

**2018年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）
--2018年河南省政府专项债券（十九期）
法律意见书汇总**

- 一、2018 年驻马店市土地储备项目法律意见书
- 二、2018 年驿城区土地储备项目法律意见书
- 三、2018 年西平县土地储备项目法律意见书
- 四、2018 年上蔡县土地储备项目法律意见书
- 五、2018 年正阳县土地储备项目法律意见书
- 六、2018 年确山县土地储备项目法律意见书
- 七、2018 年汝南县土地储备项目法律意见书
- 八、2018 年新蔡县土地储备项目法律意见书

2018年8月

河南北纬律师事务所

关 于

2018 年河南省驻马店市土地收储项目

法律意见书

河南北纬律师事务所

地址：河南省驻马店市文明路与文化路交汇处置地财富中心 3 楼

邮编：463000 电话：0396—2875588

电子邮箱：liuhp6688@163.com

法律意见书

北纬意字<2018>第 06 号

致:驻马店市土地储备开发中心

河南北纬律师事务所(以下简称“本所”)接受驻马店市土地储备开发中心(以下简称“土地储备开发中心”)的委托,担任 2018 年驻马店市华中正大有限公司老厂区土地储备项目事宜的特聘法律顾问。根据有关法律、法规及规范性文件的规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具本法律意见书。

律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据有关法律、法规、规范性文件的规定及本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实,严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责、诚实信用原则,对拟收储土地进行了充分的核查验证,保证本法律意见书所认定的事实客观真实、完整、准确,所发表的结论性意见合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、市土地储备开发中心向本所律师提供了拟收储土地的有关资料、文件,该有关资料、文件构成本所律师出具法律意见书的基础。

3、本法律意见书仅供驻马店市土地储备开发中心拟申请使用 2018 年驻马店市华中正大有限公司老厂区土地储备项目之目的使用,除非事先取得本所及本所律师的书面授权,本法律意见书不得用作其他目的。

4、本所及本所律师具备就本次土地储备项目相关事宜出具法律

意见的主体资格, 并依法对所出具的法律意见负责。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

市土地储备中心现持有统一社会信用代码为1241280729637989M的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是增加土地收益，为加快城市建设聚集资金，对收回、收购、置换、征用等方式取得的土地进行前期开发、整理进行统一出让，优化配置土地资产，按照市场机制培育和完善土地市场，采用招标、拍卖、挂牌等竞价方式出让土地。住所为河南省驻马店市文明路北段，法定代表人为霍亚非，经费来源为财政补助，开办资金为172.4万元，举办单位为驻马店市国土资源局，登记管理机关为驻马店市事业单位登记管理局，有效期自2017年3月30日至2022年3月30日。

根据市政府于2018年4月1日颁布的《驻马店市人民政府办公室关于印发驻马店市土地储备管理实施办法的通知》（驻政〔2018〕39号），市土地储备开发中心负责土地储备具体实施工作。

根据自然资源部办公厅《关于印发土地储备机构名录（2018版）的通知》（自然资办函〔2018〕503号），市土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为，土地储备中心是经驻马店市机构编制委员会批准成立的具有独立法人资格的事业单位，根据国土资规〔2017〕17号等有关规定，并已经获得驻马店市人民政府的授权，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据市土地储备中心的说明，本次土地储备专项债券募集资金计划用于驻马店市华中正大有限公司老厂区土地储备项目，基本情况如下：

1、项目概况：项目地块位于驻马店市乐山大道与板桥路交叉口西北角、西南角。地块内现状为驻马店市华中正大有限公司老厂区。乐山大道、泰德路、泰然路为已建成通车，板桥路尚未建设。本项目拟收储土地面积为115,662.49平方米（173.514亩），建设内容包括土地收储、房屋拆迁补偿及附属物补偿、机械设备搬迁、停业停产补助、场地土地平整等。收储后规划用途为中小学用地、公园绿地、防护绿地、二类居住用地。其中二类居住用地地块编号HXC-02-05，用地面积72604.93平方米，地块编号HXC-01-16，用地面积19529.08平方米，共计92,134.01平方米（138.2亩）收储后可出让。

具体情况：

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
----	------	------	------	-------

HXC-01-16\HXC-02-05\HXC-01-15\HXC-02-06\HXC-01-17\HXC-02-07	位于乐山大道与板桥路交叉口西北角、西南角，乐山大道、泰德路、泰然路已建成通车，板桥路尚未建设。	收储土地面积为115,662.49平方米（173.514亩），建设内容包括土地收储、房屋拆迁补偿及附属物补偿、机械设备搬迁、停业停产补助、场地土地平整等。收储后规划用途为中小学用地、公园绿地、防护绿地、二类居住用地，其中二类居住用地地块编号HXC-02-05，用地面积72604.93平方米；地块编号HXC-01-16，用地面积19529.08平方米，共计92,134.01平方米（138.2亩）收储后可出让。	根据地块实际整理进度，安排资金使用。	驻马店市土地储备开发中心
---	---	---	--------------------	--------------

2、资金平衡：项目投资 20,000.00 万元，全部为土地储备专项债券资金。假设债券期限五年，债券票面利率 4.5%，债券到期本息为 24,500.00 万元，本项目土地预计出让总收益为 37,129.72 万元，本息覆盖倍数为 1.52。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
驻马店市华中正大有限公司老厂区	2019年-2023年	20,000.00	20,000.00	0	20,000.00	24,500.00

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00		20,000.00	4.5%	900.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.5%	900.00

第三 年	20,000.0 0		20,000.0 0	4.5%	900.00
第四 年	20,000.0 0		20,000.0 0	4.5%	900.00
第五 年	20,000.0 0	20,000.00		4.5%	900.00
合计		20,000.00			4,500.00

项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目 名称	规 划 收 储 面 积	土地规 划性质	项目资 金总需 求	预计地 块出让 收入	计划发 行额	预计融 资成本	土地出 让收入 对融资 成本覆 盖倍数
驻马 店市 华中 正大 有限 公司 老厂 区	173	中小学 用地、 公园绿 地、防 护绿 地、二 类居住 用地	20,000 .00	37,129. 72	20,000 .00	24,500. 00	1.52

由上可见，本项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.52，项目预计收益可以覆盖融资成本。

2018 年本项目融资平衡情况已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计，该所认为本项目可以实现项目收益和融资资金自求平衡。因此，本项目融资安全性较高，土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低。

2018 年，中债资信评估有限责任公司作为本项目债券发行的信用评级机构出具了《信用评级报告》。中债资信评估有限责任公司现持有北京市工商行政管理局西城分局 2016 年 10 月 9 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的营业执照。中债资信评估有限责任公司为在中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本次债券提供信用评级的主体资格。

三、拟收储土地调查情况

市政府常务会议纪要（[2016]78 号）、（[2016]109 号）根据关于对驻马店市华中正大有限公司老厂区进行搬迁的决定，同意对华中正大地块 173.493 亩的土地由市政府进行收储，对土地、地上建筑物、附属物等固定资产，采取打捆方式由市政府进行补偿，用于支持华中正大有限公司老厂区搬迁和建设，实施主体为驻马店市公共资产管理有限公司。2018 年 7 月 10 日，驻马店市国土资源局、驻马店市财政局以驻国土【2018】535 号《关于华中正大土地收储主体变更等事项的请示》，向市政府申请土地收储主体变更。2018 年

