

北京市君泽君（长春）律师事务所
关于
2019年吉林省棚改专项债券（六期）
—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0513 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年吉林省棚改专项债券（六期）
—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0513 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 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目出具本法律意见书。

本所根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，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、本期债券发行概况.....	3
二、本期债券发行募集资金的用途.....	3
三、本期债券发行的风险及保障性措施.....	5
四、本期债券发行的中介机构及相关文件.....	6
五、结论性意见.....	7
签署页.....	8

释义与简称

在本法律意见书内，除特别注明或文义另有所指，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 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目法律意见书》
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
《财务评价报告》	指	《2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目财务专项评价报告》
专项债券	指	2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019 年白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
“国发[2014] 43 号文”	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43 号）
“财库[2015]83 号文”	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）
“财预[2015]225 号文”	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）
“财预[2016]155 号文”	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
“财预[2017]89 号文”	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）
“财预[2018]34 号文”	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）
“财预[2018]28 号文”	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 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. 向本所提供有关资料的机构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、本期债券发行概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券的基本情况如下：

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	0.7亿元
期限	10年
募投项目	白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目

二、本期债券发行募集资金的用途

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券募集资金将用于白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目。

（一）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目基本情况如下：

本项目共涉及白城市查干浩特旅游经济开发区一个棚户区地块，即铁西兴隆地块，改造范围东至兴隆村东侧，南至兴隆路，西至中心街，北至文化路。本项目改造棚户区居民600户；拆迁总占地面积47.59万平方米；拆迁总建筑面积5.62万平方米。项目实施后，选择原地安置房的有483户，选择单一货币安置的有117户。

（二）项目实施机构

铁西兴隆棚改回迁区棚户区改造项目的实施主体为查干浩特旅游经济开发区管理委员会。根据查干浩特旅游经济开发区管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，查干浩特旅游经济开发区管理委员会的基本信息如下：

统一社会信用代码	112208007689676658
机构名称	查干浩特旅游经济开发区管理委员会
机构性质	机关
机构地址	吉林省白城市岭下镇

负责人	杨喜军
赋码机关	白城市机构编制委员会办公室
颁发日期	2017年3月20日

为了更好地完成棚户区改造任务，经查干浩特旅游经济开发区管理委员会研究决定，委托白城市查干浩特城市建设有限公司作为项目法人单位，代表查干浩特旅游经济开发区管理委员会完成该棚户区改造项目。根据白城市查干浩特城市建设有限公司持有的《营业执照》和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，白城市查干浩特城市建设有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220802072259847E
名称	白城市查干浩特城市建设有限公司
企业性质	有限责任公司(国有独资)
注册资本	770万人民币
经营范围	土地一级开发、城市建设投融资、城市基础设施建设及公益性项目建设、旅游设施建设、房地产开发、小区环境建设配套施工、园林绿化、场地租赁管理服务、建筑材料及产品的生产与销售、城市集中供热。（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）
住所地	白城市查干浩特旅游经济开发区岭下镇文化东路1号305室
法定代表人	卢洪海
登记机关	白城市工商行政管理局洮北分局
经营期限	2013年07月11日至2043年09月03日

（三）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复文件如下：

1. 纳入棚户区改造计划情况

2017年1月22日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于对2016年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2017]1号），同意本项目列入吉林省棚户区改造计划。

2. 当前已取得的批准手续

2019年5月22日，该项目完成建设项目环境影响登记，备案号为20192208000400000002。

2019年5月23日，白城市自然资源局颁发《建设项目选址意见书》（选字（2019）05001号），本建设项目符合城乡规划要求。

2019年5月30日，白城市自然资源局下发《白城市自然资源局关于查干浩特旅游经济开发区2016铁西兴隆棚户区（城中村）改造项目用地的预审意见的复函》（白自然资函字[2019]83号），该项目用地符合供地政策原则，同意通过用地预审。

2019年5月31日，白城市发展和改革委员会下发《白城市发展和改革委员会关于查干浩特旅游经济开发区2016铁西兴隆棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（白发改投资[2019]150号），同意建设该项目。

