

浙江甬泰律师事务所

宁波市土地储备专项债券项目
(包括甬舟跨海大桥两侧收储地块项目和
经济开发区地块收储地块项目)

法律意见书



浙江甬泰律师事务所
ZHEJIANG YONGTAI LAW FIRM

地址：和丰创意广场意庭楼8楼
网址：www.yongtailaw.com
电话：0574-87724488

目录

释义

前言

一、委托事项

二、出具本意见书的依据

（一）法律依据

（二）事实依据

三、律师声明

正文

第一章 项目实施机构

1、项目实施机构基本情况

2、项目实施机构的资格

第二章 土地储备项目概况

第三章 项目资金来源及调整情况

第四章 风险与保障

（一）法律风险

（二）偿债保障及投资者保护

第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件

结论

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	宁波市人民政府
市财政局	宁波市财政局
本批债券	2019 年宁波市土地储备专项债券（一~二期） —2019 年宁波市政府专项债券（二~三期）
本批债券 对应项目	宁波市土地储备专项债券项目（包括甬舟跨海大 桥两侧收储地块项目和经济开发区地块收储地块 项目）
项目实施机构	宁波市土地储备中心
咨询机构	中冠工程管理咨询有限公司
评估机构	宁波国泰会计师事务所
本所	浙江甬泰律师事务所

浙江甬泰律师事务所

关 于

2020 年宁波市土地储备专项债券项目之

法律意见书

[2020]甬泰非诉字第 201 号

一、委托事项

根据浙江甬泰律师事务所（简称“本所”）与宁波市镇海区城市土地储备中心（简称“区中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派李惠芳律师、李欣律师，对《2019 年宁波市土地储备专项债券（一~二期）—2019 年宁波市政府专项债券（二~三期）》对应的宁波市土地储备专项债券项目（包括甬舟跨海大桥两侧收储地块项目和经济开发区地块收储地块项目）中：甬舟跨海大桥两侧收储地块的 33000 万元专项债调整用于经济开发区收储地块事项进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

一、出具本意见书的依据

（一）法律依据

财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件规定。

（二）事实依据

1、经宁波市人民政府同意，为提高债券资金使用效率，尽快形成实物工作量，拟将2019年宁波市土地储备专项债券（一～二期）-2019年宁波市政府专项债券（二～三期）中甬舟跨海大桥两侧收储地块的33000万元专项债调整用于经济开发区收储地块。

2、甬舟跨海大桥两侧收储地块与经济开发区收储地块均为2019年宁波市土地储备专项债券（一～二期）-2019年宁波市政府专项债券（二～三期）对应项目，且已经获得许可施行。

3、中冠工程管理咨询有限公司《宁波绿色石化产城融合生态综合开发项目可行性研究报告》（中冠工咨可研字[2019]003号）

4、中冠工程管理咨询有限公司《工程咨询单位资格证书》

5、孙少美注册工程师证书、杨祖迪注册工程师证书、谢慧敏注册工程师证书

6、宁波国泰会计师事务所（甬国会审字甬国会审字[2020]272号）2020年宁波市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项

报告

7、宁波国泰会计师事务所会计师事务所有限公司经营执照副本复印件、宁波国泰会计师事务所有限公司执业证书

8、李美芳注册会计师执业证书、徐建宁注册会计师执业证书

三、律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应使用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽职和诚实信用原则，对土地储备项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，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。

3、本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪

守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所仅就与本批债券已获准需所对应土地储备项目因用海审批原因进行资金调有关的问题发表意见，而不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。

5、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵中心如下确认和保证：

（1）已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明材料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头陈述全部真实，不存在任何虚假。

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述。

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实。口头陈述或通过电子信息方式做出的事实说明均与所发生的事实相一致。

6、本所同意项目实施机构部门在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供项目实施机构为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵



中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查,现本所律师出具法律意见如下:

正 文

第一章 项目实施机构

本批债券对应项目实施土地储备的机构为宁波市土地储备中心。根据宁波市土地储备中心提供的事业单位法人证书和本所律师在宁波市事业单位法人登记管理办公室的查询结果,项目实施机构基本信息如下:

一、项目实施机构

宁波市土地储备中心

住所:宁波市和济街9号

法定代表人:李明

统一社会信用代码:1233020072809952B

开办资金:5000万元

举办单位:宁波市人民政府

主要职责:根据《宁波市土地储备管理办法》第四条规定:宁波市土地储备中心,是受市政府委托,在宁波市土地收购储备管理委员会的指导和监督下,实施土地收购、储备和供地的前期准备工作。具体包括:编制年度土地收购储备和土地出让计划、年度出让金收支计划和银行融资及还贷计划;拟定和落实收储地块的拆迁安置方案和

土地的前期开发；负责与市财政进行对储备地块成本和出让金收入的资金结算；负责对储备地块和安置房等工程的成本核算及资金监管，筹措运用和合理使用资金，控制贷款规模等等。

二、项目实施机构的资格

根据宁波市机构编制委员会《关于调整宁波市城市土地储备中心机构编制的批复》（甬编〔2014〕14号），宁波市城市土地储备中心更名为宁波市土地储备中心，为宁波市自然资源规划局管理的全民事业单位，负责市内的城市土地储备工作，并负有实施《宁波市土地储备管理办法》的职责。

根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2018年版）>的通知》（自然资办函〔2018〕503号）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，区中心已列入土地储备机构目录（2018）版，名录代码为TC330200。

宁波市土地储备管理办法第三条：本办法所称土地储备，是指土地储备机构依据本办法的规定，对依法收回和需盘活的土地进行储存，经前期开发利用后，根据土地市场供求现状和城市规划要求，为建设用地提供前期服务的行为。第四条：宁波市土地储备中心（以下简称“储备中心”），是受市政府委托，在宁波市土地收购储备管理委员会的指导和监督下，实施土地收购、储备和供地的前期准备工作的机构。第二十七条 各县（市）、区的土地储备工作可参照本办法执行。

法律评析:

综上所述,本所律师认为:(1)项目实施机构是独立的事业单位法人,具有相应的民事权利能力和民事行为能力;(2)项目实施机构具有土地储备工作经营资格及能力;(3)项目实施机构是符合国土资规[2017]17号文件的规定的,并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,可以实施土地储备行为;(4)根据财预[2017]62号的规定,宁波市土地储备中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察,截止至本意见书出具之日,项目地块土地整理和储备的情况如下:

一、项目概况:

地块名称:甬舟跨海大桥两侧收储地块与经济开发区收储地块。

地块位置及范围:甬舟跨海大桥两侧、经济开发区(中官路附近)。

二、储备面积:甬舟跨海大桥两侧为 7426.46 亩;经济开发区为 499.50 亩。

三、地块储备及批准情况

1、根据宁波市自然资源和规划局镇海分局《关于储备融资项目列入年度计划的情况说明》,项目收储已经列入宁波市 2019 年市六区土地储备计划。

2、涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据宁波市自然资源和规划局镇海分局《关于镇海土地储备项目的规划意见》，项目规划已获确认。

3、涉及的土地储备实施方案及可行性情况

(1) 中冠工程管理咨询有限公司就宁波绿色石化产城融合生态综合开发项目《可行性研究报告》(中冠工咨可研字[2019]003号)，认为该项目符合国家的有关政策，方案切实可行。

(2) 宁波国泰会计师事务所(甬国会审字[2019]014号)《2019年宁波市土地储备专项债券(一~二期)—2019年宁波市政府专项债券(二~三期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，认为该项目符合国家的有关政策，方案切实可行。

(3) 宁波国泰会计师事务所(甬国会审字[2020]272号)《2020年宁波市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》，认为本批债券资金用途调整后，对应项目预期土地出让收入对应的政府性资金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

法律评析：

综合上述，本所律师认为，本批债券对应项目地块符合《财政部、国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预[2017]62号)中关于土地储备项目的要求，且已经部分完成基础设施建设，部分已经开始基本设施建设，且就项目所涉分项目已经有完整的开发预案和建设计划，待各分项各阶段合同履行完毕，可成为储备和开发土地。在所涉项目逐步收储及开发过程中，有

分阶段的资金需求。

第三章 项目资金来源及调剂情况

2019年3月22日，宁波市土地储备专项债券（一期）-2019年宁波市政府专项债券（二期）发行专项债84000万元用于甬舟跨海大桥两侧收储地块项目；宁波市土地储备专项债券（二期）-2019年宁波市政府专项债券（三期）发行专项债116000万元用于经济开发区收储地块项目。

