

北京盈科（长春）律师事务所  
关于 2019 年吉林省棚改专项债券（四期）  
—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）  
集安市棚改项目  
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](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、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.....	12
六、结论性意见.....	14

## 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	集安市人民政府
市财政局	指	集安市财政局
市发改局	指	集安市发展和改革委员会
专项债券	指	2019年吉林省棚改专项债券（四期）—2019年吉林省政府专项债券（十一期）
项目	指	2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019年集安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（四期）—2019年吉林省政府专项债券（十一期）集安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（四期）—2019年吉林省政府专项债券（十一期）集安市棚改项目之法律意见书》
中兴财吉林分所	指	中兴财光华会计师事务所（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（四期）  
—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）  
集安市棚改项目之  
法律意见书

【2019】盈长春非诉字第 CC856 号

致：集安市财政局

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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安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”）与集安市财政局签署的《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 年吉林省棚改专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）所对应的集安市住房和城乡建设局作为项目业主的 2016-2017 年集安市城中村棚户区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，已得到项目实施机构如下确认和保证：

(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（四期） —2019年吉林省政府专项债券（十一期）
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	5年
发行金额	本期债券共计发行人民币10000万元
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	2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目
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2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目。本项目共涉及四个拆迁地块，具体包括站东D地块、通沟小学地块、站东A地块、站前H地块，涉及拆迁居民总户数共计895户。本项目征收总建筑面积共计141,145.70平方米，其中：有照房屋建筑面积共计50,712.51平方米，其他建筑面积共计90,433.19平方米。本次棚户区改造项目征收地块总面积共计506,752平方米，其中：集体土地面积260,851.50平方米、国有土地面积245,900.50平方米。本项目具体情况如下：

### （一）项目概况

#### 1. 项目位置及范围

(1) 站东 D 地块位于集安市，四至范围为东至现状水塘，西至小康村，南至现状水塘，北至铁路；

(2) 通沟小学地块位于集安市，四至范围为东至集丹公路，西至平房，南至洞沟古墓群，北至集丹公路；

(3) 站东 A 地块位于集安市，四至范围为东至规划锦鲤街，西至规划民桥街，南至小康村民宅，北至规划鸭江路；

(4) 站前 H 地块位于集安市，四至范围为东至规划民桥街，西至规划站前街，南至规划云水路，北至鸭江路。

## 2. 项目拆迁规模及拆迁面积

(1) 站东 D 地块征迁户数为 160 户，征收总建筑面积 41,041.21 平方米，其中有照房屋建筑面积 9,581.80 平方米、其他建筑面积 31,459.41 平方米；本地块拆迁总面积 127,667 平方米，其中集体土地面积 111,707.23 平方米、国有土地面积 15,959.77 平方米；

(2) 通沟小学地块征迁户数为 118 户，征收总建筑面积 13,265.13 平方米，其中有照房屋建筑面积 5,851.67 平方米、其他建筑面积 7,413.46 平方米；本地块拆迁总面积 51,817 平方米，其中集体土地面积 4,170.21 平方米、国有土地面积 47,646.79 平方米；

(3) 站东 A 地块征迁户数为 74 户，征收总建筑面积 16,519.04 平方米，其中有照房屋建筑面积 6,921.75 平方米、其他建筑面积 9,597.29 平方米；本地块拆迁总面积 58,325 平方米，其中集体土地面积 35,406.84 平方米、国有土地面积 22,918.16 平方米；

(4) 站前 H 地块征迁户数为 543 户，征收总建筑面积 70,320.32 平方米，其中有照房屋建筑面积 28,357.29 平方米、其他建筑面积 41,963.03 平方米；本地块拆迁总面积 268,943 平方米，其中集体土地面积 109,567.22 平方米、国有土地面积 159,375.78 平方米。

## 3. 居民安置方案

本项目征迁将采用货币化安置方式，主要为货币补偿。本项目采取纯货币补偿户数共计 895 户。

#### 4. 项目实施进度

该项目安排工期 12 个月，自 2019 年 5 月至 2020 年 4 月。

##### (二) 项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目已取得批复文件如下：

##### 1. 列入国家棚改计划

(1) 2016 年 02 月 05 日，吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅下发《关于下达 2016 年全省城市棚户区改造和低收入住房保障家庭租赁补贴任务计划的通知》（吉建发[2016]3 号），将本期债券对应的集安市棚户区改造项目列入 2016 年吉林省城市棚户区改造任务计划。

