



马桥街道科创中心二期项目
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 0205 号

浙江圣文律师事务所



关于
马桥街道科创中心二期项目
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，担任其马桥街道科创中心二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	4-5
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0205号《浙江圣文律师事务所关于马桥街道科创中心二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	马桥街道科创中心二期项目专项债券
本次准备工作	指	马桥街道科创中心二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《马桥街道科创中心二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1311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. 本法律意见书仅供马桥街道科创中心二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

海宁市马桥街道是长江三角洲地区最大的经编制造工业基地。近年来，马桥街道以科学发展观为指导，紧紧围绕“建设全国领先的经编产业生产基地、现代化城市新区和走在全省前列新农村”的总目标，呈现出经济发展、政治稳定、社会进步、生态文明、人民群众安居乐业的良好局面。马桥街道科创中心二期项目的实施围绕“创新企业孵化培育、创新创业人才培养、传统产业技术提升”等三大重点领域，对进一步集聚、整合双方优势资源意义重大，可更好地通过人才、技术、资源、资本、信息的共享与互动，探索建立一种全方位、多角度、深层次的产学研合作新模式，为促进海宁及马桥经济转型升级，提供强有力的科技、教育、产业支撑。项目位于马桥街道沧平路东侧、经都四路北侧，总用地面积约 19978 平方米。

项目新建总建筑面积约 71934 平方米，其中新建科研中心、科创中心等地上建筑面积约 59934 平方米，地下建筑面积约 12000 平方米。同时建设道路、绿化、给排水等相关配套基础设施。

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。本项目已于 2022 年 7 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。建设期 30 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

根据《海宁市发展和改革局关于马桥街道科创中心二期项目可行性研究报告的批复》（海发改（2022）185 号），项目总投资约 38150.00 万元，其中：建安工程费用约 32843.00 万元，工程建设其他费用约 4248.00 万元（含土地费用约 1800.00 万元），预备费用约 1059.00 万元。

本项目概算 38150.00 万元。其中：项目资本金为 8150.00 万元（资金来源：财政预算安排），项目资本金占比 21.36%；发行地方政府专项债券 30000.00 万元，占比 78.64%。

3、项目实施主体

单位名称:海宁市绿洲投资开发建设有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市海宁市马桥街道胜利路8号03幢

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:钱晓锋

注册资本:10000万元人民币

统一社会信用代码:913304810816536435

经营范围:许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;林木种子生产经营(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:土地整治服务;住房租赁;创业投资(限投资未上市企业);树木种植经营;建筑材料销售;非居住房地产租赁;股权投资(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《马桥街道科创中心二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1311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30000.00万元,其中2022年计划发行5000.00万元(2022年6月30日已发行4000.00万元,期限20年,专项债融资年利率3.26%;2022年7月计划置换海宁盐官音乐小镇智慧旅游服务中心停车场项目于2022年5月31日发行的专项债券1000.00万元,债券期限20年,专项债融资年利率3.19%);2023年计划发行11000.00万元,期限20年,预计专项债融资年利率4.00%;2024年计划发行14000.00万元,期限20年,预计专项债融资年利率4.00%。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、项目运营收入由科研、科创中心出租收入、停车位收入和充电桩收入组成。

根据本项目的可行性研究报告,新建地上建筑59934平方米由科研中心、科创中心等组成,可用于对外出租;另规划车位数约310个,其中充电桩约46个。

科研、科创中心出租收入:新建地上建筑59934平方米自2025年起用于出租,假设第1年出租率为70%,第2年出租率为80%,第3年出租率为90%,第4年及以后出租率为95%,租金参考马桥街道科创中心一期项目出租单价,预计2025年出租价格为35元/平方米/月,并考虑每年增长5%。

停车位收入：项目拟依据《海宁市机动车停放服务收费管理办法》（海政发〔2017〕43号）及《关于规范停车管理的实施意见》（海政办发〔2019〕122号）对停车收费的相关规定对本项目停车位进行收费。停车位每次收费按平均5元，每天周转3次，设定第1年停车位利用率70%，第2年停车位利用率80%，第3年停车位利用率90%，第4年及以后停车位利用率95%，同时考虑收费标准每三年按10%增长。

充电桩收入：根据海宁科创中心充电站充电费收费为1.05元/kwh，服务费收费为0.6元/kwh；海宁盐官房车营地充电桩充电费收费为0.98元/kwh，服务费收费为0.6元/kwh，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50%，以后每年增加10%至70%保持不变。

3、运营成本和税负成本

根据本项目的可行性研究报告，项目运营成本支出包括人工成本、水电维修费用和充电桩成本。预计建成后需要新增人员12人，按第一年每人8万，以后每年增长5%测算；水电维修费用按第一年50万元，以后每年增长5%测算；充电桩成本为电费支出及日常维修费用，按充电桩收入的60%测算。本项目相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税按科创中心出租收入12%测算，增值税及附加按税负率5%测算。

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88993.16万元，总成本（运营成本及相关税费）22767.42万元，总收益66225.74万元，可用于偿还债券本息的收益66225.74万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益66225.74万元，对应本项目融资到期本息总计53246.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.24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，马桥街道科创中心二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马桥街道科创中心二期项目。

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，马桥街道科创中心二期项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《海宁市发展和改革局关于马桥街道科创中心二期项目可行性研究报告的批复》（海发改（2022）185号）立项，本项目发展改革委审批监管平台代码为2202-330481-04-01-179843。

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，马桥街道科创中心二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马桥街道科创中心二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

二〇二二年八月五日

