

吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）
配套基础设施建设项目
法律意见书
JZJCC-FS2020 第 1055 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：吉林省长春市超越大街与创意路交汇中关村创新中心 20 层
电话：+86-431-8860 3828 传真：+86-431-8860 3908
网址：<http://www.junzejun.com/>

吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套 基础设施建设项目 法律意见书

JZJCC-FS2020 第 1055 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，就吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设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）、《吉林省财政厅和吉林省发展和改革委员会关于建立新增地方政府专项债券项目需求申报协调机制的意见》（吉财债[2019]879 号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 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 4

 三、本期债券募投项目收益与融资自求平衡情况 6

 四、本期债券发行的风险及保障性措施 6

 五、本期债券发行的中介机构及相关文件 8

 六、结论性意见 9

签署页 11

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	《吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目法律意见书》
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	《吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目财务评价报告》
《项目收益与融资平衡方案》	指	《吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设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）
“吉财债[2019]879 号文”	指	《吉林省财政厅和吉林省发展和改革委员会关于建立新增地方政府专项债券项目需求申报协调机制的意见》（吉财债[2019]879 号）
“财库[2020]36 号文”	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36 号）
“财库[2020]43 号文”	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 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. 向本所提供有关材料的机构已向本所出具书面确认文件，确认一切足以影响本法律意见书的事实和材料均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，所提供的材料真实、准确、完整，所提供的材料副本或复印件与正本或原件一致。所提供的材料上的签字、盖章均为真实。

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

（一）本期债券的基本情况

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	2021 年吉林省政府专项债券
发行人	吉林省人民政府
发行金额	1,300.00 万元
期限	20 年
募投项目	吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目
还本付息	提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 130.00 万元），每半年支付利息一次

（二）本期债券募投项目的申报流程

募投项目申报历经了前期调研、项目申报、方案编制、方案评估、申请发行等流程。在前期调研阶段，募投项目形成了项目的可行性研究报告；在项目申报阶段，募投项目入选了国家发展和改革委员会国家重大建设项目库，完成了财政部地债系统专项债券项目入库；在方案编制阶段，募投项目完成了项目收益与融资自求平衡方案编撰，对债券发行可行性进行充分论证；在方案评估阶段，会计师事务所及律师事务所等专业机构对项目收益与融资自求平衡方案的合法、合理、合规性开展专业评估，并最终出具财务评价报告及法律意见书；在申请发行阶段，募投项目经财政部、省财政厅审核后，列入吉林省新增债券年度计划项目库。募投项目的申报流程符合“财库[2020]36 号文”、“财库[2020]43 号文”、“吉财债[2019]879 号文”及法律法规关于地方政府专项债券发行的相关要求。

（三）纳入地方政府专项债务限额情况

2021 年 4 月 20 日，吉林省财政厅下发《关于下达 2021 年提前批新增地方政府专项债务限额的通知》（吉财债[2021]301 号），募投项目本期拟发行的专项债券金额 1,300.00 万元在该文件核定的限额内，符合“财预[2015]225 号文”、“财预[2017]89 号文”等法律法规关于地方政府债务限额的规定。

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吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目。

（一）项目概况

（1）项目建设地：位于长春市九台区营城街道利民社区及兴华社区林业小区内，共涉及 1404 户，17 栋住宅楼，改造小区总建筑面积 10.19 万平方米。

（2）项目建设内容：小区内道路改造、小区内人行步道改造、景观绿化、室外改造市政设施公告栏、修复路灯照明设施、设置生活垃圾投放点、增设健身设施、增设休闲座椅、增设凉亭、增设文化宣传栏、小区内排水管线改造、小区内燃气管线铺设、小区内通信监控工程。

项目的建设期 28 个月，2020 年 9 月至 2022 年 12 月。

（二）项目实施机构

吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目的实施主体为长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）。根据长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）持有的《统一社会信用代码证书》，长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）的基本信息如下：

统一社会信用代码	11220181013888221J
机构名称	长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）
机构性质	机关
机构地址	吉林省长春市九台区新洲
负责人	郑权
赋码机关	中共长春市九台区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 10 月 09 日

长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）承诺及经本所律师通过信用中国网站、中国执行信息公开网查询，截止本法律意见书出具日，长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）没有违法记录以及失信记录。

本所律师认为，长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）为依法设立、合法存续的行政事业单位，具备实施吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目的主体资格。

