



平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程  
专项债券发行前期准备工作  
之  
法律意见书

浙圣律〔2025〕意见书第 0374 号



## 目 录

### 第一部分 前言

一、本法律意见书的主要依据.....	1
二、方法与限制.....	1
三、声明事项.....	2
四、释义与简称.....	3

### 第二部分 正文

#### 一、项目概况

（一）项目基本情况.....	4
（二）项目性质.....	4
（三）投资估算与资金筹措方式.....	4-5
（四）项目审批情况.....	5
（五）项目实施主体.....	5
二、专项债券的预期偿债资金来源.....	6-7
三、专项债券项目的中介服务机构.....	7-8
四、结论意见.....	8
签章页 .....	9

**平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程  
专项债券发行前期准备工作  
法律意见书**

浙圣律〔2025〕意见书第 0374 号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受平湖市新裕建设有限公司（下称“委托人”）的委托，担任其平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程（下称本项目）专项债券发行的特聘专项法律顾问，就本项目专项债券发行中的前期准备工作事宜出具本法律意见书。

**第一部分 前 言**

**一、本法律意见书的主要依据**

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）
- 3、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（中共中央办公厅、国务院办公厅联合发布）

**二、方法与限制**

**（一）本法律意见书采用的基本方法**

- 1、审阅相关主体提供的资料、信息与文件；
- 2、与相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查相关主体网络渠道的资料、信息与文件；
- 4、查阅截止本法律意见书出具日前专项债券项目其他中介机构出具的专业报告；
- 5、依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例作出的法律判断。

**（二）本法律意见书基于下述假设与限制**

- 1、所有相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与原件均是一致的；
- 2、所有相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权、签订和递交；
- 3、所有相关主体提交给本所的文件上的签字、印章均是真实的；

4、所有相关主体对本所作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论书面还是口头作出的）均为真实、准确的；

5、描述或者引用法律问题所涉及的事实、信息 and 数据均是截止至本法律意见书出具日相关主体提供给本所的所限于前述规定的有效事实、信息 and 数据；

6、本所根据专项债券项目具体情况对某些事实进行跟踪核实和确认，但不保证在本法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

### 三、声明事项

1、本所律师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、规则指引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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、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报送，并承担相应的法律责任。

3、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。

4、委托人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。委托人保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5、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、委托人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、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。

7、本法律意见书仅供本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。



#### 四、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〔2025〕意见书第 0374 号《浙江圣文律师事务所关于平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设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	平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程专项债券
本次准备工作	指	平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程专项债券发行所从事之前期准备工作
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《平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2025）第 1636 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）

## 第二部分 正文

### 一、项目概况

#### （一）项目基本情况

平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程有利于推动区域经济结构转型、进一步提升产业层次，有利于适应区域的发展要求，有助于推进区域的开发建设，对提升平湖先进装备智造高新技术产业园区、平湖市的品位与形象，具有很好的推动促进作用。

本项目位于平湖先进装备智造高新技术产业园区，用地面积约 60 亩。建设内容为：总建筑面积 154000 平方米，其中地上建筑面积 128000 平米。配套道路改造提升 1650 米，配套建设管线、给排水、天然气、通讯、配套绿化、照明等设施。

#### （二）项目性质

本项目是公益性政府投资项目，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。

据此，本所律师认为，本项目属于公益性政府投资项目，属行业领域为市政和产业园区基础设施，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

#### （三）投资估算与资金筹措方式

##### 1、投资估算

根据《平湖市发展和改革局关于平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目可行性研究报告的批复》（平发改新投（2023）6 号）、《关于同意平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目建设规模及总投资变更的批复》（平发改新投（2023）64 号）及《关于同意平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目投资估算表变更的批复》（平发改新投（2025）5 号），本项目估算总投资约 80743.25 万元，其中工程建设费用 58111.73 万元，工程建设其他费 19243.82 万元，预备费 3387.70 万元。

##### 2、资金筹措方式

本项目概算约 80743.25 万元。其中：项目资本金 24743.25 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 30.64%；发行地方政府专项债券 56000.00 万元，占比 69.36%。

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设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（2025）第 1636 号】：本项目计划发行专项债券 56000 万元，其中 2024 年已发

行专项债券 27000 万元，其中 5 月已发行 6000 万元，债券期限 20 年，年利率 2.53%，9 月已发行 6000 万元，债券期限 20 年，年利率 2.21%，11 月已发行 15000 万元，债券期限 20 年，年利率 2.37%。2025 年发行专项债券 8600 万元，其中 7 月已发行 600 万元，债券期限 20 年，年利率 2.00%；平湖市第一人民医院三期工程于 2025 年 4 月发行专项债 13800.00 万元，根据实际需求，调减专项债券资金 1000 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 2.01%；平湖市环卫收运系统功能提升项目于 2025 年 4 月发行债券 2500 万元，根据实际需求，调减专项债券资金 1000 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 2.01%；南浔万亩千亿光电湾产业平台北部片区提升工程于 2025 年 5 月发行专项债 5000 万元，根据实际需求，调减专项债券资金 5000 万元至本项目，债券期限 30 年，专项债券融资利率为 1.93%，本次计划发行 1000 万元，债券期限 20 年。2026 年计划发行专项债券 20400 万元，债券期限 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 89857.00 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。

