

浙江南林律师事务所

关于

善璁镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目



(2026) 浙南林法意06号

(律师事务所编号: 3133000008948977XL)

2026 年 9 月

目 录

释义与简称	1
第一部分 引言.....	1
第二部分 正文.....	2
一、项目概况.....	2
二、项目实施单位.....	3
三、审批手续.....	4
四、财务评价报告.....	4
五、项目存量债务及受限情况.....	5
六、项目预期收益和融资平衡方案.....	5
七、法律风险.....	5
八、中介服务机构.....	6
第三部分 结论意见.....	8
第四部分 签署页.....	9

浙江南林律师事务所
关于善琮镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目
之法律意见书

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江南林律师事务所关于善琮镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》（律师事务所编号：3133000008948977XL）
本所	指	浙江南林律师事务所
本所律师	指	项志正律师、莘雨晨律师
本期债券	指	善琮镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目

第一部分 引 言

本所仅就善琮镇工业园更新改造土地储备项目有关的法律问题发表意见而不对有关会计、审计、资产评信、内部控制等专业事项发表意见。本法律意见书中对有关财务专项评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所仅就截至本法律意见书出具之日的有关情况发表法律意见，并仅供办理善琮镇工业园更新改造土地储备项目之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所不对其中的资金风险、行政审批风险承担法律责任。

基于上述，本所及本所律师根据现行有效的中国法律、法规、规章及规范性文件的要求，遵循中国律师行业公认的业务标准、道德规范、勤勉精神和诚信原则，就善琮镇工业园更新改造土地储备项目出具本法律意见书。

第二部分 正文

一、项目概况

1、项目名称：善琮镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目。

2、项目类型：片区综合开发。

3、项目位置：项目位于南浔区善琮镇。

4、项目建设内容与规模：善琮镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目由湖州市土地储备中心组织实施。本项目位于南浔区善琮镇，东至含山，南至梅口村，西至大木漾港，北至史家埭。片区面积约 107.1679 公顷（1607.52 亩），共包含 8 个地块，地块总面积 7.2416 公顷（108.65 亩），其中出让面积 5.5417 公顷（83.13 亩）。

5、项目实施期间：本项目为新启动实施项目，在债券发行后可在一个月内启动实施。地块 1-3 计划于 2026 年 6 月启动实施，地块 7、8 计划于 2026 年 10 月启动实施，该 5 个地块预计于 2027 年完成实施并出让；地块 4、5 计划于 2027 年 6 月启动实施，并计划与 2028 年完成实施并出让；地块 6 计划于 2028 年 6 月启动实施，并于 2029 年完成实施并出让。整个收储工作将按既定时间节点稳步推进，确保项目高效有序实施。

6、发行金额与期限：

发行金额：4,500.00 万元，期限 5 年。其中：

2026 年 9 月申请发行 4,500.00 万元，期限 5 年。

7、项目总投资情况：

本项目共包含 8 个地块，总投资约 6293 万元。具体见下表：

单位：万元，%

地块	项目 总资金需 求	其中： 用于土 地储备 的地方 政府专 项债券 资金	占比	其中： 财政安 排用于 土地储 备的地 方政府 专项债 券付息 资金	占比	其中： 其他财 政预算 资金	占比
大营里地块北	270	0	0	0	0	270	100
大营里地块中	100	0	0	0	0	100	100
大营里地块南	580	500	86.2	50	8.62	30	5.17
含山停车场东	440	0	0	0	0	440	100
含山停车场西	200	0	0	0	0	200	100
含山老中学	150	0	0	0	0	150	100
屹立地块	1177	1000	84.96	100	8.50	77	6.54
铁力地块	3376	3000	88.86	300	8.89	76	2.25
合计	6293	4500	71.51	450	7.15	1343	21.34

二、项目实施单位

本项目的实施单位为湖州市土地储备中心，根据湖州市土地储备中心持有的《事业单位法人证书》，并经本所律师在机关赋码和事业单位登记管理平台官方网站查询确认，该单位基本情况如下：

名称	湖州市土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330500
统一社会信用代码	12330500471175624J
机构类型	事业单位
法定代表人	高启明
住所	湖州市仁皇山新区开元路 88 号
宗旨和业务范围	(一) 编制市本级土地储备计划并组织实施。 (二) 承担土地储备的前期开发、场地平整等具体实施工作。 (三) 承担储备土地、土地储备资金的具体管理工作。

	(四) 配合做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。 (五) 配合做好储备土地供应相关工作。 (六) 完成湖州市自然资源和规划局交办的其他任务。
举办单位	湖州市自然资源和规划局
经费来源	财政全额补助
开办资金	5000.00 万元
有效期	2024-10-11 到 2029-10-11
登记管理机构	湖州市事业单位登记管理局

