

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）
长春市本级土地储备项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0501 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）
长春市本级土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0501 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）长春市本级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
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）长春市本级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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）长春市本级土地储备项目财务评价报告》
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. 长春市土地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

长春市土地储备中心现持有长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，长春市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12220100730766366Y
名称	长春市土地储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备保障。长春市土地的收购储备, 储备土地的整理
住所	长春市南关区南环城路 3066 号长春市人民政府第二办公区 A 区第 9 层
法定代表人	田冰
经费来源	自收自支
开办资金	5912 万元
举办单位	长春市国土资源局
有效期	自 2017 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 27 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），长春市土地储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220100。

综上，本所律师认为，长春市土地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

根据长春市土地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长春市土地储备中心专项用于土地储备，具体项目为南部新城土地储备项目、西部新城土地储备项目、永春新区土地储备项目、绿园区云谷小镇土地储备项目、绿园区西新工业集中区土地储备项目。各项目的信息如下：

1. 南部新城土地储备项目

单位：万平方米、万元

项目名称	南部新城土地储备项目
------	------------

坐落地区	长春市南关区
四至范围	东至伊通河，西至永春河，南至绕城高速，北至南环城路
拟储备面积	2314.6
拟储备土地的规划性质	居住、商业金融用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年
项目资金总需求	3055200
本次拟使用债券资金	20000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

2. 西部新城土地储备项目

单位：万平方米、万元

项目名称	西部新城土地储备项目
坐落地区	长春市绿园区
四至范围	东至新西三环路，西至四环路，南至富民大街，北至现状站前路、景阳大路
拟储备面积	447
拟储备土地的规划性质	居住、商业金融用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年
项目资金总需求	895500
本次拟使用债券资金	40000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

3. 永春新区土地储备项目

单位：万平方米、万元

项目名称	永春新区土地储备项目
坐落地区	长春市朝阳区
四至范围	东至人民大街、西至芳草街、南至现状用地、北至现状用地
拟储备面积	240.57
拟储备土地的规划性质	居住、商业用地
储备开始时间	2019年

计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	400000
本次拟使用债券资金	130000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

4. 绿园区云谷小镇项目

单位：万平方米、万元

项目名称	绿园区云谷小镇项目
坐落地区	长春市绿园经济开发区
四至范围	东至六福街、西至今麦街、南至长客路、北至防护绿地
拟储备面积	24.12
拟储备土地的规划性质	居住、商业用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	22581.58
本次拟使用债券资金	20000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

5. 绿园区西新工业集中区土地整理项目

单位：万平方米、万元

项目名称	绿园区西新工业集中区土地整理项目
坐落地区	长春市绿园区西新工业集中区
四至范围	东至规划建十二街、西至建三街、南至新开河支流、北至大方混凝土有限公司
拟储备面积	20.45
拟储备土地的规划性质	居住
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	34450.35
本次拟使用债券资金	30000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的长春市本级土地储备项目权属

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长春市土地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，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长春市本级土地储备项目专项债券项目的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。

综上，本所律师认为，本次债券所列入的长春市本级土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，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：

1. 长春市土地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长春市本级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长春市土地储备中心专项用于土地储备；
3. 本次债券发行所列入的长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
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年吉林省土地储备专项债券（四期）
—2019年吉林省政府专项债券（十四期）
长春新区土地储备项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0502 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）
长春新区土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0502 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）长春新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.....	6
四、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 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）长春新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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）长春新区土地储备项目财务评价报告》
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. 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易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

长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心现持有长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，长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	122201007430176399
名称	长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备保障。高新区土地的收购储备 储备土地的整理 储备土地使用权出让
住所	吉林省长春市硅谷大街超达创业园 22 号楼
法定代表人	巴贻南
经费来源	全额拨款
开办资金	10000 万元
举办单位	长春高新技术产业开发区管理委员会
有效期	自 2015 年 3 月 26 日至 2020 年 3 月 26 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），长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220152。

综上，本所律师认为，长春高新技术产业开发区土地收购储备交易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

根据长春高新技术产业开发区土地收购储备交易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长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心专项用于土地储备，具体项目为：长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块一）、长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块二）、长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块一）项目、长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块四）项目、长春新区北湖科技开发区 2019 年土地收储项目。各项目的信息如下：

