

上海市汇业律师事务所

关于

2018年上海市徐汇区土地储备专项债券

之

法律意见书

沪汇律字（2018）第 SHL20180903008 号



匯業律師事務所
HUI YE LAW FIRM

上海市汇业律师事务所

地址：中国上海市长宁区延安西路 726 号华敏翰尊国际大厦 13 层 邮编：200050

电话：+86 21 5237 0950

传真：+86 21 5237 0960

网址：www.huiyelaw.com

邮箱：wudong@huiyelaw.com

目 录

本所声明.....	2
正文.....	4
一、 土地储备机构的主体资格.....	4
二、 本次土地储备专项债券发行的规模.....	5
三、 本次土地储备专项债券拟收储土地的基本情况.....	5
(一) 本次土地储备项目概况.....	5
(二) 项目批复文件.....	6
四、 中介机构及相关文件.....	6
(一) 会计师事务所.....	7
(二) 律师事务所.....	7
六、 本次土储专项发行的风险因素.....	7
(一) 利率风险.....	7
(二) 流动性风险.....	7
(三) 偿付风险.....	8
七、 结论意见.....	8

关于 2018 年上海市徐汇区土地储备专项债券之
法律意见书

致：上海市徐汇区土地储备中心

上海市汇业律师事务所（以下简称“本所”）接受上海市徐汇区土地储备中心（以下简称“徐汇区土储中心”）的委托并指派吴冬律师、陈思琪律师（以下简称“本所律师”）担任 2018 年上海市徐汇区土地储备专项债券（以下简称“本次土储专项发行”）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）、《土地储备资金财务管理的通知》（财综[2018]8号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、《关于做好 2018 地方政府债券发行工作的意见》（财库（2018）61号）及其他有关法律法规的规定出具本法律意见书。

本所声明

1. 本所系按照截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和现行有效的中国法律法规的规定发表法律意见;
2. 本所仅就徐汇区土储中心本次土储专项债券发行中有关的中国法律问题(以本法律意见书所发表意见的事项为限)发表法律意见。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做出任何明示或暗示的评价、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,以该相关机构出的批复、报告、证书或备案等文件为准。
3. 本所不对有关法律、法规或政策的变化或调整作出任何预测,亦不会据此出具任何意见或建议。任何有关法律法规或政策自本法律意见书出具之日起的任何变化或调整导致法律意见书相关结论的不适宜或错误不应以任何方式构成本所对出具本法律意见书的疏忽或失职,亦不得据此以任何方式要求本所承担任何相关法律和/或约定责任或义务。
4. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断,最终依赖于徐汇区土储中心向本所提供的文件、资料及所作说明的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。
5. 徐汇区土储中心已作出承诺,向本所律师提供的所有材料,包括但不限于原始书面材料、副本材料或者口头证言均为真实、完整、有效。
6. 本法律意见书仅供本次土储专项债券发行之目的使用,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,并未经书面同意,不得为其他任何第三方使用。

本所出具本法律意见书基于以下推定:

1. 提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致,且该等文件的原件具备真实性;



2. 提交给本所的文件或口头证言，包括其原件、复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件中关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
3. 提交给本所的通知等文件均真实、准确、完整；
4. 提交给本所的文件均仍持续有效且不存在被撤回、撤销、修改、变更或补充等情形；
5. 本项目不存在任何其他事实情况或其他安排，导致影响本所出具法律意见书。

正文

基于上述声明、推定和本所已获悉的事实和文件的判断,本所律师本着审慎、客观工作的原则,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,仅就徐汇区土储中心针对本次土地储备专项债券发行事宜出具法律意见如下:

一、土地储备机构的主体资格

徐汇区土储中心现持有上海市徐汇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,徐汇区土储中心的基本信息情况如下:

事业单位名称	上海市徐汇区土地储备中心
统一社会信用代码	12310104734066359A
证书号	131010400325
宗旨和业务范围	负责招标拍卖前的准备工作、土地咨询。受土地使用权招标拍卖办公室委托,实施对地块进行前期疏理、土地测绘、评估、收购、储备工作
住所	上海市南宁路 969 号徐汇区行政服务中心 1 号楼 8 楼
法定代表人	高世昀
开办资金	10 万元
经费来源	全额拨款
举办单位	上海市徐汇区规划和土地管理局
证书有效日期:	2017-04-11 至 2021-03-31
单位状态	正常
登记管理机关:	上海市徐汇区事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录》,徐汇区土储中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