7月13日，市政府以驻政文【2018】149号《关于华中正大土地收储主体变更等事项的批复》，同意将华中正大地块土地收储主体变更为市土地储备开发中心。2018年7月13日，市政府以驻政【2018】46号《关于2018年度中心城区经营性用地储备计划的通知》，将华中正大地块列入2018年度中心城区经营性用地储备计划，统一纳入政府土地储备。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）市土地储备开发中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）本项目融资安全性较高，土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低。

（以下无正文）

经办律师签名：

刘红军

经办律师签名：

王伟



河南钟秀律师事务所
关于 2018 年驿城区土地储备项目
法律意见书

2018 年 8 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于 2018 年驿城区土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟非诉字第017号

第一章 前言

致：驿城区土地储备开发中心

一、委托事项

根据河南钟秀律师事务所（简称“本所”）与驿城区土地储备开发中心（简称“土储中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为2018年驿城区土地储备项目使用2018年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）--2018年河南省政府专项债券（十九期）资金事宜，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的律师事务所，在本法律意见书签字的律师具有执业资格。本所经河南省司法厅确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

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、法规和规则发表法律意见；本所律师认定的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，对本次项目的准备工作进行了充分的尽职调查，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业主及项目中介已向本所律师提供的文件资料；对于出具法律意见书至关重要而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本次项目准备工作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，保证出具的法

律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就本次项目所涉及的法律问题进行核查,本法律意见书中涉及信用评级、项目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. 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本次项目对应的拟申请项目资金之目的使用,不得用作其他任何目的。

基于上述,本所律师出具法律意见书如下:

第二章 正文

一、投资项目

(一) 项目概述

1. 根据项目业主出具的资料及本所律师的实地勘察,地块项目情况如下:

项目名称: 2018 年驿城区土地储备项目

项目位置及范围: 位于驿城区中心城区以内雪松大道以北、团结路以南、盘龙山路以西、铜山大道以东合围区域和驿城区中心城区外胡庙乡、水屯镇、朱古洞乡、诸市镇、蚁蜂镇、橡林办。

规划收储面积: 1,124.1505 亩

土地规划性质: 商业、居住

项目资金总需求: 33,153.745 万元

拟使用募集资金: 25,000.00 万元

资金使用期限: 5 年

预计地块未来出让总收益: 89,598.60 万元

计划储备开始时间: 2018 年

计划出让时间: 2019 年-2023 年

自有资本金: 8,153.745 万元。

2. 项目地块审批情况

2018 年 6 月 29 日,驻马店市驿城区国土资源局以驿国土【2018】192 号“关

于请求批准2018年土地储备计划和2018年土地储备项目收支计划的报告”向驿城区人民政府申请土地收储计划。与驿城区新增建设用地土地储备专项债券相关地块均包含在上述计划内。

2018年7月13日，驻马店市驿城区人民政府以驿政文【2018】175号“关于2018年土地储备计划和2018年土地储备项目收支计划的批复”，对驿城区国土资源局的申请进行了批复。

2018年7月，驿城区土地储备开发中心委托京延工程咨询有限公司出具《驿城区新增建设用地土地储备项目可行性研究报告》，报告结论为：项目总投资61,701.7万元，其中土地收储基本费48639.4万元、安置房建设费14000万元、“三通一平”基础设施建设费8285.3万元、不可预见费2277万元、收储期利息2500万元，总收入共计109,254.737万元（扣除基金后）。在设定借款及还款条件下，项目3年还款期内共付本息合计27,500.00万元。由此可见，该项目实施后的预期收益大于项目借款本息，因此，该项目借款偿还有保障。

2018年7月12日，驻马店市驿城区国土资源局以驿国土【2018】194号“关于驿城区2018年第一批土地储备项目可行性研究报告的请示”向驻马店市驿城区发展和改革委员会申请土地收储计划。

2018年7月13日，驻马店市驿城区发展和改革委员会以驿发改【2018】59号“关于驿城区2018年第一批土地储备项目可行性研究报告的批复”，对驻马店市驿城区国土资源局的申请进行了批复。

3. 项目资金来源及投入情况

（1）项目资金来源

资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券资金其中包含，自筹资金8,153.745万元，申请土地储备项目资金25,000.00万元。

（2）投入情况

该项目土地收储项目总投资约33,153.745万元，其中土地收储基本费48,639.4万元，安置房建设费14,000.00万元、“三通一平”基础设施建设费8,285.30万元、不可预见费2,277.00万元，收储期利息2,500.00万元。

综上所述，本所律师认为：土地储备项目已列入土地收储计划，且地块为可依法收储的土地。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《2018年驻马店市驿城区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（上会

豫报字[2018]第 0125-02), 在项目收益与融资自求平衡方面, 该地块均可实现资金平衡。

(二) 项目业主

1. 项目业主基本情况

单位名称: 驻马店市驿城区土地储备开发中心

单位住所: 河南省驻马店市驿城区交通路西段

单位性质: 事业单位

单位法人: 程明星

开办资金: 9.24 万元

2. 项目业主的经营范围

驻马店市驿城区土地储备开发中心《事业单位法人证书》, 其宗旨和业务范围为土地储备开发利用。

综上所述, 本所律师认为: (1) 项目业主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) 项目业主具有土地储备资格, 土地储备已纳入土地储备计划; (3) 项目业主是符合规定, 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) 项目业主可使用项目募集的资金。

二、中介机构及相关文件

(一) 《专项评价报告》

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所就本次发行出具了《2018 年驻马店市驿城区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(上会豫报字[2018]第 0125-02 号), 2018 年驿城区土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措, 为 2018 年驿城区土地储备项目提供足够的资金支持, 保证驿城区土地储备项目的顺利施工。同时, 拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段, 为项目提供了充足、稳定的现金流入, 充分满足 2018 年驿城区土地储备项目还本付息要求, 实现项目收入和融资资金自求平衡。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业, 现持有《营业执照》(统一社会信用代码 914101003979364397), 具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

(二) 《信用评级报告》

中债资信评估有限责任公司(以下简称“中债资信”)对本次项目出具了《2018年河南省驻马店市土地储备专项债券(一期)--2018年河南省政府土地储备专项债券(十九期)信用评级报告》(以下简称“《信用评级报告》”),评级结果:本期土地储备项目信用等级为AAA。

中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局于2016年10月9日核发的统一社会信用代码为911100005603970936的《营业执照》。中债资信为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构,具备为本期项目提供信用评级的主体资格。

(三)《法律意见书》

本所是经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所,现持有《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码号为:31410000MD0171026N)。本所指派的贾付山、王晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了2018年度年检。

综上所述,会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均为合法成立,合法存续的中介服务机构,已对拟申请使用资金项目出具了专业性意见,可以作为此次项目申报的依据之一。

三、法律风险

1. 征地拆迁风险

征地及拆迁费用占本项目总投资的比例较大,征地、拆迁工作风险防范也是本项目的重点工作。

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

在本次拟使用项目资金存续期内,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投资项目财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

第三章 结论

综上所述,本所律师认为:

1、驿城区土地储备开发中心具备拟收土地储备工作的主体资格。

2、本次拟使用资金的土地收储项目，可实现项目收益与融资自求平衡。

本法律意见书一式四份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）



（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于 2018 年驿城区土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）



