

北京盈科（长春）律师事务所
关于 2019 年吉林省棚改专项债券（九期）
—2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）
扶余市棚改项目
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、本期债券的发行要素.....	4
二、本期债券发行的对应投资项目.....	5
三、本期债券的资金使用情况.....	9
四、法律风险与偿债保障.....	10
五、本次发行的发行文件及发行有关机构.....	11
六、结论性意见.....	13

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	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
市政府	指	扶余市人民政府
市财政局	指	扶余市财政局
市发改局	指	扶余市发展和改革局
专项债券	指	2019年吉林省棚改专项债券（九期）—2019年吉林省政府专项债券（二十四期）
项目	指	扶余市2018年棚户区（城中村）改造项目
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019年扶余市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》
《评价报告》	指	《2019年吉林省棚改专项债券（九期）—2019年吉林省政府专项债券（二十四期）扶余市棚改项目财务评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科（长春）律师事务所关于2019年吉林省棚改专项债券（九期）—2019年吉林省政府专项债券（二十四期）扶余市棚改项目之法律意见书》
大信吉林分所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
本所	指	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 年吉林省棚改专项债券（九期）
—2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）
扶余市棚改项目之
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC1395 号

致：扶余市住房和城乡建设局

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 年吉林省棚改专项债券（九期）—2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）扶余市棚改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”）与扶余市财政局签署的《聘请专项法律顾问合同》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2019 年吉林省棚改专项债券（九期）—2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）扶余市棚改项目所对应的扶余市住房和城乡建设局作为项目业主的扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目进行法律分析，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》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《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”）、《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”）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号，以下简称“财库[2018]72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，对棚改项目的情况进行尽职调查，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棚改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棚改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、专项债券评价报告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，已得到委托人如下确认和保证：

(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棚改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、本期债券的发行要素

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（九期） —2019年吉林省政府专项债券（二十四期）
发行人	吉林省人民政府

发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券期限	10 年
发行金额	本期债券共计发行人民币 8800 万元
债券利率	本期债券为固定利率债券，债券票面利率在债券存续期内固定不变。
还本付息方式	每半年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
募资用途	扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目
发行方式	招标方式发行
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止的购买者除外）
税务提示	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。

本所律师认为，发行人为本期债券发行编制的《项目收益与融资平衡方案》等已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券发行的对应投资项目

本期债券发行的对应投资项目为扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目。本项目共涉及四个拆迁地块，本期债券资金拟用于其中两个地块，包括道西三角地区块和大九号区块。项目具体情况如下：

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

（1）大九号区块位于扶余市，四至范围为东至乙四街、南至乙四路、西至乙二街、北至乙二路；

(2) 道西三角地区块位于扶余市，四至范围为东至二油厂、南至三岔河大街、西至粮库、北至工业园区。

2. 项目拆迁规模及拆迁面积

(1) 大九号区块征收总户数 537 户，征收总用地面积 35.30 万平方米，征收总建筑面积 7.50 万平方米。

(2) 道西三角地区块征收总户数 268 户，征收用地面积 4.80 万平方米，征收总建筑面积 2.30 万平方米。

3. 居民安置方案

(1) 大九号区块共安置居民 537 户，其中异地安置居民 322 户，货币化安置居民 215 户；

(2) 道西三角地区块共安置居民 268 户，全部采用货币化安置方式。

4. 项目实施进度

该项目建设期为 3 年，自 2018 年 03 月至 2021 年 3 月。

(二) 项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目已取得批复文件如下：

1. 列入国家棚改计划

2018 年 03 月 19 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下达 2018 年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2018]7 号），将本期债券对应的扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目列入 2018 年吉林省 9.124 万套城市棚户区改造项目计划。

2. 当前已取得的批准手续

(1) 大九号区块已取得的批准手续

①2018 年 04 月 19 日，扶余市城市规划管理处核发《建设项目选址意见书》

(选字第 18002 号), 载明本建设项目符合城乡规划要求(建设项目名称为扶余市 2018 年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块;建设单位名称为扶余市稳健房地产开发有限公司)。