（四）项目融资与收益平衡情况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本项目估算总投资19953.09万元，包括房屋征收补偿安置费用4851.24万元，工程费用12070万元，其他费用1892.71万元，预备费698.14万元，建设期利息441万元。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目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，查干浩特旅游经济开发区管理委员会为依法设立、有效存续的机关法人；白城市查干浩特城市建设有限公司为依法设立、合法存续的企业法人。具备实施棚户区改造项目的主体资格。白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，符合“财预[2018]28号文”的规定。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划。根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定。

三、本期债券发行的风险及保障性措施

（一）本期债券的风险因素

1. 流动性风险

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交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

2. 偿付风险

专项债券的偿付主要来自于对应地块土地出让收益，但土地出让收益的实现

易受到项目实施进度，土地市场供求、房地产市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性。

3. 资金管理风险

本项目实施后腾空土地是逐年出让，并获得土地出让收入的，如后期资金管理不当，会给项目的顺利实施造成影响。

（二）偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内。根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目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。

四、本期债券发行的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：

（一）本期专项债券由吉林省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券的主体资格，募集资金将用于白城市查干浩特旅游经济开发区棚户区改造项目，符合“财预[2018]28号文”、“财预[2016]155号文”及“财预[2017]89号文”的规定；

（二）本期专项债券对应的棚户区改造项目，已经纳入国家棚户区改造计划。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划；

（三）本期专项债券对应的棚户区改造项目实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格；

（四）根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定；

（五）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，本所律师认为，本期债券对应棚户区改造项目符合法律、法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

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：

陈怀宇
陈怀宇
12201200210104297

经办律师：

李国平
李国平
12201201020188715

二〇一九年六月十三日

北京市君泽君（长春）律师事务所
关于
2019年吉林省棚改专项债券（六期）
—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
洮南市棚改项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0510 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年吉林省棚改专项债券（六期）
—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
洮南市棚改项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0510 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 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）洮南市棚改项目出具本法律意见书。

本所根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，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

律师声明事项	1
正文	2
一、本期债券发行概况	2
二、本期债券发行募集资金的用途	2
三、本期债券发行的风险及保障性措施	10
四、本期债券发行的中介机构及相关文件	11
五、结论性意见	12
签署页	13

释义与简称

在本法律意见书内，除特别注明或文义另有所指，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 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）洮南市棚改项目法律意见书》
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
《财务评价报告》	指	《2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）洮南市棚改项目财务评价报告》
专项债券	指	2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019 年洮南市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
“国发[2014] 43 号文”	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43 号）
“财库[2015]83 号文”	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）
“财预[2015]225 号文”	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）
“财预[2016]155 号文”	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
“财预[2017]89 号文”	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）
“财预[2018]34 号文”	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）
“财预[2018]28 号文”	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 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. 向本所提供有关资料的机构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、本期债券发行概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券的基本情况如下：

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	2亿元
期限	10年
募投项目	洮南市棚户区改造项目

二、本期债券发行募集资金的用途

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券募集资金将用于洮南市棚户区改造项目。各项目具体情况及项目融资与收益平衡情况如下：

（一）各项目具体情况

1. 洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目的的基本情况如下：

项目拆迁地块为 33#地（富文路南、清真路北、兴安街西、沁源街东）及 36#地（繁荣路北、清真路南、兴安街西、沁源街东）。本项目征收居民总户数 541 户，征收总建筑面积 5.767 万平方米。

新建馨枫雅居小区四至为洮南市教育路南、南二环路北、府城街东、永胜路西。总占地面积 2.1185 万平方米，总建筑面积 6.7055 万平方米，其中住宅建筑面积 6.2202 万平方米，公建建筑面积为 0.0742 万平方米，地下建筑面积 0.4111 万平方米，可提供 612 套住房。

（2）项目业主、实施机构

2018年7月4日，洮南市人民政府下发《洮南市人民政府关于洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目相关事项的通知》（洮政函[2018]50号），授权洮南市住房和城乡建设局作为洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目购买棚改服务的主体。根据洮南市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用

代码证书》，洮南市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220881013595816H
机构名称	洮南市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	洮南市团结西路 1506 号
负责人	侯文敏
赋码机关	洮南市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016 年 7 月 19 日