根据财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件规定，经宁波市人民政府同意，为提高债券资金使用效率，尽快形成实物工作量，将2019年宁波市土地储备专项债券（一～二期）-2019年宁波市政府专项债券（二～三期）中甬舟跨海大桥两侧收储地块的33000万元专项债调整用于经济开发区收储地块。调整原因为受用海审批等因素影响，难以在短期内继续建设实施。

调整后：用于甬舟大桥两侧收储地块项目的84000万元专项债中，33000万元专项债调整用于经济开发区收储地块，用于甬舟大桥两侧收储地块项目的为51000万元；用于经济开发区收储地块项目的专项债116000万元加上33000万元调整为149000万元。

法律评析：

综合上述，本所律师认为，本批债券对应项目地块符合《财政部、国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉



的通知》(财预[2017]62号)中关于土地储备项目的要求,且已获得批准施行,现因用海审批等因素影响,经宁波市人民政府批准在获批项目内部进行资金调整,不违反相关政策。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1、土地征收与房屋拆迁面临的风险

根据以往的土地征收与房屋拆迁经验,如碰到情况复杂的被征地、拆迁对象,会严重影响土地征收与房屋拆迁的进度,故需要提前做好摸排工作,并根据项目进度要求,安排好各有关部门落实好各项程序的启动时间表,以确保所涉项目的进度。

2、合同违约风险

鉴于收储地块已经部分并陆续要完成《国有土地使用权收储补偿合同》的签订,须加强对收储和拆迁补偿合同的履行监管,否则一旦收储过程中产生纠纷启动司法程序、或相应合同签订后合同相对方违约并引发纠纷启动司法程序,可能会造成地块收储进程延误。故做好对收储范围内的收储和拆迁补偿合同签订的预案,并落实对各阶段合同的履行过程管理,防止因或有发生的合同纠纷造成对收储地块的进度影响。

3、项目收益风险

因土地储备项目的特殊性,可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险,进而影响项目投

资收益的平衡。

4、利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

5、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

（二）偿债保障及投资者保护

根据财预[2017]62号文、和财综[2018]8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，依据本期专项债券对应项目的资金偿还保障措施如下：

1、根据宁波国泰会计师事务所（甬国会审字[2020]272号）《2020年宁波市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》，本批债券资金用途调整后，对应项目预期土地出让收入对应的政府性资金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预[2017]62号文以及财预[2017]89号文的规定，镇海区政府将向宁波市

政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债务周转偿还，本批债券对应项目收入实现后予以归还。

另一方面，为进一步加强投资者的保护，宁波市土地储备中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地收储方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。并建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

同时，宁波市财政应依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及宁波市土地储备中心执行会计审核制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；宁波市自然资源规划局及镇海分局应加强对本项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。

法律评析：

综上所述，本所律师认为：本批债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理暂行办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62号）等相关法律法规及

规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时突出了必要的投资者保护措施。

第五章 与本委托事项有关的意见及相关文件

（一）《法律意见书》

浙江甬泰律师事务所指派李惠芳律师、李欣律师针对拟发行的《2019年宁波市土地储备专项债券（一~二期）—2019年宁波市政府专项债券（二~三期）》项目地块土地储备项目进行分析，并针对其合法合规性出具本法律意见书。

本所是经宁波市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，统一社会信用代码号为31330000773100900G，且2018年度考核合格。

本所指派的李惠芳律师、李欣律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了2018年度年检。

（二）中冠工程管理咨询有限公司《宁波绿色石化产城融合生态综合开发项目可行性研究报告》（中冠工咨可研字[2019]003号）

根据中冠工程管理咨询有限公司提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询所知，中冠工程管理咨询有限公司是于2000年6月9日依法成立并合法存续的有限责任公司，统一社会信用代码为913302047204853688，登记机关为宁波市鄞州区市场监督管理局。经营范围：工程造价咨询；工程勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料采购招标代理；货物和服