3、募集资金使用：本次债券所募集资金全部用于本项目。

据此，本所律师认为，本项目资本金来源财政预算安排，项目资本金占比 30.64%；项目资金需求已作安排，债券所募集资金全部用于项目，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

#### **（四）项目审批情况**

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，本项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《平湖市发展和改革局关于平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目可行性研究报告的批复》（平发改新投（2023）6 号）、《关于同意平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目建设规模及总投资变更的批复》（平发改新投（2023）64 号）及《关于同意平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目投资估算表变更的批复》（平发改新投（2025）5 号）立项，项目代码为 2302-330482-04-01-674448。

据此，本所律师认为，本项目取得了平湖市发展和改革局批复立项，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

#### **（五）项目实施主体情况**



1、《平湖市发展和改革局关于平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设工程项目可行性研究报告的批复》（平发改新投（2023）6号），本项目的实施主体为平湖市新裕建设有限公司。

## 2、项目实施主体

单位名称:平湖市新裕建设有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市平湖市新埭镇新南路 398 号内 213 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:赵雳

注册资本:10000 万元人民币

统一社会信用代码:91330482MA2CY4G34F

经营范围:许可项目:房地产开发经营（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:园林绿化工程施工;城市绿化管理;住房租赁;非居住房地产租赁;房屋拆迁服务;土地整治服务;建筑材料销售;光通信设备制造;光电子器件制造;其他电子器件制造（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）

3、项目建设期:项目已于 2024 年 1 月开工建设，预计于 2026 年 12 月建成，建设期 36 个月。

据此，本所律师认为，本项目实施主体经平湖市发展和改革局批复同意的国有企业，负责本项目建设的各项工作，符合政府地方专项债券相关法律法规的实施主体要求，具备项目实施主体资格。

## 二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设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（2025）第 号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为：

1、项目运营收入主要为园区厂房出租收入、停车位收入及广告位收入。

（1）园区厂房出租收入：园区标准厂房出租，建设标准厂房面积 128000.00 平方米，首年租金按 35 元/平方米/月，出租率第一年按 80%，第二年按 90%，第三年开始按 95%计算。

（2）停车场收入：

本项目配套设施区域 462 个普通停车位，按首年 5 元/个/次，车位出租率第一年按 80%，第二年按 90%，第三年开始按 95%计算。



本项目另设置 50 个充电桩接口，按每个充电桩 60kW，每天充电 3 小时，本项目充电桩的服务费按 0.70 元/kWh 计算，利用率第一年按 80%，第二年按 90%，第三年开始按 95%计算

### （3）广告位收入：

本项目区域内设置 800 平方米广告牌，出租率按 80%计算，广告费第一年按 2 元/m<sup>2</sup>/天计算。

## 2、运营成本及税负成本

项目运营成本支出主要包括管理费用（物业管理人员工资福利和厂房维修费用等）、相关税费（房产税、增值税、附加税费）。其中园区厂房出租管理费按出租收入的 3%计算；停车管理费按停车场收入的 5%计算，广告位管理费按广告位收入的 5%计算。

相关税费：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），财政部税务总局出台《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），建筑、销售不动产增值税税率 9%，服务类增值税税率为 6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，本项目税率按 3%计算。出租房屋房产税按出租收入的 12%计算，城市维护建设税按增值税的 5%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的 3%、2%计。

3、根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 245169.73 万元，总成本 43334.94 万元，总收益 201834.79 万元，可用于偿还债券本息的收益 201834.79 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 201834.79 万元，对应本项目融资到期本息总计 89857.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.25 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，本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、专项债券项目的中介服务机构

### **（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 2021 年 12 月 15 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》【执业证书编号：33000393，批准执行文号：浙财会字（2009）4 号】。

据此，本所律师认为，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法成立并合法存续的会计师事务所，具备出具《专项评价报告》的资格。

### **（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）。

本法律意见书由浙江圣文浙江圣文律师事务所律师居新铭律师、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。

据此，本所律师认为，浙江圣文律师事务所系依法成立并合法存续的浙江圣文律师事务所，具备为专项债券项目出具法律意见书的资格。居新铭律师、俞佳伟律师均具备律师从业资格，具备在法律意见书签字的资格。

## **四、结论意见**

综上所述，本所律师认为：

本项目实施主体系经平湖市发展和改革局批复同意的国有企业，具有独立法人资格，具备项目实施主体资格。

本项目是公益性政府投资项目，取得了平湖市发展和改革局的批复立项，符合法律、法规、规范性文件和政策的要求。

本项目资本金来源及占比符合规定，项目资金需求已作安排，具有稳定的预期偿债资金来源，对应的收入能保障偿还专项本金和利息，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本项目。

本项目专项债券的中介服务机构具备相应的从业资格。

本项目未发现可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险，具备公开发行专项债券的条件，专项债券不存在实质性法律障碍。

（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平湖先进装备智造高新技术产业园区基础设施建设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： 陈弘铭

经办律师： 俞伟

二〇二五年十月十一日

