

北京市君泽君（长春）律师事务所
关于调整永春新区土地储备项目
法律意见书

JZJCC-FS2020 第 0714 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：吉林省长春市超越大街与创意路交汇中关村创新中心 20 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
关于调整永春新区土地储备项目
法律意见书**

JZJCC-FS2020 第 0714 号

北京市君泽君（长春）律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派陈怀宇律师、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）长春市本级对应项目、2019 年吉林省政府土地储备专项债券（一期）—2019 年吉林省专项债券（一期）长春市土地储备项目、2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）长春市本级土地储备项目之永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）、《关于印发〈吉林省地方政府债务信息公开实施细则（试行）〉的通知》（吉财债[2019]72 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，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、永春新区土地储备项目债券发行概况3

 二、永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整3

 三、永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整的审批5

 四、永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整的中介机构及相关文件5

 五、结论性意见6

签署页 8

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）律师事务所关于调整永春新区土地储备项目》
本所	指	北京市君泽君（长春）律师事务所
本所律师	指	陈怀宇、李国平
《财务评价报告》	指	《关于调整永春新区土地储备项目财务评价报告》
《项目收益与融资平衡方案》	指	《长春市永春新区土地储备项目收益与融资自求平衡方案（原 2019 年长春市永春新区土地储备募投专项债券项目调整）》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《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）
“国发[2014] 43 号文”	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43 号）
“财库[2015]83 号文”	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）
“财预[2015]225 号文”	指	《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）
“财预[2016]155 号文”	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
“财预[2017]89 号文”	指	《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）
“财预[2018]34 号文”	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）
“财预[2018]161 号文”	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）
“吉财债[2019]72 号文”	指	《关于印发〈吉林省地方政府债务信息公开实施细则（试行）〉的通知》（吉财债[2019]72 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. 向本所提供有关资料的机构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、永春新区土地储备项目债券发行概况

永春新区土地储备项目债券发行的基本情况如下：

债券名称	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）、2019 年吉林省政府土地储备专项债券（一期）—2019 年吉林省专项债券（一期）、2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）
发行人	吉林省人民政府
发行金额	2018 年发行 2 亿元，2019 年发行 30 亿元

二、永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整

2020 年 6 月 11 日，长春市人民政府作出《长春市人民政府关于申请调整 2019 年南部新城和永春新区土地储备专项债券项目的函》（长府函[2020]61 号），申请对永春新区土地储备项目的范围进行调整。

（一）调整后的项目概况

根据《项目收益与融资平衡方案》，调整后的永春新区土地储备项目基本情况如下：

单位：万平方米、万元

项目名称	永春新区土地储备项目
坐落地区	长春市朝阳区
四至范围	东至伊通河征拆界限，南至永春镇行政界线，西至永春镇农丰村、长春堡村、义和村西界限，北至永春镇行政界线
拟储备面积	3601.05
拟储备土地的规划方向	住宅、商业用地
计划出让时间	2023-2027 年
项目资金总需求	370.97
拟使用的债券资金	326.4

土地现状	已列入土地收购储备计划
------	-------------

（二）调整后的项目土地储备实施机构

调整后的项目土地储备的实施主体为长春市土地储备中心，长春市土地储备中心现持有长春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，长春市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12220100730766366Y
名称	长春市土地储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备保障。长春市土地的收购储备, 储备土地的整理
住所	长春市南关区南环城路 3066 号长春市人民政府第二办公区 A 区第 9 层
法定代表人	田冰
经费来源	自收自支
开办资金	5912 万元
举办单位	长春市国土资源局
有效期	自 2017 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 27 日

根据自然资源部于 2018 年 6 月 14 日下发的《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），长春市土地储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC220100。

综上，本所律师认为，长春市土地储备中心现为纳入自然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。

（三）调整后的项目融资与收益平衡情况

根据《项目收益与融资平衡方案》，本项目土地成本支出为 3,709,671.08 万元，其中预算资金安排 445,671.08 万元，占 12%，土地储备专项债券资金 3,264,000 万元，占 88 %。土地储备专项债券包括 2018 年已发行 2 亿元，2019 年已发行 30 亿元，2020 年拟发行 50 亿元、2021 年拟发行 60 亿元，2022 年拟发行 60 亿元，2023 年拟发行 60 亿元，2024 年拟发行 60 亿元，2025 年拟发行 4.4 亿元。假设利率为 4%，预计总融资成本为 390.69 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 765.07 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.96 倍。项目收益可以覆盖项目融资本息。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所出具的《财务评价报告》认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的关于调整永春新区土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政

府性基金后的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，长春市土地储备中心为依法设立、有效存续的事业单位法人，具备实施土地储备项目的主体资格。调整后的土地储备项目已履行部分前期收储程序，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序。根据《财务评价报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89号文”的相关规定。

三、永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整的审批

2020年6月16日，长春市人民政府作出《关于同意调整永春新区土地储备项目收储范围的批复》（长府土收[2020]9号），同意调整该项目收储范围，将收储范围扩大到：伊通河征拆界限以西，永春镇行政界限以北，永春镇农丰村、长春堡村、义和村西界限以东，永春镇行政界限以南，土地用途为住宅、商业等用地，土地收储面积为3601.05公顷。

2020年6月11日，长春市人民政府作出《长春市人民政府关于申请调整2019年南部新城和永春新区土地储备专项债券项目的函》（长府函[2020]61号），申请对永春新区土地储备项目的范围进行调整。吉林省财政厅作出批复，同意长春市人民政府的调整申请。

本所律师认为，永春新区土地储备项目债券募集资金用途调整履行了相关的审批手续，符合“财预[2018]161号文”、“吉财债[2019]72号文”的相关规定。

四、永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整的中介机构及 相关文件

（一）会计师事务所

本次发行工作中的《财务评价报告》由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所现持有长春市工商行政管理局南关分局于2016年6月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91220102081828677Y）、吉林省财政厅于2013年12月18日核发的《会计师事务所分所执业证书》，中兴财光华会计师事务所（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《财务评价报告》上签字的注册会计师在出具《财务评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所具备为永春新区土地储备项

目债券募集资金用途调整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）律师事务所陈怀宇、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，具备为永春新区土地储备项目债券募集资金用途调整提供法律服务的资格。

综上，本所律师认为，为永春新区土地储备项目债券募集资金用途调整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：

（一）永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整后的土地储备项目，已经纳入土地储备计划。已履行部分前期收储程序，其他批复文件正在依法办理，且将按照法律法规持续完善后续程序；

（二）永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整后的土地储备项目，实施主体具备实施土地储备项目的主体资格；

（三）根据《财务评价报告》，永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整后的土地储备项目，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合“财预[2017]89 号文”的相关规定；

（四）永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整履行了相关的审批手续，符合“财预[2018]161 号文”、“吉财债[2019]72 号文”的相关规定；

（五）为永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整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，本所律师认为，永春新区土地储备项目债券募集资金使用范围调整符合法律、法规、规范性文件和相关政策要求，不存在实质性法律障碍。

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，为本法律意见书之签字盖章页）



经办律师：陈怀宇

经办律师：李国平

二〇二〇年六月十一日