

北京市中伦文德（济南）律师事务所

关于

2018 年山东省（德州市）土地储备专项债券（一期）

--2018 年山东省政府专项债券（八期）

之

法律意见书



北京市中伦文德（济南）律师事务所

BeiJing zhonglun w&d JiNan Law Firm

山东省济南市山大路 264 号；

邮 编：250014

264 Shanda Road, JiNan, Shandong, P. R. C; Postalcode (PC): 250014

电话 (TEL): +86-531-58708600 传真 (FAX): +86-531-58708600



目 录

一、本期债券的发行要素	5
二、本期债券的发行人	6
(一) 德州市概况	6
(二) 德州市经济发展情况	7
(三) 德州市的财政情况	8
(四) 德州市政府性债务情况	10
三、本期债券的募集资金用途	11
(一) 德城区地块项目	11
(二) 运河经济开发区地块项目	13
(三) 经济技术开发区地块项目	15
(四) 宁津县地块项目	16
(五) 平原县地块项目	18
(六) 庆云县地块项目	20
(七) 夏津县地块项目	23
四、本期债券的发行机构及发行文件	28
(一) 《2018 年山东省德州市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》	28
(二) 信用评级机构及评级报告	28
(三) 《项目信息表》	29
(四) 法律顾问及法律意见书	30
(五) 审计机构及专项评价报告	30
五、本期债券的风险因素	31
(一) 利率风险	31
(二) 流动性风险	32
(三) 偿付风险	32
(四) 评级变动风险	32
(五) 税务风险	33
六、偿债保障措施	33
七、投资者保护机制	33
八、结论意见	34



北京市中伦文德（济南）律师事务所
关于
2018 山东省（德州市）土地储备专项债券（一期）
——2018 年山东省政府专项债券（八期）
之
法律意见书

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83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”）、《试点发行地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预[2017]62号，以下简称“财预[2017]62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”）、《关于做好土地储备和土地储备专项债券发行准备工作的



通知》（鲁财债[2018]20号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市中伦文德（济南）律师事务所（以下简称“本所”）作为2018年山东省德州市土地储备专项债券（一期）--2018年山东省政府专项债券（八期）（以下简称“本期债券”）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，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前德州市已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。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、德州市及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，本所律师仅就与德州市本期债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计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，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本期债券发行的合法、合规、真实、有效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。

本法律意见书仅供德州市本期债券发行之目的使用，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德州市本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法



律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。



一、本期债券的发行要素

本期债券的主要发行要素包括：

1. 债券名称：2018年山东省德州市土地储备专项债券（一期）--2018年山东省政府专项债券（八期）。
2. 发行人：山东省人民政府（转贷给德州市人民政府）。
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
4. 债券期限：本期债券为三年期固定利率债券。
5. 发行总额：本期债券共计发行人民币5.68亿(RMB:568000000元)，其中，0.31亿元用于德州市宁津县土地储备项目建设，0.31亿元用于德州市平原县土地储备项目建设，0.36亿元用于德州市庆云县土地储备项目建设，0.34亿元用于德州市夏津县土地储备项目建设，1亿元用于德州市德城区土地储备项目建设，0.67亿元用于德州市运河经济开发区土地储备项目建设，2.69亿元用于德州市经济技术开发区土地储备项目建设。
6. 信用级别：经山东省财政厅委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2018年山东省政府土地储备专项债券（一期）-2018年山东省政府专项债券（八期）信用级别为AAA。在2018年山东省政府土地储备专项债券（一期）-2018年山东省政府专项债券（八期）存续期内，山东省财政厅将委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年开展一次跟踪评级。
7. 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单一价格荷兰式



招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为本期债券的票面利率。本期债券票面利率在债券存续期内固定不变。

8. 还本付息方式：按年付息，到期一次性偿还本金。

9. 发行价格：本期债券面值100 元人民币，以1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000 元的整数倍且不少于人民币1,000 元。

10. 发行方式：招标发行

11. 发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12. 税务提示：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。

