

2019年吉林省土地储备专项债券（四期）
2019年吉林省政府专项债券（十四期）
延吉市土地储备项目
法律意见书



功承律師事務所
GONGCHENGLAW FIRM

吉林省长春市净月高新技术产业开发区银杏路500号 伟峰领袖领地1号楼4层

电话：(+86 431) 89154888

传真：(+86 431) 89154999

E-mail: gongcheng@gongchenglaw.com

<http://www.gongchenglaw.com>

二〇一九年六月





目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明.....	4
第二部分 正文.....	6
一、募投项目情况.....	6
二、募投项目实施主体情况.....	6
三、募投项目纳入土地储备计划情况.....	6
四、募投项目审批情况.....	8
五、结论性意见.....	8



2019年吉林省土地储备专项债券（四期）
2019年吉林省政府专项债券（十四期）
延吉市土地储备项目
法律意见书

2019功意字第[10100]号

吉林功承律师事务所接受委托，为2019年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019年吉林省政府专项债券（十四期）延吉市土地储备项目申报发行政府债券提供专项法律服务，出具本法律意见书。

本法律意见书根据《中华人民共和国预算法》《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）《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61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）《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62号）《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）及其它相关法律法规、规章和规范性文件的规定，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。



第一部分 引言

一、释义

除非文义另有注释，本法律意见书中使用词语具有以下特定含义：

本期债券	指	延吉市土地储备项目申报发行的 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）
本所、本所律师	指	吉林功承律师事务所及承办律师
募投项目	指	本期债券募投的延吉高新技术产业开发区土地收储项目
延吉市土储中心	指	延吉市土地收购储备中心
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《专项债券管理办法》	指	《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）
《2018 年政府债券发行意见》	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）
《试点发展政府专项债券的通知》	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）
《土地储备专项债券管理办法》	指	《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（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）
《规范土地储备管理的通知》	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综(2016)4 号）



二、律师声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所出具本法律意见书的依据是出具日以前已发生或存在的事实，及我国现行法律、法规、规章和规范性文件之规定。本所认定有关事项是否合法有效是以该等事项发生时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所同意将本法律意见书作为本次发行申报的必备法律文件，随同其他申报文件一同上报，并愿意依法承担相应的法律责任。

4. 本所同意发行人部分或全部在本次发行文件中自行或按财政部要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或误解。非经本所书面认可，发行人不得将本法律意见书用于任何其他用途。

5. 为出具本法律意见书，本所事先对相关主体及项目情况进行了尽职调查，并就尽职调查事宜得到项目实施方如下声明和保证：已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致；不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

6. 本法律意见书仅就与本次债券发行有关的法律问题发表意见，对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论做出核查和评价的适当资格，本所对上述事实、数据和结论的引用，不应在任何意义上理解为本所对上述事实、数据和结论之真实、准确或完整性做出任何明示或暗示的认可或保证。



7. 本所对与本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、发行人、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。



第二部分 正文

根据有关法律、法规、规范性文件规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所就本期债券募投项目出具法律意见如下：

一、募投项目情况

根据延吉市财政局提供《拟收储土地基本情况》，本期债券募投项目情况如下：

序号	项目名称	地块四至	项目资金需求	拟使用募集资金
1	延吉高新技术产业开发区土地收储项目（小营镇）	地块一：位于新东桥西北侧、人民路南侧	66222.18万元	7000万元
2		地块二：布尔哈通河南侧、长珲铁路和铁道面粉厂专用铁路东侧		13300万元
3		地块三：长白山印务南侧、长珲铁路北侧		1000万元
4		地块四：科技创新园南侧、长珲铁路北侧		700万元

经延吉市自然资源局核实，本期债券拟收储地块及附属物产权清晰，不存在抵押、查封等受限情况。

二、募投项目实施主体情况

根据延吉市发展和改革局出具的《关于延吉高新技术产业开发区土地收储项目可行性研究报告的批复》（延市发改[2019]153号），募投项目法人单位为延吉市土储中心。

根据延吉土储中心持有的《事业单位法人证书》，其基本信息如下：



名称	延吉市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12222401732583600Y
住所	延吉市天池路 4123 号
法定代表人	朴学峰
经费来源	财政补助
开办资金	2500 万元人民币
类型	事业单位法人
业务范围	对延吉市行政区域内的土地进行收购、储备并开发整理。
举办单位	延吉市国土资源局
有效期	2016 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 20 日

根据延吉市机构编制委员会于 2001 年 5 月 11 日印发的《延吉市机构编制委员会关于土地局所属事业单位机构改革方案的批复》（延市编发[2001]6 号），批准新组建土地储备中心。

根据延吉市机构编制委员会办公室于 2002 年 2 月 7 日印发的《关于市土地储备中心更名的通知》（延市编办发[2002]4 号），决定将延吉市土地储备中心更名为延吉市土地收购储备中心，隶属于市国土资源管理局。

根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日印发的《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），“延吉土地收购储备中心”已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC222401。

三、募投项目纳入土地储备计划情况

2019 年 6 月 3 日，延吉高新技术产业开发区管理委员会向延吉市政府报送《关于实施延吉高新技术产业开发区土地收储项目计划的请示》（延高管报[2019]14 号），将募投项目纳入土地收储计划。

2019 年 6 月 6 日，延吉市人民政府印发《延吉市人民政府关于延吉市 2019 年土地储备计划的批复》（延市政函[2019]148 号），原则同意《延吉高新技术产业开发区土地收储项目计划》。