2018 年 7 月 16 日，洮南市住房和城乡建设局、洮南市政府采购中心下发《中标通知书》，确认洮南市盛德房地产开发有限公司中标洮南市馨枫雅居小区棚户区区域中村回迁改造项目政府委托的住房保障服务。根据洮南市盛德房地产开发有限公司持有的《营业执照》和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，洮南市盛德房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220881MA0Y47GF3J
名称	洮南市盛德房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	5000 万人民币
经营范围	房地产开发；基础设施建设（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）
住所地	吉林省洮南市民生大厦 402 室
法定代表人	戴迪
登记机关	洮南市市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	自 2016 年 03 月 10 日至长期

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，洮南市馨枫雅居小区棚户区区域中村回迁改造项目已取得的批复文件如下：

①纳入棚户区改造计划情况

2018 年 12 月 25 日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整洮南市 2018 年城市棚户区改造项目任务计划的函》（吉建函[2018]1190 号），同意该项目列入吉林省 2018 年棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2018年7月16日，洮南市国土资源局作出《关于洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目用地预审意见》（洮国土资源预审字[2018]044号），原则同意该项目用地通过预审。

2018年7月16日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设项目选址意见书》（选字第G32018001600号），本建设项目符合城乡规划要求。

2018年7月16日，洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目环境影响登记表完成备案，备案号201822088100000050。

2018年7月16日，洮南市发展和改革局作出《洮南市发展和改革局关于洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目可行性研究报告的批复》（洮发改审批[2018]42号），同意建设洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目。

2018年7月30日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设用地规划许可证》（地字第G32018001400号），本用地项目符合城乡规划要求。

2018年10月10日，洮南市人民政府颁发《建设用地批准书》（洮南市[2018]洮建字第054号），准予使用土地。

2018年10月12日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设工程规划许可证》（建字第G32018001700号），本建设工程符合城乡规划要求。

2. 洮南市御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，洮南市御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目的基本情况如下：

项目拆迁地块为5#地（临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西）、59#地（永康路北、建设路南、实验幼儿园西、松辽街东）、52#地（建设路北、民强路南、府城街西、兴安街东）及X18#地（团结路南、建设路北、东二环西）。本项目征收居民总户数747户，征收总建筑面积8.6243万平方米。

新建洮南市御墅别苑小区四至为洮南市建设路南、规划东二环东、平齐铁路西，总占地面积2.9341万平方米，总建筑面积9.5571万平方米，其中住宅建筑面积8.7146万平方米，公建建筑面积为0.1275万平方米，地下建筑面积0.715万平方米，可提供848套住房。

（2）项目业主、实施机构

2018年7月4日，洮南市人民政府下发《洮南市人民政府关于洮南市御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目相关事项的通知》（洮政函[2018]51号），授权洮南市住房和城乡建设局作为洮南市御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目购买棚改服务的主体。根据洮南市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，洮南市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220881013595816H
机构名称	洮南市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	洮南市团结西路 1506 号
负责人	侯文敏
赋码机关	洮南市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016 年 7 月 19 日

2018 年 7 月 16 日，洮南市住房和城乡建设局、洮南市政府采购中心下发《中标通知书》，确认洮南市盛德房地产开发有限公司中标洮南市御墅别苑小区棚户区区域中村回迁改造项目政府委托的住房保障服务。根据洮南市盛德房地产开发有限公司持有的《营业执照》和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，洮南市盛德房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220881MA0Y47GF3J
名称	洮南市盛德房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	5000 万人民币
经营范围	房地产开发；基础设施建设（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）
住所地	吉林省洮南市民生大厦 402 室
法定代表人	戴迪
登记机关	洮南市市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	自 2016 年 03 月 10 日至长期

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，洮南市御墅别苑小区棚户区区域中村回迁改造项目已取得的批复文件如下：

①纳入棚户区改造计划情况

2018 年 12 月 25 日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整洮南市 2018 年城市棚户区改造项目任务计划的函》（吉建函[2018]1190 号），同意该项目列入吉林省 2018 年棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2018 年 6 月 12 日，洮南市国土资源局作出《关于洮南市御墅别苑小区棚户

区城中村回迁改造项目用地预审意见》（洮国土资源预审字[2018]045号），原则同意该项目用地通过预审。

2018年6月28日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设项目选址意见书》（选字第G32018001500），本建设项目符合城乡规划要求。

