

河南安实律师事务所
关于郑州市经济技术开发区
锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目
之
法律意见书

地 址：郑州市商务外环路 7 号立基上东国际 22 层

电 话：0371-55290259

传 真：0371-55290259

邮 编：450000

河南安实律师事务所
关于郑州市经济技术开发区锦绣花园二期
棚户区改造宗地五、宗地六项目
法律意见书

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《财政部关于报送2020年地方政府债券需求的通知》（财预〔2019〕212号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南安实律师事务所（以下简称“本所”）作为郑州市经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券申请使用事宜，出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并根据本所律师对有关事实的了解和对有

关法律的理解发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本法律意见书仅供申请使用本期专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为申请使用本期专项债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

4、本所出具法律意见书的前提是委托人保证其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、附本材料或口头证言，保证向本律师提供的上述材料不存在重大遗漏和虚假陈述，有关材料上的所有签字或印章真实，有关复印件、副本与原件、正本一致。

5、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件以及有关的其他中介机构出具的书面报告或专业意见就该等事实发表法律意见书。

6、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对与本项目申请使用政府专项债券的合法性及有重大影响的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。

7、本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于该等文件所涉内容，本所律师并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

8、本所律师同意部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证

券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、郑州市经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目基本情况

郑州市经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目均为有自身收益的公益性项目，共计划安置郑州国际物流园区内贾堂、螺蛳湖、范庄、小杜庄、潘店寨、常庄、后杨七个村庄村民。建设周期36个月，开工日期2018年6月，预计完工日期2021年6月。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日项目基本情况如下：

1、项目概况

1) 锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目

本项目位于嬉雨东路以南、傲雪路以北、智通南街以东、文通街以西围合区域。计划安置约333户，约1,166人。本项目建设规划总用地34,675.94m²（约52.01亩），拟规划总建筑面积159,066.55m²，拟规划地上总建筑面积121,365.00m²（其中：住宅116,928.80m²、社区服务3,208.74m²、配套商业1,064.13m²、开闭所144.33m²，门卫19m²）；地下总建筑面积37,701.55m²（其中，地下机动车库（含人防工程）30,419.60m²，地下非机动车库7,281.95m²等建筑工程）。居住户数约1,188户，其中120户型476套，90型356套，60型356套（户型比为4:3:3），机动车位1,232辆（其中充电桩127辆），非机动车位2,137辆。

本项目建设总投资：78,628.88万元。其中，建设投资：75,342.20万元，建设期利息：3,286.68万元。

2) 锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目

本项目位于嬉雨东路以南、傲雪路以北、文通街以东，凤栖街以西围合区域。计划安置约 285 户，约 1,001 人。锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目建设规划总用地 29,919 m²（约 44.88 亩），拟规划总建筑面积 136,791.49 m²，拟规划地上总建筑面积 104,715.50 m²（其中：住宅 100,426.80 m²、社区服务 2,156.21 m²、配套商业 1,970.93 m²、开闭所 142.56 m²，门卫 19 m²）；地下总建筑面积 32,075.99 m²（其中，地下机动车库（含人防工程）25,792.92 m²，地下非机动车库 6,283.07 m²等建筑工程）。居住户数约 1,056 户，其中 120 户型 422 套，90 型 317 套，60 型 317 套（户型比为 4:3:3），机动车位 1,099 辆（其中充电桩 114 辆），非机动车位 1,927 辆。

本项目建设总投资：67,698.38 万元。其中，建设投资：64,868.62 万元，建设期利息：2,829.76 万元。

2、项目批复文件

1) 经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目已取得批复文件如下：

2017 年 11 月 6 日取得郑州经济技术开发区环境保护局郑经环建[2017]108 号批复，同意按照《郑州景绣前程置业有限公司郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目环境影响报告表》的内容和建议，同意按照《报告表》所列项目的性质、规模、地点、环境保护对策进行项目建设。

2018 年 10 月 26 日郑州经济技术开发区经济发展局做出郑经经发审〔2018〕31 号批复，同意郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目可行性研究报告内容。

