

北京盈科（合肥）律师事务所  
郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目  
(A-02) 收益与融资自求平衡专项债券

之

# 法律意见书

[2022]盈合肥非诉字第HF1759-1号

2024年9月



中国合肥市政务区华润大厦A座26、27层，邮编：230091

电话/Tel: 0551 65951200 网址/Website: [www.yingkelawyer.com/](http://www.yingkelawyer.com/)

北京|上海|广州|深圳|天津|合肥|石家庄|沈阳|大连|长春|武汉|长沙|济南|青岛|南京|苏州|杭州|无锡|宁波|福州|厦门|呼和浩特|成都|昆明|拉萨|佛山|乌鲁木齐|南宁|贵阳|泉州|郑州|太原|银川|南昌|温州|东莞|珠海|西安|重庆|哈尔滨|海口|晋城|金华|荆州|徐州|绵阳|常州|南通|库尔勒|惠州|慈溪|绍兴|扬州|嘉兴|连云港|烟台|昆山|纽约|芝加哥|伦敦|布鲁塞尔|布达佩斯|香港|维罗纳|米兰|华沙|伊斯坦布尔|首尔|新加坡|特拉维夫|迪拜|圣保罗|墨西哥城|马德里|莫斯科|里斯本|瓦伦西亚|波兹南|格但斯|克里约热内卢|台北|雅典|摩纳哥|巴塞罗那|布宜诺斯艾利斯|柏林|布拉迪斯拉发|布拉格|苏黎世|哈萨克斯坦|吉尔吉斯斯坦|蒙古|巴黎|波尔多

释义 .....	3
重要提示及说明 .....	5
一、申报发行基本信息 .....	6
二、发行相关主体 .....	7
（一）发行人 .....	7
（二）主管部门 .....	7
（三）项目业主 .....	8
三、申请项目情况 .....	9
（一）申请项目基本情况 .....	9
（二）项目公益性 .....	9
（三）项目计划与进展 .....	10
（四）项目收益与融资平衡 .....	10
（五）债券的募集资金用途 .....	10
（六）对应资产管理 .....	13
四、相关文件及中介机构业务资质 .....	13
（一）《财务评估报告》及会计事务所资质 .....	13
（二）《法律意见书》及律师事务所资质 .....	13
五、法律风险评估 .....	14
（一）资金使用方面风险 .....	14
（二）项目建设施工方面 .....	14
（三）项目收益风险 .....	15
（四）利率波动风险 .....	15
六、结论 .....	16

## 释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

名词	释义
本申报项目	郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券
本所/本所律师	北京盈科（合肥）律师事务所/律师
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《意见》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
《发行工作意见》	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
《试点通知》	《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号文）
《预算管理办法》	《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号文）
《限额管理实施意见》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
《风险预案通知》	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号文）
《资本金制度的通知》	《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）
《调整资本金制度的通知》	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	《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》（中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月10日印发）

《实施方案》	《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	河南中兴信和会计师事务所有限公司出具的《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
元、万元	人民币元、万元

北京盈科（合肥）律师事务所  
郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）

收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

[2022]盈 合肥 非诉 字第 HF1759-1 号

北京盈科（合肥）律师事务所接受委托，就郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师根据《证券法》、《意见》、《发行工作意见》、《试点通知》、《预算管理办法》、《限额管理实施意见》、《风险预案通知》、《资本金制度的通知》、《调整资本金制度的通知》、《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件规定，出具本法律意见书。

### 重要提示及说明

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、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定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，对发行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。

本所律师出具本法律意见书依赖于项目委托人、主管机构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申请郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券申请及发行之法律文件。

本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书中专项评价报告、专项债券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。

本所律师同意部分或全部在实施方案中自行引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请及发行项目收益专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对有关文件和有关事实进行了核查和验证，出具如下法律意见。

## 一、申报发行基本信息

根据《实施方案》，本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 100000.00 万元。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 期专项债券 2000.00 万元，2024 年拟申请使用 10 期专项债券 30000.00 万元。募集资金拟专项用于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02），由项目实施后土地出让收入偿还本息。

本项目总投资为 126525.00 万元，其中资本金 26525.00 万元，占总投资的 20.96%，资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。计划发行专项债券融资 100000.00 万元，占总投资的 79.04%。

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
----	-----	----	--------	--------	--------	--------

一	总投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
二	资金筹措	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	发行债券	100000.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00
2	资本金	26525.00	10275.63	1749.62	9624.94	4874.81

河南省人民政府根据《预算法》、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕34号文相关规定，作为发行人代为发行专项债券，转贷郑州市人民政府供相关项目方使用。

根据国家和河南省有关债务余额规定，发行规模将由河南省财政部门审核确定并向财政部备案，确保发行规模在国务院批准的河南省专项债务限额内。

本所律师认为，专项债券申请使用以未来收益作为偿还来源，系地方政府合理举债的合法合规行为，符合国家政策导向，系服务于社会和人民，服务于国民经济建设，具有一定收益的公益性基础设施建设项目。但申请使用尚需郑州市人民政府批准并报经河南省财政厅审核，经河南省人大常委会审议通过并报财政部备案后方可实施。

## 二、发行相关主体

### （一）发行人

#### 1、法律地位。

根据项目《实施方案》，发行由河南省人民政府代郑州市申请，即河南省人民政府为发行人，符合财预〔2017〕89号关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

#### 2、河南省概况

河南是全国重要的区域性综合能源基地，原煤产量、电力装机规模、发用电量、油气管道长度均居全国前列。河南东接安徽、山东，北界河北、山西，西连陕西，南临湖北，全省总面积16.7万平方千米。截止2020年11月，河南全省常住人口为9936万人。全省现有郑州、开封、洛阳、平顶山、安阳、鹤壁、新

乡、焦作、濮阳、许昌、漯河、三门峡、南阳、商丘、信阳、周口、驻马店等 17 个省辖市，济源 1 个省直管市，20 个县级市，82 个县，54 个市辖区。

### 3、河南省经济财政概况

河南是中国经济大省，GDP 总量列全国第五位、中西部第一位，以河南为主体的中原经济区为中国第四大经济区。2022 年，全年全省地区生产总值达 61345.05 亿元，同比增长 3.1%。2022 年，全年全省一般公共预算收入 4261.6 亿元，下降 2.1%。一般公共预算支出 10644.6 亿元，增长 8.8%。

2022 年，全年全省居民人均可支配收入 28222 元，比上年增长 5.26%。

### 4、发行人债务管理情况

经河南省人大常委会批准，河南省 2022 年共发行政府债券 3999.64 亿元，完成已下达额度的 100%，圆满完成全年地方政府债券发行任务，其中一般债券 1099.37 亿元，专项债券 2900.26 亿元。

经本所律师对发行人公开信息的进行核查，河南省经济持续健康发展，财政收入保持稳步快速增长，存续债务严格控制在限额以内，具备良好的债券发行条件。

## （二）主管部门

本项目主管部门郑州市惠济区住房和城乡建设局，性质为机关，2021 年 6 月 1 日颁发的统一社会信用代码为 11410108MB0Q15011N 的《统一社会信用代码证书》，赋码机关为惠济区事业单位登记管理局。负责人为陈伟森，地址位于郑州市惠济区开元路 8 号。

## （三）项目业主

项目业主为郑州市惠济区住房和城乡建设局，同主管部门。

本所律师认为，经核查目前项目业主依法具有独立的法律地位，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具有作为本项目业主的主体资格。

### 三、申请项目情况

#### （一）申请项目基本情况

根据《实施方案》，计划发行郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券，面值总额 100000.00 万元，项目收益主要来源于项目实施后土地出让收入。申报项目郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02），位于郑州市惠济区三全路以南，金杯路以东。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已获得国家有权部门批准情况如下：

1、《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）可行性研究报告的批复》（惠发改审批〔2022〕17号）；

2、《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）建设用地规划许可证》（地字第 410108202009004 号）；

3、惠济区自然资源和规划局不动产权证（豫（2021）郑州市不动产权第 0141033 号）；

4、河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2 号）；

5、郑州市生态环境局惠济分局出具的《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）环评情况的情况说明》。

本所律师认为，郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）开发进程取得了相关主管部门的批准或核准，包括建设用地规划许可证、不动产权证、可研批复、环评情况的情况说明等；申请项目未违反国家产业政策、投资管理、土地管理、规划管理以及其他法律、法规和规范性文件的规定。

#### （二）项目公益性

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）具有显著的社会公益性。该建设项目符合国家大政方针和省市县发展规划，具备社会、经济、生态等

各方面效益。项目的实施有利于提高惠济区土地使用效益，为城市发展腾出新的空间。项目建成后有利于改变惠济区城区面貌，改善居民居住环境。项目建成后有利于惠济区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动惠济区经济社会健康和谐快速发展的重要举措。

### （三）项目计划与进展

项目建设计划：

本项目建设期规划为 42 个月，自 2021 年 6 月起至 2023 年 12 月止。

已完成的前期工作：

本项目已经取得建设用地规划许可证、不动产权证、可研批复、环评情况的情况说明等相关手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

### （四）项目收益与融资平衡

根据项目实施主体提供的《实施方案》，郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）总投资为 126525.00 万元，总投资的 20.96%（26525.00 万元）来源于项目资本金；计划 79.04%（100000.00 万元）的资金需求由发行专项债券来满足。

河南中兴信和会计师事务所有限公司就申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，该报告确认项目实施后的租金收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，本项目自有资金占总投资的比例符合我国专项债券法律法规规章及有关政策文件对项目资本金比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资要求达到平衡的要求。

### （五）债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本期债券募集资金将用于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）的建设投资，建设期发债利息和债券发行费用由资本金

支付。该项目属于有一定收益的公益性事业项目。

### 1、项目区位

惠济区是郑州市6个行政区之一，位于郑州北部，黄河南岸，辖区总面积232.8平方公里，总人口约53万，下辖2个镇、6个街道和郑州惠济新区、河南惠济经济开发区（惠济特色商业区）、郑州黄河滩地公园（郑州农业高新技术产业示范区），是“国家级生态示范区”“国家级绿色农业示范区”“全国休闲农业和乡村旅游示范县区”“国家义务教育发展均衡县（区）”和“河南省平原绿化高级达标先进区”。

