

北京竞天公诚（杭州）律师事务所

关于杭州滨江房产集团股份有限公司

2023 年度第四期短期融资券

之

法律意见书

## 目 录

一、	发行主体 .....	3
二、	发行程序 .....	7
三、	发行文件及发行有关机构 .....	8
四、	与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险 .....	10
五、	对投资人保护相关内容的法律意见 .....	19
六、	土地取得情况专项核查意见 .....	20
七、	总体结论性意见 .....	26

## 释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

滨江集团、公司、发行人	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
滨江控股	指	杭州滨江投资控股有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《中国人民银行法》	指	《中华人民共和国中国人民银行法》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令[2008]第1号）
《业务指引》	指	《非金融企业短期融资券业务指引》（2021版）
《注册发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》（2023版）
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021版）》
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》（2020版）
《表格体系》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》
《募集说明书》	指	《杭州滨江房产集团股份有限公司2023年度第四期短期融资券募集说明书》
《公司章程》	指	发行人于2023年10月27日在巨潮资讯网公告的《公司章程》
浙商银行、牵头主承销商	指	浙商银行股份有限公司

杭州银行、联席主承销商	指	杭州银行股份有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
本所	指	北京竞天公诚（杭州）律师事务所
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
深交所	指	深圳证券交易所
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在1年内还本付息的债务融资工具
本期短期融资券	指	本期发行金额为10亿元人民币的杭州滨江房产集团股份有限公司2023年度第四期短期融资券
本期发行	指	指本期短期融资券的发行
报告期，三年及一期	指	2020年、2021年、2022年度及2023年1-9月
元	指	人民币元

**北京竞天公诚（杭州）律师事务所**  
**关于杭州滨江房产集团股份有限公司**  
**2023 年度第四期短期融资券之法律意见书**

**致：杭州滨江房产集团股份有限公司**

北京竞天公诚（杭州）律师事务所（以下简称“本所”）接受发行人的委托，就发行人发行“杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年度第四期短期融资券”事宜所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。为本法律意见书之目的，本所律师依据《公司法》、《中国人民银行法》、《管理办法》等法律法规和规范性文件，按照交易商协会发布的《业务指引》、《注册发行规则》、《中介服务规则》、《信息披露规则》等自律规则及指引对发行人本次债券发行相关内容进行了必要的核查，审阅了本所认为出具本法律意见书所需查阅的文件资料、公开信息，合理、充分地运用了书面审查、查询、计算和复核等方式进行查验，对有关事实进行了查证和确认。

**在前述核查验证过程中，本所律师得到并依赖于发行人如下保证：**

1. 发行人向本所提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料或陈述、说明、确认和承诺（无论该等资料是通过电子邮件、项目工作网盘等互联网传输和接收方式所获取的）均真实、准确、完整、合法、有效，公开披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；发行人向本所提供的所有文件上的签名、印章均是真实的，且取得了应当取得的授权，所有副本材料或复印件、扫描件均与原件一致。
2. 发行人向本所律师提供的非发行人制作的文件资料，均与发行人自该等文件资料的初始提供者处获得的文件资料一致，未曾对该等文件进行任何形式上和实质上的更改、删减、遗漏和隐瞒，且已按本所律师合理的要求向本所律师提供或披露了与该等文件资料有关的其他辅助文件资料或信息，以避免本所律师因该等文件资料或信息的不正确、不完整而影响其对该等文件资料的合理理解、判断和引用。

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

1. 对出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖发行人、控股股东、部分子公司公开披露的相关信息和有关政府部门、证券交易所、行业协会、债券发行相关信息披露平台等公开披露的相关信息，以及有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的书面确认或口头陈述而出具相应的意见。

2. 本所依据中国现行有效的或者发行人的行为、有关事实发生或存在时适用的相关规定，并基于本所律师对该等规定的理解而发表法律意见。对需要履行法律专业人士特别注意义务的事项，本所拟定了履行义务的具体方式、手段和措施，并逐一落实；对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。

3. 本法律意见书仅就与本期发行有关的法律问题发表意见，且仅根据现行中国法律发表法律意见。本所不对会计、审计、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展、信用评级、偿债能力等法律之外的专业事项和报告发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关财务报表、审计报告、信用评级报告或业务报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告及其结论等内容，本所及本所律师不具备核查和做出评价的适当资格。

4. 本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任。

5. 本法律意见书仅供发行人为本期发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本期发行所必备的法定文件，随其他材料一同上报，并依法对本所出具的法律意见承担责任。

基于以上提示和声明，本所律师根据相关法律法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期发行相关的文件及信息进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、发行主体

### 1-1 发行人具有法人资格

根据发行人提供的《营业执照》及本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查，截至本法律意见书出具日，发行人的基本情况如下：

公司名称	杭州滨江房产集团股份有限公司
统一社会信用代码	91330000719577660B
企业类型	股份有限公司（上市）
住所	杭州市庆春东路 38 号
法定代表人	戚金兴
注册资本	311,144.3890 万元
实收资本	311,144.3890 万元
经营范围	房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装璜。
成立日期	1996 年 08 月 22 日
营业期限	1996 年 08 月 22 日至长期

根据发行人提供的《营业执照》，发行人系依法设立的公司法人，具有独立的法人资格。

### 1-2 发行人系非金融企业

根据发行人提供的《营业执照》及核查发行人《公司章程》披露的公司经营范围，发行人系非金融企业。

### 1-3 发行人系交易商协会会员

根据交易商协会网站公示信息，发行人系交易商协会会员，接受交易商协会的自律管理。

### 1-4 发行人的历史沿革合法合规

根据发行人提供的工商登记档案资料，发行人的历史沿革情况如下：

(1) 1996 年 8 月 22 日，发行人前身杭州滨江房产集团有限公司在杭州市工商行政管理局江干分局登记成立，并领取注册号为 25543300-0 的《营业执照》。公司

