



北京盈科（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）  
白山市土地储备项目  
之  
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层

邮编：130000 Tel：0431-85366011 Fax：0431-85366211 网址：[www.yingkelawyer.com](http://www.yingkelawyer.com)

目 录

释 义.....	1
第一部分 引言.....	2
一、委托事项.....	2
二、律师声明.....	2
第二部分 正文.....	4
一、项目实施机构.....	4
二、土地储备项目概况.....	5
三、项目资金来源及用途.....	10
四、风险与保障.....	12
五、本次发行的发行文件及发行有关机构.....	14
六、结论性意见.....	16

## 释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
专项债券	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）
项目	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）白山市土地储备项目
项目实施机构/ 白山市土储中心	白山市土地收购储备中心
《项目收益与 融资平衡方案》	《2019年白山市土地储备项目收益与融资自求平衡方案》
《评价报告》	《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）白山市土地储备项目财务评价报告》
《法律意见书》	《北京盈科（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）白山市土地储备项目之法律意见书》
大信吉林分所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（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）  
白山市土地储备项目之  
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC790 号

致：白山市土地收购储备中心

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京盈科（长春）律师事务所受托担任 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）白山市土地储备项目的特聘专项法律顾问，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。

## 第一部分 引言

### 一、委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与白山市财政局签署的《聘请专项法律顾问合同》的约定，本所指派陈鑫霞律师、王庆春律师，对 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）所对应的白山市土储中心作为实施机构的白山市土地储备项目进行法律核查验证，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

### 二、律师声明

本所律师遵照《中华人民共和国预算法》（以下简称“《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，以下简称“国发[2014]43 号文”）、《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，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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”）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号，以下简称“国土资规[2017]17号文”）《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）的通知〉》（财预[2017]62号，以下简称“财预[2017]62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〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号，以下简称“财综[2018]8号文”）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号，以下简称“财预[2018]161号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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. 本所律师依据本法律意见书出具日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，对本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. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应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。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构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，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见,而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见,本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时,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。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中,已得到白山市土储中心如下确认和保证:

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效,向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实,不存在任何虚假;

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露,没有任何误导和重大遗漏,没有任何隐瞒或虚假陈述;

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实,口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意委托人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实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用,不得用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目实施机构

代表白山市对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为白山市土储中心。根据白山市土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件,其基本信息如下:

(一) 项目实施机构基本情况

名称：白山市土地收购储备中心

住所：吉林省白山市八道江区翠柏路 1 号

法定代表人：毕春平

统一社会信用代码：12220600732580557H

开办资金：1 万元

举办单位：白山市国土资源局

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地，减少国有土地资产流失提供管理服务，城市国有土地收储

(二) 项目实施机构的资格

1. 根据白山市机构编制委员会作出的《关于成立白山市土地收购储备中心的批复》（白编[2001]21 号），批复如下：同意成立白山市土地收购储备交易中心，隶属于国土资源局事业单位，主要职责为负责土地收购储备工作日常管理、由政府授权实施土地收购储备前期准备工作。

2. 2018 年 06 月 14 日，中华人民共和国自然资源部办公厅下发《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），白山市土储中心已列入土地储备机构名录（2018 年版），名录代码为 TC220600。

本所律师认为，项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；项目实施机构是符合国土资规[2017]17 号文的规定，并已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；根据财预[2017]62 号文的规定，白山市土储中心作为项目实施机构可以使用本期专项债券的资金。

## 二、土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的《信息披露文件》、《项目收益与融资平衡方案》

及本所律师的实地勘察，截至本法律意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

(一) 气象台周边地块土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：气象台周边地块

地块位置及范围：位于白山市浑江区气象台周边，四至范围为白山路以西、英才路以东、鸭大铁路以南、南福大街以北。

土地收储面积：79.4421 万平方米

可出让面积：49.7767 万平方米

土地规划用途：居住用地、兼容商业设施、道路用地、物流仓储

土地现状：土地性质为集体土地和国有土地，其中集体土地 35.4407 万平方米、国有土地 44.0014 万平方米；地上附着物有农作物及建筑物；需拆迁菜田 17.2498 万平方米、大棚 1.2117 万平方米、农村宅基地 16.9792 万平方米。

项目资金总需求：33,771.24 万元

此次债券发行金额：27,120.42 万元

预计地块出让收益：37,620.44 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年

2. 地块整理、储备及批准情况

(1) 列入年度储备计划及批准情况

2019 年 01 月 16 日，白山市国土资源局向白山市人民政府上报《关于 2019 年度市本级土地收储计划的请示》（白山国土资发[2019]5 号）。针对上述请示，白山市人民政府于 2019 年 01 月 17 日作出《白山市人民政府关于 2019 年市本级土地收储计划的批复》（白山政函[2019]14 号），批复如下：同意对 10 处地块