2018 年 11 月 19 日取得《建设用地规划许可证》郑规地字第 410100201829079 号，本项目用地符合城乡规划要求。

2019年3月22日，锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目取得豫（2019）中牟县不动产权第0105967号《国有建设用地使用权证》。

2) 经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目已取得批复文件如下：

2017年11月6日取得郑州经济技术开发区环境保护局郑经环建[2017]109号批复，同意按照《郑州景绣前程置业有限公司郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目环境影响报告表》的内容和建议，同意按照《报告表》所列项目的性质、规模、地点、环境保护对策进行项目建设。

2018年10月25日郑州经济技术开发区经济发展局做出郑经经发审（2018）30号批复，同意郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目可行性研究报告内容。

2018年11月19日取得《建设用地规划许可证》郑规地字第410100201829080号，本项目用地符合城乡规划要求。

2019年3月22日，锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目取得豫（2019）中牟县不动产权第0105966号《国有建设用地使用权证》。

3、项目单位

（1）主管部门

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。

（2）实施机构

郑州国际物流园区管理委员会系依法设立、合法存续的机关单位，为项目实施机构，负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作，具备以本项目申请2020年地方政府专项债券的主体资格。

综上，本所律师认为：拟申请本期债券募集资金的锦绣花园二期棚户区改造

宗地五、宗地六项目符合产业政策及地区发展规划，项目为具有自身收益的公益性项目，已被纳入 2019 年国家棚户区改造计划，并取得相关行政审批许可手续，项目单位亦符合规定，故该项目拟申请本期债券募集资金符合相关规定。

二、投资估算与资金筹措

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目总投资规模为 7.86 亿元，政府统筹安排 4.36 亿元（其中项目资本金 1.57 亿元，占项目总投资的 20%），剩余 3.50 亿元拟通过使用政府专项债券的方式筹集，已发行 0.55 亿元，其中：计划 2020 年申请使用棚改专项债 1.50 亿元，2021 年申请使用棚改专项债 1.45 亿元，2020 年前期未发行，本次申请发行 0.30 亿元。。

锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目总投资规模为 6.77 亿元，政府统筹安排 3.77 亿元（其中项目资本金 1.35 亿元，占项目总投资的 20%），剩余 3.00 亿元拟通过使用政府专项债券的方式筹集，已发行 0.45 亿元，其中：计划 2020 年申请使用棚改专项债 1.20 亿元，2021 年申请使用棚改专项债 1.35 亿元，2020 年前期未发行，本次申请发行 0.25 亿元。

锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目的申报需求将严格按照郑州市年度地方政府专项债务新增限额规定。本项目获得的专项债务收入、安排的支出、还本付息费用全部纳入政府性基金预算管理。

三、项目收益及融资平衡情况

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目可用于收益平衡的住宅用地 71.2 亩和工业用地 206.3 亩，出让地块位置位于郑州市经济技术开发区。债券募投项目收益为土地挂牌交

易产生的现金流入，根据《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市中心城区储备土地成本核算管理办法（暂行）的通知》（郑政办〔2014〕57号）文件相关政策，“按土地出让起始价的65%拨付成本，剩余部分扣除中央、省及市按规定提留部分后，净收益留归区（含开发区）财政”。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所经过测算出具《2020年郑州市经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（致同专字〔2020〕第410FC0028号），假设融资成本利率4.5%的情况下，预计债券资金使用人募投项目下土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，在资金使用人募投项目下土地挂牌出让分别以2016年至2018年GDP平均增速6.87%的100%、90%和80%为土地价格的增长率时，均可实现现金流的完全覆盖。按项目首次使用专项债券存续期的第五年全部出售完土地；按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.31；按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.27；按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.23。认为2020年地方政府新增棚改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，为郑州市国际物流园区棚改提供足够的资金支持，保证郑州市国际物流园区棚改工程项目即锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目的顺利施工。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2020年地方政府新增棚改专项债券还本付息要求。

