



海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目
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 0354 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

文
明
土
地
管
理

**海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目
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 0354 号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受海宁盐官旅游度假区管理服务中心（下称“委托人”）的委托，担任其海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目（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、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0354号《浙江圣文律师事务所关于海宁市中部文化产业园及基础设施建设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	海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目专项债券
本次准备工作	指	海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目专项债券发行所从事之前期准备工作
会计师事务所	指	浙江正健会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江正健会计师事务所有限公司出具的《海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙正健咨[2025]第11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

海宁市中部区域拥有着可挖掘的文化资源与发展潜力，为区域文化产业的成长提供了良好土壤。近年来，随着文化产业的快速发展以及人们对高品质文化生活的需求不断增加，海宁市中部在文化产业发展方面迎来了新的机遇和挑战。在此背景下，海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目应运而生。该项目致力于通过合理的规划建设和音乐产业的引入，打造集文化传承、音乐创作与演出等功能于一体的综合性产业园区，以此进一步提升海宁市中部的文化影响力和经济价值，推动当地文化产业的高质量发展。

项目新建总建筑面积约 293367 平方米，其中新建海宁市中部文体中心及文化产业园建筑面积约 268867 平方米，新建产业及旅游配套用房约 24500 平方米，修复周王庙荆山段海塘生态，配套建设园区道路、桥梁等附属设施；同时完善产业园配套基础设施，其中改扩建潮涌路长约 4.8 公里，迁建燃气管道长约 3.3 公里，维修提升翁金线部分路段。

（二）项目性质

本项目是公益性政府投资项目，所属行业领域为省级文化产业园区基础设施，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，所属行业领域为省级文化产业园区基础设施，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

项目根据《海宁市发展和改革局关于海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改审〔2025〕149 号）立项，本项目总投资估算约 463908.64 万元，其中：建安工程费用约 300758.58 万元，工程建设其他费用约 15794.70 万元，预备费用约 9496.60 万元，政策处理费约 137858.76 万元。

2、资金筹措方式

本项目概算 463908.64 万元，由市财政资金统筹保障。其中预算安排 15908.64 万元，占比 3.43%；发行地方政府专项债券 448000 万元（其中用作资本金 50000 万元），占比 96.57%。

依据浙江正健会计师事务所有限公司出具的《海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙正健咨[2025]

第 11 号】：本项目计划发行专项债券 448000.00 万元，其中 2025 年计划发行专项债券 50000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2026 年计划发行专项债券 105000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2027 年计划发行专项债券 130000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2028 年计划发行专项债券 106000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2029 年计划发行专项债券 57000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%。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，本项目所属行业领域为省级文化产业园区基础设施，地方政府专项债券可用作项目资本金，资本金来源地方政府专项债券和财政预算安排；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海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改审〔2025〕149 号）立项，立项代码：2509-330481-04-01-775056。

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、根据《海宁市发展和改革局关于海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改审〔2025〕149 号），本项目的实施主体为海宁盐官旅游度假区管理服务中心。

2、项目实施主体

单位名称：海宁盐官旅游度假区管理服务中心

单位住所：海宁市盐官镇拱辰路 2 号

单位性质：事业单位

负责人：高力

统一社会信用代码：123304817303196542

注册资本：6144 万元人民币

经营范围:负责对钱江潮和盐官历史文化名镇旅游资源的保护和开发建设,实行统一规划、统一指导、统一协调和统一管理。

3、项目建设期:本项目计划于 2025 年 9 月开工建设,预计于 2029 年 8 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事业单位,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规定的实施主体要求,具备项目实施主体资格。

二、预期偿债资金来源

依据浙江正健会计师事务所有限公司出具的《海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙正健咨[2025]第 11 号】,经专项审核,浙江正健会计师事务所有限公司认为:

1、项目运营收入由文体中心运营收入、产业园出租收入、停车位收入、充电桩收入和土地出让收入组成。

根据本项目的可行性研究报告,项目建设文体中心可用于演唱会及音乐节演出、体育赛事、旅游驻场演出以及小型演出活动等,在开展以上活动经营同时预期可产生衍生收入,包括(文旅套票、周边商品、广告收入)。项目建设产业园及配套服务用房 127367 平方米可用于出租。配套规划停车位 2600 个及充电桩 390 个可对外收费。

演唱会、音乐节收入:本项目文体中心自 2030 年起用于开展演唱会、音乐节演出。假设初期(2030 年)演出场次 5 场,中期(2031-2032 年)8 场,长期(2033 年后)稳定在 12 场。假设初期(2030 年)上座率 50%,中期(2031-2032 年)65%,长期(2033 年后)稳定在 80%。初期(2030 年)票价 260 元,未来每年以 2%的幅度增长。

