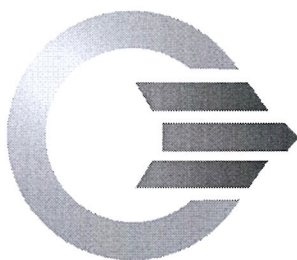


关于2019年郑州市金水区

土地储备项目

法律意见书

(2018)成法意字第278号



河南成务律师事务所

二〇一八年十二月

河南成务律师事务所

关于2019年郑州市金水区土地储备项目 法律意见书

(2018)成法意字第278号

致：郑州市金水区人民政府

根据相关法律、法规及规范性文件的有关规定，河南成务律师事务所（以下简称“本所”）作为2019年郑州市金水区土地储备项目的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就项目所涉相关法律问题，出具本法律意见书。

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、法规和有关规范性文件发表法律意见。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或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本次2019年郑州市金水区土地储备项目相关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、专项评价等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项报告中某些数据

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。

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，对本次2019年郑州市金水区土地储备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。

本法律意见书仅供本次2019年郑州市金水区土地储备项目融资之目的使用，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郑州市金水区土地储备项目申请债券资金所必备的法律文件，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。

目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 一、郑州市金水区土地储备项目概况..... | 4 |
| 二、项目收储主体基本情况 | 6 |
| 三、项目拟申请债券资金基本情况..... | 7 |
| 四、相关中介机构及文件 | 7 |
| 五、预期偿债资金来源 | 8 |
| 六、结论性意见..... | 8 |
| 签 署 页 | 10 |

正文

一、郑州市金水区土地储备项目概况

(一) 项目基本情况

1. 中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块位于河南省郑州市金水区，西临花园北路，北接新龙路，东接中州大道，南临柳林东路。本项目总征地面积为569亩，总用地面积为210962m²，地上建筑面积为769700m²，地下建筑面积为702764m²。本项目共分为4个地块：

1#地块用地面积为61202m²，总建筑面积为427000m²：地上建筑面积为254000m²，地下建筑面积为173000m²，绿地率为25%；

2#地块用地面积为51144m²，总建筑面积为355199m²：地上建筑面积为205280m²，地下建筑面积为149919m²，绿地率为25%；

3#地块用地面积为60730m²，总建筑面积为383294m²：地上建筑面积为203620m²，地下建筑面积为179674m²，绿地率为25%；

4#地块用地面积为37886m²，总建筑面积为226424m²：地上建筑面积为106800m²，地下建筑面积为119624m²，绿地率为25%。

2. 金水科教园区智慧城项目地块

金水科教园区智慧城项目地块位于金水科教园区智慧城项目地块东至龙沅路、南至鸿宝路、西至马林路、北至宝玥路，土地收储面积222.928亩，城市规划用途为二类住宅用地和中小学用地。

（二）项目审批情况

1. 中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块

（1）2004年3月26日，河南省人民政府作出《河南省人民政府关于郑州市2004年度第二批城市建设征用土地的批复》（豫政土委〔2004〕64号），2018年8月6日，河南省人民政府作出《河南省人民政府关于郑州市2018年度第十二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕979号），同意郑州市国土资源局拟定的征用土地方案。

（2）2017年12月19日，郑州市城乡规划局作出《郑州市城乡规划局关于中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块相关规划的复函》（郑城规函〔2017〕773号），中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块规划范围内用地控制为商业金融用地和公共绿地。

（3）2018年11月2日，郑州金达房地产开发有限公司郑州国际金贸港建设项目取得郑州市金水区发展和改革委员会出具的《河南省企业投资项目备案证明》，项目代码为2018-410105-72-03-068059，项目建设地点为郑州市金水区花园路东、柳林路北、中州大道西、新龙路南。该文件显示，中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块备案名称为“郑州金达房地产开发有限公司郑州国际金贸港建设项目”。

（4）2018年12月13日，郑州市金水区国土资源局作出拟将“郑州国际金贸港项目”纳入2019年度土地储备计划的《情况说明》，显示郑州国际金贸港项目地块，位于花园北路、柳林东路、新龙路、中州大道合围区域，待收储区域城市规划用途为商业，本项目收储面积为569亩。

