



海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程  
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 0144 号

浙江圣文律师事务所

关于  
海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程  
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，担任其海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程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     | 7   |
| 签章页         | 8   |

## 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0144号《浙江圣文律师事务所关于海宁市袁花镇龙联村等3村全域土地综合整治与生态修复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 | 海宁市袁花镇龙联村等3村全域土地综合整治与生态修复工程专项债券   |
| 本次准备工作     | 指 | 海宁市袁花镇龙联村等3村全域土地综合整治与生态修复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《海宁市袁花镇龙联村等3村全域土地综合整治与生态修复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(2022)第1163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. 本法律意见书仅供海宁市袁花镇龙联村等3村全域土地综合整治与生态修复工程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

根据《中共海宁市委办公室、海宁市人民政府办公室关于组织开展全域土地综合整治工作的实施意见的通知》海委办发〔2018〕13 号文件精神，以袁花镇镇推进村庄集聚为契机，促进乡村环境整治，改善农村居民的居住环境，创建美丽乡村建设，是一项为发展增后劲、百姓添福祉、党委政府得民心的实事工程。通过整组搬迁、村庄集聚，不仅可以改善居住环境、促进土地集约、节约利用，而且可以促进袁花镇新一轮城市发展。通过土地全域提质增效、承包流转及集中经营，盘活农业用地资源，为搬迁农户每年创造稳定的经济收入。项目位于袁花镇，对龙联村、镇西村和红新村等 3 个村进行全域土地综合整治与生态修复。

#### 主要建设内容及规模：

项目对龙联村、镇西村和红新村等 3 个村进行全域土地综合整治与生态修复，主要包括建设用地复垦 103.07 公顷，土地开发垦造新增耕地 61.86 公顷，“旱改水” 25.66 公顷，建设永久基本农田整备区 164.93 公顷；同步开展居民点环境整治。

项目实现 1244 户农户参与整组搬迁。宅基地占地 1546.01 亩，农户搬迁新村点房屋建设使用用地面积约折合约 1354.2 亩（其中新增建设用地面积 838.5 亩，涉及到永久基本农田面积为 515.7），节余指标 707.51 亩，净增城乡建设用地增减挂钩指标共 707.51 亩。

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。本项目已于 2021 年 12 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。建设期 36 个月。

### 2、投资估算与资金筹措方式

根据《海宁市发展和改革局关于海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程可行性研究报告批复的函》（海发改〔2021〕237 号），项目估算总投资 71871.00 万元。其中，项目农户居住环境提升费用 56332.00 万元，土地整

治工程 6066.00 万元，工程建设其他费用 1846.00 万元，预备费用及其他 7627.00 万元。

本项目概算 71871.00 万元。其中：项目资本金为 18871.00 万元（资金来源：财政预算安排），尚未到位，项目资本金占比 26.26%；发行地方政府专项债券 53000.00 万元，占比 73.74%。

3、项目实施主体

单位名称:海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市海宁市袁花镇双百路 8 号

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:陈晓华

注册资本:10000 万元人民币

统一社会信用代码:91330481550524677E

经营范围:一般项目：工程管理服务；市政设施管理；土石方工程施工；物业管理；建筑材料销售；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；人工造林；园艺产品种植(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：房地产开发经营(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《海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复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（2022）第 1163 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 53000.00 万元。其中，2022 年 3 月已发行 10000.00 万元，债券期限 10 年，专项债券年利率 2.89%；本次计划发行 10000.00 万元；2023 年计划发行 20000.00 万元；2024 年计划发行 13000.00 万元，债券期限 10 年，预计专项债券年利率 4.00%。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、项目运营收入来源于建设用地增减挂钩指标收入、建设用地复垦指标收入、耕地垦造指标收入、旱地改水田指标收入和补充耕地指标收入。

根据本项目可行性研究报告：本项目宅基地占地 1546.01 亩，农户搬迁新村点房屋建设使用用地面积约折合约 1354.2 亩（其中新增建设用地面积 838.5 亩，涉及到永久基本农田面积为 515.7），净增城乡建设用地增减挂钩指标共 707.51 亩；建设用地复垦 1546.01 亩，垦造耕地 927.93 亩，完成旱改水 384.85 亩。

建设用地增减挂钩指标收入：依据海政办发〔2019〕127 号文件，海宁市政府按项目区域对增减挂钩指标差别化统筹，统筹价格为 100 万元/亩。本项目净增城乡建设用地增减挂钩指标 707.51 亩，按每亩统筹价格 100 万元，预计建设用地增减挂钩指标收入 70751.00 万元。

建设用地复垦指标收入：依据海政办发〔2019〕127 号文件，复垦成水田的奖励 15 万元/亩，另给予第一年完成的 10 万元/亩奖励，第二年完成的 6 万元/亩奖励，第三年完成的 3 万元/亩奖励。本项目建设用地复垦 1546.01 亩（复垦成水田），假设第一年完成 40%，第二年完成 30%，第三年完成 30%，预计建设用地复垦指标收入 33548.42 万元。

耕地垦造指标收入：依据海政办发〔2019〕127 号文件，垦造成水田的给予 8 万元/亩奖励。本项目垦造耕地 927.93 亩（垦造成水田），预计耕地垦造指标收入 7423.44 万元。

旱地改水田指标收入：依据海政办发〔2019〕127 号文件，旱地改水田奖励 3 万元/亩（耕地质量等级不降低）。本项目完成旱改水 384.85 亩，预计旱地改水田指标收入 1154.55 万元。

补充耕地指标收入：依据浙土资发〔2018〕20 号文件，补充耕地指标价格为 15 万元/亩。本项目补充耕地指标 927.93 亩，预计补充耕地指标收入 13918.95 万元。

### 3、运营成本

本项目运营成本主要为人工成本，本项目实施需要新增人员 20 人，按人均 8 万元/年测算，以后每年按 5%增长，本项目专项债存续期间运营成本共计 2012.44 万元；另本项目为农业项目，收入来源于建设用地增减挂钩指标收入、建设用地复垦指标收入、耕地垦造指标收入、旱地改水田指标收入和补充耕地指标收入，不考虑相关税费。

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 126796.36 万元，总成本 2012.44 万元，总收益 124783.92 万元，可用于偿还债券



本息的收益 124783.92 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 124783.92 万元，对应本项目融资到期本息总计 73090.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.71 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，海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程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海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程。

### **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，海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程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袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复工程可行性研究报告批复的函》（海发改〔2021〕237 号）立项，发展改革委审批监管平台代码为 2110-330481-04-01-858612。

### **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，海宁市袁花镇龙联村等3村全域土地综合整治与生态修复工程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海宁市袁花镇龙联村等 3 村全域土地综合整治与生态修复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：居新铭

经办律师：俞佳伟

二〇二二年六月十七日

