



浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期  
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0096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.....	6-8
三、专项债券项目的中介服务机构.....	8-9
四、结论意见.....	9

签章页 .....	10
-----------	----

**浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期  
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0096号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市财政局的委托，担任其浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期（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 and 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、信息和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、信息和数据；

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、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。

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、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。

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〔2025〕意见书第 0096 号《浙江圣文律师事务所关于浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期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	浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期专项债券
本次准备工作	指	浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期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《浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2025）第 1325 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

本项目的建设是发展推进浙江独山港经济开发区工业园区形象升级的需求，是落实城镇总体规划，重塑城镇空间格局的需要。从各方面看，项目建设都具有良好的社会效益，有利于完善产业园服务体系，减少环境污染促进经济可持续发展。同时浙江独山港经济开发区也具备项目建设所需的各种社会经济条件。因此，项目建设是十分必要的。

本项目位于浙江独山港经济开发区内。本项目主要建设内容包括：(1)独山港高新技术产业园两创中心二期项目：总用地面积约 73193 平方米，主要包括 5 栋高标准厂房以及配套用房、危化品库、危废品库、门卫及室外附属工程。(2)基础设施提升改造：主要建设对五金创业园区创业路改造工程(创业路长约 1200 米，路幅宽 25 米)：海港路大中修工程(北起 G228 国道东南至翁金线范围，全长约 3500 米，路幅宽 36 米)：海振路、海兴路、优胜路等道路白改黑工程(优胜路长约 1400 米，路幅宽 12 米；海兴路长约 690 米路幅宽 15 米；海振路长约 680 米，路幅宽 9 米)：海河路大中修工程(海河路长约 7 公里，路幅宽 17 米)的道路工程、配套建设排水、道路交通安全设施等配套工程。(3)线缆迁移：110kV 华沙 1442 线/新沙 1441 线铁塔架空升高改造工程。

#### (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浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期可行性研究报告的批复》(平发改独山港投(2023)75号)，本项目估算总投资约 70103.10 万元，其中工程建设费用 44256.61 万元，工程建设其它费用 24375.28 万元，基本预备费 1471.21 万元。

## 2、资金筹措方式

本项目概算约 70103.10 万元。其中：项目资本金 20103.10 万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比 28.68%；发行地方政府专项债券 50000.00 万元，占比 71.32%。

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期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 1325 号】：本项目计划发行专项债券 50000.00 万元，2024 年已发行 20000 万元，其中 6 月已发行 5000 万元，债券期限 20 年，年利率 2.49%，8 月已发行 5000 万元，债券期限 20 年，年利率 2.38%，11 月已发行 10000 万元，债券期限 20 年，年利率 2.37%。2025 年计划发行 10000 万元，均为本次发行，2026 年计划发行 5000 万元，2027 年计划发行 15000 万元，债券期限 20 年，预计年利率 4.00%，到期本息总计 83610.00 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 28.68%；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浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期可行性研究报告的批复》（平发改独山港投（2023）75 号）立项，项目代码为 2312-330482-04-01-506249。

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浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期可行性研究报告的批复》（平发改独山港投（2023）75 号），本项目的实施主体为嘉兴市独山港开发建设有限公司。

## 2、项目实施主体



单位名称:嘉兴市独山港开发建设有限公司

单位住所:平湖市独山港区滨海四路 88 号 304 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:张纪平

注册资本:30000 万元人民币

统一社会信用代码:91330482686664118M

经营范围:受委托为政府承担独山港区建设中的征迁安置提供相关服务;受政府委托从事土地开发、整理、收购、储备、经营及相关社会事业项目的投资、开发、建设;基础设施建设,河道疏浚;(涉及资质经营的,凭有效的资质证书经营);销售:建材及化工产品(除危险和易制毒化学品、化学试剂);自有房屋租赁及销售;物业管理;绿化养护;园林工程;保洁服务。(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)

3、项目建设期:项目于 2024 年 5 月开工建设,预计于 2027 年 12 月建成开放,建设期 42 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《浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期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 1325 号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所认为:

1、项目运营收入由主要包括出租类收入及服务类收入等。

(1) 出租类收入:

①厂房出租基准年收入:单层厂房、多层厂房出租面积分别为 13484 平方米和 42648 平方米,租金价格分别为 45 元/平米.月、37.50 元/平米.月,出租率按 95%考虑,则基准年收入为(13484 平方米\*45 元/平方米.月\*12+42648 平方米\*37.5 元/平方米\*12)/10000\*95%=691.73+1823.20=2514.93 万元。

②配套用房出租基准年收入:配套用房 80%按配套办公、研发功能出租,出租面积 16512 平方米,按 95%的出租率,16512 平方米\*45 元/个.月\*95%=847.07 万元。配套用房 20%按配套经营服务功能出租,出租面积 4128 平方米,按 95%的出租率,4128 平方米\*90 元/个.月\*95%= 423.53 万元。



③仓库出租基准年收入：危废仓库及危化品库出租面积均为 265 平方米，因规模较小，按 100%的出租率， $265 \text{ 平方米} \times 2 \times 90 \text{ 元/平米} \cdot \text{月} \times 12 \times 100\% = 28.62 \times 2 = 57.24 \text{ 万元}$ 。

④停车位出租基准年收入：本项目停车位 585 个，参考类似区域停车位收费标准，每个车位每次收费 7 元，每天周转二次，出租类（使用率）为 80%，考虑符合率和使用率，按每天费用  $7 \times 2 \times 80\% = 11.2 \text{ 元/车位}$  计算，按 336 元/个·月计算，基准年停车位收入为  $585 \times 336 \text{ 元/月} \times 12 \text{ 月} = 235.87 \text{ 万元}$ 。

⑤广告位出租收入：本项目共设立 180 个广告位（园区内公共空间广告位 80 个，开发区道路两侧广告位 100 个），公共区域新媒体广告位 50 个。

园区内广告位按照 1200 元/个·月的标准，按 80%的出租率计算，则本项目广告位基准年收入为  $80 \times 1200 \times 12 / 10000 \times 80\% = 92.16 \text{ 万元}$ 。

道路两侧广告位按照 800 元/个·月的标准，按 80%的出租率计算，则道路两侧项目广告位基准年收入为  $100 \times 800 \times 12 / 10000 \times 80\% = 76.80 \text{ 万元}$ 。

园区电梯厅、入口处、停车场等公共区域设施新媒体广告 50 个，按每天播放 1.5 小时，按 100 元/小时计广告费，按 80%的出租率计算，新媒体广告收入为  $50 \times 4500 \text{ 元/月} \times 12 / 10000 \times 80\% = 216 \text{ 万元}$ 。

## （2）服务类收入：

### ①物业管理费

项目建筑出租面积 77302 平方米，按 24 元/平米·年标准，出租率 95%计算，则基准收入为： $77302 \times 24 \times 95\% / 10000 = 176.25 \text{ 万元}$ 。

### ②充电服务费

园区设置有新能源充电桩 88 个，电动助力车充电桩 190 个。

新能源汽车充电桩，充电标准按 45W 配置；公共充电桩充电服务费（扣除电费）收入为 0.8 元/度，平均每辆车一次充电数量为 40 度，每辆车每次充电服务费收入为 32 元；一天周转为 3-4 次，收费标准为 96 元/个·天，新能源汽车充电桩服务费用收入为： $88 \times 96 \times 365 / 10000 = 308.35 \text{ 万元}$ 。

电动助力车充电桩服务费（扣除电费）收入按 2 元/次计算，一天周转 2-3 次，收费标准为 4 元/天，电动助力车充电桩服务收入为： $190 \times 4 \times 365 / 10000 = 27.74 \text{ 万元}$ 。

## 2、运营成本及税负成本

项目运营成本支出主要包括出租性管理成本、服务类运维成本及相关税费，

出租性管理成本包括出租公共区域维护费用，以及出租的管理费用等，本项目暂按收入的 5%计；服务类运维成本主要是维护费及管理费，本项目暂按收入的 25% 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），服务类增值税销项税率为 6%，进项税额按成本的 6%计算，应交增值税为销项税额减去进项税额，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，房产税按房屋出租收入的 12%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 140064.84 万元，总成本 30819.50 万元，总收益 109245.34 万元，可用于偿还债券本息的收益 109245.34 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 109245.34 万元，对应本项目融资到期本息总计 83610.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31 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。

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浙江独山港经济开发区基础设施建设提升项目一期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：[Signature]

经办律师：[Signature]

二〇二五年三月十四日