

2021 年吉林省政府专项债券
延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目
法律意见书



功承律師事務所
GONGCHENGLAW FIRM



吉林省长春市净月高新技术产业开发区银杏路 500 号 伟峰领袖领地 1 号楼 4 层

电话: (+86 431) 89154888

传真: (+86 431) 89154999

E-mail: gongcheng@gongchenglaw.com

<http://www.gongchenglaw.com>

二〇二一年八月

目 录

第一部分 引 言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明.....	4
第二部分 正 文.....	6
一、项目情况.....	6
二、纳入限额情况.....	6
三、项目实施主体情况.....	7
四、项目审批情况.....	8
五、项目资金平衡情况.....	8
六、项目风险及控制措施.....	9
七、本次发行的中介服务机构.....	11
八、其他需要说明的问题.....	11
九、结论性意见.....	12

2021年吉林省政府专项债券
延吉市T2-25（2）地块棚户区改造项目
法律意见书

2021功意字第[10185]号

致延吉市住房保障中心：

吉林功承律师事务所接受延吉市住房保障中心的委托，为延吉市T2-25(2)地块棚户区改造项目申报发行政府债券提供专项法律服务，出具本法律意见书。

本法律意见书根据《中华人民共和国预算法》《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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）及其它相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，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。

第一部分 引言

一、释义

除非文义另有注释，本法律意见书中使用词语具有以下特定含义：

委托人	指	延吉市住房保障中心
本期债券	指	延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目申报发行的 2021 年吉林省政府专项债券
本所、本所律师	指	吉林功承律师事务所及承办律师
项目	指	本期债券资金投向的延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目
延吉发改委	指	延吉市发展和改革委员会
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
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《试点发展政府专项债券的通知》	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）
《专项债券管理办法》	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）

二、律师声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所出具本法律意见书依据的是出具日以前有证据证明的事实，及我国现行法律、法规、规章和规范性文件之规定。本所认定有关事项是否合法有效是以该等事项发生时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准或确认。
2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
3. 本所同意将本法律意见书作为本次发行申报的必备法律文件，随同其他申报文件一同上报，并愿意依法承担相应的法律责任。
4. 本所同意委托人部分或全部在本次发行文件中自行或按财政部要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或误解。非经本所书面认可，委托人不得将本法律意见书用于任何其他用途。
5. 为出具本法律意见书，本所事先对相关主体及项目情况进行了尽职调查，并就尽职调查事宜得到委托方如下声明和保证：已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致；不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。
6. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论做出核查和评价的适当资格，本所对上述事实、数据和结论的引用，不应在任何意义上理解为本所对上述事实、数据和结论之真实、准确或完整性做出任何明示或暗示的认可或保证。

7. 本所对与本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、委托人、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

第二部分 正文

根据有关法律、法规、规范性文件规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所就项目出具法律意见如下：

一、项目情况

根据委托人提供的《延吉市 T2-25 (2) 地块棚户区改造项目情况表》，本期债券项目情况如下：

项目名称	建设内容	立项批复 项目总投资	拟使用债券 资金	项目建设情况
延吉市 T2-25 (2) 地 块棚户区 改造项目	(1) 新建回迁安置小区规模 项目新建回迁安置小区为 T2-25 (2) 地块，总占地面积 20225 m ² ，规划总建筑面积 43700 m ² ，其中住宅建筑面积 43700 m ² ，安置 526 户。回迁楼户型以中、小户型为主，要求功能齐全、设施完善。 (2) 棚户区改造配套基础设施项目 本项目新建安置小区为 T2-25 (2) 地块，相应基础设施配套工程内容主要含有道路工程、给排水管线工程、排水管线工程、供热管线工程、绿化工程等。	12686.95 万元	8300 万元	已建

二、纳入限额情况

根据委托人提供的吉林省财政厅下达地方政府专项债务限额文件，2021 年延吉市第二批分配限额为 3.5 亿元。

根据延吉市财政局出具《延吉市上报 2021 年第二批新增专项债务限额安排项目情况表》，项目本年度所需债务限额已经纳入吉林省财政厅预下达的 2021 年第二批新增地方政府专项债务限额中。

