

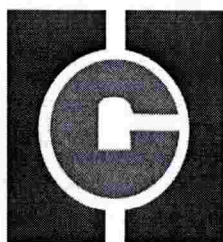
河南国豪律师事务所

关于

2018 年河南省新乡市土地储备专项债券（一期）——

2018 年河南省政府专项债券（十一期）之

法律意见书



中国 河南

新乡市劳动路文昌小区 2 号楼 5 层

电话: 0373-3066148 传真: 0373-3066148



河南国豪律师事务所

关于

2018 年河南省新乡市土地储备专项债券（一期）

——2018 年河南省政府专项债券（十一期）

法律意见书

河南国豪律师事务所（以下简称“本所”）接受新乡市土地储备中心的委托，担任其关于 2018 年河南省新乡市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十一期）项目的特聘专项法律顾问。本所依据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《土地储备管理办法》、《土地储备资金财务管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目录

释义与简称.....	3
声 明.....	4
正 文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、本期债券信用评级.....	5
（一）本期债券偿债保障分析.....	5
（二）信用评级报告结论.....	6
二、募集资金使用.....	7
（一）土地储备机构的资质.....	7
（二）本次债权的使用限制.....	11
三、中介机构及相关文件.....	14
（一）会计师事务所.....	14
（二）律师事务所.....	14
四、结论性意见.....	15
签章页.....	16

释义与简称

在本报告中,除非特别注明或文义另有所指,下列简称和术语具有以下含义:

《债券管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)
本法律意见书	指	《河南国豪律师事务所关于2018年河南省新乡市土地储备专项债券(一期)——2018年河南省政府专项债券(十一期)之法律意见书》
本所	指	河南国豪律师事务所
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
《信用评级报告》	指	《2018年第一批河南省政府土地储备专项债券信用评级报告》
相关土地储备单位	指	新乡市土地储备中心及所辖县(市)区土地储备中心
新乡巨中元会计师事务所	指	新乡巨中元会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	新乡巨中元会计师事务所出具的《2018年河南省新乡市土地储备专项债券(一期)——2018年河南省政府专项债券(十一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告 豫巨会咨(2018)第8号》

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《债券管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见书。

2. 本所律师承诺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；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次土地储备专项债券发行工作相关文件进行了审查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次土地储备专项债券发行工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与新乡市土地储备中心的约定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 新乡市土地储备中心等相关土地储备单位保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。相关土地储备单位保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、相关土地储备单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与委托事项有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供 2018 年河南省新乡市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十一期）发行工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，新乡巨中元会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新乡市城区及7个县区土地储备项目，预期土地出让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。

据此，本律所认为，本次债券所列入的相关土地储备单位的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《债券管理办法》第六条之规定。

二、本期债券信用评级

发行人委托中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）作为2018年第一批河南省政府土地储备专项债券的信用评级机构。依据《2018年第一批河南省政府土地储备专项债券信用评级报告》（以下简称“信用评级报告”），本期债券的信用评级如下：

（一）本期债券偿债保障分析

新乡市土地储备专项债券（一期）项目涉及新乡市本级及下辖延津县、辉县市、新乡县、获嘉县、卫辉市、长垣县（省直管县）、原阳县。从地区的房地产和土地市场来看，受前期高库存影响，新乡市2014-2015年土地及房地产市场陡然降温，全市土地供应量及实际成交量持续大幅缩减，土地市场呈现明显供大于求的局面，拖累全市同期国有土地使用权出让收入分别同比缩减14.12%和38.26%；2016年，在多项优惠政策效应带动下，全市房地产市场积极前行，去化效果显著，全年房产成交量创历史新高，相应土地购置需求回升，8月以来土地购置面积猛增，整体土地市场呈现复苏，土地出让总额及国

有土地使用权出让收入止跌回升。2017 年，新乡市土地及房地产市场延续火热态势，土地出让均价价格继续大幅增长 38.96%，加之持续大面积推地，全市国有土地使用权出让收入同比上涨 124.58%；2018 年上半年，全市土地出让收入已达 2017 年全年的 72%，推地节奏进一步加快。从土地储备情况来看，目前新乡市已收储待出让土地充裕，可开发空间较大，2018-2020 年新乡市分别计划供地 1.60 万亩、1.57 万亩和 1.61 万亩，基本保持稳定，其中，新乡市本级计划供地 742 亩、828 亩和 900 亩，逐年小幅增加，卫辉市 2019-2020 年计划供地数量较 2018 年有较大幅度下滑，整体看，未来新乡下属各县仍将为全市供地主力，全市土地出让收入将仍将保持高位，但考虑市场流动性压力，高位增速或将有所回落。

相应地块预期出让收入对本期债券的保障方面，本期新乡市土地储备专项债券对应的项目共 8 个，根据近两年周边同类型土地出让单价估算，若各地块均能按计划出让，各地块预期土地出让收入对相应债券的保障倍数为 1.72 倍-7.49 倍，除新乡县土储项目外，其他各项目预期土地出让收入均可覆盖其总投资。本期债券募投项目合计预期土地出让收入对其募集资金额度、项目总投资的覆盖倍数分别为 3.83 倍和 2.28 倍，保障程度较高。