2018年7月16日，洮南市御墅别苑小区棚户区域城中村回迁改造项目环境影响登记表完成备案，备案号201822088100000049。

2018年7月16日，洮南市发展和改革局作出《洮南市发展和改革局关于洮南市御墅别苑小区棚户区域城中村回迁改造项目可行性研究报告的批复》（洮发改审批[2018]43号），同意建设洮南市御墅别苑小区棚户区域城中村回迁改造项目。

2018年7月24日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设用地规划许可证》（地字第2018084号），本用地项目符合城乡规划要求。

2018年8月15日，洮南市人民政府颁发《建设用地批准书》（洮南市[2018]洮建字第037号），准予使用土地。

2018年9月21日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设工程规划许可证》（建字第2018084号），本建设工程符合城乡规划要求。

3. 洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目的基本情况如下：

项目拆迁地块为11#地（双河路北、临洮路南、光明街东、松辽街西）、24#地（兴隆路北、育英路南、松辽街西、光明街东）、31#地（富文路北、兴隆路南、松辽街西、光明街东）、18#地（育英路北、光明街东、一毛南）及5#地（临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西）。本项目征收居民总户数776户，征收总建筑面积9.6825万平方米。

新建洮南市璀璨隆庭小区四至为洮南市育英路北、双河路南、松辽街西、光明街东，总占地面积5.0985万平方米，总建筑面积12.8584万平方米，其中住宅建筑面积9.7755万平方米，公建建筑面积为1.1572万平方米，地下建筑面积1.9257万平方米，可提供1086套住房。

（2）项目业主、实施机构

2018年7月4日，洮南市人民政府下发《洮南市人民政府关于洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目相关事项的通知》（洮政函[2018]52号），授权洮南市住房和城乡建设局作为洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目购买棚改服务的主体。根据洮南市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，洮南市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220881013595816H
机构名称	洮南市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	洮南市团结西路 1506 号
负责人	侯文敏
赋码机关	洮南市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016 年 7 月 19 日

2018 年 7 月 16 日，洮南市住房和城乡建设局、洮南市政府采购中心下发《中标通知书》，确认洮南市盛德房地产开发有限公司中标洮南市璀璨隆庭小区棚户区区域中村回迁改造项目政府委托的住房保障服务。根据洮南市盛德房地产开发有限公司持有的《营业执照》和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，洮南市盛德房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220881MA0Y47GF3J
名称	洮南市盛德房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	5000 万人民币
经营范围	房地产开发；基础设施建设（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）
住所地	吉林省洮南市民生大厦 402 室
法定代表人	戴迪
登记机关	洮南市市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	自 2016 年 03 月 10 日至长期

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，洮南市璀璨隆庭小区棚户区区域中村回迁改造项目已取得的批复文件如下：

①纳入棚户区改造计划情况

2018 年 12 月 25 日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整洮南市 2018 年城市棚户区改造项目任务计划的函》（吉建函[2018]1190 号），同意该项目列入吉林省 2018 年棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2018 年 6 月 12 日，洮南市国土资源局作出《关于洮南市璀璨隆庭小区棚户

区域城中村回迁改造项目用地预审意见》（洮国土资源预审字[2018]043号），原则同意该项目用地通过预审。

2018年6月28日，洮南市住房和城乡建设局作出《建设项目选址意见书》（选字第G32018001400号），本建设项目符合城乡规划要求。

2018年7月16日，洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目环境影响登记表完成备案，备案号201822088100000048。

2018年7月16日，洮南市发展和改革局作出《洮南市发展和改革局关于洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目可行性研究报告的批复》（洮发改审批[2018]44号），同意建设洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目。

2018年7月24日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设用地规划许可证》（地字第2018085号），本用地项目符合城乡规划要求。

2018年9月10日，洮南市人民政府颁发《建设用地批准书》（洮南市[2018]洮建字第048号），准予使用土地。

2018年9月20日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设工程规划许可证》（建字第2018085号），本建设工程符合城乡规划要求。

4. 吉林省 2013—2017 棚户区改造三期建设项目—洮南市货币化安置项目（北部新城棚改地块）

（1）项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，吉林省 2013—2017 棚户区改造三期建设项目—洮南市货币化安置项目（北部新城棚改地块）的基本情况如下：

