



平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目  
专项债券发行前期准备工作  
之  
法律意见书

浙圣律〔2022〕意见书第 0138 号

浙江圣文律师事务所



关于  
平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目  
专项债券发行前期准备工作  
之  
法律意见书

浙江圣文律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市财政局的委托，担任其平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目专项债券发行的特聘专项法律顾问，就上述项目专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

# 目 录

释义与简称.....	1
声    明.....	2
正    文	
一、项目概况.....	3-4
二、预期偿债资金来源.....	4-6
三、募集资金使用.....	6
四、项目批复文件.....	6
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所.....	6
（二）律师事务所.....	6
六、结论性意见.....	6
签章页 .....	7

## 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〔2022〕意见书第 0138 号《浙江圣文律师事务所关于平湖市钟埭街道全域土地综合整治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	平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目专项债券
本次准备工作	指	平湖市钟埭街道全域土地综合整治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《平湖市钟埭街道全域土地综合整治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（2022）第 1119 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）

## 声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件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。

2. 本所律师承诺已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、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 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，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 本法律意见书仅供平湖市钟埭街道全域土地综合整治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。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

## 正 文

### 一、项目概况

#### 1、项目基本情况

当前平湖市钟埭街道存在城乡用地结构比例不协调、人口城镇化与土地城镇化不适应、城乡公共服务设施均等化水平不够等问题。这些都要求通过农村建设用地复垦的实施，健全农业社会化服务体系，实现小农户和现代农业发展有机衔接，提高产业生产效率，促进农民收入增加。完善集聚农民的就业培训和农民市民化教育机制，提高集聚农民就业能力和融入城市生活能力。不断拓展就业和收入渠道，全面提高农民收入水平，进一步缩小城乡收入差距。

本项目选址位于平湖市钟埭街道，本项目包含农户搬迁 600 户，建设用地复垦面积 800 亩，旱改水 130 亩，土地开发 40 亩，高标准农田建设 450.00 亩，河道清淤疏浚 8 条、河道综合整治 4522 米等内容（数量以具体立项为准）。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为农业，项目自身能产生一定收益。本项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 6 月竣工。建设期 36 个月。

#### 2、投资估算与资金筹措方式

根据《平湖市发展和改革局关于平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目可行性研究报告的批复》（平发改经开投〔2022〕3 号），项目估算总投资 85836.29 万元。其中，工程直接费用 79484.4 万元，工程建设其他费用 2264.45 万元，预备费 4087.44 万元。

本项目概算 85836.29 万元。其中：项目资本金为 17836.29 万元（资金来源：地方财政资金），尚未到位，项目资本金占比 20.78%；发行地方政府专项债券 68000.00 万元，占比 79.22%。

#### 3、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。

## 二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《平湖市钟埭街道全域土地综合整治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(2022)第1119号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所认为:

1、本项目计划发行专项债券 68000.00 万元。其中,2022 年计划发行 32000.00 万元,2023 年计划发行 16000.00 万元,2024 年计划发行 20000.00 万元,债券期限 5 年,预计年利率 4.00%。每年付息一次,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。

2、项目运营收入来源于新增建设用地指标收益、建设用地复垦补助、土地开发新增耕地指标、高标准农田建设补助、旱改水指标奖励等。

根据本项目可行性研究报告:本项目复垦面积约 800 亩,扣减农民改善房建设占地,新增建设用地指标 699.20 亩;建设用地复垦补助按 800 亩计算;实施垦造耕地,土地开发新增耕地指标 40 亩;实施高标准农田建设约 450 亩;新增旱改水指标 130 亩。

根据《平委发(2018)29号 中共平湖市委 平湖市人民政府关于进一步加强耕地保护和严格落实占补平衡的实施意见》(平委发(2018)29号)文件规定,

(1) 新增建设用地指标收益:实行建设用地复垦周转节余指标统筹制度,统筹指标纳入市建设用地指标储备库,市财政按 100 万元/亩予以补助,根据前期交易情况,本项目全域土地整治挂钩指标价格按 150 万元/亩计算;

(2) 建设用地复垦补助:以农村土地综合整治项目通过省整体验收面积为准,三年期项目,第一年完成整体验收的,水田补助 25 万元/亩、旱地补助 20 万元/亩;第二年完成整体验收的,水田补助 20 万元/亩、旱地补助 15 万元/亩;第三年完成

整体验收的，水田补助 15 万元/亩、旱地补助 10 万元/亩。二年期项目，第一年完成整体验收的，水田补助 20 万元/亩、旱地补助 15 万元/亩；第二年完成整体验收的，水田补助 15 万元/亩、旱地补助 10 万元/亩。项目验收合格后，由项目实施主体负责后续管护工作，管护期限不得少于三年。本项目按平均 15 万元/亩计算；

（3）土地开发新增耕地指标：对土地开发获得的新增耕地指标，按新增耕地验收入库面积，水田给予 25 万元/亩奖励，旱地给予 20 万元/亩奖励。本项目暂按 20 万元/亩计算；

（4）实施高标准农田建设补助：对实施高标准农田建设“提升类”、“建设类”项目，由市财政按实际投入金额予以资金补助，其中“提升类”项目补助最高不超过 500 元/亩，“建设类”项目补助最高不超过 1000 元/亩。对通过高标准农田建设建成标准农田的，待标准农田项目报备入库后，市财政给予 200 元/亩定额补助。本项目暂按 0.05 万元/亩计算

（5）旱改水指标奖励：实施旱地改水田项目，市财政按新增水田面积补助 2 万元/亩。

### 3、运营成本

本项目收入来源于新增建设用地指标收益、建设用地复垦补助、土地开发新增耕地指标、高标准农田建设补助、旱改水指标奖励等，不考虑相关税费，运营成本主要为人工成本和管理成本，人工成本按项目实施人员 30 人配备，年均工资 8 万元，行政管理成本假设每年 60 万，合计运营成本 300 万元每年。

4、根据上述项目运营收入成本及相关税费，本项目债券存续期内总收入 117962.58 万元，总成本 1500.00 万元，总收益 116462.58 万元，可用于偿还债券本息的收益 116462.58 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 116462.58 万元，对应本项目融资到期本息总计 81600.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43 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，平湖市钟埭街道全域土地综合整治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、募集资金使用**

本次债券所募集资金全部用于平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目。

### **四、项目批复文件**

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，平湖市钟埭街道全域土地综合整治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市钟埭街道全域土地综合整治项目可行性研究报告的批复》（平发改经开投〔2022〕3号）立项，发展改革委审批监管平台代码为 2202-330482-04-01-679108。

### **五、中介机构及相关文件**

#### **（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 2017 年 2 月 9 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》，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

#### **（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），浙江圣文律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

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。

### **六、结论意见**

综上所述，本所律师认为，平湖市钟埭街道全域土地综合整治项目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该项目。

（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市钟埭街道全域土地综合整治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）



经办律师：居新铭

经办律师：俞佳伟

二〇二二年六月十七日