（二）信用评级报告结论

中债资信评估有限责任公司认为，河南省经济和财政实力很强，政府治理水平较高，2018 年第一批河南省政府土地储备专项债券纳入其政府性基金预算，对应地块的国有土地使用权出让收入对本批债券保障程度较高，债券的违约风险极低，因此评定本次按地区集合发行的各期土地储备专项债券的信用等级均为 AAA。

综上，基于对委托人选定评估机构合法性的信任，本所律师认为：中债资信出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

三、募集资金的使用

（一）土地储备机构的资质

1. 新乡市土地储备中心

新乡市土地储备中心现持有新乡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，新乡市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：1241070072960161XT

名称：新乡市土地储备中心

住所：河南省新乡市人民东路甲2号国贸大厦

法定代表人：侯守亮

经费来源：财政补助

开办资金：5000万元

举办单位：新乡市国土资源局

有效期：自2015年2月11日至2020年2月11日

登记管理机关：新乡市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014年版）》，新乡市土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410700。

2. 新乡县土地储备中心

新乡县土地储备中心（新乡县地产中心）现持有新乡县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，新乡县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：12410721737441804L

名称：新乡县土地储备中心

住所：河南省新乡县金融大道商务中心3号楼

法定代表人：常峰辉

经费来源：事业收入

开办资金：36750万元

举办单位：新乡县国土资源局

有效期：自 2018 年 3 月 28 日至 2023 年 3 月 28 日

登记管理机关：新乡县事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，新乡县土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410721。

3. 原阳县土地储备中心

原阳县土地储备中心现持有原阳县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，原阳县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：12410725729603949N

名称：原阳县土地储备中心

住所：河南省原阳县城关镇建设街 104 号

法定代表人：安国利

经费来源：财政补助收入、事业收入

开办资金：20 万元

举办单位：原阳县国土资源局

有效期：自 2016 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 23 日

登记管理机关：原阳县事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，原阳县土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410725。

4. 获嘉县土地储备中心

获嘉县土地储备中心现持有获嘉县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，获嘉县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：124107247365272848

名称：获嘉县土地储备中心

住所：河南省获嘉县南干道北段

法定代表人：贺英

经费来源：事业收入

开办资金：1 万元

举办单位：获嘉县国土资源局

有效期：自 2017 年 11 月 15 日至 2022 年 11 月 15 日

登记管理机关：获嘉县事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，获嘉县土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410724。

5. 辉县市土地收购储备中心

辉县市土地收购储备中心现持有辉县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，辉县市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：12410782786210121H

名称：辉县市土地收购储备中心

住所：河南省辉县市南大街 23 号

法定代表人：韩全喜

经费来源：事业收入

开办资金：2 万元

举办单位：辉县市国土资源局

有效期：自 2016 年 6 月 21 日至 2021 年 6 月 21 日

登记管理机关：辉县市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，辉县市土地收购储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410782。

6. 卫辉市城乡统筹建设土地储备中心

卫辉市城乡统筹建设土地储备中心现持有卫辉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，卫辉市城乡统筹建设土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：12410781563724520T

名称：卫辉市城乡统筹建设土地储备中心

住所：河南省卫辉市比干大道中段

法定代表人：王东军

经费来源：非财政补助

开办资金：5 万元

举办单位：卫辉市国土资源局

有效期：自 2016 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 16 日

登记管理机关：卫辉市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，卫辉市城乡统筹建设土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410781。

7. 延津县土地储备交易中心

延津县土地储备交易中心现持有延津县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，延津县土地储备交易中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：12410726679477023A

名称：延津县土地储备交易中心

住所：河南省延津县城建路东

法定代表人：陈景涛

经费来源：事业收入

开办资金：10 万元

举办单位：延津县国土资源局

有效期：自 2016 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 15 日

登记管理机关：延津县事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，延津县土地储备交易中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410726。

8. 长垣县土地收购储备中心

长垣县土地收购储备中心现持有长垣县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，长垣县土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：124107287474112975

名称：长垣县土地收购储备中心

住所：河南省长垣县人民路 18 号

法定代表人：赵峰

经费来源：事业收入

开办资金：10 万元

举办单位：长垣县国土资源局

有效期：自 2017 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 18 日

登记管理机关：长垣县事业单位登记管理局

根据《土地储备机构（2014 年版）》，长垣县土地收购储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC410728。

据此，本所律师认为，相关土地储备单位系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《债券管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1. 依据相关土地储备单位提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由新乡市土地储备中心及所辖县（市）土地储备中心专项用于土地储备。

2. 依据相关土地储备单位提供的相关资料，本次土地储备专项债券所包括的土地收储项目如下：

（1）新乡市城区土地收储项目

新乡市城区土地收储项目涉及三个区，分别为牧野区、红旗区、卫滨区。此项目已列入新乡市 2016 年度的土地收储计划。根据《新乡市城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地。按照新乡市规

