

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）
通化市辉南县对应项目
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.....	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
县政府	通化市辉南县人民政府
县财政局	通化市辉南县财政局
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）通化市辉南县对应土地储备项目
项目实施机构	辉南县土地收购储备中心（辉南县土地交易中心）
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）
通化市辉南县对应项目之
法律意见书

【2017】盈长春非诉字第 CC1258-07 号

致：辉南县土地收购储备中心（辉南县土地交易中心）

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）所对应的辉南县土地收购储备中心（辉南县土地交易中心）（简称“辉南县土储中心”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. 《关于成立辉南县土地收购储备中心的请示的批复》（辉编字【2002】2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. 《辉南县人民政府办公室关于同意调整辉南县2018年土地收购储备计划的通知》（辉政办函【2018】40号）
5. 《辉南县城市总体规划（2018-2035）》-用地布局规划图
6. 辉南经济开发区三宗国有土地收购项目化工园区项目用地勘测定界技术图
7. 辉南经济开发区三宗国有土地收购项目三合制药北侧地块项目用地勘测定界技术图
8. 辉南经济开发区三宗国有土地收购项目鸿丰物流南侧地块项目用地勘测定界技术图

9. 辉南县国土资源局出具的关于污水处理厂周边地块、鸿丰物流南侧地块、三和药业西侧地块的土地权属证明
10. 房屋及附属物估价结果分户预评报告单
11. 《辉南县经济开发区城市总体规划（2018-2035）》
12. 《关于辉南县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》
13. 吉林东南工程管理咨询有限公司《辉南经济开发区三宗国有土地收购项目可行性研究报告》
14. 《辉南县人民政府关于报送 2018 年地方政府新增债券和置换债券项目需求的函》（辉政函【2017】171 号）
15. 吉林省财政厅文件（吉财债【2018】350 号）关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知
16. 2018 年吉林省通化市辉南县土地储备专项债券项目情况说明
17. 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
18. 《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）通化市辉南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

代表通化市辉南县对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为辉南县土地收购储备中心（辉南县土地交易中心）。根据辉南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：辉南县土地收购储备中心（辉南县土地交易中心）

住所：辉南县朝阳镇爱民大街国土资源局二楼

法定代表人：申健

统一社会信用代码：12220523594465568Y

开办资金：45 万元

举办单位：辉南县国土资源局

经营范围：为土地收购、储备提供管理和服务，根据法律、法规对所属范围内的土地进行收购、储备、开发、整理、交易，编制年度土地收购、储备方案，评估与咨询，信息服务及相关社会服务

二、项目实施机构的资格

根据《关于对国土资源局〈关于成立辉南县土地收购储备中心的请示〉的批复》（辉编字【2002】2号），同意成立辉南县土地收购储备中心，为隶属于辉南县国土资源局自收自支的事业单位，主要职责为：编制全县土地收购储备方案，实行土地收购储备；对已收购的土地进行储备管理；筹措管理使用土地储备资金；

负责储备土地的拆迁、整理工作，集中供地前的协调和准备工作；负责收购土地的地价测算或委托测算和出让底价的评估工作；负责土地储备档案的建立及管理；负责土地信息的发布及土地招标、拍卖前相关材料的拟定与招标或投标的受理。

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，辉南县土储中心已列入土地储备机构名录（2017年版），名录代码为TC220523。

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，辉南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、地块概况

地块名称：辉南经济开发区三宗国有土地收储项目

地块位置及范围：东至污水处理厂、南至辉发河堤、西至耕地、北至高速引线；东至甲十路、南至高速引线、西至村屯、北至鸿丰物流；东至三和药业、南至高速引线、西至城东变电所、北至朝庆线公路。

收储面积：71.90 万平方米

土地规划性质：工业用地

土地现状：目前项目地块为新桐村（半截沟村）、东风村集体土地 696118 平方米，国有水工建设用地 13299 平方米，国有公路用地 9548 平方米。项目地块上现有养鸡大棚两个，共计 2557 平方米；守卫房三间，共计 183 平方米；仓房四间，共计 104 平方米。目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：18377.57 万元

