

河南钟秀律师事务所
关于 2019 年汝南县土地储备项目
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 2019 年汝南县土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟非诉字第 052 号

第一章 前言

致：汝南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”）与汝南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 2019 年汝南县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，项目情况如下：

项目名称:2019年汝南县土地储备项目

项目位置及范围:位于汝南县新蔡大道、湖滨大道、新阳高速、东城大道围合的区域内。如下表所示：

名称	位置范围	收储面积(亩)	省政府批文
宗地一	东至汝阳路、西至湖滨大道、南至南海大道、北至空地	400	豫政土(2016)629号 豫政土(2017)97号
宗地二	东至东城大道、西至干渠、南至银洼、北至中汇国际	400	豫政土(2013)761号 豫政土(2013)799号
宗地三	东至梁祝大道、西至一支渠、南至刘屯村委、北至国道328(淮西大道)	550	豫政土(2014)260号 豫政土(2014)259号
宗地四	东至西城大道、西至保城路、南至崇善路、北至崇德路	220	豫政土(2016)629号

宗地五	东至垃圾处理厂、西至西城大道、南至发电厂、北至绿佳电动车厂	230	豫政土(2014)561号
宗地六	东至梁祝大道、西至西城大道、南至新阳高速、北至创新路	350	豫政土(2010)648号
宗地七	东至付楼村委、西至灌阳路、南至淮西大道、北至建业路	300	豫政土(2010)573号 豫政土(2010)671号 豫政土(2013)1189号
合计		2450	

规划收储面积：2450 亩

土地规划性质：商住、工业、其他

项目资金总需求：50,223.69 万元

拟申请使用债券资金：40,100.00 万元

预计地块未来出让总收入：80,830.59 万元

项目资本金：10,123.69 万元

使用期限：5 年

计划储备时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2024 年

2. 项目批复文件

2018 年 12 月 14 日，汝南县人民政府下发《关于汝南县 2019 年土地储备计划的批复》（汝政文〔2018〕188 号），同意汝南县国土资源局制定的《汝南县 2019 年土地储备计划》（汝国土〔2018〕344 号）。

2018 年 12 月 14 日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县土地储备项目可行性研究报告的批复》（汝发改投资〔2018〕10 号），同意汝南县国土资源局《关于汝南县土地储备项目可行性研究报告的申请》（汝国土〔2018〕303 号）。

2010 年 8 月 11 日，河南省人民政府下发《关于汝南县 2010 年度第一批乡

镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2010〕671号）；2010年6月17日，河南省人民政府下发《关于汝南县2010年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2010〕573号）；2013年11月12日，河南省人民政府下发《关于汝南县2013年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕1189号）。合计共征收土地面积661.37亩，此次纳入收储计划面积300亩。

2010年6月18日，河南省人民政府下发《关于汝南县2010年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2010〕648号），共征收土地面积483.28亩，此次纳入收储计划面积350亩。

2016年5月11日，河南省人民政府下发《关于汝南县2015年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕629号）；2017年3月13日，河南省人民政府下发《关于汝南县2016年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕97号）。共征收土地面积640.59亩，此次纳入收储计划面积620亩。

2014年3月18日，河南省人民政府下发《关于汝南县2013年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2014〕259号）；2014年3月18日，河南省人民政府下发《关于汝南县2013年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2014〕260号）。合计征收土地面积848.31亩，此次纳入收储计划面积550亩。

2014年5月16日，河南省人民政府下发《关于汝南县2013年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2014〕561号），征收土地面积470.10亩，此次纳入收储计划面积230亩。

2013年6月8日，河南省人民政府下发《关于省道333汝南县城区段改建工程建设用地的批复》（豫政土〔2013〕761号）；2013年6月13日，河南省人民政府下发《关于汝南县2012年度第八批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕799号）。合计征收土地面积727.77亩，此次纳入收储计划面积400亩。

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资金10,123.69万元，申请土地储备专项债券资金40,100.00万元。

（2）投入情况

项目总投资 50,223.69 万元。其中：工程建设费用为 12,379.81 万元，工程建设其他费用为 32,452.77 万元，基本预备费 3,586.61 万元，建设期利息 1,804.50 万元。

综上所述，本所律师认为：本项目已经列入土地储备计划，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《2019 年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，该项目可实现资金平衡。

（二）项目实施主体

单位名称：汝南县土地储备开发中心

单位住所：河南省汝南县汝宁镇西小庄 068 号

单位性质：事业单位

单位法人：王志松

开办资金：20,000.00 元

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》

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《2019 年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》，根据报告，2019 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 2019 年汝南县土地储备项目提供足够的资金支持，保证汝南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 年汝南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）《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、汝南县土地储备开发中心具备土地储备工作的主体资格。
- 2、2019 年汝南县土地储备项目可使用本次项目募集资金。
- 3、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 2019 年汝南县土地储备项目法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：王晖

2018 年 12 月 18 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 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	

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