

北京盈科（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）
白山市本级对应项目
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

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	10
第四章 风险与保障.....	12
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	14
第六章 结论意见.....	15

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	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	白山市人民政府
市财政局	白山市财政局
专项债券	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）
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）白山市本级对应土地储备项目
项目实施机构	白山市土地收购储备中心
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（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）
白山市本级对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-09 号

致：白山市土地收购储备中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的白山市土地收购储备中心（简称“白山市土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，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、 出具本意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《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）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《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）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证
2. 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）
3. 关于成立白山市土地收购储备交易中心的批复（白山编【2001】21号）
4. 白山市国土资源局关于2018年市本级土地收储计划的请示（白山国土资发【2017】121号）
5. 白山市人民政府关于2018年市本级土地收储计划的批复（白山政函【2017】292号）
6. 白山市人民政府2017年第30批次第1宗地图勘测定界技术图、白山市人民政府2017年第28批次第2宗地用地勘测定界技术图、白山市人民政府2017年第6批次用地勘测定界技术图、白山市人民政府2017年第30批次第1宗地图勘测定界技术图
7. 吉林省国土资源厅关于白山市人民政府2017年第6批次农用地专用和土地征收的批复（吉国土资耕函【2017】109号）
8. 吉林省国土资源厅关于白山市人民政府2017年第28批次农用地专用和土

地征收的批复（吉国土资耕函【2017】578号）

9. 浑江组团北 B-13-01-02 地块规划条件图、浑江组团北 B-13-02 地块规划条件图、浑江组团北 B-12-08 地块规划条件图

10. 关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知（吉财债【2018】350号）

11. 2018 年吉林省白山市土地专项债券项目情况说明

12. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

13. 《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）白山市土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

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，对土地储备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. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构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,已得到贵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。

6. 本所同意项目实施机构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,不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明,本所律师根据相关法律、法规和规章的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查,现本律师出具法律意见如下:

正 文

第一章 项目实施机构

代表吉林省白山市对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为白山市土地收购储备中心。根据白山市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：白山市土地收购储备中心

住所：吉林省白山市八道江区翠柏路1号

法定代表人：毕春平

统一社会信用代码：12220600732580557H

开办资金：1万元

举办单位：白山市国土资源局

经营范围：为保护与合理利用土地，减少国有土地资产流失提供管理服务，城市国有土地收储

二、项目实施机构的资格

根据白山市机构编制委员会文件《关于成立白山市土地收购储备中心的批复》（白编【2001】21号），同意成立白山市土地收购储备交易中心，隶属于国土资源局事业单位，科级规格，主要职责为：负责土地收购储备工作日常管理、由政府授权实施土地收购储备前期准备工作。

根据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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017年版），名录代码为TC220600。

综上所述，本所律师认为：

（1）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；

(2) 项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

(4) 根据财预【2017】62号的规定，贵中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、浑江组团北 B-13-01-02、B-13-02 地块土地储备项目

(一) 地块概况

地块名称：浑江组团北 B-13-01-02、B-13-02 地块

地块位置及范围：东起道路，西至青松路，南起光明，北至北安大街。

土地收储面积：13.46 万平方米

计划出让面积：9.39 万平方米

土地规划性质：商业、住宅用地

土地现状：目前土地权属为白山市浑江区河口街道河口村、朝阳村、东岗村集体用地。土地现状为空地及部分附属物，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：6226.26 万元

此次债券发行金额：4800 万元

预计地块未来出让收入：10701.29 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年

（二）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

白山市国土资源局向白山市人民政府上报了《白山市国土资源局关于 2018 年市本级土地收储计划的请示》（白山国土资发【2017】121 号），该项目地块被纳入到白山市 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2017 年 11 月 27 日，白山市人民政府作出了《白山市人民政府关于 2018 年市本级土地收储计划的批复》（白山政函【2017】292 号），同意将本项目地块纳入到白山市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《白山市土地利用总体规划（2006—2020 年）调整方案》、《白山市城市总体规划》（2015-2030 年）、《浑江组团北 B-13-01-02 地块规划条件图》、《浑江组团北 B-13-02 地块规划条件图》，本项目地块所属区域规划出让性质为商业用地、住宅用地，符合白山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

吉林省中略工程咨询有限公司出具《白山市浑江区 2018 年土地储备项目可行性研究报告》，包括项目区域规划分析、土地收购储备规模、实施方案、项目实施进度、投资估算于资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目建设是必要的、可行的。根据白山市土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报白山市人民政府审议通过。

二、浑江组团北 B-12-08 地块土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：浑江组团北 B-12-08 地块

地块位置及范围：东起青松路，西至板石沟河，南起北安大街，北至光明街

土地收储面积：4.54 万平方米

计划出让面积：2.95 万平方米

土地规划性质：商业、住宅用地

土地现状：目前土地权属为白山市浑江区东岗村集体用地，土地现状为空地及部分附属物。已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：2301.47 万元

此次债券发行金额：1800 万元

预计地块未来出让收入：4401.21 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年

（二）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

白山市国土资源局向白山市人民政府上报了《白山市国土资源局关于 2018 年市本级土地收储计划的请示》（白山国土资发【2017】121 号），该项目地块被纳入到白山市 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2017 年 11 月 27 日，白山市人民政府作出了《白山市人民政府关于 2018 年市本级土地收储计划的批复》（白山政函【2017】292 号），同意将本项目地块纳入到白山市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《白山市土地利用总体规划（2006—2020 年）调整方案》、《白山市城市总体规划》（2015—2030 年）、《浑江组团北 B-12-08 地块规划条件图》，本项目地块所属区域规划出让性质为商业用地、住宅用地，符合白山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

