

上海程惠瑛律师事务所

关于

2018年上海市浦东新区土地储备项目专项债券

法律意见书

上海程惠瑛律师事务所

SHANGHAI HUIYING-CHENG LAW OFFICE

上海市浦东新区民生路1518号金鹰大厦A楼301室

unit 301, JinYing Mansion Tower A No.1518 Minsheng Road, Shanghai China

电话 (Tel) : 021-61049233 传真 (Fax): 021-61049232

目 录

第一部分 引言

- 一、释义
- 二、律师声明

第二部分 正文

- 一、土地储备机构的主体资格
- 二、本期债券发行对应土地储备项目地块的概要
- 三、本期债券发行对应土地收储项目的审批核查情况
- 四、财务评估咨询报告
- 五、中介服务机构
- 六、本期债券的风险因素
- 七、结论意见

关于 2018 年上海市浦东新区土地储备项目 专项债券法律意见书

致：上海市浦东新区土地储备中心
上海市浦东新区财政局

上海程惠瑛律师事务所作为 2018 年上海市浦东新区土地储备项目专项债券发行的特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》以及相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照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。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

土地储备机构	上海市浦东新区土地储备中心
本期债券	2018年上海市浦东新区土地储备项目 专项债券
本所律师	上海程惠瑛律师事务所 程惠瑛律师 王寒笑律师
会计师事务所	上海沪中会计师事务所有限公司
土地储备项目	2018年上海市浦东新区土地储备专项债券所对应的土地储备项目
元	人民币

二、律师声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和国现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。本所律师已严格履行法律职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行核查验证，保证本法律意见书不存在的虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、发行人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的书面材料、复印材料和相

关事实的口头及书面说明；不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

3、本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不涉及验资、审计、信用评级、资产评估、财务会计等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对财务评估咨询报告、资产评估报告、会计报表和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不代表本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

4、本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为发行人报备发行本期债券所必备的法律文件、随同其他材料一同上报。

6、本所律师同意发行人为本期债券发行之需要自行引用本法律意见书的部分或全部内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

1、上海市浦东新区土地储备中心

(1) 土地储备机构的基本情况

名称：上海市浦东新区土地储备中心

统一社会信用代码：12310115759002853R

住所：上海市浦东新区浦东南路 3677 号

法定代表人：方伯平

经费来源：全额拨款

开办资金：人民币 50 万元

举办单位：上海市浦东新区规划和土地管理局

登记管理机关：上海市浦东新区事业单位登记管理局

业务范围：负责土地储备规划、年度计划的编报与实施；土地储备的规划统筹，对储备项目实施的管理、成本控制；对储备期间的土地进行管理和利用；新区带征地的补偿与利用管理；储备地块公开出让前相关工作推进及手续办理；土地整理项目立项、验收初审和土地指标的有偿使用管理。

(2) 土地储备机构的资格

根据《国土资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录(2017年版)>的通知》(国土资厅函[2017]1569号)，上海市浦东新区土地储备中心的名录代码：TC310115；批准单位

为上海市浦东新区机构编制委员会，批准文号：沪浦编[2010]91号。上海市浦东新区土地储备中心隶属于上海市浦东新区规划和土地管理局。

二、本期债券发行对应土地储备项目地块的概要：

根据浦东新区财政局及浦东新区土地储备中心拟定的本次专项债发行计划及提供的材料，本次涉及十一个土地储备项目，具体概要情况如下：

单位：万元

地块	四至范围	规划用途	总投资	项目实施方	本期发债金额
1、10号线港城路站周边地区C1C-02地块	东至规划春绚路、南至C1C-06地块、西至C1C-06地块、北至C1C-04-1F地块及C1C-03-2F地块	住宅、商业商办	39201.8	浦东新区土地储备中心	20000
2、北蔡鹏海区级动迁基地09(a)街坊	东至高压线走廊带，南至五星路及陈春路，西至莲溪路及09-09地块，北至川杨河绿化带	住宅	65000	浦东新区土地储备中心	30000
3、周浦镇03单元04-05、04-07、05-04、15-03、28-01地块	共5个地块：1、04-05地块：东至建韵路、西至04-02绿化带、南至防汛绿化、北至04-04地块；2、04-07地块：东至建韵路、西至04-06绿化带、南至沪康路、北至防汛绿化；3、05-04地块：东至05-05地块、西至建韵路、南至沪康路、北至防汛绿化；4、15-03地块：东至建韵路、西至建亭路、南至江月东路、北至15-02地块；5、28-01地块：东至建韵路、西至建亭路、南至28-02地块、北至建豪路	住宅、教育科研	87592	浦东新区土地储备中心	39300

