

吉林兢诚律师事务所
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）
通化市土地储备项目
之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[015]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

二〇一九年七月

目 录

一、本期债券主要发行要素.....	3
三、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.....	7
四、法律风险与偿债保障.....	8
五、结论意见	9

吉林兢诚律师事务所
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）
通化市土地储备项目之
法律意见书

吉兢法律意见书[2019]第[015]号

致：通化市土地收购储备管理中心

吉林兢诚律师事务所（以下简称“本所”）根据与贵中心签署的《专项法律服务协议》，接受贵中心委托，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）通化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（四期） - 2019年吉林省政府专项债券（十四期）
发行人	吉林省人民政府，转贷通化市人民政府
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2亿元
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面利率在存续期内固定不变

还本付息方式	债券利息按年支付，到期偿还本金
发行方式	采取招标方式发行
募投项目	通化市锁厂地块土地收储项目

二、本期债券对应投资项目

（一）项目基本情况

根据通化市土地收购储备管理中心（以下简称“通化市土储中心”）提供的《2019年通化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《土地储备项目地块基本情况说明》，本期债券对应项目地块基本情况如下：

地块名称	通化市锁厂地块
四至范围	北至文明路、南至新华大街、东至西关三路、西至华明路-朝阳六路-朝阳五路-文化胡同-华明路
权属状态	国有土地；权属清晰
当前土地性质	建设用地
拟收储方式	征收
拟收储面积	21.03公顷
规划性质	商服、住宅等用地
项目资金总需求	8.20亿元
本期拟募集资金	2.00亿元
计划出让时间	2021-2024年
预计土地出让收入	3.0997亿元
收储进度	预计2021年10月完成

（二）项目实施主体

1. 项目实施主体基本情况

本期债券对应项目的实施主体为通化市土储中心。根据通化市土储中心提供的《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，通化市土储中心基本信息如下：

名称	通化市土地收购储备管理中心
统一社会信用代码	12220500753619852M
宗旨和业务范围	负责通化市市区内的土地收购储备管理工作；负责对储

	备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地筹措资金；负责对县（市）土地收购储备工作的指导。
住 所	通化市龙泉路999号
法定代表人	赵研
经费来源	财政补助（全额拨款）
开办资金	3000万元
举办单位	通化市自然资源局
有效期	自2019年03月20日至2024年03月20日
单位状态	正常
登记管理机关	通化市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），通化市土储中心已经被纳入土地储备机构名录，名录代码TC220500。

综上，本所律师认为，通化市土储中心是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

根据通化市人民政府出具的《通化市区2019年度国有建设用地储备及供应计划》，本期债券对应项目地块已纳入通化市2019年度土地储备计划。

2. 项目规划符合要求情况

根据通化市自然资源局出具的《关于土储项目地块符合相关规划的说明》，本期债券对应项目地块符合通化市土地利用总体规划（2006-2020）和通化市城市总体规划（2009-2030）。

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，符合通化市土地利用总体规划（2006-2020）和通化市城市总体规划（2009-2030），符合“国土资规〔2017〕17号文”等法律法规的规定，尚待通化市土储中心按照法

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》，通化市2019年土地储备项目总投资为82000万元，其中预算资金安排62000万元，占75.61%，土地储备专项债券资金20000万元，占24.39%。本期拟通过发行土地储备专项债券筹资20000万元。

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，核定通化市2019年新增地方政府债务限额221300万元，其中新增土地储备专项债务限额20000万元。本次拟发行土地储备专项债券20000万元，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

根据通化市财政局出具的《关于土地储备专项债券募集资金纳入预算管理的说明》，本期土地储备专项债券募集资金将在通化市人民代表大会常务委员会审议通过后，纳入未来年度通化市政府性基金预算管理，并由通化市土储中心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

根据通化市土储中心提供的《平衡方案》，通化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为1.13，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（四期）-2019年吉林省政府专项债券（十四期）通化市土地储备项目财务评价报告》（以下简称“《财务评价报告》”），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

根据通化市土储中心提供的《关于土地储备项目资金使用情况的说明》，土

地储备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。

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通化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”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。