进行收储，总面积为 247.0760 公顷，本项目地块被纳入到白山市 2019 年度土地储备计划之中。

### (2) 地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019 年 06 月 03 日，白山市自然资源局作出《关于白山市浑江区 2019 年土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目用地符合《白山市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》确定的允许建设用地区范围内，符合白山市土地利用总体规划，符合《白山市城市总体规划（2015-2030 年）》。

### (3) 项目可行性研究报告

根据吉林省中略工程咨询有限公司出具的《白山市浑江区气象台周边地块、啤酒小镇地块、大桥药业西侧地块可行性研究报告》，包括土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措和融资方案等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出项目建设是必要的、可行的结论。

## (二) 啤酒小镇地块土地储备项目

### 1. 项目概况

地块名称：啤酒小镇地块

地块位置及范围：位于白山市浑江区库仓沟区域，四至范围为白山市浑江区七道江镇团结村以西、耕地山体以东、山体以南、光华路以北。

土地收储面积：29.3450 万平方米

可出让面积：23.7282 万平方米

土地规划用途：居住用地、兼容商业设施、道路用地、工业用地

土地现状：土地性质为集体土地；地上附着物有农作物及建筑物；需拆迁旱田 19.8838 万平方米、坑塘水面 0.1214 万平方米、农村道路 0.2710 万平方米、农村宅基地 9.0690 万平方米。

项目资金总需求：10,023.32 万元

此次债券发行金额：7,602.17 万元

预计地块出让收益：10,651.49 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2022 年

## 2. 地块整理、储备及批准情况

### (1) 列入年度储备计划及批准情况

2019 年 01 月 16 日，白山市国土资源局向白山市人民政府上报《关于 2019 年度市本级土地收储计划的请示》（白山国土资发[2019]5 号）。针对上述请示，白山市人民政府于 2019 年 01 月 17 日作出《白山市人民政府关于 2019 年市本级土地收储计划的批复》（白山政函[2019]14 号），批复如下：同意对 10 处地块进行收储，总面积为 247.0760 公顷，本项目地块被纳入到白山市 2019 年度土地储备计划之中。

### (2) 地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019 年 06 月 03 日，白山市自然资源局作出《关于白山市浑江区 2019 年土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目用地符合《白山市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》确定的允许建设用地区范围内，符合白山市土地利用总体规划，符合《白山市城市总体规划（2015-2030 年）》。

### (3) 项目可行性研究报告

根据吉林省中略工程咨询有限公司出具的《白山市浑江区气象台周边地块、啤酒小镇地块、大桥药业西侧地块可行性研究报告》，包括土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措和融资方案等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出项目建设是必要的、可行的结论。

## (三) 大桥药业西侧地块土地储备项目

### 1. 项目概况

地块名称：大桥药业西侧地块

地块位置及范围：位于白山市浑江区，四至范围为中华路以西、大理石加工

厂以东、滨江西街以南、浑江大街以北。

土地收储面积：3.8311 万平方米

可出让面积：3.3834 万平方米

土地规划用途：居住用地、兼容商业设施、道路用地

土地现状：土地性质为集体土地和国有土地，其中集体土地 1.0137 万平方米、国有土地 2.8174 万平方米；地上附着物有农作物及建筑物；需拆迁旱田 0.4849 万平方米、农村宅基地 0.5288 万平方米。

项目资金总需求：2,891.90 万元

此次债券发行金额：2,277.41 万元

预计地块出让收益：3,301.57 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2022 年

## 2. 地块整理、储备及批准情况

### (1) 列入年度储备计划及批准情况

2019 年 01 月 16 日，白山市国土资源局向白山市人民政府上报《关于 2019 年度市本级土地收储计划的请示》（白山国土资发[2019]5 号）。针对上述请示，白山市人民政府于 2019 年 01 月 17 日作出《白山市人民政府关于 2019 年市本级土地收储计划的批复》（白山政函[2019]14 号），批复如下：同意对 10 处地块进行收储，总面积为 247.0760 公顷，本项目地块被纳入到白山市 2019 年度土地储备计划之中。

### (2) 地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019 年 06 月 03 日，白山市自然资源局作出《关于白山市浑江区 2019 年土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目用地符合《白山市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》确定的允许建设用地区范围内，符合白山市土地利用总体规划，符合《白山市城市总体规划（2015-2030 年）》。

### (3) 项目可行性研究报告

根据吉林省中略工程咨询有限公司出具的《白山市浑江区气象台周边地块、啤酒小镇地块、大桥药业西侧地块可行性研究报告》，包括土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措和融资方案等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出项目建设是必要的、可行的结论。

