



国家级平湖经济技术开发区
数字经济产城融合园区基础设施提升工程
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 0100 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
-----------	---

**国家级平湖经济技术开发区
数字经济产城融合园区基础设施提升工程
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 0100 号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受平湖工业区开发有限公司（下称“委托人”）的委托，担任其国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程（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0100号《浙江圣文律师事务所关于国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升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	国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程专项债券
本次准备工作	指	国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程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《国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨(2025)第1309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

按照国家、省、市关于加快培育和发展战略性新兴产业的总体部署，抓住用好长三角一体化发展国家战略机遇，在国家级平湖经济技术开发区，依托已有数字经济、智能装备制造、汽车零部件等产业基础，以深化供给侧改革为主线，以推动高质量发展为主题，围绕加快发展现代产业体系、建设全球先进制造业基地总要求，瞄准国际前沿，强化科技攻关、工程转化、产业链打造、集群化发展，畅通创新链、产业链、供应链、应用生态链各环节堵点，全面提升科技创新能力、产业发展支撑能力、产业链安全保障能力，打造有重要影响力的数字化先进制造业科创高地。

本项目位于国家级平湖经济技术开发区内，厂房用地面积 60.04 亩，总建筑面积 71951.56 平方米，（地上建筑面积 66954 平方米，地下建筑面 4997.56 平方米，包括三幢多层标准厂房，一幢高层孵化厂房及相应配套门卫室、开关站、配电房、危废固废库等），配套停车位 229 个，其中新能源车位 27 个，建设新能源汽车充电桩 27 个，改造提升及新建园区道路 7.45 公里及区域改造提升 10.4 平方公里（包括配套相关管线管道等附属设施建设）等。

（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国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（平发改经开投（2024）27 号），本项目估算总投资约 105705.97 万元，其中工程建设费用 67594.54 万元，工程建设其他费 35032.62 万元，预备费 3078.81 万元。

2、资金筹措方式

本项目概算约 105705.97 万元。其中：项目资本金 51705.97 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 48.91%；发行地方政府专项债券 54000.00 万元，占比 51.09%。

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升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 1309 号】：本项目计划发行专项债券 54000 万元，其中 5 年期限 500 万元，2024 年 10 月已发行 500 万元，年利率 1.85%；7 年期 500 万元，于 2024 年 11 月发行，年利率 1.99%；10 年期 3700 万元，其中 2025 年计划发行 3700 万元，均为本次发行；20 年期限 49300 万元，2026 年计划发行 20000 万元，2027 年计划发行 29300 万元，预计年利率 3.50%，到期本息总计 89920.90 万元。5 年期及 7 年期债券每年付息一次，10 年期及 20 年期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 48.91%；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国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（平发改经开投（2024）27 号）立项，项目代码为：2406-330482-04-01-495838。

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国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（平发改经开投（2024）27 号），本项目的实施主体为平湖工业区开发有限公司。

2、项目实施主体

单位名称：平湖工业区开发有限公司

单位住所：平湖经济技术开发区永兴路 1000 号经开大厦 505 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：洪冰

注册资本：15000 万元人民币

统一社会信用代码：91330482146685575Y

经营范围：房地产开发，区内企业投资、房屋租赁及物业管理、信息咨询服务，城市基础设施建设，拆迁安置房建设，建设项目招商，城市开发服务，政府

授权范围内的新市镇建设，受政府委托对土地开发、整理，水利防洪工程，市政工程，绿化工程，水环境综合治理服务，房屋征迁服务。

3、项目建设期：项目预计于 2024 年 9 月开工建设，预计于 2027 年 9 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

依据浙江中铭会计师事务所《国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升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 1309 号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为：

1、项目运营收入主要包括厂房出租收入、孵化器出租收入、配套及展示出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入及土地出让金收入等。

（1）厂房出租收入

本项目配合区域产业提升，建设厂房 38250 平方米，参照区域现有厂房出租标准，运营期第 1 年按每月 35 元/平方米计算租金，第 1 年出租率 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

（2）孵化器用房出租收入

本项目建设孵化器用房 22500 平方米，孵化器用房是为服务科技型中小企业，促进科技成果转化，培养高新技术企业，参照区域现有类似房屋出租标准，运营期第 1 年按每月 40 元/平方米计算租金，第 1 年出租率 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

（3）配套及展示用房出租收入

本项目建设配套及展示用房 5625 平方米，主要为入驻企业提供产品成果展示、交流，延长产品产业链，参照区域现有类似房屋出租标准，运营期第 1 年按每月 45 元/平方米计算租金，运营期第 1 年出租率 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

（4）停车位收入：

本项目共有 497 个停车位，每次 10 元，每天周转 2 次计算，运营期第 1 年符合率 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

（5）广告位出租收入

区域内 693.95 平方米广告牌，运营期第 1 年每个广告牌 2.0 元/m²·天，平均负荷率 80%。

（6）充电桩收入

本项目共有 27 个充电桩，按每个充电桩 60kW，每天充电 3.5 小时，本项目充电桩的服务费按 0.70 元/kWh 计算（充电产生的电费直接交给供电部门，本项目不计算电费收入），负荷率同车位出租率。

（7）土地出让收入

本项目建设后，81.2 亩土地在第 5 年按经营用地出让，所得收入用于覆盖本项目本息，参照 2023 平-3 号土地出让单价 810.28 万元/亩，综合考虑土地市场行情，本项目按此价格 80%作为本项目出让土地单价（即 648.22 万元/亩），在计提 40%规费后，按 60%计算本项目收入，本项目土地出让金收入为 31581.28 万元。

2、运营成本及税负成本

人工费，本项目按 5 人，平均每人每年 7 万元，每三年增加 10%；能源费平均每年 5 万元；维修费按投资中工程直接费的 0.1%计算。

相关税费：本项目增值税进项及销项均考虑，税负率按 2%计算。城市维护建设税按增值税的 7%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 119779.71 万元，总成本 13298.37 万元，总收益 106481.34 万元，可用于偿还债券本息的收益 106481.34 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 106481.34 万元，对应本项目融资到期本息总计 89920.90 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18 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国家级平湖经济技术开发区数字经济产城融合园区基础设施提升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：陈弘谕

经办律师：余伟

二〇二五年十月十日