



上海市申中律师事务所

上海市申中律师事务所

关于

2019年上海市松江区土地储备专项债券

之

法律意见书

上海市申中律师事务所

上海市静安区万航渡路 849 号海森国际大厦 1203 室

电话(Tel): 33606718 传真(Fax):33606719

二〇一九年五月二十九日·上海



目 录

本所声明 .....	2
正文 .....	4
一、本次土地储备项目实施单位的资质 .....	4
(一) 上海市土地储备中心 .....	4
(二) 上海市松江区土地储备中心 .....	5
二、本次土地储备专项债券发行规模及期限 .....	6
三、本次土地储备项目概况及项目批复文件 .....	7
(一) 本次土地储备项目概况 .....	7
(二) 本次土地储备项目批复文件 .....	7
四、中介机构及相关文件 .....	8
(一) 会计师事务所 .....	8
(二) 律师事务所 .....	8
五、本次土地储备专项债券预期偿债资金来源 .....	8
六、本次土地储备专项债券的风险因素 .....	9
(一) 利率风险 .....	9
(二) 流动性风险 .....	9
(三) 偿付风险 .....	10
七、结论性意见 .....	10



上海市申中律师事务所

关于 2019 年上海市松江区土地储备专项债券之

法律意见书

致：上海市松江区土地储备中心

上海市申中律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市松江区土地储备中心的委托并指派马伟荣律师、马笑天律师（以下简称“本所律师”）担任 2019 年上海市松江区土地储备专项债券项目的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）及其他有关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。



## 本所声明

一、本所依据上海市松江区土地储备中心以及其他本次土地储备项目相关机构向本所提供的出具法律意见书所需的有关资料、信息、口头陈述结合本法律意见书出具之日我国现行法律、法规和规范性文件作出本法律意见书；

二、在本法律意见书中涉及会计、审计等内容时，均按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或者暗示的评价、意见和保证。对出具本法律意见书至关重要的涉及行政或专业机构审核的事项，以该相关机构出具的文件为准；

三、在审查出具法律意见书所需的有关资料、信息、口头陈述时，本所假设：取得的有关资料及信息（无论是原件、扫描件或复印件）、口头陈述都是真实、准确、完整的，所有扫描件、复印件和原件一致，所有签名、印信、印章也都是真实的。所有资料、信息及口头陈述都客观准确地反映了当事人的情况，相关当事人没有刻意隐瞒、编造可能对本法律意见书分析结论具有重大影响的资料或信息。本所未对有关资料、信息及口头陈述的实际执行情况进行独立调查或核实，本所依赖有关政府部门或其他有关机构出具的有关资料、信息及作出的口



头陈述出具本法律意见书。

四、本法律意见书仅供上海市松江区土地储备中心为本次土地储备专项债券发行的目的使用，不得用作任何其他目的。本法律意见书应当被作为一个整体理解，不应被单独摘引使用。



## 正文

基于上述声明和本所已获悉的事实和相关文件材料，本所律师本着审慎、客观的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就上海市松江区土地储备中心针对本次土地储备专项债券项目事宜出具法律意见如下：

### 一、本次土地储备项目实施单位的资质

根据沪发改城（2012）050号《上海市发展改革委关于松江南站大型居住社区基地土地前期开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，同意由上海市土地储备中心以及上海市松江区土地储备中心对松江南站大型居住社区基地进行前期开发，联合实施土地储备。

#### （一）上海市土地储备中心

上海市土地储备中心现持有上海市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书记载，上海市土地储备中心的基本信息如下：

名称	上海市土地储备中心
统一社会信用代码	12310000425200833G
住所	上海市长宁区虹桥路2188弄33号、37号
法定代表人	王玲慧



宗旨和业务范围	受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作
经费来源	全额拨款
开办资金	292 万元
举办单位	上海市规划和自然资源局
有效期	2019 年 04 月 03 日至 2023 年 10 月 09 日

根据原国土资源部（现已更名为自然资源部）办公厅于 2017 年 11 月 6 日作出的国土资厅函[2017]1569 号《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》，上海市土地储备中心被纳入《土地储备机构名录（2017 年版）》中。

综上，本所律师认为：上海市土地储备中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位且已被纳入自然资源部《土地储备机构名录（2017 年版）》中，具备实施土地储备的资质，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条的规定。

## （二）上海市松江区土地储备中心

上海市松江区土地储备中心现持有上海市松江区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书记载，上海市松江区土地储备中心的基本信息如下：

名称	上海市松江区土地储备中心
统一社会信用代码	12310117679304974G
住所	上海市松江区荣乐东路 111 号 2 号楼



法定代表人	陈军
宗旨和业务范围	编制土地储备计划，并依法实施收购、储备土地，进行动拆迁等前期开发；负责全区土地整理复垦的中长期规划和年度计划的编制，实施土地整理复垦
经费来源	全额拨款
开办资金	50 万元
举办单位	上海市松江区规划和土地管理局 (现已更名为：上海市松江区规划和自然资源局)
有效期	2016 年 04 月 07 日至 2021 年 04 月 06 日