此次债券发行金额：5000 万元

预计地块未来出让收入：21497.05 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

根据 2018 年 7 月 31 日辉南县人民政府下发的《辉南县人民政府办公室关于同意调整辉南县 2018 年土地收购储备计划的通知》（辉政办函【2018】40 号），本项目地块已经被纳入辉南县 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《辉南经济开发区总体规划（2018-2035）》、《关于辉南县 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，项目地块所属区域规划出让性质为工业用地，符合辉南县总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《辉南县城城区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建设用地要求，项目建设必要、可行。根据辉南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，尚未报辉南县人民政

府审议通过。

综上所述，本所律师认为，本项目地块已列入辉南县 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。辉南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

根据辉南县土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应项目总投资额为 18377.57 万元，其中 5000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

辉南县人民政府向吉林省财政厅报送《辉南县人民政府关于报送 2018 年地方政府新增债券和置换债券项目需求的函》（辉政函【2017】171 号），就本土土地储备项目地块申请土地储备专项债券需求 5000 万元。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 年辉南县政府新增专项债务限额 18000 万元，其中新增土地储备专项债务限额 5000 万元。

综上所述，本所律师认为，辉南县申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。辉南县土储中心、辉南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。辉南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

根据辉南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，包括支付土地征转费用、拆迁补偿费用、土地整理费用等。辉南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

根据辉南县土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目总需求为18377.57万元，本期债券安排额度为5000万元，预计地块未来出让收入21497.05万元，覆盖倍率为3.56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）通化市辉南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“吉林省通化市辉南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，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“辉南经济开发区三宗国有土地收储项目”，该地块现土地性质为集体土地及国有水工建设用地、国有公路用地，项目土地尚未进入征转程序，项目地块中尚有农作物、建筑物、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）通化市辉南县土地储备项目方案总体评价》及辉南县土储中心出具的《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. 辉南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）通化市辉南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，认为通化市辉南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，辉南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，辉南县土储中心承诺，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. 辉南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辉南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；辉南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）通化市辉南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）通化市辉南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，认为通化市辉南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，辉南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辉南县 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合辉南县城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》；项目符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，辉南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》报辉南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）通化市辉南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）
集安市对应项目
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.....	8
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
市政府	集安市人民政府
市财政局	集安市财政局
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）集安市对应土地储备项目
项目实施机构	集安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）
集安市对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-08 号

致：集安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）所对应的集安市土地收购储备中心（简称“集安市土储中心”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. 关于成立集安市土地收购储备中心的批复（集编字【2002】2号）
3. 关于进一步明确集安市土地收购储备中心有关职能的批复（集编字【2013】26号）
4. 《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）
5. 《关于集安市2018年度土地收储计划的请示》（集国土资字【2018】28号）
6. 《集安市人民政府关于集安市2018年度土地收购储备计划的批复》（集政函【2018】26号）
7. 边贸-D地块和站前-B地块规划区范围的说明
8. 2016年棚户区改造项目站前-B地块位置方位图、2017年棚户区改造项目边贸-D地块位置方位图
9. 集安市棚改B地块、边贸新城地块用地情况说明

10. 集安市棚改 B 地块、边贸新城地块征收情况说明
11. 集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地情况说明
12. 城东街道下解放村征地协议书
13. 吉林省人民政府关于通化市市、县级土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案的批复（吉政函【2017】61 号）
14. 集安市发展和改革局关于集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目可行性研究报告（修改版）的批复（集发改字【2018】190 号）
15. 集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目可行性研究报告（修改版）
16. 《关于集安市棚改 B 地块土地收储项目实施方案的请示》（集国土资字【2016】26 号）
17. 《集安市人民政府关于集安市棚改 B 地块土地收储项目实施方案的批复》（集政函【2016】23 号）
18. 《关于集安市边贸新城地块土地收储项目实施方案的请示》（集国土资字【2017】155 号）
19. 《集安市人民政府关于集安市棚改 B 地块边贸新城地块土地收储项目实施方案的批复》（集政函【2017】145 号）
20. 关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知（吉财债【2018】350 号）
21. 2018 年吉林省集安市土地收储专项债券项目情况说明
22. 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
23. 《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）集安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

