

浙江导司律师事务所

关于

宁波市鄞城集团有限责任公司

2026 年度第一期中期票据

之

法律意见书

宁波市和义路 168 号万豪中心 12 楼

电话 (Tel) : (0574) 87305858

传真 (Fax) : (0574) 87292631



目 录

释 义	1
一、发行主体	3
(一) 发行人的主体资格	3
(二) 发行人为非金融企业	4
(三) 发行人接受交易商协会自律管理	4
(四) 发行人历史沿革	4
(五) 发行人依法有效存续	6
二、本次发行的批准和授权	7
(一) 本次发行的内部决议和批准	7
(二) 本次发行的注册程序	7
三、发行文件及发行有关机构	8
(一) 募集说明书	8
(二) 审计报告	8
(三) 法律意见书	9
(四) 承销商	9
四、本次发行的重大法律事项及潜在法律风险	9
(一) 募集资金用途	10
(二) 公司治理结构	10
(三) 业务运营情况	11
(四) 资产受限情况	13
(五) 或有事项	14
(六) 重大资产重组	15
(七) 信用增进情况	15
(八) 存续债券情况	15
(九) 关于本期中期票据的投资者保护相关内容	15
(十) 关于是否符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的 相关文件要求的核查	16
五、总体结论性意见	18

释义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

发行人/公司	指	宁波市鄞城集团有限责任公司
本期债券	指	宁波市鄞城集团有限责任公司 2026 年度第一期中期票据
本次发行	指	宁波市鄞城集团有限责任公司发行 2026 年度第一期中期票据事宜
《公司章程》	指	现行有效的《宁波市鄞城集团有限责任公司章程》
本法律意见书	指	《浙江导司律师事务所关于宁波市鄞城集团有限责任公司 2026 年度第一期中期票据之法律意见书》
《募集说明书》	指	为本次债券发行制作的《宁波市鄞城集团有限责任公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》
宁波银行/主承销商/簿记管理人	指	宁波银行股份有限公司
德威会计师事务所	指	浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）
市政府	指	宁波市人民政府
市国资委	指	宁波市人民政府国有资产监督管理委员会
《审计报告》	指	德威会计师事务所出具的德威审字（2024）ZA0003 号、德威审字（2025）ZA0003 号、德威审字（2026）ZA0002 号审计报告
本所	指	浙江导司律师事务所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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》
《发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》
《工作规程》	指	《非金融企业债务融资工具注册工作规程》
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》
《注册规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具注册规则》
《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》
《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》
《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》
最近三年及一期/报告期	指	2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 3 月末
报告期末	指	2026 年 3 月 31 日
元、千元、万元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元

浙江导司律师事务所
关于宁波市鄞城集团有限责任公司
2026 年度第一期中期票据
之法律意见书

致：宁波市鄞城集团有限责任公司

浙江导司律师事务所（以下简称“本所”）接受宁波市鄞城集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）之委托，就发行人申请发行宁波市鄞城集团有限责任公司 2026 年度第一期中期票据事宜，担任发行人的专项法律顾问。

根据《公司法》《管理办法》《发行规则》《工作规程》《业务指引》《注册规则》《募集说明书指引》《信息披露规则》《中介服务规则》等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照交易商协会规则指引，就发行人本次发行事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、本所律师按照交易商协会规则指引以及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。

二、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和我国现行法律、法规和规则指引，并基于对有关事实的了解和对中国法律的理解发表法律意见。

三、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，对本次发行的合法合规性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、误导性陈述及重大遗漏。

四、本法律意见书仅就本次发行有关的中国法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、信用评级等非法律专业事项发表评论。本法律意见书所涉该等内容，均为严格按照有关中介机构出具的报告和公司的相关报告引述，并不意味着本所律师对其真实性作出任何明示或默示的保证。

五、发行人向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而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、发行人或其他有关机构出具的证明文件而出具本法律意见书。

七、本所律师同意将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件之一，随同其他材料呈交易商协会备案，同意将本法律意见书作为公开披露文件，并依法对所出具的法律意见承担责任。

八、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所出具法律意见如下：

一、发行主体

（一）发行人的主体资格

发行人现持有浙江省宁波市鄞州区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913302127503813759 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称：宁波市鄞城集团有限责任公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：浙江省宁波市鄞州区中河街道四明东路 588 号