河南钟秀律师事务所

负责人：贾付山

经办人：贾付山

经办人：王晖

2018 年 8 月 1 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

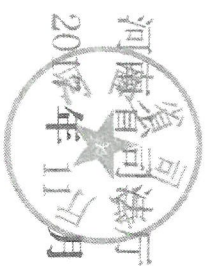


发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



5A54-JR
20080110

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人

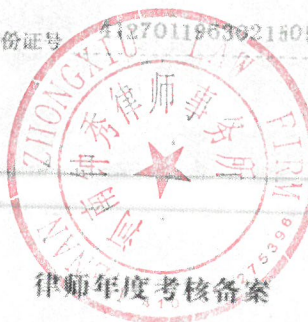
贾付山

性别

男

身份证号

412701196302160574



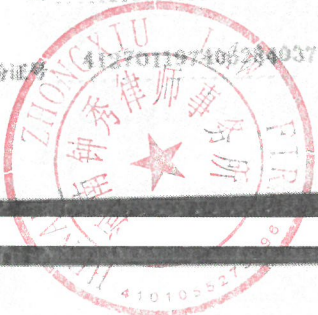
律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

57244-02
2018/5/31

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199810574849	持证人	王晖
法律职业资格 或律师资格证书		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701197406284037
发证日期	2017年 1月 2日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	

8241-02
2018/08/08

河南文苑律师事务所
关于2018年西平县土地储备项目之
法律意见书

制作单位：河南文苑律师事务所

目录

第一部分 法律意见函

一、释义说明

二、律师事务所声明事项

第二部分 正文

一、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

二、拟收储土地项目调查情况

第三部分 结论意见

第四部分 律师签署页

第五部分 附页

河南文苑律师事务所

关于 2018 年西平县土地收储项目

法律意见书

河文苑律字[2018]第【006】号

致：西平县土地收购储备中心

河南文苑律师事务所（以下简称“本所”）接受西平县土地收购储备中心（以下简称“土储中心”）的委托，担任其关于拟收储土地及供应计划调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、

《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

第一部分、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《土地管理办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向西平县土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了西平县土储中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向西平县土储中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、西平县土储中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于《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，本所律师依赖于有关政府部门、西平县土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数

据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为西平县土地收购储备中心拟申请使用 2018 年土地储备收购储备及供应计划（第一批）之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

河南省西平县土地收购储备中心现持有统一社会信用代码为1241282474577895XD的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为城镇国有土地管理提供服务，编制并组织实施全县土地收购储备规划和年度利用计划，制定并执行土地收购储备制度对应管理的土地进行收购储备管理”，住所为“河南省驻马店市西平县西平大道西段”，法定代表人为朱永刚，经费来源为财政补助收入，开办资金为55万元，举办单位为西平县国土资源局，登记管理机关为西平县事业单位登记管理局，有效期自2015年3月 30 日至2020年3月30日。

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），西平县土地收购储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为，西平县土储中心系经西平县人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得西平县人民政府的授权，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地及供应调查基本情况

西平县本级土地储备募投项目概况

序号	项目简称	土地范围	面积（亩）	地上现状
1	新区市场	凤鸣路北段东侧、老年福利中心南侧	50.34	厂房 3883 平方米
2	公安局东侧	凤鸣路与规划一路交叉口东北角	41.82	厂房 8184 平方米
3	红星美凯龙东侧（大）	城西新区特色商业区内，未来大道以北、规划一路以南、樱花路以东、紫荆路以西	99.52	厂房 4466 平方米
4	红星美凯龙东侧（小）	城西新区特色商业区内，未来大道以北、规划一路以南、樱花路以东、紫荆路以西	43.91	/
5	八中东侧 A 块	西平大道西段南侧、紫荆路西侧、规划路东侧	55.08	养殖厂房 383 平方米，厂房 1001 平方米
6	八中东侧 B 块	西平大道西段南侧、紫荆路西侧	16.64	厂房 5777 平方米
7	八中东侧 C 块	紫荆路与规划路交叉口西北角	23.38	养殖厂房 302 平方米，民居 20 户
8	杨庄高中西侧A块	紫荆路东侧、杨庄高中西侧	143.38	养殖厂房 3442 平方米
9	杨庄高中西侧B块	紫荆路与规划路交叉口东南角	14.09	民居 20 户
10	杨庄高中西侧C块	杨庄高中北侧、规划路东侧	20.06	养殖厂房 1147 平方米，民居 3 户
11	杨庄高中西侧D块	规划路西侧	1.01	养殖厂房 220 平方米

12	住建局西侧 A 块	祥和路与田园路交叉口东南角	71.12	厂房 7372 平方米
13	住建局西侧 B 块	祥和路南侧、规划展示馆西侧	34.93	养殖厂房 3469 平方米
14	住建局西侧 C 块	田园路东侧、凯达燃气北侧	31.53	厂房 9496 平方米
15	住建局西侧 D 块	西平大道西段北侧、检察院西侧	37.52	厂房 7453 平方米
16	人民广场东侧	雪松路与规划二路交叉口东南角	81.91	/
17	人民广场西侧	规划二路南侧、规划一路北侧、紫荆路东侧	112.55	/
18	凤鸣湖东侧	凤鸣路与柏亭大道交叉口东南角	119.5	养殖厂房 738 平方米, 厂房 795 平方米
19	人民广场 A 块	雪松路与规划一路交叉口西北角	121.95	/
20	人民广场 B 块	未来大道与雪松路交叉口西北角	87.68	/
21	六中周边	六中周边	1997	养殖厂房 46403 平方米, 厂房 134424 平方米, 民居 40 户
22	合计		3204.92	养殖厂房 56104 平方米, 厂房 182851 平方米, 民居 83 户

三、拟收储土地项目调查情况

(一) 西平县新区市场地块, 位于凤鸣路北段东侧、老年福利中心南侧, 面积 50.34 亩, 土地现状为工业厂房面积 3883 平方米, 该项目位于凤鸣路北段东侧、老年福利中心南侧, 区位优势明显, 规划用途为商住用地, 供地面积 50.34 亩, 供地标准每亩 110 万元整人民币, 总计金额 5537.4 万元。

（二）西平县公安局东侧地块。位于凤鸣路与规划一路交叉口东北角，面积41.82亩。土地现状为厂房8184平方米；该项目位于凤鸣路与规划一路交叉口东北角区位优势明显，规划用途为商住用地，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。供地面积41.82亩，供地标准110万元，总计4600.2万元。

（三）西平县红星美凯龙东侧（大）地块。位于城西新区特色商业区内，未来大道以北规划一路以南、樱花路。面积 99.52 亩，其中土地补偿标准每亩 6 万元；厂房面积4466平米，补偿标准每平米500元。供地面积99.52亩，供地标准每亩110万元。总计 10917.2 万元。

（四）西平县红星美凯龙东侧（小）地块。位于该项目位于城西新区特色商业区内，未来大道以北、规划一路以南、樱花路以东、紫荆路以西区位优势明显，规划用途为住宅用地，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地面积 43.91 亩，其中土地补偿标准每亩 6 万元；厂房面积无。供地面积 43.91 亩，供地标准每亩110万元，总计 4830.1 万元。

（五）西平县八中东侧A 块。位于西平大道西段南侧、紫荆路西侧、规划路东侧区位优势明显，规划用途为住宅用地，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地面积 55.08 亩，其中土地补偿标准每亩 6 万元；养殖，补偿标准383 元/每平米，补偿标准100元/平米，厂房面积1001平米，补偿面积 500 元/平米。供地面积 55.08 亩，供地标准 110 万元，总计 6058.8 万元。