注册资本为人民币 5,200 万元，其中，杭州市江干区计经委出资人民币 5,000 万元，占注册资本的 96%，杭州定海建筑工程公司名义出资人民币 200 万元，占注册资本的 4%。

(2) 1999 年公司改制，确认原杭州定海建筑工程公司的 200 万元出资未到位，滨江集团的注册资本由人民币 5,200 万元减至 1,200 万元。改制完成后，杭州市江干区国有资产管理局出资 480 万元，占注册资本 40%；戚金兴出资 720 万元，占注册资本 60%。根据戚金兴与其他经营层成员朱慧明、莫建华、王祖根分别签署的《协议书》，在戚金兴受让持有的 60% 股权中，10% 股权（计 120 万元出资）系其代朱慧明持有，10% 股权（计 120 万元出资）系其代莫建华持有，5% 股权（计 60 万元出资）系其代王祖根持有。

(3) 2001 年公司注册资本由人民币 1,200 万元增至 3,000 万元。增资完成后，杭州市江干区国有资产管理局出资 480 万元，占注册资本的 16%；戚金兴出资 1,530 万元，占注册资本的 51%；朱慧明出资 465 万元，占注册资本的 15.5%；莫建华出资 465 万元，占注册资本的 15.5%；王祖根出资 60 万元，占注册资本的 2%。2001 年 8 月 22 日，戚金兴分别与朱慧明、莫建华、王祖根签署《协议书》，约定戚金兴不再向朱慧明、莫建华、王祖根返还其代持的滨江集团 10%、10%、5% 的股权，朱慧明、莫建华、王祖根原缴纳的出资款项由戚金兴予以返还，并约定由朱慧明、莫建华、王祖根分别认缴增资 465 万元、465 万元和 60 万元。至此，戚金兴与朱慧明、莫建华、王祖根之间的委托持股关系得以终止。

(4) 2002 年公司注册资本由人民币 3,000 万元增至 6,000 万元。增资完成后，杭州江干区国有资产经营管理公司出资 480 万元，占注册资本 8%；戚金兴出资 3,300 万元，占注册资本的 55%；朱慧明出资 1,080 万元，占注册资本的 18%；莫建华出资 1,080 万元，占注册资本的 18%；王祖根出资 60 万元，占注册资本的 1%。

(5) 2005 年股东王祖根将其持有的 1% 股权转让给戚金兴。股权转让完成后，杭州江干区国有资产经营管理公司出资 480 万元，占注册资本 8%；戚金兴出资 3,360 万元，占注册资本的 56%；朱慧明出资 1,080 万元，占注册资本的 18%；莫建华出资 1,080 万元，占注册资本的 18%。

(6) 2006年杭州江干区国有资产经营管理有限公司将其持有的8%股权转让给杭州滨江房屋建设开发公司（以下简称“房开公司”），房开公司随后将受让8%股权转让给戚金兴。股权转让全部完成后，戚金兴出资3,840万元，占注册资本的64%；朱慧明出资1,080万元，占注册资本的18%；莫建华出资1,080万元，占注册资本的18%。

(7) 2006年，戚金兴、朱慧明、莫建华分别将其持有的部分股权转让给滨江控股公司，戚金兴同时转让部分股权给戚加奇。本次股权转让完成后，杭州滨江投资控股有限公司出资3,960万元，占注册资本的66%；戚金兴出资945.60万元，占注册资本的15.76%；朱慧明出资367.2万元，占注册资本的6.12%；莫建华出资367.2万元，占注册资本的6.12%；戚加奇出资360万元，占注册资本的6%。

(8) 2007年，公司向上海汉晟信投资有限公司等四家企业增发4,000万股普通股，每股面值1元，增加注册资本4,000万元。其中，向上海汉晟信投资有限公司发行2,295.4万股普通股，占发行后总股本的4.99%；向新理益集团有限公司发行1,000万股普通股，占发行后总股本的2.17%；向江苏新业科技投资发展有限公司发行460万股，占发行后总股本的1%；向深圳市新九思人实业发展有限公司发行244.6万股普通股，占发行后总股本的0.53%。

该次增发后，发行人总股本由42,000万股增至46,000万股，股本结构如下：

序号	股东名称/姓名	持股数(万股)	持股比例
1	滨江控股公司	27,720	60.26%
2	戚金兴	6,619.2	14.39%
3	朱慧明	2,570.4	5.59%
4	莫建华	2,570.4	5.59%
5	戚加奇	2,520	5.48%
6	上海汉晟信投资有限公司	2,295.4	4.99%
7	新理益集团有限公司	1,000	2.17%
8	江苏新业科技投资发展有限公司	460	1%
9	深圳市新九思人实业发展有限公司	244.6	0.53%
合计		46,000	100%

(9) 经中国证监会“证监许可[2008]624号”文核准，发行人于2008年5月向社会公众首次公开发行人民币普通股(A股)股票6,000万股。本次公开发行后，公司总股本增至52,000万股。

经深交所“深证上[2008]77号”文同意，发行人首次公开发行的股票于2008年5月29日在深交所上市交易，证券简称“滨江集团”，证券代码002244。

(10) 2008年，发行人以2008年6月30日公司总股本52,000万股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股。转增后公司总股本增至104,000万股。