本所律师认为，上述三个项目地块已列入白山市 2019 年度土地储备计划之中，该计划已按照国土资规[2017]17 号文的规定，取得同级人民政府批准；本期债券对应的项目地块符合财预[2017]62 号文中关于土地储备项目的要求，待项目土地完成征地拆迁、补偿、征收、权属登记及土地整理后，可成为储备土地；白山市土储中心正在办理项目土地储备相关前期工作，有土地储备方面的资金需求。

## 三、项目资金来源及用途

### (一) 项目资金来源

根据白山市土储中心提供的《信息披露文件》及相关资料，本期债券对应项目的资金来源如下：

1. 气象台周边地块土地储备项目，项目资金总需求为 33,771.24 万元，其中 27,120.42 万元来源为本期土地储备专项债券，其他资金来源为地方政府自筹。
2. 啤酒小镇地块土地储备项目，项目资金总需求为 10,023.32 万元，其中 7,602.17 万元来源为本期土地储备专项债券，其他资金来源为地方政府自筹。
3. 大桥药业西侧地块土地储备项目，项目资金总需求为 2,891.90 万元，其中 2,277.41 万元来源为本期土地储备专项债券，其他资金来源为地方政府自筹。

2019 年 05 月 21 日，吉林省财政厅下发《关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（吉财债[2019]397 号），白山市本级 2019 年新增地方政府土地储备专项债务 37000 万元，本期专项债券拟发行额度符合 2019 年吉林省分市县新增地方政府债务限额的规定。

本所律师认为，白山市申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。白山市土储中心、白山市财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。白山市就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合财预[2017]62号文的规定。

## （二）项目资金用途

根据白山市土储中心提供的资料和信息，本期专项债券资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付征地和拆迁补偿费用、前期工作费用等。白山市土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用债券资金，专款专用、分账核算。

本所律师认为，上述项目资金的用途符合财预[2016]155号文、财预[2017]62号文的规定。

## （三）项目收益融资平衡安排

根据白山市土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 气象台周边地块土地储备项目，项目资金总需求为33,771.24万元，本期债券安排额度为27,120.42万元，预计地块出让收益37,620.44万元，覆盖倍率为1.16倍。

2. 啤酒小镇地块土地储备项目，项目资金总需求为10,023.32万元，本期债券安排额度为7,602.17万元，预计地块出让收益10,651.49万元，覆盖倍率为1.17倍。

3. 大桥药业西侧地块土地储备项目，项目资金总需求为2,891.90万元，本期债券安排额度为2,277.41万元，预计地块出让收益3,301.57万元，覆盖倍率为1.21倍。

根据大信吉林分所出具的《评价报告》，经专项审核，大信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，本次评价的吉林地区土地储备中心总计1个项目，为白山市土地收购储备中心1个项目，拟发

行专项债券 37,000.00 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。

本所律师认为，本期债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券及地方政府自筹资金；项目资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，本项目地块现处于收储前期工作阶段；该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为；项目偿债资金来源为土地出让收入。

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规[2017]17号文、财预[2017]62号文、财综[2018]8号文等相关法律法规、规范性文件的规定。

#### 四、风险与保障

##### （一）风险及应对措施

###### 1. 政治、法律风险及应对措施

风险程度：本项目政治、法律风险较小

应对措施：本项目政府支持力度大；承办单位具有多年类似项目经验。

###### 2. 管理（进度）风险及应对措施

风险程度：本项目管理（进度）风险较大

应对措施：（1）通过不同形式的合同来应对风险；（2）制定切实可行的冬、雨季施工方案；（3）征地拆迁进度风险的控制核心是人员，落实征地拆迁人员培训、责任与奖罚制度；对可能发生的影响进度的问题做到一人一策、一案一法，区别对待、妥善处理；（4）指定好应急预案，建立周全的协调机制，落实各个职能部门的责任，相互协调，及时解决拆迁工作中的难点事项。

###### 3. 管理（成本）风险及应对措施

风险程度：本项目管理（成本）风险较大

应对措施：（1）做“三控”工作，在设计阶段对某些重要工程采用限额设

计；（2）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用；（3）加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。

#### 4. 技术、管理（质量）风险

风险程度：本项目技术、管理（质量）风险较大

应对措施：（1）本项目工程建设规模符合白山市城市规划，可基本满足建设单位的使用要求；（2）加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。