项目征收地块为北部新城棚改地块（新发路北、北外环南、明渠街东），该地块居民有意向选择货币化安置方式合计 500 户，建筑面积 4.65 万平方米。

（2）项目业主、实施机构

2017年7月17日，洮南市人民政府下发《洮南市人民政府关于吉林省 2013—2017 棚户区改造三期建设项目—洮南市政府委托的住房保障服务相关事宜的通知》（洮政函[2017]72号），授权洮南市住房和城乡建设局作为吉林省 2013—2017 棚户区改造三期建设项目—洮南市政府委托的住房保障服务的采购主体。根据洮南市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，洮南市住房和城乡建设局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220881013595816H
机构名称	洮南市住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	洮南市团结西路 1506 号

负责人	侯文敏
赋码机关	洮南市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年7月19日

2017年8月16日，洮南市住房和城乡建设局、洮南市政府采购中心下发《中标通知书》，确认洮南市盛德房地产开发有限公司中标吉林省2013—2017棚户区改造三期建设项目—洮南市政府委托的住房保障服务。根据洮南市盛德房地产开发有限公司持有的《营业执照》和我所在国家企业信用信息公示系统的查询结果，洮南市盛德房地产开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	91220881MA0Y47GF3J
名称	洮南市盛德房地产开发有限公司
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	5000万人民币
经营范围	房地产开发；基础设施建设（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）
住所地	吉林省洮南市民生大厦402室
法定代表人	戴迪
登记机关	洮南市市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营期限	自2016年03月10日至长期

（3）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，吉林省2013—2017棚户区改造三期建设项目—洮南市货币化安置项目（北部新城棚改地块）已取得的批复文件如下：

①纳入棚户区改造计划情况

2017年12月27日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于同意洮南市调整2017年棚户区改造项目计划的函》（吉建函[2017]904号）；2018年12月25日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整洮南市2018年城市棚户区改造项目任务计划的函》（吉建函[2018]1190号），该项目列入吉林省棚户区改造计划。

②当前已取得的批准手续

2017年8月17日，洮南市发展和改革局作出《洮南市发展和改革局关于吉林省2013—2017棚户区改造三期建设项目—洮南市.可行性研究报告的批复》（洮发改审批[2017]59号），同意建设吉林省2013—2017棚户区改造三期建设

项目一洮南市。

2018年12月29日，洮南市发展和改革局作出《洮南市发展和改革局关于吉林省2013—2017棚户区改造三期建设项目一洮南市.可行性研究报告调整的批复》（洮发改审批[2018]69号），同意“X18#”地块变更为“北部新城棚改地块”。

（二）项目融资与收益平衡情况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本项目估算总投资118901万元，包括房屋征收补偿安置费用3563.44万元，工程费用（或购置存量房费用）102320.11万元，预备费6975.4万元，其他费用6042.05万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洮南市棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售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。

综上，本所律师认为，洮南市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人；洮南市盛德房地产开发有限公司为依法设立、合法存续的企业法人。具备实施棚户区改造项目的主体资格。洮南市棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，符合“财预[2018]28号文”的规定。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划。根据《财务评价报告》，洮南市棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售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，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定。

三、本期债券发行的风险及保障性措施

（一）本期债券的风险因素

1. 流动性风险

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交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

2. 偿付风险

专项债券的偿付主要来自于对应地块土地出让收益，但土地出让收益的实现

易受到项目实施进度，土地市场供求、房地产市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性。

3. 资金管理风险

本项目实施后腾空土地是逐年出让，并获得土地出让收入的，如后期资金管理不当，会给项目的顺利实施造成影响。

（二）偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洮南市棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售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。

四、本期债券发行的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》由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于2016年6月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91220102081828677Y）、吉林省财政厅于2013年12月18日核发的《会计师事务所分所执业证书》，中兴财光华会计师事务所（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》。中兴财光华会计师事务所（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：

（一）本期专项债券由吉林省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券的主体资格，募集资金将用于洮南市棚户区改造建设项目，符合“财预[2018]28号文”、“财预[2016]155号文”及“财预[2017]89号文”的规定；

（二）本期专项债券对应的棚户区改造项目，已经纳入国家棚户区改造计划。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划；

