

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）
辽源市东丰县对应项目
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.....	8
第三章 项目资金来源及用途.....	13
第四章 风险与保障.....	15
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	17
第六章 结论意见.....	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：

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	辽源市东丰县人民政府
县财政局	辽源市东丰县财政局
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）辽源市东丰县对应土地储备项目
项目实施机构	东丰县国土资源收购储备交易中心（东丰县土地开发整理中心）
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）
辽源市东丰县对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-06 号

致：东丰县国土资源收购储备交易中心（东丰县土地开发整理中心）

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)所对应的东丰县国土资源收购储备交易中心(东丰县土地开发整理中心)（简称“东丰县土整中心”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. 《东丰县土地整理储备管理办法》
13. 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. 关于成立东丰县土地收购储备交易中心的通知（东编【2001】26号）
4. 关于东丰县土地收购储备整理交易中心更名的批复（东编【2002】22号）
5. 关于东丰县国土资源收购储备整理交易中心设的通知（东编【2006】36号）
6. 关于重新确定东丰县国土资源收购储备交易中心只能配置的通知（东编办【2008】60号）
7. 关于进一步明确国土资源收购储备交易中心工作职责的通知（东国土资发【2016】13号）
8. 东丰县2018年度土地储备计划

9. 关于东丰县城區土地收儲項目地塊屬於 2018 年土地儲備計劃範圍的說明
10. 關於將東豐縣城區土地收儲一期項目列入 2018 年重點項目庫第一批項目的請示（東國土資發【2018】25 號）
11. 關於下達 2018 年地方政府債務限額的通知（吉財債【2018】350 號）
12. 東豐縣人民政府關於 2018 年發行土地儲備專項債券的請示（東政函【2018】34 號）
13. 關於申請印發《關於 2018 年發行土地儲備專項債券的請示》的請示（東政產業【2018】209 號）
14. 東豐縣西城區工業集中區地塊建設用地規劃條件附圖
15. 東豐縣西城區工業集中區地塊東豐縣西城區控制性詳細規劃（規劃圖則）
16. 關於東豐縣城區土地收儲一期項目可行性研究報告的批復（東发改审批政函【2018】52 號）
17. 東豐縣城區土地收儲項目可行性研究報告（修改版）
18. 2018 年吉林省東豐縣土地收儲專項債券項目情況說明
19. 瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）吉林分所營業執照副本復印件、會計師事務所執業證書
20. 《2018 年吉林省土地儲備專項債券（一期）--2018 年吉林省政府專項債券（三期）遼源市東豐縣土地儲備項目方案總體評價》

三、 律師聲明

出具本法律意見書的重要說明：

1. 本所律師依據本法律意見書出具日前已發生或存在的事實和我國現行法律、法規和規則指引發表法律意見；本所律師認定某些事項是否合法有效，是以該等事項發生之時所應適用的法律、法規和規範性文件為依據，同時充分考慮政府有關主管部門給予的有關批准、確認；本所律師已嚴格履行法定職責，遵循勤

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 and 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

代表辽源市东丰县对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为东丰县国土资源收购储备交易中心（东丰县土地开发整理中心）。根据东丰县土整中心提供的贵中心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：东丰县国土资源收购储备交易中心（东丰县土地开发整理中心）

住所：吉林省东丰县东丰镇药业大街 3288 号

法定代表人：王华东

统一社会信用代码：12220421768969329K

开办资金：415.75 万元

举办单位：东丰县国土资源局

经营范围：负责根据土地利用总体规划，城市规划和土地市场需求，制定土地收购、储备、计划和闲置土地处置方案等。根据年度收储计划负责对全县范围内符合土地使用权。负责对储备土地进行前期开发、保护、管理，临时利用以及为储备土地实施前期开发进行独资等活动。负责筹集运行和管理土地收购储备的

专项资金。开展土地开发整理工作调研。参与、编制全县土地开发整理专项规划。拟定并组织实施全县土地开发整理项目。计划、负责土地开发整理项目的咨询、技术服务、立项审查、汇总、报批等工作。承担全县范围内国家、省市，其投资土地开发整理项目的相关具体实务工作。包括土地开发整理项目的可行性研究报告编制。规划设计和预算编制土地清查和勘测项目招投标项目实施及质量、监督等

二、项目实施机构的资格

根据关于成立东丰县土地收购储备交易中心的通知（东编【2001】26号），东丰县土整中心于2001年11月16日成立。根据关于东丰县土地收购储备整理交易中心更名的批复（东编【2002】22号），东丰县土整中心于2002年5月20日更名为东丰县国土资源收购储备整理交易中心。根据关于东丰县国土资源收购储备整理交易中心设的通知（东编【2006】36号），东丰县土整中心于2006年10月18日分设为东丰县国土资源收购储备交易中心和东丰县土地开发整理中心。根据关于进一步明确国土资源收购储备交易中心工作职责的通知（东国土资发【2016】13号），东丰县土整中心于2016年10月13日明确工作职责：一、依据经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况拟定土地收购储备、前期开发供应计划、执行土地收购计划，进行土地收购储备项目方案的拟定报批，组织实施经批准后的具体收储项目工作。二、承担土地收购、回收、置换、转用征收土地储备、收储土地前期开发管理及为土地储备土地、实施前期开发等工作。不包括水利、交通设施项目的土地收储工作，不从事政府融资、土建、土地二级开发等业务。三、依据经济和社会发展规划，产业政策、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，编制土地使用权出让年度计划，并负责全县工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者土地的招标拍卖挂牌出让工作。四、负责土地储备信息监测监管系统报备与管理工作。