(2) 2017 年 09 月 12 日，集安市人民政府向吉林省住房和城乡建设厅上报《集安市人民政府关于调整 2017 年棚户区改造计划项目的函》（集政函[2017]124 号）。针对上述调整请示，2017 年 09 月 22 日，吉林省住房和城乡建设厅作出《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整集安市 2017 年城市棚户区改造项目计划的复函》（吉建函[2017]635 号），函复如下：同意在 4 个地块不变的情况下，对安置方式及安置户数进行调整，调整后集安市 2017 年城市棚户区计划改造任务仍为 663 套。

##### 2. 当前已取得的批准手续

(1) 2019 年 05 月 23 日，集安市城市规划管理处作出《说明》，说明载明站东 D 地块、通沟小学地块、站东 A 地块和站前 H 地块符合《集安市城市总体规划（2013-2030 年）》。

(2) 2019 年 05 月 30 日，集安市自然资源局作出《说明》，说明载明站东 D 地块、通沟小学地块、站东 A 地块和站前 H 地块符合《集安市土地利用总体规划》（2006-2020 年）。

(3) 2019年05月31日,集安市发展和改革局作出《集安市发展和改革局关于2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(集发改字[2019]87号),批复如下:原则同意2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目建设。

### (三) 项目业主

集安市住房和城乡建设局为2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目的业主。

1. 2016年04月22日,集安市人民政府作出《集安市人民政府关于集安市2016年棚户区(城中村)改造项目相关问题的通知》(集政函[2016]58号),通知载明集安市2016年棚户区(城中村)改造项目以集安市政府购买服务的方式开展,集安市政府授权集安市住房和城乡建设局为购买服务的主体。政府采购方式为竞争性磋商。

2. 2017年08月15日,集安市人民政府作出《集安市人民政府关于集安市2017年棚户区改造项目相关问题的通知》(集政函[2017]112号),通知载明集安市2017年棚户区改造项目采取政府购买服务的方式进行,授权集安市住房和城乡建设局作为集安市政府购买服务主体。为保障棚改项目尽快实施,政府采购方式为竞争性磋商。

集安市住房和城乡建设局现持有统一社会信用代码11220582013590767Y的《统一社会信用代码证书》,机构性质为机关,机构地址为集安市东盛路95号,负责人为唐连弟。

### (四) 项目实施单位

集安市城市建设投资开发有限公司为2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目的实施单位。

1. 2016年06月01日,集安市政府采购中心向集安市城市建设投资开发有限公司发出《中标通知书》,确定集安市城市建设投资开发有限公司为集安市政府采购中心竞争性磋商采购集安市住房和城乡建设局棚户区改造政府委托的住房保障服务项目采购项目的中标人。

2. 2017年08月18日，通化市财政局作出《关于集安市2017年棚户区改造政府委托的住房保障服务采购项目采用非招标方式采购的请示的批复》，批复如下：同意采用竞争性磋商的方式进行采购。

3. 2017年09月12日，采购人集安市住房和城乡建设局向集安市城市建设投资开发有限公司发出《中标通知书》，载明集安市2017年棚户区改造政府委托住房保障服务项目的中标单位为集安市城市建设投资开发有限公司。

根据集安市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91220582550489699F的《营业执照》，集安市城市建设投资开发有限公司类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人许军，2010年04月21日成立，营业期限至2060年04月20日，住所为吉林省通化市集安市光荣路1666号，注册资本人民币2000万元，经营范围为城市建设投资开发；房地产开发与经营；城市供热；停车场经营与管理；市政道路工程施工；桥梁工程施工；市政公用工程施工；管道工程施工；建筑装饰工程施工；物业服务；房屋买卖、租赁信息咨询；仓储服务（不含危险化学品仓储）。

本所律师认为，本期债券发行投资的2016-2017年集安市城中村棚户区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；项目业主集安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；项目具体实施单位集安市城市建设投资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

2016-2017年集安市城中村棚户区改造项目本次拟发行棚改专项债券10000万元，其中：站东D地块拟使用本期债券资金1968.06万元，通沟小学地块拟使用本期债券资金573.38万元，站东A地块拟使用本期债券资金1413.74万元，站前H地块拟使用本期债券资金6044.82万元。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	站东 D 地块	7722.90	0	1968.06
2	通沟小学地块	2250.03	0	573.38
3	站东 A 地块	5547.72	0	1413.74
4	站前 H 地块	23720.67	0	6044.82
小计		39241.32	0	10000

本所律师认为，本期债券资金拟投资的 2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目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：