四、法律风险与偿债保障

根据通化市土储中心提供的《本期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

根据中兴财吉林分所出具的《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。

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，募集资金将转贷给通化市人民政府，用于通化市锁厂地块土地收储项目，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）通化市土储中心是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，符合通化市土地利用总体规划（2006-2020）和通化市城市总体规划（2009-2030），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）本期债券募集资金将依法纳入通化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”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）

6.11

(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(四期)-2019年吉林省政府专项债券(十四期)通化市土地储备项目之法律意见书》之签署页)



单位负责人:

王 琪

经办律师:

张 彦

经办律师:

张兴利

2019年7月2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）
梅河口市土地储备项目
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



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.....	13
四、风险与保障.....	15
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）梅河口市土地储备项目
项目实施机构/ 梅河口市土储中心	梅河口市土地收购储备中心
《项目收益与 融资平衡方案》	《2019年梅河口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）梅河口市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）梅河口市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）
梅河口市土地储备项目之
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC855 号

致：梅河口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)梅河口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”）与梅河口市财政局签署的《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）所对应的梅河口市土储中心作为实施机构的梅河口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,已得到梅河口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

代表梅河口市对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为梅河口市土储中心。根据梅河口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：梅河口市土地收购储备中心

住所：吉林省梅河口市站前路

法定代表人：侯春超

统一社会信用代码：12220581749301024F

开办资金：967 万元

举办单位：梅河口市国土资源局

宗旨和业务范围：建立政府土地储备库，编制年度土地储备计划，对国有存量土地及其他需要储备的土地进行收购储备，负责破产、改制企业土地资产处置工作，组织、开展已储备土地的前期开发工作，对储备土地进行保护、管理和临时利用工作，负责资金的筹集、运作和管理工作，以及出库土地的成本核算及土地出让前的准备工作。

(二) 项目实施机构的资格

1. 2003 年 01 月 19 日，梅河口市机构编制委员会作出《关于成立梅河口市土地使用权交易管理处的批复》（梅编发[2003]2 号），批复如下：同意设立梅河口市土地使用权交易管理处，为梅河口市国土资源局所属事业单位。

2. 2003 年 12 月 05 日，梅河口市机构编制委员会作出《关于梅河口市土地使用权交易管理处更名为梅河口市土地收购储备中心的批复》（梅编发[2003]16 号），批复如下：同意梅河口市土地使用权交易管理处更名为梅河口市土地收购储备中心。

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），梅河口市土储中心已列入土地储备机构名录（2018 年版），名录代码为 TC220581。

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，梅河口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）开发区东环南环地块土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：开发区东环南环地块

地块位置及范围：位于梅河口市李炉乡凤城村，四至范围为东至南环东路，南至东环路，西至滨河南街，北至昌鸿路。

土地收储面积：161.3672 万平方米

可出让面积：103.9452 万平方米

土地规划用途：工业用地

土地现状：目前土地权属为李炉乡凤城村；土地性质为集体土地和国有土地；涉及拆迁户数 12 户，全部为一般住宅房屋拆迁，主房及浮房拆迁面积 3320 平方米；已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：34,680.71 万元

此次债券发行金额：13,000 万元

预计地块出让收益：37,824.29 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2024 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15日，梅河口市国土资源局向梅河口市人民政府上报《梅河口市2019年度土地收购储备计划》。针对上述请示，2019年03月19日，梅河口市人民政府作出《2019年度土地收购储备计划审批表》，同意梅河口市2019年度土地收购储备计划，本项目地块被纳入到梅河口市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05月29日，梅河口市自然资源局作出《关于2019年梅河口市土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目地块符合《梅河口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《梅河口市土地利用总体规划（2006-2020年）》。

2019年05月30日，梅河口市城市规划管理处作出《关于2019年梅河口市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工业用地、市政设施用地、停车场用地、道路用地、绿地，项目用地符合《梅河口市城市总体规划（2009-2030年）》。

(3) 项目可行性研究报告

根据吉林省东南工程管理咨询有限公司出具的《2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告》，包括土地收储储备规模、实施方案、项目实施进度和投资估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，得出项目建设必要、可行的结论。

2019年06月05日，梅河口市发展和改革局作出《关于2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告的批复》（梅发改字[2019]113号），批复如下：项目名称为2019年梅河口市土地储备项目；项目法人单位为梅河口市土地收购储备中心；项目对本地块进行土地收储。