(一) 长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块一）

单位：平方米、万元

项目名称	长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块一）
坐落地区	长春长东北开放开发先导区（长德新区）
四至范围、拟储备的面积、拟储备土地的规划性质	1. 北至中建科技、南至长德甲四路、西至长德大街、东至长德丙一街；2. 北至德旺路、南至长德甲四路、西至长德丙一街、东至长德丙二街；3. 北至长德丙三十一路、南至长德甲四路、西至长德丙二街、东至长德乙一街；4. 北至丙二十九路、南至丙三十路、西至丙二街、东至乙一街。拟收储土地面积 105 万平方米。该地块规划性质为商业、居住用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	30000
本次拟使用债券资金	20000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

(二) 长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块二）

单位：平方米、万元

项目名称	长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块二）
坐落地区	长春长东北开放开发先导区（长德新区）
四至范围、拟储备的面积、拟储备土地的规划性质	1. 北至丙二十九路、南至收储中心用地、西至长德大街、东至收储中心用地；2. 北至乙四路、南至甲三路、西至长德大街、东至丙一街。拟收储面积 54 万平方米。该地块规划性质为商业、居住用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	31400
本次拟使用债券资金	20000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

	划
--	---

(三) 长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块一）项目

单位：平方米、万元

项目名称	长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块一）项目
坐落地区	长春空港经济开发区
四至范围、拟储备的面积、拟储备土地的规划性质	东至新港大街、南至连航大路、西至丙一街、北至丙七路。拟储备土地 663.6143 万平方米。该地块规划为居住用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	228062
本次拟使用债券资金	40000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

(四) 长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块四）项目

单位：平方米、万元

项目名称	长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块四）项目
坐落地区	长春空港经济开发区西营城街道
四至范围、拟储备的面积、拟储备土地的规划性质	东至金港大街、南至长吉城际铁路、西至龙泽大街、北至天目山路。拟储备土地 349.3627 万平方米。该地块规划为居住用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	65143
本次拟使用债券资金	10000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

(五) 长春新区北湖科技开发区 2019 年土地收储项目

单位：平方米、万元

项目名称	长春新区北湖科技开发区土地储备项目
坐落地区	长春市北湖科技开发区奋进乡
四至范围、拟储备的面积、拟储备土地的规划性质	东至甲二街，南至鑫盛大路，西至学盛路、鑫盛大路，北至学盛路。拟储备土地 54.64 万平方米。

	该地块规划为居住用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金总需求	54100
本次拟使用债券资金	30000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的长春新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长春高新技术产业开发区土地收购储备交易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，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长春新区土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政府性基金后的收益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，本次债券所列入的长春新区土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，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：

1. 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易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长春新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长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心专项用于土地储备；
3. 本次债券发行所列入的长春新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：

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年吉林省土地储备专项债券（四期）
—2019年吉林省政府专项债券（十四期）
长春净月高新技术产业开发区土地储备项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0504 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）
长春净月高新技术产业开发区土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0504 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）长春净月高新技术产业开发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.....	5
四、中介机构及相关文件.....	6
五、结论性意见.....	6
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）长春净月高新技术产业开发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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）长春净月高新技术产业开发区土地储备项目财务评价报告》
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. 长春净月高新技术产业开发区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

长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心现持有长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，长春净月高新技术产业开发区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	1222010042322011XW
名称	长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备保障。净月开发区土地的收购储备
住所	吉林省长春市净月潭福祉路 1016 号
法定代表人	田华
经费来源	全额拨款
开办资金	53114 万元
举办单位	长春净月高新技术产业开发区管理委员会
有效期	自 2015 年 3 月 9 日至 2020 年 3 月 9 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），长春净月高新技术产业开发区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 TC220102。

综上，本所律师认为，长春净月高新技术产业开发区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

根据长春净月高新技术产业开发区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长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心专项用于土地储备，具体项目为地块 1、地块 2、地块 3、地块 4 土地储备项目。各项目的信息如下：

1. 地块 1

单位：万平方米、万元

项目名称	地块 1
坐落地区	长春净月高新技术产业开发区
四至范围	东至新城大街、西至生态东街、南至丙四十五路、北至天新路
拟储备面积	42.67
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	37637.37
本次拟使用债券资金	20000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