区名来源于辖区的一座三孔石桥——惠济桥（始建于隋代，与河北赵县的赵州桥同建于一个时期），寓“平等互惠，和衷共济”之意。悠久的历史造就了丰厚的底蕴，辖区有市级以上文物保护单位17处，普查在册不可移动文物182处、非物质文化遗产线索3万多条，其中，世界文化遗产1处、国家级文物保护单位4个、省级文物保护单位3个、市级文物保护单位10个。它们不仅代表中华文明的高度，也承载惠济区乃至郑州市的城市文化记忆，极具开发价值。

作为郑州市的北大门，惠济区西依邙山，北靠黄河，与焦作、新乡隔河相望，南与主城区紧密相连，是中原经济区核心增长极的重点发展区域。连霍高速、京港澳高速2条交通大动脉在辖区“十字”交叉，有高速公路上下道口4个，周边1小时车程半径内覆盖中原城市群9个城市。地铁2号线、3号线、4号线通车，7号线加快建设；实现“全域公交”一体化，被评为“都市公交创建工作先进单位”，域外通达、域内通畅的立体交通体系加速构建。

是郑州市内生态水系最丰富的区，黄河穿境27公里，枯河、索须河、贾鲁河、东风渠“三河一渠”长度近100公里；林木保有量600万株，森林覆盖率达42%，可量化生态价值超过40亿元，绿树红花随处可见，蓝天白云渐成常态，是省会郑州的“后花园”“大氧吧”。

文化旅游创意业加速发展，荥泽古城、大运河文化2个片区建设有序推进，黄河滩地公园约63公里彩色慢行道路及南裹头、海事码头、惠武浮桥3个观景点建成，郑州沿黄生态廊道示范段完工。现代商贸业初具规模，惠济万达广场、

万科美景商业中心、宜家家居先后营业，郑州北部商业氛围更加浓厚。都市型工业优势明显，三全、思念荣登“2019 中国品牌价值评价榜”、入选年度河南省民营企业百强，中铁大桥缆索领跑行业。都市生态农业提质增效，郑州陈寨（双桥）花卉基地发展为中西部地区最大的花卉集散中心。

2019 年黄河流域生态保护和高质量发展上升为重大国家战略后，作为黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区起步区的主要承载地，惠济区积极贯彻习近平总书记视察河南时的重要指示精神，紧扣郑州市对惠济区的“北静”功能定位，以及文化旅游、健康养生、信息创意等产业定位，加快打造“黄河流域生态保护示范区、黄河历史文化展示区、高质量发展引领区”，早日实现“四城、两高地、一家园”远景目标。

## 2、建设规模

项目位于郑州市惠济区金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北，规划总用地面积 42134 m<sup>2</sup>，总建筑面积 269629 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 193815 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 75814 m<sup>2</sup>，地块有 8 栋高层住宅(34F/-2)，建筑高度 100 米及 3 栋配套多层用房组成，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

建设内容包括：高层建筑（含地下室、主体建筑、公共部分装饰装修，电梯、暖气、电气、消防、人防、给排水、节能、智能化等）、配套建筑含室内外装饰装修、室外道路及广场、绿化工程、围墙及大门、电气、供水、排水设施、燃气、热力、景观及照明、弱电智能化工程等。

## 3、提供的公共产品和服务内容

本项目主要为城市棚户区改造项目。项目的实施将改善居民的生活环境、解决居住困难、促进社会和谐发展、提高土地集约利用价值。项目的建设将大大优化惠济区空间功能布局，推进相关产业转型升级发展，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。

本所律师认为，本项目符合河南省和惠济区相关规划及专项规划。

## （六）对应资产管理

根据《实施方案》，并经本所律师核查，根据提供的项目材料及出具的承诺函承诺“关于本期专项债券发行对应资产及收益，我单位保证在还清专项债券发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押以及其他任何形式担保的事项，收益也不会挪作他用。确保该产品的本金及收益得到按时兑付。”

本所律师认为，项目业主的承诺符合法律法规的规定，项目对应资产的独立性能够得到保证。

## 四、相关文件及中介机构业务资质

### （一）《财务评估报告》及会计事务所资质

河南中兴信和会计师事务所有限公司就申请项目收益专项债券出具了《财务评估报告》，认为该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，为该项目提供足够的资金支持，保证郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）专项债券还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。根据河南中兴信和会计师事务所有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100559624535D（1-1））、《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010084）可知，其为符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

### （二）《法律意见书》及律师事务所资质

北京盈科（合肥）律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经安徽省司法厅批准设立并核发统一社会信用代码为 31340000085240504T 的《律师事务所执业许可证》，已通过律所年度考核，具备为本期债券申请使用提供法律服务的主体资格。本所指派王宝钢律师、吴海峰律师作为出具本法律意见书的律师，该二位律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了律师年度年检。

本所律师认为，本阶段暂不涉及承销机构、评级机构、监管银行等，已根据

规定引入具有资质的专业咨询机构、会计事务所、律师事务所合法为项目提供服务并出具相关文件。

## 五、法律风险评估

### （一）资金使用方面风险

#### 1、违法违规使用资金的风险

根据法律规定及国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号等文件，《实施方案》安排募集资金将全部用于申报项目，不用于其他用途，但在资金下达、项目建设过程中，资金经手人可能存在违规占用、挪用募集资金的风险。

#### 2、风险控制

根据法律法规和有关政策，项目所募集资金由河南省人民政府转贷项目所在地政府使用，并将制定资金使用管理办法，项目所在地财政部门及有关支付中心将依法依规办理资金结转。项目主管部门将对发行对应项目有关资金实施“专款专户”管理。

因此，本所律师认为，发行人与有关主体财政部门依法行政能力较好，资金使用透明度高，募集资金的违法违规使用风险较低。

### （二）项目建设施工方面

#### 1、工期拖延和工程事故风险

项目建设为复杂工程，一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设涉及到建设方、施工方、设计方、监理方、材料供应方等多方主体，容易因一方原因或多方原因出现工期拖延或出现工程事故，工期延误和工程事故均可能导致工程投资增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

#### 2、风险控制

申报项目建设期间，项目实施中业主方面对不同参建单位要采取不同的措

施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。另在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作，并在相关交易文件中设定风险防范条款。

本所律师认为，此风险可以通过调研、预审、投保及合同风险防范等降低风险，能够审慎地推进项目建设，风险可控。

### **（三）项目收益风险**

#### **1、项目收益风险**

项目建设完成后，可能会出现下列项目收益风险，包括但不限于内部运营管理混乱、资金周转风险、财务秩序混乱投资无度造成回报率低等，这些风险将影响着项目收益以及发行债券的还本付息。

#### **2、风险控制措施**

项目业主将分期分批投入资金，充分考虑项目的特点，保证项目的实施和如期完成，对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金；健全完善财务管理制度；培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质。

本所律师认为，通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

### **（四）利率波动风险**

#### **1、利率波动风险**

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项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

#### **2、风险控制措施**

为控制项目融资平衡风险，《实施方案》设定动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

本所律师认为，本项目通过风险控制措施可适当降低该风险，风险可控。

## 六、结论

综上，本所律师认为，申请项目具备申请入库的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目业主单位为合法设立及有效存续的主体，属于项目所在地机关单位；项目已取得建设用地规划许可证、不动产权证、可研批复、环评情况的情况说明等必备的批准文件，后期办理相应手续，具备建设实施的许可手续；项目实施后相应资产及收益权归项目单位；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

本法律意见书正本一式六份，无副本，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页。）

北京盈科（合肥）律师事务所



经办律师：

王宝钢

吴海峰

2024年9月11日



仅供此次申请郑州市惠济区老鸦陈新村安置房(A-02地块)建设项目专项债券使用



仅供此次申请郑州市惠济区老鸦陈新村安置房(A-02 地块)建设项目专项债券使用

律师事务所分所  
执业许可证

(副本)

统一社会信用代码： 31340000085240504T

北京盈科(合肥) 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：

2023年





执业机构	北京盈科（合肥） 律师事务所		
执业证类别	专职律师	持证人	王宝钢
执业证号	13401200310681626	性别	男
法律职业资格 或律师资格证号	(94) 司律证字第621 号	身份证号	340102197112131514
发证机关	安徽省司法厅		
发证日期	2022年11月19日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	
备案日期	2024年11月25日	备案日期	

执业机构 北京盈科（合肥）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201410833237

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113401221065

发证机关 安徽省司法厅

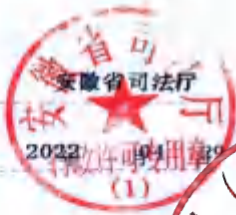
发证日期 2022年11月19日



持证人 吴海峰

性别 男

身份证号 340123198801305790



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

法律意见书



河南昭惠律师事务所

关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目  
一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券  
法律意见书

中国·郑州

## 目录

第一章 前言 .....	1
一、委托事项 .....	1
二、出具本意见书的法律依据 .....	1
三、释义 .....	3
四、律师声明事项 .....	4
第二章 正文 .....	5
一、项目单位的主体资格 .....	5
二、项目核查 .....	5
（一）项目概况 .....	5
（二）项目手续核查 .....	6
（三）项目公益性 .....	6
（四）项目收益性 .....	7
（五）项目资金筹措计划 .....	7
（六）项目收益与融资自求平衡情况 .....	7
三、项目法律风险评价 .....	8
（一）工期延误风险 .....	8
（二）影响项目收益的风险 .....	8
（三）投资测算及收入测算不准确风险 .....	9
四、有关中介机构及文件 .....	10
（一）律师事务所及《法律意见书》 .....	10
（二）会计师事务所及《财务评估报告》 .....	10
第三章 结论性意见 .....	11



河南昭惠律师事务所

关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）

收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

（2024）昭意见字第 101 号

## 第一章 前言

### 一、委托事项

河南昭惠律师事务所接受委托担任登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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、出具本意见书的法律依据

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《财政部关于印发〈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）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅〈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〉》《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规以及规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