划局控制性规划要求城区内商住容积率原则上不超过为 3.5，项目收购面积为 217.3933 公顷，3260.8995 亩，其中可出让面积约为 1412.077 亩。本项目已经国土部农用地转用方案批复，省国土厅农用地转用实施征收方案已下达。

(2) 新乡县

该项目是新乡市重点项目，同时也是新乡县政府招商引资项目，待收储项目规划用途为教育、商业和住宅用地，项目收储面积 4400 亩，其中教育用地 1200 亩，商业及商住用地 3200 亩。按照新乡县人民政府规划，该项目位于新乡县朗公庙镇和七里营镇境内。本项目已经被新乡县人民政府列入 2018 年土地储备计划，并同意收储本项目。

(3) 原阳县

原阳县土地收储项目涉及两个街道办事处和两个乡（镇），分别为原阳县新城区阳和街道办事处、原兴街道办事处、葛埠口乡和新堂乡。此项目已列入原阳县 2018 年度的土地收储计划。根据《原阳县城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地及工业用地。按照原阳县规划局控制性规划要求城区内商住容积率原则上不超过为 2.0，项目收购面积为 120.9333 公顷，1813.9995 亩，其中可出让面积约为 1167 亩。本项目已经国土部农用地转用方案批复，省国土厅农用地转用实施征收方案已下达。

(4) 获嘉县

该项目是获嘉县政府招商引资项目，待收储项目规划用途为商业和住宅用地，项目实施征收土地为 5 宗，分别为：新中医院西侧 A 地块、原城建大厦 B 地块、原一中置换地 C 地块、同盟学校北侧 D 地块、原九洲通用地 E 地块。按照获嘉县人民政府规划，该项目位于获嘉县城关镇和位庄乡境内，本项目已经被获嘉县人民政府列入 2018 年土地储备计划，并同意该项目申请储备专项债券。

(5) 辉县市

辉县市土地收购储备中心 2018 年拟收储工业用地和经营性用地共计 2026 亩，项目总预算 43249 万元。此项目的工业用地落地对市本级具有长久的“造血”功能，经营性用地提高城市总体规划，达到舒适、宜居、环保高层次城市环境形象。项目费用主要用于：1、支付报批环节的耕地开垦费，提质改造项目指标款，被征地的社会保障费及耕地占用税等；2、征收环节的区片地价中的补偿安置费，青苗补偿费，地上（下）附着物补偿费，报批征收奖励工作经费，勘测费等。

（6）卫辉市

卫辉市已列入 2018 年土地储备计划共计 25 宗土地，主要位于卫辉市南部新城及唐庄镇产业集聚区，根据卫辉市城市总体规划，待收储区商住用地按照市规划局控制性规划的指标要求：建筑密度 $\leq 30\%$ ，容积率 1.2-2.5，建筑高度 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。本项目收储土地商住用地面积为 758.7780 亩，工业用地面积为 743.0760 亩。

（7）延津县

延津县土地收储项目涉及县城中心区域、产业聚集区及僧固乡。根据《延津县城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地、商业用地、科教用地和工业用地。项目收储面积 1546.455 亩，其中可出让面积约为 1546.455 亩。近年来，延津县利用融入新乡大东区，不断推进新延一体化、郑延一体化发展的有利契机，大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，城乡面貌日新月异。然而，由于历史原因，部分地区环境改造还未全面完成，城乡功能有待进一步健全，与城乡一体化目标仍有一定距离。为进一步加快城乡基础设施建设，合理城乡布局，提高城乡建设水平，需要切实利用好土地政策、专项债券政策，做好土地收储工作，为全面建成小康社会奠定基础。

（8）长垣县

长垣县土地收储项目所在区域是蒲西办事处 3 个项目，涉及收储

面积 203 亩；南蒲办事处 2 个项目，涉及收储面积 681.492 亩；蒲东办事处 1 个项目，涉及收储面积 982 亩。项目地块一的土地补偿金为 400 万元，地块二的土地补偿金为 630 万元，地块三的土地补偿金为 1000 万元，项目地块四的土地补偿金为 3200 万元，项目地块五的土地补偿金为 3614.92 万元，项目地块六的土地补偿金为 7856 万元，总共涉及土地补偿金额为 16700.92 万元，本期土地收储专项债券申请金额为 16700.92 万元。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由新乡市土地储备中心及所辖县（市）区土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由新乡巨中元会计师事务所出具。

新乡巨中元会计师事务所现持有新乡市工商行政管理局于 2016 年 10 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9141070071912221XN），新乡巨中元会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次委托事项的法律意见书由河南国豪律师事务所出具。

河南国豪律师事务所持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 13 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31410000417087930A），河南国豪律师具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由河南国豪律师事务所尚志军律师、贵晶晶律师作为签署律师，其均持有新乡市司法局核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的新乡市土地储备中心及所辖县（市）区土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；本次按地区集合发行的各期土地储备专项债券的信用等级均评定为 AAA；新乡市土地储备中心及所辖县（市）区土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由新乡市土地储备中心及所辖县（市）区土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式三份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《河南国豪律师事务所关于 2018 年河南省新乡市政府土地储备专项债券之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：

经办律师： 向志军

经办律师： 贵晶晶

二〇一八年七月十三日