综上，项目本年度对应的债务限额已纳入财政部下达吉林省的第二批专项债务限额，该批次债务限额已经省人大常委会会议审议通过。

三、项目实施主体情况

（一）实施主体

根据延吉市出具文件，授权延吉市住房保障中心作为该项目的主管单位。

根据委托人持有的《事业单位法人证书》，其基本信息如下：

机构名称	延吉市住房保障中心
统一社会信用代码	12222401MB1C03810Q
机构性质	事业单位
机构地址	延吉市人民路 2239 号
负责人	曹巍
赋码机关	延吉市委机构编制委员会
颁发日期	
有效期至	2019 年 08 月 23 日 到 2024 年 08 月 23 日

综上，项目实施主体为具备独立法人资格的事业单位，具备作为项目实施主体的资格。

（二）具体实施主体

根据延吉市发改委作出的《延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（延市发改〔2019〕122 号）记载，同意延吉市城市建设投资集团有限公司作为该项目的建设单位。

根据延吉市城市建设投资集团有限公司持有的《营业执照》，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统查询，其基本信息如下：

名称	延吉市城市建设投资集团有限公司
统一社会信用代码	912224010686158022
企业地址	延吉市建工街 388 号
法定代表人	金贤哲

注册资本	33000 万元
类型	其他有限责任公司
经营范围	廉租房建设、公租房建设、棚户区改造建设等相关房地产开发经营；房屋建筑业；道路、隧道、桥梁工程建筑；管道工程建筑；市政设施管理维护；亮化工程；广告位的租赁（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）
成立日期	2013 年 5 月 22 日
经营期限	2013 年 5 月 22 日至 无固定期限
登记机关	延吉市市场和质量监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）

综上，项目具体实施主体为具备独立法人资格的公司，具备作为项目具体实施主体的资格。

四、项目审批情况

根据委托人提供的资料，项目取得的相关批复文件如下：

2019 年 5 月 21 日，延吉市发展和改革局作出《关于延吉市棚户区 T2-25(2) 建设项目可行性研究报告的批复》延市发改〔2019〕122 号)。

2019 年 6 月 4 日，延吉市规划管理局核发《建设用地规划许可证》(地字第 H12019003600 号)，载明本用地项目符合城乡规划要求。

2019 年 6 月 4 日，延吉市国土资源局核发《建设用地批准书》(延市 2019 国土用字第 048 号)，载明本项建设用地业经有权机关批准，现准予使用土地。特发此书。

2019 年 6 月 13 日，延吉市规划管理局核发《建设工程规划许可证》(建字第 H12019002200 号)，载明本用地项目符合城乡规划要求。

2019 年 6 月 27 日，延吉市发展和改革局作出《关于延吉市棚户区 T2-25(2) 建设项目初步设计的批复》延市发改〔2019〕170 号)。

2019 年 8 月 2 号，吉林省省住房和城乡建设厅核发吉林省房屋

建筑工程设计文件施工图审查合格书。

2019年8月9日，延吉市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：222401201908090101），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2019年10月29日，延吉市水利局作出《关于延吉市棚户区T2-25(2)建设项目水土保持方案的批复》延市水审批（2019）15号）。

五、项目资金平衡情况

根据中兴财吉林分所出具的《2021年吉林省政府专项债券延吉市T2-25(2)地块棚户区改造项目财务评价报告》记载，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，本次评价的延吉市棚户区改造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。

综上，根据上述财务评价报告测算，项目能够实现融资与收益平衡，符合专项债券发行要求。

六、项目风险及控制措施

根据委托方提供的《延吉市T2-25(2)地块棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》，项目风险控制如下：

（一）财务风险及控制措施

风险情况：项目的财务风险主要体现在项目建设周期内可能出现原材料价格大幅上涨以及施工进度不及预期，从而导致建设成本大幅增加；或者项目施工管理不力、建设资金使用不合理，从而导致实际费用超出项目投资概算。

控制措施：一方面，在项目建设过程中，加强项目施工、预算、采购、招标及合同管理，保证项目如期保质完工；另一方面，项目建设业主将加强资金使用监督，加强项目资金管理，建立专户，做到专款专用，通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制建设成本。