（六）西平县八中东侧 B 块。位于西平大道西段南侧、紫荆路西侧。面积 16.64 亩，该项目位于西平大道西段南侧、紫荆路西侧，区位优势明显，规

划用途为商业用地，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿每亩 6 万元。地上附属物厂房 5777 平米，补偿标准每平米500 元。供地面积 16.64 万元，供地标准 110 万元，总计金额 1830.4万元。

（七）西平县八中东侧C 块。紫荆路与规划路交叉口西北角。23.38，该项目位于紫荆路与规划路交叉口西北角，区位优势明显，规划用途为住宅用地，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物补厂房面积为 3883平米，补偿标准每平米 500 元。供地面积 50.34 亩，供地标准每亩 110 万整人民币，总计金额 5537.4 万元。

（八）西平县杨庄高中西侧 A 块。位于紫荆路与杨庄高中西侧。土地面积 143.38 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物养殖面积为 3442 平米，补偿标准每 100 元，。供地面积 143.38 亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 15771.8 万元。

（九）西平县杨庄高中西侧 B 块。位于紫荆路与规划路交叉口西北角。土地面积 14.09 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物补民房面积为 20 户，补偿标准 70 万元/户。供地面积 14.09 亩，供地标准每亩110 万元整人民币，总计金额 1549.9 万元。

（十）西平县杨庄高中西侧 C 块。位于杨庄高中北侧与规划路东侧。土地面积 20.06 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩6万元整人民币；地上附属物民房3户，每户补偿 70 万元；养殖 1147 平米，补偿标准每平米 100 元。供地面积 20.06亩，供地标准每亩 110 万元整

人民币，总计金额 2206.6 万元。

（十一）西平县杨庄高中西侧 D 块。位于规划路西侧。土地面积 1.01 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物养殖 220 平米，补偿标准每平米 100 元。供地面积 1.01 亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 111.1 万元。

（十二）西平县住建局西侧 A 块。位于祥和路与规划田园路交叉口东南角。土地面积 71.12 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物补厂房面积为 7372 平米，补偿标准每平米 500 元。供地面积 71.12 亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 7823.2 万元。

（十三）西平县住建局西 B 块。位于祥和路南侧与规划路展示馆西侧。土地面积 34.93 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物养殖面积为 3469 平米，补偿标准每平米 100 元。供地面积 34.9 亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 3842.3 万元。

（十四）西平县住建局西侧 C 块。位于田园路东侧、凯达燃气北侧。土地面积 331.53 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物厂房面积为 9496 平米，补偿标准每平米 500 元。供地面积 31.53 亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 3468.3 万元。

（十五）西平县住建局西侧 D 块。位于西平大道西段北侧、检察院西侧土地面

积37.52亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩6万元整人民币；土地补偿金额225.12万元；地上附属物厂房面积为745 平米，补偿标准每平米500元，补偿总金额 372.65万元。供地面积37.52亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 4127 万元

（十六）西平县人民广场东侧地块。位于雪松路与规划二路交叉口东南角。土地面积 81.91 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩6 万元整人民币；地上附属物无。供地面积 81.91亩，供地标准每亩80万元整人民币，总计金额6552.8万元。

（十七）西平县人民广场西侧地块。位于规划二路南侧、规划一路北侧、紫荆路东侧。土地面积 112.55 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；地上附属物无。供地面积 112.55 亩，供地标准每亩 80 万元整人民币，总计金额 9004万元。

（十八）凤鸣湖东侧地块。位于凤鸣路与柏亭大道交叉口。土地面积119.5 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩6万元整人民币；土地补偿金额717万元；地上附属物补偿厂房 39.75万元，养殖补偿额7.38 万元。供地面积 119.5 亩，供地标准每亩 110 万元整人民币，总计金额 13145 万元。

（十九）人民广场A地块。位于雪松路与规划一路交叉口西北角。土地面积121.95亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩

6 万元整人民币；已建。

（二十）人民广场B 地块。位于未来大道与雪松路交叉口西北角。土地面积87.68亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币；已建。

（二十一）六中周边。土地面积 1997 亩，拟征收国有建设用地纳入土地储备管理。其中土地补偿标准为每亩 6 万元整人民币。供地总计金额 76470 万元。

第四部分：结论意见

综上所述，本所律师经调查核实认为：

（一）西平县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

——本《法律意见书》正文结束——

第五部分：律师签署页

河南文苑律师事务所法律意见书签署页

本《法律意见书》正本五份，无副本。

河南文苑律师事务所（章）



经办律师：王辉 郭晓晓

本《法律意见书》的出具日为：2018年7月7日。

第六部分：附页

	
事业单位法人证书	
统一社会信用代码 1241282474577895XD	
名称	西平县土地收购储备中心
宗旨	为城镇国有土地管理提供服务，编制并组织实施全县土地收购储备规划和年度利用计划，制定并执行土地收购储备制度，对管理的土地进行收购储备管理。
业务范围	土地收购储备管理
住所	河南省西平县西平大道西段
法定代表人	朱永刚
经费来源	财政补助收入
开办资金	¥55万元
举办单位	西平县国土资源局
登记机关	
有效期	自2015年03月30日至2020年03月30日
	
国家事业单位登记管理局监制	

中华人民共和国
事业单位法人证书
(副本)

统一社会信用代码 1241282474577895XD



有效期自2015年03月30日至2020年03月30日

名称 西平县土地收购储备中心
宗旨 和 为城镇国有土地管理提供服务。 编制并
组织实施全县土地收购储备规划和年度利
用计划 制定并执行土地收购储备制度
业务范围 对应管理的土地进行收购储备管理
住所 河南省西平县西平大道西段
法定代表人 朱永刚
经费来源 财政补助收入
开办资金 ¥55万元
举办单位 西平县国土资源局
登记管理机关



国家事业单位登记管理局监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31410000418807303B

河南文苑

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：

2017

12

26



本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部

中华人民共和国司法部监制

执业机构 河南文苑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1411720111031033

法律职业资格
或律师资格证号 A26494117011136

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年06 月6 日



持证人 王新

性 别 男

身份证号 412801197107050615

执业机构 河南文苑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14117201711666474

法律职业资格
或律师资格证书号 A20144117243183



持证人 郭晓晓

性别 女

身份证号 412829199006186025

河南

室 69

河南钟秀律师事务所
关于 2018 年上蔡县土地储备项目
法律意见书

2018 年 8 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796



关于 2018 年上蔡县土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟非诉字第 016 号

第一章 前言

致：上蔡县土地储备开发管理中心

一、委托事项

根据河南钟秀律师事务所（简称“本所”）与上蔡县土地储备开发管理中心（简称“土储中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为 2018 年上蔡县土地收储项目使用 2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十九期）资金事宜，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的律师事务所，在本法律意见书签字的律师具有合法执业资格。本所经河南省司法厅确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

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、法规和规则发表法律意见；本所律师认定的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，对本次项目的准备工作进行了充分的尽职调查，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业主及项目中介已向本所律师提供的文件资料；对于出具法律意见书至关重要而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本次项目准备工作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，保证出具的法

律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就本次项目所涉及的法律问题进行核查，本法律意见书中涉及信用评级、项目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. 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本次项目对应的拟申请项目资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述，本所律师出具法律意见书如下：

第二章 正文

一、投资项目

（一）项目概述

1. 根据项目业主出具的资料及本所律师的实地勘察，地块项目情况如下：

项目名称：2018 年上蔡县土地储备项目

项目位置及范围：本项目分为 4 块宗地。1#地块位于英雄路以东，朝阳支路以西，兴业路以北，永昌路以南；2#地块位于朝阳市场以东，建成市场以西，重阳大道以北，谢祠路以南；3#地块位于蔡河路以东，商桶路以西，和谐大道以北，汝河路以南；HTXL-01 地块位于和谐大道与通明大道交叉口西南区域。