法定代表人：郁柏其

注册资本：292,677.00 万元

成立日期：2003 年 7 月 11 日

营业期限：2003 年 7 月 11 日至长期

经营范围：一般项目：实业投资；基础工程、市政工程、交通工程、水利

工程、绿化工程设计、施工；旅游项目开发；养老服务；商业项目招商服务；房屋出租；资产管理；物业管理；产业投资；股权投资；产业园区管理服务；文化创意服务；停车场管理服务；广告服务；医疗投资；教育投资；医疗投资管理；教育投资管理；营利性医疗机构筹建。[未经金融等监管部门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）资等金融业务]（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本所律师认为，发行人是依法设立并有效存续的国有控股有限责任公司，具有法人资格。

（二）发行人为非金融企业

根据发行人的确认并经本所律师核查发行人现行有效的《营业执照》，发行人依照《营业执照》规定的经营范围开展经营，未持有金融监管部门授予的金融业务许可证，亦未实际从事金融业务。因此，本所律师认为，发行人属于具有法人资格的非金融企业，符合非金融企业发债的主体要求。

（三）发行人接受交易商协会自律管理

经本所律师核查交易商协会网站，发行人系交易商协会的企业类会员，接受协会自律管理。

（四）发行人历史沿革

1. 2003 年 7 月 11 日，发行人经宁波市鄞州区人民政府《关于建立宁波市鄞州区城市建设投资发展有限公司的通知》（鄞政发〔2003〕54 号）设立，公司名称为宁波市鄞州区城市建设投资发展有限公司，注册资本为人民币 20,000.00 万元，出资人为宁波市鄞州区国有资产管理委员会（以下简称“鄞州区国资委”），持有公司 100.00%的股权，并依法办理了验资和登记手续。

2. 2007 年 12 月 25 日，发行人根据鄞州区国资委于 2007 年 12 月 24 日作出的《关于同意区城投公司增加注册资本的批复意见书》进行了变更，注册资本增加人民币 20,000.00 万元，并依法办理了验资和变更登记手续。

3. 2013 年 6 月 6 日, 发行人根据鄞州区国资委于 2013 年 6 月 3 日作出的《宁波市鄞州区城市建设投资发展有限公司股东决定书》进行了变更, 公司原经营期限 15 年变更为长期, 并依法办理了变更登记手续。

4. 2015 年 11 月 12 日, 发行人进行增股扩股, 由新股东国开发展基金有限公司认缴出资人民币 4,000.00 万元, 注册资本由原来人民币 40,00.00 万元增至人民币 44,000.00 万元; 股权结构变更为鄞州区国资委持有发行人 90.91% 股权、国开发展基金有限公司持有发行人 9.09% 股权。并依法办理了验资和变更登记手续。

5. 2017 年 12 月 21 日, 鄞州区国资委收购国开发展基金有限公司持有的发行人 9.09% 股权, 收购后, 鄞州区国资委持有发行人 100.00% 股权。并办理了变更登记手续。

6. 2018 年, 根据《宁波市鄞州区国有资产管理委员会关于设立宁波市鄞城集团有限责任公司的决定》(鄞国资委〔2018〕6 号), 发行人名称变更为“宁波市鄞城集团有限责任公司”, 注册资本变更为 25.00 亿元, 出资方式变更为以货币出资 14.57 亿元, 发行人股东鄞州区国资委以在宁波市江东房产物业有限公司的股权出资 0.13 亿元、在宁波市鄞州国有资产投资有限公司的股权出资 9.30 亿元、以实物出资 1.00 亿元。

7. 2020 年 7 月 29 日, 鄞州区国资委划转 3.0694% 股权给浙江省财务开发有限责任公司, 划转后, 鄞州区国资委持有发行人 96.9306% 股权, 浙江省财务开发有限责任公司持有 3.0694% 股权, 企业类型变更为有限责任公司(国有控股), 并办妥了工商变更登记手续。截至本报告基准日, 发行人注册资本与股权结构未发生其他变更, 发行人注册资本和实收资本均为 25.00 亿元。

8. 2024 年 4 月 28 日, 发行人召开 2024 年第二次临时股东会决议, 经全体股东商定, 公司注册资本由 25.00 亿元变更为 27.7541 亿元, 即增加 2.7541 亿元, 由股东宁波市鄞州区国有资产管理委员会认缴。增资后宁波市鄞州区国有资产管理委员会持有发行人 97.2352% 股权, 浙江省财务开发有限责任公司持有发行人 2.7648% 股权。