### 三、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
项目主管部门	登封市中岳街道办事处
项目单位	登封市中岳街道办事处
《实施方案》	《登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财务评估报告》	《登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
《法律意见书》	《登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券法律意见书》
弘立会计师公司	河南弘立会计师事务所有限公司
本项目/项目	登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）
本所	河南昭惠律师事务所
元、万元	人民币元、万元

#### 四、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 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。

2. 相关单位已向本所律师保证和承诺，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、复印材料及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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。未经本所书面授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）发表如下法律意见：

### 一、项目单位的主体资格

本项目的主管部门与项目单位为登封市中岳街道办事处。

项目单位现持有中共登封市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体如下：

机构名称：登封市中岳街道办事处；

统一社会信用代码：11410185731300664C；

机构性质：机关；

机构地址：河南省登封市卢店镇建设路 13 号；

负责人：王晓蒙；

本所律师认为，登封市中岳街道办事处系在国内依法设立的政府机关，具备以登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目核查

#### （一）项目概况

根据登封市发展和改革委员会作出的《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）可行性研究报告的批复》（登发改审（2021）14 号）及《实施方案》本项目基本情况如下：

##### 1. 项目名称

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）。

## 2. 项目单位

本项目主管部门与项目单位为登封市中岳街道办事处。

## 3. 项目建设地点

项目建设地点位于登封市地中路玉带路交叉口东北角C2地块。

## 4. 项目建设规模和内容

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

## 5. 项目总投资

项目总投资 11520.00 万元。资金来源为财政资金和地方政府专项债券资金。

### （二）项目手续核查

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得手续如下：

#### 1. 立项批复

登封市发展和改革委员会于 2021 年 2 月 26 日就本项目作出《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕14 号）。项目代码：2102-410185-04-01-143915。并对项目地点、项目建设规模及内容、项目总投资及资金来源等作出了批复。

### （三）项目公益性

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）的实施

会带来良好的社会效益，具有社会公益性。主要体现在：

项目的实施可以改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件。有利于科学规划原有土地，提高土地使用效率，提升城市形象，促进当地经济发展。

#### （四）项目收益性

根据《实施方案》及《财务评估报告》，登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2 地块)收益主要来源为土地出让收入等。本项目具有一定的收益性。

#### （五）项目资金筹措计划

本项目总投资为 11520.00 万元。

##### 1. 资本金

资本金 5520.00 万元，占总投资的 47.92%。资本金来源于财政资金，按照项目实际实施进度分年度到位。

##### 2. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 6000.00 万元，占总投资的 52.08%。

根据资金使用计划，拟在 2024 年申请使用 10 年期专项债券资金 3000.00 万元，拟在 2025 年申请使用 10 年期专项债券资金 3000.00 万元

除专项债券外，本项目无其他筹资计划。

#### （六）项目收益与融资自求平衡情况

根据《财务评估报告》，本项目收益主要通过土地出让收入实现。根据项目资金平衡分析结果，在项目收益预测所依据的各项假

设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以基本实现，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.54 倍。

经核查，本所律师认为本项目具有一定的收益性，项目收益和融资自求平衡情况符合专项债券项目的要求。

### 三、项目法律风险评价

#### （一）工期延误风险

拖延项目工期因素主要包括气象环境、地质情况、环境勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、供应商供应的材料、设备的质量以及供应速度以及工程事故等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：在施工前收集并分析本地气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，制定相应应对预案。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，对全体项目人员进行相关培训，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

#### （二）影响项目收益的风险

项目建设完成后，运营管理水平和服务质量将直接影响到项目未来的收入。内部运营管理混乱，会导致运营成本上升，效率低下。本项目主要收入来源于土地出让收入，土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，受宏观政策影响较大。同时本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回

报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

控制措施：一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；另一方面，建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度。在成本控制方面，实行预算管理制度，严格控制预算外支出。同时，相关的运营管理人员应不断提升自身的运营效率和服务能力，努力降低成本、提升收益。充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。二是要健全完善财务管理制度，主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

### （三）投资测算及收入测算不准确风险

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况与收入情况，建设以及运营过程中可能会出现国家或项目地区政策变化的风险、价格波动风险、经济增长不及预期的风险以及运营成本超出预期的风险，都会对项目收益产生影响，从而影响项目收入测算的准确性。

在进行测算时也可能会出现对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小，对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资

金不能充分运用的后果，整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，可以及时了解国家和项目区域各项政策措施，密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，做好事前防范。在运营过程中加强成本控制，将项目各项成本和控制合理水平。将专项债券收入、支出、还本、付息进行专项管理，并根据收入实现进度进行动态预测，如偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

#### 四、有关中介机构及文件

##### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为本项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：314100006921686045），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的业务资格。

##### （二）会计师事务所及《财务评估报告》

河南弘立会计师事务所有限公司为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《财务评估报告》。

河南弘立会计师事务所有限公司现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91410100764851745A）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41000074）。其经营范围为审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。（凭执业证书核定的范围方

可经营)。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。河南弘立会计师事务所有限公司及经办注册会计师具备为本项目进行专项评价的业务资格。

### 第三章 结论性意见

本所律师通过核查项目相关文件及信息，根据相关法律法规及规范性文件的规定，发表结论性意见如下：

(一) 项目单位登封市中岳街道办事处系在中国境内依法设立的政府机关，具备以登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2地块)申请使用政府专项债券资金的主体资格。

(二) 截至本《法律意见书》出具之日，登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2地块)已取得可研批复且上述项目手续真实有效。

(三) 登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2地块)符合专项债券项目公益性的要求。

(四) 登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2地块)具有一定的收益性，在项目预测收益在债务存续期内可以基本实现的前提下，能够满足项目收益和融资自求平衡。

(五) 登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2地块)相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页为河南昭惠律师事务所《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）法律意见书》之签章页）



河南昭惠律师事务所

负责人： 孙庆学

责任律师： 孙庆学

责任律师： 张敬

二〇二四年六月十九日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 314100006921686045

河南昭惠 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 18 日



中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 314100006921886045

河南昭惠 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: 2024年06月06日

## 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南昭惠律师事务所
住所	河南省郑州市金水区金水路219号1号楼1单元21层2101-2106号
负责人	孙长安
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司律许变更决字(2021)第A0220号
批准日期	2009年06月18日

## 律师事务所登记事项 (二)

合伙人	虎子鑫, 侯广宙, 张庆红, 孙长安, 马盛文
-----	-------------------------







所属机构 河南昭惠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201810120137

法律职业资格  
证书编号 A202384404024884

姓名 刁耀文

性别 男

身份证号 41040218040720135

发证日期 2024年08月22日






律师年度考核备案

考核年度 2023年度

考核结果 称职

考核机关 河南昭惠律师事务所

考核日期 2024年8月22日

考核年度 考核年度

考核结果

考核机关

考核日期





新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目  
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: 450000

## 目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	8
一、	项目核查情况.....	8
(一)	项目概括.....	8
(二)	项目申报单位.....	8
(三)	项目融资规模.....	9
(四)	项目公益性与收益性.....	9
(五)	项目审批情况.....	10
(六)	项目融资与收益平衡.....	12
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.....	13
三、	项目风险提示.....	14
(一)	项目风险提示.....	14
(二)	项目风险控制措施.....	15
四、	总体结论性意见.....	15



## 河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2019】第 01128 号

# 新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目 法律意见书

## 致：新乡经济技术开发区国土规划建设管理局

河南仟问律师事务所接受新乡经济技术开发区国土规划建设管理局的委托，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，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）、《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，就新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目相关事宜，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	本项目	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	实施方案	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案
4	专项评价报告	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书
6	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管

	号		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	《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、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。

五、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。

六、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

本项目为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目，本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1,110 户，人数 4,700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m<sup>2</sup>。

##### （二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为新乡经济技术开发区国土规划建设管理局。

根据申报单位提供的资料，并经本所律师核查，新乡经济技术开发区管理委员会持有新乡市事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》，统一社会信用代码为 12410700766200145B，住所为河南省新乡市新长北路 1 号，法定代表人为王景书，经费来源为事业收入，开办资金为 177.5 万元，举办单位为新乡市人民政府。

2017 年 12 月 31 日，新乡经开区党工委、经开区管委会联合下发《新乡经开区党工委、经开区管委会关于明确经开区机构主

要职能的通知》（新经工委〔2017〕25号），对新乡经济技术开发区国土规划建设管理局主要职责进行明确。

本所律师认为，新乡经济技术开发区国土规划建设管理局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

### **（三）项目融资规模**

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 万元。

该项目计划申请发行专项债券 122,000.00 万元。

### **（四）项目公益性与收益性**

#### **1、公益性**

项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善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。

项目实施有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，进一步改善新乡经济技术开发区的城市面貌，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，加快项目实施创造良好的环境。

项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。该项目的实施在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，具有良好的社会效益。

## 2、收益性

根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》，本项目收入来源于项目腾出土地的出让收入。本项目具有一定的收益性。

### **(五) 项目审批情况**

#### 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于2019年12月26日出具的《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》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为郑庄村、姚庄村、获小庄村，安置住房四至范围为廉租房以南、大沙河以东、经六路以西、新长大道以北，年度计划情况为年度计划征收户数 620 户，年度计划征收房屋建筑面积 126800 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1537 套/户，计划开工时间 2020 年 6 月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

## 2、项目立项审批

根据新乡经济技术开发区管委会经济发展局于 2019 年 12 月 31 日向新乡经济技术开发区国土规划建设管理局出具的《关于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕32 号），同意本项目可行性研究报告。

## 3、项目规划审批

（1）根据新乡市自然资源和规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900016 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

(2)根据新乡市城乡规划局于2019年10月14日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第工410700201900017号),本项目已取得建设用地规划许可手续。

#### 4、项目环评备案

根据申报单位提供的资料,并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询,本项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:20194107000300000068,公告日2019年11月25日。

#### 5、项目土地审批

(1)根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(豫(新经技开)出让(2019)第9号),本项目新长北线北侧、经六路以西的地块已经完成土地出让手续。

(2)根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(豫(新经技开)出让(2019)第10号),本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