(11) 2009年，发行人以截至2008年12月31日公司104,000万股总股本为基数，向全体股东每10股派送红股3股并派发现金红利1.22元(含税)。送红股后公司总股本增至135,200万股。

(12) 2015年，发行人以截至2014年12月31日公司135,200万股总股本为基数，向全体股东每10股派送红股6股并派发现金红利1.50元(含税)，同时以资本公积金向全体股东每10股转增4股。送红股及转增后公司总股本增至270,400万股。

(13) 经中国证监会“证监许可[2016]10号”《关于核准杭州滨江房产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》，发行人于2016年3月向特定对象非公开发行40,744.3890万股。本次非公开发行后，公司总股本增至311,144.3890万股。

### 1-5 发行人依法有效存续

根据发行人《公司章程》，并经本所律师通过国家企业信用信息系统核查，截至本法律意见书出具之日，发行人依法有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定应当终止的情形。

### 1-6 结论

综上，本所律师认为：发行人具有独立的法人资格；系非金融企业；系交易商协会会员，接受交易商协会的自律管理；历史沿革合法合规且依法有效存续。截至本法律意见书出具之日，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》应当终止的情形。发行人具备发行本期短期融资券的主体资格。

## 二、发行程序

### 2-1 内部决议

根据发行人于 2023 年 4 月 29 日在巨潮资讯网公告的《杭州滨江房产集团股份有限公司第六届董事会第二十一次会议决议公告》，2023 年 4 月 17 日，滨江集团召开第六届董事会第二十一次会议，审议通过《关于拟注册发行中期票据和短期融资券(含超短期融资券)的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过（含）人民币 35 亿元的中期票据和总额不超过（含）50 亿元的短期融资券（含超短期融资券），具体发行规模将以公司在中国银行间市场交易商协会获准注册的金额为准，在注册有效期内可一次或多次发行，为顺利完成短期融资券及中期票据注册、发行工作，公司董事会提请股东大会授权董事会，并由董事会转授权董事长或董事长授权的其他人士全权处理本次注册发行中期票据及短期融资券的注册、发行及存续、兑付兑息有关的一切事宜。

根据发行人于 2023 年 6 月 6 日在巨潮资讯网公告的《杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年年度股东大会决议公告》及《关于杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年年度股东大会的法律意见书》，2023 年 6 月 5 日，滨江集团召开 2022 年年度股东大会，审议通过《关于拟注册发行中期票据和短期融资券(含超短期融资券)的议案》。

### 2-2 注册

发行人本期发行尚需在交易商协会注册并取得《接受注册通知书》。

### 2-3 结论

综上，本所律师认为：发行人本期发行已由股东大会依法定程序作出同意发行短期融资券的决议，发行人股东大会的授权范围和决议程序合法合规；根据《业务指引》和《注册发行规则》的规定，本期短期融资券尚需在交易商协会注册并获得《接受注册通知书》后方可发行。

### 三、发行文件及发行有关机构

#### 3-1 募集说明书

发行人就本期短期融资券的发行编制了《募集说明书》，《募集说明书》披露了以下内容：释义、风险提示及说明、本期发行条款、募集资金用途、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人的资信状况、企业近一期主要财务状况、债务融资工具信用增进、税项、信息披露安排、持有人会议机制、受托管理人机制、本期短期融资券投资人保护条款、违约、风险情形及处置、与本期短期融资券发行有关的机构、备查文件和查询地址等。此外，《募集说明书》披露了本期短期融资券发行相关的簿记建档安排、分销安排、缴款和结算安排、登记托管安排和上市流通安排，合法合规。

据此，本所律师认为：《募集说明书》系按照《募集说明书指引》的要求编制，内容涵盖了相关法律、法规、规范性文件及交易商协会自律规则要求披露的主要事项。本期发行安排合法合规。

#### 3-2 评级报告

##### 3-2-1 信用评级机构

联合资信现持有统一社会信用代码为“91110000722610855P”的《营业执照》，是中国人民银行《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547号）认可的债券市场评级机构，且是交易商协会会员，可为发行人提供资信评级服务。

根据发行人书面确认，联合资信与发行人不存在关联关系。

##### 3-2-2 信用评级情况

根据联合资信于2023年6月2日出具的联合[2023]3571号《信用评级公告》和《杭州滨江房产集团股份有限公司主体长期信用评级报告》，发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定。

#### 3-3 法律意见书

北京竞天公诚（杭州）律师事务所为发行人本期发行的法律顾问并出具本法律意见书。本所现持有浙江省司法厅核发的统一社会信用代码为“31330000MD0210806G”的《律师事务所分所执业许可证》，并已通过2022年度的律师事务所年度考核。本所

出具本法律意见书时，系中国银行间市场交易商协会中介机构会员，依法具有出具本法律意见书的资质。

本法律意见书的签字律师目前均持有有效的执业证书，不存在被吊销执业证书的情形，也不存在被司法行政机关给予执业处罚的情形。

根据发行人书面确认并经本所律师自查，发行人与本所及经办律师之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为：本所及本所经办律师具备为发行人发行本期短期融资券出具法律意见书的相关资质。本所及本所经办律师与发行人之间不存在关联关系。

### 3-4 审计报告

天健为发行人本期发行的审计机构。天健现持有统一社会信用代码为“913300005793421213”的《营业执照》，并持有证书序号为“000494”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，系中国银行间市场交易商协会中介机构会员。

天健于2021年4月28日出具了天健审[2021]4657号《杭州滨江房产集团股份有限公司2020年度审计报告》、于2022年4月28日出具了天健审[2022]4775号《杭州滨江房产集团股份有限公司2021年度审计报告》、于2023年4月27日出具了天健审[2023]4728号《杭州滨江房产集团股份有限公司2022年度审计报告》，前述审计报告的经办注册会计师均持有有效的《注册会计师证书》。