四、募投项目审批情况

根据延吉市财政局提供的资料，募投项目取得的相关批复文件如下：

2019年6月1日，延吉市发展和改革局印发《关于延吉高新技术产业开发区土地收储项目可行性研究报告的批复》（延市发改[2019]153号），对募投项目作出批复。

2018年12月26日，延吉市人民政府印发《延吉市人民政府关于征收土地的通告》（延市政发[2018]95号），市政府决定征收小营镇长东村部分土地。

2019年4月3日，延吉市人民政府印发《延吉市人民政府关于征收土地的通告》（延市政发[2019]12号），市政府决定征收小营镇小营村部分土地。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）募投项目实施主体依法设立的具有独立法人资格的事业单位，具备实施本期债券募投项目的主体资格。

（二）募投项目已经纳入当地政府土地储备计划，具备申报发行土地储备专项债券的条件。

（三）募投项目已经取得了项目实施所需的部分审批文件，后续应按照《土地储备管理办法》《规范土地储备管理的通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、收储工作。


综上，募投项目申报发行本期债券符合《预算法》《专项债券管理办法》《2018年政府债券发行意见》《试点发展政府专项债券的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行政府债券不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式肆份，经本所盖章并经本所律师签字后生效。



（本页无正文，为《2019年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019年吉林省政府专项债券（十四期）延吉市土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）



经办律师: 

经办律师: 



2019年7月2日

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（四期）
—2019年吉林省政府专项债券（十四期）
珲春市土地储备项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0512 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（四期）
—2019年吉林省政府专项债券（十四期）
珲春市土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0512 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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）珲春市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.....	6
四、中介机构及相关文件.....	6
（一）会计师事务所.....	6
（二）律师事务所.....	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 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）珲春市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
《方案总体评价》	指	《2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）珲春市土地储备项目方案总体评价》
专项债券	指	2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）
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. 珲春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

珲春市土地收购储备中心现持有珲春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，珲春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	12222404737045449G
名称	珲春市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	贯彻执行国家和省、州有关国土资源管理工作方针、政策和法规。制定收购储备计划、闲置土地处置方案、收购储备土地、管理政府土地储备库的土地，对收购储备的土地进行拆迁和出让前的合理利用。组织土地储备的招标、拍卖活动、筹集动作和管理土地收购储备的资本金
住所	吉林省珲春市新安街长城委
法定代表人	黄云奎
经费来源	财政补助
开办资金	99 万元
举办单位	珲春市国土资源局
有效期	自 2019 年 03 月 15 日至 2024 年 03 月 15 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），珲春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 TC222404。

综上，本所律师认为，珲春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

根据珲春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珲春市土地收购储备中心专项用于土地储备。根据珲春市土地收购储备

中心提供的相关资料，珲春市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中包括珲春河北岸新区土地收储项目一期、生态居住区土地收储项目一期、城投大厦东侧土地收储项目、城市发展中心土地收储项目、城市滨河区土地收储项目一期等 5 个土地储备项目。各项目的信息如下：

1. 珲春河北岸新区土地收储项目一期

单位：万平方米、万元

项目名称	珲春河北岸新区土地收储项目一期
四至范围	北起河南街、南至河堤北路、西起珲春大桥、东至迎宾路
拟储备面积	102.48
规划方向	居住、商服用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年-2024 年
项目资金总需求	31994.05
本次拟使用债券资金	8700
土地现状	项目地块权属清晰，已被列入政府土地收购储备计划

2. 生态居住区土地收储项目一期

单位：万平方米、万元

项目名称	生态居住区土地收储项目一期
四至范围	北起新华街、南至林北街、西起库克纳河、东至津浦路
拟储备面积	25.35
规划方向	居住、商服用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年-2024 年
项目资金总需求	15983.74
本次拟使用债券资金	8100
土地现状	项目地块权属清晰，已被列入政府土地收购储备计划

3. 城投大厦东侧土地收储项目

单位：万平方米、万元

项目名称	城投大厦东侧土地收储项目
四至范围	北起珲春大街南、南至河南街、西起东关路东、

	东至德胜北路
拟储备面积	31.9
规划方向	居住、商服用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年-2024年
项目资金总需求	14447.99
本次拟使用债券资金	5600
土地现状	项目地块权属清晰，已被列入政府土地收购储备计划

4. 城市发展中心土地收储项目

单位：万平方米、万元

项目名称	城市发展中心土地收储项目
四至范围	北起站前街、南至琿春大街，西起东关路、东至库克纳路
拟储备面积	35.6
规划方向	居住、商服用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年-2024年
项目资金总需求	37973.43
本次拟使用债券资金	9100
土地现状	项目地块权属清晰，已被列入政府土地收购储备计划

5. 城市滨河区土地收储项目一期

单位：万平方米、万元

地块名称	城市滨河区土地收储项目一期
四至范围	北起河南街南、南至河堤北路、西起口岸大路东、东至森林山大路
拟储备面积	58.55
规划方向	居住、商服用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年-2024年
项目资金总需求	34494.73
本次拟使用债券资金	18500
土地现状	项目地块权属清晰，已被列入政府土地收购储备计划

	计划
--	----

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的珲春市的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珲春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《方案总体评价》，经专项审核，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为，珲春市土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上，本所律师认为，本次债券所列入的珲春市土地储备项目土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求，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《方案总体评价》由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局朝阳分局于 2017 年 11 月 8 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 912201045785593610）、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》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所系依法注册成立的会计师事务所。瑞华会计师事务所（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:

1. 珲春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珲春市的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珲春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珲春市的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：

陈怀宇
陈怀宇
12201200210104297

经办律师：

李国平
李国平
12201201020183715

二〇一九年七月四日