地块	四至范围	规划用途	总投资	项目实施方	本期发债金额
4、高桥港以南片区	东至浦东北路、南至五洲大道、西至黄浦江、北至高桥港，不包括“厂中村”（东王宅、油车宅、桂家宅）、“旧改地块”中义宅、集体建设土地和高化公司动力中心	规划留白	3505900	浦东新区土地储备中心	400000
5、浦东新区保障房基地（曹路4号地块）	东至规划中横港河道结构绿带，南至季家沟河道结构绿带，西至凌空路、金拓路，北至民秋路（北侧边线），不含规划河道	住宅	152200	浦东新区土地储备中心	10000
6、合庆镇川沙北社区 D04A-02、 D04C-09、 D06A-02、 D06D-15、 D0B-04 保障房地块	东至规划经五路，南至川东河及秀沙路，西至浦东运河，北至华夏东路及锦沙路	住宅	158200	浦东新区土地储备中心	80000
7、三林镇保障房地块	东至东明路，西至金谊河，南至芦恒路，北至外环绿带	住宅、商业	81949	浦东新区土地储备中心	30700
8、曹路镇区级保障房（1号地块）	东至金拓路，西至凌空路，南至海鸣路，北至东靖路	住宅、商业	166906	浦东新区土地储备中心	70000
9、塔水桥地块土地储备项目	东至金桥路、南至蝶恋小区、西至团林路、北至浦东大道	住宅及商业办公	178531.08	浦东新区土地储备中心	40000
10、浦东生态捆绑地块（曹路地块、滨江森林公园二期地块、唐镇地块）	共3个地块：1、曹路地块：东至上海第二工业大学，南至秦家港，西至规划外环林带，北至金海路；2、唐镇地块：东至规划西横圩，南至锦绣东路，西至规划外环林带，北至红星路；3、华东路地块：东至规划三新河，南至川川环南路，西至规划道路，北至规划新川路	住宅、商业办公、教育科研	209017	浦东新区土地储备中心	40000
11、外高桥物流园二期1#2#地块	东至港建路、西至华东路、南至越海路、北至集海路	商业、办公	162000	浦东新区土地储备中心	40000

三、本期债券发行对应土地收储项目的审批核查情况：

1、10 号线港城路站周边地区 C1C-02 储备地块

根据 2017 年 2 月 20 日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]54 号《关于上海市浦东新区 10 号线港城路站周边地区 C1C-02 地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，该地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

2、北蔡鹏海区级动迁基地 09(a)街坊（御桥社区 Z000901 单元 09-05、09-08 及周边地块）储备地块。

根据 2003 年 9 月 5 日，上海市浦东新区人民政府向北蔡镇人民政府核发的浦府[2003]184 号《浦东新区人民政府关于北蔡镇川杨河南鹏海小区土地前期开发项目建议书的批复》及 2006 年 6 月 27 日上海市浦东新区发展和改革委员会核发的沪浦发改投[2006]435 号《关于北蔡鹏海区级动迁基地土地储备前期开发项目立项主体等内容调整的批复》，该地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

3、周浦镇 03 单元 04-07、04-05、05-04、15-03、28-01 地块土地储备项目

（1）根据 2018 年 7 月 3 日，上海市浦东新区发展和改

革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2018]405号《关于周浦镇03单元04-07地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，04-07地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（2）根据2018年7月3日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2018]398号《关于周浦镇03单元04-05地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，04-05地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（3）根据2018年7月3日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2018]403号《关于周浦镇03单元05-04地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，05-04地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（4）根据2018年7月3日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2018]282号《关于周浦镇03单元15-03地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，15-03地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（5）根据2013年6月20日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2013]370号《关于周浦镇03单元28-01地块土地储备

项目投资估算的的批复》，28-01 地块已经批准同意实施土地储备。

4、高桥港以南片区土地储备项目

根据 2017 年 4 月，上海市发展和改革委员会核发沪发改城[2017]32 号《关于高桥港以南片区土地储备项目投资估算批复，该地块已经批准由上海市土地储备中心、上海市浦东新区土地储备中心联合实施土地储备。

5、浦东新区保障房基地（曹路 4 号地块）土地储备项目

根据 2017 年 8 月 30 日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]562 号《关于浦东新区区级保障房基地（曹路 4 号地块）土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，该地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