2. 地块 2

单位：万平方米、万元

项目名称	地块 2
坐落地区	长春净月高新技术产业开发区
四至范围	东至新城大街，西至丁八北街，南至天青路，北至靠边王支沟
拟储备面积	17.95
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	2023 年
项目资金总需求	20477.97
本次拟使用债券资金	14000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

3. 地块 3

单位：万平方米、万元

项目名称	地块 3
坐落地区	长春净月高新技术产业开发区
四至范围	东至生态东街，西至生态大街，南至丙五十一路，北至项目用地
拟储备面积	86.19
拟储备土地的规划性质	居住

储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	72378.23
本次拟使用债券资金	25000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

4. 地块 4

单位：万平方米、万元

项目名称	地块 4
坐落地区	长春净月高新技术产业开发区
四至范围	东至新城大街，西至丁八北街，南至天普路，北至天青路
拟储备面积	24.22
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	2023 年
项目资金总需求	42819.92
本次拟使用债券资金	23000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的长春净月高新技术产业开发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长春净月高新技术产业开发区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，本次评价的长春净月高新技术产业开发区土地储备项目，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，本次债券所列入的长春净月高新技术产业开发区土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，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. 长春净月高新技术产业开发区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长春净月高新技术产业开发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长春净月高新技术产业开发区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长春净月高新技术产业开发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：

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年吉林省土地储备专项债券（四期）
—2019年吉林省政府专项债券（十四期）
长春经济技术开发区土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0505 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）
长春经济技术开发区土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0505 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）长春经济技术开发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.....	5
四、中介机构及相关文件.....	5
五、结论性意见.....	6
签署页.....	7

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	《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)长春经济技术开发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(四期)—2019年吉林省政府专项债券(十四期)长春经济技术开发区土地储备项目财务评价报告》
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. 长春经济技术开发区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

长春经济技术开发区土地收购储备中心现持有长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，长春经济技术开发区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	12220100743024679F
名称	长春经济技术开发区土地收购储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备保障，制定区内土地储备计划，拟定收购方案，对拟收购土地情况进行调查、费用测算、鉴定合同以及土地的收购。整理、储备、出让和开发、建立国有土地收购储备库、储备土地信息的发布、国有土地使用权的招标、拍卖、挂牌出让的前期事务性工作
住所	长春市吉林大路 6188 号
法定代表人	张永刚
经费来源	全额拨款
开办资金	1796 万元
举办单位	长春市经济技术开发区管理委员会
有效期	自 2015 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 10 日

根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日作出的《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），长春经济技术开发区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 TC220303。

综上，本所律师认为，长春经济技术开发区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

根据长春经济技术开发区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长春经济技术开发区土地收购储备中心专项用于土地储

备。根据长春经济技术开发区土地收购储备中心提供的相关资料，长春经济技术开发区土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中包括东环单元土地收储项目、珠海单元土地收储项目、昆山单元土地收储项目。各项目的信息如下：

1. 东环单元土地收储项目

单位：万平方米、万元

项目名称	东环单元土地收储项目
坐落地区	长春经济技术开发区
四至范围	东至吉林省国富公司，南至自由大路，西至丙五街（十堰街），北至武汉路
拟储备面积	21.7793
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2021年—2022年
项目资金总需求	102946.76
本次拟使用债券资金	62300
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

2. 珠海单元土地收储项目

单位：万平方米、万元

项目名称	珠海单元土地收储项目
坐落地区	长春经济技术开发区
四至范围	东至新华书店，南至怡景阳光小区，西至临河街，北至南湖大路
拟储备面积	1.9539
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	2021年
项目资金总需求	17158.69
本次拟使用债券资金	11000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

3. 昆山单元土地收储项目

单位：万平方米、万元

项目名称	昆山单元土地收储项目
------	------------

坐落地区	长春经济技术开发区
四至范围	东至仙台大街，南至南湖大路，西至吉林省温馨鸟公司，北至 8 号公馆
拟储备面积	8.7768
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2021 年—2024 年
项目资金总需求	74424.55
本次拟使用债券资金	42000
土地现状	项目地块权属清晰，已列入政府土地收购储备计划

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的长春经济技术开发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长春经济技术开发区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，本次评价的为经开区土地收购储备中心土地储备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，本次债券所列入的长春经济技术开发区土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，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. 长春经济技术开发区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长春经济技术开发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长春经济技术开发区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长春经济技术开发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

