

北京盈科（长春）律师事务所
关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目中
长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、
丙二十六路以南、东风大街以北地块项目调整
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.....	5
一、项目实施机构.....	5
二、本期债券项目调整的授权与批准.....	6
三、本期债券项目调整的概况.....	7
四、本期债券项目调整后项目资金来源及用途.....	11
五、风险与保障.....	13
六、本期债券项目调整的发行文件及发行有关机构.....	17
七、结论性意见.....	18

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：

发行人	指	吉林省人民政府
地方政府专项债券 /专项债券	指	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
本期/本次 专项债券	指	2018 年吉林省土地储备专项债券（一期） —2018 年吉林省政府专项债券（三期）
调整项目	指	长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、 丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（东风大街 北地块土地储备项目）
项目实施机构/长 春汽开区土储中心	指	长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心
《项目收益与融资 自求平衡方案》	指	《关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长 春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、 丙二十六路以南、东风大街以北地块项目收益与融资 自求平衡方案(原 2018 年吉林省土地储备专项债券(一 期) —2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽 车经济技术开发区东风大街北地块项目调整)》
《评价报告》	指	《关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长 春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、 丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年 吉林省土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政 府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风 大街北地块项目调整）财务评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科（长春）律师事务所关于长春汽车经济技 术开发区土地储备项目中长春汽车经济技术开发区前 程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大 街以北地块项目调整之法律意见书》
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

关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目中

长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、

丙二十六路以南、东风大街以北地块项目调整之法律意见书

【2022】盈长春非诉字第 CC110 号

致：吉林省财政厅

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长春汽车经济技术开发区土地储备项目中长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目调整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《聘请专项法律顾问合同》的约定，本所指派陈盎霞律师、刘雪莹律师对长春汽车经济技术开发区土地储备项目中长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目调整进行法律分析，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》”）、《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”）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号，以下简称“财预[2020]94号文”）、《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，以下简称“财库[2020]36号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号，以下简称“财库[2020]43号文”）、《关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》（财预[2021]5号，以下简称“财预[2021]5号文”）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]29号，以下简称“财办预[2021]29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，对项目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，已得到长春汽开区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。

(4) 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。

根据上述声明及项目材料，项目单位出具的相关材料真实、合法，具有法律效力。

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，不得用做任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目实施机构

代表长春汽车经济技术开发区对本期债券项目调整实施土地整理和储备的机构为长春汽开区土储中心。根据长春汽开区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的相关编制文件，其基本信息如下：

（一）项目实施机构基本情况

名称：长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

住所：长春市东风大街 7766 号

法定代表人：高庆忠

统一社会信用代码：12220100743034690D

开办资金：400 万元

举办单位：长春汽车经济技术开发区管理委员会

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障，汽车区土地的收购储备，储备土地的整理，储备土地的使用权出让。

（二）项目实施机构的资格

1. 2003 年 01 月 25 日，长春汽车经济贸易开发区管理委员会作出《关于成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心的通知》（长汽贸管字[2003]9 号），通知载明同意成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心，为长春汽车经济贸易开发区管理委员会所属事业单位。

2. 2013 年 05 月 28 日，长春市人民政府作出《长春市人民政府关于调整长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心隶属关系的批复》（长府批复[2013]17 号），批复如下：同意对长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心隶属关系进行调整。该中心隶属于长春市国土资源局，副处级建制，编制 6 名，其中领导职数 1 名。主要职责：负责汽车区土地收储、土地整理等前期工作；汽车区土地出

让纳入长春市同意管理，收入交地方财政，支出纳入政府支出预算安排；独立承担各项法律责任。

3. 2020 年 05 月 13 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（2020 年版）〉的通知》（自然资办函[2020]827 号），长春市汽开区土储中心已列入土地储备机构名录（2020 年版），名录代码为 TC220106。

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；项目实施机构的举办单位为长春汽车经济技术开发区管理委员会，项目实施机构合法拥有项目资产的所有权，建成、购置资产的权属实质归属于本级人民政府；项目实施机构具有土地整理储备工作的经营资格及能力；项目实施机构是符合国土资规[2017]17 号文的规定的，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、财预[2018]161 号文的规定，长春汽开区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、本期债券项目调整的授权与批准