9. 2024 年 12 月 27 日，发行人控股股东和实际控制人“宁波市鄞州区国有资产管理委员会”已更名为“宁波市鄞州区国有资产管理中心”，发行人相应工商变更于 2024 年 12 月 27 日办理完毕，并对应换发营业执照、变更公司章程

10. 2025 年 4 月 25 日，宁波市鄞城集团有限责任公司 2025 年第一次临时股东会决议通过“原公司注册资本为人民币 277,541 万元，现变更为人民币 283,798 万元。增加注册资本 6,257 万元，由股东区国资中心认缴，以货币出资。”增资后区国资中心持有发行人 97.2962% 股权，浙江省财务开发有限责任公司持有发行人 2.7038% 股权。发行人相应工商变更于 2025 年 6 月 26 日办理完毕，并对应换发营业执照、变更公司章程。

11. 2025 年 6 月 27 日，发行人股东“浙江省财务开发有限责任公司”已更名为“浙江省财开集团有限公司”，发行人相应工商变更于 2025 年 12 月 29 日办理完毕，并对应换发营业执照、变更公司章程。

12. 根据鄞政办抄第 87 号抄告单，宁波市鄞州区国有资产管理中心 2025 年向本公司注入货币资金 46,000.00 万元，作为对发行人的增资。宁波市鄞州区人民政府办公室根据财资〔2021〕116 号文件规定，同意发行人以 2024 年 12 月 31 日为基准日，以经审计的净资产为依据，增加发行人注册资本 8,879.00 万元（37,121.00 万元作为溢价部分计入资本公积），同时根据浙财开发〔2026〕17 号文件，浙江省财开集团有限公司持有的发行人股权无偿划转至其全资子公司浙江省浙财社保股权管理有限公司，调整后宁波市鄞州区国有资产管理中心持股 97.3782%，浙江省浙财社保股权管理有限公司持股 2.6218%，变更后注册资本为 292,677.00 万元。发行人已办理相应工商变更。

本所律师认为，发行人设立的程序、资格、条件和方式符合法律、行政法规和规范性文件的规定，并已取得有关政府主管部门的批准或授权，合法有效。发行人历次股本演变，均已取得有关政府主管部门的批准，且发行人已收到相应实收资本，其历史沿革合法合规。

（五）发行人依法有效存续

根据发行人提供的资料并经本所律师适当核查，发行人自成立以来依法有

效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件及公司章程可能影响发行人主体资格合法有效存续的情形。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人是依法设立并有效存续的非金融企业法人，符合《管理办法》《业务指引》及相关自律规则关于发行中期票据主体资格的要求，具备发行本期中期票据的主体资格。

二、本次发行的批准和授权

（一）本次发行的内部决议和批准

根据公司章程规定，发行人于 2026 年 2 月召开宁波市鄞城集团有限责任公司董事会决议，同意公司注册发行规模不超过 5 亿元的中期票据，提请股东会授权公司董事会及董事会授权人士按照相关规定和程序具体办理本次中期票据的注册与发行的相关事宜，授权自股东会决议之日起至上述事项办理完毕之日止。

发行人于 2026 年 2 月作出股东会决议，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行金额不超过 5 亿元的中期票据，同意授权公司董事会及董事会授权人士按照相关规定和程序具体办理本次中期票据的注册与发行相关事宜，授权自本决议落款之日起至上述事项办理完毕之日止。

经上述核查，本所律师认为，发行人本次发行中期票据已取得发行人内部决策机构的决议和批准，该等决议和批准程序正当，符合有关法律、法规、规范性文件以及发行人章程的规定，内容合法有效。

（二）本次发行的注册程序

2026 年 4 月 9 日，交易商协会向发行人出具中市协注（2026）MTN273 号《接受注册通知书》，同意发行人注册总金额为 5.00 亿元的中期票据，有效期 2 年。根据《募集说明书》，发行人本期中期票据拟发行金额为 5.00 亿元，为在注册额度内发行。