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）
长春汽车经济技术开发区土地储备项目
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



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.....	6
三、项目资金来源及用途.....	11
四、风险与保障.....	13
五、本次发行的发行文件及发行有关机构.....	16
六、结论性意见.....	17

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）长春汽车经济技术开发区土地储备项目
项目实施机构/ 长春市汽开区土储中心	长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心
《项目收益与 融资平衡方案》	《2019年长春汽车经济技术开发区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）长春汽车经济技术开发区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）长春汽车经济技术开发区土地储备项目之法律意见书》
中兴财吉林分所	中兴财光华会计师事务所（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）
长春汽车经济技术开发区土地储备项目之
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC813 号

致：长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

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) 长春汽车经济技术开发区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”）与长春汽车经济技术开发区财政局签署的《聘请专项法律顾问合同》的约定，本所指派陈盎霞律师、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）所对应的长春市汽开区土储中心作为实施机构的长春汽车经济技术开发区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,已得到长春市汽开区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,不得用做任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目实施机构

代表长春汽车经济技术开发区对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为长春市汽开区土储中心。根据长春市汽开区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：长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

住所：长春市东风大街 7766 号

法定代表人：高庆忠

统一社会信用代码：12220100743034690D

开办资金：3000 万元

举办单位：长春汽车经济技术开发区管理委员会

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障，汽车区土地的收购储备，储备土地的整理，储备土地的使用权出让

（二）项目实施机构的资格

1. 2003 年 01 月 25 日，长春汽车经济贸易开发区管理委员会作出《关于成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心的通知》（长汽贸管字[2003]9 号），通知载明同意成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心，为长春汽车经济贸易开发区管理委员会所属事业单位。

2. 2013 年 05 月 28 日，长春市人民政府作出《长春市人民政府关于调整长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心隶属关系的批复》（长府批复[2013]17 号），批复如下：同意对长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心隶属关系进行调整。该中心隶属于长春市国土资源局，副处级建制，编制 6 名，其中领导职数 1 名。主要职责：负责汽车区土地收储、土地整理等前期工作；汽车区土地出让纳入长春市同意管理，收入交地方财政，支出纳入政府支出预算安排；独立承担各项法律责任。

3. 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），长春市汽开区土储中心已列入土地储备机构名录（2018 年版），名录代码为 TC220106。

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，长春市汽开区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）长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：汽开区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南地块）

地块位置及范围：位于长春汽车经济技术开发区，四至范围为东至乙三街，北至东风大街，南至乙三路，西至前程路。

土地收储面积：74.5245 万平方米

可出让面积：57.1681 万平方米

土地规划用途：二类居住用地、商业用地、公园绿地、社会停车场用地、道路用地

土地现状：目前土地性质为集体土地和国有土地，其中集体土地 68.2268 万平方米、国有土地 6.2977 万平方米，集体土地权属为富锋村村委会。

项目资金总需求：65,869.29 万元

此次债券发行金额：52,000.00 万元

预计地块出让收入：218,206.80 万元

储备开始时间：2019 年 4 月

计划出让时间：2021 年 10 月

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 03 月 15 日，长春市汽开区土储中心向长春汽车经济技术开发区管理委员会上报《关于长春汽车经济技术开发区 2019 年度土地储备计划的请示》。针对上述请示，长春汽车经济技术开发区管理委员会于 2019 年 03 月 19 日作出《长春汽车经济技术开发区 2019 年度土地储备计划》（长汽开管土函[2019]5 号），计划载明 2019 年汽开区储备土地总规模为 364.96 公顷，主要为经营性用地、工业用地，本项目地块被纳入到长春市汽开区 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 13 日，长春市国土资源局汽车经济技术开发区分局作出《关于 2019 年土地储备项目用地规划审查意见》，审查意见复函如下：本项目地块位于《长春市土地利用总体规划》（2006-2020 年）确定的允许建设用地区范围内，符合长春市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

2019 年 05 月 13 日，长春汽车经济技术开发区规划局作出《关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目的用地情况说明》，说明载明本项目用地符合《长春市总体规划 2011-2020》、《长春市控制性详细规划-中心城区 380 平方公里（汽车产业开发区）2008》和《长春汽车经济技术开发区方正六村控规 1-10 单元控制性详细规划》。

