

北京通商（杭州）律师事务所

关于

转塘单元XH100403-09地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

通商律師事務所
COMMERCIAL & FINANCE LAW OFFICES

中国浙江省杭州市上城区城星路 69 号中天国际大厦 12 楼 310000
12/F, Zhongtian Guokai, No.69 Chengxing Road, Hangzhou CBD, 310000, Zhejiang Province, China
电话 Tel: +86 571 8698760
电邮 Email: hangzhou@tongshang.com 网址 Web: www.tongshang.com

二〇二五年三月

目 录

释 义	5
正 文	6
一、 本次发行债券相关单位的核查情况	6
二、 本次发行债券对应的项目情况	8
三、 本项目投资概算和资金筹措方案	9
四、 本项目收益与融资平衡	9
五、 中介机构及相关文件	10
六、 项目风险及风险控制措施	11
七、 结论性意见	12

北京通商（杭州）律师事务所
转塘单元 XH100403-09 地块土地储备项目
项目收益与融资自求平衡专项债券之
法律意见书

北京通商（杭州）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为浙江省政府专项债券包含的转塘单元 XH100403-09 地块土地储备项目出具本法律意见书。

本所依据《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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等相关法律法规和规范性文件，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现就本期专项债券发行的相关事宜，出具本法律意见书。

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《地方政府债券发行管理办法》等法律、法规、规章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期债券发行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、规章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.本所律师仅就与转塘单元XH100403-09地块土地储备项目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。

6.本法律意见书仅供本期债券发行计划之相关目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

本所	指	北京通商（杭州）律师事务所
本法律意见书	指	《北京通商（杭州）律师事务所关于转塘单元XH100403-09地块土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》
本次发行债券	指	转塘单元XH100403-09地块土地储备项目专项债券
本项目	指	转塘单元XH100403-09地块土地储备项目
《实施方案》		转塘单元XH100403-09地块土地储备项目实施方案
中兴财浙江分所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
《财务评估报告》	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所就本期债券出具的《转塘单元XH100403-09地块土地储备项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（中兴财光华（浙）咨询字（2025）第02030号）
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，在本法律意见书中不包括香港、澳门特别行政区及台湾
元、万元	指	人民币元、万元，除非上下文另有所指

正文

一、本次发行债券相关单位的核查情况

(一) 项目单位核查情况

经本所律师登录杭州市事业单位登记管理平台核查，杭州市土地储备交易中心登记情况如下：

名称	杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）
统一社会信用代码	12301004701089640
住所	浙江省杭州市解放东路18号市民中心C座7层
法定代表人	朱根钱
经费来源	财政全额补助（财政补助）
开办资金	218.16万元
类型	事业单位
举办单位	杭州市规划和自然资源局
登记机关	杭州市事业单位登记管理局
单位状态	正常
有效期	2025年3月6日至2029年10月22日
经营范围	全市土地储备、交易、地质环境等工作。相关政策研究规划、年度计划编制统筹全市土地储备承担土地储备资金筹措管理市区土地收储开发整理市区国有建设用地使用权公开出让等土地一级市场和转让、出租等二级市场管理、全市矿业权公开出让市区地价体系管理、土地推介建设用地项目批后监管地质环境要素监测调查评价地质灾害防治、矿产资源开发利用保护

根据自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录(2020年版)的通知》（自然资办函〔2020〕827号），杭州市土地储备交易中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，杭州市土地储备交易中心的名录代码：TC330100。

综上，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，杭州市土地储备交易中心为依法设立的事业单位法人，并依法存续，承担土地储备和交易的职能，具备作为项目单位的主体资格。

（二）项目具体实施单位的核查情况

根据《杭州市西湖区人民政府关于调整西湖区做地机构的函》（西政函〔2023〕24号）和《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027年）的通知》（杭政办函〔2025〕4号）及其附件、《杭州市规划和自然资源局关于印发〈杭州市工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027年）的通知〉》及其附件，杭州之江城市建设投资集团有限公司为本项目的做地单位。

截至本法律意见书出具之日，杭州之江城市建设投资集团有限公司持有杭州市西湖区市场监督管理局于2023年12月25日核发的《营业执照》，杭州之江城市建设投资集团有限公司的基本情况如下：