吉林省中略工程咨询有限公司出具《白山市浑江区 2018 年土地储备项目可行性研究报告》，包括项目区域规划分析、土地收购储备规模、实施方案、项目

实施进度、投资估算于资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目建设是必要的、可行的。根据白山市土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报白山市人民政府审议通过。

综上所述，本所律师认为，两宗项目地块已列入白山市 2018 年度储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。本期债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）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。白山市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。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据白山市土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 浑江组团北 B-13-01-02、B-13-02 地块，项目投资额为 6226.26 万元，其中 4800 万元来源为本期土地储备专项债券。

2. 浑江组团北 B-12-08 地块，项目投资额为 2301.47 万元，其中 1800 元来源为本期土地储备专项债券。

2018 年 5 月 21 日吉林省财政厅下达《关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（吉财债【2018】350 号），明确 2018 年白山市政府新增土地储备专项债务限额 29000 万元。

综上所述，本所律师认为，白山市申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。白山市土整中心、白山市财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。白山市就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据白山市土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付征地和拆迁补偿费用、前期土地开发费用等。白山市土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据榆树市土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 浑江组团北 B-13-01-02. B-13-02 地块，项目总需要为 6226.26 万元，本期债券安排额度为 4800 万元，预计地块未来出让收入 10701.29 万元，覆盖倍率为 1.85 倍。

2. 浑江组团北 B-12-08 地块土地，项目总需要为 2301.47 万元，本期债券安排额度为 1800 万元，预计地块未来出让收入 4401.21 万元，覆盖倍率为 2.02 倍。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“认为白山市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，本项目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。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》财预【2017】62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号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“浑江组团北 B-13-01-02、B-13-02 地块土地储备项目”、“浑江组团北 B-12-08 地块土地储备项目”，该两宗项目地块现土地性质为集体用地，两宗地块上有部分附属物，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

二、偿债保障及投资者保护

根据财预【2017】62号文和财综【2018】8号文等相关法律法规及规范性文

件的规定，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所 2018 年 9 月出具的《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）白山市土地储备项目方案总体评价》及白山市土储中心出具的《项目情况说明》，本期专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 吉林省白山市本期专项债券对应项目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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为白山市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

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，白山市政府将向吉林省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，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，白山市土储中心承诺，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。并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. 吉林省财政、白山市财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及白山市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；白山市国土资源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长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《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）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。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈盎霞律师、王庆春律师对拟发行2018年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为31220000589485337N，且2018年度年检合格。

本所指派的陈盎霞律师持有证号为12201200611731716的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为12201200410107380的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了2018年度年检。

二、《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）白山市土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为白山市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本

所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610, 经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，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方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，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。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，白山市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，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入白山市 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合白山市城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，尚未并取得白山市发改部门的《可行性研究报告的批复》，符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，白山市土储中心在本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》报白山市人民政府审议通过后，即可以开展该对应项目地块的征收补偿、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。

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。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【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。

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，为本期土地储备专项债券对应项目出具法律意见书及方案总体评价，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。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）、国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

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 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）白山市本级对应项目之法律意见书》之签章页）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（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）
白山市江源区对应项目
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

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	11
第四章 风险与保障.....	13
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	15
第六章 结论意见.....	16

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	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
区政府	江源区人民政府
区财政局	江源区财政局
专项债券	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）
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）白山市江源区对应土地储备项目
项目实施机构	江源区国土资源收购储备交易中心（江源区土地开发整理中心）
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（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）
白山市江源区对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-10 号

致：江源区国土资源收购储备交易中心（江源区土地开发整理中心）

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的江源区国土资源收购储备交易中心（江源区土地开发整理中心）（简称“江源区土整中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，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、 出具本意见书的依据

（一） 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《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）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《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）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证
2. 国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2017年版）》的通知》（国土资厅函【2017】1569号）
3. 关于成立江源县土地收储中心的批复（江源编发【2003】23号）
4. 关于吉林省三林木业有限公司收储项目的承诺
5. 江源区国土资源局关于江源区2018年土地储备计划的请示（江源国土请字【2017】70号）
6. 江源区人民政府关于2018年度土地储备计划的批复（江源政函【2017】115号）
7. 江源区国土资源局关于2018年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案的请示（江源国土请字【2018】68号）
8. 江源区人民政府关于2018年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案的批复（江源政函【2018】91号）

9. 江源区国土资源局关于江源区 2018 年土地储备计划，附中加公司收储项目图及设计说明、三林木业地块收储项目图及设计说明

10. 关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知（吉财债【2018】350 号）

11. 2018 年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案

12. 2018 年第一批白山市江源区土地储备专项债券项目情况说明

13. 吉林银行股份有限公司白山江源支行与吉林省三林木业有限责任公司签订的《小企业最高额抵押合同》

14. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

15. 《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）白山市江源区土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

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，对土地储备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. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构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，已得到贵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。

6. 本所同意项目实施机构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，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正文

第一章 项目实施机构

代表白山市江源区对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为江源区国土资源收购储备交易中心。根据江源区国土资源收购储备交易中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件，其基本信息如下：