本所律师认为：德州市为本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券的发行人

本期债券的发行人 of 山东省人民政府，转贷给德州市人民政府。

（一）德州市概况

德州市位于山东省西北部，处于环渤海经济圈、京津冀经济圈和山东半岛蓝色经济区的交汇区域，是山东省的西北大门。全市总面积



10356平方公里，下辖德城、陵城2个区，禹城、乐陵2个县级市，临邑、平原、夏津、武城、庆云、宁津、齐河7个县，另设有德州经济技术开发区和德州运河经济开发区。截至2017年末全市常住人口579.58万人。

德州市拥有“中国太阳城”、“中国功能糖城”、“中国中央空调城”、“中国粮油食品城”、“中国汽车零部件产业城”、“中国优秀旅游城市”、“国家卫生城市”等城市名片，被命名为“生物产业国家高技术产业基地”、“国家火炬计划新能源产业基地”和“国家可再生能源建筑应用示范城市”，德州是国家交通运输枢纽城市。

（二）德州市经济发展情况

经本所律师查阅《德州市国民经济和社会发展统计公报》（2015年-2017年），2015至2017年，德州市地区全年完成国内生产总值分别（GDP）2750.94亿元、2932.99亿元、3140.18亿元，按可比价计算，增长分别为7.6%、7.2%和7.3%。其中，2015年第一产业增加值增长4.3%，第二产业增加值增长7.1%，第三产业增加值增长9.1%。产业结构进一步优化。三次产业比例由上年的10.4:50.3:39.3调整为10.3:49.4:40.3。人均GDP达到48062元，增长6.9%；2016年第一产业增加值增长3.7%，第二产业增加值增长6.2%，第三产业增加值增长9.2%。产业结构进一步优化。三次产业比例由上年的10.3:49.4:40.3调整为10.1:47.8:42.1。人均GDP达到50856元，增长6.4%；2017年第一产业增加值311.18亿元，增长3.6%，第二产业增加值1498.62亿元，增



长6.9%，第三产业增加值1330.38亿元，增长8.6%。产业结构进一步优化。三次产业比例由上年的10.0:48.3:41.7调整为9.9:47.7:42.4。人均GDP达到54197元，增长6.8%。

随着三大产业产值的变动，三大产业结构也相应地发生变化，第一产业、第二产业的比重逐年下降，第三产业的比重呈逐年上升态势，第三产业的地位进一步稳固。

（三）德州市的财政情况

1. 公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016年，全市一般公共预算收入183.51亿元，返还性收入17.30亿元，一般性转移支付收入102.69亿元，专项转移支付收入38.19亿元，地方政府债券转贷收入124.54亿元；市级一般公共预算收入18.75亿元。

2017年，全市一般公共预算收入187.47亿元，返还性收入18.41亿元，一般性转移支付收入105.01亿元，专项转移支付收入45.78亿元，地方政府债券转贷收入40.5亿元；市级一般公共预算收入90.8亿元。

2018年，全市一般公共预算收入安排198.7亿元；市级一般公共预算收入安排13.85亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016年，全市一般公共预算支出332.09亿元，其中：一般公共预算支出330.92亿元，上解上级支出22.97亿元，地方政府债券还本支



出118.24亿元；市级一般公共预算支出55.96亿元。

2017年，全市一般公共预算支出360.57亿元，其中：一般公共预算支出360.52亿元，上解上级支出24.31亿元，地方政府债券还本支出35.5亿元；市级一般公共预算支出79.7亿元。

2018年，全市一般公共预算支出安排386.8亿元；市级一般公共预算支出安排94.41亿元。

3. 政府性基金收支

2016年，全市政府性基金收入78.69亿元；全市政府性基金支出89.07亿元，其中：国有土地使用权出让收入64.59亿元，国有土地使用权出让支出75亿元。市级政府性基金收入16.31亿元；市级政府性基金支出20.18亿元。

2017年，全市政府性基金收入275.48亿元，全市政府性基金支出259.4亿元，其中：国有土地使用权出让收入145.06亿元，国有土地使用权出让支出162.57亿元。市级政府性基金收入107.07亿元，市级政府性基金支出92.77亿元。