（三）项目已取得批复文件和已经完成的前期工作

截止本法律意见书出具之日，吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目已取得的批复文件如下：

2020 年 4 月 22 日，长春市九台区发展和改革局作出《关于长春市九台区老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目建议书的批复》（长九发改审批字[2020]87 号），同意建设该项目。

2020 年 11 月 5 日，长春市九台区自然资源局作出《关于吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目用地规划情况的说明》（长九自然资发[2020]314 号），该项目不涉及新占耕地，符合长春市九台区中心城区土地利用总体规划（2006-2020）。

2020 年 12 月 4 日，长春市九台区发展和改革局作出《关于吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（长九发改审批字[2020]272 号），同意建设该项目。

2021 年 6 月 9 日，募投项目在中国政府采购网发布长春市九台区住房和城乡建设局长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造配套基础设施建设项目（一至六标段）公开招标公告。项目编号：ZKGSF(ZB)-20211997。项目名称：长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造配套基础设施建设项目（一至六标段）。本招标项目长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造配套基础设施建设项目已由长九发改审批字[2020]271 号、长九发改审批字[2020]272、长九发改审批字[2020]273 号、长九发改审批字[2020]274 号文件批准建设，项目业主（招标人）为长春市九台区住房和城乡建设局。

截止本法律意见书出具日，募投项目取得的上述批复手续不存在无效及可撤销因素，合法有效。根据长春市九台区自然资源局作出《关于吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目用地规划情况的说明》（长九自然资发[2020]314 号），该项目不涉及新占耕地，项目不涉及土地储备、土地整理，不涉及征拆工作，项目已经在中国政府采购网发布招标公告，已经完成的前期工作合法有效。根据实施主体提供的说明，通过入户调查听取业主意见，业主同意让渡小区公共收益权参与改造，业主委员会与项目实施主体、物业公司将签订协议，约定公共收益部分由物业公司代收后交付给项目实施主体，由项目实施主体上缴财政作为地方政府专项债券的还本付息来源。项目有关资产的取得符合法律法规规定，项目实施主体取得的资产产权明确，项目实施主体可以进行开发、使用、收益。截至本法律意见书出具日，项目运营不存在法律障碍。

综上，本所律师认为，本期债券涉及的吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目已取得部分批复文件、完成现

阶段必要的前期工作，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，具备申请发行地方政府债券的条件。

三、本期债券募投项目收益与融资自求平衡情况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本项目可研批复总投资为 1,549.11 万元，比本财务评价报告中的项目总投资 1,634.91 万元少 85.80 万元，原因为可研中未计算资本化利息，债券到账至 2022 年 12 月工程完工预计利息为 85.80 万元，导致可研中项目资本化利息比本财务评价报告中少 85.80 万元。本项目总投资 1,634.91 万元未调整可研报告及批复。本项目财政配套资金 334.91 万元，占比 20.48%，拟发行债券资金 1,300.00 万元，占比 79.52%。债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 130.00 万元），利率暂按 4.40% 测算。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 2,457.75 万元，项目债券本息合计为 2,186.60 万元，本息覆盖倍数为 1.12。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《财务评价报告》认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券（拟发行专项债券 1,300.00 万元），预期项目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的自求平衡。

本所律师认为，根据《财务评价报告》，本次评价的吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（林业小区）配套基础设施建设项目预期项目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的自求平衡，符合“财预[2017]89 号文”和“吉财债[2018]387 号文”的相关规定。

四、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. 财务风险及控制措施

项目的财务预测易受到项目实施进度、项目成本及收入变动等多种因素的影响，存在不能如期实现项目收益或收益规模与预期有偏差的可能。

应对措施：针对此风险，在成本控制方面，加强项目管理，做好前期准备工作，落实资金计划，确保项目顺利实施；此外，通过项目盈亏平衡分析及敏感性分析，项目收益可以承受一定程度的市场波动，对债务本息的覆盖能力较强，可以通过加强项目内部控制，合理使用项目资金，做好财务规划，建立消耗和报酬

相结合的管理制度，降低财务风险。

2. 项目建设管理风险及控制措施

项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度产生重大影响。

应对措施：针对此风险，需加强项目工程建设管理，制定严格的规章制度，及时跟进项目进度，把控项目的整体完成度；在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立及安全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。

3. 项目运营管理风险及控制措施

项目在运营管理中涉及多个部门的协调配合，存在着调整和规范的风险。

应对措施：项目运营中根据运营情况对组织机构的设置、职能的划分、生产经营的考评标准等方面进行调整和规范，完善管理体制，减小管理风险。

4. 市场风险及控制措施

项目预期收入通过快递设施、停车位、广告位、充电桩等收入实现，收入的高低可能受市场环境的影响产生波动，进而影响项目收益。

应对措施：充分调研项目所处区域市场情况，根据市场需求进行相应的策略调整；从外部环境来看，项目所处区域近年来经济社会稳步发展，项目处于一个较为稳定的经济环境中，市场风险相对较小。