一、项目实施机构基本情况

名称：江源区土地收储中心

住所：吉林省江源区江源大街 30 号

法定代表人：于剑锋

统一社会信用代码：122206256773081626

开办资金：10 万元

举办单位：江源区国土资源局

经营范围：加强土地市场管理，优化土地资源配置，盘活利用闲置土地，垄断一级土地市场，保证国有土地资产保值、增值、实现社会和经济的可持续发展，全区的国有土地收购、储备和出让工作

二、项目实施机构的资格

根据江源县机构编制委员会文件江源编发【2003】23 号《关于成立江源县土地收储中心的批复》，同意成立江源县土地收购储备中心，为事业单位，隶属于国土资源局。明确江源县土地收购储备中心的工作职责：加强土地市场管理，优化土地资源配置，盘活利用闲置土地，垄断一级土地市场，保证国有土地资产保值、增值、实现社会和经济的可持续发展，全区的国有土地收购、储备和出让工作。

根据国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知》（国土资厅函【2017】1569 号）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220605。

综上所述，本所律师认为：

(1) 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；

(2) 项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

(4) 根据财预【2017】62号的规定，贵中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、吉林中加木业有限公司项目

(一) 地块概况

地块名称：中加公司地块

地块位置及范围：坐落在江源区江源街道，四至范围为东至江源区人民法院，西至江源区公安局，南至江源大街，北至明珠小区

规划收储面积：19541 平方米

规划建筑面积：小于等于 58623 平方米

土地规划性质：商业用地

土地现状：目前土地权属为吉林中加雪糕棒制造有限公司，土地性质为国有工业用地，不动产及土地使用证号：吉（2017）江源区不动产权第 0000260 号、江土国用（2004）第 0625001 号，地上建筑物、附属物建筑面积 6261.32 平方米。目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：3100 万元

此次债券发行金额：2800 万元

预计地块未来出让收入：4618 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2023 年

（二）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

2017 年 10 月 30 日，江源区国土资源局向江源区人民政府上报了《江源区国土资源局关于江源区 2018 年土地储备计划的请示》（江源国土请字【2017】70 号），该项目地块被纳入江源区 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2017 年 10 月 31 日，江源区人民政府作出了《江源区人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》（江源政函【2017】115 号），同意将该项目地块纳入江源区 2018 年土地整理储备计划之中。

2、项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据白山市江源区城乡规划勘测设计室出具的《中加公司收储项目规划条件图》，确认该项目地块规划性质为商业用地，本项目符合《白山市城市总体规划（2015-2030 年）》、《江源区发展规划 2010—2020》及《江源区城市总体规划 2010 年-2020 年》的要求。

3. 项目实施方案及批准情况

2018 年 8 月 27 日，江源市国土资源局向江源区政府上报了《江源区国土资源局关于 2018 年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案的请示》（江源国土请字【2018】68 号），报区政府审核并予以批准实施方案。针对上述请示，2018 年 8 月 27 日，江源区人民政府作出了《江源区人民政府关于 2018 年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案的批复》（江源政函【2018】91 号），同意江源市国土资源局编制的实施方案。

二、吉林省三林木业有限公司项目

（一）地块概况

地块名称：三林木业地块

地块位置及范围：坐落在江源区正岔街道，四至范围为东至三岔子林业局办公楼，西至森工街，南至江源大街，北至三林铁路专用线

规划收储面积：96640 平方米

规划建筑面积：小于等于 289920 平方米

土地规划性质：住宅、商业用地

土地现状：目前土地权属为吉林省三林木业有限责任公司（以下简称三林木业公司），土地性质为国有工业用地，国有土地使用权证号：江源国用（2012）第 062500097 号，地上建筑物、附属物建筑面积 34448.83 平方米（不动产权属证号分别为：吉（2017）江源区不动产权第 0000800 号、第 0000801 号、第 0000802 号、第 0000803 号、第 0000804 号、第 0000805 号、第 0000806 号、第 0000807 号、第 0000808 号、第 0000809 号），目前尚未启动土地征转程序。上述土地及不动产权属证号为吉（2017）江源区不动产权第 0000801 号、第 0000803 号、第 0000804 号、第 0000806 号的四处房产已办理抵押登记，为三林木业公司向吉林银行股份有限公司白山江源支行银行（以下简称吉林银行江源支行）借款 2500 万元提供抵押担保，抵押权人为吉林银行江源支行。三林木业公司承诺在江源区土整中心启动征拆程序前偿还吉林银行江源支行贷款本息，解除地块抵押。如三林木业公司在江源区土整中心启动征拆程序前未能解除项目地块及地上物的抵押，三林木业公司同意江源区土整中心将拆迁补偿款中对应的借款本息支付至抵押权人吉林银行江源支行指定的三林木业公司还款的账户，优先偿还抵押权人的借款本息。三林木业公司承诺及时按照三林木业地块收储实施方案的补偿金额与江源区土整中心签订收储协议，不影响项目拆迁进度。吉林银行江源支行同意在江源区土整中心将拆迁补偿款优先偿付三林木业公司借款本息的前提下，不因项目土地及地上物的抵押权阻碍项目拆迁影响项目拆迁进度。

