



海宁黄湾省级现代农业示范园项目
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 0380 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.....	5-6
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
-----------	---

**海宁黄湾省级现代农业示范园项目
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 0380 号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受海宁市现代农业发展有限公司（下称“委托人”）的委托，担任其海宁黄湾省级现代农业示范园项目（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、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。

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、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。

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0380号《浙江圣文律师事务所关于海宁黄湾省级现代农业示范园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	海宁黄湾省级现代农业示范园项目专项债券
本次准备工作	指	海宁黄湾省级现代农业示范园项目专项债券发行所从事之前期准备工作
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《海宁黄湾省级现代农业示范园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(2025)第1646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

2023 年中央一号文件指出，要培育乡村新产业新业态，继续支持创建农业产业强镇、现代农业产业园、优势特色产业集群，支持国家农村产业融合发展示范园建设，深入推进农业现代化示范区建设。现海宁市农开区相关配套设施不完善，无法满足现代农业项目入驻和生产需要，海宁黄湾省级现代农业示范园项目的建设可充分改善和完善海宁市农开区的基础设施条件，推动农业现代化转型和农业规模化发展，提高集约化水平，促进农业高质量健康发展。本项目位于黄湾镇凤凰山东北侧，聚宝路南侧、菩提寺路西侧，富江路南侧。

项目新建现代农业公共服务平台总建筑面积约 22518.12 平方米，新建公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房总建筑面积约 2206.94 平方米，田间土地整治约 1494.38 亩，主要包括农田场地平整、新建沟渠及机耕路待，新建生产用户约 604.02 平方米（含冷库 371.82 平方米），同时完善相关配套设施。

（二）项目性质

本项目是公益性政府投资项目，所属行业领域为农林水利，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，所属行业领域为农林水利，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《海宁市发展和改革局关于海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2023〕42 号），项目总投资估算约 15839.00 万元，其中建安工程费用 11614.00 万元，设备购置费 1656.00 万元，工程建设其他费用 1094.00 万元，土地费 1044.00 万元，项目预备费 431.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目概算 15839.00 万元。其中：项目资本金为 4839.00 万元（资金来源：财政预算安排），项目资本金占比 30.55%；发行地方政府专项债券 11000.00 万元，占比 69.45%。

依据浙江中铭会计师事务所《海宁黄湾省级现代农业示范园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（2025）第 1646 号】：本项目计划发行专项债券 11000.00 万元，其中 2023 年 9 月发行专项债券 5000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.85%；2024 年 2 月发行专项债券 4000.00 万

元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.58%；2025 年计划发行专项债券 2000.00 万元，其中 2025 年 7 月发行专项债券 1000.00 万元，债券期限 15 年，专项债券年利率 1.86%；本次计划发行专项债券 1000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率 3.00%。专项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 30.55%；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：

《海宁市发展和改革局关于海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2023〕42 号）立项，本项目发展改革委审批监管平台代码为 23023304810401719648。

据此，本所律师认为，本项目取得了海宁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、根据《海宁市发展和改革局关于海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2023〕42 号），本项目的实施主体为海宁市现代农业发展有限公司。

2、项目实施主体

单位名称：海宁市现代农业发展有限公司

单位住所：浙江省嘉兴市海宁市尖山新区治江路 8 号 102 室

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：张楚

注册资本：30000 万元人民币

统一社会信用代码：91330481MA2CUPK27C

经营范围：一般项目：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；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农业专业及辅助性活动；休闲观光活动；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；游览景区管理；土地整治服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理

咨询;集贸市场管理服务;乡镇经济管理服务;规划设计管理;咨询策划服务;物业管理;酒店管理;停车场服务;非居住房地产租赁;住房租赁(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;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)。

3、项目建设期:本项目于2023年9月开工建设,预计于2026年3月竣工。建设期30个月。

据此,本所律师认为,本项目实施主体经海宁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《海宁黄湾省级现代农业示范园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(2025)第1646号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所认为:

1、项目运营收入由现代农业公共服务平台出租收入、公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房出租收入、停车位收入和充电桩收入组成。

根据本项目的可行性研究报告,项目新建现代农业公共服务平台17550.71平方米,新建公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房2206.94平方米可对外出租;另项目建设停车位180个,充电桩25个可对外收费。

现代农业公共服务平台出租收入:新建现代农业公共服务平台17550.71平方米自2026年4月起出租,假设2026年出租率为70%,2027年出租率为80%,2028年出租率为90%,2029年及以后出租率为95%,租金参考周边市场出租单价,预计2026年出租价格为45元/平方米/月,并考虑每三年增长10%。

新建公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房2206.94平方米自2026年4月起出租,出租率参考现代农业公共服务平台,出租价格预计为40元/平方米/月,并考虑每三年增长10%,本项目专项债存续期内出租收入共2619.75万元。

停车位收入:本项目规划停车位180个。项目拟依据《海宁市机动车停放服务收费管理办法》(海政发〔2017〕43号)及《关于规范停车管理的实施意见》(海政办发〔2019〕122号)对停车收费的相关规定对本项目停车位进行收费。停车位每次收费按平均5元,每天周转4次,设定第1年停车位利用率70%,第2年停车位利用率80%,第3年停车位利用率90%,第4年及以后停车位利用率95%,同时考虑收费标准每三年按10%增长。

充电桩收入：本项目规划充电桩 25 个。目前市场上充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，收费水平为 1.6 元 / kwh~2.0 元 / kwh, 本项目充电桩收费按 1.6 元 / kwh 计算。充电桩包括快充和慢充，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw~60kw 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 50kw 计算。据调查充电桩目前时间利用率约每天 2 小时，故本项目充电桩项目建成第一年时间利用率为 10%，以后每三年增加 2% 至 20% 保持不变。假设充电桩使用率 2026 年至 2028 年为 60%，2029 年及以后为 70%。

2、运营成本及税负成本

根据本项目的可行性研究报告，项目运营成本支出包括人工成本、水电维修费用和充电桩成本。预计建成后需要新增人员 6 人，按第一年每人 8 万，以后每年增长 5% 测算；水电维修费用按项目收入的 5% 测算；充电桩成本为电费支出及日常维修费用，按充电桩收入的 60% 测算。本项目相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税按出租收入 12% 测算，增值税及附加按税负率 5% 测算。

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 33031.73 万元，总成本（运营成本及相关税费）10239.53 万元，总收益 22792.20 万元，可用于偿还债券本息的收益 22792.20 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 22792.20 万元，对应本项目融资到期本息总计 16793.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍，项目内部收益率为 3.38%，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海宁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，取得了海宁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海宁黄湾省级现代农业示范园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）



负责人：刘 毅

经办律师： 阮新铭

经办律师： 俞佳伟

二〇二五年十月十六日