本所律师认为,本项目已列入国家棚改计划,且已取得项目立项、可研报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续,项目审批手续真实有效。

### (六) 项目融资与收益平衡

根据《专项评价报告》，债券存续期内，本项目累计净收益196616.88万元，应付债券本息合计170800万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。

本所律师认为，根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

## 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91410100MA3X4YL00H）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、项目风险提示

#### （一）项目风险提示

1、本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。建设施工过程产生的风险，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。

2、社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如战争、施工安全、意外事故、政治、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐，而是在严重破坏和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

3、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券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、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目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。

## **(二) 项目风险控制措施**

1、项目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，由项目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。

2、应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

3、根据《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）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## **四、总体结论性意见**

综上所述，本所律师认为：

（一）新乡经济技术开发区国土规划建设管理局向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）新乡经济技术开发区国土规划建设管理局系在新乡经济技术开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡经济技术开发区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，具有良好的社会效益。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研报告、规划及土地出让的审批手续及环评的备案手续，项目审批手续真实有效。

（五）根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2020年1月19日



执业机构 河南升问律师事务所



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 A200811Q1050178

持证人 崔琳

性别 女

身份证号 411202198710210522

发证机关



发证日期 2010年 月 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	
备案日期	有效期 2019.5.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2020.5.1至 2021.5.31



执业机构 河南仁何律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711350013

法律职业资格  
或律师资格证 261141018422



持证人 程瑜琦

性别 女

发证机关 河南省司法厅

110184199304245622

发证日期 2017 年 8 月 22 日



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南仁何律师事务所 年度考核专用章
备案日期	有效期 2020. 6. 1 至 2021. 5. 31

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	





北京市盈科（郑州）律师事务所  
关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造  
项目（黄河花园）  
之  
法律意见书

地址：郑州市郑东新区榆林北路 36 号绿地双子塔南塔 55 层

网址：[www.yingkelawyer.com](http://www.yingkelawyer.com)

## 目录

<b>第一部分 引言</b> .....	<b>1</b>
一、释义 .....	1
二、律师声明 .....	1
<b>第二部分 正文</b> .....	<b>3</b>
一、项目单位主体资格 .....	3
二、项目概况 .....	4
三、项目审批情况 .....	6
四、项目收益性和融资平衡 .....	6
五、项目事前绩效评估 .....	6
六、项目风险提示 .....	7
七、中介机构及有关文件 .....	9
<b>第三部分 结论性意见</b> .....	<b>11</b>

**北京市盈科（郑州）律师事务所**  
**关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目**  
**（黄河花园）之**  
**法律意见书**

**【2023】盈郑州非诉字第ZZ1284号**

北京市盈科（郑州）律师事务所接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，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）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）《河南省财政厅关于做好2022年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（豫财债〔2021〕3号）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）《关于规范2022年专项债券发行资料制作和评审有关事项的通知》等法律法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）地方政府专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、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:

序号	定义	指	释义
1	项目单位	指	三门峡市城市建设集团有限公司
2	本项目	指	三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）
3	本所	指	北京市盈科（郑州）律师事务所
4	本所律师	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）之法律意见书》的经办签字律师
5	《实施方案》	指	《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）实施方案》
6	《可研报告》	指	《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告》
7	《专项评价报告》	指	《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	《绩效评估报告》	指	《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）事前绩效评估报告》
9	本法律意见书	指	《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）之法律意见书》
10	元、万元	指	人民币元、万元

### 二、律师声明

对本法律意见书,本所律师作出如下声明:

1.本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2.本所律师承诺，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。

3.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。

4.本所及本所经办律师已得到委托方及相关单位的承诺，即委托方及相关单位已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必需的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述，且无隐瞒、重大遗漏之处。

5.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。

6.本所律师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，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

7.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。

8.本法律意见书仅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。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位主体资格

根据本项目《实施方案》等资料，本项目实施单位为三门峡市城市建设集团有限公司。

截至本法律意见书出具之日，三门峡市城市建设集团有限公司持有三门峡市市场监督管理局颁发的《营业执照》，具体如下：

公司名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	<p>许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链</p>

	管理服务：道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
股东情况	股东名称	持股比例
	三门峡市投资集团有限公司	100%

本所律师认为，三门峡市城市建设集团有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的有限公司，系本级政府全资国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）项目建设内容

根据《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积60101.23m<sup>2</sup>（约90.15亩），总建筑面积204300m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积134200m<sup>2</sup>，地下建筑面积70100m<sup>2</sup>。项目规划机动车停车位1295个，规划非机动车停车位2664个。新建安置住宅1184套，安置住宅建筑面积122800m<sup>2</sup>。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

### （二）项目公益性

#### 1.经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，

促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会；项目的建设将增加对建材、设备、劳动力的需求。本项目可以通过土地出让获得收入，土地出让收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

## 2. 社会效益

项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可为安置人员提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

## 3. 项目公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提升城市居民居住水平改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平，是改善居住环境的重要途径，推动经济社会健康和谐快速发展的重要举措。本项目的建设可以提升城市形象，突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

综上，本所律师认为，本项目建设符合国家产业政策，具有良好

的社会公益性目。

### 三、项目审批情况

#### （一）可行性研究报告批复

2023年3月23日，三门峡市发展和改革委员会出具《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市（2023）112号），原则同意三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）立项手续由备案变更为审批，并对项目名称及代码、建设地点、建设单位、建设规模及主要内容、估算投资及资金来源、建设工期、招标方案作出批复。

本所律师认为，本项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

### 四、项目收益性和融资平衡

本项目总投资104,203.84万元，计划申请地方政府专项债券资金62,000.00万元，企业自筹资金42,203.84万元。

依据河南恒新会计师事务所（普通合伙）出具的《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目收益与融资自求平衡分析结果，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数大于1.2，项目相关预期收益能够合理覆盖债券本息资金。

本所律师认为，本项目具有一定的收益性，项目收益能够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。

### 五、项目事前绩效评估

根据本项目《事前绩效评估报告》，经项目主管单位、项目单位

等进行项目事前绩效评估，本项目经综合评估，评估结果为通过。

本所律师认为，本项目已按照《财政部关于〈印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等相关规定开展项目事前绩效评估工作。

## 六、项目风险提示

### （一）主要风险提示

本次债券可能存在的风险因素有工期延误风险、安全建设风险、现金流预测风险、偿付风险等因素。

#### 1. 工期延误风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

#### 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，将对本项目的正常建设产生不利影响。

#### 3. 现金流预测风险

本项目债券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：原材料价格的变动、收入的不稳定性等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，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，可能面临现

金流预测偏差导致的投资风险。

#### 4. 偿付风险

受国际国内经济形势不景气等情况的影响，项目建设过程中可能存在资金未能及时足额到位、未能按照施工计划推进、不能及时完工、工程质量达不到竣工验收标准等风险。资金额的迟延到位情况将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

### （二）风险控制措施

#### 1. 工程风险的控制措施

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、环境保护部门等相关部门的沟通工作。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。

#### 2. 成本波动风险的控制措施

实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

#### 3. 偿付风险的控制措施

根据当地经济社会发展的现实情况，对测算中的基本假设进行合理性评估，尽可能减小预测收入与实际收入误差。项目实施单位应密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金充足，若因

项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。利率波动较大时，可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

## 七、中介机构及有关文件

### （一）会计师事务所及专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）为本项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

经核查，河南恒新会计师事务所（普通合伙）现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA47EGFE09），其经营范围为：审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务，持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010186），经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。

本所律师认为，河南恒新会计师事务所（普通合伙）具备为本项目出具专项评价报告的主体资格及资质，在《专项评价报告》中签字的注册会计师具有相应的从业资格。

### （二）律师事务所及法律意见书

北京市盈科（郑州）律师事务所为本项目出具了《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：31410000344978416D），已通过司法行政主管部门的年度考核，签

字律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且已通过司法行政主管部门的年度考核。

本所律师认为，本所具备为本项目出具法律意见书的主体资格及资质，在本法律意见书上签字的律师具备相应的从业资格。

### 第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、项目实施单位三门峡市城市建设集团有限公司系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的有限公司，系本级国有企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

二、本项目建设符合国家产业政策，具有良好的社会公益性。

三、本次申请政府专项债券对应项目已取得项目可研批复，审批手续真实、有效。

四、本项目具有一定的收益性，项目收益能够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。

五、本项目已按照《财政部关于〈印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等相关规定开展项目事前绩效评估工作。

六、为本次项目提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【本页无正文，为《北京市盈科（郑州）律师事务所关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）之法律意见书》的签章页】



北京市盈科(郑州)律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_



李曙衢

经办律师：\_\_\_\_\_

王余丹

刘启

刘 启

2023年3月27日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000344978416D

北京市盈科(郑州)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:



三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目(黄河花园)

法律意见书使用

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

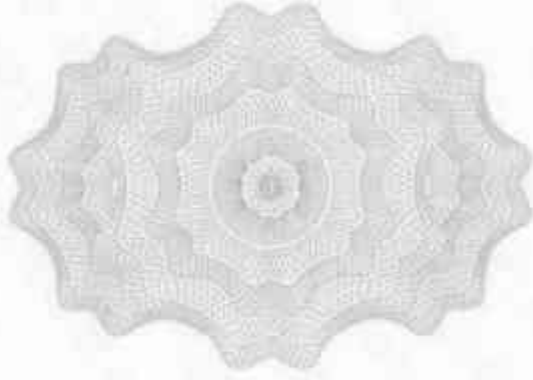
31410000344978416D

郑州市盈科(郑州)

律师事务所,

《律师法》及《律师事务所管理办法》

的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

仅供三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目(黄河花园)法律意见书使用

律师事务所登记事项

名称	北京市盈科(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区北环路36号1号楼55层
负责人	李曙衢
派驻律师	李曙衢, 张学安, 荆天星, 王...
设立资产	31.27万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2015]第57号
批准日期	2015年06月10日

律师事务所分所变更登记(一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



黄河花园) 法律意见书使用

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



（黄河花园）法律意见书使用

# 注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所分所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所分所应将正本置放于该分所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应当向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所分所及所属律师事务所变更应持本证到分所原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时交还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者其他终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所分所详细信息，请登录

