

浙江和义观达律师事务所
关于宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备专项债券项目

之

法律意见书



浙江和义观达律师事务所

浙江省宁波市江北区大闸南路 500 号来福士办公楼 18 楼

浙江和义观达律师事务所

关于宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备专项债券项目之

法律意见书

2025-和义观达所-非诉-0225 号

致：宁海县土地储备中心

浙江和义观达律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，指派本所茅迪群律师、孙国庆律师（以下简称“本所律师”）担任宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备专项债券项目（以下简称“本期债券”）的专项法律顾问，就本期债券所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《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）、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）、《财政部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）、《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）、《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）、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等有关法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明：

本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的有关法律、法规、规范性文件及行业自律规则的规定发表法律意见。本所认定

某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规、规范性文件 and 行业自律规则为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

在本法律意见书中，本所仅就与本期债券有关的法律事项发表法律意见，并不对有关会计、审计等专业事项发表评论。本所在本法律意见书中对财务评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，贵方已向本所确认，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，且该等文件、材料或口头的陈述和说明不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，查阅了必要的材料、文件，包括贵方提供的有关政府部门的批准文件、资料和证明，并就本期债券的有关事项向贵方作了必要的询问，并保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，愿意就其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供本期债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本期债券必备的法定文件和公开披露文件，并同意依法对本所出具的法律意见书承担相应的责任。

基于上述声明，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券有关法律事项发表如下法律意见。

正文

一、发行主体

《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第二条规定，地方政府债券，是指省、自治区、直辖市和经省级人民政府批准自办债券发行的计划单列市人民政府发行的、约定一定期限内还本付息的政府债券。地方政府债券包括一般债券和专项债券。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。

根据上述相关规定，本次债券发行主体为宁波市人民政府，符合财预〔2016〕155号的规定。

二、实施主体

（一）基本情况

事项	内容
名称	宁海县土地储备中心
地址	宁海县跃龙街道桃源中路 199 号
负责人	陈金辉
开办资金	80 万元人民币
举办单位	宁海县自然资源和规划局
机构类型	事业单位

宗旨和业务范围	调控土地市场，盘活土地资产。依法定程序办理城市开发建设需要的土地资源的收购、储备，组织旧城改造中的拆迁、安置等工作。
有效期	2022 年 8 月 10 日至 2027 年 8 月 10 日
统一社会信用代码	12330226747383580C
登记状态	正常

（二）宁海县土地储备中心的资格

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《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）。根据该通知，宁海县土地储备中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC330226。

综上，本所律师经核查后认为，截至本法律意见书出具之日，宁海县土地储备中心有效存续。根据中国有关法律、行政法规，宁海县土地储备中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且已被纳入自然资源部截至本法律意见书出具之日颁布的土地储备机构目录，具备作为项目实施主体的资质。

三、项目概况

（一）本项目专项债券发行额度

根据《2026 年度宁波市政府专项债券宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（致同咨字[2025]NB0283 号）（以下简称“财务评估报告”），本项目专项债券发行金额为 50,000 万元，筹措的资金以满足项目实施需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（二）项目建设地点

本项目位于宁海县跃龙街道。

（三）项目建设内容

根据《财务评估报告》，本项目位于宁海县跃龙街道，东至银菊北路，南至中山西路西至外环西路，北至怡惠西路，收储面积 197.35 亩。项目区内现状为其他林地 2.85 亩，公园绿地面积约 20 亩，工业用地、商业服务业设施用地等共计 174.5 亩。

（四）项目批复情况及实施情况

本项目于 2025 年 3 月 28 日已取得《宁波市人民政府关于 2025 年宁波市土地储备供应计划的批复》（甬政发〔2025〕26 号），宁波市人民政府原则同意宁波市土地储备供应计划，本项目地块已纳入该计划。

本项目已经宁海县土地储备中心及其主管部门、宁波市财政局等相关部门根据审查要点进行实质审查，符合土地储备专项债券申报要求，具备实施条件。

本项目分两期进行土地储备。其中，项目一期已纳入宁海县 2025 年土地储备年度计划及土地储备三年滚动计划，二期也已纳入土地储备三年滚动计划。

综上，本所律师认为本项目已纳入宁波市土地储备供应计划，并已取得相关批复，基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，后续项目需根据收储进度，按照有关法律、法规的规定办理审批手续。