公司名称	杭州之江城市建设投资集团有限公司
统一社会信用代码	91330106MA28L2104F
注册地址	浙江省杭州市西湖区转塘街道之江路118号501室
法定代表人	张文炬
注册资本	500000万人民币
企业类型	有限责任公司（国有独资）
成立日期	2016年12月28日
经营期限	2016年12月28日至长期
经营范围	服务：土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发；其他无需审批的合法项目。（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）

经本所律师核查全国企业信用信息公示系统，显示杭州之江城市建设投资集团有限公司登记状态为“存续”，已完成2021年度、2022年度、2023年度企业年报信息的公示。

经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，杭州之江城市建设投资集团有限公司不存在法律法规、规范性文件及现行有效的《杭州之江城市建设投资集团有限公司章程》等规定的应当终止、解散或者清算的情形。因此，杭州之江城市建设投资集团有限公司依法有效存续。

综上，本所律师认为，杭州之江城市建设投资集团有限公司为在中国依法

设立并有效存续的有限责任公司。

二、本次发行债券对应的项目情况

根据《实施方案》和《财务评估报告》，项目是政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。本项目属于片区综合开发项目。转塘单元XH100403-09地块：东至知音路，南至灵凤街，西至紫萧巷，北至萧音弄。总面积84亩，原片区开发土地，规划用途住宅84亩，拟开发程度五通一平，用于收储后出让。项目实施周期为2024年6月至2030年12月。

具体地块概况如下：

序号	地块名称	四至范围	面积 (亩)	规划 用途	地块标识码
1	转塘单元XH100403-09 地块	东至知音路，南至灵凤街， 西至紫萧巷，北至萧音弄	84.23	工业 用地	3301062025R000089/ 3301062025R000099/ 3301062025R000103/ 3301062025R000119

经本所律师核查：

- 1、根据自然资源部批复的“三区三线”成果，项目地块位于城镇开发边界。
- 2、根据已经国务院批复的《杭州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（国函〔2024〕158号），本项目位于杭州市西湖区转塘街道，属于杭州市中心城区范围内。套合杭州市中心城区国土空间规划分区图，该地块属于城镇发展区中的居住生活区，符合国土空间总体规划的用途管制。
- 3、根据《杭州市人民政府关于杭州市西湖区转塘单元等10个单元详细规划的批复》（杭政函〔2023〕109号），套合控制性详细规划，XH100403-09地块规划为二类城镇住宅用地（R2），均符合转塘单元控制性详细规划。
- 4、根据2025年3月11日杭州市规划和自然资源局《关于调整 and 补充杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027年）的函》，转塘单元XH100403-09地块已纳入土地储备计划。
- 5、根据杭州市规划和自然资源局西湖分局《西湖区2025年第一批土地储备专项债项目土地标识码》列表显示，以上地块在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。

综上，本所律师认为，本项目符合国土空间规划，涉及地块均纳入土地储备计划，前期审批满足发行条件。项目是政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。

三、 本项目投资概算和资金筹措方案

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目工程总投资概算55000万元，其中项目资本金30000万元，占比54.55%，全部为财政资金统筹；计划发行地方政府专项债25000万元，占比45.45%。

据此，本所律师认为，本项目资本金来源和比例，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发[1996]35号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）等关于资本金来源和比例的规定。

四、 本项目收益与融资平衡

根据《财政部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）及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）相关规定，本项目需要实现项目收益和融资平衡。

中兴财浙江分所就本期债券发行出具了《财务评估报告》。根据《财务评估报告》，债券存续期内，本项目的收入来源为土地出让收入，预计总收入171972万元，预计总成本55031.04万元，预计总收益116940.96万元，可用于偿还债券本息的收益116940.96万元。本项目计划发行政府专项债券25000万元，其中2025年拟发行专项债券25000万元，期限5年（利率按2.4%测算）。发行专项债券到期本息合计28000万元。经测算，在各项财务评估假设的前提下，本次评估的转塘单元XH100403-09地块土地储备项目项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为4.18，实现项目预期收益与融资平衡。

《财务评估报告》认为：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府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，我们认为浙江省政府专项债券包含的转塘单元