核验网址：[\\_\\_\\_\\_\\_](#)

No. 60020621

注  
备

仅供三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）法律意见书使用

执业机构 北京市盈科(郑州)

律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811061384

法律职业资格  
或律师资格证号 A20154102212337

持证人

性别 女

发证机关



身份证号 410221199310025642

发证日期 2018年10月10日

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 律师年度考核处 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

### 律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核处 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

仅供三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目(黄河花园)法律意见书使用



执业机构 北京市盈科（郑州）  
----- 律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201510578842

法律职业资格 A20164113270247  
或律师资格证号

持证人 刘启

性别 男

身份证号 411329198910055450



发证机关

发证日期 2019 年 01 月 23 日

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州工作部 律师年度考核备案 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 郑州工作部 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



黄河花园)法律意见书使用



**河南仟问律师事务所**  
**关于南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目**  
**的法律意见书**

中国·郑州

## 目 录

第一章	释义	2
第二章	重要声明	3
第三章	正文	5
一、	南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的基本情况	5
(一)	主体资格	5
(二)	项目公益性及收益性	5
(三)	项目立项批准情况	6
二、	南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的中介机构及文件	7
(一)	审计机构及专项评价报告	7
(二)	律师事务所及法律意见书	8
三、	南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的法律风险及控制措施	8
四、	总体结论性意见	9

## 河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02246 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目 的法律意见书

**致：南阳众益城乡建设投资集团有限公司**

河南仟问律师事务所接受南阳众益城乡建设投资集团有限公司的委托，就南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目相关事宜，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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目相关事宜，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	本项目	指	南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	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）
6	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）
7	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）
8	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）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	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，对南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）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南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）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书承担相应的法律责任。

四、南阳众益城乡建设投资集团有限公司已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）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、本所律师同意南阳众益城乡建设投资集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）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，本所律师现就南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目发表如下法律意见：

#### 一、南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的基本情况

##### （一）主体资格

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411303MA47YULJ7W 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2020年01月07日
注册资本	肆亿玖仟万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市卧龙区工业路66号		
经营范围	负责政府授权或委托的城乡基础设施、公益类项目等投资、建设、经营、管理；对授权后的国有资产、公益项目依法享有资产经营权和收益权；房地产（含保障房）投资、开发、经营、管理和政府投资建设的其他项目；土地开发服务*（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局，100%		

经核查，公司系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司。

根据南阳市卧龙区财政局出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

##### （二）项目公益性及收益性

###### 1、公益性

项目建设有利于解决低收入家庭住房困难，体现社会公平。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，不仅可以改善居住环境和居住质量，

而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、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。

项目建设有利于完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

项目建设有利于优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

项目建设有利于增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。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。

综合分析，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

### （三）项目立项批准情况

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目建设地点位于南阳市农校以南、北京路以西、技工学校东北区域。

项目建设规模及主要建设内容为：项目实用地面积约 62.38 亩，总建筑面积 152650 平方米，其中，地上建筑面积 116150 平方米，地下建筑面积 36500 平方米，并进行相关相关附属设施的建设。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立

项批准手续真实、合法、有效。

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

#### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目已列入河南省2023年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### 2、可研批复

2023年3月20日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批[2023]19号），同意该项目建设。

#### 3、用地手续

2023年2月17日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411303202300001号）。

#### 4、环保手续

2023年3月17日，该项目取得南阳市生态环境局卧龙分局出具的《关于<南阳众益城乡建设投资集团有限公司关于南阳市卧龙区一全东侧区域棚户区改造项目、南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）棚户项目环评说明的函>的复函》，项目为建设住宅项目。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）第四十四项房地产业，涉及环境敏感区的做报告表，不涉及则不纳入建设项目环境影响评价管理。

综上，南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

## 二、南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的审计机构为中喜会计师事务所（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

发的统一社会信用代码为 91410100MA40DGQR5D 的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为 110001684106 的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

《南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的经办会计师蔡永利持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680302）、经办会计师王文霞持有河南省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》（证书编号：110001680301），均具备执业资质。

## （二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）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，具备执业资质。

本法律意见书经办律师张燕持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101201411821508）、经办律师王宇杰持有河南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14101202010244819），并均已通过司法行政主管部门的历年考核，具备执业资质。

## 三、南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的法律风险及控制措施

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

### 1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

### 3、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

## 四、总体结论性意见

本所律师认为：

(一) 南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等批准手续真实有效。

(三) 为南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目提供服务的审计机构、律师事务所及相关经办人员均具备相应的执业资质，合法合规。

(四) 南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于南阳市卧龙区潘庄社区一期(外郎庄、李疙瘩)项目的法律意见书》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:

张 燕: 梁 燕

王宇杰: 王宇杰

2023年5月4日



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 14101201411821508

法律职业资格  
或律师资格证号 2014113030314

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 07月 18日

持证人 张燕

性别 女

身份证号 411303196911064566






律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟仞律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202010344819

法律职业资格  
或律师资格证号 42013412010343

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 08 25

持证人 王宇杰

性别 男

身份证号 341221199108171374






律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	2021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	2022年6月31日 2023年5月31日



**河南仟问律师事务所**  
**关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的**  
**法律意见书**

中国·郑州

## 目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	5
一、	南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的基本情况.....	5
	(一) 主体资格.....	5
	(二) 项目公益性及收益性.....	5
	(三) 项目立项批准情况.....	6
二、	南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的中介机构及文件.....	7
	(一) 审计机构及专项评价报告.....	7
	(二) 律师事务所及法律意见书.....	7
三、	南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	8

## 河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02338 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的 法律意见书

**致：南阳众益城乡建设投资集团有限公司**

河南仟问律师事务所接受南阳众益城乡建设投资集团有限公司的委托，就南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目相关事宜，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)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43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，就南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目相关事宜，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	本项目	指	南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	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）
6	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）
7	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）
8	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）
9	财库〔2020〕43号		《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	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，对南阳市七里园乡白塔村城中村改造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南阳市七里园乡白塔村城中村改造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书承担相应的法律责任。

四、南阳众益城乡建设投资集团有限公司已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与南阳市七里园乡白塔村城中村改造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、本所律师同意南阳众益城乡建设投资集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目申请专项债券

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,本所律师现就南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目发表如下法律意见:

#### 一、南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的基本情况

##### (一) 主体资格

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司(以下简称“公司”);经核查,公司目前持有统一社会信用代码为91411303MA47YULJ7W的《营业执照》,其基本情况如下:

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2020年01月07日
注册资本	肆亿玖仟万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市卧龙区工业路66号		
经营范围	负责政府授权或委托的城乡基础设施、公益类项目等投资、建设、经营、管理;对授权后的国有资产、公益项目依法享有资产经营权和收益权;房地产(含保障房)投资、开发、经营、管理和政府投资建设的其他项目;土地开发服务*(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		
类型	有限责任公司(国有独资)		
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局,100%		

经核查,公司系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司。

根据南阳市卧龙区财政局出具的情况说明,公司不存在政府隐性债务。

综上,南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务,具备申请政府专项债券资金的主体资格。

##### (二) 项目公益性及收益性

###### 1、公益性

项目建设是改善生活环境,推动社会经济发展的需要。要加快城市化建设,推动城市经济结构调整,就必须满足城镇居民对居住建设设施的需求,按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。项目建成后,可加快和推进现代化城市建设进度,为打造

生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

项目建设是盘活土地存量，实现节约集约用地的需要。当前，国家出台了一系列土地调控政策，提出要大力节约土地等有限资源。通过项目改造建设，能盘活各片区存量土地，项目的建设提升了容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过各改造项目区的土地开发，可以建设居民广场、公园绿地，提高项目区居民的生活设施水平。

综合分析，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

### (三) 项目立项批准情况

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目建设地点位于孔明路以东、滨河路以西、规划四路以南、京宛大道以北区域。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总用地面积 135885.25 平方米 (203.83 亩)，实用地面积 95003.12 平方米 (142.51 亩)，总建筑面积 442577.95 平方米，其中，地上面积 290572.96 平方米，地下建筑面积 152004.99 平方米；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。

经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续如下：

#### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2023 年 8 月 22 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3 号），

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目已列入河南省棚改计划及国家棚改计划。

## 2、可研批复

2022年11月24日，南阳市卧龙区发展和改革委员会核发《关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批[2022]49号），同意该项目建设。

## 3、用地手续

2022年10月26日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第2111303202200008号）。

综上，南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

## 二、南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的审计机构为中喜会计师事务所(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统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》，具备执业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为南阳市七里园乡白塔村城中村改造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，具备执业资质。

## 三、南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的法律风险及控制措施

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

### 1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

## 3、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策，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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

## 四、总体结论性意见

本所律师认为：

(一) 南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

(三) 为南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目提供服务的审计机构及律师事务所均具备相应的执业资质，合法合规。

(四) 南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文, 为《河南仟问律师事务所关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的法律意见书》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:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023年9月4日

# 律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 311100004158055339

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:



## 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

## 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2021年度	
考核结果	合格	
考核机关	河南省司法厅	
考核日期	2022年11月22日	
考核年度	2022年度	
考核结果	合格	
考核机关	河南省司法厅	
考核日期	2023年11月22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	14101201411821508	持证人	任燕
法律职业资格 或律师资格证号	410130330304	性别	女
发证机关	河南省司法厅	身份证号	411303198911064566
发证日期	2020年 01 月		



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

执业机构	河南仟仞律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202010244819	持证人	王宇杰
法律职业资格 或律师资格证号	42013418210313	性别	男
发证机关	河南省司法厅	身份证号	341221199108171374
发证日期	2020年 08月 2日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022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	2023年5月31日至 2024年6月31日	备案日期	



河南仟问律师事务所  
关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的  
法律意见书

中国·郑州

## 目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	邓州市金雷社区棚户区改造项目情况.....	4
(一)	主体资格.....	4
(二)	项目公益性及收益性.....	5
(三)	项目立项批复文件.....	5
二、	邓州市金雷社区棚户区改造项目的中介机构及文件.....	6
(一)	审计机构及专项评价报告.....	6
(二)	律师事务所及法律意见书.....	7
三、	邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	8