综上，本所律师认为，本期中期票据发行已取得必要的批准与授权，上述批准及决议的内容及程序符合有关法律、法规、规范性文件以及发行人章程的规定，合法有效。本次发行已获得《接受注册通知书》，发行后中期票据余额未超过允

许的注册额度。

三、发行文件及发行有关机构

本所律师对本期中期票据发行的发行文件及发行有关中介机构的资质进行了核查，具体如下：

（一）募集说明书

本期中期票据发行的募集说明书由主承销商协助发行人编制。发行人在募集说明书中已按照《募集说明书指引》要求，就重要提示、释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信情况、债务融资工具信用增进、主动债务管理、税项、信息披露安排、持有人会议机制、受托管理人机制、投资人保护条款、违约、风险情形及处置、发行有关机构、备查文件等相关事项，逐一进行了分析和说明。

本所律师认为，发行人已按照《募集说明书指引》的相关要求和规定编制了本次发行的募集说明书，内容包括了《募集说明书指引》要求披露的主要事项，符合《业务指引》《募集说明书指引》《信息披露规则》的相关要求和规定。

需要说明的是：本所的前述确认不包括对有关会计、审计及信用评级等专业事项，本所对有关会计、审计及信用评级等专业事项不发表意见。

（二）审计报告

发行人与本期中期票据发行相关的财务报表的审计机构为德威会计师事务所。德威会计师事务所对发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年度财务报表进行了审计，并出具了“德威审字（2024）ZA0003 号”“德威审字（2025）ZA0003 号”“德威审字（2026）ZA0002 号”标准无保留意见审计报告。

德威会计师事务所持有宁波市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330200MABXY4RW76 的《营业执照》、浙江省财政厅核发的批准设立文号为浙财会〔2022〕59 号的《会计师事务所执业证书》，且德威会计师事务所已通过财政部与证监会联合审核，完成证券服务业务的备案工作。上述审计报告的签字注册会计师出具报告时均持有有效的《注册会计师证书》。

经发行人确认，德威会计师事务所及经办注册会计师与发行人无关联关系。

本所律师认为，德威会计师事务所及经办注册会计师具备依法为本期中期票据发行提供审计服务的资格，与发行人不存在关联关系，符合《管理办法》《中介服务规则》等自律规则的规定。

（三）法律意见书

发行人委托本所为本期中期票据发行提供专项法律服务，本所为发行人本期中期票据发行出具本法律意见书。

本所现持有浙江省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31330000419528234J），本所经办律师持有浙江省司法厅核发的现行有效的《律师执业证》。本所系交易商协会会员且已完成从事证券法律业务的备案工作。本所及经办律师与发行人不存在关联关系。

本所律师认为，本所合法成立且有效存续，系交易商协会会员，具有为本期中期票据发行提供法律服务的资格，与发行人之间不存在关联关系，符合《管理办法》《中介服务规则》等自律规则的规定。

（四）承销商

发行人委托宁波银行担任本期发行的主承销商。发行人已与主承销商签署了《承销协议》，由主承销商按照《承销协议》规定，以余额包销的方式承销发行人本次中期票据。

宁波银行现持有宁波市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330200711192037M）和宁波市金融监督管理局颁发的《金融许可证》（机构编码：B0152H233020001）。经本所律师在交易商协会网站查询，宁波银行现为交易商协会会员。

经发行人确认，宁波银行与发行人无关联关系。

本所律师认为，宁波银行具有承销本期中期票据的主承销业务资格。宁波银行与发行人不存在关联关系。发行人本次发行符合《管理办法》《中介服务规则》的规定。

四、本次发行的重大法律事项及潜在法律风险

（一）募集资金用途

根据募集说明书，发行人本期拟发行 5.00 亿元中期票据，本期中期票据募集资金拟用于归还发行人到期的债务融资工具本金。

发行人承诺，本次发行的中期票据募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。本次发行的中期票据募集资金用途符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。本次发行的中期票据募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。在债务融资工具存续期间内，若变更募集资金用途，将在变更前及时在上海清算所网站和中国货币网披露有关信息。本次发行的中期票据不涉及重复匡算资金用途的情况。