根据发行人书面确认，发行人与天健及经办注册会计师之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为：天健及其经办注册会计师具备为发行人发行本期短期融资券提供审计服务的资格。天健及其经办注册会计师与发行人之间不存在关联关系。

### 3-5 关于本期短期融资券的承销

#### 3-5-1 主承销商

发行人发行本期短期融资券的牵头主承销商为浙商银行，联席主承销商为杭州银行。

浙商银行现持有统一社会信用代码为“91330000761336668H”的《营业执照》，持有中国银保监会颁发的机构编码为“B0010H133010001”的《金融许可证》，系交易商协会会员。

杭州银行现持有统一社会信用代码为“91330000253924826D”的《营业执照》，持有中国银保监会颁发的机构编码为“B0151H233010001”的《金融许可证》，系交易商协会会员。

根据发行人书面确认，发行人与浙商银行、杭州银行之间均不存在关联关系。

综上，本所律师认为：本期短期融资券的牵头主承销商和联席主承销商均系具有承销资质的金融机构，符合《管理办法》第八条、《业务指引》第六条的规定。浙商银行、杭州银行与发行人均不存在关联关系。

### 3-5-2 承销协议

发行人已与主承销商签订了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2023-2025 年短期融资券承销协议》，经本所律师核查，承销协议的相关内容符合法律、法规的规定。

综上，本所律师认为：承销协议的内容未违反法律法规的强制性规定，合法有效。

## 四、与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

### 4-1 注册金额及用途

根据《募集说明书》，发行人本期短期融资券的注册金额为人民币 49 亿元，募集资金拟全部用于归还发行人存续期债务融资工具本金及利息，具体明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	起息日	到期日	债券余额	发行利率	应付利息	本息小计	拟使用募集资金偿还本息金额
1	21 滨江房产 MTN001	2021.2.24	2024.2.24	100,000.00	4.56%	4,560.00	104,560.00	100,000.00
2	23 滨江房产 CP001	2023.3.8	2024.3.8	90,000.00	5.03%	4,527.00	94,527.00	94,000.00
3	23 滨江房产 CP002	2023.4.13	2024.4.13	60,000.00	4.59%	2,754.00	62,754.00	62,000.00
4	23 滨江房产 MTN001	2023.6.20	2025.6.20	60,000.00	3.95%	2,370.00	62,370.00	62,000.00
5	23 滨江房产 MTN002	2023.7.25	2025.7.25	60,000.00	3.85%	2,310.00	62,310.00	62,000.00

序号	债券简称	起息日	到期日	债券余额	发行利率	应付利息	本息小计	拟使用募集资金偿还本期息金额
6	22 滨江房产 MTN001	2022.8.23	2024.8.23	94,000.00	4.80%	4,512.00	98,512.00	26,000.00
7	22 滨江房产 MTN002	2022.11.23	2024.11.23	80,000.00	5.80%	4,640.00	84,640.00	84,000.00
合计							<b>569,673</b>	<b>490,000</b>

#### 4-2 本期发行募集资金用途

根据《募集说明书》，发行人本期计划发行短期融资券 10 亿元，具体明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	起息日	到期日	债券余额	发行利率	应付利息	拟使用募集资金置换自由资金偿还本金金额	拟使用募集资金置换自由资金偿还利息金额
1	21 滨江房产 MTN001	2021.2.24	2024.2.24	100,000.00	4.56%	4560.00	104,560.00	100,000.00
合计							<b>104,560.00</b>	<b>100,000.00</b>

根据《募集说明书》及发行人确认，发行人就本期短期融资券募集资金用途承诺如下：所募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。所有募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定，募集资金不用于土地储备、金融投资、资金拆借和委托贷款。募集资金用于项目建设的，拟使用募集资金金额不超过普通商品房所占比例对应的用款金额。本期短期融资券存续期间内，若出现变更募集资金用途的情况，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

综上，本所律师认为：本期短期融资券募集资金用途合法合规、符合国家产业政策以及规则指引。

#### 4-3 治理情况

经发行人说明并经本所律师通过巨潮资讯网核查发行人公开披露信息，发行人已建立健全的股东大会、董事会、监事会等组织结构，并已制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等议事规则。

根据发行人公开披露信息及发行人确认，并经本所律师通过国家信用信息公示系统核查，截至本法律意见书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员具体任职情况为：

姓名	职务	任职期间
戚金兴	董事长	现任
张洪力	总裁	现任
莫建华	董事	现任
沈伟东	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	现任
贾生华	独立董事	现任
汪祥耀	独立董事	现任
赵军	监事会主席	现任
陈国灵	监事	现任
薛蓓蕾	监事	现任
李渊	副总裁	现任
郭清	副总裁	现任

综上，本所律师认为：发行人具有健全的组织机构及议事规则，该组织机构及议事规则合法合规，符合发行人《公司章程》的规定；董事、监事和高级管理人员的任职合法合规，符合发行人《公司章程》的规定。

#### 4-4 业务运营情况

##### 4-4-1 经营范围及主营业务

根据发行人现行有效的《营业执照》，发行人的经营范围为“房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装璜”。

发行人现持有中华人民共和国住房和城乡建设部核发的“建开企（2001）145号”《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，发行人的房地产开发资质等级为壹级，有效期至2024年12月31日。

