



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〔2025〕意见书第 0226 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·····	5-6
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

# 马桥街道科创中心二期项目 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0226号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受海宁市绿洲投资开发有限公司（下称“委托人”）的委托，担任其马桥街道科创中心二期项目（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[2024]意见书第0226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(2025)第1640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

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62899.49平方米。其中1#楼和2#楼地上建筑面积约52022.17平方米，地下建筑面积约10877.32平方米。同时建设道路、绿化、给排水等相关配套设施。

#### （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，所属行业领域为市政和产业园基础设施，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《海宁市发展和改革局关于马桥街道科创中心二期项目初步设计的批复》（海发改〔2022〕276号），项目总投资约31668.97万元，其中建安费26301.67万元，设备费1054.34万元，其他费用2074.77万元，预备费851.29万元，土地费1386.90万元。

##### 2、资金筹措方式

本项目概算31668.97万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排6668.97

万元，占比 21.06%；发行地方政府专项债券 25000.00 万元，占比 78.94%。

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（2025）第 1640 号】：本项目计划发行专项债券 25000.00 万元，其中 2022 年发行专项债券 6000.00 万元（2022 年 6 月 30 日已发行专项债券 4000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.26%；2022 年 8 月调整海宁盐官音乐小镇智慧旅游服务中心停车场项目专项债券 1000.00 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.19%；2022 年 10 月发行专项债券 1000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.06%）；2023 年发行专项债券 6500.00 万元（其中 2023 年 2 月发行专项债券 1500.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.22%；2023 年 6 月发行专项债券 5000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.97%）；2024 年 3 月发行专项债券 9000.00 万元，债券期限 15 年，专项债券年利率 2.51%；2025 年计划发行专项债券 2000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率 3.00%；2026 年计划发行专项债券 1500.00 万元，债券期限 15 年，假设专项债券年利率 3.00%。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。

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 21.06%；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：

《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。

据此，本所律师认为，本项目取得了海宁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、《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），本项目的实施主体为海宁市绿洲投资开发建设有限公司。

### 2、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:汤朕

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;水产养殖;水产苗种生产(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;谷物种植;谷物销售;水产养殖珍珠购销;水产品批发;水产品零售;市政设施管理;园林绿化工程施工;停车场服务;投资管理(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:本项目于2022年7月开工建设,预计于2026年3月竣工。

据此,本所律师认为,本项目实施主体经海宁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《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(2025)第1640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，新建地上建筑由科研中心、科创中心等组成，可用于对外出租；另规划车位及充电桩可对外收费。

科研、科创中心出租收入：根据初步设计，新建地上建筑约 50000.00 平方米可自完工后用于出租，假设第 1 年出租率为 50%，以上每年增长 10%至 90%保持不变，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：根据初步设计，本项目规划停车位 284 个。项目依据海宁市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：根据初步设计，本项目规划充电桩 46 个。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。

## 2、运营成本及税负成本

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。

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 70741.79 万元，总成本（运营成本及相关税费）19574.71 万元，总收益 51167.08 万元，可用于偿还债券本息的收益 51167.08 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 51167.08 万元，对应本项目融资到期本息总计 38057.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍

数为 1.34 倍，项目内部收益率为 3.71%，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海宁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，取得了海宁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，具备公开发行业专项债券的条件，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）



负责人：刘 毅

经办律师：陈 颖

经办律师：余 伟

二〇二五年十月十一日