本所律师认为，发行人本次发行募集资金用途符合有关法律法规、国家产业政策以及《业务指引》的规定。

（二）公司治理结构

发行人按照《公司法》《公司章程》及其他法律法规的要求规范公司治理结构，形成由股东会、董事会及其专门委员会、公司党委、总经理及其他高级管理人员组成的公司治理机构，发行人为其运行制定了相应的议事规则和其他规章制度，建立了规范健全的法人内部治理机构。发行人设董事会，董事会由 7 名董事成员组成，其中职工董事 1 名，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会设董事长 1 名。董事长的产生依照《公司法》和市属企业领导人员管理规定，由履行出资人职责的机构出具股东会决议。董事会下设战略与投资委员

会、薪酬与考核委员会、审计委员会，根据工作需要设立提名委员会和其他专门委员会，专门委员会由 3 名以上董事组成，设主任委员 1 名，其中审计委员会由 3 名董事组成。发行人经理层成员一般为 3 至 7 名，设总经理 1 名，对董事会负责，向董事会报告工作，行使法律与章程规定的权利。发行人下设 7 个部门，分别为综合办公室、审计部、计划财务部、战略投资部、资产管理部、招标合约部、前期中心等部门。

根据发行人说明并经本所律师适当核查，公司的董事以及高级管理人员设置、任职资格、选拔流程和任免流程均符合《公司法》和公司章程的规定。公司的董事以及高级管理人员不涉及公务员兼职，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

本所律师认为，发行人具有健全的组织机构及议事规则，组织机构设置及议事规则符合法律、法规和公司章程的规定；发行人现任董事和高级管理人员的任职符合法律、法规和公司章程的规定。

（三）业务运营情况

1. 经营范围

经核查，发行人经营范围为：一般项目：实业投资；基础工程、市政工程、交通工程、水利工程、绿化工程设计、施工；旅游项目开发；养老服务；商业项目招商服务；房屋出租；资产管理；物业管理；产业投资；股权投资；产业园区管理服务；文化创意服务；停车场管理服务；广告服务；医疗投资；教育投资；医疗投资管理；教育投资管理；营利性医疗机构筹建。[未经金融等监管部门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）资等金融业务]（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 业务板块

根据《募集说明书》及发行人说明，发行人主营业务收入构成以工程建设业务、房地产销售业务、保安服务、房屋租赁、物业管理为主，工程检测业务、房屋测绘业务、房屋征拆业务、停车管理、配镜等业务为辅。《募集说明书》还对

发行人各业务板块的业务模式、盈利模式、会计处理模式、业务开展情况等进行了详细地叙述。

根据《募集说明书》及发行人确认，截至报告期末，发行人重要子公司包括宁波市鄞州区新城房地产有限公司、宁波市鄞州中河开发建设有限公司、宁波市鄞城资产管理有限公司、宁波市鄞州区南部新城建设管理有限公司、宁波市鄞城智慧城市建设发展有限公司。

经核查发行人主营业务板块所涉业务资质、抽查各板块所涉业务合同等，报告期内，发行人及合并报表范围内子公司各业务板块所涉经营范围、业务、主要在建工程合法合规、符合国家相关政策，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。

3. 主要在建项目

根据《募集说明书》及发行人说明，截至报告期末，发行人主要在建工程包括鄞州区 JD06-01-20 地块、天童禅寺泥石流地质灾害治理工程、鄞州区 YZ06 地块、鄞州区体育场馆提升及配套设施提升工程、姜山未来社区项目、五乡镇龙汇未来社区、福明未来城做地项目（原汽车东站区块做地成本）、鄞县大道（同德路-镇岚路）改造提升、庆元大道（天童南路-鄞州大道）、金峨路（小江湖路-庆元大道）、奉化江东岸（杭甬高速-鄞州大道）滨江景观带工程、鄞县大道（梅湖至宝瞻公路段）改建工程、鄞县大道（梅湖至宝瞻公路段）综合改造工程、全域国土空间整治东吴示范区平塘村产业园及基础配套设施建设项目、宁波市第六医院扩建工程红线外城市规划道路及公共绿地地下空间、天童南路（绕城高速-环镇路）改造提升工程、它山堰路南延（鄞州大道-庆元大道）工程、和顺社区提升改造工程、三江六岸宁波财富中心段绿化景观工程、王家弄安置小区二期等。

根据发行人说明并经本所律师适当核查，上述在建项目所涉业务符合国发（2010）19 号文、国发（2014）43 号文、国办发（2015）40 号文、国办发（2015）42 号文、财综（2016）4 号文、财预（2017）50 号文、财预（2017）87 号文、国办发（2018）101 号文等相关文件的规定，业务合法合规。