#### 5. 环境保护风险

风险程度：本项目环境保护风险一般

应对措施：（1）严格执行环境影响报告书的要求；（2）在设计阶段，充分考虑环境因素的影响；（3）利用合同对承包商进行约束，控制施工期环境质量。

#### 6. 资金筹措风险

风险程度：本项目资金筹措风险一般

应对措施：（1）目前土地拆迁融资利息较低，融资风险相对较低；（2）及早安排资金来源与到位计划，并与以往债务偿还计划相结合。

#### 7. 利率、物价风险

风险程度：本项目利率、物价风险一般

应对措施：本项目建设期1年，利率、物价影响较小。

### （二）偿债保障及投资者保护

根据财预[2017]62号文、财综[2018]8号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据大信吉林分所出具的《评价报告》及白山市土储中心出具的《项目收益与融资平衡方案》，本期专项债券对应项目的资金偿还保障措施如下：

#### 1. 白山市本期专项债券对应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。

根据大信吉林分所出具的《评价报告》，经专项审核，大信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，本次评价的吉林地区土地储备中心总计 1 个项目，为白山市土地收购储备中心 1 个项目，拟发行专项债券 37,000.00 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。

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让，土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预[2017]62 号文以及财预[2017]89 号文的规定，白山市人民政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，白山市土储中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 白山市财政局依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及白山市土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；白山市自然资源局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平长衡。

本所律师认为，本期债券对应项目的偿债保障措施符合财预[2017]89 号文、财预[2015]225 号文、财预[2017]62 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

## 五、本次发行的发行文件及发行有关机构

### （一）项目收益与融资平衡方案

经本所律师核查，《项目收益与融资平衡方案》包含了债券概况，地方经济状况，募投项目情况，项目预期收益与融资平衡情况等主要内容。

本所律师认为，《项目收益与融资平衡方案》内容具体明确，在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述。

## （二）审计机构及专项评价报告

### 1. 审计机构

发行人委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所作为本期债券的审计机构。

根据大信吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于2013年05月20日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为91220101066421772L，经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律法规规定的其他业务，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具评价报告。

### 2. 评价报告

大信吉林分所为本期债券出具了《评价报告》，经专项审核，大信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，本次评价的吉林地区土地储备中心总计1个项目，为白山市土地收购储备中心1个项目，拟发行专项债券37,000.00万元。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。

本所律师认为，大信吉林分所为中国境内依法设立并有效存续的机构，其具有为本期债券出具《评价报告》的专业资格。

## （三）法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所为本期债券发行提供专项法律服务。本所现持有吉林省司法

厅颁发的统一社会信用代码为 31220000589485337N 的《律师事务所执业许可证》并已通过吉林省司法厅最近年度考核；经办律师陈鑫霞律师、王庆春律师分别持有 12201200611731716 和 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，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签字及本所负责人盖章并加盖本所公章。

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签字及本所负责人盖章并加盖本所公章，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。

## 六、结论性意见

（一）白山市土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本期专项债券资金；

（二）本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入白山市 2019 年土地储备计划，土地规划用途符合白山市土地利用总体规划和白山市城市总体规划，项目已编制《可行性研究报告》，符合国土资规[2017]17 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作。整理储备后，项目地块即成为储备土地；

（三）项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规[2017]17 号文、财预[2017]62 号文、财综[2018]8 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定；

（四）本期债券对应项目的偿债保障措施符合财预[2017]62 号文、财综[2018]8 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施；

（五）律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本期土地储备专项债券对应项目出具法律意见书及评价报告，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本所律师认为，本期债券对应土地储备项目符合法律法规、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。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《北京盈科（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）白山市土地储备项目之法律意见书》之签章页）

北京盈科（长春）律师事务所（公章）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（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）  
抚松县土地储备项目  
之  
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层

邮编: 130000 Tel: 0431-85366011 Fax: 0431-85366211 网址: [www.yingkelawyer.com](http://www.yingkelawyer.com)

目 录

释 义.....	1
第一部分 引言.....	2
一、委托事项.....	2
二、律师声明.....	2
第二部分 正文.....	4
一、项目实施机构.....	4
二、土地储备项目概况.....	5
三、项目资金来源及用途.....	9
四、风险与保障.....	10
五、本次发行的发行文件及发行有关机构.....	14
六、结论性意见.....	15



## 释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
专项债券	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）
项目	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）抚松县土地储备项目
项目实施机构/ 抚松县土储中心	抚松县土地收购储备中心
《项目收益与 融资平衡方案》	《抚松新城北区黄泥河西侧土地储备项目收益与融资自求平衡方案》
《评价报告》	《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）抚松县土地储备项目方案总体评价》
《法律意见书》	《北京盈科（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）抚松县土地储备项目之法律意见书》
瑞华吉林分所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（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）  
抚松县土地储备项目之  
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC841 号

致：抚松县土地收购储备中心

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京盈科(长春)律师事务所受托担任 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)抚松县土地储备项目的特聘专项法律顾问，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。