（三）本期专项债券对应的棚户区改造项目实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格；

（四）根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的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，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定；

（五）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，本所律师认为，本期债券对应棚户区改造项目符合法律、法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

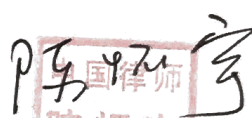
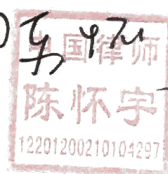
本法律意见书正本一式四份，无副本，经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（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：

陈怀宇
12201200210104297

经办律师：

李国平
12201201020188175

二〇一九年六月十三日

吉林兢诚律师事务所
关于
2019年吉林省棚改专项债券（六期）-
2019年吉林省政府专项债券（十三期）
镇赉县棚户区改造项目
之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[011]号



吉林省长春市生态大街与福祉大路交汇恒丰国际大厦 A 座 26 层
邮编：130000 电话：0431-82535101 传真：0431-82535100

二〇一九年六月



目 录

一、本期债券主要发行要素.....	3
二、本期债券对应投资项目.....	4
三、本次发行相关中介机构及文件.....	7
四、法律风险及偿债保障.....	8
五、结论意见	9

吉林兢诚律师事务所
关于 2019 年吉林省棚改专项债券（六期） -
2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
镇赉县棚户区改造项目之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[011]号

致：镇赉县住房和城乡建设局

吉林兢诚律师事务所（以下简称“本所”）根据与贵局签署的《专项法律服务协议》，接受贵局委托，担任2019年吉林省棚改专项债券（六期）-2019年吉林省政府专项债券（十三期）镇赉县棚户区改造项目的专项法律顾问。

本所律师遵照《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）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号，以下简称“财预[2015]225号文”）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28号，以下简称“财预[2018]28号文”）等法律、法规及规范性文件（以下简称“法律法规”）的有关规定，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：

1. 本所律师基于本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实以及中国现行法律法规发表法律意见。为出具本法律意见书之目的，本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券对应项目的情况进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关政府部门及项目中介机构已向本

所提供了一切应予提供的文件资料及说明。对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于相关政府部门或其他有关机构出具的证明文件而出具本法律意见书。

3. 本所律师仅就本期债券对应项目的法律问题发表意见，不对有关专项分析等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及财务评价报告等内容时，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内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4. 本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

5. 本所律师同意相关机构在专项债券上报文件中自行引用本法律意见书部分或全部内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供相关机构为本期专项债券发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

一、本期债券主要发行要素

经本所律师适当核查，本期债券的主要发行要素如下：

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（六期）- 2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府，转贷给镇赉县人民政府
发行品种	记账式固定利率付息债券，全部为新增债券
债券期限	10年
发行金额	人民币0.6亿元
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变
还本付息方式	债券利息每半年支付一次，到期一次偿还本金
发行方式	采取招标方式发行
募投项目	西湖名苑棚户区改造项目

二、本期债券对应投资项目

（一）项目概况

根据《2019年镇赉县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“《平衡方案》”），本期债券募集资金将用于西湖名苑棚户区改造项目，项目具体情况如下：

西湖名苑棚户区改造项目北至民康路，南至扶余路，西至兴华街，东至庆生街。项目计划安置回迁户181户，共新建建筑物2栋，其中1#安置住宅楼为17层的高层建筑，2#安置住宅楼为10层的高层建筑；本项目总建筑面积28,435.64平方米，其中住宅面积19,765.94平方米，商服面积4,731.37平方米，停车场面积3,938.33平方米（规划67个地下车库，每个车库23.04平方米）；本项目共涉及214户，其中住宅192户，商服22户。本项目回迁面积17,159.68平方米，其中回迁住宅面积14,909.68平方米，回迁商服面积2,250平方米，回迁车库16个；本项目安置户181户，其中住宅166户，商服15户。

（二）项目业主

根据镇赉县住房和城乡建设局（以下简称“镇赉县住建局”）出具的《关于镇赉县棚改项目建设单位的说明》，本期债券对应项目业主为镇赉县住建局。镇赉县住建局现持统一社会信用代码为11220821013599825F的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为镇赉县团结东路1369号，负责人为刘文林，赋码机关为镇赉县机构编制委员会办公室。

