



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于孟州市德众保税物流产业园建设项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于孟州市德众保税物流产业园建设项目的

法律意见书

郑锦专法意（2022）第 08020 号

致：孟州市兴德仓储物流有限公司

上海锦天城（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）受托担任孟州市德众保税物流产业园建设项目的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 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）、《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，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	4
一、释义.....	4
二、律师声明事项.....	4
第二部分 正文.....	7
一、项目单位的主体资格.....	7
二、项目基本情况.....	9
三、项目审批情况.....	12
四、项目收益与融资平衡安排.....	13
五、有关中介机构及文件.....	14
六、项目风险提示及控制措施.....	15
七、结论性意见.....	18

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》	《孟州市德众保税物流产业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）律师事务所关于孟州市德众保税物流产业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，对孟州市德众保税物

流产业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所有项目手续资料。

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孟州市德众保税物流产业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孟州市德众保税物流产业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、本法律意见书仅供孟州市德众保税物流产业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

（一）原项目单位

孟州市 B 型保税物流中心升级改造项目原债券申请单位为孟州市保税物流中心管理委员会,持有孟州市事业单位登记管理局核发的《事业单位单位法人证书》,具体如下:

机构名称:孟州市保税物流中心管理委员会

统一社会信用代码:12410883317438553X

法定代表人:张同兴

经费来源:财政补助

举办单位:孟州市人民政府

（二）变更后的项目单位

孟州市德众保税物流产业园建设项目实施单位为孟州市兴德仓储物流有限公司,孟州市兴德仓储物流有限公司现持有孟州市市场监督管理局核发的《营业执照》,具体如下:

机构名称:孟州市兴德仓储物流有限公司

统一社会信用代码：91410883MA47PEU5U

法定代表人：郝靖戎

住所：孟州市西虢镇常付路 139 号保税大厦 3 楼

注册资本：5000 万元人民币

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；第二类增值电信业务（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；国内集装箱货物运输代理；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；食用农产品批发；初级农产品收购；货物进出口；技术进出口（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）。

本所律师认为，孟州市兴德仓储物流有限公司系具有独立法

人资格的国有企业,具备以孟州市德众保税物流产业园建设项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

(一) 建设地址

项目位于孟州市洛常路南北两侧、顺涧路西侧。

本项目原改建部分的冷冻品展示中心(原会展中心)建设地址为常洛路南侧,规划顺涧路西侧变更为常洛路北侧,顺涧路西侧。变更后,项目建设地址为常洛路南北两侧,顺涧路西侧。

(二) 建设内容

本项目原建设内容为:

项目规划总用地面积 297,794.16 平方米,总建筑面积 167,741.86 平方米,主要建设冷库中心、电子平台中心、物流运输中心、信息中心、检验中心、配送中心、结算中心、冷冻产品加工中心、冷冻品展示中心、综合办公楼等及配套设施等服务设施。新增建筑面积 122,000.00 平方米,其中:冷库中心 30,000.00 平方米,冷冻产品加工中心 35,000.00 平方米,物

流运输中心 25,000.00 平方米 , 检验中心 15,000.00.00 平方米 , 配送中心 10,000.00 平方米 , 信息中心 4,000.00 平方米 , 结算中心 3,000.00 平方米。

变更后建设内容为：

项目规划总用地面积 292,766.51 m² , 合 439.148 亩。主要建设冷库中心、电子平台中心、物流运输中心、信息中心、检验中心、配送中心、结算中心、冷冻产品加工中心、冷冻品展示中心、综合办公楼等 , 以及配套设备等服务设施。拟建设总建筑面积 164,725.06 m² , 包括:原有设施建筑面积 44,245.38 m² , 其中:冷链物流中心综合楼 15,723.78 m² , 冷冻品展示中心 15,612.4 m² , 冷冻电商终端体验及零售中心 9,142.38 m² , 冷冻电商孵化基地 3,766.82 m²。(注:此为未建成建筑)新增建筑面积 120,479.68 m² , 其中:冷库中心 30,000 m²冷冻产品加工中心 35,000 m² , 物流运输中心 25,000 m² , 检验中心 13,479.68 m² , 配送中心 10,000 m² , 信息中心 4,000 m² , 结算中心 3,000 m²。

（二）项目公益情况

项目的实施可为外来投资企业提供生产及办公生活环境，有效减轻了企业入驻建厂的费用投资，间接为企业提供了有效的资金支持。本项目建成后，将成为孟州市保税区的地标性建筑群，形成亮丽的城市风景，不仅有利于提高城市形象，更有利于推动孟州的开发和建设。将会使资金、资源等在更大区域范围内得到优化配置，加强经济互补性，通过区域间优势互补，形成有效的聚集和规模经济，从而带动区域经济的快速发展。

物流园区的建设，将加快现代物流基础设施的建设和发展，为区域物流的合理组织提供完善的基础设施支持，使孟州市的物流基础设施在布局、分工和功能上更加完善，有利于孟州市域范围内的物流合理组织。

随着物流园区建设及其物流产业开发功能的发挥，将促进孟州市现代物流的发展和物流产业的培育，从而产生新的经济增长点，为孟州市经济的可持续发展提供新的产业支持，并为孟州市提高经济发展水平创造良好的产业布局与发展环境。因此，该项

目具有公益性。

经核查，本所律师认为，孟州市德众保税物流产业园建设项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

2019年9月6日，孟州市人民政府对管委会呈报的《关于德众保税物流产业园区项目的请示》作出《关于对建设德众保税物流产业园建设项目的批复》（孟政文〔2019〕89号），原则批准该项目进行建设。

2020年2月28日，孟州市发改委对管委会呈报的《关于德众保税物流产业园区项目可行性研究报告批复的请示》作出《关于孟州市德众保税物流产业园建设项目可行性研究报告的批复》（孟发改〔2020〕11号），原则批准该项目进行建设。

2023年8月8日，孟州市发改委作出《关于变更德众保税物流产业园建设项目可行性研究报告内容的批复》（孟发改〔2023〕58号），同意变更建设内容：一、项目承办单位由孟

州市兴德仓储物流有限公司变更为孟州市兴德仓储物流有限公司；二、项目原改建部分的冷冻品展示中心(原会展中心)建设地址由常洛路南侧，规划顺涧路西侧变更为常洛路北侧，顺涧路西侧。变更后，项目建设地址为常洛路南北两侧，顺涧路西侧；三、变更建设内容。

经核查，本所律师认为，孟州市德众保税物流产业园建设项目已取得可研批复、变更批复审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

孟州市德众保税物流产业园建设项目总投资 48,600.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 20,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 15,000 万元，2023 年计划使用 5,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，孟州市德众保税物流产业园建设项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，孟州市德众保税物流产业园建设项目相关预

期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，孟州市德众保税物流产业园建设项目具有一定收益性，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。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为孟州市德众保税物流产业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孟州市德众保税物流产业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》

和信会所为孟州市德众保税物流产业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孟州市德众保税物流产业园建设项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流通，银行间债券市场、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。

2、利率风险

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的影响,进而影响项目投资收益的平衡。

3、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。

4、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得税问题的通知》(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。

(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。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。

七、结论性意见

1、孟州市兴德仓储物流有限公司为在中国境内依法设立具有法人资格的国有企业，具备以孟州市德众保税物流产业园建设项目申请债券的主体资格。

2、孟州市德众保税物流产业园建设项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、孟州市德众保税物流产业园建设项目已取得可研批复、变更批复审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、孟州市德众保税物流产业园建设项目具有一定收益性，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、为孟州市德众保税物流产业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）律师事务所关于孟州市
德众保税物流产业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

二〇二三年八月九日