项目资金总需求：7000 万元

此次债券发行金额：6800 万元

预计地块未来出让收入：9843 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2023 年

（二）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

2017 年 10 月 30 日，江源区国土资源局向江源区人民政府上报了《江源区国土资源局关于江源区 2018 年土地储备计划的请示》（江源国土请字【2017】70 号），该项目地块被纳入江源区 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2017 年 10 月 31 日，江源区人民政府作出了《江源区人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》（江源政函【2017】115 号），同意将该项目地块纳入江源区 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据白山市江源区城乡规划勘测设计室出具的《三林木业收储项目规划条件图》，确认该项目地块规划性质为住宅用地、商业用地，本项目符合《白山市城市总体规划（2015-2030 年）》、《江源区发展规划 2010—2020》及《江源区城市总体规划 2010 年-2020 年》的要求。

3. 项目实施方案及批准情况

2018 年 8 月 27 日，江源市国土资源局向江源区政府上报了《江源区国土资源局关于 2018 年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案的请示》（江源国土请字【2018】68 号），报区政府审核并予以批准实施方案。针对上述请示，2018 年 8 月 27 日，江源区人民政府作出了《江源区人民政府关于 2018 年第一批江源区土地储备专项债券项目实施方案的批复》（江源政函【2018】91 号），同意江源市国土资源局编制的实施方案。

综上所述，本所律师认为，三木林业公司收储项目地块及地上部分房产已进行抵押，属于资产权利受限之情形，但项目实施机构已取得产权人三木林业公司及抵押权人吉林银行江源支行的承诺，不会因项目土地及地上物的抵押权

阻碍项目拆迁，影响项目拆迁进度。因此该地块及地上部分房产权利受限情况，不会对本项目实施产生实质性法律障碍。两宗项目地块已列入江源区 2018 年度储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。本期债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）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。江源区土整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。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据江源区土整中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 中加公司地块，项目总投资额 3100 万元，其中 2800 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

2. 三林木业地块，项目投资额为 7000 万元，其中 6800 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

2018 年 5 月 21 日吉林省财政厅下达《关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（吉财债【2018】350 号），明确 2018 年江源区政府专项债务限额 41880.51 万元，新增政府土地储备专项债务限额 23000 万元。

综上所述，本所律师认为，江源区申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。江源区土整中心、江源区财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。江源区就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据江源区土整中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付征地和拆迁补偿费用、前期土地开发费用等。江源区土整中心将严格依法合规并在批准使用

范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据江源区土整中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 中加公司地块，项目总需要为 3100 万元，本期债券安排额度为 2800 万元，预计地块未来出让收入 4618 万元，覆盖倍率为 1.4 倍

2. 三林木业地块，项目总需要为 7000 万元，本期债券安排额度为 6800 万元，预计地块未来出让收入 9843 万元，覆盖倍率为 1.2 倍

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）白山市江源区土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“白山市江源区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，本项目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。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》财预【2017】62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号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“吉林中加木业有限公司项目”、“吉林省三林木业有限公司项目”，两宗地块土地性质均为国有工业地，两宗项目地块尚未进入土地征转程序。项目地块中尚有建筑物、附属物，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

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，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所2018年9月出具的《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）白山市江源区土地储备项目方案总体评价》及江源区土整中心出具的《项目情况说明》，本期专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 江源区本期专项债券对应项目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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市江源区土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为白山市江源区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

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，江源区政府将向吉林省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，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，江源区土整中心承诺，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。并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. 吉林省财政、江源区财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及江源区土整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；江源区国土资源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长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《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）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。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）白山市江源区土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市江源区土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为白山市江源区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会

计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，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方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，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。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律、法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，江源区土整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，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入江源区 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合江源区城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得江源区发改部门的《可行性研究报告的批复》，符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，江源区土整中心在本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》报江源区人民政府审议通过后，即可以开展该对应项目地块的征收补偿、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。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资源规【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。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【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。

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，为本

期土地储备专项债券对应项目出具法律意见书及方案总体评价，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。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）、国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

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 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）白山市江源区对应项目之法律意见书》之签章页）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（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）
白山市靖宇县对应项目
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

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	15
第四章 风险与保障.....	17
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	19
第六章 结论意见.....	20

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	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
县政府	白山市靖宇县人民政府
县财政局	白山市靖宇县财政局
专项债券	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）
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）白山市靖宇县对应土地储备项目
项目实施机构	靖宇县土地收购储备交易中心
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（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）
白山市靖宇县对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-11 号

致：靖宇县土地收购储备交易中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的靖宇县土地收购储备交易中心（简称“靖宇县土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，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、 出具本意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施总见》（财预【2015】225 号）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《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）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证书
2. 《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函【2017】1569号）
3. 靖宇县机构编制委员会关于核定靖宇县土地收购储备中心人员编制的批复（靖编字【2003】19号）
4. 靖宇县国土资源局关于2018年县本级土地收储计划的请示（靖国土资字【2017】248号）
5. 靖宇县人民政府关于2018年县本级土地收储计划的批复（靖政函发【2017】255号）
6. 关于《靖宇县2018年县本级土地收储计划》的补充说明
7. 靖宇县住房和城乡建设局《关于靖宇县2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》
8. 靖宇县国土资源局《关于靖宇县2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》

9. 吉林省人民政府关于靖宇县土地利用总体规划(2006-2020年)的批复(吉政函【2010】185号)

