

北京市君泽君（长春）律师事务所
关于
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）白城市土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2018 第 0905 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
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）白城市土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2018 第 0905 号

北京市君泽君（长春）律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派赵艳凤律师、李国平律师，就 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）白城市土地储备项目出具本法律意见书。

本所依据《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，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、土地储备机构的资质.....	3
二、土地储备债券募集资金的使用.....	3
三、土地储备债券预期偿债资金来源.....	10
四、中介机构及相关文件.....	10
(一) 会计师事务所.....	10
(二) 律师事务所.....	10
五、结论性意见.....	11
签署页.....	12

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 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）白城市土地储备项目法律意见书》（JZJCC-FS2018 第 0905 号）
本所	指	北京市君泽君（长春）律师事务所
本所律师	指	赵艳凤、李国平
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项 债权
《专项评价报告》	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）白城市土地储备项目财务专项评价报告》（大信吉专审字[2018]第 00115 号）
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）白城市土地储备项目
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，现为中华人民共和国自然资源部
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）
《土地储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 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. 白城市土地收购储备中心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、土地储备机构的资质

白城市土地收购储备中心现持有白城市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，白城市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	122208000597516426
名称	白城市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	为土地市场收购储备提供法律技术咨询服务。负责执行国家 省 市土地收购储备政策 负责辖区内土地收购储备的业务工作 负责对县市区土地收购储备工作的业务指导
住所	吉林省白城市中兴西大路 40 号
法定代表人	孙海峰
经费来源	自收自支
开办资金	89.6 万元
举办单位	白城市国土资源局
有效期	自 2018 年 2 月 7 日至 2023 年 2 月 7 日

根据吉林省国土资源厅于 2017 年 12 月 13 日做出的《吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（吉国土资用发[2017]42 号），白城市土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220800。

综上，本所律师认为，白城市土地收购储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条的规定。

二、土地储备债券募集资金的使用

根据白城市土地收购储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由白城市土地收购储备中心专项用于土地储备。根据白城市土地收购储备中心提供的相关资料，白城市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中包括江

南特色古镇土地储备项目、智慧能源土地储备项目、智慧农副产品交易中心土地储备项目、西部城区商住综合开发土地储备项目、西部土地储备项目、现代一品土地储备项目、1号地土地储备项目、鹤城壹号土地储备项目、翰城国际土地储备项目、明珠花园土地储备项目。各地块的信息如下：

1. 江南特色古镇土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	江南特色古镇土地
坐落地区	白城经济开发区
四至范围	东至向阳街、南至新华西路、西至图乌公路、北至西部收储区
拟储备面积	16
拟储备土地的规划性质	商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2022年
项目资金总需求	15360
拟使用募集资金	13760
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为集体土地，权属清晰，无银行抵押，无法院查封。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》（白政函[2017]165号），将“江南特色古镇土地”列入2018年白城市土地收购储备计划

2. 智慧能源土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	智慧能源土地
坐落地区	白城经济开发区
四至范围	东至百琦药业二期、南至智慧农副产品交易中心、西至长恒药业、北至多邦路
拟储备面积	1
拟储备土地的规划性质	商业
储备开始时间	2018年

计划出让时间	2022 年
项目资金总需求	960
拟使用募集资金	860
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为集体土地，权属清晰，无银行抵押，无法院查封。2017 年 11 月 14 日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施 2018 年土地储备计划的批复》（白政函[2017]165 号），将“智慧能源土地”列入 2018 年白城市土地收购储备计划

3. 智慧农副产品交易中心土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	智慧农副产品交易中心土地
坐落地区	白城经济开发区
四至范围	东至百琦药业二期、南至辽北路、西至长恒药业、北至智慧能源站项目
拟储备面积	2
拟储备土地的规划性质	商业
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2022 年
项目资金总需求	1900
拟使用募集资金	1720
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为集体土地，权属清晰，无银行抵押，无法院查封。2017 年 11 月 14 日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施 2018 年土地储备计划的批复》（白政函[2017]165 号），将“智慧农副产品交易中心土地”列入 2018 年白城市土地收购储备计划