根据原国土资源部（现已更名为自然资源部）办公厅于 2017 年 11 月 6 日作出的国土资厅函[2017]1569 号《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》，上海市松江区土地储备中心被纳入《土地储备机构名录（2017 年版）》中。

（三）综上，本所律师认为：上海市松江区土地储备中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位且已被纳入自然资源部《土地储备机构名录（2017 年版）》中，具备实施土地储备的资质，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条的规定。

## 二、本次土地储备专项债券发行规模及期限





本次土地储备专项债券发行规模人民币 94,000 万元（大写：人民币玖亿肆仟万元整），期限为五年。

三、本次土地储备项目概况及项目批复文件

（一）本次土地储备项目概况

本次土地储备项目概况如下：

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
松江南站大型居住社区基地土地储备项目	东至北柳港、南至申嘉湖高速、西至毛竹港、北至老沪杭铁路及北松公路	住宅、商办、公共服务、教育科研、公共绿地等	2019 年前已自有资金投入 622,000 万元 2019 年计划投资 201,541 万元（其中 94,000 万元拟通过专项债融资）； 2020 年计划投资 231,292 万元（其中 110,000 万元拟通过专项债融资）； 2021 年计划投资 231,292 万元（其中 110,000 万元拟通过专项债融资）； 2022 年计划投资 231,292 万元（其中 110,000 万元拟通过专项债融资）； 2023 年计划投资 231,292 万元（其中 110,000 万元拟通过专项债融资）； 2024 年计划投资 231,292 万元（其中 110,000 万元拟通过专项债融资）。	上海市土地储备中心及松江区土地储备中心

（二）本次土地储备项目批复文件

根据沪发改城（2012）050 号《上海市发展改革委关于松江南站大型居住社区基地土地前期开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》，同意由上海市土地储备中心以及上海市松江区土地储备中心对松江南站大型居住社区基地进行前期开发，联合实施土地储备。松江南站大型居住社区基地位于毛竹港以东、老沪杭铁路及北松公路以南、北柳港以西、申嘉湖高速以北，具体范围以规划部门划定的红线并经测绘部门勘测定界确定后为准。

（三）综上，本所律师认为：本次土地储备项目已取得了所需的政府批准文件。



## 四、中介机构及相关文件

### (一) 会计师事务所

本次土地储备项目的《2019年上海市松江区土地储备项目专项评价报告》由上海申信会计师事务所有限公司出具。

上海申信会计师事务所有限公司现持有上海市松江区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91310117631531182M”的《营业执照》以及上海市财政局核发的执业证书编号为“31000015”的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：上海申信会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所，具有作出《2019年上海市松江区土地储备项目专项评价报告》的资质。

### (二) 律师事务所

本法律意见书由上海市申中律师事务所出具。

上海市申中律师事务所现持有上海市司法局核发的统一社会信用代码为“313100004250037417”的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：上海市申中律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所，具有作出本法律意见书的资质。

## 五、本次土地储备专项债券预期偿债资金来源

根据上海申信会计师事务所有限公司出具的《2019年上海市松江区土地储备项目专项评价报告》，上海申信会计师事务所有限公司



认为：“在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的松江区土地储备项目，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。”

据此，本所律师认为：在特定前提下，本次土地储备项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、本次土地储备专项债券的风险因素

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在本次土地储备专项债券的存续期内，市场利率可能存在波动。

本次土地储备债券发行期限为五年，由于期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动的情况。

市场利率的波动可能使本次土地储备专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本次土地储备专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本次土地储备专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交



易意愿等因素的影响，发行人无法保证本次土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本次土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响本次土地储备专项债券流动性。

### （三）偿付风险

根据上海立信会计师事务所有限公司出具的《2019年上海市松江区土地储备项目专项评价报告》，上海立信会计师事务所有限公司认为：“在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的松江区土地储备项目，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。”但预期土地出让收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本次土地储备专项债券偿付带来一定风险。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

- （一）上海市土地储备中心、上海市松江区土地储备中心均系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位且已被纳入自然资源部《土地储备机构名录（2017年版）》中，具备实施土地储备的资质；
- （二）本次土地储备项目已取得了所需的政府批准文件；
- （三）上海立信会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师



事务所，具有作出《2019年上海市松江区土地储备项目专项评价报告》的资质；上海市申中律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所，具有作出本《法律意见书》的资质。

本法律意见书正本一式四份，具有同等法律效力。

（以下无正文）



# 上海市申中律师事务所

(本页无正文, 为《上海市申中律师事务所关于 2019 年上海市松江区土地储备专项债券之法律意见书》的签章页)

上海市申中律师事务所 (章)



马伟荣 律师



马笑天 律师



2019 年 5 月 29 日