2018年，全市政府性基金预算收入安排170.57亿元；全市政府性基金预算支出安排181.65亿元，其中：国有土地使用权出让收入预算安排152亿元，国有土地使用权出让支出预算安排153亿元。市级政府性基金预算收入安排28.3亿元；市级政府性基金预算支出安排34.67亿元。

4. 国有资本经营收支情况

2016年，全市国有资本经营预算收入0.1194亿元，全市国有资本



经营预算支出0.0114亿元。市级国有资本经营预算收入0.0157亿元，市级国有资本经营预算支出0.0084亿元。

2017年，全市国有资本经营预算收入1.7783亿元，全市国有资本经营预算支出0.0668亿元。市级国有资本经营预算收入0.1933亿元，市级国有资本经营预算支出0.0480亿元。

2018年，全市国有资本经营预算收入安排0.4594亿元，全市国有资本经营预算支出安排0.1879亿元。市级国有资本经营预算收入安排0.1955亿元，市级国有资本经营预算支出安排0.1345亿元。

（四）德州市政府性债务情况

2015年德州市地方政府性债务总额587亿元，其中政府债务566亿元；或有债务21亿元。当年争取地方政府债券188亿元，其中置换债券180亿元；新增债券8亿元。省政府核定德州市债务限额609亿元。

2016年德州市地方政府性债务总额573亿元，其中政府债务559亿元；或有债务14亿元。当年争取地方政府债券234亿元，其中置换债券215亿元；新增债券19亿元。债务限额628亿元。

2017年，德州市地方政府性债务总额596亿元，其中政府债务585亿元；或有债务11亿元。当年争取地方政府债券133亿元，其中置换债券104亿元；新增债券29亿元。债务限额658亿元。

三、本期债券的募集资金用途

德州市本次融资涉及七个区县土地拟储备项目（十四个拟储备地块），包括德城区地块项目、运河经济开发区地块项目、经济技术开发区地块项目、宁津县地块项目、平原县地块项目、庆云县地块项目、夏津县地块项目。本期债券募集资金将用于德州市涉及区县土地储备项目。

（一）德城区地块项目

1. 项目概述

德城区块地项目包含拟收储城隍庙市场地块项目和拟收储齿轮公司地块项目，具体信息如下：

德城区城隍庙市场地块项目位于百脑汇广场西侧、市场街以东、东方红路以北、三八路以南，占地面积 15,384.60 平方米，规划用地性质为商服用地，计划总投资 1.155081 亿元。

德城区齿轮公司地块项目位于德州轴承公司以南、解放北大道以西、大学西路以北、园林路以东，占地面积 117,200.00 平方米，规划用地性质为商住用地，计划总投资 3.6997198 亿元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，德城区土地储备项目文件有：

2018 年 5 月 29 日，德州市人民政府办公室核发《德州市人民政



府办公室关于印发德州市中心城区 2018 年土地储备计划的通知》(德政办字【2018】40 号), 确认《德州市中心城区 2018 年土地储备计划》已经德州市政府同意, 请德城区人民政府、德州经济技术开发区、运河经济开发区管委会, 市政府有关部门认真贯彻执行。计划区域范围: 含德城区、德州经济技术开发区、德州运河经济开发区辖区内的拟储备土地。用途范围: 本计划储备土地范围只涉及“四类”经营性用地。地块详情 (一) 德城区齿轮公司地块。该地块主要为齿轮厂厂区, 北至德州轴承公司, 东至解放北大道, 南至大学西路, 西至园林路, 土地面积约 282 亩, 规划用途为居住、商服用地。城隍庙地块。该地块位于百脑汇西侧, 北至三八西路, 东至新兴路, 南至东方红西路, 西至市场街, 土地面积 23.1 亩, 规划用途为商服用地。

2018 年 7 月 9 日, 德州市德城区人民政府公布《城隍庙市场地块项目土地收储方案》, 确认城隍庙市场地块位于百脑汇广场西侧、市场街以东、东方红路以北、三八路以南, 占地面积 15384.6 平方米, 建筑面积 17928.18 平方米。土地性质为国有建设用地, 预计腾空土地面积 23.1 亩。拆迁总投入约 1.155 亿元。项目资金偿还来源为该项目土地出让收入, 该项目拟可供出让面积 23.1 亩, 预计项目土地出让收入为 1.3 亿元。