10. 白山市人民政府关于靖宇县靖宇镇、赤松乡等八个乡镇土地利用总体规划(2006-2020年)的批复(白山政函【2011】48号)

11. 靖宇县物流园区土地储备项目规划平面图、靖宇县商业住宅土地收储 03 地块规划平面图、靖宇县商业住宅土地收储 05 地块规划平面图、棚户区改造用土地储备项目规划平面图、再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目规划平面图

12. 靖宇县物流园区土地储备项目用地规划图、靖宇县商业住宅土地收储 03 地块用地规划图、靖宇县商业住宅土地收储 05 地块用地平面图、棚户区改造用土地储备项目用地规划图、再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目用地规划图

13. 靖宇县土地收购储备项目可行性研究报告

14. 《关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》(吉财债【2018】350号)

15. 2018 年吉林省靖宇县土地收储专项债券项目情况说明

16. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所会计师事务所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

17. 《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)白山市靖宇县土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明:

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,对土地储备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. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构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，已得到贵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。

6. 本所同意项目实施机构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，

不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正文

第一章 项目实施机构

代表白山市靖宇县对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为靖宇县土地收购储备交易中心。根据靖宇县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：靖宇县土地收购储备中心

住所：靖宇县靖宇大街 789 号

法定代表人：井彪

统一社会信用代码：122206227536138995

开办资金：0.7 万元

举办单位：靖宇县国土资源局

经营范围：代政府负责收购、储备土地及供应的前期准备工作，负责公布和提供土地供求信息，收集、存储、发布土地交易行情

二、项目实施机构的资格

根据靖宇县机构编制委员会文件《靖宇县机构编制委员会关于核定靖宇县土地收购储备中心人员编制的批复》（靖编字【2003】19 号），同意靖宇县土地收购储备中心列事业单位，相当于副局级机构规格管理，隶属于靖宇县国土资源局。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函【2017】1569号）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017年版），名录代码为TC220622。

综上所述，本所律师认为：

（1）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；

（2）项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

（3）项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

（4）根据财预【2017】62号的规定，靖宇县土储中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、靖宇县物流园区土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：靖宇县物流园区土地储备项目

地块位置及范围：坐落在靖宇县西部，四至范围为东至城区，南侧、西侧、北侧三面间隔巷路临旱地。

土地收储面积：34794平方米

规划建筑面积：17400平方米

可出让面积：34794平方米

土地规划性质：工业用地

土地现状：目前土地权属为特产局，旱地，现状地上种植药材，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：1026 万元

此次债券发行金额：740 万元

预计地块未来出让收入：1202 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年至 2023 年

（二）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

2017 年 11 月 27 日，靖宇县土储中心向靖宇县人民政府上报了《靖宇县国土资源局关于 2018 年县本级土地收储计划的请示》（靖国土资字【2017】248 号），该项目地块纳入靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，靖宇县人民政府作出了《靖宇县人民政府关于 2018 年县本级土地收储计划的批复》（靖政函发【2017】255 号），同意将该项目地块纳入到靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据靖宇县住房和城乡建设局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认本项目地块所属区域规划出让性质为工业用地，该项目符合靖宇县城市总体规划（2014-2030），同意该项目征收和收储。根据靖宇县国土资源局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认该项目符合靖宇县中心城区土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

四平国土源房地产土地评估咨询有限公司出具《靖宇县土地收购储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算

与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目规模适当、合理，项目是可行的。根据靖宇县土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报靖宇县人民政府审议通过。

二、商业住宅土地收储 03 地块土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：商业住宅土地收储 03 地块

地块位置及范围：坐落在靖宇县西部，四至范围为东至规划道路，南至规划道路，西至保安西路，北至靖宇大街。

土地收储面积：52622 平方米

规划建筑面积：171947 平方米

可出让面积：52622 平方米

土地规划性质：住宅用地、商业用地

土地现状：目前土地权属为靖宇镇保安村村集体土地，旱地、街巷用地、科教用地，现状空地，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：3145 万元

此次债券发行金额：2340 万元

预计地块未来出让收入：4825 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年至 2023 年

（二）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

2017 年 11 月 27 日，靖宇县土储中心向靖宇县人民政府上报了《靖宇县国土资源局关于 2018 年县本级土地收储计划的请示》（靖国土资字【2017】248

号），该项目地块纳入靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，靖宇县人民政府作出了《靖宇县人民政府关于 2018 年县本级土地收储计划的批复》（靖政函发【2017】255 号），同意将该项目地块纳入到靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据靖宇县住房和城乡建设局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、商业用地，该项目符合靖宇县城市总体规划（2014-2030），同意该项目征收和收储。根据靖宇县国土资源局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认该项目符合靖宇县中心城区土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

四平国土源房地产土地评估咨询有限公司出具《靖宇县土地收购储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目规模适当、合理，项目是可行的。根据靖宇县土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报靖宇县人民政府审议通过。

三、商业住宅土地收储 05 地块土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：商业住宅土地收储 05 地块

地块位置及范围：坐落在靖宇县西部，四至范围为东至保安西路，南至规划道路，西至巷路，北至划道路。

土地收储面积：57362 平方米

规划建筑面积：177382.6 平方米

可出让面积：57362 平方米

土地规划性质：住宅用地、商业用地

土地现状：目前土地权属为靖宇镇保安村村集体土地，旱地、街巷用地，现状空地，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：2861 万元

