

河南钟秀律师事务所  
关于兰考县 2019 年第一批土地储备项目  
法律意见书

2018 年 12 月

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

# 关于兰考县 2019 年第一批土地储备项目

## 法律意见书

[2018]豫钟非诉字第 040 号

### 第一章 前言

致：兰考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”）与兰考县土地储备开发中心签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为兰考县 2019 年第一批土地储备项目使用资金事宜，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、确认等；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性记载、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主体及项目中介机构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实施主体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、项目实施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. 本所律师同意项目实施主体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主体为本次项目对应的拟申请专项债券资金之目的使用，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、项目基本情况

#### （一）项目概述

1. 根据项目实施主体出具的资料及本所律师的实地勘察，项目情况如下：

项目名称：兰考县 2019 年第一批土地储备项目

项目位置及范围：涉及兰考县城东社区、城南社区、城西社区、城北社区、城春社区、孙庄、豆寨、范楼、韩村、鲁屯、蔡楼、郭铎寨、五里铺、康寨村、五爷庙、谷营三村、胡集、牛王庙、朱庄、庙台村、惠窑村、二坝寨村、狮子固村、薛楼村、西陈寨、崔庄、杨山寨等 27 个村庄社区。如下：

序号	储备地块所处位置	面积 (公顷)	折亩面积 (亩)
1	文体路北侧、济阳大道西侧	23.00	345
2	济阳大道东侧、新一高西侧	8.33	125
3	林泉路北侧、兰坝路西侧	18.53	278
4	兰坝路东侧、东辰路北侧	26.40	396
5	东辰路北侧、东明大道西侧	11.53	173
6	健康路北侧、济阳大道西侧	40.00	600

7	人民路北侧、麒麟湖东侧	40.00	600
8	健康路北侧、兰商干渠南侧	16.00	240
9	兰商干渠南侧、东明大道西侧	33.33	500
10	车站路北侧、中山路南侧	33.33	500
11	车站路南侧、济阳大道西侧、陇海路北侧	100.00	1500
12	陇海路南侧、310 国道两侧	33.33	500
13	三义路西侧、中州路北侧	8.80	132
14	240 国道西侧、陇海铁路南侧	166.67	2500
15	310 国道南侧、郑徐高铁站广场北侧	11.20	168
16	航海路南侧、240 国道西侧	51.53	773
合计		621.99	9330

规划收储面积：621.99 公顷

土地规划性质：住宅、工业、文化娱乐、其他

项目资金总需求：112,000 万元

拟申请使用债券资金：89,600 万元

预计地块出让总收入：523,796.55 万元

财政安排资金：22,400 万元

使用期限：5 年

计划储备时间：2018 年 6 月至 2019 年 6 月

计划出让开始时间：2019 年 7 月

## 2. 项目地块审批情况

2018 年 11 月 17 日，兰考县人民政府下发《关于批转县国土资源局等部门 2019 年度兰考县土地储备开发计划的通知》（兰政文〔2108〕91 号）文件，县政府同意县国土资源局、财政、人行等部门编制的《2019 年度兰考县土地储备开发计划》。

2018 年 11 月 24 日，兰考县发展和改革委员会下发《关于兰考县 2019 年第

一批土地储备项目的批复》（兰发改审批〔2018〕97号）文件，文件指出兰考县发展和改革委员会已收悉《兰考县2019年第一批土地储备项目可行性研究报告的请示》（兰国土资〔2018〕337号），原则同意实施2019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

本项目总投资为112,000万元，资金来源包括县财政投资22,400万元，占项目总投资的20%，拟申请土地储备专项债券融资89,600万元，占项目总投资的80%。

#### （2）投入情况

本项目总投资主要包括第一部分费用（包括土地征收费用、征地服务费用、土地平整费用）、第二部分费用（包括建设单位管理费、前期工作咨询费）、预备费、建设期利息等。

经计算，项目总投资为112,000万元，其中第一部分费用为104,365.71万元，第二部分费用为1,301.69万元，预备费3,698.36万元，建设期利息2,634.24万元。

综上所述，本所律师认为：投资项目均已经列入土地储备计划，且地块均为可依法收储的土地。根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《兰考县2019年第一批土地储备项目收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》（北方亚事咨评字〔2018〕第01-244号），在项目收益与融资自求平衡方面，该项目可实现资金平衡。

#### （二）项目实施主体

名称：兰考县土地储备开发中心

住所：河南省兰考县中原路33号

法定代表人：翟世栋

经费来源：财政补助收入

开办资金：6.7万元

机构性质：事业单位

宗旨和业务范围：加强土地节约集约利用，实现土地宏观调控。土地收购、

土地储备、土地前期开发利用。

综上所述，本所律师认为：（1）项目实施主体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）项目实施主体具有土地储备工作经营资格及能力；（3）项目实施主体是符合规定，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）根据规定，项目实施主体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》

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）就本次项目出具了《兰考县2019年第一批土地储备项目收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》（北方亚事咨评字[2018]第01-244号），根据报告，兰考县2019年第一批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2019年兰考县土地储备项目提供足够的资金支持，保证兰考县土地储备项目的顺利施工。同时，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2019年兰考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。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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91110101MA001W1Y48），具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

### （二）《法律意见书》

本所是经河南省司法厅批准设立并合法存续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）且2018年度考核合格。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、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，进而影响项目收益的平衡。

## 3. 利率波动风险

在本次项目使用专项资金期内，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，进而影响项目收益的平衡。

### 第三章 结论

综上所述，本所律师认为：

- 1、兰考县土地储备开发中心具备土地储备工作的主体资格。
- 2、兰考县 2019 年第一批土地储备项目已列入兰考县 2019 年度土地储备计划。
- 3、在本法律意见书出具日前，兰考县 2019 年第一批土地储备项目已经取得相关批复文件，符合土地储备项目的相关规定。
- 4、为本次项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

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兰考县 2019 年第一批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

经办律师：贾付山

经办律师：王晖

2018 年 12 月 17 日

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 26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	河南省郑州市司法局 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	

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  
或律师资格证号

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017年 1月 2日



持证人 王晖

性别 男

身份证号 412701197406284037

### 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	河南省郑州市司法厅 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	

# 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