四、本期债券项目资金筹措及投向情况

根据《财务评估报告》，本项目静态总投资 59,480 万元，其中项目资本金 9,480 万元，占比 15%；发行地方政府专项债券 50,000 万元，占比 78%；考虑各期专项债券利率情况，需增加付息资金 4,245 万元，占比 7%。本项目拟取得地方政府专项债券资金共计 50,000 万元，根据项目总投资和实施进度，2025 年已申请专项债券 26,000 万元，期限为 5 年；2026 年计划申请专项债券 24,000 万元，发行利率暂按 1.75% 考虑。债券还本付息方式均按分年付息，到期还本。

综上，本所律师认为，本项目的资金来源为政府财政资金及发行专项债募集

资金，本期发行的资金拟用于项目建设，符合相关法律法规和规范性文件规定。

五、项目财务效益预测及财务分析情况

根据《财务评价报告》，本期债券以建成后土地出让金收入作为专项债券主要还款来源，经测算，项目运行期间，预计可产生收入 134,365.71 万元。本项目涉及的成本费用主要为土地出让产生的专项资金，即 32,088.59 万元。

本项目债券存续期内预计总收入 134,365.71 万元，预计总成本 32,088.59 万元，预计总收益 102,277.12 万元，可用于偿还债券本息的收益 102,277.12 万元。该项目发行债券总额 50,000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，拟发行的 5 年期债券按照 1.75% 的利率测算，债券利息总额 4,245 万元，债券本息合计 54,245 万元。项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.89，项目预期收益与融资达到平衡。经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 161,757.12 万元，现金流出总额 113,725 万元，期末资金结余 48,032.12 万元，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.89，项目现金流与融资达到平衡，

综上，本所律师认为，在致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益能有效覆盖专项债券本息，符合项目预期收益和融资自求平衡的要求。

六、本期债券中介服务机构

（一）会计师事务所

致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所作为本期债券的评估机构，出具了编号为致同咨字[2025]NB0283 号《2026 年度宁波市政府专项债券宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所持有宁波市海曙区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330203316849852G 的《营业执照》，并持有编号为 110101563301 的《会计师事务所执业证书》，具备相应的从业资格。

经本所律师核查，致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所系已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财务评估咨询报告的资质。

（二）律师事务所

浙江和义观达律师事务所作为本期债券的专项法律顾问出具《法律意见书》。浙江和义观达律师事务所现持有浙江省司法厅颁发的第 313300004195282508 号《律师事务所执业许可证》，并通过了年度律师事务所考核，本期债券法律意见书上签字的律师为茅迪群律师和孙国庆律师，茅迪群律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为 13302200911243218 律师证，孙国庆律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为 13302200910876106 律师证。在出具本法律意见书时，上述两位律师均持有通过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师经核查后认为，浙江和义观达律师事务所及签字律师具备出具本期债券法律意见书的资质。

综上所述，本所律师认为，会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，其已对本项目出具了专业性意见。

七、结论意见

本所律师通过审核核查本期债券对应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：

1、截止到本意见书出具之日，本次债券发行的发行主体宁波市人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格，实施主体宁海县土地储备中心是具有独立法人资格的法人，且已被纳入自然资源部截至本法律意见书出具之日颁布的土地储备机构目录，具有实施宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备专项债券项目的主体资格。

2、本期债券对应项目已取得现阶段相关项目审批文件，项目合法合规。

3、在致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益能有效覆盖专项债券本息，符合项目预期收益和融资自求平衡的要求。

4、本期债券的中介服务机构会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续，具备相应的从业资质，均已对本期债券对应项目出具了专业性意见。

综上所述，本所律师认为：

本期债券对应项目符合国发〔2014〕43号、财预〔2017〕89号、财预〔2016〕155号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号、自然资发〔2024〕242号、自然资规〔2025〕2号等相关法律法规、规范性文件和相关政策要求，本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式四份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）



(此页无正文，为《浙江和义观达律师事务所关于宁海县大湾塘一期、二期地块
土地储备专项债券项目法律意见书》之签章页)



浙江和义观达律师事务所

茅迪群

经办律师： _

茅迪群

经办律师： 孙国庆

孙国庆

2015 年 12 月 24 日