此次债券发行金额：2250 万元

预计地块未来出让收入：4931 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年至 2023 年

（二）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

2017 年 11 月 27 日，靖宇县土储中心向靖宇县人民政府上报了《靖宇县国土资源局关于 2018 年县本级土地收储计划的请示》（靖国土资字【2017】248 号），该项目地块纳入靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，靖宇县人民政府作出了《靖宇县人民政府关于 2018 年县本级土地收储计划的批复》（靖政函发【2017】255 号），同意将该项目地块纳入到靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据靖宇县住房和城乡建设局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、商业用地，该项目符合靖宇县城市总体规划（2014-2030），同意该项目征收和收储。根据靖宇县国土资源局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认该项目符合靖宇县中心城区土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

四平国土源房地产土地评估咨询有限公司出具《靖宇县土地收购储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目规模适当、合理，项目是可行的。根据靖宇县土

储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报靖宇县人民政府审议通过。

四、再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目

地块位置及范围：坐落在靖宇县，四至范围为东至现状荒地，南至八道街，西至西大街北路，北至现状荒地。

土地收储面积：27000 平方米

规划建筑面积：46800.9 平方米

可出让面积：14707.8 平方米

土地规划性质：住宅用地、商业用地

土地现状：目前土地权属为靖宇镇永生村村集体土地，旱地、街巷用地，现状地上种植农作物，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：1835 万元

此次债券发行金额：1350 万元

预计地块未来出让收入：2844 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年至 2023 年

（二）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

2017 年 11 月 27 日，靖宇县土储中心向靖宇县人民政府上报了《靖宇县国土资源局关于 2018 年县本级土地收储计划的请示》（靖国土资字【2017】248 号），该项目地块纳入靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，靖宇县人民政府作出了《靖宇县人民政府关于 2018 年县本级土地收储计划的批

复》（靖政函发【2017】255号），同意将该项目地块纳入到靖宇县2018年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据靖宇县住房和城乡建设局出具的《关于靖宇县2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、商业用地，该项目符合靖宇县城市总体规划（2014-2030），同意该项目征收和收储。根据靖宇县国土资源局出具的《关于靖宇县2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认该项目符合靖宇县中心城区土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

四平国土源房地产土地评估咨询有限公司出具《靖宇县土地收购储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目规模适当、合理，项目是可行的。根据靖宇县土地储备中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报靖宇县人民政府审议通过。

五、棚户区改造用土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：棚户区改造用土地储备项目

地块位置及范围：坐落在靖宇县市中心附近，四至范围为东至东大街，南至二道街，西至天文路，北至四道街。

土地收储面积：70440平方米

规划建筑面积：210308平方米

可出让面积：70440平方米

土地规划性质：住宅用地、商业用地

土地现状：目前土地权属为村集体土地（其中靖宇镇永生村村集体土地

30994 平方米、靖宇镇镇郊村村集体土地 39446 平方米），城镇住宅用地、街巷用地，现状为棚户区、建筑总面积 28965 平方米，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：5590 万元

此次债券发行金额：3320 万元

预计地块未来出让收入：6712 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年至 2023 年

（二）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

2017 年 11 月 27 日，靖宇县土储中心向靖宇县人民政府上报了《靖宇县国土资源局关于 2018 年县本级土地收储计划的请示》（靖国土资字【2017】248 号），该项目地块纳入靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，靖宇县人民政府作出了《靖宇县人民政府关于 2018 年县本级土地收储计划的批复》（靖政函发【2017】255 号），同意将该项目地块纳入到靖宇县 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据靖宇县住房和城乡建设局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、商业用地，该项目符合靖宇县城市总体规划（2014-2030），同意该项目征收和收储。根据靖宇县国土资源局出具的《关于靖宇县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，确认该项目符合靖宇县中心城区土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

四平国土源房地产土地评估咨询有限公司出具《靖宇县土地收购储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目规模适当、合理，项目是可行的。根据靖宇县土

储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报靖宇县人民政府审议通过。

综上所述，本所律师认为，五宗项目地块已经被列入靖宇县 2018 年土地储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。上述项目地块符合靖宇县城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。本期债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）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。靖宇县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。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据靖宇县土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 靖宇县物流园区土地，项目总投资额 1026 万元，其中 740 万元来源为本期土地储备专项债券。

2. 商业住宅土地收储 03 地块，项目投资额为 3145 万元，其中 2340 万元来源为本期土地储备专项债券。

3. 商业住宅土地收储 05 地块，项目投资额为 2861 万元，其中 2250 万元来源为本期土地储备专项债券。

4. 再就业培训、教育、幼儿园土地，项目投资额为 1835 万元，其中 1350 万元来源为本期土地储备专项债券。

5. 棚户区改造用土地，项目投资额为 5590 万元，其中 3320 万元来源为本期土地储备专项债券。

2018 年 5 月 21 日吉林省财政厅下发了《关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（吉财债【2018】350 号），明确 2018 年靖宇县政府专项债务限额

42388.85 万元，其中新增土地储备专项债务限额 10000 万元。

综上所述，本所律师认为，靖宇县申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。靖宇县土储中心、长春市及靖宇县财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。靖宇县就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据靖宇县土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付项目地块的征地拆迁补偿费、省厅报件等项目前期费用、土地平整费用等。靖宇县土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据靖宇县土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 靖宇县物流园区土地，项目总需求为 1026 万元，本期债券安排额度为 740 万元，拟出让收入为 1202 万元，覆盖倍率为 1.34 倍。