吉林省财政厅向吉林省人民政府上报了《关于调整部分市县已发行地方政府新增专项债券项目用途的请示》，吉林省人民政府批复同意《关于调整部分市县已发行地方政府新增专项债券项目用途的请示》。

本所律师认为，项目实施机构将拟用于 2018 年债券项目东风大街北地块的债券资金额度调整至土地收储 2019-1 债券项目，上述调整已获得吉林省人民政府的批准，符合财预[2020]94 号文的有关规定。根据项目实施机构已提供的资料，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，项目形成了项目的可行性研究报告；在项目申报阶段，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，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,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。项目的申报流程符合财库[2020]43号文、财办预[2021]29号文、吉林省财政厅和吉林省发展和改革委员会作出的《关于梳理上报2021年新增地方政府专项债券项目需求的通知》(吉财债[2021]61号)及法律法规的规定,地方财政部门出具初审意见,本项目已报吉林省财政厅进行专家评审,项目申报流程合法合规。

三、本期债券项目调整的概况

(一) 本次债券资金项目调整的内容

本次土地储备债券变更项目2018年吉林省土地储备专项债券(一期)—2018年吉林省政府专项债券(三期)中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目,项目全部征收完毕后,预计结余债券资金0.27亿元。根据长春汽车经济技术开发区土地征收项目统筹规划需要,现申请调整本项目债券资金额度,申请将本项目预计结余债券资金0.27亿元调整至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)中长春汽车经济技术开发区土地收储2019-1地块(前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南)地块项目。

(二) 本次债券项目调整前的土地储备项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》及本所律师的实地勘察,截至本意见书出具之日,本次债券项目调整前的土地储备项目的土地整理和储备的情况如下:

1. 项目概况

项目名称: 东风大街北地块土地储备项目

地块名称: 东风大街北地块

地块位置及范围: 坐落在长春市汽开区富锋村,前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北。

土地收储面积: 79.7889 万平方米

可出让面积: 38.6814 万平方米

土地规划性质：二类居住用地、商业用地、文化设施用地、中小学用地、医疗卫生用地、社会停车场用地、供电用地、公园绿地用地、防护绿地用地和城市道路用地

土地现状：目前土地权属为长春汽车经济技术开发区富锋村；土地性质为集体土地，其中水浇地 1.7627 万平方米，旱地 33.2510 万平方米，有林地 0.3447 万平方米，其他林地 8.3756 万平方米，果园 1.4714 万平方米，农村宅基地 32.7215 万平方米，坑塘水面 1.7055 万平方米，农村道路 0.1565 万平方米；目前已经启动土地征转程序；共涉及 500 户当地居民需要拆迁，已完成拆迁 304 户，已征拆房屋 137 户。

项目资金总需求：174,460.21 万元

债券资金总需求：59,000.00 万元

已发行债券资金：2018 年已发行 27,000.00 万元；调入 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）长春汽车经济技术开发区土地储备项目土地储备专项债券资金 32,000.00 万元。

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年-2022 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

2018 年 04 月 10 日，长春市国土资源局、长春市财政局向长春市人民政府上报了《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》（长国土联字[2018]1 号）及附件《2018 年度市本级土地储备计划》。2018 年 04 月 25 日，《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》取得长春市人民政府的批复。根据《2018 年度市本级土地储备计划》、《长春市汽车经济技术开发区关于同意收储土地的批复》（长汽开管土函[2017]34 号）及相关说明，本项目地块已经被列入 2018 年度长春市本级土地储备计划之中。

（2）项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020年）》、《富锋镇（三）土地利用总体规划（2006-2020）》、《方正六村城镇总体规划（2009-2020）》、《关于长春市汽开区2018年政府土地储备项目用地规划情况说明》、《拟收储地块未来土地使用规划》、《关于〈方正六村控制性详细规划〉QK-FZ-KD6单元用地指标的说明函》，本项目地块所属区域规划出让性质为二类居住用地、商业用地、文化设施用地、中小学用地、医疗卫生用地等，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