综上，本所律师认为，徐汇区土储中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定。

二、本次土地储备专项债券发行的规模

根据《2018年上海市徐汇区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，2018年上海市徐汇区土地储备专项债券拟发行规模17.70亿元，期限为3年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。其中，徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目拟发行金额为10.70亿元；南站8号地块土地储备项目拟发行金额为7亿元。

三、本次土地储备专项债券拟收储土地的基本情况

（一）本次土地储备项目概况

根据徐汇区土储中心的《2018年上海市徐汇区土地储备项目融资与收益自求平衡方案》，本次土储专项发行涉及两个土地储备项目，项目基本情况如下：

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目	东至黄浦江 南至徐浦大桥 西至龙吴路 北至中海瀛台	项目实施主要内容为国有土地收购储备、集体土地征收补偿、场地平整、管线搬迁等	本项目总投资估算为109.65亿元，所需资金按50:50的比例，由上海市和徐汇区两级土地储备资金安排。截至2017年底已累计到位资金37.07亿元。2018年计划投资35.9亿元，其中徐汇区拟通过发行政府专项债券10.7亿元，其余资金根	上海市土地储备中心、上海市徐汇区土地储备中心

			据项目进度安排。	
南站8号地块土地储备项目	东至东泉路 南至罗城路 西至龙川北路 北至石龙路	项目实施主要内容为国有土地收购储备、集体土地征收补偿、场地平整、管线搬迁等	本项目总投资估算为30亿元，截至2017年底已累计到位资金1.93亿元。2018年计划投资8亿元，其中徐汇区拟通过发行政府专项债券7亿元，其余资金根据项目进度安排。	上海市徐汇区土地储备中心

(二) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目、南站8号地块土地储备项目已取得批复文件如下：

根据《上海市发展改革委关于徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目意见书）的批复》（沪发改城【2017】37号）同意实施黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目，项目法人上海市土地储备中心、徐汇区土地储备中心，上述地块四至范围东至黄浦江、南至徐浦大桥、西至龙吴路、北至中海瀛台。

根据《上海市发展改革委关于调整上海铁路南站地区8号地块土地基础性开发项目投资主体的批复》（沪发改城【2010】21号），同意调整上海铁路南站地区8号地块土地前期基础性开发项目实施主体，由徐汇区土地储备中心储备。上海铁路南站地区8号地块土地基础性开发四至范围为东至东泉路、南至罗城路、西至龙川北路、北至石龙路。

综上，本所律师认为，本次土储专项债券发行对应的投资项目已经取得了必要的批准手续，本次土地储备专项债券应享分配额度内的资金由徐汇区土储中心专项用于土地储备，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之规定。

四、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次发行中的《2018年上海市徐汇区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》由上海天城会计师事务所有限公司出具。

上海天城会计师事务所现持有徐汇区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“913101041326122600”的《营业执照》、上海市财政局核发的会计师事务所编号为“31000023”的《会计师事务所执业证书》，上海天城会计师事务所系依法注册成立的有限责任制会计师事务所，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

(二) 律师事务所

本次土储专项发行的法律意见书由上海市汇业律师事务所出具，上海市汇业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“31310000E789182005”的《律师事务所执业许可证》，本所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所吴冬律师、陈思琪律师作为签署律师，其均持有上海市司法局核发的《律师执业证》（吴冬律师执业证号：13101199410322863、陈思琪律师执业证号：13101201611172289），且均已经过年度年检。

六、本次土储专项发行的风险因素

(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，在本拟发行债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性，市场利率波动将会使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

本次土储专项发行可能在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期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，无法保证本期债券的持有人能够随

时并足额交易其所持有的债券,可能会出现本期债券在相应的交易场所不活跃的情况,从而影响本期债券流动性。

(三) 偿付风险

本次土储专项发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入(以下统称土地出让收入)偿还,偿债较有保障。但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,将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

七、结论意见

综上所述,本所律师认为:

(一)上海市徐汇区土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

(二)出具《2018年上海市徐汇区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》的会计师事务所、出具《法律意见书》的律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构,具备相应的从业资质,具有为本次发行提供相关服务的主体资格,各机构根据其业务范围出具的专业文件,可以作为本次拟发行债券的申报材料使用。

本法律意见书正本一式四份。

(本页无正文, 为《关于 2018 年上海市徐汇区土地储备专项债券之法律意见书》
的签章页)



上海市汇业律师事务所

吴冬 律师



陈思琪 律师



2018 年 9 月 3 日