5. 环境风险及控制措施

本项目的环境风险主要体现在由于国家、地方有关政策的变化，导致项目实施过程中涉及的工作停顿或延期，从而造成项目的部分环节计划进度推迟。项目实施过程中如果由于国家政策调整变化的原因导致相关审批手续办理滞后或停顿，将直接影响相关设施的建设进度，若不能及时化解的话，将导致项目停滞，不能按计划运营。

应对措施：在项目的实施过程中将积极借助当前的政策优势，推进项目各申请、审批环节顺利进行，按计划完成项目建设，将环境风险降到最低。

6. 法律风险及控制措施

项目运营以物业服务业务为主，围绕着物业服务业务的开展可能发生物业服务合同纠纷、租赁合同纠纷、侵权纠纷（包括人身及财产）等法律纠纷，另外运营过程中也可能发生围绕着前期建设过程中产生的建设工程施工合同纠纷。

对于法律风险，主要的控制措施为：项目实施主体制定了专项债资产运营纠纷管理办法，建立了有效的法律风险防范和化解制度，确保有效的防范和化解法律纠纷，确保项目资产和运营安全。针对建设工程施工合同纠纷，项目实施主体作为发包方，要与承包方签订详细、明确的建设工程合同，尤其对于工程进度、

工程量的认定、付款条件及节点、工程质量标准等级、违约责任以及质保金均作出明确约定，此外，还需要对工程结算价格的认定作出明确约定。在履行建设工程合同的过程中，要严格依据合同约定支付工程款，对于拒付工程款的情形要有明确的依据，避免不合理的欠付工程款的情形。针对物业服务合同纠纷、租赁合同纠纷，实施主体要与相对方签订约定详尽的合同，对于双方的权利义务、价款的支付条件、方式、违约责任、合同解除的条件、送达地址等均明确约定。在履行合同过程中注意按约履行义务、及时主张权利、注意各项履约资料的留存、履行完备的交接手续等。项目实施主体要加强安全生产管理，避免安全事故的发生，避免侵权行为发生。

五、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。

（三）相关文件

为本期债券发行制作的《项目收益与融资平衡方案》，包含了债券情况、项目情况、项目投资估算及资金筹措方案，项目预期收益、成本与融资平衡情况、项目风险控制、项目实施单位介绍、部门分工及责任、还款保障情况等主要内容。

本所律师认为,《项目收益与融资平衡方案》内容具体明确,符合本期债券发行披露要求。

委托单位为本所出具法律意见书出具了相关材料。委托单位已向本所出具书面确认文件,确认一切足以影响本法律意见书的事实和材料均已向本所披露,没有任何误导和重大遗漏,所提供的材料真实、准确、完整,所提供的材料副本或复印件与正本或原件一致。所提供的材料上的签字、盖章均为真实。在此基础上,经本所律师适当核查,该等材料没有违反法律法规的规定,不存在无效或可撤销的因素,委托单位出具的相关材料具有法律效力。

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。《项目收益与融资平衡方案》内容具体明确,符合本期债券发行披露要求,委托单位为本所出具法律意见书出具的相关材料具有法律效力。

六、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,募集资金将用于吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(林业小区)配套基础设施建设项目,符合“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吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(林业小区)配套基础设施建设项目已取得现阶段必要的批复文件,且将按照法律法规持续完善后续程序,并推进建设工作,项目符合产业政策及地区发展规划,具备申请发行地方政府债券的条件;

(三)本期专项债券对应的项目实施主体具备实施吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(林业小区)配套基础设施建设项目的主体资格;

(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”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。

《项目收益与融资平衡方案》内容具体明确,符合本期债券发行披露要求,委托单位为本所出具法律意见书出具的相关材料具有法律效力。

综上,本所律师认为,本期债券对应募投项目符合法律、法规、规范性文件

和相关政策要求。募投项目申报流程符合法律法规关于地方政府专项债券发行的相关规定。募投项目本期拟发行的专项债券金额在吉林省财政厅核定的限额内，符合“财预[2015]225号文”、“财预[2017]89号文”等法律法规关于地方政府债务限额的规定。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

经办律师：李国平

二〇二一年六月二十八日