

北京大成（厦门）律师事务所

关于 2026 年厦门市土地储备专项债券（二期）

——2026 年厦门市政府专项债券（九期）

2025 年思明区土地储备项目（一期）

之

法律意见书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成（厦门）律师事务所

www.dacheng.com

厦门市思明区岭兜西路 623 号思明设计中心 8 层（361005）

8/F, Xiamen Siming Design Center, No.623 Lingdou West Road

Siming District, 361005, Xiamen, China

Tel: +86 592-5167799 Fax: +86 592-5162299

目 录

释义.....	2
一、本期债券的发行的基本情况.....	5
二、本次债券的发行主体资格.....	5
三、项目情况.....	5
（一）项目概况.....	5
（二）项目实施单位.....	6
（三）项目证明文件.....	7
四、项目资金情况.....	7
（一）偿债资金来源.....	7
（二）项目资金平衡安排.....	7
五、本期发行的发行文件及发行有关机构.....	8
（一）《信息披露文件》.....	8
（二）信用评级机构及评级报告.....	8
（三）审计机构及评价报告.....	9
（四）法律顾问及法律意见书.....	9
六、本期债券的风险因素.....	10
（一）项目建设与运营风险及其应对措施.....	10
（二）项目收益风险与其他风险.....	10
七、结论性意见.....	11

释义

简称	指	释义
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
本所	指	北京大成（厦门）律师事务所
本所律师	指	本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
实施单位	指	厦门市自然资源资产发展中心（厦门市土地房屋征收事务中心）
本期债券	指	2026年厦门市土地储备专项债券（二期）——2026年厦门市政府专项债券（九期）2025年思明区土地储备项目（一期）
本项目、项目	指	2025年思明区土地储备项目（一期）
《实施方案》	指	《2026年厦门市土地储备专项债券（二期）——2026年厦门市政府专项债券（九期）2025年思明区土地储备项目（一期）实施方案》
《财务评估报告》	指	嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）出具的知联中佳咨[2026] 0027号的《财务评估报告》
《信用评级报告》	指	联合资信评估有限公司出具的（2026）4338号《信用评级报告》
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《北京大成（厦门）律师事务所关于2026年厦门市土地储备专项债券（二期）——2026年厦门市政府专项债券（九期）2025年思明区土地储备项目（一期）之法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法（2018修正）》
国函〔1988〕60号	指	《国务院关于厦门市实行计划单列的批复》
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2020〕43号	指	关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知
财预〔2016〕155号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2017〕89号	指	《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〔2018〕34号	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
元	指	人民币 元

致 厦门市财政局：

接受贵局委托，北京大成（厦门）律师事务所担任本期发行事项的专项法律顾问，对本期发行出具法律意见书。

声 明

根据《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕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）《地方政府专项债务预算管理办法》（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）《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 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》等法律、法规及规范性文件，本所律师对本期发行有关事项进行了审查，查阅了本所认为出具本法律意见书所需文件，并就相关事项进行了必要的询问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，据此出具本法律意见书。

本法律意见书仅就相关法律问题发表法律意见，并不对相关财务、审计、资产评估、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书对有关财务评估报告、信用评级报告、可行性研究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，本所并不具有核查及判断该数据、结论是否真实、准确的资格和能力。

本所律师遵循勤勉尽责、诚实信用原则，严格履行职责。本所律师向厦门市各级财政部门提出了应向本所律师提供的资料清单，得到了厦门市各级财政部门依据该清单提供的资料、文件和对相关问题的说明，本所律师还就本期发行所涉及的有关问题向厦门市各级财政部门以及项目实施单位相关人员作了询问并进行了必要的讨论，各级财政部门向本所提供了为出具本法律意见书所必需的原始材料、副本材料或者口头证言。

对于出具本法律意见书至关重要但又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或其他相关单位出具的证明文件。本所律师相信相关政府部门出具的资料、文件具有公信力，本所律师确认其真实性，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实、本所律师对相关事实的了解以及对中国现行法律的理解而出具。本所律师判定某些事项是否合法、有效是依据该等事项发生时生效并适用的法律、行政法规，也充分考虑到有关政府部门给予的批准和确认。

本法律意见书仅供本期发行之目的使用，非经本所事先书面许可，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发行必备的法律文件，并可随同其他材料一同上报。本所同意委托人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、本期债券的发行的基本情况

根据《信息披露文件》记载，本期债券的主要发行要素如下：

1.债券名称：《2026 年厦门市土地储备专项债券（二期）——2026 年厦门市政府专项债券（九期）2025 年思明区土地储备项目（一期）》

2.发行人：厦门市人民政府；

3.品种：固定利率债券；

4.发行规模（厦门市）：人民币 2 亿元；

5.债券期限：7+3 年期；

6.还本付息方式：每半年支付一次利息，含提前赎回权。发行人将于 2033 年 6 月 30 日前 15 个工作日，在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告，若发行人在 2033 年 6 月 30 日行使赎回权，则于 2033 年 6 月 30 日偿还本金并支付最后一次利息；若发行人在 2033 年 6 月 30 日未行使赎回权，则于 2036 年 6 月 30 日偿还本金并支付最后一次利息。；