XH100403-09地块土地储备项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本项目具备收益性，收入来源是土地出让收入，具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障还本付息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本项目中的《财务评估报告》由中兴财浙江分所出具。

中兴财浙江分所持有浙江省市场监督管理局于2020年4月22日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91330000323426700R；持有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：110102053301）；成立批准文号：浙财会[2015]5号）。中兴财浙江分所系依法成立的会计师事务所。

《财务评估报告》中签字的注册会计师俞俊、漏玉燕均持有中国注册会计师协会核发并经检验登记的《注册会计师证书》，证书编号分别为330000061969、330000280478，具备相应执业及签字资格。

综上，本所律师认为，中兴财浙江分所系在中国境内注册、合法存续且具备相应资质的会计师事务所，具备为本期债券发行出具《财务评估报告》的资质，在《财务评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

本法律意见书由北京通商（杭州）律师事务所出具。

北京通商（杭州）律师事务所目前持有浙江省司法厅于2021年1月28日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码为31330000MD0279926P，系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京通商（杭州）律师事务所毛晨光律师（律师执业证号：13301201510562154），江灿律师（律师执业证号：13301201811025658）作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发的律师执业证，已通过司法行政主管部门的年检，其资质及资格均合法有效。

综上，本所律师认为，北京通商（杭州）律师事务所具备出具本法律意见书的资格，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

六、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目风险及风险控制措施具体如下：

（一）项目存在的风险因素

1、债券利率变动风险

浙江省政府专项债券包含的转塘单元XH100403-09地块土地储备项目年利率按照2.4%测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

2、土地市场变动风险

土地市场波动可能导致土地出让收入低于预期，影响债券本息偿还；项目实施过程中成本超支，也可能导致偿债资金不足；利率波动可能导致偿债资金增加。

3、项目建设社会和环境风险

拆迁安置过程中可能出现纠纷，影响项目进度和社会稳定；项目建设可能对周边居民生活产生噪音、粉尘等污染，引发居民不满。项目开发建设可能破坏原有生态环境，如植被破坏、水土流失等。

（二）风险控制措施

1、密切关注土地市场动态，合理调整土地出让计划和价格；若收入未达预期，由西湖区财政通过政府性基金预算调剂资金垫付；加强项目成本控制，严格预算管理，控制各项费用支出。

2、严格按照相关政策和标准进行拆迁安置补偿，保障被拆迁人的合法权益；加强与周边居民的沟通协调，及时解决项目建设过程中出现的问题；采取有效的环保措施，减少项目建设对周边居民生活的影响。充分考虑环境保护要求，制

定生态保护和修复方案；加强对项目建设过程的环境监管，确保各项环保措施落实到位。

3、按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《国务院办公厅关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（国办函[2016]88号）、《关于印发浙江省地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（浙政办发[2017]35号），明确构建省、市、县（市、区）三级地方政府性债务风险防控和应急处置机制。

据此，本所律师认为，本期债券存在一定项目风险并已设置相应的风险防控措施。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）杭州市土地储备交易中心为依法设立的事业单位法人，并依法存续，承担土地储备和交易的职能，具备作为申报单位的主体资格。

（二）杭州之江城市建设投资集团有限公司为在中国依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人资格。

（三）本项目符合国土空间规划，涉及地块均纳入土地储备计划，前期审批满足发行条件。项目是政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。

（四）本项目资本金来源和比例，符合国务院相关文件关于资本金来源和比例的规定。

（五）根据《财务评估报告》，本项目发行专项债券可实现项目收益与融资自求平衡的要求，项目募集资金专项用于土地储备。

（六）为本项目提供相应服务的会计师事务所及律师事务所具备相应的资质与资格。

（七）本期债券存在一定项目风险并已设置相应的风险防控措施。

（八）本期债券的发行符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等相关法律、法规、规范性文件的规定，具备公开发行的法定条件。

本法律意见书经承办律师签字并加盖北京通商（杭州）律师事务所公章后即具有法律效力。本法律意见书正本一式伍份，各份具有同等法律效力。

(此页无正文，仅为《北京通商（杭州）律师事务所关于转塘单元 XH100403-09 地块土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》的签字盖章页)

北京通商（杭州）律师事务所（盖章）

负责人：_____

经办律师：_____

签署日期：2025 年 3 月 14 日