 1 元/kwh，服务费收费为 0.6 元/kwh 考虑，每根充电桩平均功率按 50kw，充电桩时间使用效率按 10%，每隔三年增加 2%至 20%保持不变。假设充电桩使用率第 1 年为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年及以后为 70%。

土地出让收入：本项目腾退整理后可产生商住土地出让面积 112.40 亩，其中 40.40 亩地块位于洪福东路南，茜泾路东，72.00 亩地块位于洪福路北。参照姚庄镇近三年商住土地平均出让价格，假设该地块每亩出让价格为 1000.00 万元，扣除税费等约 40%支出后测算土地出让净收入为 67440.00 万元。

3、运营成本和税负成本

根据本项目的可行性研究报告，本项目运营成本为人工成本、水电维修费、充电桩成本。假设本项目需要新增人员 35 人，项目建成第一年人均支出约 8 万，以后每年按 5%增长；水电维修费结合项目投资额，预计项目建成第一年支出 100 万，以后每年按 5%增长；充电桩成本主要为充电桩电费及运维支出，按充电桩收入的 60%测算。相关税费主要为房产税和增值税及附加，房产税税率按出租收入 12%测算，考虑增值税进项抵扣，增值税及附加税税负率按项目收入（剔除土地出让收入）5%考虑。

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 209678.91 万元，总成本 37081.78 万元，总收益 172597.13 万元，可用于偿还债券本息的收益 172597.13 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 172597.13 万元，对应本项目融资到期本息总计 105774.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.63 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，姚庄镇东区有机更新产城融合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姚庄镇东区有机更新产城融合项目。

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，姚庄镇东区有机更新产城融合项目专项债券发行已取得下列批复文件：

嘉善县发展和改革局文件《关于姚庄镇东区有机更新产城融合项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕33 号）立项。项目发展改革委审批监管平台代码为 2201-330421-04-01-411562。

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，姚庄镇东区有机更新产城融合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姚庄镇东区有机更新产城融合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

二〇二二年八月五日