7.信用评级情况：经联合资信评估股份有限公司评定，本期债券信用等级为 AAA；

8.发行方式：招标发行

二、本次债券的发行主体资格

根据《实施方案》《信息披露文件》，本次发行的主体为厦门市人民政府，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于 2025 年思明区土地储备项目（一期）项目。根据《预算法》、国函〔1988〕60 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文的相关规定，发行人厦门市人民政府具备发行本专项债券的主体资格。

三、项目情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，建设项目的基本情况如下：

1、主要规划建设内容

本项目拟收储中外运地块（西郭），收储国有建设用地面积 4.14 公顷（具体以实际交地为准）。拟收储上述地块作为政府储备用地。

2、项目的公益性和社会经济效益

根据《实施方案》，土地收储后预计可形成 28000 平方米可出让用地规模。各项计提包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等，其中，农业土地开发资金按 13.5 元/平方米计提，农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金均按土地出让收益的 10%计提；印花税按土地出让收入的 0.05%计算。

项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（二）项目实施单位

根据《实施方案》，本项目的实施机构系厦门市自然资源资产发展中心。根据厦门市自然资源资产发展中心提供的由厦门市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>），实施单位的基本情况如下：

企业名称	厦门市自然资源资产发展中心（厦门市土地房屋征收事务中心）
统一社会信用代码	123502001549897397
法定代表人	李桂明
住所	福建省厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦
营业期限	自 2024 年 10 月 12 日至 2029 年 10 月 11 日
开办资金	人民币 2,432,765 万元
企业类型	事业单位
宗旨和业务范围	协助履行全民所有土地、矿产、森林、湿地、水、海洋等自然资源资产管理和收益管理职责，承担厦门市域范围全民所有自然资源资产前期整备、管护利用、有偿使用及财政投资项目的土地房屋征收等方面技术性、辅助性和事务性工作。
举办单位	厦门市自然资源和规划局

本所律师认为，实施单位系厦门市自然资源和规划局举办并依法登记的事业单位，经厦门市人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于厦门市自然资源和规

划局、承担厦门市土地储备工作的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续。

（三）项目证明文件

根据《实施方案》，本项目已经取得的主要证明文件如下：厦门市滨北超级总部基地建设指挥部《第三次会议的纪要》（〔2020〕3号）、厦门市央企、总部和金融招商组《第十三次会议的纪要》（〔2021〕2号）、厦门市人民政府《专题会议纪要》（〔2023〕190号）。项目已纳入厦门市2025年土地储备计划，已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码。

上述地块土地权属未涉及抵质押、查封等情况。

综上，本所律师认为，本期债券募集资金拟投资的项目符合地区发展规划，现已取得部分证明文件。项目建设实施过程中，实施单位和建设单位应严格按照有关建设程序执行，办理规划、环保、立项审批、开工审批和竣工验收等有关手续，并确保各有关职能部门意见贯彻落实。

四、项目资金情况

（一）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目投资估算总额39990.30万元，其中财政资金1980.30万元，占比4.95%；拟发行专项债券38010.00万元，占比95.05%，其中2025年已发行5000万元，2026年计划发行33010万元（其中本次计划发行20000万元）。债券期限均为7+3年。

本项目偿债资金来源于土地出让收入，土地出让收入扣除各项计提和印花税后净收益作为专项债券还款来源。

详细的项目总投入情况与资金筹措方案情况，请见本项目《实施方案》“二、项目投资估算及资金筹措”。

（二）项目资金平衡安排

根据财预〔2017〕89号文的要求，“各地试点分类发行专项债券的规模应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”“分类发行专项债券建设的项目，

应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

根据《实施方案》《财务评估报告》，本期债券存续期内专项债券还本付息的资金覆盖倍数可达到 1.49 倍，在计算期内，项目累计资金流入 120490.30 万元，累计资金流出 96301.84 万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有 24188.46 万元累计现金结余。基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，在考虑了收益、利率等因素变动后，项目现金流仍能足额覆盖债券的本息。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》《财务评估报告》，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，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）的有关规定。

五、本期发行的发行文件及发行有关机构

（一）《信息披露文件》

《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方经济状况、地方政府债务状况，披露了主要发行要素。

（二）信用评级机构及评级报告

委托人委托联合资信评估股份有限公司作为本期债券的信用评级机构。

1、信用评级机构

根据联合资信评估股份有限公司提供的资料，联合资信评估股份有限公司持有北京市朝阳区市场监督管理局于 2020 年 9 月 17 日核发的统一社会信用代码为 91110000722610855P 的《营业执照》、中国证券监督管理委员会于 2018 年 8 月 29 日核发的编码为 ZPJ005 的《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》；经查阅联合资信评估股份有限公司在中国证券监督管理委员会的“证券评级机构名录”的备案记录，查询中国人民银行“评级结果可以在银行间债券使用的评级机构名单”，查阅中国银行保险监督管理委员会《关于认可 7 家信用评级机构能力备案的公告》（保监公告[2013]11 号），本所律师认为，联合资信评估股份有限公司系经依法批准在中国境内设立并合法存续的信用评级机构，具备为本期债券提供信用评级的从业资格。