2018 年 7 月 9 日, 德州市德城区人民政府公布《齿轮公司地块项目土地收储方案》, 确认该项目为德州市德城区齿轮公司“退二进三”项目, 该项目位于德州轴承公司以南, 解放北大道以西、大学西路以北、园林路以东, 面积 282 亩。德州市德城区齿轮公司地块土地



储备项目涉及腾空土地性质为存量国有建设用地和 20.63 亩城镇用地（视为国有土地）。预计项目腾空土地 175.8 亩。拆迁总投入约 3.7 亿元。项目资金偿还来源为该项目土地出让收入，该项目拟可供出让面积 175.8 亩，预计项目土地出让收入为 7.26 亿元。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的德城区土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（二）运河经济开发区地块项目

1. 项目概述

运河经济开发区地块项目包括拟收储公路机械厂地块项目和拟收储三里庄地块项目，具体信息如下：

运河经济开发区公路机械厂地块项目，项目四至为北至沿街门市，东至沿街门市，南至铁路货场，西至公路机械厂厂区，面积为 10,000.05 平方米，规划用地性质为商住用地，计划总投资 0.2466 亿元。

运河经济开发区三里庄地块项目，项目四至为北至德州元济纺织有限公司，东至顺康小区、纺织大街，南至东风西路，西至运河大道。面积为 75,453.33 平方米，规划用地性质为居住用地，计划总投资 2.21 亿元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，运河经济开发区土地储备项目文件有：



2018年5月29日，德州市人民政府办公室核发《德州市人民政府办公室关于印发德州市中心城区2018年土地储备计划的通知》（德政办字【2018】40号），确认《德州市中心城区2018年土地储备计划》已经德州市政府同意，请德城区人民政府、德州经济技术开发区、运河经济开发区管委会，市政府有关部门认真贯彻执行。计划区域范围：含德城区、德州经济技术开发区、德州运河经济开发区辖区内的拟储备土地。用途范围：本计划储备土地范围只涉及“四类”经营性用地。地块详情（三）1、公路机械厂地块。该地块位于东风西路与富源大街交汇处南部，北、东至沿街门市，南至铁路货场，西至公路机械厂厂区，土地面积约15亩，规划用途为居住、商服用地。2、三里庄地块。该地块位于东风西路与运河大道交汇处，北至德州元济纺织有限公司，东至顺康小区，纺织大街，南至东风西路，西至运河大道，土地面积约113.18亩，规划用途为居住用地。

2018年7月9日，德州运河经济开发区管理委员会公布《德州运河经济开发区公路机械厂地块项目土地收储方案》，确认该项目四至为北至沿街门市，东至沿街门市，南至铁路货场，西至公路机械厂厂区。面积15亩。该项目设计腾空土地的性质为存量国有建设用地，预计腾空土地面积为15亩。拆迁总投入2466万元。项目资金来源为该项目的土地出让收入，该项目拟可供出让面积15亩，预计项目土地出让收入为4022.1万元。

2018年7月9日，德州运河经济开发区管理委员会公布《德州运河经济开发区三里庄地块项目土地收储方案》，确认该项目四至为



北至德州元济纺织有限公司，东至顺康小区、纺织大街，南至东风西路，西至运河大道。面积为 113.18。该项目涉及腾空土地的性质为存量国有建设用地，预计腾空土地面积为 113.18 亩。拆迁总投入 2.21 亿元。项目资金来源为该项目土地出让收入，该项目拟可供出让面积 113.18 亩，预计项目土地出让收入为 3.03 亿元。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的运河经济开发区土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（三）经济技术开发区地块项目

1. 项目概述

经济技术开发区地块项目包含一个地块，该储备地块为德州市经济技术开发区太阳城家园地块土地储备项目，北至东风东路，东至长河大道、南至新河东路、西至广川大道，规划用地性质为商住用地，其中存量国有建设用地面积为 133,047.33 平方米，集体土地为 143,220.72 平方米，预计腾空土地面积为 276,268.05 平方米，计划总投资 3.847169 亿元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，经济技术开发区土地储备项目文件有：