规划收储面积：481.26 亩

土地规划性质：商业、住宅、其他（市政基础设施）

项目资金总需求：46,590.60 万元

拟使用募集资金：35,800 万元

使用期限：5 年

预计地块未来出让总收益：65,162.92 万元

计划储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年-2023 年

自有资本金：10,790.60 万元

2. 项目地块审批情况

2018 年 7 月 12 日, 上蔡县国土资源局向上蔡县发展和改革委员会上报《关于上蔡县 2018 年第一批土地储备项目可行性研究报告的请示》(上国土[2018]158 号) 文件, 并于 2018 年 7 月 12 日收到上蔡县发展和改革委员会批复《关于上蔡县 2018 年第一批土地储备项目可行性研究报告的的批复》(上发改审批[2018]52 号) 文件, 本项目计划收储土地 4 宗, 储备土地面积 42.779 公顷, 其中商业用地 4.278 公顷, 住宅用地 27.806 公顷, 其他用地 10.695 公顷。具体内容包括对上述宗地的实施征收和土地一级开发。

2018 年 7 月, 上蔡县土地储备开发管理中心委托重庆同丰工程管理咨询有限公司出具《上蔡县 2018 年第一批土地储备项目可行性研究报告》, 报告结论为: 经估算, 项目总投资 46,590.6 万元。其中: 拆迁补偿费用为 40,352.70 万元, 土地征收费用为 3,015.90 万元, 建设期利息为 3222 万元。本项目建设工期 2 年: 第一年, 计划投资 26,000.00 万元, 占总投资的 55.81%; 第二年, 计划投资 20,590.60 万元, 占总投资的 44.19%, 项目土地出让收入总计为 65,162.92 万元。

3. 项目资金来源及投入情况

(1) 项目资金来源

项目估算总投资 46,590.60 万元。资金来源: 其中县财政匹配本金 10,790.6 万元, 占比 23.16%, 通过申请土地储备项目资金 35,800.00 万元, 占比 76.84%。

(2) 投入情况

本项目期限为 5 年。总投资 46,590.60 万元。

综上所述, 本所律师认为: 土地储备项目已列入土地收储计划, 且地块为可依法收储的土地。根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《2018 年驻马店市上蔡县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》, 在项目收益与融资自求平衡方面, 该地块可实现资金平衡。

(二) 项目业主

1. 项目业主基本情况

单位名称: 上蔡县土地储备开发管理中心

单位住所: 上蔡县蔡都镇北环路西段北侧

单位性质: 事业单位

单位法人：葛长虹

开办资金：10 万元

2. 项目业主的经营范围

上蔡县土地储备开发管理中心拥有《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为土地整理、征收、收购、收回、置换、储备、组织土地前期开发、采用招标拍卖、挂牌等竞价方式出让增加土地收益。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主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）项目业主具有土地储备资格，土地储备项目也纳入土地储备计划；（3）项目业主是符合规定，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）项目业主可使用项目所募集的资金。

二、中介机构及相关文件

（一）《专项评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所针对本次项目出具《2018 年驻马店市上蔡县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（上会豫报字[2018]第 0128 号），2018 年上蔡县土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2018 年上蔡县土地储备项目提供足够的资金支持，保证上蔡县土地储备项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年上蔡县土地储备项目还本付息要求，实现项目收入和融资资金自求平衡。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 914101003979364397），具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

（二）《信用评级报告》

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对本次项目出具了《2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府土地储备专项债券（十九期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”），评级结果：本期土地储备项目信用等级为 AAA。

中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2016 年 10 月 9 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》。中债资信为中国境内

注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期项目提供信用评级的主体资格。

（三）《法律意见书》

本所是经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31410000MD0171026N）。本所指派的贾付山、王晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2018 年度年检。

综上所述，会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均为合法成立，合法存续的服务机构，已对拟申请使用资金项目出具了专业性意见，可以作为此次项目申报的依据之一。

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

征地及拆迁费用占本项目总投资的比例较大，征地、拆迁工作风险防范也是本项目的重点工作。

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

在本次拟使用项目资金存续期内，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投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

第三章 结论

综上所述，本所律师认为：

- 1、上蔡县土地储备开发管理中心具备拟收土地储备工作的主体资格。
- 2、本次拟使用资金的土地收储项目，可实现项目收益与融资自求平衡。

本法律意见书一式四份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于 2018 年上蔡县土地储备项目法律意见书》之签字页）



河南钟秀律师事务所

负责人：贾付山

经办人：贾付山

经办人：王晖

2018 年 8 月 1 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。



发证机关:



发证日期:

2018年11月20日

5211-12
20080110

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

河南省司法厅

发证日期

2017年 1月 20日



持证人

贾付山

性 别

男

身份证号

412701196302150574



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

57244-02
2018/8/10

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199810574849		
法律职业资格证书 或律师资格证书			
发证机关	河南省司法厅	持证人	王晖
发证日期	2017年 1月 28日	性别	男
		身份证号	412701197406284037

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	

5204-02
20180808

河南钟秀律师事务所
关于 2018 年正阳县土地储备项目
法律意见书

2018 年 8 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于 2018 年正阳县土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟秀非诉字第 013 号

第一章 前言

致：正阳县土地储备开发中心

一、委托事项

根据河南钟秀律师事务所（简称“本所”）与正阳县土地储备开发中心（简称“土储中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为 2018 年正阳县土地收储项目使用 2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十九期）资金事宜，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经河南省司法厅确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

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、法规和规则发表法律意见；本所律师认定的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，对本次项目的准备工作进行了充分的尽职调查，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业主及项目中介已向本所律师提供的文件资料；对于出具法律意见书至关重要而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本次项目准备工作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，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就本次项目所涉及的法律问题进行核查,本法律意见书中涉及信用评级、项目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. 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本次项目对应的拟申请项目资金之目的使用,不得用作其他任何目的。

基于上述,本所律师出具法律意见书如下:

第二章 正文

一、投资项目

(一) 项目概述

1. 根据项目业主出具的资料及本所律师的实地勘察,地块项目情况如下:

项目名称:正阳县 2018 年土地储备项目

项目位置及范围:该项目位置分为 7 小块,共 3,919.53 亩。第一块:正确路北侧、维维大道东侧,洞宾路南侧、新高中西侧围合区域;第二块:正明路北侧、闾河路东侧、江国大道南侧、韦甲沟西侧围合区域;第三块:江国大道北侧、西四环路东侧、正确路南侧、维维大道西侧围合区域;第四块:交通路北侧、西四环路东侧、解放路南侧、维维大道西侧围合区域;第五块:江国大道南侧、清水路东侧、淮河路西侧、解放路北侧围合区域;第六块:江国大道北侧、西三环路东侧、光明路南侧、清水路西侧围合区域;第七块:北二环路南侧、陈庄路西侧、商周南路北侧、慎西大道东侧围合区域。

规划收储面积:3,919.53 亩

土地规划性质:住宅

项目资金总需求:78,625.00 万元

拟使用募集资金:62,900.00 万元

使用期限:5 年

预计地块未来出让总收益:192,599.17 万元

计划储备开始时间:2018 年

计划出让时间:2019 年-2023 年

自有资本金:15,725.00 万元

2. 项目地块审批情况

2018 年 7 月 13 日,正阳县人民政府核发《关于批转县国土资源局等部门 2018 年度正阳县土地储备计划的通知》(正政[2018]35 号)文件,确认同意正阳县国土资源、财政、人行等部门编制的《2018 年度正阳县土地储备开发计划》并转发各乡镇(街道)人民政府(办事处)、县政府部门。