（3）项目实施方案及批准情况

吉林省云鹤测绘有限公司长春分公司出具《长春汽车经济技术开发区东风大街以北商住地块土地收储可行性研究报告》，包括收储地块的位置及建设条件、收储地块价格测算等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合国家土地使用政策，符合长春市总体规划要求。汽开区收储中心向长春汽车经济技术开发区管理委员会报送《关于收储土地的请示》，并取得了长春汽车经济技术开发区管理委员会同意的批复文件。

（三）本次债券项目调整后的土地储备项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，本次债券项目调整后的土地储备项目的土地整理和储备的情况如下：

1. 项目概况

项目名称：东风大街北地块土地储备项目

地块名称：东风大街北地块

地块位置及范围：坐落在长春市汽开区富锋村，前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北

土地收储面积：79.7889 万平方米

可出让面积：38.6814 万平方米

土地规划性质：二类居住用地、商业用地、文化设施用地、中小学用地、医疗卫生用地、社会停车场用地、供电用地、公园绿地用地、防护绿地用地和城市

道路用地

土地现状：目前土地权属为长春汽车经济技术开发区富锋村；土地性质为集体土地，其中水浇地 1.7627 万平方米，旱地 33.2510 万平方米，有林地 0.3447 万平方米，其他林地 8.3756 万平方米，果园 1.4714 万平方米，农村宅基地 32.7215 万平方米，坑塘水面 1.7055 万平方米，农村道路 0.1565 万平方米；目前已经启动土地征转程序；共涉及 500 户当地居民需要拆迁，已完成拆迁 304 户，已征拆房屋 137 户。

项目资金总需求：179,441.31 万元

拟使用债券资金：56,300.00 万元

预计地块出让收益：219,227.36 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年-2022 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

2018 年 04 月 10 日，长春市国土资源局、长春市财政局向长春市人民政府上报了《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》（长国土联字[2018]1 号）及附件《2018 年度市本级土地储备计划》。2018 年 04 月 25 日，《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》取得长春市人民政府的批复。根据《2018 年度市本级土地储备计划》、《长春市汽车经济技术开发区关于同意收储土地的批复》（长汽开管土函[2017]34 号）及相关说明，本项目地块已经被列入 2018 年度长春市本级土地储备计划之中。

（2）项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2021 年 01 月 15 日，长春市规划和自然资源局汽车经济技术开发区分局出具《东风大街北地块债券项目和土地收储 2019—1 债券项目用地规划情况的说明》，载明东风大街北地块债券项目土地规划性质为二类居住用地、商业用地、文化设施用地、中小学用地、医疗卫生用地、社会停车场用地、供电用地、公园

绿地用地、防护绿地用地和城市道路用地，该项目用地符合《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》确定的允许建设用地区范围内，符合《长春市城市总体规划（2011-2020年）》土地利用总体规划，符合长春市城乡建设总体规划。

（3）项目可行性研究报告

吉林省云鹤测绘有限公司长春分公司出具《长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块土地收储可行性研究报告》，包括项目建设的背景和必要性、收储地块的位置及建设条件、收储地块价格测算，并针对本项目地块是否具备可行性进行分析与论证，得出了该项目国民经济内部收益率大于社会折现率，经济净现值大于零，说明项目在财务上是可行的，且具有较强的抗风险能力，项目建成后具有显著的社会效益和环境效益的结论。

（4）项目用地土地征拆、整理情况

2021年01月25日，长春汽开区土储中心出具《土地储备专项债券项目地块征拆情况说明》，载明东风大街北地块债券项目用地涉及征拆房屋约304户，已征拆房屋137户。

本所律师认为，本次项目调整后拟投入的一个土地储备地块已列入长春汽车经济技术开发区2018年度土地收储计划之中，该计划已按照国土资规[2017]17号文规定，取得同级人民政府批准；根据《土地储备专项债券项目地块征拆情况说明》等文件，项目土地征拆、整理工作部分已完成，无其他纠纷，项目前期各项工作合法合规；根据项目实施机构提供的《声明与保证》，经本所律师核查，项目已取得相关批复文件中的建设单位与项目实施机构一致，项目实施机构取得的资产产权明确，项目资产权属清晰，无抵押、查封等权利受限的情况；本期债券项目调整符合财预[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。长春汽开区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。

