



高创园智能智造公共平台
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 0201 号

浙江圣文律师事务所



关于
高创园智能智造公共平台
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，担任其高创园智能智造公共平台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.....	5
（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 0201 号《浙江圣文律师事务所关于高创园智能智造公共平台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	高创园智能智造公共平台专项债券
本次准备工作	指	高创园智能智造公共平台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《高创园智能智造公共平台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 1315 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. 本法律意见书仅供高创园智能智造公共平台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

项目名称：高创园智能智造公共平台

项目建设必要性：实施高创园智能智造公共平台是深入实施国家创新驱动发展战略的需要；是推进产业结构调整升级的需要；是建设现代化网络型大城市、完善城市功能的需要。

项目选址：本项目位于东至七一港、南至永联路、西至天枢路、北至华严路。

项目建设规模和内容：总用地面积 51 亩、总建筑面积约 70000 平方米，其中地上建筑面积约 55000 平方米，地下建筑面积约 15000 平方米，建设内容为厂房、配套用房、食堂、道路、景观绿化等。

本项目是政府投资项目，属于公益性项目，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。项目计划于 2022 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。

2、投资估算与资金筹措方式

根据嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会《关于同意高创园智能智造公共平台可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2022〕23 号），项目估算总投资 35000.00 万元。

本项目概算 35000.00 万元，其中项目资本金 7000.00 万元（财政资金统筹安排），占 20.00%，发行地方政府专项债券 28000.00 万元，占 80.00%。

3、项目实施主体

单位名称：嘉兴智慧产业创新园投资建设有限公司

单位住所：嘉兴市昌盛南路 36 号

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：张雪华

注册资本：26000 万元人民币

统一社会信用代码：91330401559661803X

经营范围：投资与资产管理；基础设施建设，经营；计算机软件开发、服务，

计算机系统服务；自有房屋租赁、房屋拆迁；物业管理；房地产综合开发、经营；土地整理、土地开发。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《高创园智能智造公共平台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 1315 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 28000.00 万元，其中：2022 年 6 月已发行专项债券 2000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率 3.26%；本次申请从 2022 年 6 月已发行专项债的嘉北街道振兴路工业园区转型升级项目（暂名）调整 600.00 万元专项债资金到本项目，债券期限为 20 年，该专项债的年利率为 3.26%，调整 600.00 万元专项债券自 2023 年起计息，利息合计 391.20 万元；2023 计划发行专项债 11400.00 万元，债券期限为 20 年；2024 计划发行专项债 14000.00 万元，债券期限为 20 年。假设计划发行的专项债券年利率 4.00%/年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，上述专项债券利息合计 22015.20 万元，本息合计 50015.20 万元。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、项目运营收入为出租收入、物业管理收入、充电桩收入和车位出租收入。

（1）房屋出租收入。项目可形成出租面积约 49500.00 平方米（扣除配套用房）房屋产生租赁收入。运营期出租率第一年按 80%、第二年按 90%、第三年及以后按 95%计算。第一年租金按 40 元/平方米/月计算，以后每年递增 5%。

（2）物业管理收入。项目每年按已出租房屋面积的 90%为物业管理费收取的计算基数，物业费按每平方米每月 1.50 元计算。

（3）充电桩收入。项目可形成 105 个停车位配置充电桩，负荷率参照停车位利用率。按每个充电桩 60kW，每天充电 2.5 小时，本项目充电桩的服务费按 0.70 元/kWh 计算，充电服务费以后每年增长 5%。

（4）车位出租收入。项目可形成出租停车位约 700 个，项目运营期第 1 年按每辆车每次 5 元计算，每个车位每天（包括夜间）周转 4 次计算，预计停车费以后每年增长 5%。运营期第 1 年利用率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后维持 90%不变。

3、运营成本和税负成本

高创园智能智造公共平台项目成本主要为租赁成本、停车场成本、人工费、行政、一般开支、维修成本及相关税费。租赁成本按租赁收入的 3% 计算，停车场成本按该项收入的 5% 计算，人工费按每年总收入的 7% 计算，行政、一般开支按每年总收入的 5% 计算，维修成本按工程费用的 2% 计算。相关税费：房产税按出租收入的 12% 计算，增值税税负率按运营收入的 5% 估算，城建税和教育费附加按照 10% 估算。

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 102566.88 万元，总成本 39054.99 万元，总收益 63511.89 万元，可用于偿还债券本息的收益 63511.89 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 63511.89 万元，对应本项目融资到期本息总计 50015.20 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27 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，高创园智能智造公共平台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高创园智能智造公共平台。

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，高创园智能智造公共平台专项债券发行已取得下列批复文件：

嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会文件《关于同意高创园智能智造公共平台可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2022〕23 号）立项，项目代码：2202-330451-04-01-395907。

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，高创园智能智造公共平台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高创园智能智造公共平台专项
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