2. 商业住宅土地收储 03 地块，项目总需求为 3145 万元，本期债券安排额度为 2340 万元，拟出让收入为 4825 万元，覆盖倍率为 1.71 倍。

3. 商业住宅土地收储 05 地块，项目总需求为 2861 万元，本期债券安排额度为 2250 万元，拟出让收入为 4931 万元，覆盖倍率为 1.81 倍。

4. 再就业培训、教育、幼儿园土地，项目总需求为 1835 万元，本期债券安排额度为 1350 万元，拟出让收入为 2844 万元，覆盖倍率为 1.74 倍。

5. 棚户区改造用土地，项目总需求为 5590 万元，本期债券安排额度为 3320 万元，拟出让收入为 6712 万元，覆盖倍率为 1.67 倍。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备

项目地块进行预测分析出具的《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）白山市靖宇县土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“认为白山市靖宇县土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，项目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。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》财预【2017】62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号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“靖宇县物流园区土地储备项目”、“商业住宅土地收储 03 地块土地储备项目”、“商业住宅土地收储 05 地块土地储备项目”、“再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目”、“棚户区改造用土地储备项目”，该五宗地块土地性质为集体用地、国有住宅用地等，五宗项目地块均已启动土地征转程序，项目地块中尚有棚户居民区、农作物、药材等，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

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，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所2018年9月出具的《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）白山市靖宇县土地储备项目方案总体评价》及靖宇县土储中心出具的《项目情况说明》，本期土地储备专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 靖宇县本期土地储备专项债券对应项目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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市靖宇县土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为白山市靖宇县土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

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，靖宇县政府将向吉林省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，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，靖宇县土储中心承诺，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。并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. 靖宇县财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及靖宇县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；靖宇县国土资源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长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《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）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。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行2018年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为31220000589485337N，且2018年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为12201200611731716的《中华人民共和国

律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）白山市靖宇县土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）白山市靖宇县土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为白山市靖宇县土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，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方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，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。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律、法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日,靖宇县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,可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入靖宇县 2018 年度土地储备计划,土地规划用途符合靖宇县城市总体规划(2014-2030)要求,项目已编制《可行性研究报告》,尚未取得靖宇县发改部门对本期债券对应项目的《2018 年政府土地储备项目的复函》;项目符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定,靖宇县土储中心在本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》报靖宇县人民政府审议通过后,即可以开展该对应项目地块的征收补偿、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。

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。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【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。

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,为本期土地储备专项债券对应项目出具了法律意见书及方案分析评价,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。

综上所述,本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》(财预【2017】62 号)、国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈地储备管理办法〉的通知》(国土资【2017】17 号)及相关法律法规、规范性文件的规定,可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

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。

（本页无正文，为《北京盈科（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）白山市靖宇县对应项目之法律意见书》之签章页）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈益霞

陈益霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（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）
临江市对应项目
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

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	9
第四章 风险与保障.....	10
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	12
第六章 结论意见.....	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	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	临江市人民政府
市财政局	临江市财政局
专项债券	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）
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）临江市对应土地储备项目
项目实施机构	临江市土地管理工作站（土地收购储备中心）
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（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）
临江市对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-12 号

致：临江市土地管理工作站（土地收购储备中心）

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈鑫霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的临江市土地管理工作站（土地收购储备中心）（简称“临江市土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，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、 出具本意见书的依据

（一） 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施总见》（财预【2015】225 号）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《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）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证书
2. 《关于市土地管理工作站等部门加挂牌子的通知》（临编字【2001】20号）
3. 《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函【2017】1569号）
4. 临江市人民政府关于临江市2018年土地储备计划的批复（临政函【2018】188号）
5. 关于临江市2018年政府土地储备项目规划情况的说明
6. 关于临江市2018年政府土地储备项目的用地情况说明
7. 吉林省国土资源厅关于临江市人民政府2018年第3批次农用地转用和土地征收的批复（吉国土资耕函【2018】249号）
8. 临江市农夫山泉二期工程地块一土地收储项目用地平面图
9. 临江市农夫山泉二期工程地块二土地收储项目用地平面图

10. 临江市农夫山泉二期工程土地收储项目可行性研究报告
11. 临江市人民政府关于报送 2018 年地方政府新增债券项目的函（临政函【2018】91 号）
12. 吉林省财政厅关于拨付 2018 年新增一般债券资金的通知（吉财债指【2018】452 号）
13. 2018 年吉林省临江市土地储备专项债券项目情况说明
14. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书
15. 《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）临江市土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

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，对土地储备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. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构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,已得到贵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。

6. 本所同意项目实施机构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,不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明,本所律师根据相关法律、法规和规章的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查,现本律师出具法律意见如下:

正 文

第一章 项目实施机构

代表临江市对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为临江市土地管理工作站（土地收购储备中心）。根据临江市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：临江市土地管理工作站（土地收购储备中心）

住所：临江市鸭绿江大街 41 号

法定代表人：姜岩

统一社会信用代码：12220681744569320P

开办资金：12 万元

举办单位：临江市国土资源局

经营范围：为全市地产市场管理提供服务。土地使用权出让、转让、出租、抵押等权属管理和监督检查工作，预征待开发的土地使用权，组织实施“五统一”管理基础设施工作，认真做好国有土地出让金的征收和编报工作