本所律师认为，镇赉县住建局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格，符合相关法律法规的规定。

（三）项目具体实施单位

根据招标人镇赉县住建局及招标代理机构吉林省科瑞建设项目管理有限公司出具的《中标通知书》（招标项目编号：KR-FW-2018-035），镇赉县住建局2017年棚户区（城中村）改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设工程招承接主体集中采购项目中标单位为镇赉县城镇开发有限公司（以下简称“镇赉城镇开发公司”），中标工程范围为西湖名苑小区棚户区改造承接主体，征收总户数181户，

征收总面积约1.54万平方米,总建筑面积2.4万平方米,占地面积约1.2万平方米。镇赉城镇开发公司为本期债券对应项目具体实施单位。

根据镇赉县市场监督管理局于2018年6月26日核发的统一社会信用代码为912208210888368056的《营业执照》,镇赉城镇开发公司类型为有限责任公司(国有独资),法定代表人刘闯,2014年2月18日成立,营业期限自2014年2月18日至2034年2月18日,住所为吉林省镇赉县镇赉镇一街九委一组,注册资本人民币2000万元,经营范围为房地产开发、销售(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)。

综上,本所律师认为,镇赉城镇开发公司系在中华人民共和国依法设立、合法存续的企业法人,并以招投标方式合法取得了本项目服务资格,符合相关法律法规的规定。

(四) 项目纳入棚改计划情况

根据吉林省住房和城乡建设厅于2018年7月24日作出的《关于同意镇赉县调整2017年城市棚户区改造项目名称的复函》(吉建函[2018]670号),吉林省住房和城乡建设厅同意镇赉县将2017年城市棚户区改造项目佳隆小区名称调整为西湖名苑小区。即本期债券对应项目已纳入国家棚改计划。

综上,本所律师认为,本期债券对应项目地块已纳入国家棚改计划,符合“财预[2018]28号文”的规定。

(五) 项目当前已取得的批复文件

2018年1月23日,镇赉县人民政府核发《建设用地批准书》([2018]镇建字第28号),该批准书载明,2017棚户区(城中村)改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目建设用地业经有权机关批准,准予使用土地。批准书有效期自2019年4月至2021年4月;

2018年8月7日,镇赉县发展和改革局作出《关于2017年棚户区(城中村)改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目可行性研究报告的批复》,同意建设2017年棚户区(城中村)改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目;

2018年9月21日,镇赉县发展和改革局作出《关于2017年棚户区(城中村)

改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目可行性研究报告调整的批复》（镇发改审批字[2018]195号），同意将建设规模和建设内容调整为总建筑面积28436平方米；

2018年10月10日，本期债券对应项目完成环境影响登记表备案，备案号201822082100000280；

2018年11月22日，镇赉县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第201805023号），该证书载明，2017棚户区（城中村）改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目符合城乡规划要求；

2018年11月26日，镇赉县住建局核发《建设工程规划许可证》（建字第201805046号），该许可证载明，2017棚户区（城中村）改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目建设工程符合城乡规划要求；

2018年12月13日，镇赉县住建局核发《建筑工程施工许可证》（编号：220821201812130101），该许可证载明，2017棚户区（城中村）改造建设项目-西湖名苑小区回迁楼建设项目符合施工条件，准予施工。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目已取得部分批复文件，其他批复文件正依法办理，项目符合产业政策及地区发展规划，符合相关法律法规的规定。

（六）本期债券对应项目资金情况

1. 项目资金来源

根据《平衡方案》，本期债券对应项目总投资为6,800.00万元，其中预算资金安排800.00万元，占11.76%，棚户区改造专项债券资金6,000.00万元，占88.24%。本次拟通过发行棚户区改造专项债券筹资6,000.00万元。

2. 专项债券额度情况

根据吉林省财政厅于2019年5月21日下发的《关于下达2019年地方政府债务限额的通知》（吉财债[2019]397号），经省政府批准，核定镇赉县2019年新增地方政府债务限额17400万元，其中新增棚户区改造专项债务限额7300万元。本次拟发行棚户区改造专项债券6,000.00万元，在吉林省财政厅核定的债务限额范围内。

