

【2025】天泰甬民字第 00096 号

关于东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目
之
法律意见书

北京天驰君泰（宁波）律师事务所

二〇二五年十二月

目 录

第一部分 前言	1
第二部分 释义	2
第三部分 律师声明	3
第四部分 正文	4
一、项目实施机构	4
二、项目情况	4
三、项目收益与融资自求平衡	5
四、中介机构及相关文件	6
五、法律风险提示	7
六、结论性意见	8
第五部分 结尾	10

第一部分 前言

敬致：宁波市鄞州区土地储备中心

北京天驰君泰（宁波）律师事务所接受宁波市鄞州区土地储备中心的委托，指派南虹律师、王彬洁律师为东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目发行的相关事宜出具法律意见书。

本所律师依据《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）、中共中央办公厅、国务院办公厅《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》（2019 年 6 月 10 日印发）、财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、财政部《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）、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）、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）、自然资源部《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）、自然资源部、财政部《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）等有关法律、法规、规章和其他规范性文件的规定，遵循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。

第二部分 释义

除非文义另有所指，下列词语之特定含义如下：

市政府	指	宁波市人民政府
政府/贵方	指	宁波市鄞州区土地储备中心
本项目/本次发行	指	东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目
中会华事务所	指	中会华（宁波）会计师事务所有限公司
《财务评估报告》	指	中会华（宁波）会计师事务所有限公司【中会华债咨[2025]第 099 号】《东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目财务评价报告书》
本所	指	北京天驰君泰（宁波）律师事务所
本所律师	指	南虹律师与王彬洁律师
本法律意见书	指	北京天驰君泰（宁波）律师事务所【（2025）天泰甬民字第 00096 号】《关于东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目之法律意见书》
元	指	中国法定本位币人民币元

第三部分 律师声明

1、本法律意见书是基于出具日以前已发生或存在的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律、法规、规章和其他规范性文件的理解而出具的。

2、本所仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级、资产评估、评价咨询等非法律的专业事项发表意见。在本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级、资产评估、评价咨询等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

3、本所律师出具本法律意见书依赖于贵方已向本所律师提供的文件资料。对于本法律意见书至关重要而又无法或难以得到证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门或其他有关单位或其他有关机构出具的证明文件作出判断。

4、本所同意实施主体部分或者全部在发行文件中自行引用或按主管部门要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供实施主体为本次发行目的之使用，未经本所书面同意，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。

5、本所同意将本法律意见书作为本期政府专项债券申请发行的法律文件，随同其他材料一同报送。

第四部分 正文

一、主体资格

根据本所收到的材料和信息，本项目实施机构为宁波市鄞州区土地储备中心，符合申报资格，基本情况如下：

机构名称：宁波市鄞州区土地储备中心。

统一社会信用代码：12330227726387750M。

土地储备机构名录代码：TC330212。

负责人：陈耀平。

住所：宁波市鄞州区惠风东路 228 号。

二、土储债项目情况

根据本所收到的材料和信息，项目情况如下：

（一）项目概况

- 1.项目名称：东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目。
- 2.项目实施主体：宁波市鄞州区土地储备中心。
- 3.建设地点：本项目位于宁波市鄞州区东钱湖镇。
- 4.项目实施周期：2026 年 1 月至 2032 年 12 月，实施周期约为 84 个月。
- 5.开发模式：根据自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发《土地储备管理办法》的通知（自然资规〔2025〕2 号），依法收回且原使用权已注销的国有建设用地、收购的国有建设用地、行使优先购买权取得的国有建设用地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、其他依法取得的国有建设用地等均纳入土地储备范围。本项目实施储备的方式为收购。
- 6.项目投资概算：项目静态总投资为 18400 万元，其中用于拆

迁安置补偿费用 16732 万元。债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 1609 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 20009 万元。

（二）项目批准情况

本项目已纳入宁波市鄞州区年度土地储备计划。

三、项目资金情况

根据本所收到的材料和信息，本项目资金来源和资金用途方案如下：

（一）资金来源

本项目静态总投资 18400 万元，其中专项债券 18400 万元，占比 100%。债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 1609 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 20009 万元。