综上，本所律师认为，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够偿还融资本金

和利息，项目收益可以覆盖融资成本，满足项目收益与融资自求平衡的要求，资金无法偿还风险较低。

四、本期债券的服务机构及相关文件

1、会计师事务所

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托对本项目对应的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《2020年郑州市经济技术开发区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（致同专字（2020）第410FC0028号）。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所持有郑州市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码914103053268061941，类型为非公司私营企业。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所持有河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》，分所执业证书编号为110101564101。

本所律师认为：致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为申请使用本期债券出具专项评价报告的资质。

2. 律师事务所

本所作为申请本期债券的专项法律顾问并出具法律意见书，本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2007年5月17日核发的统一社会信用代码为31410000661892173E的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：河南安实律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制

律师事务所，具备为申请使用本期债券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。

五、投资者保护机制

《郑州经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目实施方案》中投资保护机制包括：

1、重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4、约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

综上，本所律师认为，本项目申请本期专项债券已制定必要的投资者保护机制。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、申请使用本期债券的募集资金将用于郑州经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目，符合使用政府专项债券的相关要求。

2、郑州国际物流园区管理委员会系依法设立、合法存续的机关单位，具备以本项目申请2020年地方政府专项债券的主体资格。

3、申请本期债券符合相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

4、截至本法律意见书出具日，本项目系具有自身收益的公益性项目，已取得必要审批手续，项目真实存在，未出现违法、违规情形，符合地区发展规划及相关法律法规的规定。

5、为申请使用本期债券提供中介服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书仅供郑州经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目申请及发行政府专项债券使用，不得用作其他任何目的。

本法律意见书一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为河南安实律师事务所关于郑州市经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目之法律意见书的签署页)



河南安实律师事务所

经办律师：曾晓琼

经办律师：熊光卫

2020年 5月 26日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000661892173E

河南安实

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:

2019年 07月 04日



执业机构

河南建合建律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14101200211881408

法律职业资格
或律师资格证号

17200176100197

发证机关



发证日期

2017年 11月 28日



持证人

罗晓臻

性别

女

身份证号

422601197610270026



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

执业机构 河南建合建律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910388804

法律职业资格
或律师资格证号 A20074101050516

持证人 熊光卫

性别 男

发证机关 河南省司法厅



发证日期 2018年 0月 2日

身份证号 413026 198203106016



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2019.6.17 2020.5.3

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话: (0371) 65953550

传真: (0371) 65953502

邮编: 450003

目 录

第一章	释义	5
第二章	重要声明	7
第三章	正文	9
一、	项目核查情况	9
(一)	项目概括	9
(二)	项目申报单位	9
(三)	项目的公益性	10
(四)	项目审批情况	11
(五)	项目收益与融资平衡	13
二、	中介机构及有关文件	13
(一)	审计机构及专项评价报告	13
(二)	律师事务所及法律意见书	14
三、	项目投资风险提示	14
(一)	项目面临的风险	14
(二)	风险控制措施	15
四、	总体结论性意见	17



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2020】第 01961 号

郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八

法律意见书

致：郑州国际物流园区管理委员会

河南仟问律师事务所接受郑州国际物流园区管理委员会的委托，就郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（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）、《财政部关于做好地方政府债券发

行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）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，就郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	管委会	指	郑州国际物流园区管理委员会
2	本项目	指	郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	实施方案	指	郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八实施方案
5	本法律意见书	指	郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八法律意见书
6	专项评价报告	指	郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八收益与融资自求平衡专项评价报告
7	国发 [2014] 43 号	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）
8	财库 [2015] 83 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库 [2015] 83 号）
9	财预 [2015] 225 号	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）
10	财预 [2016] 155 号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预 [2016] 155 号）

11	财预 [2017] 89 号	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）
12	财预 [2018] 34 号	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）
13	财库 [2019] 23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库 [2019] 23 号）
14	豫财预便函 [2018] 14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函 [2018] 14 号）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，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。

