

吉林兢诚律师事务所  
关于  
2019年吉林省土地储备专项债券（三期）-  
2019年吉林省政府专项债券（十期）  
吉林市土地储备项目  
之  
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[009]号



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

二〇一九年六月



## 目 录

一、本期债券主要发行要素.....	3
二、本期债券对应投资项目.....	4
三、本次发行相关中介机构及文件.....	10
四、法律风险与偿债保障.....	11
五、结论意见 .....	12

11  
12

**吉林兢诚律师事务所**  
**关于 2019 年吉林省土地储备专项债券（三期） -**  
**2019 年吉林省政府专项债券（十期）**  
**吉林市土地储备项目之**  
**法律意见书**

吉兢法律意见书[2019]第[009]号

吉林兢诚律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任2019年吉林省土地储备专项债券（三期）-2019年吉林省政府专项债券（十期）吉林市土地储备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》《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”）、《财政部、国土资源部关于印发〈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、国土资源部关于印发〈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，以下简称“财预[2017]62号文”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发〈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”）、《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会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，以下简称“财综[2016]4号文”）等法律、法规、部门规章及其他规范性文件（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专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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

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

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

### 一、本期债券主要发行要素

经本所律师适当核查，本期债券的主要发行要素如下：

债券名称	2019年吉林省土地储备专项债券（三期） - 2019年吉林省政府专项债券（十期）
发行人	吉林省人民政府，转贷给吉林市人民政府
发行品种	记账式固定利率付息债券，全部为新增债券
债券期限	5年
发行金额	人民币13亿元
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变

还本付息方式	债券利息按年支付，到期一次偿还本金
发行方式	采取招标方式发行
募投项目	高新区退二进三土地收储项目、龙潭大煤场土地收储项目、越秀北土地收储项目、万达B区地块及2019年吉林省吉林中新食品区商住一期土地储备项目

## 二、本期债券对应投资项目

### （一）项目基本情况

根据《2019年吉林市土地储备项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“《平衡方案》”）及吉林市土地和矿业权收购储备交易中心（以下简称“吉林市土储中心”）、吉林（中国-新加坡）食品区管理委员会（以下简称“中新食品区管委会”）分别出具的《土地储备项目地块基本情况说明》，本期债券对应项目基本情况如下：

#### 1. 高新区退二进三土地收储项目

地块名称	高新区退二进三土地收储项目
四至范围	东至环山街，南至吉丰东线，西至兴隆街，北至恒山东路
权属状态	国有土地；权属清晰，无抵押、查封
当前土地性质	建设用地
拟收储方式	收购
拟收储面积	54公顷
规划性质	商业用地、住宅用地
项目资金总需求	143,148.74万元
已通过专项债券融资金额	40,000.00万元
本期拟募集资金	38,300.00万元
计划出让时间	2024年
预计土地出让收入	146,011.57万元
收储进度	4年完成

#### 2. 龙潭大煤场土地收储项目

地块名称	龙潭大煤场收储地块
四至范围	东至水岸聆风小区，南至滨江北路，西至湘潭街，北至徐州路

权属状态	国有土地；权属清晰，无抵押、查封
当前土地性质	建设用地
拟收储方式	收购
拟收储面积	22公顷
规划性质	商业用地、住宅用地
项目资金总需求	72,091.73万元
已通过专项债券融资金额	16,300.00万元
本期拟募集资金	33,700.00万元
计划出让时间	2024年
预计土地出让收入	105,883.47万元
收储进度	4年完成

## 3. 越秀北土地收储项目

地块名称	越秀北土地收储地块
四至范围	东至荣德建材市场，南至越山西路，西至沙田街，北至雾凇西路
权属状态	村集体所有土地；权属清晰，无抵押、查封
当前土地性质	建设用地
拟收储方式	征收
拟收储面积	13.02公顷
规划性质	商业用地、住宅用地
项目资金总需求	24,126.54万元
本期拟募集资金	16,000.00万元
计划出让时间	2024年
预计土地出让收入	36,958.15万元
收储进度	4年完成

## 4. 万达B区地块

地块名称	万达B区地块
四至范围	东至华兴街西侧（原造纸厂厂区内），南至松江北路，西至复兴街，北至鸿业路
权属状态	国有土地；权属清晰，无抵押、查封
当前土地性质	建设用地
拟收储方式	收购
拟收储面积	5.81公顷

规划性质	商业用地、住宅用地
项目资金总需求	41,786.54万元
本期拟募集资金	22,000.00万元
计划出让时间	2024年
预计土地出让收入	32,346.05万元
收储进度	4年完成