2018 年 5 月 29 日，德州市人民政府办公室核发《德州市人民政府办公室关于印发德州市中心城区 2018 年土地储备计划的通知》（德政办字【2018】40 号），确认《德州市中心城区 2018 年土地储备计



划》已经德州市政府同意，请德城区人民政府、德州经济技术开发区、运河经济开发区管委会，市政府有关部门认真贯彻执行。计划区域范围：含德城区、德州经济技术开发区、德州运河经济开发区辖区内的拟储备土地。用途范围：本计划储备土地范围只涉及“四类”经营性用地。地块详情 7. 太阳城家园地块。该地块位于德州市交通局以南，北至东风东路，东至长河大道，南至新河东路，西至广川大道。该地块有 4 宗地，土地总面积约 414.4 亩，规划用途为居住及配套商服、商业用地。

2018 年 8 月 6 日，德州德达城市建设投资运营有限公司的《太阳城家园地块项目土地收储方案》，确认该项目位于德州市经济技术开发区，北至东风东路、东至长河大道、南至新河东路、西至广川大道，面积为 414.4 亩。该项目涉及腾空土地性质为存量国有建设用地及集体土地。项目拆迁总投入 38471.69 万元。项目资金来源为该项目土地出让收入，该项目拟可供出让面积 113.18 亩，预计项目土地出让收入为 153830.30 万元。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的经济技术开发区土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（四）宁津县地块项目

1. 项目概述

宁津县地块项目包含一个地块，拟收储地块位于宁津县正阳路南首东侧、宁南河以南，宁津家具城开发有限公司使用的国有土地使用



权 78,936.20 平方米（连同地上建构筑物及附着物），该宗土地（连同地上建构筑物及附着物）拟收购价款 4700 万元。以上土地收购后，纳入政府储备。然后按照我县年度供应计划作为居住用地，适时以招拍挂方式公开出让。预计出让收入 3.5 亿元。其四至为：东至山东中泰金属板材有限公司；南至山东胜阳五金制品有限公司；西至正阳路；北至宁南河。宁津县地块项目拟收储地块土地整理约为面积约为 78,936.20 平方米，收购前规划用地性质为商服用地。预计总投资 0.47 亿元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，宁津县土地储备项目文件有：

2018 年 1 月 31 日，宁津县人民政府核发《关于同意收购宁津家具城开发有限公司国有土地使用权的批复》（宁政字【2018】10 号），确认同意收购位于正阳路南首东侧、宁南河以南，宁津家具城开发有限公司使用的国有土地使用权 78936.2 平方米（连同地上建构筑物及附着物）。以上土地收购后，作为政府储备用地，由县国土资源局按照规划要求进行供地。

2018 年 1 月 10 日，宁津县国土资源局提交的《关于收回宁津家具城开发有限公司国有建设用地使用权请示》（宁国土发【2018】1 号），呈请拟将位于开正阳路南首东侧、宁南河以南，宁津家具城开发有限公司使用的国有土地使用权 78936.2 平方米（连同地上建构筑物及附着物）。该宗土地（连同地上建构筑物及附着物）拟收购价款



4700 万元。以上土地收购后，作为政府储备用地，按照规划要求进行供地。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的宁津县土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（五）平原县地块项目

1. 项目概述

平原县地块项目名称为鬲津河片区地块土地收储项目，拟储备地块位于平安大街以南、千佛塔南路以东、文兴路以西。整理土地面积约为 88,000.00 平方米，规划用地性质为商品住宅用地。该项目总面积 388 亩，预计腾空面积为 268 亩，其中集体建设用地 221 亩；国有建设用地 47 亩。预计征收集体土地 285 亩，收回国有土地 103 亩。征收西关村、西街村 432 户，面积为 285 亩，土地补偿费用 15675 万元，拆迁补偿费 3024 万元；收回居民户 221 户，面积为 103 亩，土地补偿费 5665 万元，拆迁补偿 1547 万元。安置征地居民的方案：拟将该项目范围内拆迁户安置在鬲津河东侧、平安大街南侧、文兴路西侧地块内。该地块安置面积为 120 亩。预计总投资预算为 16325 万元，拟筹资计划为：发行土地储备债权 3100 万元，其余资金由县财政拨付。该项目拟在平安大街南侧、鬲津河西侧、千佛塔南路东侧地块内进行商业开发。设定土地用途为商品住宅用地，出让面积约为 132 亩。按照 300 万元/亩计算，预期土地收益为 39600 万元。拟还款计划为：以该地块出让后的土地收益用于还款。预计总投资 0.6705 亿元。