（二）工程建设风险及控制措施

风险情况：工程建设风险主要体现在项目实施过程中由于项目建设单位管理能力不足、施工单位施工技术水平不足或者客观不可抗力等因素可能导致项目进度不及预期、工程质量问题或者施工人员人身安全问题。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目经验的项目管理人员，加强施工人员培训，制定严格的规章制度，并按规章制度执行，严格遵守各类设备的操作规程，做到持证上岗。严格按照国家有关规定和标准建立健全质量保证体系，对工程质量加强监督和管理。主体工程施工均实行公开招标，并严格执行招投标法。参标的施工单位必须有相应的资质，并具备精湛技术和拥有先进施工设备。中标单位在开工前必须做好施工组织设计。施工中监理要现场巡视，质检人员要跟踪检查，严把质量关。项目建设单位必须建立项目档案，编号填卡。工程竣工后，组织相关单位人员及时验收。

（三）项目运营风险及控制措施

风险情况：项目运营风险项目主要体现在项目收益易受到项目成本变动、项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性，可能出现因项目所涉及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的风险。

控制措施：财政部门和项目实施单位按制度执行监督检查，确保项目资金专款专用，努力提高项目资金管理，压缩不合理的开支，提高资金使用效率，确保项目的还债能力。

（四）市场风险及控制措施

债券发行期内，如遇债券市场利率上涨增加项目的财务成本，有可能影响项目的自求平衡。对此可以选择合适的债券发行窗口，以合理控制相应风险。

七、本次发行的中介服务机构

（一）审计机构

中兴财吉林分所为本次发行提供审计服务，出具财务评价报告。

中兴财吉林分所现持有长春市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91220102081828677Y 的《营业执照》以及吉林省财政厅颁发的编号为 110102052201 的《会计师事务所分所执业证书》。

本所律师认为，中兴财吉林分所具备为本次发行提供审计服务的相关资质。

（二）律师事务所

本所为本次发行提供专项法律服务，出具法律意见书。

本所现持有吉林省司法厅核发的统一社会信用代码为 31220000740467183R 的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书经办律师均持有吉林省司法厅核发的《律师执业证》。

本所律师认为，律师事务所及律师具备为本次发行提供法律服务的相关资质。

综上，为本次发行提供中介服务的中介机构均有效存续，具备相应服务资格，符合相关法律法规的要求。

八、其他需要说明的问题

（一）项目资产情况

根据委托人说明，项目建成、购置的资产权属属于本级政府。

根据项目立项文件及委托人说明，项目资产产权明确，资产情况清晰。

（二）项目前期的合法合规情况

根据委托人出具的说明，项目属于在建工程，土地征拆不存在障

碍，无其他纠纷。前期准备工作的合法合规性。

（三）项目运营期的法律障碍情况

本所律师认为，项目运营期可能发生合同纠纷、财产损害赔偿纠纷、人身损害赔偿纠纷、违法违规等法律纠纷。

为降低运营期风险，项目实施主体承诺采取下列防范措施：

1. 合法合规且按协议约定运营项目，避免法律纠纷的产生；
2. 建立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；
3. 项目实施主体将聘用法律顾问或成立专门的法务部门，确保项目合法运营；
4. 加强对项目实施主体的全体员工法律风险意识宣传教育，提高员工法律风险防范意识。

（四）材料的法律效力

根据委托人说明，其提供的项目相关材料，均真实、合法、有效。

（五）项目申报流程的合法合规性

根据项目主管单位提供的说明，延吉市人民政府作为项目主管单位，同意项目申报专项债券资金，项目申报流程符合相关法律要求。

九、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）项目对应的债务限额已纳入财政部下达吉林省专项债务限额，该批次债务限额已经省人大常委会审议通过。

(二) 项目实施主体具有独立法人资格的政府机关，具备实施项目的主体资格。项目具体实施主体具有独立法人资格的公司，具备具体实施项目的主体资格。

(三) 项目已经取得现阶段所需的部分审批文件，后续应按照相关的法律、法规、规范性文件的规定以及相关政府部门的要求继续开展项目审批及实施工作。

(四) 根据审计机构测算，项目能够实现融资与收入平衡。

(五) 项目制定了相应的风险控制措施。

(六) 本次发行服务的中介机构具备相应的服务资格。

综上，募项目申报发行本期债券符合《预算法》《专项债券管理办法》《试点发展政府专项债券的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行政府债券不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式【八】份，经本所盖章并经本所律师签字后生效。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2021年吉林省政府专项债券延吉市T2-25
(2) 地块棚户区改造项目法律意见书》之签字盖章页)



经办律师: 王丽娜

经办律师: 吕欣梅



2021年8月23日