3. 纳入预算管理情况

根据镇赉县财政局出具的《关于棚户区改造专项债券募集资金纳入预算管理的说明》，本期棚户区改造专项债券募集资金，将在镇赉县人民代表大会常务委员会审议通过后，纳入镇赉县政府性基金预算管理，并专项用于对应的棚户区改造项目。

4. 项目收益与融资平衡安排

根据《平衡方案》，本期债券对应项目收益能够覆盖融资本息。

根据镇赉县人民政府于2019年6月10日作出的《关于西湖名苑小区回迁楼建设项目专项资金的批复》（镇政函[2019]68号），经研究，镇赉县人民政府原则同意使用西湖名苑小区回迁楼建设项目专项资金7724.8万元用于支付专项债券本息。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（以下简称“大信吉林分所”）出具的《2019年吉林省棚户区改造专项债券（六期）-2019年吉林省政府专项债券（十三期）镇赉县棚户区改造项目财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”），本期债券对应投资项目预期剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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，本期拟发行债券额度在吉林省财政厅核定的限额范围内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；本期专项债券募集资金将依法纳入镇赉县政府性基金预算管理，符合“财预[2016]155号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；本期债券对应投资项目预期剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定。

三、本次发行相关中介机构及文件

（一）审计机构及财务评价报告

1. 审计机构

大信吉林分所为本期债券发行的审计机构。

大信吉林分所现持有长春市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91220101066421772L的《营业执照》和吉林省财政厅于2013年12月9日核发的证书序号为NO. 504138的《会计师事务所分所执业证书》。

2. 财务评价报告

大信吉林分所为本期债券出具了《财务评价报告》。经专项审核，大信吉林分所认为，本期债券对应投资项目预期剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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。

本所律师认为，大信吉林分所为中国境内依法设立且有效存续的审计机构，出具的《财务专项评价报告》符合法律法规的相关规定。

（二）法律顾问及法律意见书

本所为本期债券发行的专项法律顾问。本所现持有吉林省司法厅颁发的统一社会信用代码为31220000E584229459的《律师事务所执业许可证》，并已通过了吉林省司法厅最近年度考核；经办律师张彦律师、张兴利律师分别持有执业证号为12201200611261861和12201201610709905的《律师执业证》，并均已通过最近年度考核。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为，本所系依法成立且有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格，符合法律法规的规定。

四、法律风险及偿债保障

根据镇赉县住建局出具的《专项债券主要风险及偿债保障措施说明》并经本所律师适当核查，本期债券主要风险因素及偿债保障如下：

（一）本期债券的风险因素

1. 偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自新建安置房附带的剩余房源、商铺和车库出让收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但出让收益的实现受到项目实施进度、房产市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

2. 流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所交易流通。本期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，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

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专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者投资收益相应发生波动。

（二）偿债保障

根据大信吉林分所出具的《财务专项评价报告》，本期债券对应投资项目预期剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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。

五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券由吉林省人民政府在债券市场统一发行，募集资金将转贷给镇赉县人民政府，用于西湖名苑棚户区改造项目，符合“财预[2016]155号文”、“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等关于“县、自治县、不设区的市、市辖区级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合

发行”的规定；

（二）镇赉县住建局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格，符合相关法律法规的规定；

（三）镇赉城镇开发公司系在中华人民共和国依法设立、合法存续的企业法人，并以招投标方式合法取得本项目服务资格，符合相关法律法规的规定；

（四）本期债券对应项目已纳入国家棚改计划，符合“财预[2018]28号文”的规定；项目已取得部分批复文件，符合产业政策及地区发展规划，符合相关法律法规的规定；

（五）本期拟发行债券额度在吉林省财政厅核定的限额范围内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

（六）本期专项债券募集资金将依法纳入镇赉县政府性基金预算管理，符合“财预[2016]155号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

（七）本期债券对应投资项目预期剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

（八）为本期债券发行提供服务的审计机构及法律顾问均具备相应的资质。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合相关法律法规的规定，发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签署页）

(本页无正文,为《吉林兢诚律师事务所关于2019年吉林省棚改专项债券(六期)-2019年吉林省政府专项债券(十三期)镇赉县棚户区改造项目之法律意见书》之签署页)



王琪

经办律师: 张彦
张彦

经办律师: 张兴利
张兴利

2019年6月26日