二、项目实施机构的资格

根据临江市机构编制委员会文件《关于市土地管理工作站等部门加挂牌子的通知》（临编字【2001】20号），经临江市机构编制委员会决定，临江市土地管理工作站加挂市土地储备中心牌子，主要职责为：认真贯彻《土地管理法》及相关法律法规；受市政府的委托，统一收购经政府批准，成批转用、征用后的土地，城市市区范围内的无主地，土地使用期满被依法收回的土地，依法收回的荒芜、闲置土地，依法没收的土地，因单位搬迁、解散、撤销、破产的土地；对收购的土地进行统一管理，做好前期出让的准备，收集建立土地收购储备制度、信息，为政府决策当好参谋；盘活土地资产，为财政增加收入。

根据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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，临江市土储中心已列入土地储备机构名录（2017年版），名录代码为TC220681。

综上所述，本所律师认为：

（1）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；

（2）项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

（3）项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

（4）根据财预【2017】62号的规定，临江市土储中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、地块概况

地块名称：临江市农夫山泉二期工程

地块位置及范围：地块1位于临江市大湖街道临城甩湾子，范围北至山林地、南至铁路、西至山林地、东至大湖村；地块2位于临江市大湖街道大湖村，范围北至空地、南至公路、西至铁路、东至空地。

土地收储面积：27.2030万平方米

规划建筑面积：30.6136万平方米

土地规划性质：工业用地

土地现状：地块1目前土地权属为大湖街道临城村民委员会，土地性质为集体土地；地块2目前土地权属为大湖街道大湖村民委员会，土地性质为集体土地。

两宗地块上现状为空地，目前已启动土地征转程序，。

项目资金总需求：10000 万元

此次债券发行金额：4100 万元

预计地块未来出让收入：5488 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年

二、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

据 2018 年 8 月 31 日临江市人民政府下发的《临江市人民政府关于临江市 2018 年土地储备计划的批复》（临政函【2018】188 号），本项目地块已经被纳入临江市 2018 年土地收购储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据临江市国土资源局出具的《关于临江市 2018 年政府土地储备项目规划情况的说明》及临江市住建局规划管理科出具的《关于临江市 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》，项目地块所属区域规划用途为工业用地，符合临江市城乡建设总体规划、临江市城区利用总体规划和乡镇土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省环科工程设计咨询有限公司出具《临江市农夫山泉二期工程土地收储项目可行性研究报告》，包括项目区域规划分析、土地收购储备规模、实施方案、项目实施进度、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合临江城市发展总体规划和临江大湖街道发展要求，项目建设必要、可行。根据临江市土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报临江市人民政府审议通过。

综上所述，本所律师认为，本项目地块已列入临江市 2018 年度储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。本期

债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）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。临江市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。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据临江市土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应项目总投资额为10000万元，其中4100万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

2018年5月17日，临江市人民政府向吉林省财政厅报送《临江市人民政府关于报送2018年地方政府新增债券项目的函》，确定新增专项债券7000万元。

2018年6月19日，吉林省财政厅下达《关于拨付2018年新增一般债券资金的通知》（吉财债指【2018】452号），明确2018年临江市政府新增土地储备专项债务限额7000万元。

综上所述，本所律师认为，临江市申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。临江市土储中心、临江市财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。临江市就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据临江市土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的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。临江市土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据临江市土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目总需求为 10000 万元，本期债券安排额度为 4100 万元，预计地块未来出让收入 5488 万元，覆盖倍率为 1.1 倍。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）临江市土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“临江市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，本项目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。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》财预【2017】62 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 号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“临江市农夫山泉二期工程土地收储项目”，该项目地土地性质为集体土地，已经启动土地征转程序，项目地块上现为空地，不会受到

征地拆迁进程的影响,开发进程可按照计划进行,不会影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性,可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险,进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

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,依据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所2018年9月出具的《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)临江市土地储备项目方案总体评价》及临江市土储中心出具的《项目情况说明》,本期土地储备专项债券对应项目的资金偿还保障措施如下:

1. 临江市本期土地储备专项债券对应项目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。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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)临江市土地储备项目方案总体评价》,总体评价结果如下:“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据对当前国内融资环境的研究,认为吉林省临江市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时,土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求,充分满足债券发行还本付息要求。”

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,临江市政府将向吉林省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,本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护,临江市土储中心承诺,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。并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. 临江市财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及临江市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;临江市国土资源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长衡。

综上所述,本所律师认为:本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预【2015】225号)、《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)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。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科(长春)律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行2018年吉林省土地储备专项债券(一期)所对应的土地储备项目进行法律分析,并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）临江市土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）临江市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为吉林省临江市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，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方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，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。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，临江市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，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入临江市 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合临江市城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，尚未取得临江市发改部门的《可行性研究报告的批复》；项目符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，临江市土储中心在本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》报临江市人民政府审议通过后，即可以开展该对应项目地块的征收补偿、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。

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。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【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。

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，为本期土地储备专项债券对应项目出具了法律意见书及方案总体评价，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。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62 号）、国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17 号）及相关法律法规、规

范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

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 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）临江市对应项目之法律意见书》之签章页）

北京盈科（长春）律师事务所（公章）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈益霞

陈益霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日