2、信用评估报告

联合资信评估股份有限公司为本期发行出具了《信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA。

（三）审计机构及评价报告

委托人委托嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）为本期债券的审计机构。

1、审计机构

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）持有嘉兴市南湖区行政审批局于 2021 年 8 月 17 日核发的统一社会信用代码为 91330402674770183G 的《营业执照》、浙江省财政厅于 2021 年 9 月 13 日核发的证书编号为“33000368”的《会计师事务所执业证书》。

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）系经依法批准在中国境内设立并合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的从业资格。

2、财务评估报告

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）出具《财务评估报告》，认为“通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，在满足假设条件的前提下，项目全生命周期债券本息资金覆盖倍数可达到 1.49 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在考虑了项目收益、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。本期拟发行的 2 亿元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。”

（四）法律顾问及法律意见书

委托人委托北京大成（厦门）律师事务所作为本期债券的专项法律顾问。本所成立于 2008 年，现持有福建省司法厅于 2020 年 1 月 8 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码 3150000671272453A，经办律师王春阳持有福建省司法厅核发的执业证号为 13502201710431362 的《律师执业证》，经办律师刘欣持有福建省司法厅核发的执业证号为 13502201510720400 的《律师执业证》，本所和本所律师具有为本期债券出具法律意见书的从业资格。

综上，本所律师认为，委托人就本期债券披露了主要发行要素，为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

六、本期债券的风险因素

（一）项目建设与运营风险及其应对措施

根据《实施方案》《财务报告》，本期债券存在的主要项目建设风险以及风险评价情况如下：

1、项目建设风险

（1）土地收储风险。收储成本和收储进度是本项目主要的土地收储风险因素，收储过程中因拆迁费用增加、原材料价格上涨、劳动力成本上涨等情况，可能影响被收储单位实际清退成本和进度，进而影响收储交地和出让进度，对项目收益的实现产生不利影响。

（2）社会风险。项目实施过程中，可能涉及被收储单位地块与原承租户的相关纠纷，并因此产生信访等社会风险。

2、风险应对措施

（1）土地收储方面，项目单位将切实做好前期征拆摸底调查工作，加强土地收储组织管理，保证收储成本和进度。

（2）社区管理方面，项目单位将协助被收储企业，协调所在地各级政府部门，加强对承租商户加强引导和宣传教育，妥善处理搬迁清退事宜。

（二）项目收益风险与其他风险

1、利率风险

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、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，本期债券在存续期限内，不排除市场利率波动的可能性。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给本期债券投资者的实际收益水平带来一定的不确定性。

2、评级变动风险

厦门市在国家发展全局中具有重要的政治、经济地位，在社会经济发展方面取得了瞩目的成就。长期以来，厦门市社会经济快速发展，财政收入稳定增长，地方债务风险可控。基于厦门市整体发展情况及本期债券较低的偿付风险，联合资信评估股份有限公司给予本期债券信用等级评定为 AAA。本期债券存续期内，如果出现宏观经济的剧烈波动，导致厦门市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除委托人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而给本期债券投资者带来一定的风险。

3、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业或个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。但如果国家税收政策发生调整，可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

4、融资自求平衡偏差的风险

根据《财务报告》，由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。《财务报告》是基于项目预测数据进行的分析和评估，并非对预测数据承担保证责任。由于债券存续期间较长，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化，或者预测依据的可行性研究、实施方案等资料及重要估计出现偏差，则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差。

七、结论性意见

基于以上内容，本所律师认为：

1、本期债券发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

2、项目实施单位系厦门市自然资源和规划局举办并依法登记的事业单位，经厦门市人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于厦门市自然资源和规划局、承担厦门市土地储备工作的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续。

3、本项目已取得部分证明文件，项目建设实施过程中，实施单位和建设单位应严格按照有关建设程序执行，办理规划、环保、立项审批、开工审批和竣工验收等有关手续，并确保各有关职能部门意见的贯彻落实。

4、本期债券发行募集资金由项目实施单位专项用于对应的 2025 年思明区土地储备项目（一期）建设项目，相应财政部门纳入本级政府性基金预算管理，本期债券发行募集资金项目可以实现项目收益与融资自求平衡，但不排除因债券存续期限较长而发生数据预测偏差的风险。总体符合《预算法》、财预〔2017〕89 号文等法律、文件的相关要求。

5、为本期债券发行提供服务的信用评级机构、审计机构、法律顾问均具备相应的从业资格。

本法律意见书经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本一式四份，具有同等法律效力。

（本页无正文，为《北京大成（厦门）律师事务所关于 2026 年厦门市土地储备专项债券（二期）——2026 年厦门市政府专项债券（九期）2025 年思明区土地储备项目（一期）之法律意见书》签字页）

北京大成（厦门）律师事务所



负责人：_____

林镜桂



经办律师：_____

王春阳

经办律师：_____

刘欣

年 月 日