二、本所律师承诺，已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范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性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、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、郑州国际物流园区管理委员会已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目位于郑州市国际物流园区朗星路以南、美辰路以北、顺通街以东、傲雪路以西围合的区域。拟建设规划用地面积 36287.53 平方米，拟规划总建筑面积 164826.77 平方米，拟规划地上总建筑面积 127003.50 平方米，其中住宅总建筑面积 121737.58 平方米，社区配套设施建筑面积 3524.51 平方米，拟规划地下建筑面积 37823.27 平方米。

计划安置郑州国际物流园区内贾堂、螺蛳湖、范庄、小杜庄、潘店寨、常庄、后杨七个村庄村民，本项目计划安置其中约 1232 户，约 3942 人。

（二）项目申报单位

根据项目审批文件，本项目的申报单位为郑州国际物流园区管理委员会。

根据郑州国际物流园区管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11410100565137215C），其基本信息如下：机构名称：郑州国际物流园区管理委员会；机构性质：机关；机构地址：河南省郑州市经济技术开发区第八大街中信大厦八楼；负责人：李兵。

本所律师认为，郑州国际物流园区管理委员会系在中国境内成立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

(三) 项目的公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居民居住环境和居住质量，而且还能使居民拥有属于自己的房屋资产，特别是针对部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变棚改社区当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟的配套设施，更能充分享受优越的市政环境、无限的城市活力和广阔的投资升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、扩大招商引资的规模，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高经济发展质量和效益。

本项目有利于拉动城市投资和消费，加速平顶山住房产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到

就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，住房产业具有消费本地化特点，这对于促进城市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善城市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目有利于使城市城市土地实现集约高效利用，进一步改善城市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

(四) 项目审批情况

郑州国际物流园区管理委员会向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室 2019 年 12 月 26 日出具的编号为豫保安居办 [2019] 10 号《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》，本项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造项目计划表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

2019年1月30日,郑州经济技术开发区经济发展局出具《关于郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八项目可行性研究报告的批复》(郑经经发审[2019] 21号),原则同意可行性研究报告内容。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据2017年11月6日,郑州经济技术开发区环境保护局出具的环评审批意见(郑经环建[2017] 111号),项目已取得环评批复手续。本项目已取得环评审批手续。

4、项目规划审批

根据2017年12月7日,郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局颁发的《建设项目选址意见书》(郑规选字第410100201720025号),本项目已取得建设项目选址意见书。

根据2019年3月14日,郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局颁发的《建设用地规划许可证》(郑规地字第410100201929013号),本项目已取得建设用地规划许可证。

5、项目用地审批

根据2018年11月1日,郑州市国土资源局经济技术开发区分局出具的《郑州市国土资源局经济技术开发区分局关于郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八项目建设用地预审的函》(郑经国土资函[2018] 56号),本项目已取得用地预审。

本所律师认为，本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、环评、规划的审批手续及用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

（五）项目收益与融资平衡

本项目总投资 75,611.86 万元，其中：财政资金安排 48,611.86 万元，申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元。

根据《郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.1”。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YLO0H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具

有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、现金流预测风险

本项目的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

2、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对单位的正常经营产生不利影响。

3、项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题，单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

(二) 风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足单位设计标准，满足单位需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5、环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6、成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

8、社会影响风险的控制措施

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）郑州国际物流园区管理委员会向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）郑州国际物流园区管理委员会系在中国境内成立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目有益于解决低收入家庭的住房困难，使周边基础设施更加完善，同时提升周边区域价值，推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益，具有显著的社会公益性。

(四) 本项目已列入国家棚户区改造计划, 且已取得相关项目的立项、环评、规划的审批手续及用地的初步审批手续。各项立项审批手续真实有效。

(五) 本项目具有一定的收益性, 项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求, 实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格、资质; 为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份, 每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为《郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区
改造宗地八法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人：罗新建

罗新建



经办律师：

崔瑜

吴真真

2020年6月23日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 3141000041580553X9

河南仟问 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 年 11 月 16 日



本页由【成利】打印软件Lindop6.0.5.4输出

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期限：2017年11月16日至2018年11月15日

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期限：2018年11月16日至2019年11月15日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 6月 19日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格
或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年12月23日



持证人 吴真真

性别 女

身份证号 412702199001102325



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	