## 河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02151 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的

### 法律意见书

**致：邓州市育人实业有限公司**

河南仟问律师事务所接受邓州市育人实业有限公司的委托，就邓州市金雷社区棚户区改造项目相关事宜，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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就邓州市金雷社区棚户区改造项目相关事宜，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	本项目	指	邓州市金雷社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	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）
6	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）
7	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）
8	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）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	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，对邓州市金雷社区棚户区改造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邓州市金雷社区棚户区改造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书承担相应的法律责任。

四、邓州市育人实业有限公司已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与邓州市金雷社区棚户区改造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、本所律师同意邓州市育人实业有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市金雷社区棚户区改造项目使用。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，本所律师现就邓州市金雷社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、邓州市金雷社区棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

邓州市金雷社区棚户区改造项目实施主体为邓州市育人实业有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411381MA9KKRJB5D 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市育人实业有限公司		
法定代表人	汤德训	成立日期	2021 年 12 月 16 日
注册资本	10,000 万元	营业期限	2021 年 12 月 16 日至 2051 年 12 月 15 日
住所	邓州市湍河街道办事处人民东路综合服务中心 3 楼		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；出版物批发（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体育场地设施工程施工；城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；农村生活垃圾经营性服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；污水处理及其再生利用；土地整治服务；物业管理；树木种植经营；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；金属制品销售；消防器材销售；五金产品批发；办公设备销售；办公用品销售；教学专用仪器销售；教学用模型及教具销售；计算机软硬件及辅助设备批发；体育用品及器材批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
类型	有限责任公司(国有独资)		

根据邓州市财政局出具的《关于邓州市育人实业有限公司无存量隐性债务的情况说明》，公司系邓州市全资国有公司，无政府隐性债务。

综上，本所律所认为，邓州市育人实业有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市金雷社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

## （二）项目公益性及收益性

### 1、公益性

项目的建设可以加快邓州市城市建设和经济发展，促进人民安居乐业，维护社会稳定和和谐发展。项目建设规模合理，建设方案可靠，功能完善，周边建设条件较好。本项目建成后可进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

综上所述，该项目具有公益性。

### 2、收益性

根据《邓州市金雷社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为腾出土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

## （三）项目立项批复文件

本项目安置区位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。

建设规模及内容：项目安置区用地面积约 27761.21 m<sup>2</sup>（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106765.04 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 80016.29 m<sup>2</sup>，包括住宅 74327.05 m<sup>2</sup>，配套公建 5689.24 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 26748.75 m<sup>2</sup>。该部分建设内容包括 5 栋住宅楼、幼儿园、配套商业、物业管理用房、配电室等配套服务用房及地下建筑等主体；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内道路及广场、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），邓州市金雷社区棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

### 2、建议书批复

2023年2月20日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市金雷社区棚户区改造项目建设建议书的批复》（邓发改审批〔2023〕18号），原则同意该项目建设。

### 3、可研批复

2023年3月2日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市金雷社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批〔2023〕26号），原则同意该项目建设。

### 4、用地手续

2022年9月2日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字地411381202200010号）。

2022年9月19日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411381202200022号）。

综上，本所律师认为，邓州市金雷社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

## 二、邓州市金雷社区棚户区改造项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

邓州市金雷社区棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

## （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市金雷社区棚户区改造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、邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

### 1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

### 3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

#### 4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险，只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠或其它补偿等。

### 四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）邓州市育人实业有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市金雷社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）邓州市金雷社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续，该等立项批准手续真实有效。

（三）为邓州市金雷社区棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

（四）邓州市金雷社区棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险，项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于邓州市金雷社区棚户区改造项目的法律意见书》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:

张 燕:

梁 燕

王宇杰:

王宇杰

2023年3月24日

附件：









河南仟问律师事务所  
关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的  
法律意见书

中国·郑州

## 目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	邓州市三里河社区棚户区改造项目情况.....	4
	（一）主体资格.....	4
	（二）项目公益性及收益性.....	4
	（三）项目立项批复文件.....	5
二、	邓州市三里河社区棚户区改造项目的中介机构及文件.....	6
	（一）审计机构及专项评价报告.....	6
	（二）律师事务所及法律意见书.....	6
三、	邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施.....	7
四、	总体结论性意见.....	8

## 河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12 楼

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2023】第 02175 号

## 河南仟问律师事务所

### 关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的 法律意见书

**致：邓州市自然资源开发集团有限公司**

河南仟问律师事务所接受邓州市自然资源开发集团有限公司的委托，就邓州市三里河社区棚户区改造项目相关事宜，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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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，就邓州市三里河社区棚户区改造项目相关事宜，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	本项目	指	邓州市三里河社区棚户区改造项目
2	本所	指	河南仟问律师事务所
3	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律意见书
4	《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
5	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）
6	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）
7	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）
8	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）
9	财库〔2020〕43号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）
10	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，对邓州市三里河社区棚户区改造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邓州市三里河社区棚户区改造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书承担相应的法律责任。

四、邓州市自然资源开发集团有限公司已向本所律师保证和承诺，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、本所律师仅就与邓州市三里河社区棚户区改造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、本所律师同意邓州市自然资源开发集团有限公司部分或全部自行引用本法律意见书的内容，但上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供邓州市三里河社区棚户区改造项目使用。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，本所律师现就邓州市三里河社区棚户区改造项目发表如下法律意见：

#### 一、邓州市三里河社区棚户区改造项目情况

##### （一）主体资格

邓州市三里河社区棚户区改造项目实施主体为邓州市自然资源开发集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411381MA9FM71293的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	成立日期	2020年08月21日
注册资本	60,000万元	营业期限	2020年08月21日至2050年08月20日
住所	邓州市人民路综合服务中心5楼505-509室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
类型	有限责任公司(国有独资)		

根据邓州市财政局出具的《关于邓州市自然资源开发集团有限公司无存量隐性债务的情况说明》，公司系邓州市全资国企，无政府隐性债务。

综上，本所律所认为，邓州市自然资源开发集团有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，其作为邓州市三里河社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

##### （二）项目公益性及收益性

###### 1、公益性

邓州市三里河社区项目的建设是当地政策关心人民群众的“民心工程”、“德政工程”，其目的是解决低收入家庭的住房难题，是贯彻以人为本构建和谐社会的重要举措，是一件利国利民的大好事。解决低收入群众的住房实际困难，大大

缓解了特困群众的住房压力，这将有利于人民群众对党和政府的向心力和凝聚力，有利于社会的稳定和发展。

同时对完善邓州市城区的发展建设具有极大的推动作用，本项目的建设将极大的改善邓州市城区商住条件，有利积聚人气，拉动城市框架，促进经济发展，对社会发展极为有利。

综上所述，该项目具有公益性。

## 2、收益性

根据《邓州市三里河社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入来源为腾出土地出让收入，具有一定收益性，并可以项目收益所对应的现金流作为专项债券还本付息的资金来源，项目能够实现收益与融资自求平衡。

### （三）项目立项批复文件

本项目安置区位于邓州市人民路以南、中州大道以西，南桥街以北区域。

建设规模及内容：该项目建设用地面积 28374.1 m<sup>2</sup>（约合 42.56 亩），总建筑面积 115824.18 m<sup>2</sup>（地上 84633.97 m<sup>2</sup>，地下 31190.21 m<sup>2</sup>），其中住宅建筑面积 80233 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 1440.54 m<sup>2</sup>，社区配套建筑面积 2680.35 m<sup>2</sup>（包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室，交配电室，公厕等），大门建筑面积为 108.87 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 31990.21 m<sup>2</sup>。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。设计住宅 728 套，安置居住人数约 2330 人。设计机动车停车位共 897 个，非机动车停车位共 1794 个。

该项目实施主体向本所律师提供了该项目的立项批准等手续，并承诺该等立项批准手续真实、合法、有效。经本所律师核查该等手续资料，该项目取得的批复手续情况如下：

#### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），邓州市三里河社区棚户区改造项目已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

## 2、建议书批复

2022年8月19日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市三里河社区棚户区改造项目建议书的批复》（邓发改审批[2022]85号），同意该项目建设。

## 3、可研批复

2022年11月18日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市三里河社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2022]157号），原则同意该项目建设。

## 4、用地手续

2022年9月15日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字地411381202200011号）。

2022年12月1日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411381202200035号）。

2022年12月5日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫（2022）邓州市不动产权第0028660号）。

综上，本所律师认为，邓州市三里河社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡；同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

## 二、邓州市三里河社区棚户区改造项目的中介机构及文件

### （一）审计机构及专项评价报告

邓州市三里河社区棚户区改造项目的审计机构为和信会计师事务所（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统一社会信用代码为91410100MA3X4YL00H的《营业执照》及河南省财政厅核发的分所编号为370100014101的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

### （二）律师事务所及法律意见书

本所为邓州市三里河社区棚户区改造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、邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律风险及控制措施

该项目存在的法律风险及相关控制措施如下：

#### 1、安全建设风险及控制措施

项目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。

针对该风险，项目实施单位将借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度，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、施工进度风险及控制措施

项目施工进度的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等；工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对该风险，该项目实施时将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；同时选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的。

#### 3、环境影响风险及控制措施

在施工建设期间，伴随着挖掘、装卸和运输等施工活动，其废气、扬尘、噪声、施工废弃物等将给附近的环境带来不利影响。

针对项目施工过程中存在的环境影响风险，项目实施单位将严格监察工作，采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，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。

#### 4、政策风险及控制措施

由于国家宏观调控政策、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发生变化而给项目带来风险。

针对这种风险,只能从其它渠道采取有效方法,包括税收优惠或其它补偿等。

#### 四、总体结论性意见

综上所述,本所律师认为:

(一)邓州市自然资源开发集团有限公司作为有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务,其作为邓州市三里河社区棚户区改造项目的实施主体,具备申请政府专项债券的主体资格。

(二)邓州市三里河社区棚户区改造项目具备公益性及一定收益性,项目能够实现项目收益与融资自求平衡;同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划,且已取得相关项目批准手续,该等立项批准手续真实有效。