2018 年 7 月 13 日,正阳县国土资源局向县发展和改革委员会作出《关于正阳县 2018 年第一批土地储备项目可行性研究报告的请示》(正国土[2018]175 号)。

2018 年 7 月 13 日,正阳县发展和改革委员会核发《关于正阳县 2018 年第一批土地储备项目可行性研究报告的批复》(正发改[2018]81 号),确认同意正阳县国土资源局实施正阳县 2018 年第一批土地储备项目。

3. 项目资金来源及投入情况

(1) 项目资金来源

投资项目总需求为 78,625.00 万元,其中自有资本金 15,725.00 万元,约占项目总投资的 20%;拟通过政府债券融资 62,900.00 万元,约占项目总投资的 80%。

(2) 投入情况

项目总投资 78,625.00 万元。其中:拆迁安置补偿费 54,281.74 万元,征地费用 17,544.35 万元,工程其他费用 89.57 万元,基本预备费 3,595.78 万元,建设期利息 3,113.55 万元。

综上所述,本所律师认为:土地储备项目已列入土地收储计划,且地块均为可依法收储的土地。根据上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具的《关于 2018 年驻马店市正阳县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》,在项目收益与融资自求平衡方面,该地块可实现资金平衡。

(二) 项目业主

1. 项目业主基本情况

名称:正阳县土地储备开发中心

性质：事业单位

住所：河南省正阳县西城区江国大道南侧

法定代表人：王小顺

开办资金：13 万元人民币

2. 项目业主的经营范围

正阳县土地储备开发中心拥有《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为根据城镇建设规划、土地利用总体规划，对收回、收购、置换、征用等方式取得的土地进行前期开发、整理、统一出让、优化配置土地资产。按照市场机制培育和完善土地市场，采用招标、拍卖、挂牌等竞价方式出让土地，增加土地收益，为加快城镇建设集聚资金。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主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）项目业主具有土地储备资格，土地储备已纳入土地储备计划；（3）项目业主是符合规定，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）项目业主可使用项目所募集的资金。

二、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）《专项评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所针对本次项目出具《2018 年驻马店市正阳县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（上会豫报字[2018]第 0131 号），根据报告，正阳县 2018 年土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为正阳县 2018 年土地储备项目提供足够的资金支持，保证正阳县 2018 年土地储备项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足正阳县 2018 年土地储备项目还本付息要求，实现项目收入和融资资金自求平衡。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 914101003979364397），具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

（二）《信用评级报告》

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对本次项目出具了《2018

年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府土地储备专项债券（十九期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”），评级结果：本期土地储备项目信用等级为 AAA。

中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2016 年 10 月 9 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》。中债资信为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期项目提供信用评级的主体资格。

（三）《法律意见书》

本所是经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31410000MD0171026N）。本所指派的贾付山、王晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2018 年度年检。

综上所述，会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均为合法成立，合法存续的服务机构，已对拟申请使用资金项目出具了专业性意见，可以作为此次项目申报的依据之一。

三、法律风险

1. 征地拆迁风险

征地及拆迁费用占本项目总投资的比例较大，征地、拆迁工作风险防范也是本项目的重点工作。

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

在本次拟使用项目资金存续期内，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投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

第三章 结论

综上所述，本所律师认为：

1、正阳县土地储备开发中心具备拟收土地储备工作的主体资格。

2、本次拟使用资金的土地收储项目，可实现项目收益与融资自求平衡。

本法律意见书一式四份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于 2018 年正阳县土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办人：贾付山

经办人：王晖

2018 年 8 月 1 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

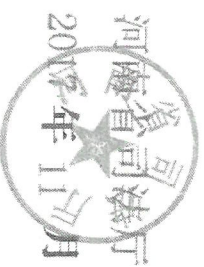


发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2017年11月20日



5A54-02
2017.11.20

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期



2017年 1月 28日



持证人

贾付山

性 别

男

身份证号

412701196302160574



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

57244-22
2018/5/31

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199810574849		
法律职业资格 或律师资格证书			
发证机关	河南省司法厅	持证人	王晖
发证日期	2017年 1月 28日	性别	男
		身份证号	412201197406284037

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	

8241-02
30808mm.

河南钟秀律师事务所
关于 2018 年确山县土地储备项目
法律意见书

2018 年 8 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于 2018 年确山县土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟非诉字第 012 号

第一章 前言

致：确山县土地储备开发中心

一、委托事项

根据河南钟秀律师事务所（简称“本所”）与确山县土地储备开发中心（简称“土储中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为 2018 年确山县土地储备项目使用 2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十九期）资金事宜，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的律师事务所，在本法律意见书签字的律师具有合法执业资格。本所经河南省司法厅确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

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、法规和规则发表法律意见；本所律师认定的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，对本次项目的准备工作进行了充分的尽职调查，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业主及项目中介已向本所律师提供的文件资料；对于出具法律意见书至关重要而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本次项目准备工作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，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就本次项目所涉及的法律问题进行核查，本法律意见书中涉及信用评级、项目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. 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本次项目对应的拟申请项目资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述，本所律师出具法律意见书如下：

第二章 正文

一、投资项目

（一）项目概述

1. 根据项目业主出具的资料及本所律师的实地勘察，地块项目情况如下：

项目名称：2018 年确山县土地储备项目

项目位置及范围：位于确山县城市新区，四至范围一东至中原大道，西至西环路，南至规划支路，北至 S334 省道。

规划收储面积：1883.00 亩

土地规划性质：商业、居住

项目资金总需求：57,255.50 万元

拟使用募集资金：共 4 亿元，首期募集 2.5 亿元，未来募集 1.5 亿元

使用期限：5 年

预计地块未来出让总收益：78,325.16 万元

计划储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年-2023 年

项目自筹资金：17,255.50 万元

2. 项目地块审批情况

2017 年 9 月 25 日，确山县国土资源局向确山县人民政府上报《确山县国土

资源局关于请求批准2018年土地储备计划和2018年度土地储备项目收支计划报告》（确国土[2017]289号）文件，并于2017年9月30日收到确山县人民政府批复《确山县人民政府关于2018年土地储备计划和2018年度土地储备项目收支计划报告的批复》（确政文[2017]101号）文件，同意2018年土地储备计划和2018年度土地储备项目收支计划。

2018年7月12日，确山县发展与改革委员会核发《关于确山县水韵太极小镇土地储备项目可研报告的批复》，确认同意确山县国土资源局《确山县水韵太极小镇土地储备项目可行性研究报告》的内容。

3. 项目资金来源及投入情况

（1）项目资金来源

由河南省人民政府发行土地储备专项债券并转贷给确山县人民政府4亿元，本期发行2.5亿元，自筹资金17,255.50万元。

（2）投入情况

项目总投资57,255.50万元。资金筹措方式为建设单位自筹和使用项目资金，自筹资金17,255.50万元，土地储备项目资金40,000.00万元。

综上所述，本所律师认为：土地储备项目已列入土地收储计划，且地块为可依法收储的土地。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《2018年驻马店市确山县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，在项目收益与融资自求平衡方面，该地块可实现资金平衡。