4. 房地产业务

根据募集说明书及发行人说明，发行人的房地产开发业务主要涵盖保障性住房建设、商品住宅开发、特定领域房地产开发（如文旅、养老、科教）等，房地产开发运营主要由下属子公司宁波市鄞州区新城房地产有限公司等公司负责运营，宁波市鄞州区新城房地产有限公司具有房地产开发企业二级资质证书。

根据募集说明书及发行人说明，截至报告期末，发行人房地产业务不存在：

（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、未经批准或违反相关规定擅自分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、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；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发项目的重大合法合规性问题；（8）“囤地”“捂盘惜售”“哄抬房价”“信贷违规”“销售违规”“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；（9）违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；（10）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；（11）因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

5. 重大处罚情况

根据发行人的书面确认，并经本所律师核查，发行人及其合并范围内子公司在报告期内不存在因安全生产、环境保护、产品质量、税务等方面受到重大行政处罚而导致对本次发行构成限制的情形。

综上，本所律师认为，发行人及合并报表范围内子公司的经营范围、业务、《募集说明书》所披露的主营业务在重大方面符合法律法规的规定，符合国家相关产业政策；发行人及合并报表范围内子公司近两年来不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情形。

（四）资产受限情况

根据募集说明书、发行人披露并经本所律师适当核查，截至 2025 年末，发行人受限资产账面价值为 422,071.54 万元，受限资产明细情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	0.80	冻结/圈存
货币资金	44.61	保函保证金
货币资金	343.61	诉讼冻结
存货-姜山未来社区 18 号地块土地使用权	142,143.52	用于宁波市鄞州区新城房地产有限公司借款抵押
存货-姜山未来社区 4 号地块土地使用权	137,983.47	用于宁波市鄞州区鄞投房地产开发有限公司借款抵押
投资性房地产—嘉鄞大厦	30,161.40	用于宁波市鄞州中河开发建设有限公司借款抵押
投资性房地产—水街、天智巷的商业用房	98,519.90	用于宁波市鄞城资产管理有限公司 CMBS 抵押
投资性房地产-洞桥悦邻汇	12,874.23	用于宁波市海曙区悦邻房地产有限公司借款抵押
合计	422,071.54	

经本所律师适当核查，截至 2025 年末，除上述已披露的权利限制外，发行人资产不存在被查封、扣押、冻结等司法强制措施；相关合同内容不违反国家法律、行政法规的禁止性规定，未出现违约情形，未发生争议或法律纠纷，未发现对本次债券发行构成实质性影响的潜在法律风险。

（五）或有事项

1、对外担保

根据募集说明书，经核查对外担保合同及发行人确认，截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 3800.00 万元，占 2025 年末净资产和总资产的比例分别为 0.23%和 0.08%，明细如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保授信金额	实际对外担保金额	担保起止日期
宁波鄞城集团有限责任公司	宁波市鄞通集团有限责任公司	3,800.00	3,800.00	2022.9.9-2042.6.8
合计		3,800.00	3,800.00	-

根据发行人确认，目前被担保人经营情况正常，不存在需要发行人实际履行代偿义务的对外担保情况。

2、未决诉讼、仲裁、重大行政处罚情况

根据发行人披露及经本所律师核查全国法院失信被执行人名单、中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统并经发行人确认，近三年截至报告期末，发行人及重要子公司不存在尚未了结的或可预见的对发行人持续经营造成影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚。经查询中国证监会、国家税务总局、国家企业信用信息公示系统等官方网站并经发行人书面确认，截至基准日，发行人及重要子公司不存在重大违法行为，亦未因其他违法行为受到中国证监会及其派出机构、税务、市场监督管理局等政府部门足以影响本次发行的行政处罚，不存在影响持续经营的法律障碍。

基于上述，本所律师认为，发行人截至报告期末外担保情况、未决诉讼（仲裁）情况、重大承诺及其他或有事项，已在《募集说明书》中进行了相应披露。上述或有事项不会对本次发行产生重大实质不利影响。