(三)为邓州市三里河社区棚户区改造项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

(四)邓州市三里河社区棚户区改造项目拟申请专项债券的发行存在一定法律风险,项目实施主体已采取必要的风险控制措施。

本法律意见书一式叁份,每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《河南仟问律师事务所关于邓州市三里河社区棚户区改造项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建

经办律师:

张 燕: 张 燕

王宇杰: 王宇杰

2023 年 3 月 24 日

附件：







商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目  
法律意见书



---

地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所

关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目  
的法律意见书

致：商丘市住投投资建设有限公司

河南克谨律师事务所受托担任商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

# 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文 .....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况与公益性.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、项目收益性与融资平衡安排.....	8
五、有关中介机构及文件.....	8
六、法律风险与管理评估.....	9
七、结论性意见.....	11

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律意见书》
日昇联合会所	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目进行了充分的核查验证，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、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，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者

其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

4、本所及本所经办律师仅就商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关可研、审计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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

5、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

6、本法律意见书供商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券及发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的项目单位为商丘市住投投资建设有限公司，其持有《营业执照》，基本情况如下：

名称：商丘市住投投资建设有限公司

统一社会信用代码：91411403MA3XDBGJ01

法定代表人：刘东旭

住所：商丘市睢阳区北海路与九州路交叉口东北角新城税务所家属院二排一号。

经营范围：承担区政府指定的大棚户区改造和保障性住房投资、开发、建设、经营，保障性住房租赁、销售，房屋拆除（不含爆破）。

经核查，本所律师认为，商丘市住投投资建设有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况与公益性

#### （一）建设地点

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目位于商丘市睢阳区位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

#### （二）建设内容及规模

项目规划用地面积 72,331.88 平方米；总建筑面积

269,054.20 平方米，地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米、商业面积 13,279.07 平方米、配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

### （三）项目的公益性

项目区域内基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，排水不畅，安全隐患大，居民生活不便，本项目将提高城市土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能。

项目实施有利解决低收入者住房问题，住房难和买房难的问题有效解决势必影响到社会的问题与和谐。为此，必须将这部分群体纳入住房保障体系，而棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公证。

本项目的建设能盘活建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目具有社会公益性。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

### 三、项目审批情况

#### （一）立项审批

2021年10月21日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

#### （二）用地审批

2019年10月18日，商丘市自然资源和规划局作出《建设项目选址意见书》（选字第[2019]睢阳3号），建设项目选址符合城乡规划要求。

#### （三）规划审批

2019年10月18日，商丘市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》（地字第[2019]睢阳3号），建设项目用地符合城乡规划要求。

#### （四）环评备案

2019年11月11日，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得《建设项目环境影响报告的批复》，载明了，项目选址、建设内容及规模、环境保护的要求等内容。

#### （五）棚改计划

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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》（豫保安居办[2019]10号），商丘市睢阳区南湖

东苑安置房建设项目已列入了 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、建设用地规划许可和环评审批，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

#### **四、项目收益性与融资平衡安排**

根据《专项评价报告》，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益通过土地出让收入来实现，因此，本项目具有收益性。

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目总投资 110,000 万元，本项目计划申请使用专项债券资金总额为 88,000 万元。根据项目资金平衡分析结果，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的本息资金覆盖率大于 1.20。

经核查，本所律师认为，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

#### **五、有关中介机构及文件**

##### **（一）律师事务所及《法律意见书》**

本所为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本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：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师

执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目提供法律服务的业务资格。

## （二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇联合会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 914101006921924283 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。日昇联合会所及经办会计师具备为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目进行专项评价的业务资格。

## 六、法律风险与管理评估

### （一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的

绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## （二）运营可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

运营可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，市场持续低迷，相关预期收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发需求市场，建立广泛的市场信息网络，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投资项目通过运营收益足够覆盖本次债券融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述项目运营的可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

## （三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还

本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、商丘市住投投资建设有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

2、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有公益性，截至本法律意见书出具日，该项目不存在违法、违规情形。

3、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目取得可研批复、项目选址意见书、建设用地规划许可和环评审批，且已列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

4、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目具有收益性，该项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

5、为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

6、商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申请专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州  
田玉州

经办律师: 邹善梅  
邹善梅

刘豆豆  
刘豆豆

2022年6月23日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31410000699954464B



河南克谨 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 18 日

# 律师事务所 执业许可证



统一社会信用代码：

3110005593995414640B

河南省

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：

2022年08月16日

### 律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克遵律师事务所						
住所	河南省郑州市康桥商务广场 						
负责人	田玉州						
组织形式	普通合伙						
设立资产	20万元						
主管机关	金水区司法局						
批准文号	豫司许律管决〔2010〕第2号						
批准日期	2010年01月04日						

### 律师事务所登记事项 (二)

田玉州, 孙天义, 郭阔	合 伙 人
--------------	-------

### 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

### 律师事务所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	郑州市司法局
考核日期	2021年5月31日至2021年6月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 **河南克谨律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201411505384**

法律职业资格或律师资格证号 **A20104107270987**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月13日**



持证人 **邹善梅**

性别 **女**

身份证号 **410727198704031528**



律师年度考核备案

考核年度	<b>2020年度</b>
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	<b>河南省司法厅</b>
备案日期	<b>2021年5月31日至2022年5月31日</b>

律师年度考核备案

考核年度	<b>2021年度</b>
考核结果	<b>称职</b>
备案机关	<b>河南省郑州市司法局</b>
备案日期	<b>2022年5月31日至2023年5月31日</b>

执业机构 河南克谦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611357446

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年07月07日




持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270026



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020年度	考核年度	2021年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案	备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日	备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的  
法律意见书

致：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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。

# 目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	12
四、纳入国家棚改计划.....	13
五、项目收益与融资平衡安排.....	14
六、有关中介机构及文件.....	15
七、项目风险提示.....	15
八、结论性意见.....	17

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目进行了充分的核查验证，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、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

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，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供永城市演集镇安置社区（和润家园）建设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。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的实施单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目主管单位为永城市住房保障局，永城市房投保障房开发建设管理有限公司持有永城市市场监督管理局核发的《营业执照》，具体信息如下：

名称：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

统一社会信用代码：91411481MA3XB3AT10

公司类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：窦保华

成立日期：2016年6月22日

注册资本：1,000万人民币

住所：永城市商务中心区亿丰广场

登记机关：永城市市场监督管理局

经核查，本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 二、项目基本情况

#### （一）改造范围

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目共涉及9个棚户区改造项目，分别为：2017年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019年棚改项目②演集镇胡楼

村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。以上九个棚户区改造项目均采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式进行安置，具体如下：

#### 1、征收情况

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收 3,083 户，10,876 人。征收房屋建筑面积约 500,935 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

##### ①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1,758 人。征收房屋建筑面积约 53,800 m<sup>2</sup>，均为住宅。

##### ②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1,673 人。征收房屋建筑面积约 79,826 m<sup>2</sup>，均为住宅。

③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 464 户，1,624 人。征收房屋建筑面积约 77,488 m<sup>2</sup>，均为住宅。

④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 258 户，903 人。征收房屋建筑面积约 49,508 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 136 户，476 人。征收房屋建筑面积约 22,712 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 224 户，784 人。征收房屋建筑面积约 43,086 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，

北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 614 户，2,149 人。征收房屋建筑面积约 102,538 m<sup>2</sup>，为住宅。

#### ⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 227 户，795 人。征收房屋建筑面积约 37,909 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### ⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 204 户，714 人。征收房屋建筑面积约 34,068 m<sup>2</sup>，均为住宅。

## 2、安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135 亩净地进行出让。项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135 亩净地进行出让。其中永城市演集镇

团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目可出让土地为 232 亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为 342 亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为 502 亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为 137 亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为 295 亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为 71 亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为 259 亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为 248 亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为 49 亩。

## （二）建设规模与内容

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目总投资 215,453.26 万元，对应的安置区建设项目为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，项目建设地点位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

本次安置区规划包括 D-2、E、F、D-1 四个地块，用地面积共计 263,168.38 m<sup>2</sup>（合 394.75 亩）总建筑面积 809,292.10 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 589,696.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 219,595.35 m<sup>2</sup>。共设置安置住宅 3,628 套。

### 1、D-2 地块

D-2 地块规划用地面积 84,961.71 m<sup>2</sup>（合 127.44 亩），总建筑面积 287,396.79 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 210,182.69 m<sup>2</sup>，地

下建筑面积 77,214.10 m<sup>2</sup>。主要建设内容：（1）安置住宅建筑面积 191,467.43 m<sup>2</sup>，19 栋 17F；（2）商业网点 17,335.26 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 77,214.10 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。

## 2、E 地块

E 地块规划用地面积 58,151.19 m<sup>2</sup>（合 87.23 亩），总建筑面积 196,787.44 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 143,132.24 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 53,655.2 m<sup>2</sup>。主要建设内容：（1）安置住宅建筑面积 124,587.24 m<sup>2</sup>，12 栋 17F；（2）商业网点 16,938 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 53,655.2 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。

## 3、F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 m<sup>2</sup>（合 124.45 亩），总建筑面积 272,345.87 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 196,261.82 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 76,084.05 m<sup>2</sup>。主要建设内容：（1）安置住宅建筑面积 179,851.7 m<sup>2</sup>，17 栋 17F；（2）商业网点 15,210.12 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 76,084.05 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。

## 4、D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设，服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 m<sup>2</sup>（合 55.64 亩），总建筑面积 52,762 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 40,120 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 12,642 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下：（1）商业 18,000 m<sup>2</sup>；（2）公共配套用房 22,120 m<sup>2</sup>，其中：幼儿园 3,960 m<sup>2</sup>，社区卫生所 2,500 m<sup>2</sup>，居住区养老服务中心 4,000 m<sup>2</sup>，文化

活动中心 4,200 m<sup>2</sup>，社区服务 300 m<sup>2</sup>，邮电金融服务 1,500 m<sup>2</sup>，居住区综合体育中心 2,500 m<sup>2</sup>，菜市场 3,000 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾站 160 m<sup>2</sup>；（3）地下建筑 12,642 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房。（4）完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