4. 西部城区商住综合开发土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	西部城区商住综合开发土地
坐落地区	白城经济开发区
四至范围	东至西部收储区、南至西部收储区、西至新三街、北至新华西路
拟储备面积	8.23
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2022年
项目资金总需求	7900
拟使用募集资金	7080
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为集体土地，权属清晰，无银行抵押，无法院查封。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》(白政函[2017]165号)，将“西部城区商住综合开发土地”列入2018年白城市土地收购储备计划

5. 西部土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	西部土地
坐落地区	白城经济开发区
四至范围	东至西部收储区、南至江南特色古镇项目、西至新三街、北至西部收储区
拟储备面积	6.14
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2022年
项目资金总需求	5880
拟使用募集资金	5280
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块

	普查等工作，性质为集体土地，权属清晰，无银行抵押，无法院查封。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》(白政函[2017]165号)，将“西部土地”列入2018年白城市土地收购储备计划
--	--

6. 现代一品土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	现代一品土地
坐落地区	白城市洮北区内
四至范围	东至瑞光街、南至民主西路、西至现代一品小区、北至拟建兴光路
拟储备面积	1.6
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	2220
拟使用募集资金	2000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为国有土地，权属清晰，无抵押。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》(白政函[2017]165号)，将“现代一品土地”列入2018年白城市土地收购储备计划

7. 1号地土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	1号地土地
坐落地区	白城市洮北区内
四至范围	东至瑞光北街、南至拟建公园路、西至1号地收储项目、北至民主西路
拟储备面积	1.03

拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	1230
拟使用募集资金	1100
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为国有土地，权属清晰，无抵押。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》(白政函[2017]165号)，将“1号地土地”列入2018年白城市土地收购储备计划

8. 鹤城壹号土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	鹤城壹号土地
坐落地区	白城市洮北区内
四至范围	东至幸福北街、南至鹤城一号小区、西至耕地、北至拟建兴光路
拟储备面积	1.18
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	780
拟使用募集资金	700
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为国有土地，权属清晰，无抵押。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》(白政函[2017]165号)，将“鹤城壹号土地”列入2018年白城市土地收购储备计划

9. 翰城国际土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	翰城国际土地
坐落地区	白城市洮北区内
四至范围	东至体育场街、南至棉纺路、西至、拟建向阳街东、北至中兴西大路
拟储备面积	1.73
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	1660
拟使用募集资金	1500
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为集体土地，权属清晰，无抵押。2017年11月14日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施2018年土地储备计划的批复》（白政函[2017]165号），将“翰城国际土地”列入2018年白城市土地收购储备计划

10. 明珠花园土地储备项目

单位：万平方米、万元

地块名称	明珠花园土地
坐落地区	白城市洮北区内
四至范围	东至拟建规划道路、南至氧气厂路、西至幸福南大街、北至胜利路
拟储备面积	0.7
拟储备土地的规划性质	居住、商业
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目资金总需求	1110
拟使用募集资金	1000
土地现状	项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，性质为国有土地，权属清晰，无抵

	押。2017 年 11 月 14 日，白城市人民政府做出《白城市人民政府关于实施 2018 年土地储备计划的批复》（白政函[2017]165 号），将“明珠花园土地”列入 2018 年白城市土地收购储备计划
--	---

综上，本所律师认为，本次债券发行所列入的白城市的十个土地储备项目权属清晰，已履行部分前期收储程序。本次债券中应享分配额度内的资金由白城市土地收购储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条的规定。

三、土地储备债券预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的白城市十个土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本次债券所列入的白城市十个土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次发行工作中的《专项评价报告》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《专项评价报告》上签字的注册会计师在出具《专项评价报告》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)律师事务所赵艳凤、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:

1. 白城市土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备;
2. 本次债券发行所列入的白城市的十个土地储备项目权属清晰,已履行部分前期收储程序;本次债券中应享分配额度内的资金由白城市土地收购储备中心专项用于土地储备;
3. 本次债券发行所列入的白城市的十个土地储备项目可实现收益和融资自求平衡;
4. 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,本次专项债券的发行,符合《管理办法》以及有关法律、法规和规范性文件的相关规定,不存在实质法律障碍。本次债券发行所列入的土地储备项目已履行部分前期收储程序,尚待按照《管理办法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

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《北京市君泽君（长春）律师事务所关于 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）白城市土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）

北京市君泽君（长春）律师事务所



经办律师: 赵艳凡

经办律师: 李国平

二〇一八年九月六日