

浙江诺力亚律师事务所

关于

杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地

块

土地储备专项债券发行工作

之

法律意见书



浙江诺力亚律师事务所

关于杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块

土地储备专项债券发行工作之

法律意见书

浙江诺力亚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。

浙江诺力亚律师事务所接受委托，担任杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备项目的专项法律顾问。

浙江诺力亚律师事务所就杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》（厅字〔2019〕33 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

声明

正文

一、预期偿债资金来源.....	1
二、本次债券发行对应的投资项目.....	1
（一）项目概况.....	2
（二）实施机构.....	2
（三）项目批复文件.....	2
三、中介服务机构.....	3
（一）会计师事务所.....	3
（二）律师事务所.....	3
四、结论意见.....	4

签章页

释义与简称

本报告中，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	《浙江诺力亚律师事务所关于杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券发行工作之法律意见书》（2025（非）第 125 号）
本所	指	浙江诺力亚律师事务所
本所律师	指	吴旭阳律师、王思源律师
本期债券	指	杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券
本次准备工作	指	为杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券发行所从事前期准备工作
浙江天平会计师事务所	指	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）
《评价报告》	指	《杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券项目财务评估报告》（天平咨[2025]0319 号）
元	指	人民币

声明

为本法律意见书的出具，本所律师作如下声明：

1、 委托人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

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，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、 为出具本法律意见书，本所律师根据我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、 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、相关企事业单位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，本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和

能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

7、 本法律意见书仅供本次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。本所同意委托人在本期债券发行申请时，对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于上述声明与说明有效成立的前提，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范、诚实信用和勤勉尽责精神，以委托人发行本期债券特聘专项法律顾问的身份，出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

项目计划 2025 年发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限 5 年，预计年利率 2%，每年支付利息一次，到期一次性还本。预计专项债券到期本息合计为 11,000 万元。

根据浙江天平会计师事务所的《评价报告》，杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备项目预计总投资约 13,000 万元，包括其中土地取得费用约 0 万元，拆迁安置补偿费用 10,000 万元，土地报批过程中的前期开发费用约 3000 万元。本项目地块在对外出让后，可实现土地出让金 77,821.52 万元。同时，根据《浙江省人民政府关于加快建立被征地农民社会保障制度的通知》（浙政发[2003]26 号）、《浙江省财政厅关于印发浙江省社会保障风险准备金管理办法的通知》（浙财社[2021]3 号）等文件规定，需计提社会保障资金、社会保障风险准备金等相关规费，相关规费比例合计约 51.17%，扣除计提相关规费后，本项目预计可取得土地出让收益为 38,000.25 万元。预计本项目收益覆盖专项债本息的倍数为 3.45 倍，可实现融资平衡。

浙江天平会计师事务所认为：在满足《评价报告》所提的土地出让相关假设条件且地块能够按预期计划出让的前提下，本次评估的杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券项目，预期产生的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。

据此，本所律师认为，本次债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，可实现融资平衡。

二、本期债券发行对应的投资项目

本期债券募集资金将用于杭州市余杭区未来科技城华

丰片区 03 号地块土地储备项目（以下简称“项目”），具体情况如下：

（一）项目概况

项目位于杭州市余杭区，四至范围东至河道绿地，南至城市道路，西至高教路，北至河道绿地，收储面积约 56 亩。

项目为在实施项目,项目于 2024 年 6 月启动收储，2025 年 7 月完成土地出让。

预计项目总投资约 13,000 万元，资金来源为：发行专项债券 10,000 万元。项目主管部门为杭州市规划和自然资源局余杭分局。

本所律师认为，本次杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备项目资本金来源、比例合规，不存在超越项目收益实际水平过度融资的情形。

（二）实施机构

机构名称	杭州市余杭区土地储备和整理中心
统一社会信用代码	123301104703952548
性质	事业单位
机构地址	浙江省杭州市余杭区仓前街道文一东路 1500 号 3 号楼 5 楼
负责人	丰中华
登记机关	杭州市余杭区事业单位登记管理局
经营范围	许可项目：接受区政府委托实施土地收购、储备和出让前期开发准备工作，承担全区土地综合整治与生态修复、土地整治等相关工作
注册资本	10 万人民币
成立日期	2024 年 12 月 20 日

（三）项目批复文件

1、本项目地块已纳入杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027年）

三、中介服务机构

（一）会计师事务所

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所，本次准备工作中的《评价报告》由浙江天平会计师事务所出具。

浙江天平会计师事务所现持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000MA27U05291）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：33000009）

本所认为：浙江天平会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具《评价报告》的资质。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江诺力亚律师事务所出具。本所系浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3133000076822081XL），本所为具有合法执业资格的律师事务所，本所负责人为项坚民律师。本法律意见书由本所吴旭阳（律师证：13301201610164291），王思源（律师证：13301202310646636）作为签署律师，均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过2024年度考核合格。

本所认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目属于新增储备项目，本项目的实施单位具备实施项目的主体资格。

（二）本项目具有收益性，且收益与本项目存在对应关系，能够实现自平衡，能够保障偿还债券本金和利息。

（三）本期专项债券募集资金拟投资的项目已列入政府投资计划，已取得现阶段必要的相关手续，不存在实质性法律障碍。

（四）本项目资本金来源、比例均合法、合规。

（五）本项目不存在可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

（六）为本期专项债券发行提供服务的中介服务机构均具备相应的资质。

（七）本项目已经具备公开发行的条件，合法、合规。

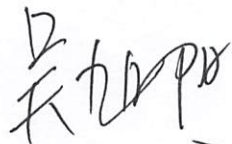
本法律意见书正本壹式陆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

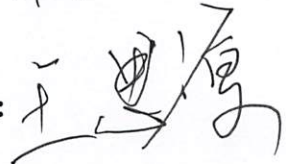
（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《浙江诺力亚律师事务所关于杭州市余杭区未来科技城华丰片区 03 号地块土地储备专项债券发行工作之法律意见书》之签字盖章页）

浙江诺力亚律师事务所
律所负责人：  

承办律师： 

承办律师： 

日期：二〇二五年六月

执业许可证

承办人律师证复印件