#### 5. 2019年吉林省吉林中新食品区商住一期土地储备项目

地块名称	吉林中新食品区商住一期土地储备项目
四至范围	东至百胜街，西至古城大街，南至沈阳路，北至北京路
权属状态	国有；权属清晰，无抵押、查封
当前土地性质	建设用地
拟收储方式	征收
拟收储面积	44.32公顷
规划性质	商业、住宅用地
项目资金总需求	26,608.76万元
本期拟募集资金	20,000.00万元
计划出让时间	2024年
预计土地出让收入	60,809.29万元
收储进度	2019年5月开始土地征收及收储

### (二) 项目实施主体

#### 1. 项目实施主体基本情况

##### (1) 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心

本期债券对应高新区退二进三土地收储项目、龙潭大煤场土地收储项目、越秀北土地收储项目及万达B区地块的实施主体为吉林市土储中心。根据吉林市土储中心提供的《事业单位法人证书》复印件及本所律师在事业单位在线网站 (<http://www.gjsy.gov.cn/>) 查询所得信息，吉林市土储中心基本信息如下：

名称	吉林市土地和矿业权收购储备交易中心
统一社会信用代码	12220200737029393X
宗旨和业务范围	为国土资源使用和利用提供服务；负责土地收购储备及入库土地的管理及开发；筹集管理土地收购储备资金；组织实施土地和矿业权交易活动；发布土地和矿业权交

	易信息；办理土地和矿业权交易事务。
住 所	吉林省吉林市昌邑区重庆路1800号
法定代表人	吴高伟
经费来源	非财政补助（自收自支）
开办资金	5005万元
举办单位	吉林市国土资源局
有效期	自2018年02月26日至2023年02月06日
单位状态	正常
登记管理机关	吉林市事业单位登记管理局

(2) 永吉县国有土地收购储备中心（永吉县土地开发整理中心）

本期债券对应2019年吉林省吉林中新食品区商住一期土地储备项目实施主体为永吉县国有土地收购储备中心（永吉县土地开发整理中心）（以下简称“永吉县土储中心”）。根据《事业单位法人证书》复印件及本所律师在事业单位在线网站（<http://www.gjsy.gov.cn/>）查询所得信息，永吉县土储中心基本信息如下：

名 称	永吉县国有土地收购储备中心 （永吉县土地开发整理中心）
统一社会信用代码	12220221737038222U
宗旨和业务范围	制定土地收购储备计划；土地收购储备；入库土地管理开发；土地招标采购；筹集管理土地储备资金和储备土地的交易；土地开发整理业务。
住 所	永吉县口前镇吉桦路300号
法定代表人	黄聿华
经费来源	财政补助（全额拨款）
开办资金	5万元
举办单位	永吉县国土资源局
有效期	自2018年08月02日至2023年08月02日
单位状态	正常
登记管理机关	永吉县事业单位登记管理局

2. 项目实施主体的资格

根据《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），吉林市土储中心和永吉县土储中心已经被纳入土

地储备机构名录，名录代码分别为TC220200和TC220221。

综上，本所律师认为，吉林市土储中心、永吉县土储中心均为具有独立法人资格的事业单位，且已纳入自然资源部名录管理，符合“国土资规[2017]17号文”及“财预[2017]62号文”等法律法规的规定，具备本期债券对应项目实施主体资格。

### （三）项目已取得批复文件

#### 1. 纳入年度土地储备计划

2019年2月28日，吉林市人民政府下发《关于印发吉林市城区2019年度土地储备计划的通知》（吉市政电[2019]2号）。根据该通知及吉林市土储中心出具的说明，本期债券对应高新区退二进三土地收储项目、龙潭大煤场土地收储项目、越秀北土地收储项目及万达B区地块被纳入吉林市2019年度新增拟收储土地计划。

2019年2月11日，中新食品区管委会下发《关于印发吉林中新食品区2019年度土地储备计划的通知》（吉食管发[2019]4号）。根据该通知，吉林中新食品区商住一期土地储备项目被纳入了中新食品区2019年度土地储备计划。

#### 2. 项目规划符合要求情况

根据吉林市规划和自然资源局和吉林（中国-新加坡）食品区规划建设局分别出具的《关于土地储备项目地块符合土地利用整体规划和城乡规划的说明》，本期债券对应项目地块均符合土地利用整体规划和城乡规划。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目地块已纳入年度土地储备计划，已取得了部分批准手续，其他手续正在依法办理，符合“国土资规[2017]17号文”等法律法规的规定，尚需按照法律法规的规定进行征收、整理和储备工作。

### （四）项目资金情况

#### 1. 项目资金来源

根据《平衡方案》及吉林市土储中心、中新食品区管委会分别出具的《关于土地储备项目资金使用情况的说明》，本期债券对应项目总投资为总投资为307,762.31万元，其中预算资金安排121,462.31万元，占39.47%，土地储备专项债券资金186,300.00万元，占60.53%。本次拟发行土地储备专项债券筹资13.00