体育赛事收入:本项目文体中心自 2030 年起除承接演唱会、音乐节外,还用于承接体育赛事。假设初期(2030 年)赛事场次 2 场,中期(2031-2032 年)5 场,长期(2033 年后)稳定在 8 场。假设初期(2030 年)上座率 30%,中期(2031-2032 年)50%,长期(2033 年后)稳定在 70%。初期(2030 年)票价 120 元,未来每年以 2%的幅度增长。

旅游驻场秀收入:本项目文体中心自 2030 年起除承接演唱会、体育赛事外,计划开展旅游驻场秀演出。假设初期(2030 年)演出 6 天,中期(2031-2032 年)12 天,长期(2033 年后)稳定在 24 天(每月正月十五、观潮节及重要节假日)。假设初期(2030 年)日接待观众人次 1 万,中期(2031-2032 年)1.2 万,长期(2033 年后)稳定 1.4 万。初期(2030 年)票价 120 元,未来每年以 2%的幅度增长。

衍生收入（文旅套票、周边商品、广告收入）：本项目文体中心自 2030 年起在举办演唱会、音乐节、旅游驻场秀以及体育赛事的同时，通过售卖文旅套票、周边商品以及广告招商等产生衍生收入，按照门票收入的 5%测算。

小型演出、活动场租收入：本项目文体中心自 2030 年起在举办演唱会、音乐节、旅游驻场秀以及体育赛事空余时间，划分区域承接小型演出、企事业单位活动，可产生场租收入。假设初期（2030 年）出租 20 天/年，中期（2031-2032 年）30 天/年，长期（2033 年后）稳定在 50 天/年。预计 2030 年本项目出租收入为 1.2 万元/天，并考虑以 2%增长率增长。

产业园出租收入：产业园及配套服务用房 127367 平米自 2030 年起出租，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%，租金参考周边产业园车间、综合类出租单价，预计 2030 年本项目出租价格为 35 元/平方米/月，并考虑一定增长率。

停车位收入：本项目对外收费停车位 2600 个，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。停车位按每个停车位平均每天收费 20 元测算，每三年增长 5%。假设第 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%。

充电桩收入：本项目对外收费充电桩 390 个。目前市场上充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，本项目充电桩收入剔除电费成本按 0.64 元 / kwh 测算，并考虑以后年度一定增长。假设本项目按每台充电桩平均功率 50kw，建成第一年时间利用率为 10%，以后每三年增加 2%，充电桩使用率按前三年为 70%，每三年增长 10%至 90%保持不变。

土地出让收入：本项目另有可出让二类住宅用地约 328 亩，出让收入的 65%可用于本项目专项债还本付息。结合目前周边出让地块信息，本项目住宅用地出让价格按 682 万元/亩测算，土地出让净收入为 145402.40 万元，预计于 2030 年-3034 年分 5 年平均出让完毕。

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、嘉宾和演员邀请成本、维修费、能耗费、营销推广费以及相关税费等。预计建成后需要招聘人员 163 人，其中管理人员配备 13 名，年人均工资约 15 万元，年成本约 195 万元；技术人员配备 20 名，年人均工资约 10 万元，年成本约 200 万元；安保人员配备 60 名，年人均工资约 6 万元，年成本约 360 万元；保洁人员配备 50 名，年人均工资约 5 万元，年成本约 250 万元；其他服务人员（配备 20 人，年人均工资约 8 万元，年成本约 160 万元。第一年人员成本总计约 1165 万元/年，以后每年增长 2%；嘉宾和

演员邀请成本参考市场行情，按照文体中心门票收入的 30%测算；维修费按运营项目建安工程投资额的 0.25%测算，即第一年按 1159.77 万元，以后按每年 2%增长测算；能耗费第一年为 500 万元，以后按每年 2%增长测算；营销推广费第一年为 300 万元，以后按每年 2%增长测算；本项目相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税从租部分按出租收入 12%测算，从价部分（文体中心）应按房产原值 \times （1-30%） \times 1.2%测算，增值税及附加按税负率 3%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 1389495.50 万元，总成本（运营成本及相关税费）454964.96 万元，总收益 934530.53 万元，可用于偿还债券本息的收益 934530.53 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 934530.53 万元，对应本项目融资到期本息总计 716800.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.30 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》由浙江正健会计师事务所有限公司出具。

浙江正健会计师事务所有限公司现持有海宁市市场监督管理局于 2024 年 11 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913304816831297772）、浙江省财政厅于 2024 年 10 月 16 日核发的《会计师事务所执业证书》【执业证书编号：33000386，批准执行文号：浙财会字（2008）137 号】。

据此，本所律师认为，浙江正健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事业单位，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。

本项目所属行业领域为省级文化产业园区基础设施，属于地方政府专项债券可用作项目资本金的行业领域，资本金来源地方政府专项债券和财政预算安排，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，项目运营收益能够覆盖专项债券及融资本金和利息，能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海宁市中部文化产业园及基础设施建设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：陈新铭

经办律师：俞伟

二〇二五年九月三十日