（二）项目业主

1. 项目业主基本情况

单位名称：确山县土地储备开发中心

单位住所：确山县新民路149号

单位性质：事业单位

单位法人：李顺领

开办资金：12.2万元

2. 项目业主的经营范围

确山县土地储备开发中心拥有《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为合理利用地与地产开发和交易提供咨询与评价服务；地产与信息咨询服务；土地

开发服务；土地收购储备服务；国有经营性土地招标、挂牌、拍卖、出让服务。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主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）项目业主具有土地储备工作资格，土地储备已纳入土地储备计划；（3）项目业主是符合规定，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）项目业主可使用专项债券发行后所募集的资金。

二、中介机构及相关文件

（一）《专项评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所针对本次专项债券项目出具《2018 年驻马店市确山县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（上会豫报字[2018]0123 号），根据报告，2018 年确山县土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2018 年确山县土地储备项目提供足够的资金支持，保证确山县土地储备项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年确山县土地储备项目专项债券还本付息要求，实现项目收入和融资资金自求平衡。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 914101003979364397），具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

（二）《信用评级报告》

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对本次项目出具了《2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府土地储备专项债券（十九期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”），评级结果：本期土地储备项目信用等级为 AAA。

中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2016 年 10 月 9 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》。中债资信为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期项目提供信用评级的主体资格。

（三）《法律意见书》

本所是经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31410000MD0171026N）。本所指派的贾付山、王晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2018 年度年检。

综上所述，会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均为合法成立，合法存续的服务机构，已对拟申请使用资金项目出具了专业性意见，可以作为此次项目申报的依据之一。

三、法律风险

1. 征地拆迁风险

征地及拆迁费用占本项目总投资的比例较大，征地、拆迁工作风险防范也是本项目的重点工作。

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

在本次拟使用项目资金存续期内，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投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

第三章 结论

综上所述，本所律师认为：

- 1、确山县土地储备开发中心具备拟收土地储备工作的主体资格。
- 2、本次拟使用资金的土地收储项目，可实现项目收益与融资自求平衡。

本法律意见书一式四份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于 2018 年确山县土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办人：贾付山

经办人：王晖

2018 年 8 月 1 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:



发证日期:

2018年11月20日

201808010

5A11-12

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证



发证机关

发证日期

2017年 1月 20日



持证人

贾付山

性别

男

身份证号

412701196302150574



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

57204-02
2018/5/31

执业机构	河南坤元律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199810574849	持证人	王晖
法律职业资格 或律师资格证书		性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	412701197406284037
发证日期	2017年 1月 28日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	

8241-22
39848mm.

河南钟秀律师事务所
关于 2018 年汝南县土地储备项目之
法律意见书

2018 年 8 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于 2018 年汝南县土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟非诉字第 015 号

第一章 前言

致：汝南县土地储备开发管理中心

一、委托事项

根据河南钟秀律师事务所（简称“本所”）与汝南县土地储备开发管理中心（简称“土储中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为 2018 年汝南县土地储备项目使用 2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十九期）资金的事宜，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的律师事务所，在本法律意见书签字的律师具有合法执业资格。本所经河南省司法厅确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

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、法规和规则发表法律意见；本所律师认定的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，对本次项目的准备工作进行了充分的尽职调查，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业主及项目中介已向本所律师提供的文件资料；对于出具法律意见书至关重要而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本次项目准备工作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，保证出具的法

律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就本次项目所涉及的法律问题进行核查,本法律意见书中涉及信用评级、项目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. 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本次项目对应的拟申请项目资金之目的使用,不得用作其他任何目的。

基于上述,本所律师出具法律意见书如下:

第二章 正文

一、投资项目

(一) 项目概述

1. 根据项目业主出具的资料及本所律师的实地勘察,地块项目情况如下:

项目名称:2018 年汝南县土地储备项目。

项目位置及范围:该项目位于宿鸭湖街道办事处宋庄居委会,土地收储面积 806.00 亩,东至西城大道、西至汝阳路、南至南海大道、北至汝宁大道。

规划收储面积:806.00 亩

土地规划性质:商业、住宅

项目资金总需求:5,279.40 万元

拟使用募集资金:5,000.00 万元

使用期限:5 年

预计地块未来出让总收益:99,110.90 万元

计划储备开始时间:2018 年

计划出让时间:2019 年-2023 年

自有资本金:279.40 万元。

2. 项目地块审批情况

2017 年 3 月 24 日,汝南县人民政府发布《关于汝南县 2016 年度第二批城市建设征收土地方案的公告》,确认《汝南县 2016 年度第二批城市建设征收土地

方案》于 2017 年 3 月 19 日经河南省人民政府批准（豫政土[2017]156 号）。

2017 年 4 月 14 日，汝南县国土资源局发布《征地补偿安置方案公告》（汝国土告[2017]2 号），公布了汝南县 2016 年度第二批城市建设用地明细表。

2018 年 7 月 5 日，汝南县国土资源局向汝南县政府上报《关于制定汝南县 2018 年土地储备计划的请示》（汝国土[2018]191 号）并附汝南县 2018 年土地储备计划，并于 2018 年 7 月 6 日收到汝南县人民政府批复《关于汝南县 2018 年土地储备计划的批复》（汝政文[2018]102 号），确认同意《汝南县 2018 年土地储备计划》，土地储备总规模 9,221.00 亩，其中，新增土地 6,025.00 亩，存量土地 3,196.00 亩。

2018 年 7 月 13 日，汝南县发展与改革委员会核发《关于汝南县宿鸭湖宋庄社区土地储备项目可行性研究报告的批复》（汝发改[2018]65 号），确认同意汝南县国土资源局提交的《汝南县宿鸭湖宋庄社区土地储备项目可行性研究报告》的内容。

3. 项目资金来源及投入情况

（1）项目资金来源

项目总投资为 5,279.40 万元，土地收储基本费 4,836.00 万元，不可预见费 193.40 万元，收储期利息 250.00 万元。由河南省人民政府发行土地储备专项债券并转贷给汝南县人民政府 5,000.00 万元，收储单位自筹 279.40 万元。

（2）投入情况

本项目建设期为 5 年。总投资 5,279.40 万元。

综上所述，本所律师认为：土地储备项目已列入土地收储计划，且地块均为可依法收储的土地。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《2018 年驻马店市汝南县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，在项目收益与融资自求平衡方面，该地块均可实现资金平衡。

（二）项目业主

1. 项目业主基本情况

名称：汝南县土地储备开发管理中心

住所：河南省汝南县汝宁镇西小庄 068 号

法定代表人：王志松

开办资金：2 万元人民币

2. 项目业主的经营范围

汝南县土地储备开发管理中心拥有《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为增强政府对土地供应的调控力度服务。对收回、收购、置换、征用等方式取得的土地进行前期开发整理、采用招标、拍卖、挂牌等竞价方式出让土地。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主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）项目业主具有土地储备资格，土地储备已纳入土地储备计划；（3）项目业主是符合规定，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）项目业主可使用项目募集的资金。

二、中介机构及相关文件

（一）《专项评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所就本次发行出具了《2018 年驻马店市汝南县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（上会豫报字[2018]0124-02 号），根据报告，2018 年汝南县土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2018 年汝南县土地储备提供足够的资金支持，保证汝南县土地储备项目的顺利实施。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年汝南县土地储备还本付息要求，实现项目收入和融资资金自求平衡。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 914101003979364397），具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

（二）《信用评级报告》

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对本次专项债券项目出具了《2018 年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府土地储备专项债券（十九期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”），评级结果：本期土地储备项目信用等级为 AAA。