经本所律师适当核查，报告期内，发行人合并范围内正在从事房地产开发的境内子公司亦取得了房地产开发企业资质证书。

综上，本所律师认为：发行人及其房地产开发项目主体具备相应的开发资质，发行人及其合并范围内子公司的经营范围、主营业务合法合规、符合相关国家产业政策。

#### 4-4-2 在建工程

根据发行人书面确认并经本所律师适当核查，截至报告期末，发行人及其合并范围内子公司的主要在建工程项目符合国家相关产业政策，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被处以重大处罚或正在被（立案）调查的情况。

#### 4-4-3 重大处罚

根据发行人书面确认并经本所律师核查“信用中国”、“国家企业信用信息公示系统”等网站，发行人及其合并范围内子公司在报告期内没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情形。本法律意见书所指重大处罚是指单笔处罚金额超过发行人上年度经审计净资产的10%，或单笔处罚金额超过人民币1,000万元。经发行人书面确认，本期发行不会因发行人业务运营情况或其他原因受到限制。

#### 4-4-4 诚信合法经营情况

根据发行人提供资料及书面确认，并经本所律师检索自然资源部门、住房和城乡建设部门及国家企业信用信息公示系统等网站，发行人在报告期内：

- (1) 不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情形；
- (2) 按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发(2008)3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、违法分割等违法违规取得土地使用权的情形；

- (3) 已经按照相关合同要求按时交纳土地出让款，不存在拖欠土地款的情形，不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形；
- (4) 已经取得土地使用权的项目不存在土地权属争议问题；
- (5) 不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的重大违法违规情形；
- (6) 截至报告期末尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置作出行政处罚的情形；发行人截至报告期末已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积未达到1/3或资金投入比例未达到1/4而受到国土部门就土地闲置作出行政处罚的情形；
- (7) 发行人销售的房地产开发项目均已经按照开发进度取得了相关批文或备案，办理了相关证照或文件，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；
- (8) 不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规问题，不存在导致对发行人持续经营、偿债能力、融资产生重大不利影响的监管机构处分的记录，亦未造成严重社会负面的事件出现。
- (9) 发行人涉及旧城改造的项目严格按照合法合规要求执行，取得专项规划文件许可，拆迁补偿资金为自有资金，不涉及诉讼，目前项目未开工，预计2023年12月开工。发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁。
- (10) 不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

#### 4-5 受限资产情况

根据《募集说明书》及发行人确认，截至2023年3月31日止，发行人及其合并范围内子公司受限资产余额为8,756,366.45万元，占发行人期末总资产的29.29%，占发行人期末净资产的151.56%。其中受限保证金余额为4,471.42万元，受限存货余额为8,378,731.57万元，受限投资性房地产余额为324,396.01万元，受限固定资产余额为38,484.39万元，受限无形资产为10,283.06万元。

根据发行人确认，上述资产存在的权利限制不存在违反相关法律法规的情形，该等资产受限的情形不会对本期发行构成实质性法律障碍。

#### 4-6 或有事项

##### 4-6-1 对外担保

按照房地产企业经营惯例，发行人及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。根据《募集说明书》及发行人确认，截至 2023 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司为购房者提供阶段性担保的金额为人民币 3,981,251 万元。

**发行人对外担保情况表（不包括对子公司的担保）**

单位：万元

序号	担保人	担保对象	担保种类	金额
1	发行人及子公司	按揭购房业务	阶段性连带担保	3,981,251
<b>合计</b>				<b>3,981,251</b>

根据《募集说明书》及发行人确认，截至 2023 年 9 月末，发行人为合并范围内子公司提供担保情况如下表所示。

**发行人本级对境内子公司担保情况表**

编号	担保单位	担保对象	担保种类
1.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	连带责任保证
2.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨新资产管理有限公司	连带责任保证
3.	杭州滨江房产集团股份有限公司	深圳市爱义房地产开发有限公司	连带责任保证
4.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州兴塘置业有限公司	连带责任保证
5.	杭州滨江房产集团股份有限公司	深圳市南方远大传媒置业有限公司	连带责任保证
6.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州融滨昌盛置业有限公司	连带责任保证
7.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	连带责任保证
8.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨来置业有限公司	连带责任保证
9.	杭州滨江房产集团股份有限公司	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	连带责任保证

10.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨欣房地产开发有限公司	连带责任保证
11.	杭州滨江房产集团股份有限公司	平湖滨慧房地产开发有限公司	连带责任保证
12.	杭州滨江房产集团股份有限公司	湖州滨望房地产开发有限公司	连带责任保证
13.	杭州滨江房产集团股份有限公司	丽水市滨嘉置业有限公司	连带责任保证
14.	杭州滨江房产集团股份有限公司	义乌滨茂房地产开发有限公司	连带责任保证
15.	杭州滨江房产集团股份有限公司	天台杨帆慈悦置地有限公司	连带责任保证
16.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨保实业有限公司	连带责任保证
17.	杭州滨江房产集团股份有限公司	东阳滨盛房地产开发有限公司	连带责任保证
18.	杭州滨江房产集团股份有限公司	浙江恒熙房地产开发有限公司	连带责任保证
19.	杭州滨江房产集团股份有限公司	东阳滨杭房地产开发有限公司	连带责任保证
20.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	连带责任保证
21.	杭州滨江房产集团股份有限公司	宁波滨成置业有限公司	连带责任保证
22.	杭州滨江房产集团股份有限公司	东阳滨茂房地产开发有限公司	连带责任保证
23.	杭州滨江房产集团股份有限公司	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	连带责任保证
24.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨睿房地产开发有限公司	连带责任保证
25.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨阳房地产开发有限公司	连带责任保证
26.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨澳房地产开发有限公司	连带责任保证
27.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨江世纪房地产有限公司	连带责任保证
28.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨融房地产开发有限公司	连带责任保证
29.	杭州滨江房产集团股份有限公司	金华虹光置业有限公司	连带责任保证
30.	杭州滨江房产集团股份有限公司	金华虹光置业有限公司	连带责任保证

