

浙江导司律师事务所

关于

宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块

土地储备专项债券项目

之

法律意见书

浙江导司律师事务所

宁波市和义路 168 号万豪中心 12 楼

电 话：0574-87305858

传 真：0574-87292631

二〇二五年十二月



法律意见书

致：宁波市自然资源整治储备中心（宁波市自然资源征收中心）

浙江导司律师事务所（以下简称“本所”）接受贵中心之委托，就宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块土地储备专项债券项目进行法律分析，出具法律意见书。

本所依据《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 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）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 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）等法律、法规以及规范性文件，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。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或者存在的事实和我国相关法律、法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解和对相关法律、法规及其他规范性文件的理解而出具。

二、本所律师出具本法律意见书依赖于贵中心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。

三、本所仅就本期债券对应的募投项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等非法律专业事项发表意见，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文件引述，并不意味着本所律师对其真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证。

四、本法律意见书基于以下假设而出具：

1、贵中心向本所提供的文件（包括原始书面材料、副本材料、复印件或口头说明）均是真实、准确和完整的；

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，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

3、所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符。所有文件上所有签字与盖章是真实的，并已履行该等签字与盖章所需的法定程序，获得合法授权。所有口头陈述或通过电子信息方式作出的事实说明均与所发生的事实相一致；

4、文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本报告出具日均由各自的合法持有人持有。

五、本所同意贵中心和宁波市相关财政部门在上报文件中自行引用全部或部分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。本法律意见书出具后，因贵中心或宁波市相关财政部门的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵中心已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

六、本法律意见书仅供贵中心为本期债券发行之目的使用，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、法规和规范性文件的要求，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事实进行了核查，现出具法律意见如下：

一、土地储备机构

根据贵中心提供的《事业单位法人证书》，贵中心的基本信息如下：

单位名称	宁波市自然资源整治储备中心（宁波市自然资源征收中心）
统一社会信用代码	12330200728099592B
住所	宁波市鄞州区和济街 9 号

负责人	罗剑光
登记机关	宁波市事业单位登记管理局
开办资金	26180 万元
有效期	2024-09-11 至 2029-04-26
宗旨和业务范围	承担全域国土空间综合整治的行政辅助与技术支撑工作；承担依法征收、收回、收购、优先购买国有建设用地及自然资源资产储备（除单独选址项目涉及用地外）；承担耕地保护监督与耕地占补平衡的行政辅助与技术支撑工作；承担集体土地征收、征用和房屋补偿安置的行政辅助与技术支撑工作；承担市区经营性用地公开出让、地价评估、地价体系管理的行政辅助与技术支撑工作；参与整治储备相关政策研究，指导区（县、市）整治储备机构业务。

2、本所律师于 2025 年 12 月 24 日登陆“机关赋码和事业单位登记管理平台”网站，经查，贵中心“登记状态”为“正常”。

3、本所律师于 2025 年 12 月 24 日登录“中华人民共和国自然资源部官方网站”，经查，贵中心已纳入土地储备机构名录，土地储备机构名录代码为 TC330200

本所律师经核查认为，贵中心依法设立并有效存续，系具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，依法承担土地储备的具体实施工作。

二、土地储备项目概况

根据贵中心提供的《宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块土地储备专项债券项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）显示：本项目位于宁波前湾新区前湾新城板块，东至博华路、南至海沧路、西至海寿路、北至海见路，收储面积约 11.69 公顷。所涉地块于 2018 年 11 月出让；本项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖；项目已纳入宁波市 2026 年度土地储备计划，实施周期为 2025 年至 2033 年。

三、项目资金来源和用途

1、根据宁波世明会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“世明会计师事务所”）出具的《宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告书》（以下简称“《财务评估报告》”），本项目所需资金拟通过发行土地储备专项债解决，计划发行土地储备专项债券 50,000 万元，

根据项目总投资、资金来源和实施周期，拟定项目发行计划，做地周期内发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年	20,000.00	7 年	1.67%/1.80 %	按年付息	已于 2025 年 5 月、8 月发行
2026 年	30,000.00	7 年	1.90%	按年付息	
合计	50,000.00				

经动态测算，本项目实施周期内的土地储备债券利息为 6,437.20 万元，在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障，考虑债券利息后的项目总投资为 56,437.20 万元。

2、根据《实施方案》，本项目属于回收收购存量闲置土地；根据《财务评估报告》，项目投向领域为“本项目为回收收购存量闲置土地的土地储备项目，项目自身能产生土地收益用以平衡土地储备专项债务本息。”本所律师经核查，前述投向领域未纳入《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）规定的“负面清单”，可申请专项债券资金。