（二）资金用途

本项目募集的资金用于东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目。根据中会华事务所于 2025 年 12 月出具的《东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目财务评价报告书》，本项目相关预测如下：

1. 土地出让净收益

该项目建成后，通过项目产生的收入偿还本次专项债券本息，主要效益为土地出让收入，扣除 30.2% 市级统筹政策性资金后项目运营期可实现土地出让净收益合计 51426 万元。

2. 债券还本付息安排

本项目通过地方政府专项债券融资 18400 万元。本项目 2026 年计划发行 16600 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限五年；2027 年计划发行 1800 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限五年。假设债券于上半年发行，存续期内每半年付息一次，最

后一年偿还本金并支付最后一次利息。

综上所述，本项目专项债券应付利息合计 1609 万元，本息合计 20009 万元。

5. 收益与融资平衡情况

经测算，该项目建设完成后，可实现土地出让收入 73636 万元，项目实现的净收益 51426 万元。该项目发行债券总额 18400 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 20009 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 2.57 倍，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 71435 万元，现金流出总额 38409 万元，期末资金结余 33026 万元。该项目发行债券总额 18400 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 20009 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 2.65 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

综上，本所律师认为，经中会华事务所评估结果显示，在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，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 2.57 倍，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 2.65 倍，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡的要求。

四、中介服务机构

（一）财务评价报告书

本项目由中会华（宁波）会计师事务所有限公司出具财务评价报告书。

根据中会华事务所的营业执照、执业证书，中会华（宁波）会计师事务所有限公司是经浙江省财政厅许可并登记在宁波市市场

监督管理局的有限责任公司（自然人投资或控股），统一社会信用代码为 91330201557967462N，注册地址为浙江省宁波高新区菁华路 188 号 2 幢 206-81 室，最新年报地址为浙江省宁波市鄞州区江南路 289 号明州商务大厦 301，经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年底决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）”。

本所律师认为，中会华（宁波）会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本项目出具《东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目财务评价报告书》的资质。

（二）法律意见书

本所对本项目的实施机构、项目批准情况及项目资金来源、资金收入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，持有浙江省司法厅 2018 年 4 月 19 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31330000MD0187271C。本法律意见书由南虹律师和王彬洁律师签署，并由本所加盖章。南虹律师和王彬洁律师均持有浙江省司法厅颁发的《律师执业证》。

五、法律风险提示

1、政策风险

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对投资的相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。

2、社会风险

项目推进过程中涉及土地征收、拆迁安置时遇到争议问题，如果处理不当易引发社会矛盾和公共事件，影响被征群体的满意度，产生一定社会风险。

3、利率波动风险

在本次发行债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。本次发行债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

4、偿付风险

本期债券对应项目主要效益为土地出让收入，上述收入均存在一定程度的不确定性，相关成本和费用亦存在一定的不确定性

六、结论

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规、规章和规范性文件的相关规定，最终发表如下意见，截至本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券涉及的项目实施机构系依法成立的机关法人，具有独立法人地位，具备本期专项债券项目实施主体资格，可以依法实施东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目。

2.本期专项债券涉及的东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目经法定审批程序获得了相关部门的批准。

3.本项目资金来源于自有资金、地方政府专项债券，募集资金用于东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目。

4.在中会华（宁波）会计师事务所有限公司和相关单位对项目

收益预测及其所依据的各项假设前提实现的前提下，预期专项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。

5.为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的业务资质。

（以下无正文）

第五部分 结尾

本法律意见书经承办律师签字，并经本所加盖章后生效。

（以下为《北京天驰君泰（宁波）律师事务所关于东钱湖镇 211 北侧地块土地储备项目申请发行政府专项债券之法律意见书》签署页）

本法律意见书的出具日为：2025 年 12 月 30 日

律师事务所（盖章）：



经办律师（签字）：南虹，执业证号：13302201711494646

经办律师（签字）：张林仍，执业证号：13302202411753373