四、本期债券项目调整后项目资金来源及用途

（一）项目资金来源

根据长春汽开区土储中心提供的《情况说明》及相关资料，本次债券资金用途调整后项目资金来源如下：

东风大街北地块土地储备项目，项目资金总需求为 179,441.31 万元，其中 56,300.00 万元来源为土地储备专项债券资金。

2018 年 7 月 24 日，吉林省财政厅向长春市财政局下达《关于同意长春市调整 2018 年新增一般债务限额的通知》（吉财债[2018]559 号），明确 2018 年长春市本级政府专项债务限额 5847160.32 万元，其中新增专项债务限额 495700 万元。本期专项债券拟发行额度符合 2018 年吉林省分市县新增地方政府债务限额的规定。

（二）项目资金用途

根据长春汽开区土储中心提供的资料和信息，本期土地储备专项债券资金将全部用于本次债券项目调整后的项目土地整理和储备工作，包括支付土地征转费用、拆迁补偿费用、土地整理费用等。长春汽开区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。

（三）项目收益融资平衡安排

根据长春汽开区土储中心提供的《项目收益与融资平衡方案》及其他文件，本期债券项目调整收益与融资平衡安排如下：

东风大街北地块土地储备项目，项目资金总需求为 179,441.31 万元，拟使用债券资金 56,300.00 万元，预计地块出让收益为 219,227.36 万元，覆盖倍率为 3.30 倍。

根据中兴财吉林分所出具的《评价报告》，中兴财吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目调整）专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政府性基金后的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自求平

衡。

本所律师认为，本期债券项目调整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项目调整的土地整理和储备工作，项目调整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，本期债券项目调整资金来源、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。

五、风险与保障

1. 收益预测风险及控制措施

项目收入的实现易受到项目实施进度、项目成本变动、项目收入变动等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

控制措施：项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时，密切关注项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略，获取较优效益。

2. 工程建设风险及控制措施

项目建设管理包括施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调配合等方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算。项目管理人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、项目现金流及收益产生重大影响。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目管理经验的项目管理人员。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健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。

在项目运作方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

3. 市场风险及控制措施

项目产出地的购买能力、需求大小、即项目产品的价格变动等因素，都将对项目收入构成不同程度的影响。

控制措施：项目所在地汽车经济技术开发区近年来经济稳步发展，为本项目提供了良好的外部环境。同时建立市场风险预警系统，完善风险防范机制，加强对风险的预测和监测。通过建立预警模型，监测反映市场状况的各项经济指标的变化情况，对未来可能发生的风险类型及其危害程度做出评价、预测，并在必要时发出警报。其次，运行内部应建立规范科学的投资决策程序和投后管理程序。规范科学的内部运行程序是及时识别风险、化解风险的重要保证，用程序化、规范化防止盲目投资和偏颇。

4. 项目运行风险及控制措施

项目运营后，项目运行存在投融资风险因素及政策法规风险因素。

控制措施：采取更严格的法律约束，在投资协议中增加对风险投资的特别保护条款。对于在投资前投资协议中相关约束条款缺乏的项目，在投资项目增资或者其他事件发生时，应当利用此契机，作为谈判的条件，加入新的约束条件，以加强对投资项目的监控力度，防范和规避风险的发生。

5. 财务风险及控制措施

市场经济条件下，筹资方式由单一走向多元，包括发行股票、发行债券、银行借款、租赁、联营、商业信用、企业内部积累等多种方式，均为企业经营提供了便捷的资金通道。如果企业取得的收益还不足以弥补债务成本，则企业就将面临财务危机；资金回收的过程实际上就是产品销售实现的过程，它包括成品资金转化为结算资金的过程，以及结算资金转化为货币资金的过程。资金回收风险就是这个转化过程中时间和金额的不确定性，加强资金这两个转化过程的管理，是规避资金回收风险的根本措施。

