

北京市君泽君（长春）律师事务所  
关于  
2019年吉林省土地储备专项债券（三期）  
——2019年吉林省政府专项债券（十期）  
白城市洮北区土地储备项目  
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0516 号



北京 上海 深圳 广州 天津 南京 成都 长沙 长春 珠海 香港  
地址：吉林省长春市南关区南环城路1655号中东财富中心12层  
电话：+86-431-8860 3828 传真：+86-431-8860 3908  
网址：<http://www.junzejun.com/>

**北京市君泽君（长春）律师事务所**  
**关于**  
**2019年吉林省土地储备专项债券（三期）**  
**--2019年吉林省政府专项债券（十期）**  
**白城市洮北区土地储备项目**  
**法律意见书**

JZJCC-FS2019 第 0516 号

北京市君泽君（长春）律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派陈怀宇律师、李国平律师，就 2019 年吉林省土地储备专项债券（三期）--2019 年吉林省政府专项债券（十期）白城市洮北区土地储备项目出具本法律意见书。

本所依据《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）以及相关法律、法规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，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

## 目录

释义与简称.....	1
律师声明事项.....	2
正文.....	3
一、土地储备机构的资质.....	3
二、土地储备债券募集资金的使用.....	3
三、土地储备债券预期偿债资金来源.....	4
四、中介机构及相关文件.....	5
五、结论性意见.....	5
签署页.....	7

## 释义与简称

在本法律意见书内，除特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有下述含义：

本法律意见书	指	《北京市君泽君（长春）律师事务所关于 2019 年吉林省土地储备专项债券（三期）--2019 年吉林省政府专项债券（十期）白城市洮北区土地储备项目法律意见书》
本所	指	北京市君泽君（长春）律师事务所
本所律师	指	陈怀宇、李国平
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，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偿还的地方政府专项债券
《财务评价报告》	指	《2019 年吉林省土地储备专项债券(三期)--2019 年吉林省政府专项债券（十期）白城市洮北区土地储备项目财务专项评价报告》
专项债券	指	2019 年吉林省土地储备专项债券（三期）--2019 年吉林省政府专项债券（十期）
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）
《土地储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）

## 律师声明事项

本所就出具本法律意见书的相关事宜声明如下：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对投资项目的情况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。

2. 本所以及承办律师与项目业主之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，确保出具的法律意见书独立客观。

3. 白城市土地收购储备中心已向本所出具书面文件，确认其提供的所有文件原件均是真实的；所有复印件均与其原件相一致；所有原件或复印件上的签名及盖章均真实有效；并且，所有相关自然人均具有完全民事行为能力；相关工作人员口头介绍的情况均是真实的。

4. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。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，本所向政府有关主管部门或其他有关机构进行了核查，该等政府有关主管部门或其他有关机构出具的证明文件或口头陈述亦构成本所出具本法律意见书的基础。

5. 本所律师仅就投资项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资评价、专项债券项目总体评价等内容时，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该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意将法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意项目业主部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供项目业主为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

## 正文

### 一、土地储备机构的资质

白城市土地收购储备中心现持有白城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，白城市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	122208000597516426
名称	白城市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	为土地市场收购储备提供法律技术咨询服务。负责执行国家 省 市土地收购储备政策 负责辖区内土地收购储备的业务工作 负责对县市区土地收购储备工作的业务指导
住所	吉林省白城市中兴西大路 40 号
法定代表人	孙海峰
经费来源	自收自支
开办资金	89.6 万元
举办单位	白城市国土资源局
有效期	自 2018 年 2 月 7 日至 2023 年 2 月 7 日

根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），白城市土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220800。

综上，本所律师认为，白城市土地收购储备中心现为纳入自然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《管理办法》第二条的规定。

### 二、土地储备债券募集资金的使用

根据白城市土地收购储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由白城市土地收购储备中心专项用于土地储备。根据白城市土地收购储备中心提供的相关资料，白城市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中包括白城市洮北区土地储备项目中农 A 地块、白城市洮北区土地储备项目中农 C 地块。各项目的信息如下：

#### 1. 白城市洮北区土地储备项目中农 A 地块

单位：万平方米、万元

项目名称	白城市洮北区土地储备项目中农 A 地块
四至范围	东至振兴街，西至长庆街，南至中兴工人新村，北至曙光路
拟储备面积	9.73
拟储备土地的规划性质	住宅
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	8522.45
本次拟使用债券资金	7000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入土地收购储备计划

## 2. 白城市洮北区土地储备项目中农 C 地块

单位：万平方米、万元

项目名称	白城市洮北区土地储备项目中农 C 地块
四至范围	东至振兴街，西至长庆街，南至乘风路，北至空地
拟储备面积	5.4896
拟储备土地的规划性质	商业
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	4530.17
本次拟使用债券资金	4000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入土地收购储备计划

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的白城市洮北区土地储备项目权属清晰，已履行部分前期收储程序。本次债券中应享分配额度内的资金由白城市土地收购储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条的规定。

### 三、土地储备债券预期偿债资金来源

依据《财务评价报告》，经专项审核，大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为，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，本次评价的白城市土地收购储备中心 2 个项目，拟发行专项债券 11000 万元。预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本次债券所列入的白城市洮北区土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的规定。

#### 四、中介机构及相关文件

##### （一）会计师事务所

本次发行工作中的《财务评价报告》由大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局于 2015 年 3 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91220101066421772L）、吉林省财政厅于 2018 年 7 月 5 日核发的《会计师事务所分所执业证书》，大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所系依法注册成立的会计师事务所。在《财务评价报告》上签字的注册会计师在出具《财务评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》。大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所具备为本次债券发行出具相应报告的法定资格。

##### （二）律师事务所

本次发行工作中的法律意见书由北京市君泽君（长春）律师事务所出具。北京市君泽君（长春）律师事务所现持有吉林省司法厅于 2017 年 8 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31220000MD0167801W），北京市君泽君（长春）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。本法律意见书由北京市君泽君（长春）律师事务所陈怀宇、李国平律师作为签署律师，其均持有吉林省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年度年检。北京市君泽君（长春）律师事务所不存在被相关监管部门立案调查、受行政处罚或被采取监管措施的情况，具备为本次债券发行提供法律服务的资格。

综上，本所律师认为，为本次债券发行对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均合法、有效存续，具备相应服务资格，符合相关法律法规的要求。

#### 五、结论性意见

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，发表意见如下：

1. 白城市土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备；
2. 本次债券发行所列入的白城市洮北区土地储备项目权属清晰，已履行部分前期收储程序；本次债券中应享分配额度内的资金由白城市土地收购储备中心专

项用于土地储备；

3. 本次债券发行所列入的白城市洮北区土地储备项目可实现收益和融资自求平衡；

4. 为本次债券发行对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均合法、有效存续，具备相应服务资格，符合相关法律法规的要求。

综上，本次专项债券的发行，符合《管理办法》以及有关法律、法规和规范性文件的相关规定，不存在实质法律障碍。本次债券发行所列入的土地储备项目已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

本法律意见书正本一式四份，无副本，经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文）

## 签署页

（本页无正文，为本法律意见书之签字盖章页）



经办律师：



经办律师：



二〇一九年六月十三日