(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：位于梅河口市革新村、和盛村、三人班村、汪家村，四至范围为东至规划南二环，南至普阳路延长线，西至南环路，北至高速联络线。

土地收储面积：256.5782 万平方米

可出让面积：139.6698 万平方米

土地规划用途：商业居住用地

土地现状：目前土地权属为福民街道和盛村村委会、永丰村村委会，曙光镇汪家村村委会、李炉乡三人班村村委会、梅河口市国能生物发电有限公司等；土地性质集体土地和国有土地；地块现状为耕地、林地、建设用地，地上拆迁户数 288 户，一般住宅房屋拆迁 279 户，企业拆迁户数 6 户，其他拆迁 3 户，主房及浮房拆迁面积 118841 平方米；已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：108,937.49 万元

此次债券发行金额：90,000 万元

预计地块出让收益：142,709.04 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2024 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 15 日，梅河口市国土资源局向梅河口市人民政府上报《梅河口市 2019 年度土地收购储备计划》。针对上述请示，2019 年 03 月 19 日，梅河口市人民政府作出《2019 年度土地收购储备计划审批表》，同意梅河口市 2019 年度土地收购储备计划，本项目地块被纳入到梅河口市 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05月29日，梅河口市自然资源局作出《关于2019年梅河口市土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目用地中的129公顷符合《梅河口市土地利用总体规划（2006-2020年）》，其余127.5782公顷保留农地农业用途。

2019年05月30日，梅河口市城市规划管理处作出《关于2019年梅河口市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业、居住、道路、绿地、林地，项目用地符合《梅河口市城市总体规划（2009-2030年）》。

(3) 项目可行性研究报告

根据吉林省东南工程管理咨询有限公司出具的《2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告》，包括土地收储储备规模、实施方案、项目实施进度和投资估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，得出项目建设必要、可行的结论。

2019年06月05日，梅河口市发展和改革局作出《关于2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告的批复》（梅发改字[2019]113号），批复如下：项目名称为2019年梅河口市土地储备项目；项目法人单位为梅河口市土地收购储备中心；项目对本地块进行土地收储。

(三) 教育园区地块土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：教育园区地块

地块位置及范围：位于梅河口市南环路与202线交汇处东侧，四至范围为东至南环路，南至西环路，西至人民大街，北至普阳路。

土地收储面积：130.8739万平方米

可出让面积：79.9458万平方米

土地规划用途：教育、商业居住用地

土地现状：目前土地权属为福明街道永丰村、张家村和曙光镇莲花村；土地性质为集体用地；涉及拆迁户数 105 户，一般住宅房屋拆迁 103 户，企业拆迁户数 2 户，主房及浮房拆迁面积 24557 平方米；已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：43,937.63 万元

此次债券发行金额：27,000 万元

预计地块出让收益：63,071.59 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2024 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 15 日，梅河口市国土资源局向梅河口市人民政府上报《梅河口市 2019 年度土地收购储备计划》。针对上述请示，2019 年 03 月 19 日，梅河口市人民政府作出《2019 年度土地收购储备计划审批表》，同意梅河口市 2019 年度土地收购储备计划，本项目地块被纳入到梅河口市 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 05 月 29 日，梅河口市自然资源局作出《关于 2019 年梅河口市土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目地块符合《梅河口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《梅河口市土地利用总体规划（2006-2020 年）》。

2019 年 05 月 30 日，梅河口市城市规划管理处作出《关于 2019 年梅河口市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教育、商住、道路、绿地，项目用地符合《梅河口市城市总体规划（2009-2030 年）》。

(3) 项目可行性研究报告

根据吉林省东南工程管理咨询有限公司出具的《2019 年梅河口市土地储备

项目可行性研究报告》，包括土地收储储备规模、实施方案、项目实施进度和投资估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，得出项目建设必要、可行的结论。

2019年06月05日，梅河口市发展和改革委员会作出《关于2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告的批复》（梅发改字[2019]113号），批复如下：项目名称为2019年梅河口市土地储备项目；项目法人单位为梅河口市土地收购储备中心；项目对本地块进行土地收储。