## 第一部分 引言

### 一、委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与抚松县财政局签署的《聘请专项法律顾问合同》的约定，本所指派陈益霞律师、王庆春律师，对 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）所对应的抚松县土储中心作为实施机构的抚松县土地储备项目进行法律核查验证，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

### 二、律师声明

本所律师遵照《中华人民共和国预算法》（以下简称“《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，以下简称“国发[2014]43 号文”）、《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，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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”）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号，以下简称“国土资规[2017]17号文”）《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）的通知〉》（财预[2017]62号，以下简称“财预[2017]62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〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号，以下简称“财综[2018]8号文”）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号，以下简称“财预[2018]161号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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. 本所律师依据本法律意见书出具日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，对本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. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应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。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构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，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见,而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见,本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时,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 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中,已得到抚松县土储中心如下确认和保证:

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效,向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实,不存在任何虚假;

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露,没有任何误导和重大遗漏,没有任何隐瞒或虚假陈述;

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实,口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意委托人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实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用,不得用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目实施机构

代表抚松县对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为抚松县土储中心。根据抚松县土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件,其基本信息如下:

(一) 项目实施机构基本情况

名称：抚松县土地收购储备中心

住所：抚松县锦江路 11 号

法定代表人：宿连东

统一社会信用代码：1222062179520679X7

开办资金：1 万元

举办单位：抚松县国土资源局

宗旨和业务范围：负责土地收购储备工作的日常管理。实施土地收购储备前期储备工作，为政府决策提供政策依据

(二) 项目实施机构的资格

1. 2002 年 02 月 21 日，抚松县机构编制委员会作出《关于成立抚松县土地收购储备中心的批复》（抚编发[2002]16 号），批复如下：同意成立抚松县土地收购储备中心，该中心隶属于抚松县国土资源局。

2. 2018 年 06 月 14 日，中华人民共和国自然资源部办公厅下发《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），抚松县土储中心已列入土地储备机构名录（2018 年版），名录代码为 TC220621。

本所律师认为，项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；项目实施机构是符合国土资规[2017]17 号文的规定，并已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；根据财预[2017]62 号文的规定，抚松县土储中心作为项目实施机构可以使用本期专项债券的资金。

## 二、土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的《信息披露文件》、《项目收益与融资平衡方案》及本所律师的实地勘察，截至本法律意见书出具之日，项目地块土地整理和储备

的情况如下：

(一) 抚松新城北区西侧地块土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：抚松新城北区西侧地块

地块位置及范围：位于抚松县新城北区黄泥河西侧，四至范围为新立村南侧，黄泥河西侧，规划路小山路北侧，规划小江输变电路东侧。

土地收储面积：1,418,890.05 万平方米

可出让面积：1,371,875.18 万平方米

土地规划用途：住宅、商业、公园、绿地

土地现状：目前土地权属为抚松县长白山国际旅游度假区开发有限公司，土地为国有建设用地，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：45,665.35 万元

此次债券发行金额：37,893.75 万元

预计地块出让收益：51,155.74 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年—2022 年

2. 地块整理、储备及批准情况

(1) 列入年度储备计划及批准情况

2019 年 04 月 30 日，抚松县人民政府作出《抚松县人民政府关于 2019 年度土地储备计划的批复》（抚政函[2019]104 号），批复如下：同意抚松县自然资源局编制的抚松县 2019 年度土地储备计划，本项目地块被纳入到抚松县 2019 年度土地储备计划之中。

(2) 地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019年05月31日，抚松县自然资源局作出《关于抚松新城北区黄泥河西侧地块土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明本地块规划用途为商住用地，地块位于抚松县土地利用总体规划确定的允许建设用地范围内，符合《抚松县土地利用总体规划(2006-2020年)》，地块符合《抚松新城总体规划(2013-2030年)》。

### (3) 项目可行性研究报告

根据《抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目可行性研究报告》，包括土地收储方案、土地出让方案、投资估算与资金筹措和融资方案等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出项目建设是必要的、可行的结论。

2019年06月12日，抚松县行政审批局作出《关于抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目可行性研究报告的批复》（抚行审[2019]2号），批复如下：该项目的建设符合《抚松新城总体规划（2013-2030年）》和《抚松县土地利用总体规划（2006-2020年）》的要求，原则同意建设抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目。