②2018 年 04 月 27 日, 扶余市发展和改革局作出《关于扶余市 2018 年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块可行性研究报告的批复》(扶发改审批[2018]13 号), 批复如下: 该项目符合扶余市总体规划, 方案合理, 具有良好的社会效益和环境效益, 项目可行, 同意建设扶余市 2018 年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块。

③2018 年 10 月 08 日, 扶余市城市规划管理处核发《建设用地规划许可证》(地字选 18025 号), 载明本用地项目符合城乡规划要求(用地单位为扶余市稳健房地产开发有限公司; 用地项目名称为扶余市 2018 年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块)。

④2018 年 10 月 09 日, 扶余市国土资源局核发《建设用地批准书》(扶余市[2018]国土资建字第 021 号), 载明本项建设用地业经有权机关批准, 准予使用土地(用地单位名称为扶余市稳健房地产开发有限公司; 建设项目名称为扶余市 2018 年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块)。

⑤2018 年 10 月 15 日, 扶余市城市规划管理处核发《建设工程规划许可证》(建字第 18026 号), 载明本建设工程符合城乡规划要求(建设单位为扶余市稳健房地产开发有限公司; 建设项目名称为大九号棚户区 1#2#3#4#5#7#8#10#11#12#楼建设项目)。

2018 年 10 月 15 日, 扶余市城市规划管理处核发《建设工程规划许可证》(建字第 18027 号), 载明本建设工程符合城乡规划要求(建设单位为扶余市稳健房地产开发有限公司; 建设项目名称为大九号棚户区 6#9#13#14#15#16#17#18#19#20#21#楼建设项目)。

⑥2018 年 10 月 16 日, 扶余市住房和城乡建设局核发《建设工程施工许可证》(编号 220724201810160101), 载明本建筑工程符合施工条件, 准予施工(建设单位为扶余市稳健房地产开发有限公司; 工程名称为扶余市大九号阳光社

区)。

⑦2019年08月12日,扶余市自然资源局和扶余市城市规划管理处出具《情况说明》,说明载明扶余市2018年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块已列入2018年吉林省9.124万套城市棚户区改造项目计划。因为时间紧,任务急,此项目土地使用权采取划拨方式取得,土地用途为住宅。项目工程规划的商铺及车库将调整土地规划用途为商业,目前正在办理规划用途调整手续,规划用途调整后将进行土地协议出让,并交纳土地出让金。该项目目前及部分调整土地规划用途后,均符合《扶余市土地利用总体规划(2006-2020年)》。

(2) 道西三角地区块已取得的批准手续

①2019年07月24日,扶余市城市规划管理处出具《关于扶余市2018年棚户区(城中村)改造项目-道西三角区块用地规划情况的说明》,说明载明土地规划用途为二类居住用地,该项目用地符合《扶余市城市总体规划(2015-2030年)》,符合扶余市城市利用总体规划。

②2019年08月12日,扶余市自然资源局出具《关于扶余市2018年棚户区(城中村)改造项目-道西三角区块用地规划情况的说明》,说明载明土地规划用途为城镇建设用地区,该项目符合《扶余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,符合扶余市土地利用总体规划。

(三) 项目业主

扶余市住房和城乡建设局为扶余市2018年棚户区(城中村)改造项目的业主。

2018年03月05日,扶余市人民政府作出《扶余市人民政府关于扶余市2018年棚户区(城中村)改造项目有关问题的报告》(扶政文[2018]7号),报告载明扶余市实施的《扶余市2018年第一批棚户区(城中村)改造项目道西三角区块、气象局家属楼、电线厂家属楼、大九号区块》项目采取政府购买服务模式实施,并授权扶余市住房和城乡建设局作为棚改购买服务主体,开展该项目政府购买服务相关工作。