（六）重大资产重组

根据本所律师适当核查并经发行人确认，发行人报告期内未进行重大资产重组。

（七）信用增进情况

根据募集说明书的披露及发行人确认，本期中期票据无信用增进措施。

（八）存续债券情况

根据募集说明书的披露、发行人承诺及本所律师适当核查，截至募集说明书签署日，未发现发行人出现已发行债券本息到期未偿付的情况。

（九）关于本期中期票据的投资者保护相关内容

1、违约条款

根据募集说明书披露的信息以及发行人提供的资料，本期中期票据增设了违

约、风险情形及处置条款，明确约定了具体违约事件、违约责任、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、争议解决机制以及弃权等方面内容。

经本所律师核查，募集说明书约定了本期中期票据可能发生的违约事件及违约责任承担方式，相关内容合法有效。

2、持有人会议机制

根据募集说明书披露的信息以及发行人提供的资料，本期中期票据增设了持有人会议机制，明确约定了会议的目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议表决和决议及其他等内容。

经本所律师核查，募集说明书约定了本期中期票据持有人会议机制，相关内容合法有效。

3、主动债务管理

经本所律师核查，发行人已在《募集说明书》设置了主动债务管理，其中包括置换、同意征集机制内容，相关内容符合法律法规、规范性文件及自律规则的相关规定。

综上，本所律师认为，发行人在本期中期票据《募集说明书》中设置了投资人保护机制，内容合法有效，符合法律法规、规范性文件及自律规则的相关规定。

(十)关于是否符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求的核查

1、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，报告期内，发行人不属于政府融资平台的清理范围。

2、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，发行人报告期内不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违法违规情形、被主管部门通报的情形。

3、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，截至报告期末，发行人注册资本已足额到位，股东对发行人的注资均合法合规，并严格执行了《土地管理法》

等有关规定；发行人不存在“名股实债”、不存在将股东借款等债务性资金、权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等注入发行人的情况；不存在以学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况。

4、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，发行人报告期内不存在参与存续的 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资及违规承接政府购买服务项目的情形。

5、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，发行人报告期内应收账款、其他应收款、预付账款等款项不存在违规拆借、替政府融资的行为，不会增加政府债务，符合国家规定。

6、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，发行人报告期内不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其他部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

7、根据发行人确认，并经本所律师适当核查，发行人报告期内不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

8、根据发行人确认，报告期内，发行人不属于政府融资平台公司，不存在直接或间接吸收公众资金违规集资的情况，不存在地方政府为发行人违规担保承诺的情况，不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况，不存在通过融资租赁、银行理财等方式举借需财政性资金偿还的债务的情况，不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况，不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况以及违规取得和使用债务资金的情况。

经核查，本所律师认为，报告期内，发行人及重要子公司业务运营及本次发行符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求，符合《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）、《国务院关于加强

地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发〔2015〕40号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、审计署2013年第24号公告和32号公告、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《财政部发文规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为》（财金〔2018〕23号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）及“六真”原则等相关要求，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

五、总体结论性意见

1、发行人为依法设立有效存续的具有法人资格的非金融企业，是交易商协会的会员，接受交易商协会自律管理，历史沿革合法合规。发行人具备《管理办法》《业务指引》规定的发行中期票据的主体资格。

2、发行人本次发行已取得合法有效的批准与授权。

3、发行人本期中期票据的发行符合《管理办法》等相关规则指引的规定。

4、发行人聘任的承销机构具有作为本期发行的承销资格，审计机构、法律服务机构均具有为本期中期票据发行提供服务的资格。

5、发行人编制的《募集说明书》内容符合《募集说明书指引》的规定，在所有重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

6、除本法律意见书已披露的重大法律事项外，发行人不存在对本期中期票据发行构成实质影响的重大法律事项和潜在法律风险。

7、本期债券的投资者保护措施符合法律法规、规范性文件及自律规则。

综上所述，本所律师认为，本期中期票据发行主体、发行程序、发行文件均符合《管理办法》《业务指引》《募集说明书指引》等相关法律、法规和交易商协会制定的自律管理规则的要求和规定，不存在对本期中期票据发行构成实质性影响的重大法律事项和法律风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江导司律师事务所关于宁波市鄞城集团有限责任公司 2026 年度第一期中期票据之法律意见书》的签字盖章页）

浙江导司律师事务所：



负责人：梅志成

签署：

经办律师：熊申丽

签署：

经办律师：吴巧巧

签署：

2026 年 7 月 14 日

005 7