## (二) 三角线加油站西侧地块土地储备项目

### 1. 项目概况

地块名称：三角线加油站西侧地块

地块位置及范围：位于抚松县新城北区黄泥河西侧，四至范围为302省道南侧，通白铁路北侧，三角线东侧，规划玉竹街东侧，三角线加油站西侧。

土地收储面积：712,086.72 万平方米

可出让面积：712,086.72 万平方米

土地规划用途：住宅、商业、公园、绿地

土地现状：目前土地权属为兴隆林场，土地为林地，已经启动土地征收程序。

项目资金总需求：14,627.52 万元

此次债券发行金额：12,106.25 万元

预计地块出让收益：19,857.10 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年—2022 年

## 2. 地块整理、储备及批准情况

### (1) 列入年度储备计划及批准情况

2019 年 04 月 30 日，抚松县人民政府作出《抚松县人民政府关于 2019 年度土地储备计划的批复》（抚政函[2019]104 号），批复如下：同意抚松县自然资源局编制的抚松县 2019 年度土地储备计划，本项目地块被纳入到抚松县 2019 年度土地储备计划之中。

### (2) 地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019 年 05 月 31 日，抚松县自然资源局作出《关于抚松新城北区黄泥河西侧地块土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明本地块规划用途为商住用地，地块位于抚松县土地利用总体规划确定的允许建设用地范围内，符合《抚松县土地利用总体规划（2006-2020 年）》，地块符合《抚松新城总体规划（2013-2030 年）》。

### (3) 项目可行性研究报告

根据《抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目可行性研究报告》，包括土地收储方案、土地出让方案、投资估算与资金筹措和融资方案等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出项目建设是必要的、可行的结论。

2019 年 06 月 12 日，抚松县行政审批局作出《关于抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目可行性研究报告的批复》（抚行审[2019]2 号），批复如下：该项目的建设符合《抚松新城总体规划（2013-2030 年）》和《抚松县土地利用总体规划（2006-2020 年）》的要求，原则同意建设抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目。

本所律师认为，上述两个项目地块已列入抚松县 2019 年度土地储备计划之中，该计划已按照国土资规[2017]17 号文的规定，取得同级人民政府批准；本

期债券对应的项目地块符合财预[2017]62号文中关于土地储备项目的要求，待项目土地完成征地拆迁、补偿、征收、权属登记及土地整理后，可成为储备土地；抚松县土储中心正在办理项目土地储备相关前期工作，有土地储备方面的资金需求。

### 三、项目资金来源及用途

#### （一）项目资金来源

根据抚松县土储中心提供的《信息披露文件》及相关资料，本期债券对应项目的资金来源如下：

1. 抚松新城北区西侧地块土地储备项目，项目资金总需求为 45,665.35 万元，其中 37,893.75 万元来源为本期土地储备专项债券，其他资金来源为地方政府自筹。

2. 三角线加油站西侧地块土地储备项目，项目资金总需求为 14,627.52 万元，其中 12,106.25 万元来源为本期土地储备专项债券，其他资金来源为地方政府自筹。

2019年05月21日，吉林省财政厅下发《关于下达2019年地方政府债务限额的通知》（吉财债[2019]397号），抚松县2019年新增地方政府土地储备专项债务50000万元，本期专项债券拟发行额度符合2019年吉林省分市县新增地方政府债务限额的规定。

本所律师认为，抚松县申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。抚松县土储中心、抚松县财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。抚松县就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合财预[2017]62号文的规定。

#### （二）项目资金用途

根据抚松县土储中心提供的资料和信息，本期专项债券资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付征地和拆迁补偿费用、前期工作费用等。抚松县土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用债券资金，专

款专用、分账核算。

本所律师认为，上述项目资金的用途符合财预[2016]155号文、财预[2017]62号文的规定。

### （三）项目收益融资平衡安排

根据抚松县土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 抚松新城北区西侧地块土地储备项目，项目资金总需求为45,665.35万元，本期债券安排额度为37,893.75万元，预计地块出让收益51,155.74万元，覆盖倍率为1.12倍。

2. 三角线加油站西侧地块土地储备项目，项目资金总需求为14,627.52万元，本期债券安排额度为12,106.25万元，预计地块出让收益19,857.10万元，覆盖倍率为1.37倍。

根据瑞华吉林分所出具的《评价报告》，瑞华吉林分所认为抚松县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。

本所律师认为，本期债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券及地方政府自筹资金；项目资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，本项目地块现处于收储前期工作阶段；该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为；项目偿债资金来源为土地出让收入。

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规[2017]17号文、财预[2017]62号文、财综[2018]8号文等相关法律法规、规范性文件的规定。

## 四、风险与保障

### （一）风险及应对措施

1. 政治、法律风险

风险程度：本项目政治、法律风险较小

应对措施：（1）本项目政府支持力度大；（2）承办单位具有多年类似项目经验。

2. 管理（进度）风险

风险程度：本项目管理（进度）风险较大

应对措施：（1）通过不同形式的合同来应对风险；（2）制定切实可行的冬、雨季施工方案；（3）征地拆迁进度风险的控制核心是人员，落实征地拆迁人员培训、责任与奖罚制度；对可能发生的影响进度的问题做到一人一策、一案一法，区别对待、妥善处理；（4）指定好应急预案，建立周全的协调机制，落实各个职能部门的责任，相互协调，及时解决拆迁工作中的难点事项。