扶余市住房和城乡建设局现持有统一社会信用代码11220724013553034U的

《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为扶余市春华路，负责人为王凤学。

（四）项目实施单位

扶余市稳健房地产开发有限公司为扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目的实施单位。

2018 年 03 月 28 日，扶余市政府采购中心向扶余市稳健房地产开发有限公司发出《中标通知书》，确定扶余市稳健房地产开发有限公司为扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目大九号区块政府购买棚改服务承接主体采购项目的中标人。

根据扶余市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91220724MA14YQP32B 的《营业执照》，扶余市稳健房地产开发有限公司类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人刘卫东，2017 年 12 月 14 日成立，营业期限至 2047 年 03 月 05 日，住所为扶余市东北街，注册资本人民币 10000 万元，经营范围为房地产开发，棚户区改造，基础设施及配套项目开发，物业管理。

本所律师认为，本期债券投资的扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目已纳入国家棚改计划，符合财预[2018]28 号文的规定；该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；项目业主扶余市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格；项目实施单位扶余市稳健房地产开发有限公司系依法设立、有效存续的事业单位法人，并已合法取得本项目服务资格。

三、本期债券的资金使用情况

扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目本次拟发行棚改专项债券 8800 万元，其中：大九号区块拟使用本期债券资金 4800 万元，道西三角地区区块拟使用本期债券资金 4000 万元。具体情况如下：

（单位：万元）

序号	项目名称	项目总投资	已使用债券资金规模	拟使用本期债券资金规模
1	大九号区块	34993.08	0	4800
2	道西三角地区块	12493.78	0	4000
小计		47486.86	0	8800

本所律师认为，本期债券资金拟投资的扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划，本期债券资金的用途符合财预[2018]28 号文的规定。

四、法律风险与偿债保障

（一）本期债券的风险因素

根据《项目收益与融资平衡方案》并经本所律师适当核查，本期债券主要风险因素如下：

1. 风险情况：项目实际收益和预期收益有偏差，土地征收完毕之后要挂牌出让，由于地块位置在市郊区，开发商意识不对未来发展前景，可能存在压价，这就有可能造成土地出让收益降低。

2. 应对措施：地方政府公开征收土地未来发展前景，使开发商对土地发展前景有正向的认识，根据城市的发展，土地价格也会随之有涨幅，土地将按三年到十年分批出让，保证价格达到预期的收益，使项目收益和专项债券融资保持平衡，保证按期偿还债券本息。

（二）偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，根据测算的可用于土地平衡的收益 13757.19 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数为 1.10。

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，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2018 年扶余市 GDP 增速 3.7% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格、底商价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《扶余市 2018 年棚户区（城中村）改造项目-大九号区块可行性研究报告》和扶余市住房和城乡建设局出具“扶余市道西三角地周边区块棚改项目情况说明”以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。预期土地出让收入和底商出售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，本期债券投资的项目预期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、财预[2018]161 号文的相关规定。

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，在所有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 5 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, 在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本期债券募集资金投资项目现金流入预测表(分别以 2018 年扶余市 GDP 增速 3.7% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格、底商价格的增长)公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时, 我们查阅了发行人提供的《扶余市 2018 年棚户区(城中村)改造项目-大九号区块可行性研究报告》和扶余市住房和城乡建设局出具“扶余市道西三角地周边区块棚改项目情况说明”以及相关的基础数据, 通过测算, 未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。预期土地出让收入和底商出售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）发行人已在《项目收益与融资平衡方案》等文件披露本期债券主要发行要素，本期债券《项目收益与融资平衡方案》及其他相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述；

（二）根据吉林省财政厅于 2019 年 05 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），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，符合财预[2017]89 号文和财预[2018]28 号文的规定；

（三）本期债券由吉林省人民政府在债券市场统一发行，本期债券资金将用于扶余市 2018 年棚户区（城中村）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；