(3) 项目可行性研究报告

根据吉林省云鹤测绘有限公司长春分公司出具的《长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1、土地收储 2019-3、土地收储 2019-4 等 3 个地块土地收储可行性研究报告》，包括收储地块的位置及建设条件、土地征收方案、土地出让方案、项目管理和实施进度和收储地块价格测算与资金筹措等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出如下结论：1. 本项目建设符合国家土地使

用政策，符合长春市总体规划的要求。对促进长春市社会和谐稳定发展、加快城市化进程、全面实现小康目标具有重要意义；2. 长春市汽开区工程材料丰富，交通运输便利，施工用水、用电可以就近引入，工程建设条件良好；3. 建设资金应该是采用申请地方债和自筹相结合的方式，并通过土地出让偿还银行贷款和利息，项目建设资金完全有保证。

（二）长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-3 土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：汽开区土地收储 2019-3 地块（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东、西湖大路以西地块）

地块位置及范围：位于长春汽车经济技术开发区，四至范围为东至西湖大路，北至丙九路，南至东风大街，西至凯达北街。

土地收储面积：40.8240 万平方米

可出让面积：26.5802 万平方米

土地规划用途：其他商务用地、防护绿地

土地现状：目前土地权属为东山村村委会，土地性质为集体土地。

项目资金总需求：86,480.66 万元

此次债券发行金额：43,000.00 万元

预计地块出让收入：98,508.35 万元

储备开始时间：2019 年 4 月

计划出让时间：2021 年 10 月

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 03 月 15 日，长春市汽开区土储中心向长春汽车经济技术开发区管理委员会上报《关于长春汽车经济技术开发区 2019 年度土地储备计划的请示》。

针对上述请示，长春汽车经济技术开发区管理委员会于 2019 年 03 月 19 日作出《长春汽车经济技术开发区 2019 年度土地储备计划》（长汽开管土函[2019]5 号），计划载明 2019 年汽开区储备土地总规模为 364.96 公顷，主要为经营性用地、工业用地，本项目地块被纳入到长春市汽开区 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 13 日，长春市国土资源局汽车经济技术开发区分局作出《关于 2019 年土地储备项目用地规划审查意见》，审查意见复函如下：本项目地块位于《长春市土地利用总体规划》（2006-2020 年）确定的允许建设用地区范围内，符合长春市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

2019 年 05 月 13 日，长春汽车经济技术开发区规划局作出《关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目的用地情况说明》，说明载明本项目用地符合《长春市总体规划 2011-2020》、《长春市控制性详细规划-中心城区 380 平方公里（汽车产业开发区）2008》和《长春汽车经济技术开发区方正六村控规 1-10 单元控制性详细规划》。

（3）项目可行性研究报告

根据吉林省云鹤测绘有限公司长春分公司出具的《长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1、土地收储 2019-3、土地收储 2019-4 等 3 个地块土地收储可行性研究报告》，包括收储地块的位置及建设条件、土地征收方案、土地出让方案、项目管理和实施进度和收储地块价格测算与资金筹措等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出如下结论：1. 本项目建设符合国家土地使用政策，符合长春市总体规划的要求。对促进长春市社会和谐稳定发展、加快城市化进程、全面实现小康目标具有重要意义；2. 长春市汽开区工程材料丰富，交通运输便利，施工用水、用电可以就近引入，工程建设条件良好；3. 建设资金应该是采用申请地方债和自筹相结合的方式，并通过土地出让偿还银行贷款和利息，项目建设资金完全有保证。

（三）长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-4 土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：汽开区土地收储 2019-4 地块（长深高速联系线以南、警备路以西地块）