3. 不可抗力风险

风险程度：本项目不可抗力风险较小

应对措施：必要时可对保险公司进行招标。

4. 管理（成本）风险

风险程度：本项目管理（成本）风险较大

应对措施：（1）做“三控”工作，在设计阶段对某些重要工程采用限额设计；（2）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用；（3）加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。

5. 承包商履约风险

风险程度：本项目承包商履约风险一般

应对措施：利用履约担保、预付款担保进行保障。

6. 技术、管理（质量）风险

风险程度：本项目技术、管理（质量）风险较大

应对措施：（1）本项目工程建设规模符合抚松县城市规划，可基本满足建设单位的使用要求；（2）加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。

#### 7. 环境保护风险

风险程度：本项目环境保护风险一般

应对措施：（1）严格执行环境影响报告书的要求；（2）在设计阶段，充分考虑环境因素的影响；（3）利用合同对承包商进行约束，控制施工期环境质量。

#### 8. 资金筹措风险

风险程度：本项目资金筹措风险一般

应对措施：（1）目前土地拆迁融资利息较低，融资风险相对较低；（2）及早安排资金来源与到位计划，并与以往债务偿还计划相结合。

#### 9. 产品销售风险

风险程度：本项目产品销售风险一般

应对措施：抚松县近年来发展速度快、城市化程度高，基础设施建设仍在加快建设。加之对环保的要求逐步提高，对交通、给水、排水的需求量稳步提高。

#### 10. 资源风险

风险程度：本项目资源风险较小

应对措施：根据初步的工程勘察，项目坐在区域地下蕴藏矿产资源的可能性较小。

#### 11. 运行、维护风险

风险程度：本项目运行、维护风险较小

应对措施：给、排水企业、道路养护等单位维护风险。

#### 12. 利率、物价风险

风险程度：本项目利率、物价风险一般

应对措施：本项目建设期 2 年，物价影响较小。

## （二）偿债保障及投资者保护

根据财预[2017]62 号文、财综[2018]8 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据瑞华吉林分所出具的《评价报告》及抚松县土储中心出具的《项目收益与融资平衡方案》，本期专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 抚松县本期专项债券对应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。

根据瑞华吉林分所出具《评价报告》，瑞华吉林分所认为抚松县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。

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让，土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预[2017]62 号文以及财预[2017]89 号文的规定，抚松县人民政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，抚松县土储中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 抚松县财政局依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及抚松县土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；抚松县自然资源局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。

本所律师认为，本期债券对应项目的偿债保障措施符合财预[2017]89号文、财预[2015]225号文、财预[2017]62号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

## 五、本次发行的发行文件及发行有关机构

### （一）项目收益与融资平衡方案

经本所律师核查，《项目收益与融资平衡方案》包含了债券概况，地方经济状况，募投项目情况，项目预期收益与融资平衡情况等主要内容。

本所律师认为，《项目收益与融资平衡方案》内容具体明确，在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述。

### （二）审计机构及评价报告

#### 1. 审计机构

发行人委托瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所作为本期债券的审计机构。

根据瑞华吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华吉林分所是于2011年07月25日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训\*\*，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目评价报告。

#### 2. 评价报告

瑞华吉林分所为本期债券出具了《评价报告》，经专项审核，瑞华吉林分所认为，抚松县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。

本所律师认为，瑞华吉林分所为中国境内依法设立并有效存续的机构，其具

有为本期债券出具《评价报告》的专业资格。

### （三）法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所为本期债券发行提供专项法律服务。本所现持有吉林省司法厅颁发的统一社会信用代码为 31220000589485337N 的《律师事务所执业许可证》并已通过吉林省司法厅最近年度考核；经办律师陈鑫霞律师、王庆春律师分别持有 12201200611731716 和 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，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签字及本所负责人盖章并加盖本所公章。

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签字及本所负责人盖章并加盖本所公章，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。

## 六、结论性意见

（一）抚松县土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本期专项债券资金；

（二）本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入抚松县 2019 年土地储备计划，土地规划用途符合抚松县土地利用总体规划和抚松县城市总体规划的要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得抚松县行政审批局的可行性研究报告批复文件，符合国土资规[2017]17 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作。整理储备后，项目地块即成为储备土地；

（三）项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规[2017]17 号文、财预[2017]62 号文、财综[2018]8 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定；