### （三）项目公益性

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动永城市建设的重要举措。

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：1、项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。2、改善城市环境、提高城市形象。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升永城市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。3、本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进永城市建成进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的整体实施，

不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

### 三、项目审批情况

#### （一）立项审批

2019 年 5 月 28 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2019〕26 号），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设周期等进行了批复。

#### （二）用地审批

2019 年 6 月 19 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市国土资源局核发的《不动产权证书》（豫 2019 永城市不动产权第 0015620），载明，坐落为河南省商丘市永城市演集镇安置社区（和润家园）中原路东维三路北，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，面积 263,168.38 平方米。

#### （三）规划审批

2019 年 6 月 10 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市城乡规划服务中心核发的《建设用地规划许可证》（地

字第 411481201900050 号），载明，用地项目名称为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，用地性质为居住用地，用地面积 263,168.38 平方米，建设规模共 80,929.10 平方米，地上 589,696.75 平方米。

#### （四）环评备案

2020 年 3 月 5 日，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号为：202041148100000035 号。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的安置区建设项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

#### 四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2016 年 12 月 14 日印发的《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66 号），永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目被纳入 2017 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 2 月 15 日印发的《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号），永城市演集镇

安置社区（和润家园）建设项目对应的演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目，演集镇胡楼村程楼租、贾庄组棚户区改造项目，演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组棚户区改造项目，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目和演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目均被纳入 2019 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的九个棚户区改造项目均已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

## **五、项目收益与融资平衡安排**

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目总投资 268,403 万元，计划申请使用债券资金 172,300 万元。

根据《专项评价报告》，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目相关收入能够合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目提供法律服务的业务资格。

### （二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目进行专项评价的业务资格。

## 七、项目风险提示

### （一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场

和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

## （二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

## （三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

## （四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所

《关于企业债券利息收入免征企业所得税和个人所得税的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

## （五）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。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。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、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《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）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

### 3、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。

## 八、结论性意见

1、本所律师认为，永城市房投保障房开发建设管理有限公司系具有独立法人资格的国有企业，具备以永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的安置区建设项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目对应的九个棚户区改造项目均已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的法律意见书》之签章页)



上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2021 年 9 月 2 日

# 律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407F



上海锦天城(郑州)

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:

2016年09月28日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

十部星王城 (郑州)

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务分所管理办  
事规定》的条件,准予设立并执业。



发证机关:

发证日期: 2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李稻 <small>李稻,刘彦,刘彦,</small>
派驻律师	
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司法管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊新区普济路19号德威广场24.25层	2017年5月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

### 律师事务所分所年度考核记录

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	2019.6 有效期 2020.5.31		

考核年度	二〇一九年度		
考核结果	合格		
考核机关	河南省司法厅		
考核日期	2020.6.1至 有效期 2021.5.31		

考核年度	二〇二〇年度		
考核结果	合格		
考核机关	河南省司法厅		
考核日期	2021.6.1至 有效期 2022.5.31		

### 律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 上海景天城(郑州)  
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101200100100033

法律职业资格  
或律师资格证号 11101200100100033

持证人 胡浩

性别 男

发证机关



身份证号 110101197608250014

发证日期 2021 年 06 月 01 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021.6.13 有效期至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海锦天城(郑州)  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 F4101201411673759

法律职业资格  
或律师资格证号 A20144460220101

发证机关

发证日期



持证人 王彦彦

性别 女

身份证号 110102198010051541

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2020. 6. 1至 有效期 2021. 6. 31



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021. 6. 1至 有效期 2022. 6. 31

# 豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期 法律意见书

（2023）亨法字第005号



# 目录

释义与简称.....	1
第一章前言.....	2
一、委托事项.....	2
二、声明和承诺.....	2
第二章正文.....	4
一、本次专项债券的项目.....	4
二、项目资金情况.....	7
三、中介服务机构.....	7
四、投资者保护机制.....	8
五、法律风险.....	9
第三章结论性意见.....	10

## 释义与简称

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本意见书	指河南中亨律师事务所关于豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期法律意见书
本所	指河南中亨律师事务所
本所律师	指 雷文俊律师 张豫红律师
本项目	指豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期
《实施方案》	指豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期实施方案
《专项评价报告》	指河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为本项目出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

**河南中亨律师事务所**  
**关于豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期**  
**法律意见书**

**第一章前言**

**一、委托事项**

本所接受委托人的委托，就申报专项债券资金事宜，出具本法律意见书。

**二、声明和承诺**

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明和承诺：

（一）本所律师依据《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）（以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《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）（以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）（以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《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）（以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下简称“财预〔2018〕34号文”）及其它现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，并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意见

书。

（二）本所律师承诺已依据本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，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

（四）本意见书的出具依赖于委托人及相关单位已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，本所假设该些资料满足以下条件：复印件、副本材料或其他材料与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实、准确、完整。

（五）对于出具本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、司法机关及委托人或其他有关单位出具的证明文件。

（六）本所律师在本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，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（七）本意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

## 第二章正文

### 一、本次专项债券的项目

本次是为豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期申请政府专项债券，项目的具体情况如下：

#### （一）项目概况

##### 1. 建设规模

豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期规划异地安置，本项目共计拆迁面积295.00亩，拆迁总建筑面积51000.00m<sup>2</sup>，拆迁总户数500户，拆迁总人口2500人。

##### 2. 建设内容

本项目新建部分总占地面积25080.00m<sup>2</sup>（合37.62亩），总建筑面积73200.00m<sup>2</sup>。其中，地上建筑面积62700.00m<sup>2</sup>，地下建筑面积10500.00m<sup>2</sup>。主要建设内容包括安置房62700.00m<sup>2</sup>，共500套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

#### （二）项目的公益性及收益性

##### 1. 公益性

本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全

面拉动当地经济增长、优化土地资源配臵。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

本项目有利于使潢川县城市土地实现集臵高效利用，进一步改善潢川县的城市面貌，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。

综上所述，本项目的建设具有较强的公益性。

## 2. 收益性

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

项目建设期可为建筑公司提供市场，产生明显的经济效益，并为建筑工人提供就业机会。

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，随着该棚户区改造工程的实施，将会给潢川县带来重大经济效益。

本所律师认为：本项目具有公益性和一定收益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性和收益性要求。

### （三）项目单位情况

潢川县房产服务中心为豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目

一期的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；举办单位：潢川县住房和城乡建设局；登记管理机关：潢川县事业单位登记管理局；负责人：代伟；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号。

本所律师认为：潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

#### （四）项目的审批情况

对于项目单位所提供资料，经本所律师对相关资料进行逐项查阅，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得的审批情况如下：

2022年10月25日，潢川县发展和改革委员会出具《豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕286号）。

本所律师认为：本次申请政府专项债券的豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期已经取得了可行性研究报告批复等文件，经本所律师查阅委托人及项目单位提供的文件资料，未发现存在问题，上述各项立项审批手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

#### （五）棚改计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），将豫东南高新

区（样板区）棚户区改造项目一期列入国家棚改计划。

## 二、项目资金情况

项目总投资估算33,655.00万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。本项目计划申请使用债券资金总额24,000.00万元，已于2023年使用债券资金3,800.00万元，已于2024年使用债券资金3,400.00万元，本次申请使用10,100.00万元；财政资金9,655.00万元。

## 三、中介服务机构

### （一）审计机构及专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)为豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评估报告》。

#### 1. 审计机构

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)现持有郑州市郑东新区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA4782H241）；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：41010188）。其经营范围为审计包括：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验证报告；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；税务审计；设计会计制度、担任会计顾问；项目可行性研究和项目评价；基建预决算审核；司法会计鉴定；企业管理咨询；法律、行政法规规定的其他业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

过年度检验。河南茂诚会计师事务所(普通合伙)及经办会计师具备为豫东南高新区(样板区)棚户区改造项目一期进行专项评价的业务资格。

## 2. 专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)出具的《专项评价报告》，认为本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.40，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：本次申请的政府专项债券对应项目，经专业机构测算，能够实现项目收益与融资自求平衡。

## (二) 法律顾问

本所为豫东南高新区(样板区)棚户区改造项目一期所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本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:31410000719179515Q)，且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为豫东南高新区(样板区)棚户区改造项目一期提供法律服务的业务资格。

## 四、投资者保护机制

本次申请使用的债券资金将全部用于豫东南高新区(样板区)棚户区改造项目一期，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建

设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

本所律师认为：本次债券已制定了必要的投资者保护机制。

## 五、法律风险

本次债券可能存在的主要风险因素有工期拖延风险、偿付风险等因素。

### （一）工期拖延风险

本项目涉及工期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

### （二）偿付风险

本项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

### 第三章结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、潢川县房产服务中心作为本次申请政府专项债券项目的项目单位系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、为本次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。

三、截止本意见书出具之日，本次申请政府专项债券对应项目已取得项目立项等审批文件，各项手续真实有效，满足申请政府专项债券的条件。

四、本项目经专业机构测算，本次申请的政府专项债券满足项目融资的要求。

五、本项目具有公益性，满足地方政府专项债券对应项目的公益性要求。

六、本次债券已制定必要的投资者保护机制。

本法律意见书一式肆份，具有同等法律效力。自本所盖章及经办律师签字后生效，供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为河南中亨律师事务所出具本意见书之签章页)

河南中亨律师事务所



负责人:

承办律师: 雷文俊

承办律师: 刘洁儿

律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证

仅适用法律意见书使(副本)  
用, 复印无效。

统一社会信用代码: 31410000719179515Q

河南中亨 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:

河南省司法厅  
河南省司法厅  
河南省司法厅

2022

09

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

律师事务所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	西安市司法局 西安市律师协会
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

仅适用法律意见书使用，复印无效。

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

河南中亨律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14101199910133703

执业证号

法律职业资格  
或律师资格证号

169862080503



发证机关

发证日期

2022 07 07 日



雷文俊

持证人

男

性别

410105196208172719

身份证号

河南中亨律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14101200211564742

执业证号

法律职业资格  
或律师资格证号



发证机关

2022 07 07  
年 月 日

发证日期



张豫红

女

性别

410526197610150022

身份证号