31.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨鸿实业有限公司	连带责任保证
32.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州星岚置业有限公司	连带责任保证
33.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨诺置业有限公司	连带责任保证
34.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨岚置业有限公司	连带责任保证
35.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨惠房地产有限公司	连带责任保证
36.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨意房地产有限公司	连带责任保证
37.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州建临房地产有限公司	连带责任保证
38.	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	连带责任保证

根据发行人书面确认并经本所律师适当核查，上述对境内子公司担保已按照发行人《公司章程》及内部决策制度的规定履行内部决策程序，合法合规，不会对本期发行构成实质性法律障碍。

#### 4-6-2 重大未决诉讼/仲裁

根据发行人的书面确认并经本所律师检索中国裁判文书网、中国审判流程信息公开网和浙江法院网，截至 2023 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司不存在对发行人持续经营、偿债能力、融资构成重大不利影响的重大<sup>1</sup>未决诉讼/仲裁。

#### 4-6-3 重大承诺及其他或有事项

根据募集说明书、发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度的审计报告和发行人书面确认，截至 2023 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司不存在影响本期发行的重大承诺事项及其他或有事项。

---

<sup>1</sup> 此处重大诉讼/仲裁系指发行人或其合并报表范围境内子公司作为重大诉讼/仲裁的被告/被申请人/被执行人，单笔涉案金额占上年末净资产 10%的诉讼/仲裁

#### 4-7 直接融资计划

根据募集说明书及发行人书面确认，截至本法律意见书出具之日，发行人除拟注册 49 亿元短期融资券外，拟注册 35 亿元中期票据。

#### 4-8 重大资产重组情况

根据发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度的审计报告和书面确认，并经本所律师检索发行人在巨潮资讯网和深交所官方网站发布的公告情况，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司不存在重大资产重组情况。

#### 4-9 信用增进情况

根据《募集说明书》，本期短期融资券无信用增进安排。

#### 4-10 存续债券情况

根据发行人书面确认并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人未到期债务融资工具及其他债券情况如下：

证券名称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
21 滨江房产 MTN001	2021.2.22	2024.2.24	10.00	10.00	4.56	一般中期票据
21 滨江房产 MTN002	2021.3.8	2024.3.10	9.10	9.10	4.80	一般中期票据
22 滨江房产 MTN001	2022.8.19	2024.8.23	9.40	9.40	4.80	一般中期票据
22 滨江房产 MTN002	2022.11.21	2024.11.23	8.00	8.00	5.80	一般中期票据
23 滨江房产 CP001	2023.3.6	2024.3.8	9.00	9.00	5.03	一般短期融资券
23 滨江房产 CP002	2023.4.11	2024.4.13	6.00	6.00	4.59	一般短期融资券
23 滨江房产 MTN001	2023.6.16	2025.6.20	6.00	6.00	3.95	一般中期票据
23 滨江房产 CP003	2023.7.3	2024.7.5	9.00	9.00	3.85	一般短期融资券
23 滨江房产 MTN002	2023.7.21	2025.7.25	6.00	6.00	3.85	一般中期票据
23 滨房 01	2023.8.1	2025.8.2	7.00	7.00	4.20	一般公司债
合计			79.50	79.50		

根据发行人书面确认并经本所律师检索信用中国、国家企业信用信息公示系统、上海清算所网站，发行人不存在“发行的债务融资工具或其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态”。

#### 4-11 信息披露情况

根据发行人书面确认并经本所律师检索信用中国、国家企业信用信息公示系统、巨潮资讯网和深交所网站，报告期内发行人不存在因信息披露事项受到相关政府部门的行政处罚或者刑事处罚的情形。

#### 4-12 结论

综上，本所律师认为：报告期内，在本所律师尽职调查的范围内，除本法律意见书披露的事项外，不存在对本期发行构成实质性法律障碍的重大法律事项及其他潜在法律风险。

### 五、 对投资人保护相关内容的法律意见

**5-1** 根据《募集说明书》，本期发行按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具违约及风险处置指南（2022 版）》的要求对构成债务融资工具违约事件、违约责任、偿付风险、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制和弃权等内容作了相应安排，相关内容符合法律法规、规范性文件及自律规则的要求，合法有效。

**5-2** 根据《募集说明书》，发行人按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》的要求制定了持有人会议机制。持有人会议机制包括持有人会议的目的与效力、持有人会议的召开情形、持有人会议的召集、持有人会议参会机构、持有人会议的表决和决议，议案设置内容明确，表决程序和决议效力范围符合法律法规、规范性文件及自律规则的要求，合法有效。

**5-3** 根据《募集说明书》，本期发行设置有本期短期融资券投资者保护机制，添加了控制权变更条款，约定了触发情形和处置程序，相关约定符合法律法规、规范性文件及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具违约及风险处置指南（2022 版）》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》等自律规则的要求，合法有效。

## 六、 土地取得情况专项核查意见

### 6-1 关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

针对自 2022 年 1 月 1 日起至本法律意见书出具之日止，发行人及合并范围境内子公司通过招拍挂方式新取得的宗地，是否存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价的现象，就募集说明书披露的发行人 2022 年以来拿地情况，本所律师主要采用对比宗地楼面地价（指土地出让总价除以计容积率的建筑面积）与该块宗地竞拍时间之前、同区域其他地块的楼面地价，对相关房地产项目逐个进行了核查，具体情况如下表所示：