（四）本期债券对应投资项目已纳入国家棚改计划，符合财预[2018]28 号文的规定；本项目已取得部分批复文件，符合产业政策及地区发展规划；

（五）本期债券对应投资项目的业主扶余市住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人，合法取得本项目业主资格；项目实施单位扶余市稳健房地产开发有限公司系依法设立、有效存续的事业单位法人，并已合法取得本项目服务资格；

（六）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；

（七）根据《评价报告》，扶余市 2018 年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，符合财预[2017]89 号文和财预[2018]28 号文的相关规定。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合法律法规、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 年吉林省棚改专项债券（九期）—2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）扶余市棚改项目之法律意见书》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

吉林兢诚律师事务所
关于
2019年吉林省棚改专项债券（九期）-
2019年吉林省政府专项债券（二十四期）
东辽县棚户区改造项目
之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[023]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



二〇一九年九月

目 录

一、本期债券对应投资项目	3
二、本次发行相关中介机构及文件	7
三、法律风险及偿债保障	8
四、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（九期） -
2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）
东辽县棚户区改造项目之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[023]号

致：东辽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（九期）-2019年吉林省政府专项债券（二十四期）东辽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、本期债券对应投资项目

（一）项目概况

根据《2019年东辽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东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期），项目具体情况如下：

东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）主要包括安置棚户区居民住宅、配套公建及区域内公用工程配套设施等建设内容。项目改造范围东至铁北B地块，西至万盛路，南至纬十六，北至慈富西街。新建项目初步选址位置为东辽大街以南，连泉路以东。棚户区腾空总面积250914.1m²，异地建设安置596户棚户区居民，安置总人口1907人，安置区总占地面积9282m²，新建棚改住宅4栋，4栋25层住宅，总建筑面积55447.68m²，其中住宅面积46608.86m²，地下建筑面积8838.82m²。

（二）项目业主

根据东辽县人民政府办公室出具的《听取讨论各部门2017年重点工作计划等八项议题县政府会议纪要》，东辽县人民政府授权东辽县住房和城乡建设局（以下简称“东辽县住建局”）为吉林省2013-2017年棚户区改造三期建设项目-东辽县项目政府购买公共服务购买主体，承担辖区内棚户区改造任务；根据东辽县住建局出具的说明，吉林省2013-2017年棚户区改造三期建设项目-东辽县项目包含本期债券对应东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）。因此，东辽县住建局为本期债券对应项目业主。

东辽县住建局现持有统一社会信用代码为11220422013579832H的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为东辽县白泉镇东辽大街41号，负责人为迟延军，赋码机关为东辽县机构编制委员会办公室。

本所律师认为，东辽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

根据东辽县政府采购中心于2017年4月26日出具的《中标通知书》，东辽县住建局吉林省2013-2017年棚户区改造三期建设项目-东辽县项目中标单位为东辽县保成建设投资有限责任公司（以下简称“保成公司”）；根据东辽县住建局出具的说明，吉林省2013-2017年棚户区改造三期建设项目-东辽县项目包含本期债券对应东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）。因此，保成公司为本期债券对应项目具体实施单位。

2017年5月24日，东辽县住建局与保成公司签订《政府购买服务协议（吉林省2013年-2017年棚户区改造三期建设项目-东辽县10个地块）》，约定东辽县住建局向保成公司购买项目涉及的下述服务：1. 保证性住房和政策研究与宣传服务；2. 保障性住房使用监督的辅助性工作；3. 保障性住房管理维护等服务；4. 政府委托的其他住房保障（棚户区改造等）服务。

根据东辽县市场监督管理局于2019年5月17日核发的统一社会信用代码为912204223400376000的《营业执照》，保成公司类型为有限责任公司(国有控股)，法定代表人李权，2015年9月21日成立，营业期限自2015年9月21日至2025年9月

20日，住所为东辽县东辽大街41号，经营范围为非金融性投资；房地产开发；城市基础设施配套项目开发（凭资质证经营，法律、法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）（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，保成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