中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2016 年 10 月 9 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》。中债资信为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期项目提供信用评级的主体资

格。

（三）《法律意见书》

本所是经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31410000MD0171026N）。本所指派的贾付山、王晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2018 年度年检。

综上所述，会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均为合法成立，合法存续的服务机构，已对拟申请使用资金项目出具了专业性意见，可以作为此次项目申报的依据之一。

三、法律风险

1. 征地拆迁风险

征地及拆迁费用占本项目总投资的比例较大，征地、拆迁工作风险防范也是本项目的重点工作。

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

在本次拟使用项目资金存续期内，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投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

第三章 结论

综上所述，本所律师认为：

- 1、汝南县土地储备开发管理中心具备拟收土地储备工作的主体资格。
 - 2、本次拟使用资金的土地收储项目，可实现项目收益与融资自求平衡。
- 本法律意见书一式四份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于 2018 年汝南县土地储备项目法律意见书》之签字页）



河南钟秀律师事务所

负责人：贾付山

经办人：贾付山

经办人：王晖

2018 年 8 月 1 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31410000MD0171026N

河南钟秀

律师事务所，符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

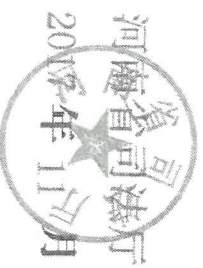


发证机关:

河南省司法厅

发证日期:

2018年11月20日



201808010

5A114-102

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期



2017年 1月 28日



持证人 贾付山

性 别 男

身份证号 412701196302150574



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

57204-02
2018/5/31

执业机构	河南钟秀律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101199810574849		
法律职业资格 或律师资格证书			
发证机关	河南省司法厅	持证人	王晖
发证日期	2017年 1月 2日	性别	男
		身份证号	412701197406284037

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	

8241-02
30808mm.

河南良策律师事务所
关于 2018 年新蔡县土地收储项目
法律意见书

中国 新蔡

地址：新蔡县畜牧局临街二楼（新蔡县人民法院东150米路北）
邮编：463500
电话：0396—5961348
电子信箱：lcls5961348@126.com

河南良策律师事务所 关于 2018 年新蔡县土地收储项目 法律意见书

良策（2018）001号

致：新蔡县土地收购储备中心

河南良策律师事务所（以下简称“本所”）接受新蔡县土地收购储备中心（以下简称“新蔡县土地收购储备中心”）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具的含义如：

新蔡县土地收购储备中心	指	新蔡县土地收购储备中心
新蔡县政府	指	新蔡县人民政府
北湖公园片区土地储备项目	指	新蔡县北湖公园片区土地储备项目

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤

勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向新蔡县土地收购储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了新蔡县土地收购储备中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向新蔡县土地收购储备中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、新蔡县土地收购储备中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、新蔡县土地收购储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这

些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为新蔡县土地收购储备中心拟申请使用2018年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十九期），期限是5年期，债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

新蔡县土地收购储备中心现持有统一社会信用代码为124128287834018892的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为保护与合理利用土地提供技术服务、土地储备整理；评估与咨询”，住所为“新蔡县西环路中段”，法定代表人为：胡佳俊，经费来源：财政补助收入。开办资金：10万元，举办单位为：新蔡县国土资源局，登记管理机关新蔡县事业单位登记管理局，有效期自2017年4月18日至2022年4月18日。

根据新蔡县人民政府于2018年1月18日颁布新政文[2018]4号《新蔡县人民政府关于同意编制2018年度土地储备计划的批复》，新蔡县人民政府授予新蔡县土地收购储备

中心对新蔡县北区公园片区2810亩土地整理权，由县人民政府下发土地整理储备实施计划，区中心具体负责工作。新蔡县土地收购储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为新蔡县土地收购储备中心系经县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位， 并已获得新蔡县人民政府的授权，具备负责拟收储土地的土地整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据新蔡县土地收购储备中心的说明，本期项目申请使用资金计划用于北湖公园片区土地储备项目，募投基本情况如下：

募投项目	四至范围	项目概况	预计分年投资 计划
新蔡县北湖 公园片区土 地储备项目	东北至滨河大道，南至 洪河大道、袁庄路，西 至工业大道、农校路， 东至振兴路	本项目建设内容 为土地及地上附 属物补偿等。土地 收储面积2810亩。	根据地块实际 整理进度安排 资金使用

根据新蔡县土地收购储备中心的说明，上述三个募投项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

序号	项目简称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积
1	北湖公园 片区土地 储备项目	东北至滨河大道，南至洪河 大道、袁庄路，西至工业大 道、农校路，东至振兴路	国有土地	商业用地	2810 亩

三、拟收储土地项目调查情况

（一）北湖公园片区地块

根据新蔡县政府出具的新政文[2018]4号《新蔡县人民政府关于同意编制2018年度土地储备计划的批复》，同意新蔡县土地收购储备中心的请示见，将北湖公园片区地块列入2018年度土地储备计划。

新蔡县人民政府授权新蔡县土地收购储备中心具体实施北湖公园片区地块收储计划。地块和地上物实施拆迁整理，补偿价款总计74332.01万元（包括但不限于土地补偿、安置解除租赁关系的及企业权属的高、低压电切改拆除等全部费用及达到新蔡县国土地收购储备中心的交付标准前发生的一切其他费用）。

（二）信用评级机构及评级报告

发行人委托中债资信评估有限公司（以下简称“中债资信”）作为本期债券的信用评级机构。

1. 信用评级机构

中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局于

2016年10月9日核发的统一社会信用代码为911100005603970936的《营业执照》以及中国人民银行于1997年12月16日批复的《关于中债资信评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547号）。中债资信为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期项目提供信用评级的主体资格。

2. 评级报告

中债资信出具了《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》”），评级结果：2018年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十九期）信用等级为AAA。

综上，本所律师认为：中债资信为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

（三）法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所作为本期项目的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的国有律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年12月29日核发的统一社会信用代码为314100000600421573的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并

加盖公章。

本所律师认为：河南良策律师事务所系经批准依法设立且合法存续的国有制律师事务所，具备为本期项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（四）审计机构及专项评价报告

发行人委托河南百盛会计师事务所（普通合伙）（以下简称“河南百盛”）作为本期项目的审计机构。

1. 审计机构

河南百盛现持有郑州市工商行政管理局专业分局于2015年7月23日核发的统一社会信用代码为914101005516173817的《营业执照》、河南省财政局于2015年8月27日核发的执业证书编号为41010076的《会计师事务所执业证书》

本所律师认为：河南百盛系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期项目出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

2018年7月12日，河南百盛出具《2018年新蔡县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（豫百盛专审字（2018）第7—001号，以下简称“《专项评价报告》”），认为本期项目使用2018年河南省驻马店市土地储备专项债

券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十九期）资金可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为新蔡县土储项目提供足够的资金支持，保证新蔡县土储项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足使用2018年河南省驻马店市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十九期）资金还本付息要求。

综上，本所律师认为：信用评级机构、律师事务所、会计师事务所均为合法成立、合法存续的中介服务结构，对拟申请使用资金的项目出具的专项意见，可以作为此次项目的申报依据之一。

四、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）为本项目提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

（二）新蔡县土地储备中心具有储备土地的主体资格

（三）本项目的偿债保障措施符合相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《河南良策律师事务所关于新蔡县土地储备项目法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正五份，无副。

河南良策律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

2018年8月1日