序号	城市	地块名称	交易时间	楼面单价 (元/平 米)	可比宗地编号	可比宗地 成交时间	可比宗地单 价 (元/平米)	拍得主体
1	杭州	良渚新城好运路北祥园路 西地块	2022.2.10	5,194	杭政储出[2022]7号	2022.4.25	27,456	杭州市城建开发 集团有限公司
2	杭州	杭政储出[2022]1号 (常青夕照区块项目地 块)	2022.4.25	38,001	杭政储出[2022]3号	2022.4.25	45,321	杭州兆欣房地产 有限公司
3	杭州	杭政储出[2022]4号 (翠苑单元 XH0909-14 地 块)	2022.4.25	28,357	杭政储出[2022]9号	2022.4.25	36,034	杭州兆欣房地产 有限公司
4	杭州	杭政储出[2022]6号 (庆隆小河单元 GS0304- R21-02 地块)	2022.4.25	31,617	杭政储出[2022]9号	2022.4.25	36,034	杭州兆欣房地产 有限公司
5	杭州	余政储出[2022]12号-未来 科技城 138 地块	2022.4.25	24,097	杭政储出[2022]7号	2022.4.25	27,456	杭州市城建开发 集团有限公司
6	杭州	余政储出[2022]10号(余杭 组团 YH-18 单元 YH18H- R21-09、YH18H-R21-14 地 块)	2022.4.25	23,557	杭政储出[2022]7号	2022.4.25	27,456	杭州市城建开发 集团有限公司

序号	城市	地块名称	交易时间	楼面单价 (元/平 米)	可比宗地编号	可比宗地 成交时间	可比宗地单 价 (元/平米)	拍得主体
7	杭州	临平政储出【2022】2号 开发区顺达路与绿洲路交汇 东南处地块	2022.4.25	11,760	杭政储出[2022]10号	2022.4.25	23,061	众安集团有限公 司
8	杭州	杭政储出[2022]17号（东 新单元 XC0603-R21-03 地 块）	2022.6.30	33,478	杭政储出[2022]9号	2022.4.25	36,034	杭州兆欣房地 产有限公司
9	杭州	杭政储出[2022]43号（浦 沿单元 BJ0601-R21-16）	2022.6.30	26,193	杭政储出[2022]37号	2022.6.30	27,316	绿城房地产集 团有限公司
10	杭州	杭政储出[2022]24号（下 湘湖 XSCQ2201-13 地块）	2022.6.30	19,539	杭政储出[2022]44号	2022.6.30	22,119	浙江金帝房地 产集团有限公 司
11	杭州	杭政储出[2022]46号（好 运路北勾阳路西商住地 块）	2022.6.30	12,700	杭政储出[2022]40号	2022.6.30	17,000	浙江嘉丰房地 产开发有限公 司
12	杭州	杭政储出[2022]51号（勾 运路南勾阳路西纯宅地 块）	2022.6.30	18,237	杭政储出[2022]35号	2022.6.30	19,882	新华园房产集 团有限公司
13	杭州	杭政储出[2022]55号（余 杭组团 YH-18 单元（高铁 枢纽中心）YH18G-R21-05 小地块	2022.6.30	21,960	杭政储出[2022]29号	2022.6.30	29,518	杭州绿城交投 锦溪置业有限 公司

序号	城市	地块名称	交易时间	楼面单价 (元/平 米)	可比宗地编号	可比宗地 成交时间	可比宗地单 价 (元/平米)	拍得主体
14	杭州	杭政储出[2022]56号(余杭组团YH-18单元(高铁枢纽中心)YH18G-R21-06大地块)	2022.6.30	22,250	杭政储出[2022]29号	2022.6.30	29,518	杭州绿城交投锦溪置业有限公司
15	杭州	杭政储出[2022]26号(临平新城南区LP3104-13(B6大地块))	2022.6.30	11,702	杭政储出[2022]38号	2022.6.30	14,000	中天美好集团有限公司
16	杭州	杭政储出[2022]50号(开发区北沙路塘宁路西南地块)	2022.6.30	11,760	杭政储出[2022]38号	2022.6.30	14,000	中天美好集团有限公司
17	杭州	杭政储出[2022]16号(富春69号地块)	2022.6.30	10,784	杭政储出[2022]30号	2022.6.30	14,985	杭州富阳富春江房地产开发有限公司
18	杭州	杭政储出[2021]47号(运河新城单元GS1004-10、11、12、16、29地块)	2022.1.6	14,576	杭政储出[2022]7号	2022.4.25	27,456	杭州市城建开发集团有限公司
19	杭州	杭政储出[2022]61号(四堡七堡单元JG1403-39地块)	2022.9.15	45,178	杭政储出[2022]3号	2022.4.25	45,321	杭州兆欣房地产有限公司
20	杭州	杭政储出[2022]70号(四堡七堡单元JG1403-40地块)	2022.9.15	45,062	杭政储出[2022]3号	2022.4.25	45,321	杭州兆欣房地产有限公司