另项目资金回收的过程实际上就是产品销售实现的过程，它包括成品资金转化为结算资金的过程，以及结算资金转化为货币资金的过程。资金回收风险就是这个转化过程中时间和金额的不确定性，加强资金这两个转化过程的管理，是规避资金回收风险的根本措施。

控制措施：注重资本结构的优化，合理利用财务杠杆，选择适度负债比例。筹资风险是企业财务风险的核心，加强成品资金向结算资金转化过程的管理。成品资金向结算资金转化过程是由企业综合素质决定的。要做好市场调查，及时分析市场行情及走势，关注国家宏观政策，配合广告宣传，做好售后服务。企业应严格履行承诺，做好售后的维护、维修和退换工作，树立良好的企业形象，成为客户信赖的朋友。在成品资金向结算资金的转化过程中，管理人员可以通过对这一过程中相关因素的分析，来加强资金转化管理。

6. 法律风险及控制措施

风险情况：项目运营的过程中，可能会存在土地出让合同纠纷等法律风险。本项目运营过程中，可能会存在土地出让方与受让方在土地出让合同的履行、土地出让金的给付等方面的纠纷。

控制措施：针对土地出让合同纠纷来说，出让人要与受让人签订详细、明确的土地出让合同，尤其对于出让土地的范围、付款节点、违约责任以及履约保证等方面均作出明确约定，此外，还需要对最终土地出让的价格的认定作出明确约定。在土地出让合同的过程中，双方要严格依据合同约定支付土地出让金，避免不合理的欠付土地出让金的情形，项目单位通过加强合同管理，在签订合同时约定违约条款、争议解决条款等，控制项目运营法律风险，化解法律纠纷。

（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，依据中兴财吉林分所出具的《评价报告》及长春汽开区土储中心出具的《项目收益与融资平衡方案》，本期专项债券项目调整的资金偿还保障措施如下：

1. 长春汽车经济技术开发区本期专项债券项目调整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。

根据中兴财吉林分所出具的《评价报告》，中兴财吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目调整）专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政府性基金后的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自求平衡。

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，长春汽车经济技术开发区将向吉林省人民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，本期债券项目调整收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，长春汽开区土储中心承诺，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. 长春汽车经济技术开发区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长春汽开区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；长春市规划和自然资源局汽车经济技术开发区分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衡。

5. 按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

本所律师认为：本期债券项目调整的偿债保障措施符合财预[2015]225号文、财预[2017]62号文、财预[2017]89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。

六、本期债券项目调整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》包含了项目基本情况、债券情况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、项目预期收益支出及资金平衡情况、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估等主要内容。

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。

项目实施机构为本所出具法律意见书出具了相关材料。项目实施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。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，项目实施机构出具的相关材料具有法律效力。

（二）审计机构及专项评价报告

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项目调整审计机构。

经本所律师核查，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N0.504140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。），发行人与中兴财吉林分所及中兴财吉林分所负责人、经办人不存在关联关系，中兴财吉林分所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

中兴财吉林分所为本期债券项目调整出具了《评价报告》，经专项审核，中兴财吉林分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（原2018年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目调整）专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政府性基金后的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，其具有为本期债券项目调整出具《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、刘雪莹律师分别持有12201200611731716和12201202111296992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。

七、结论性意见

（一）长春汽开区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）本期债券项目调整后拟投入的土地储备项目已列入到长春汽车经济技术开发区 2018 年土地储备计划之中，土地规划用途符合长春汽车经济技术开发区城市总体规划要求；项目已编制《可行性研究报告》，符合国土资规[2017]17 号文等相关法律法规的规定，可以开展项目调整地块的征收补偿、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）本期债券项目调整后的项目资金来源、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和规范性文件的规定；

（四）本期债券项目调整后的项目偿债保障符合财预[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，有资格为本期债券项目调整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，本所律师认为，本期债券项目调整符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人进行本期债券项目调整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、发行人为本期债券项目调整之目的而使用。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《北京盈科(长春)律师事务所关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目中长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目调整之法律意见书》之签章页)

北京盈科(长春)律师事务所(公章)



负责人: 卢民



经办律师: 陈盎霞

陈盎霞

经办律师: 刘雪莹

刘雪莹

年 月 日