6、合庆川沙北社区 D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04 保障房地块土地储备项目。

（1）根据 2017 年 6 月 28 日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]399 号《关于合庆镇川沙北社区（D04A-02）地块土

地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，D04A-02 地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（2）根据 2017 年 6 月 28 日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]401 号《关于合庆镇川沙北社区（D04C-09）地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，D04C-09 地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（3）根据 2017 年 6 月 28 日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]400 号《关于合庆镇川沙北社区（D06A-02）地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，D06A-02 地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（4）根据 2017 年 6 月 28 日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]402 号《关于合庆镇川沙北社区（D06D--15）地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，D06D-15 地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（5）根据 2017 年 6 月 28 日，上海市浦东新区发展和改革委员会

革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]403号《关于合庆镇川沙北社区（D10B-04）地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，D10B-04地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

7、浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目

根据2016年5月9日，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2016]306号《关于浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，该地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

8、曹路镇区级保障房（1号地块）土地储备项目

根据2017年，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2017]142号《关于曹路镇区级保障房（1号地块）土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，该地块已经区政府同意实施土地储备。

9、塔水桥地块土地储备项目

根据2016年10月10日，上海市浦东新区发展和改革委员会

员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2016]655号《关于塔水桥地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，该地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

10、浦发生态捆绑地块土地储备项目

（1）曹路地块

根据2012年，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2012]495号《关于浦东新区生态专项工程捆绑开发地块（曹路地块）土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（2）华东路地块

根据2013年，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2013]670号《关于滨江森林公园捆绑开发地块（华东路地块）土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

（3）唐镇地块

根据2014年，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2014]62号《关于浦东新区生态专项工程捆绑开发地块（唐镇地块）土地储

备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

11、外高桥物流园区二期 1#、2#地块土地储备项目

根据 2010 年，上海市浦东新区发展和改革委员会向上海市浦东新区土地储备中心核发的沪浦发改城[2010]567 号《关于外高桥物流园二期 1#2#地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，地块已经批准同意由浦东新区土地储备中心实施土地储备。

四、财务评估咨询报告

上海沪中会计师事务所有限公司为本期债券发行出具《2018 年浦东新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》[沪会中事（2018）评字第 1050 号]。该报告认为：在相关土地储备单位对项目上收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浦东新区十一个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

五、中介服务机构

1、上海沪中会计师事务所有限公司

上海沪中会计师事务所有限公司作为本期债券发行的

专项财务顾问并出具《2018年浦东新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

上海沪中会计师事务所有限公司现持有上海市静安区市场监管局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310106132807009Q）；业务范围：会计报表鉴证，验证企业资本，建设工程预、决算审计和财务监理，房产、资产评估，代理纳税申报。财务会计制度设计，审计咨询，审计服务，政府采购招标中介业务，建设工程招标投标代理，司法会计鉴定。

本所律师认为：上海沪中会计师事务所有限公司系依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具财务评价咨询报告的资质。

2、上海程惠瑛律师事务所

上海程惠瑛律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。本所是经上海市司法局批准设立的个人制律师事务所，现持有上海市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313100004251684582）。

本所律师认为：上海程惠瑛律师事务所系依法设立且合法存续的个人制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

六、本期债券的风险因素

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经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。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使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现难免受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

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）规定，企业和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。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、上海市浦东新区土地储备中心系经批准成立、具有独立法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

2、本期债券发行对应的土地储备项目均已获得同级或上级人民政府的批准予以实施，符合《土地储备管理办法》的程序规定。

3、为本期债券发行服务的会计事务所、律师事务所均具备相应的资格和资质。

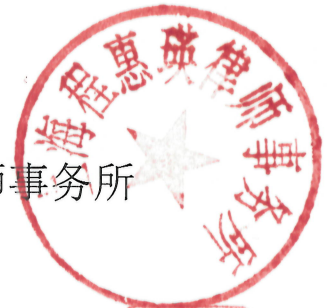
4、本期债券的发行符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关法律、法规的规定，具备公开发行的法定条件。

（以下无正文）

(此页无正文，为《上海程惠瑛律师事务所关于 2018 年上海市浦东新区土地储备项目专项债券法律意见书》之签章页)

本法律意见书一式四份，经本所律师签章并加盖公章后生效。

上海程惠瑛律师事务所



程惠瑛 律师



王寒笑 律师



二〇一八年九月三日