棚户区改造项目的风险一般多为政策风险、市场风险、资金风险等，本项目经过分析后，风险因素主要为政策风险、资金风险，具体分析如下：

##### （1）政策风险

国有土地上棚户区改造及出让一般多由当地或上级政府政策许可或允许后

方可进行征收及出让，因此，受政策制约及影响较大。

### （2）资金风险

棚户区改造需投入大量资金进行房屋补偿、征迁户补偿及安置、土地征收等进行补偿，同时还需支付大量的其他费用，成本投入高。在土地出让期间，若资金链发生断裂或短缺，将对土地出让产生重大影响。

### （3）进度风险

棚户区改造项目一般因棚户区居民金额补偿问题，从而影响项目征收进度，直接影响土地出让进度。本项目在棚户区改造期间已基本全面完成征迁户的协议签订及金额补偿等事宜，对征收及出让进度影响较小。

### （4）收益风险

棚户区改造项目主要收益方式基本为土地挂牌出让方式，其风险在于潜在投标者资金实力欠缺，致使无法获得预期收益，影响程度较大。

## 2. 应对措施：

（1）集安市目前针对本项目 1 个地块的政策较为稳定，城市总体规划设计将该 1 个地块设定为集安市中心城区的重要区域。当地人民政府及各级机关十分重视项目，且将为项目的实施提供便利政策服务。

（2）建设单位集安市城市建设投资开发有限公司财务现状良好，资金较为充足，可承担本项目征收及出让期间费用支付。且本项目拟申请省级棚户区改造专项债券资金，将为建设单位集安市城市建设投资开发有限公司及 2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目提供较大的资金支持，能够缓解建设单位的财务负担。

（3）设立严格的进度保障机制与监督机制，确保棚户区改造相关各项事宜能够按原定计划进行，并设立合理、科学的应急预案，以确保在出现意外情况的时候，依然能够保障进度计划能够按时按期进行。

（4）建议集安市政府及各级相关部门在棚户区地块征收及补偿结束后至土地出让开始期间，利用网络、日报、手机、电视台等多种手段，对项目地块及

项目未来发展设想与机遇进行大范围宣传。同时，还要积极寻找潜在投资人，制定投资招商计划书推广项目，并研究制定合法、科学、合理、简洁的优惠政策，以激励潜在投资人对项目的投资热情。

如果出现土地出让收益未达到预期收益效果的情况，为充分考虑债务偿还能力及财政平衡情况，拟定由项目承担单位提出申请，由集安市人民政府批准并上报申请省政府“根据中央债券资金申请条例及规定，申请延期1年偿还中央专项债券资金”，并在同意后下一年度，由集安市人民政府批准、集安市财政偿还。

## （二）偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，以近三年本地区预期GDP平均增速4.10%的100%、90%、80%的比例，对本期债券对应投资项目的预期收益和项目融资成本的测算可用于土地平衡的收益47,625.17万元、46,692.44万元、45,774.21万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为3.97、3.89、3.81。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，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责前提下，本次评价的2019年吉林省棚改专项债券（四期）—2019年吉林省政府专项债券（十一期）集安市棚改项目专项债券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，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，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责前提下，本次评价的 2019 年吉林省棚改专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安市棚改项目专项债券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 2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目，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集安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；项目具体实施单位集安市城市建设投资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》，2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目土地出

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，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（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安市棚改项目之法律意见书》之签章页）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈盎霞

陈盎霞

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年吉林省棚改专项债券（六期）  
—2019年吉林省政府专项债券（十三期）  
辉南县棚改项目  
法律意见书  
JZJCC-FS2019 第 0511 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 年吉林省棚改专项债券（六期）**  
**—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）**  
**辉南县棚改项目**  
**法律意见书**

JZJCC-FS2019 第 0511 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 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）辉南县棚改项目出具本法律意见书。

本所根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，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、本期债券发行概况.....	3
二、本期债券发行募集资金的用途.....	3
三、本期债券发行的风险及保障性措施.....	5
四、本期债券发行的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 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）辉南县棚改项目法律意见书》
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
《财务评价报告》	指	《2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）辉南县棚改项目财务评价报告》
专项债券	指	2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
《项目收益与融资平衡方案》	指	《2019 年辉南县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
“国发[2014] 43 号文”	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43 号）
“财库[2015]83 号文”	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）
“财预[2015]225 号文”	指	《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）
“财预[2016]155 号文”	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
“财预[2017]89 号文”	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）
“财预[2018]34 号文”	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）
“财预[2018]28 号文”	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 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. 向本所提供有关资料的机构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、本期债券发行概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券的基本情况如下：

债券名称	2019年吉林省棚改专项债券（六期）—2019年吉林省政府专项债券（十三期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	1.2亿元
期限	10年
募投项目	辉南县棚户区改造项目