三、审批手续

1、《湖州市人民政府关于南浔城区和练市镇等乡镇级国土空间总体规划的批复》湖政函〔2024〕100号。

2、《湖州市人民政府关于同意2026年土地储备计划的批复》(湖政函〔2026〕19号)

经本所律师核查，上述批复文件表明湖州市人民政府将本项目纳入《湖州市区2026年度土地储备计划》。

本所律师认为，上述项目涉及的人民政府出具了有关文件，将上述项目列入本级政府的2026年度发行土地储备专项债券之政府投资项目。

四、财务评估报告

湖州恒生会计师事务所有限公司为本期债券出具了湖恒咨报字[2026]第029号《善琰镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评估报告书》(以下简称“《财务评估报告》”)。

湖州恒生会计师事务所有限公司认为:本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达1.20

倍。在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

五、项目存量债务及受限情况

根据湖州市自然资源和规划局出具的《土地权属情况证明》,本项目土地(地块总面积 7.2416 公顷)范围内无查封、无抵押。

六、项目预期收益和融资平衡方案

湖州恒生会计师事务所有限公司预测,本项目可用于偿还融资本息的项目收益 5,944.05 万元,对应本项目融资到期本息总计 4,950.00 万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20,项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

据此,本所律师认为,本项目自身建设内容能产生一定收益,收益主要来源于土地出让,收益与本项目存在对应关系,预测收益能够偿还全部融资本息、实现自平衡。

七、法律风险

1、利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际政治经济环境变化等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性,由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于本项目中土地出让收入。偿债较有保障,偿付风险低但本项目收入的实现易受到项目实施进度、疫情等多种因素影响,存在一

定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

3、流动性风险

本期债券发行后可能在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

4、税收风险

发行人无法保证在本期债券存续期内，税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、应对措施和风险控制措施

按照《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号文）和《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），浙江省人民政府办公厅2017年4月19日发布《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号文），主要包括组织指挥体系及职责、预警预防机制、事件级别分类、应急响应、后期处置、保障措施等内容，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，本项目主管部门和项目单位将加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作，财政部门将加强地方政府债券资金使用绩效管理。

据此，本所律师认为：本次发行的还本付息存在一定的法律风险，但以上法律风险不构成本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

八、中介服务机构

1、财务专项服务及其专项评价报告

根据湖州恒生会计师事务所有限公司的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询,湖州恒生会计师事务所有限公司为湖州市财政局许可并在湖州市市场监督管理局登记注册的有限责任公司,统一社会信用代码为913305007176227982,成立日期为1999年9月18日,住所为浙江省湖州市新天地写字楼21楼2110室,经营范围为“审计业务:审查企业会计报表,验证企业资本,企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,法律、行政法规规定的其他审计业务。基建预决算审计。会计咨询服务业务:企业管理咨询,设计会计制度,受聘担任常年会计顾问,代理记账、税务代理,项目可行性和项目评估,会计电算化服务,培训财务人员,其他会计咨询服务。办公服务(除打字、刻章、复印)。”登记状态为存续。

本次发行的《财务评估报告》由两名注册会计师签字并加盖公章。在《财务评估报告》上签字的注册会计师分别是陈福良和沈茂方,两位均持有中国注册会计师协会核发的《注册会计师证书》,已经通过了中国注册会计师协会的历年考核、年检,具备为本次发行出具《财务评估报告》的资质。

综上所述,本所律师认为,湖州恒生会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的有限公司,具备为本项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项审核报告的资质。

湖州恒生会计师事务所有限公司出具的《财务评估报告》中认为“基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估,我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

2、法律专项服务和法律意见书

本所针对本项目概况及其资金来源、资金收入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经浙江省司法厅批准设立的律师事务所，现持有浙江省司法厅 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 3133000008948977XL，本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。在本法律意见书上签字的律师分别是项志正律师和莘雨晨律师。项志正律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为 13305200510478150《律师执业证》，莘雨晨律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为 13305201611187977《律师执业证》，该两位律师已经通过了浙江省湖州市司法局的历年考核、年检。

综上所述，本所律师认为，浙江南林律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为善琮镇工业园更新改造土地储备项目进行法律分析并出具法律意见书的资质；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。

第三部分 结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

- (一) 本期专项债券的实施单位有资格实施储备地块的土地储备。
- (二) 本期专项债券对应的土地储备项目权属清晰。

(三) 根据《财务评估报告》，本期专项债券能够实现项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关规定。本法律意见书正本一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文，为《浙江南林律师事务所关于善琚镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》的签署页）

浙江南林律师事务所
负责人：项志正

（项志正）

经办律师：项志正

（项志正）

经办律师：莘雨晨

（莘雨晨）

2020年9月15日