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TC220421。

《东丰县土地整理储备管理办法》第二条规定“本办法所称土地储备，是指县国土资源主管部门为实现调控土地市场，促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。”第四条规定“县国土资源主管部门负责全县土地储备的管理工作；县土地储备机构受县政府委托，负责县辖区内土地储备的具体工作，隶属于国土资源管理部门。”

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、永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块（地块一）

（一）地块概况

地块名称：永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块

地块位置及范围：坐落在东丰县西城区，东至西城区富民街、南至西城区东风路、西至西城区民主街、北至西城区广场路。

土地收储面积：50639 平方米

规划建筑面积：151970 平方米

土地规划性质：住宅用地

土地现状：目前土地权属为东丰镇永青村、良种场及东丰县教师进修学校，其中集体土地 0.6833 公顷、国有土地 4.3806 公顷，现状为集体农用地 0.6833 公顷、国有农用地 1.4707 公顷、国有建设用地 2.9099 公顷，地块上无建筑物及构筑物，目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：1148 万元

此次债券发行金额：648 万元

预计地块未来出让收入：12153.36 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2020 年至 2021 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

根据《关于将东丰县城关区土地收储一期项目列入 2018 年重点项目库第一批项目的请示》（东国土资发【2018】25 号）、《东丰县 2018 年度土地储备计划》及《关于东丰县城关区土地收储项目地块属于 2018 年土地储备计划范围的说明》，该项目地块已经被纳入东丰县 2018 年土地整理储备计划之中，且该项目地块已列入 2018 年重点项目库第一批项目。

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《东丰县城市总体规划（2011-2030）》、东丰县城关区规划局出具的项目地块《建设用地规划条件附图》及《东丰县城关区控制性详细规划》，项目地块所属区域规划出让性质为住宅用地，符合东丰县城市总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省中天建筑规划设计研究有限公司出具《东丰县城关区土地收储项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目地块收储方案、出让方案、工程方案、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，认为该项目符合规划要求，项目开发建设可行。东丰县发展和改革局于 2018 年 4 月 19 日下发《关于东丰县城关区土地收储一期项目可行性研究报告的批复》（东发

改审批【2018】52号文），认为项目可行。根据东丰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，尚未报东丰县人民政府审议通过。

二、忠厚村地块（地块二）

（一）地块概况

地块名称：忠厚村地块

地块位置及范围：坐落在东丰县工业区，东至工业区甲四街、南至工业区丙三路、西至工业区乙五街、北至四白公路（303国道）。

土地收储面积：546698平方米

规划建筑面积：343825平方米

土地规划性质：商业用地、工业用地

土地现状：目前土地权属为东丰镇忠厚村及燃气公司，其中集体土地50.8409公顷、国有土地3.8289公顷，现状为：集体农用地44.2179公顷、集体建设用地5.9803公顷，集体未利用地0.6426公顷，国有建设用地3.8289公顷，地块上有建筑物及构筑物面积为38392平方米，目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：35845万元

此次债券发行金额：25845万元

预计地块未来出让收入：44731.8万元

储备开始时间：2018年

计划出让时间：2020年至2021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

根据《关于将东丰县城城区土地收储一期项目列入2018年重点项目库第一批项目的请示》（东国土资发【2018】25号）、《东丰县2018年度土地储备计划》及《关于东丰县城城区土地收储项目地块属于2018年土地储备计划范围的说明》，

该项目地块已经被纳入东丰县 2018 年土地整理储备计划之中，且该项目地块已列入 2018 年重点项目库第一批项目。

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《东丰县城市总体规划（2011-2030）》、东丰县城乡规划处出具的项目地块《建设用地规划条件附图》及《东丰县城西城区控制性详细规划》，项目地块所属区域规划出让性质为商业用地及工业用地，符合东丰县城市总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省中天建筑规划设计研究有限公司出具《东丰县城城区土地收储项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目地块收储方案、出让方案、工程方案、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，认为该项目符合规划要求，项目开发建设可行。东丰县发展和改革局于 2018 年 4 月 19 日下发《关于东丰县城城区土地收储一期项目可行性研究报告的批复》（东发改审批【2018】52 号文），认为项目可行。根据东丰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，尚未报东丰县人民政府审议通过。