### 二、本期债券发行募集资金的用途

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券募集资金将用于辉南县棚户区改造项目。

#### （一）项目概况

据《项目收益与融资平衡方案》，辉南县棚户区改造项目包括十个地块，基本信息如下：

九栋房周边区域，东至农田、南至农田、西至三建公司、北至朝蛟公路，改造户数 165 户，占地面积 13436 平方米；

聚龙周边区域，东至钢圈厂、南至工商局住宅楼、西至城东路、北至爱民大街，改造户数 136 户，占地面积 26699 平方米；

七中周边区域，东至七中、南至朝阳大街、西至钢圈厂、北至市容环境管理局，改造户数 77 户，占地面积 124561 平方米；

一七九周边区域，东至爱国路、南至一七九住宅楼、西至铁路住宅楼、北至铁路住宅楼，改造户数 187 户，占地面积 25693 平方米；

西苑明珠二期区域，东至西苑明珠一期、南至富强大街、西至站前路、北至电业住宅楼，改造户数 178 户，占地面积 33900 平方米；

看守所周边区域，东至兴工路、南至铁北西街、西至长龙、北至看守所，改造户数 268 户，占地面积 59489 平方米；

煤炭交易周边区域，东至煤炭交易市场、南至朝阳大街、西至钢厂办公楼、北至铁路线；改造户数 75 户，占地面积 10790 平方米；

钢厂周边区域，东至钢厂办公楼、南至朝阳大街、西至朝阳大街、北至铁路线，改造户数 53 户，占地面积 11839 平方米；

朝中周边区域，东至龙湾朝辉小区、南至富强大街、西至车架厂、北至朝中，改造户数 49 户，占地面积 15904 平方米；

车架厂周边区域，东至车架厂、南至富强大街、西至营白公路、北至铁路线，改造户数 335 户，占地面积 168886 平方米。

## （二）项目实施机构

辉南县棚户区改造项目的实施主体为辉南县住房和城乡建设局。辉南县住房和城乡建设局现持有《社会统一信用代码证书》，根据该证书，辉南县住房和城乡建设局的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	11220523013586549W
名称	辉南县住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	辉南县朝阳镇站前街 8 号
负责人	赵小猛
赋码机关	辉南县机构编制委员会办公室
颁发日期	2018 年 1 月 5 日

## （三）项目已取得批复文件

截止本法律意见书出具之日，辉南县棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

### 1. 纳入棚户区改造计划情况

2019 年 2 月 12 日，吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅下发《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的通知》（吉建联发[2019]7 号），辉南县棚户区改造项目列入 2019 年吉林省棚户区改造计划。

### 2. 当前已取得的批准手续

辉南县发展和改革局作出《吉林省通化市辉南县发展和改革局关于辉南县朝阳镇 2019 年城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（辉发改审批[2019]11 号），同意建设辉南县 2019 年棚户区改造项目。

## （四）项目融资与收益平衡

根据《项目收益与融资平衡方案》，项目估算总投资 77000 万元，包括中建筑工程费为 28056.06 万元，设备购置费为 1940 万元，安装工程费为 580.61 万元，工程建设其他费用为 16322.21 万元，基本预备费为 3751.91 万元，直接货币补偿为 23200 万元，建设期利息为 3149.21 万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辉南县棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售收入扣除相关税费后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，辉南县住房和城乡建设局为依法设立、有效存续的机关法人，具备实施棚户区改造项目的主体资格。本期债券涉及的辉南县棚户区改造项目已纳入国家棚户区改造计划，符合“财预[2018]28号文”的规定。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划。根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够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。

### 三、本期债券发行的风险及保障性措施

#### （一）本期债券的风险因素

##### 1. 流动性风险

本期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，无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

##### 2. 偿付风险

专项债券的偿付主要来自于对应地块土地出让收益，但土地出让收益的实现易受到项目实施进度，土地市场供求、房地产市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性。

##### 3. 资金管理风险

本项目实施后腾空土地是逐年出让，并获得土地出让收入的，如后期资金管理不当，会给项目的顺利实施造成影响。

#### （二）偿债保障

根据《项目收益与融资平衡方案》，本期债券还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辉南县棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售收入扣除相关税费后能

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、本期债券发行的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：

（一）本期专项债券由吉林省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券的主体资格，募集资金将用于辉南县棚户区改造建设项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号文”及“财预[2017]89 号文”的

规定；

（二）本期专项债券对应的棚户区改造项目，已经纳入国家棚户区改造计划。项目已取得部分批复文件，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作，项目符合产业政策及地区发展规划；

（三）本期专项债券对应的棚户区改造项目实施主体具备实施棚户区改造项目的主体资格；

（四）根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够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；

（五）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，本所律师认为，本期债券对应棚户区改造项目符合法律、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