务招标、竞争性谈判、询价等政府采购代理业务，政府采购咨询服务；中央政府投资项目的招标代理；工程咨询；工程监理；项目建议书及可行性研究报告编制；竣工财务决算编审；建设工程项目管理及技术咨询；建设工程项目代建，建设项目投资咨询（未经金融等监管批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资金融业务）；企业管理咨询；工程造价鉴定；全过程工程咨询；工程项目咨询服务；建筑信息模型技术咨询服务；财务会计咨询服务；自营和代理货物或技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（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）。

中冠工程管理咨询有限公司指派的出具《宁波绿色石化产城融合生态综合开发项目可行性研究报告》（中冠工咨可研字[2019]003号）工作人员孙少美、杨祖迪、谢慧敏均为注册工程师，均持有注册工程师证书。

（三）宁波国泰会计师事务所（甬国会审字[2019]014号）《2019年宁波市土地储备专项债券（一~二期）—2019年宁波市政府专项债券（二~三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》、（甬国会审字甬国会审字[2020]272号）2020年宁波市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告。

根据宁波国泰会计师事务所有限公司提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询所知，宁波国泰会计师事务所有限公司是于1999年7月15日依法成立并合法存续的有限责任公



司，统一社会信用代码为 9133021171338370XD，登记机关为宁波市镇海区市场监督管理局，经营范围：审计业务：包括审查企业会计报表，验证企业资本，企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，基建预决算审计，法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务业务：包括资产评估，税务代理，工程招标代理，会计管理咨询，设计会计制度，受聘担任常年会计顾问，代理记账，项目可行性研究和项目评估，培训财会人员。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

宁波国泰会计师事务所有限公司指派的出具的（甬国会审字[2019] 014 号）《2019 年宁波市土地储备专项债券（一~二期）—2019 年宁波市政府专项债券（二~三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的工作人员李美芳、徐建宁均为注册会计师，均持有《注册会计师证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

法律评析：

综上所述，本所律师认为，律师事务所、咨询公司、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了专业性意见，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

结 论

本所律师通过核查土地储备项目相关文件及信息，结合上述内容，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：截止到本意见书出具之日，宁波市土地储备中心是具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用专项债券发行后募集的资金。《2019 年宁波市土地储备专项债券（一~二期）—2019 年宁波市政府专项债券（二~三期）》对应项目地块已获批准纳入 2019 土地储备计划，已经获得控规指标，且已经获得宁波市人民政府批准，可以成为储备土地。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规[2017]17 号文、财预[2017]62 号文、财综[2018]8 号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

本批债券对应项目的偿债保证符合财预[2017]62 号文、财综[2018]8 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

经批准的同批次的专项债范围内项目因客观原因进行适当调整，符合政策和社会客观需求，符合财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）等文件的要求。

律师事务所、咨询公司、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了专业性意见，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本批债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况

及调整、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合《财政部、国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预[2017]62号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规[2017]17号）、财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件及相关法律法规、规范性文件的规定，故可报请宁波市人民政府批准后予以披露。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。


浙江涌泰律师事务所

经办律师：李惠芳、李欣

2020年9月29日

 

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31330000773100900G

浙江甬泰 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

发证日期:

2017 年 2 月 25 日



执业机构 浙江雨泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 3302199311896985

法律职业资格
或律师资格证号

(930所司律第53号)

发证机关 浙江省司法厅

发证日期 2016 10 24 日



持证人 李显芳

性 别 女

身份证 330203195606180624

律师年度考核备案

考核年度	2017 年
考核结果	称 职
备案机关	宁波市司法局
备案日期	有效期截止至 2018 年 3 月

律师年度考核备案

考核年度	2018 年
考核结果	称 职
备案机关	宁波市司法局
备案日期	有效期截止至 2019 年 3 月

执业机构 浙江甬泰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13302201611584197

法律职业资格
或律师资格证号

A20143302030802

发证机关 浙江省司法厅

发证日期 2016 年 08 月 05 日



持证人 李欣

性 别 女

身份证号 330203198406170943

律师年度考核备案

考核年度	2017 年
考核结果	称 职
备案机关	宁波市司法局
备案日期	有效期至 2018 年 3 月

律师年度考核备案

考核年度	2018 年
考核结果	称 职
备案机关	宁波市司法局
备案日期	有效期至 2019 年 3 月