



平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目
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 0148 号

浙江圣文律师事务所



关于
平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目
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，担任其平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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	3-5
二、预期偿债资金来源	5-8
三、募集资金使用	8
四、项目批复文件	8
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所	8
（二）律师事务所	8
六、结论性意见	8
签章页	9

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 0148 号《浙江圣文律师事务所关于平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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	平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目专项债券
本次准备工作	指	平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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《平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 1274 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农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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

本项目作为平湖农业经济开发区配套项目，主要从针对农村农业的两创中心建设、农产品流通环节农资物流市场——农批市场建设、整治区域低小散企业、配套改善区域农民居住条件及养老设施,提升与改造区域交通路网等。结合区域内农业资源禀赋、产业基础及发展潜力,加快产业链整合、功能价值整合和各类要素整合,推进产城融合、产城互动、产城一体,实现产业上下互动、三产联动和整体推动,提高产业发展的要素凝聚力和辐射力。因此,项目建设是十分必要的。

本项目位于平湖市农业经济开发区（广陈镇），用地 458 亩。建设内容主要涉及农户拆迁约 175 户，企业拆迁约 14 家，占地约 350 亩； 主体项目建设：两创中心，占地面积约 100 亩，建筑面积约 16 万平方米；农批市场，占地面积约 113 亩，建筑面积约 17.6 万平方米；养老院，占地面积 5 亩，建筑面积 0.55 万平方米；园区配套用房，占地面积约 240 亩，建筑面积约 40 万平方米； 配套设施建设：园区内新建道路约 8.36 公里，原有道路改造提升约 20 公里，桥梁新建及提升约 23 座，路灯、雨污水管网、杆线迁移及上改下、绿化提升等配套建设。

其中含长三角农博汇项目（农批市场）项目，该总规划占地面积约 322 亩，其中一期地块 113 亩，预计二期、三期分别约 117 亩和 92 亩。该项目位于浙江省首个农业经济开发区（广陈镇），地理位置优越、交通便捷，在长三角一体化战略处于虹桥国际开放枢纽南向拓展带的位置，与上海市中心人民广场直线距离约 65 公里，离上海金山区廊下镇约 10 公里，距沈海高速入口直线距离 12 公里，距离沪昆高速入口直线距离 12 公里，正在建设的省道 S302 在项目南侧约 0.5 公里。该项目建成后，将承接平湖市区原有农批市场搬迁的蔬菜、水果、水产、肉类、花卉、粮油、干货等农副产品批发业务，同时拟新增集配加工、餐饮配套、商务办公等服务功能和业态，成为嘉兴本地农产品供应保障的重要民生工程。同时，该项目后期运营正在与上海蔬菜集团进行洽谈，上海蔬菜集团与浙江省平湖市人民政府具有近三十年历史的良好合作关系，平湖市委、市政府领导多次专程考察上海蔬菜集团。平湖市

一直是上海农副产品供应的重要基地和可靠保障，平湖每年流入上海市场的农副产品达数十万吨以上，为上海城市农副产品保供稳价做出了巨大贡献。项目建成后与上海蔬菜集团的合作，将进一步巩固和发展农产品流通，推动平湖农业经济发展和乡村振兴，服务长三角区域一体化建设和发展。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，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。项目预计于 2022 年 8 月开工建设，预计于 2027 年 7 月建成开放，建设期 60 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

根据根据《平湖市发展和改革局关于平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕12 号），本项目估算总投资 432416.79 万元，其中工程建设费用 280461.38 万元，工程建设其他费 139360.75 万元，预备费 12594.66 万元。

本项目概算 432416.79 万元。其中：项目资本金 92416.79 万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比 21.37%；发行地方政府专项债券 340000.00 万元，占比 78.63%。

3、项目实施主体

单位名称:平湖农业经济开发区投资集团有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市平湖市广陈镇盐河街 20 号北幢 203 室

单位性质:其他有限责任公司

法定代表人:罗中园

注册资本:50000 万元人民币

统一社会信用代码:91330482MA2B9R3612

经营范围:一般项目：以自有资金从事投资活动；休闲观光活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；非居住房地产租赁；物业管理；礼品花卉销售；农副产品销售；土地整治服务；品牌管理；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；集贸市场管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农业专业及辅助性活动；房屋拆迁服务；城市绿化管理；农村集体经济

组织管理；新鲜水果批发；新鲜水果零售(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)。许可项目：林木种子生产经营；农作物种子经营；各类工程建设活动(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)。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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1274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 340000 万元，其中已发行 6000 万元（为平湖市妇幼保健咨询中心工程项目于 2021 年 11 月发行 20500 万元中调整至本项目额度），债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.5%；本次发行专项债 69500.00 万元，债券期限为 10 年，2023 年发行 74500 万元，债券期限为 10 年，2024 年发行 70000 万元，债券期限为 10 年，2025 年发行 60000 万元，债券期限为 20 年，2026 年发行 60000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 525695.00 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。