2. 金水科教园区智慧城项目地块

(1) 2015年4月30日，河南省政府作出《河南省人民政府关于郑州市2014年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕405号），同意郑州市国土资源局拟定的征收土地方案。

(2) 2015年2月5日，郑州市人民政府向郑州市城乡规划局作出《郑州市人民政府关于郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）的批复》（郑政函〔2015〕44号），原则上同意郑州市规划局与金水区、惠济区共同编制的《郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）》。

2018年6月22日，郑州市城乡规划局向郑州市金水区人民政府作出《郑州市城乡规划局关于金水科教园区智慧城项目地块相关规划的函》（郑规函〔2018〕375号），该函显示规划范围内用地控制为其他商务用地（非事业单位科研设计用地）、二类居住用地、中小学用地、社会停车场用地、公共交通场站用地和公园绿地。

(3) 2018年5月10日，郑州市金水区发展和改革委员会出具项目代码为2018-410105-65-03-025858的《河南省企业投资项目备案证明》。该文件显示智汇（慧）城建设项目建设地点为郑州市金水区金水科教园区崇礼路以东，宝瑞路以南，龙沅路以西，鸿宝路以北。

(4) 2018年12月13日，郑州市金水区国土资源局作出拟将郑州“金水科教园区智慧城项目”列入2019年度土地储备计划的《情况说明》，显示金水科教园区智慧城项目地块，位于马林路以东、宝玥路以南、龙沅路以西、鸿宝路以北区域，待收储区域城市规划为用途为二类住宅用地和中小学用地，本项目收储面积约为222.928亩。

二、项目收储主体基本情况

1. 项目收储主体基本情况

名称：中原土地储备中心

住所：河南省郑州市二七区兴华南街39号2层

性质：事业单位法人

注册资本：278650万元

2. 项目收储主体经营范围

收购储备土地，促进郑州经济建设。郑州市重大基础设施和都市区建设的土地收购、前期开发和储备。

中原土地储备中心已纳入自然资源部《土地储备机构名录（2018年版）》。

三、郑州市金水区土地储备项目拟申请债券资金基本情况

1. 中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块项目地块共申请债券资金人民币45635万元，全部用于中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块项目地块。

2. 金水科教园区智慧城项目地块共申请债券资金人民币30000万元，全部用于金水科教园区智慧城项目地块。

四、相关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为郑州市金水区土地储备项目申请债券资金所涉及的法律问题出具了本《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的证号为31410000410502479的《律师事务所执业许可证》，经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验。本所及经办律师具备为郑州市金水区土地储

备项目申请债券资金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》

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为郑州市金水区土地储备项目申请债券资金的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具了《2019年郑州市金水区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

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核发的统一社会信用代码为91410100MA40DGQR5D的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的证书编号为110001684106的《会计师事务所分所执业证书》。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。中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为郑州市金水区土地储备项目申请债券资金相关事项进行专项评价的业务资格。

五、预期偿债资金来源

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《2019年郑州市金水区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经会计师事务所专项审核认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金水科教园区智慧城和自贸区郑州片区金水区块的两个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入均能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现各项目收益和融资的自求平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 郑州市金水区土地储备项目符合相关法律法规的规定，截至本法律意见书出具之日，不存在违反法律、法规等强制性规定的情形。

2. 为郑州市金水区土地储备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。

3. 郑州市金水区土地储备项目的收储主体，即中原土地储备中心，具备相应的土地收储资质。

4. 郑州市金水区土地储备项目已履行收储前期部分工作，尚待按照《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，进行后续储备工作。

（以下无正文，下转签章页）

签 署 页

（本页无正文，为河南成务律师事务所《关于2019年河南省郑州市金水区土地储备项目法律意见书》签署页）

本法律意见书于2018年12月13日出具，正本一式三份。



河南成务律师事务所（章）

负责人：冯明辉

冯明辉



经办律师：董 彬

董彬



经办律师：杨 颖

杨颖



附1：河南成务律师事务所执业许可证



律师事务所年度考核记录

| | |
|------|-----------------------------|
| 考核年度 | 2017年度 |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 河南省郑州市司法局 成务律师事务所年度考核委员会 |
| 考核日期 | 2018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 | |

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 |

附2：经办律师执业证