（四）冰雪小镇地块土地储备项目

1. 项目概况

地块名称：冰雪小镇地块

地块位置及范围：位于梅河口市湾龙镇五奎顶子村，四至范围为东至五奎顶子村旱田，南至五奎顶子村旱田，西至五奎顶子村旱田，北至五奎顶子村旱田。

土地收储面积：48.3110 万平方米

可出让面积：37.9703 万平方米

土地规划用途：商业居住用地

土地现状：目前土地权属为湾龙镇五奎村；土地性质为集体土地；地块现状为耕地、建设用地、林地；涉及拆迁户数49户，全部为一般住宅房屋主房及浮房拆迁面积9240平方米；已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：14,508.40 万元

此次债券发行金额：10,000 万元

预计地块出让收益：16,943.71 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2024 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15日，梅河口市国土资源局向梅河口市人民政府上报《梅河口市2019年度土地收购储备计划》。针对上述请示，2019年03月19日，梅河口市人民政府作出《2019年度土地收购储备计划审批表》，同意梅河口市2019年度土地收购储备计划，本项目地块被纳入到梅河口市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05月29日，梅河口市自然资源局作出《关于2019年梅河口市土地储备项目用地规划情况的说明》，说明载明该项目地块符合《梅河口市湾龙镇土地利用总体规划（2006-2020年）》确定的允许建设用地区范围内，符合《梅河口市湾龙镇土地利用总体规划（2006-2020年）》。

2019年05月30日，梅河口市村镇建设管理处作出《关于2019年梅河口市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居住用地、商业服务业设施用地、停车场用地、道路用地、绿地，项目用地符合《梅河口市城市总体规划（2009-2030年）》。

(3) 项目可行性研究报告

根据吉林省东南工程管理咨询有限公司出具的《2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告》，包括土地收储储备规模、实施方案、项目实施进度和投资估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，得出项目建设必要、可行的结论。

2019年06月05日，梅河口市发展和改革局作出《关于2019年梅河口市土地储备项目可行性研究报告的批复》（梅发改字[2019]113号），批复如下：项目名称为2019年梅河口市土地储备项目；项目法人单位为梅河口市土地收购储备中心；项目对本地块进行土地收储。

本所律师认为，上述四个项目地块已列入梅河口市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；梅河口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

根据梅河口市土储中心提供的《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. 开发区东环南环地块土地储备项目，项目资金总需求为 34,680.71 万元，其中 13,000 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 108,937.49 万元，其中 90,000 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. 教育园区地块土地储备项目，项目资金总需求为 43,937.63 万元，其中 27,000 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。

4. 冰雪小镇地块土地储备项目，项目资金总需求为 14,508.40 万元，其中 10,000 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），梅河口市 2019 年新增地方政府土地储备专项债务 140000 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，梅河口市申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。梅河口市土储中心、梅河口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。梅河口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

根据梅河口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。梅河口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

根据梅河口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. 开发区东环南环地块土地储备项目，项目资金总需求为 34,680.71 万元，本期债券安排额度为 13,000 万元，预计地块出让收益 37,824.29 万元，覆盖倍率为 2.42 倍。

2. 啤酒小镇地块土地储备项目，项目资金总需求为 108,937.49 万元，本期债券安排额度为 90,000 万元，预计地块出让收益 142,709.04 万元，覆盖倍率为 1.32 倍。

3. 教育园区地块土地储备项目，项目资金总需求为 43,937.63 万元，本期债券安排额度为 27,000 万元，预计地块出让收益 63,071.59 万元，覆盖倍率为 1.95 倍。

4. 冰雪小镇地块土地储备项目，项目资金总需求为 14,508.40 万元，本期债券安排额度为 10,000 万元，预计地块出让收益 16,943.71 万元，覆盖倍率为 1.41 倍。

根据瑞华吉林分所出具的《评价报告》，经专项审核，瑞华吉林分所认为梅河口市土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

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

风险情况：本项目预计土地出让收入对其拟使用的债券资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。

应对措施：考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周期偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。

（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》及梅河口市土储中心出具的《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. 梅河口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。

根据瑞华吉林分所出具的《评价报告》，瑞华吉林分所认为梅河口市土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

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，梅河口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，梅河口市土储中心承诺，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. 梅河口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梅河口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；梅河口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，瑞华吉林分所认为梅河口市土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

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)梅河口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梅河口市2019年土地储备计划，土地规划用途符合梅河口市土地利用总体规划和梅河口市城市总体规划的要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得梅河口市发展和改革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）梅河口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