代表通化市集安市对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为集安市土地收购储备中心。根据集安市土储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：集安市土地收购储备中心

住所：集安市迎宾路 999 号

法定代表人：王涛

统一社会信用代码：12220582732571896N

开办资金：530 万元

举办单位：集安市国土资源局

经营范围：土地规划的市场运营，负责具体实施土地收购储备，土地开发整理，土地市场动作，土地市场监管，组织实施土地使用权招标、拍卖筹前期工作

等

二、项目实施机构的资格

根据集安市机构编制委员会文件《关于成立集安市土地收购储备中心的批复》集编字【2002】2号，同意成立集安市土地收购储备中心，为自收自支事业单位，隶属于国土资源局。

根据集安市机构编制委员会文件《关于进一步明确集安市土地收购储备中心有关职能的批复》集编字【2013】26号，集安市土储中心具体职能内容如下：1. 按土地收储计划，负责对集安市内的土地实施土地收购储备和管理；2. 负责对纳入土地储备的国有土地进行权属核查、测算收购费用、编制土地收购储备方案、提出收购申请等前期开发工作(组织土地开发整理)；3. 负责对拟储备或已储备的土地进行委托测绘和价格评估；4. 负责筹措土地收购储备资金和部分整理资金，按市场化原则组织土地储备资金运作；5. 负责对城市规划区内拟收购储备的农用地实施征用的前期工作；6. 负责对已收购储备的土地实施一级开发工作；7. 负责提供土地交易信息和法律、法规咨询，定期向社会发布土地供应信息。

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TC220582。

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、集安市棚改 B 地块土地收储项目

（一）项目概况

地块名称：集安市棚改 B 地块

地块位置及范围：坐落在集安市内，四至范围为东至规划锦程街、北至铁路线、南至规划鸭江路及规划站南路、西至火车站口岸东大墙

收储面积：179804 平方米

规划建筑面积：88910 平方米

土地规划性质：商服用地、住宅用地、工业用地

土地现状：目前土地权属为国有铁路用地及城东街道（原太王镇）民主村、城东街道（原太王镇）太王村、城东街道（原太王镇）禹山村集体用地及国有铁路用地；地上现有尚未搬迁居民住宅共计 4 户，地上住宅建筑物建筑面积及临建共计 833.11 平方米，农业林业、特产共计 18226 元。目前土地征转手续正在办理中。

项目资金总需求：17929.82 万元

此次债券发行金额：3422 万元

预计地块未来出让收入：7778.72 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

2018 年 3 月 13 日集安市国土资源局向集安市人民政府上报了《关于集安市

2018 年度土地收储计划的请示》（集国土资字【2018】28 号），针对上述请示，2018 年 3 月 27 日集安市人民政府作出了《集安市人民政府关于集安市 2018 年度土地收购储备计划的批复》（集政函【2018】26 号），同意集安市国土资源局制定的集安市 2018 年度土地收购储备计划，该项目地块被纳入到集安市 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《吉林省人民政府关于通化市市、县级土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案的批复》（吉政函【2017】61 号）、《边贸-D 地块和站前-B 地块规划区范围的说明》、《2016 年棚户区改造项目站前-B 地块位置方位图》、《集安市棚改 B 地块、边贸新城地块用地情况说明》、《集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地情况说明》，本期债券对应项目地块位于《集安市城市总体规划 2013-2030 年》的规划区范围内，本项目地块所属区域规划出让性质为商服用地、住宅用地、工业用地，符合集安市城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

白城市工程建设咨询有限责任公司出具《集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目征迁方案、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，项目建设必要、可行。集安市发展和改革局于 2018 年 8 月 3 日下发《关于集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目可行性研究报告（修改版）的批复》，原则同意项目建设。根据《关于集安市棚改 B 地块土地收储项目实施方案的请示》（集国土资字【2016】26 号）、《集安市人民政府关于集安市棚改 B 地块土地收储项目实施方案的批复》（集政函【2016】23 号），项目地块实施方案已经集安市人民政府审议通过。