2、项目运营收入主要为众创空间出租收入、配套设施出租收入、养老服务收入、农批市场出租收入、园区配套用房销售收入、广告位出租收入，停车场收入、土地出让金收入。

（1）出租收入：

①众创空间出租收入：本项目两创中心建设众创空间 130770.33 平方米，运营期第 1 年按 1 元/天/m² 计算收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年出租率为 70%，第 7 年为 80%，第 8 年及以后为 90%。

②配套设施出租收入：本项目中两创中心配套设施 2293.67 平方米，农批市场配套设施 2457.20 平方米，园区配套用房配套设施 9043.76 平方米，合计配套设施 13794.63 平方米，参照类似商铺出租单价，运营期第 1 年按 1.5 元/天/m² 计算收入，以后每年增加 5%，运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后为 90%。

（2）养老服务收入

本项目拟建设 138 张床位，参照市场养老院收费情况，按运营期第 1 年每月每张床收入 3000 元，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

（3）农批市场收入

本项目拟建设农产品市场 60403.60 平方米，运营期第 1 年按 2 元/天/m² 计算出租收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

本项目拟建设生活用品批发市场 37700.00 平方米，运营期第 1 年按 2.2 元/天/m² 计算出租收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

本项目拟建设冷链仓储 4275.00 平方米，运营期第 1 年按 2 元/天/m² 计算出租收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

（4）园区配套用房销售收入：

本项目建设园区配套用房面积共计 400002.56 平方米，其中住宅面积 275200.57 平方米，本项目拟征收农户 175 户，按 300 平方米/户计算，共销售 52500 平方米，根据相关政策文件，按 1380 元/平方米计算销售收入；本项目拟自然搬迁 785 户，按搬迁 300 平方米/户计算，共需面积 235502 平方米，本项目建设的园区配套用房按剩余面积 222700.57 平方米产生对应收入，根据相关政策文件，按 3500 元/平方米计算销售收入；地下车位 3200 个，按 5 万元/个计算收入。以上园区配套用房销售收入拟在运营期开始五年内平均实现。

（5）广告费收入：本项目建设 3000 平方米广告位，运营期第 1 年每天每平方米出租收入 2 元，以后每年上涨 3%。运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后出租率 95%。

（6）停车场收入

本项目包括两创中心停车位 846 个，农批市场 2645 个，养老院 41 个，合计停车位 3532 个，按每天周转 2 次，每次 5 元，共计每天 10.00 元计算停车费收入，以后每年增长 5%，项目平均利用率按 85% 计算。

两创中心配备充电桩 126 个，农批市场 396 个，养老院 4 个，合计充电桩 526 个，按每个充电桩 60kW，每天充电 2 小时，扣减电费后，充电服务费一般 0.8-1.0 元/KWh，本项目充电桩的服务费按 0.6 元/kWh 计算。根据国家对新能源车鼓励发展政策，充电费用每年增加 5%。本项目负荷率平均按 85%计算。

（7）土地出让收入：

区域整理后，预计有 297 亩左右土地在 2031-2033 年按居住或商业用地出让，保守估计下，本项目按 1000 万元/亩计算，在计提 40%规费后，按 60%计算本项目收入。本项目土地出让金净收入为 178200 万元。

3、运营成本

项目运营成本支出主要包括两创中心出租成本、养老服务成本、农批市场出租成本、园区配套用房销售成本、广告成本、停车场成本、人工成本、行政一般开支及相关税费，租赁成本主要为保安人员工资及水电费，按收入的 1%计算，园区配套用房销售成本主要为销售人员工资，按收入的 0.5%计算，养老成本主要包括医护人员工资、材料费、伙食费等，综合市场现有养老院成本情况，按收入的 25%计算，停车场成本主要为停车场人员工资，按收入的 5%计算，广告成本按收入的 5%计算，维修成本按折旧费用的 3%计算，人工成本主要为配备的行政管理人員工资，按平均每年 120 万元（15 个行政管理人員，年工资 8 万），行政、一般开支平均按每年 100 万元计算。

根据《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），建筑、销售不动产增值税税率 9%，服务类增值税税率为 6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，本项目税负率按收入的 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，房产税按出租收入的 12%计算。

4、根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 704136.49 万元，总成本 69328.82 万元，总收益 634807.67 万元，可用于偿还债券本息的收益 634807.67 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 634807.67 万元，对应本项目融资到期本息总计 525695.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 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，平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目。

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，平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕12号）立项，项目代码为2201-330482-04-01-593987。

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，平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套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