（四）本期债券对应项目的偿债保障措施符合财预[2017]62 号文、财综

[2018]8 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施；

(五)律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本期土地储备专项债券对应项目出具法律意见书及评价报告，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本所律师认为，本期债券对应土地储备项目符合法律法规、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。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

(本页以下无正文)

(本页无正文, 为《北京盈科(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) 抚松县土地储备项目之法律意见书》之签章页)



负责人: 徐广海

徐广海

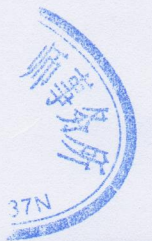
经办律师: 陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师: 王庆春

王庆春

年 月 日



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）  
临江市土地储备项目  
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>

二〇一九年七月



---

## 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 .....	7
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）

临江市土地储备项目

法律意见书

2019功意字第[10099]号

吉林功承律师事务所接受临江市财政局的委托，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）临江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：

委托人	指	临江市财政局
本期债券	指	临江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	本期债券募投的临江市江滨公园土地收储项目和临江市大栗子街道南江（尖）头土地收储项目
江滨公园项目	指	临江市江滨公园土地收储项目
大栗子街道项目	指	临江市大栗子街道南江头土地收购储备项目
临江土储中心	指	临江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

根据临江市财政局提供《2019 年临江市土地储备项目收益与融资自求平衡方案》，本期债券募投项目情况如下：

序号	地块	地块四至	项目资金需求	拟使用债券资金
1	临江市江滨公园土地 A-1-02 地块收储项目	东起现状空地，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。	2580.00 万元	1585 万元
2	临江市江滨公园土地 A-1-03 地块收储项目	东起头道沟河，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。	2140.00 万元	1315 万元
3	临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 地块收储项目	东至葵花药业厂区，南至鸭绿江，西至现状地块，北至国道 331。	2174.52 万元	1570 万元
4	临江市大栗子街道南江头土地 A-3 地块收储项目	东至现状地块，南至鸭绿江，西至葵花药业厂区，北至国道 331。	832.68 万元	630 万元

经临江市自然资源局核实，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

根据临江市发展和改革局出具的《关于临江市江滨公园基础设施土地收储项目可行性研究报告的批复》(临发改审批字[2018]47号)，江滨公园项目建设单位为临江土储中心。

根据临江市发展和改革局出具的《关于临江市大栗子街道南江

(尖)头土地收储项目可行性研究报告的批复》(临发改审批字[2019]41号),大栗子街道项目法人单位为临江土储中心。

根据临江土储中心持有的《事业单位法人证书》,其基本信息如下:

名称	临江市土地管理工作站(土地收购储备中心)
统一社会信用代码	12220681744569320P
住所	吉林省临江市鸭绿江大街41号
法定代表人	姜岩
经费来源	经费自理
开办资金	12万元
类型	事业单位法人
宗旨和业务范围	为全市地产市场管理提供服务。土地使用权出让、转让、出租、抵押等权属管理和监督检查工作。预征待开发的土地使用权,组织实施“五统一”管理基础设施工作。认真做好国有土地出让金的征收和编报工作。
举办单位	临江市国土资源局
有效期	自2015年3月19日至2020年3月19日

根据临江市机构编制委员会办公室于2001年4月4日印发的《关于市土地管理工作站等部门加挂牌子的通知》(临编发[2001]20号)记载,经市机构编制委员会会议研究决定,市土地管理工作站加挂市土地储备中心牌子,市土地估价所加挂市土地整理中心牌子。

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),临江土储中心已被列入全国土地储备机构名录,名录代码为TC220681。

### 三、募投项目纳入土地储备计划情况

2019年6月6日,临江市人民政府印发《临江市人民政府关于临江市2019年土地储备计划的批复》(临政函[2019]88号),原则上同意储备临江市江滨公园基础设施项目、临江市大栗子街道南尖头项目地块一、地块二,土地面积共计210303.00平方米。

#### 四、募投项目审批情况

根据委托人提供的资料，募投项目取得的相关批复文件如下：

##### （一）江滨公园项目

2018年4月4日，临江市发展和改革委员会印发《关于临江市江滨公园基础设施土地收储项目可行性研究报告的批复》（临发改审批字[2018]47号），批复同意江滨公园项目可行性研究报告。

##### （二）大栗子街道项目

根据临江市发展和改革委员会出具的《关于临江市大栗子街道南江（尖）头土地收储项目可行性研究报告的批复》（临发改审批字[2019]41号），大栗子街道项目实施主体为临江土储中心。

#### 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。

（以下无正文）

(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）临江市土地储备项目法律意见书》之签字盖章页)



经办律师：刘一鸣

经办律师：张楠



2019年7月8日