地块位置及范围：位于长春汽车经济技术开发区，四至范围为东至警备路，北至长深高速联系线。

土地收储面积：16.8263 万平方米

可出让面积：16.8263 万平方米

土地规划用途：二类居住用地

土地现状：土地性质为国有土地，目前已经完成土地征转程序。

项目资金总需求：52,303.06 万元

此次债券发行金额：35,000.00 万元

预计地块出让收入：64,803.30 万元

储备开始时间：2019 年 4 月

计划出让时间：2021 年 10 月

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 03 月 15 日，长春市汽开区土储中心向长春汽车经济技术开发区管理委员会上报《关于长春汽车经济技术开发区 2019 年度土地储备计划的请示》。针对上述请示，长春汽车经济技术开发区管理委员会于 2019 年 03 月 19 日作出《长春汽车经济技术开发区 2019 年度土地储备计划》（长汽开管土函[2019]5 号），计划载明 2019 年汽开区储备土地总规模为 364.96 公顷，主要为经营性用地、工业用地，本项目地块被纳入到长春市汽开区 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 13 日，长春市国土资源局汽车经济技术开发区分局作出《关于 2019 年土地储备项目用地规划审查意见》，审查意见复函如下：本项目地块

位于《长春市土地利用总体规划》（2006-2020年）确定的允许建设用地区范围内，符合长春市土地利用总体规划（2006-2020年）。

2019年05月13日，长春汽车经济技术开发区规划局作出《关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目的用地情况说明》，说明载明本项目用地符合《长春市总体规划2011-2020》、《长春市控制性详细规划-中心城区380平方公里（汽车产业开发区）2008》和《长春汽车经济技术开发区方正六村控规1-10单元控制性详细规划》。

（3）项目可行性研究报告

根据吉林省云鹤测绘有限公司长春分公司出具的《长春汽车经济技术开发区土地收储2019-1、土地收储2019-3、土地收储2019-4等3个地块土地收储可行性研究报告》，包括收储地块的位置及建设条件、土地征收方案、土地出让方案、项目管理和实施进度和收储地块价格测算与资金筹措等内容，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出如下结论：1. 本项目建设符合国家土地使用政策，符合长春市总体规划的要求。对促进长春市社会和谐稳定发展、加快城市化进程、全面实现小康目标具有重要意义；2. 长春市汽开区工程材料丰富，交通运输便利，施工用水、用电可以就近引入，工程建设条件良好；3. 建设资金应该是采用申请地方债和自筹相结合的方式，并通过土地出让偿还银行贷款和利息，项目建设资金完全有保证。

本所律师认为，上述三个项目地块已列入长春汽车经济技术开发区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；长春市汽开区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

根据长春市汽开区土储中心提供的《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. 长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 土地储备项目，项目资金总需求为 65,869.29 万元，其中 52,000.00 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. 长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-3 土地储备项目，项目资金总需求为 86,480.66 万元，其中 43,000.00 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. 长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-4 土地储备项目，项目资金总需求为 52,303.06 万元，其中 35,000.00 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），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，长春汽车经济技术开发区申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。长春市汽开区土储中心、长春汽车经济技术开发区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。长春汽车经济技术开发区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

根据长春市汽开区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。长春市汽开区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

根据长春市汽开区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. 长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 土地储备项目，项目资金总需求为 65,869.29 万元，本期债券安排额度为 52,000.00 万元，预计地块出让收入 218,206.80 万元，覆盖倍率为 3.50 倍。

2. 长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-3 土地储备项目，项目资金总需求为 86,480.66 万元，本期债券安排额度为 43,000.00 万元，预计地块出让收入 98,508.35 万元，覆盖倍率为 1.91 倍。

3. 长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-4 土地储备项目，项目投资额为 52,303.06 万元，本期债券安排额度为 35,000.00 万元，预计地块出让收入 64,803.30 万元，覆盖倍率为 1.54 倍。

根据中兴财吉林分所出具的《评价报告》，经专项审核，中兴财吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长春汽车经济技术开发区土地储备项目专项债券项目的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。

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. 风险情况

项目的建设，各级政府和广大人民群众均大力支持，项目建设不存在很大的社会风险，但项目的资金筹措以及项目单位对项目的实施和运营管理水平都可能对项目的顺利完成产生一定的影响。同时由于人为的工作失误或某些工作人员不严格执行国家政策造成群众的不满足的可能性是存在的。为此项目在实施过程中，一定要严格执行国家和各级人民政府有关法律、法规，让群众满意，保证项目的顺利实施。

2. 应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施。

(1) 注重对被征收人切身利益的保护

严格执行征收补偿标准。按照新条例的精神我们制定了征收补偿方案，为了确保项目的顺利进行，在具体操作的时候，本着有利于保护被征收人切身利益的角度，制定标准时，按照政策规定，取高舍低；对该区域住房和生活“双困户”调查核实，做好思想工作，认真落实有关优惠政策，使其享受最低生活保障。

