



独山港镇西片土地综合整治项目  
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 0136 号

浙江圣文律师事务所



关于  
独山港镇西片土地综合整治项目  
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，担任其独山港镇西片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	4-5
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0136号《浙江圣文律师事务所关于独山港镇西片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	独山港镇西片土地综合整治项目专项债券
本次准备工作	指	独山港镇西片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《独山港镇西片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1088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. 本法律意见书仅供独山港镇西片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

项目重点以村庄面貌全面提升、美丽田园加速推进、生态环境显著改善、亮点打造各具特色为目标，开展实施村庄整治、农田整理、生态修复、特色项目及基础设施等 5 项基本内容，结合自然人文地理状况的“3+X”模式西片土地综合整治与生态修复 2.0 版本工程。根据上报的实施方案实施后，预计可盘活建设用地指标 1450 亩，能够进一步促进乡村产业兴旺、生态宜居目标实现，最大限度优化项目区生产、生活、生态空间格局。

本项目位于平湖市独山港镇 3 个行政村（包括：独山港社区、虎啸村、小营头村）。本项目建设内容主要包括：农户搬迁置换 1460 户；建设用地复垦 1450 亩；实施垦造耕地 100 亩，“旱改水”200 亩，耕地质量提升 1000 亩；建设美丽河道项目，河道清淤疏浚并建灌溉沟渠，推进环境整治工程，优美庭院“阵地战”推进；永久基本农田连片整治 2004 亩；整治区域内道路建设和强弱电改造、给排水建设和改造。

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 5 月开工建设，预计于 2025 年 4 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独山港镇西片土地综合整治项目可行性研究报告的批复》（平发改独山港投〔2022〕9 号），项目估算总投资 223301.00 万元。其中：工程建设费 191278.15 万元，工程建设其他费 21389.47 万元，基本预备费 10633.38 万元。

本项目概算 223301.00 万元。其中：项目资本金为 53301.00 万元（资金来源：财政资金解决），尚未到位，项目资本金占比 23.87%；发行地方政府专项债券 170000.00 万元，占比 76.13%。

#### 3、项目实施主体

单位名称:平湖滩涂围垦开发有限公司

单位住所:平湖市全塘镇大营头

单位性质:其他有限责任公司

法定代表人:张纪平

注册资本:13500 万元人民币

统一社会信用代码:913304827625454454

经营范围:围涂造地开发、经营、管理;建筑材料经营。

## 二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《独山港镇西片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 1088 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 170000.00 万元。其中，2022 年计划发行 43000.00 万元，2023 年计划发行 57000.00 万元，2024 年计划发行 70000.00 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指标统筹指标费收益、建设用地复垦补助、土地开发新增耕地指标、旱改水指标奖励奖励、耕地质量提升奖励等。

根据本项目可行性研究报告：本项目复垦面积 1450 亩，形成建设用地复垦周转节余指标 1450 亩。本项目实施“旱改水”200 亩，耕地质量提升 1000 亩，垦造耕地 100 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 20 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 25 万元/亩计算；

（4）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。

（5）耕地质量等级提升项目：实施耕地质量等级提升项目，市财政按耕地质量等级提升的耕地面积补助 5000 元/亩(含项目规划设计、招投标代理、工程施工、工程监理、耕地质量评定、立项验收报备入库、后续管护等相关费用)

### 3、运营成本

本项目收入来源于指标统筹指标费收益、建设用地复垦补助、土地开发新增耕地指标、旱改水指标奖励、耕地质量提升奖励等，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 249900.00 万元，总成本 1500.00 万元，总收益 248400.00 万元，可用于偿还债券本息的收益 248400.00 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 248400.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 204000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22 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，独山港镇西片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独山港镇西片土地综合整治项目。

### 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，独山港镇西片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独山港镇西片土地综合整治项目可行性研究报告的批复》（平发改独山港投（2022）9号）立项，发展改革委审批监管平台代码为2202-330482-04-01-403891。

### 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，独山港镇西片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独山港镇西片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