二、边贸新城地块土地收储项目

（一）地块概况

地块名称：边贸新城地块

地块位置及范围：坐落在集安市内，四至范围为东至蕴和街、北至集青公路、

南至沿江东路、西至集安市区

收储面积：831674 平方米

规划建筑面积：419040 平方米

土地规划性质：工业用地

土地现状：目前土地权属为城东街道（原太王镇）下解放村集体用地，地上现有尚未征拆鱼塘面积 16364.8 平方米，大棚 114.66 平方米，看护房 389.32 平方米，偏棚 1554.72 平方米，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：20996.33 万元

此次债券发行金额：6578 万元

预计地块未来出让收入：22370.36 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

2018 年 3 月 13 日集安市国土资源局向集安市人民政府上报了《关于集安市 2018 年度土地收储计划的请示》（集国土资字【2018】28 号），针对上述请示，2018 年 3 月 27 日集安市人民政府作出了《集安市人民政府关于集安市 2018 年度土地收购储备计划的批复》（集政函【2018】26 号），同意集安市国土资源局制定的集安市 2018 年度土地收购储备计划，该项目地块被纳入到集安市 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《吉林省人民政府关于通化市市、县级土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案的批复》（吉政函【2017】61 号）、《边贸-D 地块和站前-B 地块规划区范围的说明》、《2017 年棚户区改造项目边贸-D 地块位置方位图》、《集安市棚改 B 地块、边贸新城地块用地情况说明》、《集安市棚改 B 地块、边贸新

城地块土地情况说明》，本期债券对应项目地块位于《集安市城市总体规划 2013-2030 年》的规划区范围内，本项目地块所属区域规划出让性质为商服用地、住宅用地、工业用地，符合集安市城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

白城市工程建设咨询有限责任公司出具《集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目征迁方案、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，项目建设必要、可行。集安市发展和改革局于 2018 年 8 月 3 日下发《关于集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目可行性研究报告（修改版）的批复》，原则同意项目建设。根据《关于集安市边贸新城地块土地收储项目实施方案的请示》（集国土资字【2017】155 号）、《集安市人民政府关于集安市棚改 B 地块土地收储项目实施方案的批复》（集政函【2017】145 号），项目地块实施方案已经集安市人民政府审议通过。

综上所述，本所律师认为，本项目地块已列入集安市 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。集安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

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

1. 棚改 B 地块，本期债券对应项目总投资额为 17929.82 万元，其中 3422 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

2. 边贸新城地块，本期债券对于项目总投资额为 20996.33 万元，其中 6578

万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

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年集安市政府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，集安市申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。集安市土储中心、集安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。集安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

根据集安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、前期工作费用等。集安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. 棚改B地块，项目总需求为17929.82万元，本期债券安排额度为3422万元，拟出让收入为7778.72万元，覆盖倍率为1.88倍。

2. 边贸新城地块，项目总需求为20996.33万元，本期债券安排额度为6578万元，拟出让收入为22370.36万元，覆盖倍率为2.82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）集安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“集安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“棚改B地块土地收储项目”、“边贸新城地块土地收储项目”，该两宗地块现土地性质为集体土地和国有铁路用地，其中棚改B地块正在办理土地征转手续，边贸新城地块已启动征转程序，棚改B地块上现有尚未搬迁居民住宅共计四户，边贸新城地块上有尚未征拆鱼塘、大棚、看护房、偏棚，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）集安市土地储备项目方案总体评价》及集安市土储中心出具的《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. 集安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）集安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，认为吉林省集安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，集安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，集安市土储中心承诺，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。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. 集安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集安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；集安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）集安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）集安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，认为集安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，集安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集安市 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合集安市城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得集安市发改部门的《可行性研究报告的批复》，本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》已经集安市人民政府审议并通过，符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，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〈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）集安市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