亿元。

## 2. 专项债券额度情况

根据吉林省财政厅于2019年5月21日下发的《关于下达2019年地方政府债务限额的通知》（吉财债[2019]397号），经省政府批准，核定吉林市本级2019年新增地方政府债务限额477300万元，其中土地储备专项债务限额326300万元。本次拟发行土地储备专项债券130000万元，在吉林省财政厅核定的债务限额范围内。

## 3. 纳入预算管理情况

本期土地储备专项债券募集资金将在吉林市人民代表大会常务委员会审议通过，纳入吉林市政府性基金预算管理，并专项用于对应的土地储备项目。

## 4. 项目收益与融资平衡安排

根据《平衡方案》，此次吉林市土地储备项目预计土地出让收益对项目融资本息覆盖倍数在1.23-2.53倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息。

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年吉林省土地储备专项债券（三期）-2019年吉林省政府专项债券（十期）吉林市土地储备项目财务专项评价报告》（以下简称“《财务专项评价报告》”），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。

## 5. 项目资金使用情况

根据中新食品区管委会及吉林市土储中心分别出具的《关于土地储备项目资金使用情况的说明》，本期土地储备专项债券对应项目资金将严格按照法律法规规定，专项用于土地储备项目，不用于土地储备机构日常开支、经常性支出和其他开支。

综上，本所律师认为，本期债券对应项目所需资金来源于预算资金和发行土地储备专项债券，符合“财综[2016]4号文”及“财综[2018]8号文”等法律法规的规定；本期拟发行债券额度在吉林省财政厅核定的限额范围内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2017]62号文”等法律法规的规定；本期土地储备专项债券募集资金将依法纳入吉林市政府性基金预算管理，

符合“财预[2016]155号文”及“财预[2017]62号文”等法律法规的规定；本期专项债券对应项目的预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2017]62号文”的相关规定；本期债券对应项目资金将严格按照法律法规规定，专项用于土地储备项目，不用于土地储备机构日常经费开支、经常性支出和其他开支，符合“财综[2016]4号文”及“财综[2018]8号文”等法律法规的规定。

### 三、本次发行相关中介机构及文件

#### （一）审计机构及专项评价报告

##### 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. 财务专项评价报告

中兴财吉林分所为本期债券出具了《财务专项评价报告》。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《专项评价报告》符合法律法规的相关规定。

#### （二）法律顾问及法律意见书

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

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

#### 四、法律风险与偿债保障

根据中新食品区管委会及吉林市土储中心出具的《债券法律风险及偿债保障说明》并经本所律师适当核查，本期债券法律风险及偿债保障措施如下：

##### （一）法律风险

###### 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）偿债保障措施

1. 根据中兴财吉林分所出具的《财务专项评价报告》，本期专项债券对应项

目的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。

2. 如储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，将在专项债务限额内申请发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券由吉林省人民政府在债券市场统一发行，募集资金将转贷给吉林市人民政府，用于高新区退二进三土地收储项目、龙潭大煤场土地收储项目、越秀北土地收储项目、万达B区地块及2019年吉林省吉林中新食品区商住一期土地储备项目，符合“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；

（二）吉林市土储中心、永吉县土储中心均为具有独立法人资格的事业单位，且已纳入自然资源部名录管理，符合“国土资规[2017]17号文”及“财预[2017]62号文”等法律法规的规定，具备本期债券对应项目实施主体资格；

（三）本期债券对应项目地块已纳入了年度土地储备计划，取得了部分批准手续，其他手续正在依法办理，符合“国土资规[2017]17号文”等法律法规的规定，尚需按照法律法规的规定进行征收、整理和储备工作；

（四）本期债券对应项目所需资金来源于预算资金和发行土地储备专项债券，符合“财综[2016]4号文”及“财综[2018]8号文”等法律法规的规定；

（五）本期拟发行债券额度在吉林省财政厅核定的限额范围内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2017]62号文”等法律法规的规定；

（六）本期土地储备专项债券募集资金将依法纳入吉林市政府性基金预算管理，符合符合“财预[2016]155号文”及“财预[2017]62号文”等法律法规的

规定；

（七）本期专项债券对应项目的预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”和“财预[2017]62号文”的相关规定；

（八）本期专项债券对应项目资金将严格按照法律法规规定，专项用于土地储备项目，不用于土地储备机构日常经费开支、经常性支出和其他开支，符合“财综[2016]4号文”及“财综[2018]8号文”等法律法规的规定；

（九）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 年吉林省土地储备专项债券(三期)-2019 年吉林省政府专项债券(十期)吉林市土地储备项目之法律意见书》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6月12日