综上，本所律师认为，本项目资金来源和用途的安排符合土地储备专项债的相关规定。

四、土地储备债券应付本息情况

根据世明会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目债务还本付息安排：

本项目拟申请专项债券金额为 50,000.00 万元。其中：8,000.00 万元已于 2025 年 5 月 23 日发行（2025 年宁波市土地储备专项债券（二期）--2025 年宁波市政府专项债券（八期）），票面利率 1.67%，每年 5 月 26 日（节假日顺延）支付债券利息，2032 年 5 月 26 日偿还本金。12,000.00 万元已于 2025 年 8 月 22 日发行（2025 年宁波市土地储备专项债券（四期）--2025 年宁波市政府专项债券（十六期）），票面利率 1.80%，每年 8 月 25 日（节假日顺延）支付债券利息，2032 年 8 月 25 日偿还本金。

本批次发行剩余 30,000.00 万元，假设利率为 1.90%，期限为 7 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金。

则上述债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金余额	新增债券本金	利率	偿还债券本金	债券本金余额	应付利息
2025 年		20,000.00	1.67%、1.80%、1.90%		20,000.00	
2026 年	20,000.00	30,000.00	1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	349.60
2027 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2028 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2029 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2030 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2031 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2032 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%	20,000.00	30,000.00	919.60
2033 年	30,000.00		1.67%、1.80%、1.90%	30,000.00	0.00	570.00
合计		50,000.00		50,000.00		6,437.20

五、项目预期收益与融资平衡安排

1、世明会计师事务所《财务评估报告》显示：

（1）项目收益本息覆盖倍数

土储债存续期内项目收益主要为土地出让净收益，结合前述测算情况，可实现土地出让净收益为 74,712.14 万元，则可用于偿还融资本息的项目收益 74,712.14 万元，对应债务本息共计 56,080.20 万元，项目净收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

（2）项目净现金流本金覆盖倍数

根据资金平衡测算情况，项目净现金流本息覆盖倍数为 1.44。

（3）敏感性分析

基于谨慎性考虑，本次还分别以净收益的 95%、90%、85%比例计算土地出让净收益。项目收益本息覆盖倍数详见下表：

借贷本息支付	项目收益
--------	------

	按预测税后收益 100%计算的土地 相关收益	按预测税后收益 95%计算的土地 相关收益	按预测税后收益 90%计算的土地 相关收益	按预测税后收益 85%计算的土地 相关收益
土地相关收益	74,712.14	70,976.54	67,240.93	63,505.32
本息覆盖倍数	1.32	1.26	1.19	1.13

2、《财务评估报告》显示“基于自然资源部、财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致土地储备专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为，本项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡”。

本所律师认为，募投项目收益与融资自求平衡事项由世明会计师事务所评估，世明会计师事务所经评估后认为，项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

六、中介服务机构及相关文件

1、财务评估机构及财务评估报告

世明会计师事务所为本项目出具收益与融资自求平衡财务评估报告。

根据世明会计师事务所提供的《营业执照》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的核查，世明会计师事务所未被列入经营异常名录。统一社会信用代码：91330200MACNWD47Q，经营范围：许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；政府采购代理服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会稳定风险评估；社会经济咨询服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）。

世明会计师事务所持有浙江省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：33000047）。

本所律师认为，世明会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告的资质。

2、专项法律服务机构及法律意见书

浙江导司律师事务所委派杨林红律师、陈楚怡律师对拟发行的本期专项债券所对应的募投项目概况及其资金来源、资金用途的合法合规性进行分析并出具法律意见书。

本所持有浙江省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31330000419528234J。本所指派的杨林红律师、陈楚怡均持有律师执业证且均在有效期内。

故本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为募投项目出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表如下结论性意见：

1、宁波市自然资源整治储备中心（宁波市自然资源征收中心）依法设立并有效存续，系具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，依法承担土地储备的具体实施工作。

2、募投项目已纳入宁波市 2026 年度土地储备计划，项目资金来源和用途以及项目收益和还款来源，均符合发行地方政府专项债券的相关要求。

3、募投项目收益与融资自求平衡事项，业经世明会计师事务所评估，世明会计师事务所经评估后认为，项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

4、为募投项目服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江导司律师事务所关于宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块
土地储备专项债券项目之法律意见书》的签署页）

浙江导司律师事务所
经办律师：
杨林红
陈楚怡
陈楚怡



二〇二五年十二月