2018年6月12日，吉林省发展改革委、吉林省住房城乡建设厅下发《关于下达全省2018年第二批保障性安居工程中央预算内投资计划的通知》（吉发改投资联[2018]392号），将本期债券对应投资项目纳入了2018年全省国有工矿棚户区改造中央预算内投资计划。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目均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22日，东辽县住建局核发《建设用地规划许可证》（地字第201800008号），该许可证载明，东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）用地项目符合城乡规划要求；

2018年2月1日，东辽县人民政府核发《建设用地批准书》（东辽县[2018]划拨字第05号），该批准书载明，东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）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2018年2月至2020年2月；

2018年2月2日，东辽县住建局核发《建设工程规划许可证》（建字第201800004号），该许可证载明，东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）建设工程符合城乡规划要求；

2018年5月31日，东辽县发展和改革局作出《关于东辽县2017年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）可行性研究报告的批复》（东发改审批字[2018]27号），同意建设该项目；

2018年8月7日，本期债券对应项目完成环境影响登记表备案，备案号为201822042200000057。

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》，本期债券对应项目估算总投资19568.90万元。其中预算资金安排8568.90万元，占43.79%，棚户区改造专项债券资金11000万元，占56.21%。本次拟通过发行棚户区改造专项债券募集资金15000万元。

2. 专项债券额度情况

本次拟发行棚户区改造专项债券11000万元，经东辽县财政局确认，本期债券发行成功后，东辽县专项债务余额未超过吉林省财政厅核定的地方政府专项债务限额。

3. 纳入预算管理情况

根据东辽县财政局出具的《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，将在东辽县人民代表大会常务委员会审议通过后，纳入东辽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。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（以下简称“中兴财吉林分所”）出具的《2019年吉林省棚户区改造专项债券（八期）-2019年吉林省政府专项债券（二十三期）东辽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。

5. 专项债券资金使用承诺

根据东辽县住建局出具的说明，本期棚改专项债券资金将由东辽县住建局专项用于对应棚户区改造项目，不用于棚户区改造以外的项目，专项债券资金保证不被任何单位和个人截留、挤占和挪用，保证不用于经常性支出。

综上，本所律师认为，本期债券发行成功后，东辽县专项债务余额未超过吉林省财政厅核定的地方政府专项债务限额，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东辽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”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；本期棚户区改造专项债券资金，将由东辽县住建局专项用于对应棚户区改造项目，不用于棚户区改造以外的项目，专项债券资金保证不被任何单位和个人截留、挤占和挪用，保证不用于经常性支出，符合“财预[2018]28号文”的规定。

二、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

中兴财吉林分所为本期债券发行的审计机构。

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6月17日核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日核发的证书序号NO. 504140的《会计师事务所分所执业证书》。

2. 财务评价报告

中兴财吉林分所为本期债券出具了《财务评价报告》。经专项审核，中兴财吉林分所认为，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。

本所律师认为，中兴财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。

三、法律风险及偿债保障

根据东辽县住建局出具的《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对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地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

根据中兴财吉林分所出具的《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。

四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）东辽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；

（二）保成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；

（三）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；

（四）本期债券发行成功后，东辽县专项债务余额未超过吉林省财政厅核定的地方政府专项债务限额，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；

（五）本期专项债券募集资金将依法纳入东辽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；

（六）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”及“财预[2018]28号文”等法律法规的规定；

(七) 本期棚户区改造专项债券资金, 将由东辽县住建局专项用于对应棚户区改造项目, 不用于棚户区改造以外的项目, 专项债券资金保证不被任何单位和个人截留、挤占和挪用, 保证不用于经常性支出, 符合“财预[2018]28号文”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。

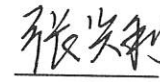
本法律意见书一式四份, 经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

(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（九期）-2019 年吉林省政府专项债券（二十四期）东辽县棚户区改造项目之法律意见书》之签署页)

吉林兢诚律师事务所
单位负责人 
王 琪

经办律师: 
张 彦

经办律师: 
张兴利

2019年9月10日