三、苗胜村、良种场地块（地块三）

（一）地块概况

地块名称：苗胜村、良种场地块

地块位置及范围：坐落在东丰县西城区，东至西城区鹿乡街、南至西城区鑫达路、西至西城区富民街、北至西城区吉祥路。

土地收储面积：48137 平方米

规划建筑面积：83674 平方米

土地规划性质：住宅用地

土地现状：目前土地权属为东丰镇永青村及良种场，其中集体土地 0.0968 公顷、国有土地 4.7169 公顷，现状为集体农用地 0.0968 公顷、国有农用地 0.00065 公顷、国有建设用地 4.7163 公顷，地块上无建筑物及构筑物，目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：1007 万元

此次债券发行金额：507 万元

预计地块未来出让收入：8081.12 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2020 年至 2021 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

根据《关于将东丰县城區土地收儲一期項目列入 2018 年重點項目庫第一批項目的請示》（東國土資發【2018】25 號）、《東丰县 2018 年度土地儲備計劃》及《關於東丰县城區土地收儲項目地塊屬於 2018 年土地儲備計劃範圍的說明》，該項目地塊已經被納入東丰县 2018 年土地整理儲備計劃之中，且該項目地塊已列入 2018 年重點項目庫第一批項目。

2. 項目地塊土地利用總體規劃與城鄉規劃及批准情況

根據《東丰縣城市總體規劃（2011-2030）》、東丰縣城鄉規劃處出具的項目地塊《建設用地規劃條件附圖》及《東丰縣城西城區控制性詳細規劃》，項目地塊所屬區域規劃出讓性質為住宅用地，符合東丰縣城市總體規劃。

3. 項目實施方案及批准情況

吉林省中天建築規劃設計研究有限公司出具《東丰縣城區土地收儲項目可行性研究報告（修改版）》，包括項目地塊收儲方案、出讓方案、工程方案、投資估算與資金籌措等內容，並針對本地塊是否具備可行性進行了論證與評價，認為該項目符合規劃要求，項目開發建設可行。東丰县發展和改革局於 2018 年 4 月 19 日下发《關於東丰縣城區土地收儲一期項目可行性研究報告的批復》（東发改審批【2018】52 號文），認為項目可行。根據東丰县土儲中心提供的情况说明，本項目《土地收儲實施方案》正在編制，尚未報東丰縣人民政府審議通過。

綜上所述，本所律師認為，三宗項目地塊已列入東丰县 2018 年度儲備計劃之中，該計劃已按照《土地儲備管理辦法》規定，取得同級人民政府批准。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。东丰县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

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

1. 永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块，项目总投资额 1148 万元，其中 648 万元来源为本期土地储备专项债券。

2. 忠厚村地块，项目总投资额为 35845 万元，其中 25845 万元来源为本期土地储备专项债券。

3. 苗胜村、良种场地块，项目总投资额为 1007 万元，其中 507 万元来源为本期土地储备专项债券。

2018 年 4 月 18 日，东丰县人民政府向吉林省财政厅报送《关于 2018 年发行土地储备专项债券的请示》，就本土地储备项目地块申请土地储备专项债券需求 65000 万元。2018 年 4 月 19 日东丰县人民政府向吉林省财政厅上报《2018 年发行土地储备专项债券的请示》，2018 年 5 月 22 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 年东丰县政府专项债务限额 78047.35 万元，新增政府土地储备专项债务限额 27000 万元。

综上所述，本所律师认为，东丰县申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。东丰土整中心、东丰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。东丰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

根据东丰县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。东丰县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

根据东丰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. 永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块，项目总需要为 1148 万元，本期债券安排额度为 648 万元，预计地块未来出让收入 12153.36 万元，覆盖倍率为 15.53 倍。

2. 忠厚村地块，项目总需要为 35845 万元，本期债券安排额度为 25845 万元，预计地块未来出让收入 44731.8 万元，覆盖倍率为 1.43 倍。

3. 苗胜村、良种场地块，项目总需要为 1007 万元，本期债券安排额度为 507 万元，预计地块未来出让收入 8081.12 万元，覆盖倍率为 13.19 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）辽源市东丰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）吉林分所认为“辽源市东丰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“永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块”、“忠厚村地块”、“苗胜村、良种场地块”，三宗项目地块现土地性质为集体用地及国有土地，三宗地块目前均未启动征转程序。永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块和苗胜村、良种场地块上无建筑物及构筑物。忠厚村地块上有共计38392平方米的建筑物及构筑物，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）辽源市东丰县土地储备项目方案总体评价》及东丰县土整中心出具的《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. 东丰县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）辽源市东丰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，认为辽源市东丰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，东丰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，东丰县土整中心承诺，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、东丰县财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入

情况以及东丰县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；东丰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）辽源市东丰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）辽源市东丰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，认为辽源市东丰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，东丰县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东丰县 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合东丰县城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得东丰县发改部门的《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，东丰县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》报东丰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）辽源市东丰县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：陈盎霞

陈盎霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日