(2) 科学安排和监管补偿资金使用

该项目征收补偿金由征收办、财政局、开户行三方监管，足额到位、专户存储、专款专用。

(3) 减少征收期间的扰民

长春市征收办和两个办事处及职能部门密切配合，严格要求工作人员，换位思考，热情服务，文明工作，减少扰民。

(4) 保障项目全过程治安安全

相关部门采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

（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，依据中兴财吉林分所出具的《评价报告》及长春市汽开区土储中心出具的《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. 长春汽车经济技术开发区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。

根据中兴财吉林分所出具《评价报告》，中兴财吉林分所认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长春汽车经济技术开发区土地储备项目专项债券项目的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。

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，长春汽车经济技术开发区管理委员会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，长春市汽开区土储中心承诺，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. 长春汽车经济技术开发区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长春市汽开区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；长春市国土资源局长春汽车经济技

术开发区分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

发行人委托中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所作为本期债券的审计机构。

中兴财吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于2016年06月17日下发的统一社会信用代码为91220102081828677Y的《营业执照》和吉林省财政厅于2013年12月18日下发的证书序号NO.504140的《会计师事务所分所执业证书》，其经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营。）**，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

中兴财吉林分所为本期债券出具了《评价报告》，经专项审核，中兴财吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长春汽车经济技术开发区土地储备项目专项债券项目的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。

本所律师认为，中兴财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；经办律师陈盎霞律师、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）长春市汽开区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长春汽车经济技术开发区 2019 年土地储备计划，土地规划用途符合长春市土地利用总体规划、长春市总体规划的要求，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，符合国土资源规[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)长春汽车经济技术开发区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

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）
长春市九台区土地储备项目
法律意见书
JZJCC-FS2019 第 0508 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）
长春市九台区土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2019 第 0508 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）长春市九台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.....	6
签署页.....	7

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）长春市九台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(四期)—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）长春市九台区土地储备项目财务评价报告》
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. 长春市九台区土地收购储备交易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

长春市九台区土地收购储备交易中心现持有长春市九台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，长春市九台区土地收购储备交易中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12220181785900622E
名称	长春市九台区土地收购储备交易中心
宗旨和业务范围	负责宣传贯彻国家有关土地收购储备、招标投标方面的法律法规；负责全区国有土地收购储备工作；负责国有土地使用权招标投标工作；定期向社会发布国有土地信息
住所	长春市九台区福林大街国土资源局办公楼
法定代表人	李殿福
经费来源	经费自理
开办资金	38 万元
举办单位	长春市九台区国土资源局
有效期	自 2016 年 03 月 16 日至 2021 年 03 月 16 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），长春市九台区土地收购储备交易中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220113。

综上，本所律师认为，长春市九台区土地收购储备交易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

根据长春市九台区土地收购储备交易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长春市九台区土地收购储备交易中心专项用于土地储备，具体项目为长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项目和长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目。各项目的信息如下：

1. 长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项目

单位：万平方米、万元

项目名称	九溪新区二期地块
四至范围	长吉北线以北，福林大街（延伸段）以南，迎宾路以西，规划金溪路以东
拟储备面积	125.92
规划方向	居住、商业、道路
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2022 年 4 月-2024 年 3 月
项目资金总需求	52392.26
本次拟使用债券资金	50000
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. 长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目

单位：万平方米、万元

项目名称	卡伦湖街道地块
四至范围	长春市九台区卡伦湖街道办事处万晟三期以东、铁路以北、空地以南、小学以西区域
拟储备面积	93.64
规划方向	居住、商业
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2022 年 4 月-2024 年 2 月
项目资金总需求	33606.38
本次拟使用债券资金	30000
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

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的长春市九台区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长春市九台区土地收购储备交易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，中兴财光华会计师事务所（特殊普通

合伙)吉林分所认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的长春市九台区土地储备项目专项债券项目的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。

综上,本所律师认为,本次债券所列入的长春市九台区土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源,对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息,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：

1. 长春市九台区土地收购储备交易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长春市九台区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长春市九台区土地收购储备交易中心专项用于土地储备；
3. 本次债券发行所列入的长春市九台区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：



经办律师：



二〇一九年六月十三日