序号	城市	地块名称	交易时间	楼面单价 (元/平米)	可比宗地编号	可比宗地 成交时间	可比宗地单 价 (元/平米)	拍得主体
21	杭州	杭政储出[2022]65号 (牛田单元 R21-14 地块)	2022.9.15	28,034	杭政储出[2022]71号	2022.9.15	34,562	杭州润杭商业地产有限公司
22	杭州	杭政储出[2022]66号 (四堡七堡单元 JG1402-15 地块)	2022.9.15	45,242	杭政储出[2022]3号	2022.4.25	45,321	杭州兆欣房地产有限公司
23	杭州	杭政储出[2022]78号 (下沙中心区单元 JS0409-19 地块)	2022.9.15	23,683	杭政储出[2022]71号	2022.9.15	34,562	杭州润杭商业地产有限公司
24	杭州	杭政储出[2022]94号 (世纪城核心单元 SJC0302-08、14)	2022.11.29	31,011	杭政储出[2022]91号	2022.11.29	31,164	中天美好集团有限公司
25	杭州	杭政储出[2022]89号 四堡七堡单元 JG1402-12 地块	2022.11.29	44,833	杭政储出[2022]3号	2022.4.25	45,321	杭州兆欣房地产有限公司
26	杭州	杭政储出[2023]5号 未来科技城 241 号地块	2023.2.21	24,586	杭政储出[2023]6号	2023.2.21	26,347	台州伟星房地产开发有限公司
27	杭州	杭政储出[2023]8号 北二路南侧地块(DJD0403-R21-12)	2023.2.21	9,214	杭政储出[2023]14号	2023.2.21	9,743	杭州富阳山水置业有限公司
28	金华	金市土让告字[2022]18-2号 (横十路以北、栖凤街以西、横九路以南地块)	2022.8.30	12,509	金土本 2021-20-1	2021.7.16	13,660	绍兴金逸企业管理咨询有限公司

序号	城市	地块名称	交易时间	楼面单价 (元/平 米)	可比宗地编号	可比宗地 成交时间	可比宗地单 价 (元/平米)	拍得主体
29	杭州	杭政储出[2023]30号（临平开发区宏达路与顺意路交汇西南处地块）	2023.4.7	10,504	杭政储出[2023]7号	2023.3.9	17,284	浙江中腾置业有限公司
30	杭州	杭政储出[2023]24号（核心区北一路南侧地块）	2023.3.30	9,161	杭政储出[2023]14号	2023.2.21	9,743	杭州富阳山水置业有限公司
31	杭州	杭政储出[2023]46号（新塘北单元XSCQ2501-03地块）	2023.4.25	12,004	杭政储出[2023]37号	2023.4.25	19,445	宁波龙湖置业发展有限公司
32	杭州	杭政储出[2023]52号（小和山单元XH1407-02地块）	2023.5.23	17,848	杭政储出[2023]37号	2023.4.25	19,445	宁波龙湖置业发展有限公司
33	杭州	杭政储出[2023]57号（乔司新城中心区C1-7地块）	2023.5.23	17,849	杭政储出[2023]37号	2023.4.25	19,445	宁波龙湖置业发展有限公司
34	杭州	杭政储出[2023]79号（城东新城单元JG0905-47地块）	2023.6.30	33,754	杭政储出[2022]71号	2022.9.15	34,562	杭州润杭商业地产有限公司
35	湖州	2023-12号（吴兴区西湖漾单元01-02H-01号地块）	2023.7.5	7,506	吴兴区西湖漾单元02-02A号地块	2022.6.27	7,517	浙江祥新科技控股集团有限公司
36	湖州	2023-11号（吴兴区西湖漾单元01-02H-02号地块）	2023.7.5	7,496	吴兴区西湖漾单元02-02A号地块	2022.6.27	7,517	浙江祥新科技控股集团有限公司

根据发行人确认及本所律师适当核查，自 2022 年 1 月 1 日起至本法律意见书出具之日起，发行人及其合并范围境内子公司在三十二个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取的商品房项目土地的成交价格在同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为。

## 6-2 核查意见

综上，本所律师认为：自 2022 年 1 月 1 日起至本法律意见书出具之日起，发行人及其合并报表范围境内子公司通过招拍挂方式新取得的宗地，其楼面地价均非相同城市历史最高价格，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为。根据发行人书面确认，发行人及其合并范围境内子公司通过招拍挂方式获取商品房项目土地涉及的已经支付的土地出让金资金来源均为自有资金，且发行人承诺支付后续土地出让金的资金来源也均为自有资金。本期中期票据募集资金用途不存在变相用于土地拍卖的情况，发行人近期土地竞拍符合国家房地产调控政策的相关要求。

## 七、 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 发行人为中国境内具有独立法人资格的非金融企业，依法设立并有效存续，具备《管理办法》规定的申请发行本期短期融资券的主体资格，符合发行本期短期融资券的各项合规性要求。
2. 本期短期融资券已获得发行人的内部批准，该等已经取得的批准合法有效；但本期短期融资券尚需在中国银行间市场交易商协会注册并取得《接受注册通知书》后方可发行。
3. 本期发行的发行文件合法合规，本期发行有关机构具备为本期短期融资券提供服务的相关资格。
4. 发行人发行本期短期融资券符合《公司法》、《中国人民银行法》、《管理办法》、《业务指引》等法律、法规及规范性文件规定的相关条件和要求，截至 2023

年9月末，在本所律师尽职调查的范围内，除本法律意见书披露的事项外，发行人不存在对本期发行构成实质性法律障碍的重大法律事项及其他潜在法律风险。

5. 对投资人保护相关内容的安排符合法律法规、规范性文件及自律规则，合法有效。

本法律意见书正本一式伍份，每份具有同等法律效力，自本所盖章及本所经办律师签字后生效。

(以下无正文，下接签署页)

（本页无正文，系《北京竞天公诚（杭州）律师事务所关于杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年度第四期短期融资券之法律意见书》签署页）



负责人：项振华

签署：

承办律师：高凯元

签署：

承办律师：程喆

签署：

2023年 11月 29日