2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，平原土地储备项目文件有：

2018年4月21日，平原县人民政府核发《关于征收集体土地使用权、收回国有土地使用权用于城市建设的批复》（平政土字【2018】18号），确认同意征收征收龙门街道西关村集体土地使用权81344平方米；西街村集体土地使用权157447平方米；南街村集体土地使用权25607平方米，拟收回平原恒信印刷有限公司、平原县委党校等单位（户）国有土地使用权69985平方米。征地片区综合价，征收（收回）住宅土地使用权100元/平方米；征收（收回）非住宅土地使用权82.5元/平方米；出让土地按原出让价格收回。以上土地依法征收（收回）后，将其用于城市建设。

2018年4月19日，平原县国土资源局呈报的《关于征收集体土地使用权、收回国有土地使用权用于城市建设的请示》（平国土资字【2018】23号），呈请拟征收龙门街道西关村集体土地使用权81344平方米；西街村集体土地使用权157447平方米；南街村集体土地使用权25607平方米，拟收回平原恒信印刷有限公司、平原县委党校等单位（户）国有土地使用权69985平方米。依据平原县城区征地片区综合价，征收（收回）住宅土地使用权100元/平方米；出让土地按原出让价格收回。以上土地依法征收（收回）后，将其用于城市建设。

2018年7月13日，平原县土地收购储备中心下发《平原县鬲津河片区项目土地收储方案》，确认该项目地位位置位于平安大街以南、



千佛塔南路以东、文兴路以西。拟将该项目范围内拆迁户安置在鬲津河东侧、平安大街南侧、文兴路西侧地块内。该地块安置面积为 120 亩。预计总投资预算为 16325 万元，拟筹资计划为：发行土地储备债权 3100 万元，其余资金由县财政拨付。该项目拟在平安大街南侧、鬲津河西侧、千佛塔南路东侧地块内进行商业开发。设定土地用途为商品住宅用地，出让面积约为 132 亩。按照 300 万元/亩计算，预期土地收益为 39600 万元。拟还款计划为：以该地块出让后的土地收益用于还款。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的平原县土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划

（六）庆云县地块项目

1. 项目概述

庆云县地块项目包括渤海羽绒地块和东周村北地块两个地块，预计总投资10,250.60万元。具体信息如下：

渤海羽绒地块位于祥云大道以西、渤海路以北，收储后预计腾空土地 112335 平方米，腾空土地全部为国有建设用地。拟收储的该宗土地为工业用地，土地性质为国有建设用地，不存在征地拆迁补偿，收储该宗土地需补偿原土地使用者 4039 万元。该宗地收储后拟用作商住用地，出让后预计可收取土地出让金 260055525 元。整理土地面积约为 112,335.00 平方米，规划用地性质为商品住宅用地，计划总投资 0.4039 亿元。



东周村北地块位于开元大街以东、东周村以北，收储后预计腾空土地 39377 平方米，腾空土地全部为国有建设用地。拟收储的该宗土地为商业地块，土地性质为国有建设用地，不存在征地拆迁补偿。收储该宗土地需补偿原土地使用者 6211.5952 万元。该宗土地收储后拟用作商住用地，出让后预计可收取土地出让金 88598250 元。整理土地面积约为 39,377.00 平方米，规划用地性质为商品住宅用地，计划总投资 0.6211 亿元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，庆云县土地储备项目文件有：

2017年4月20日，庆云县国土资源局下发《关于收回庆云县财金发展投资有限公司国有建设用地使用权方案》，确认了拟收回地块的基本情况，包括拟收回地块的土地使用者、土地坐落、土地用途、土地面积、收回土地及地上物总价款等事宜。

2017年4月21日，庆云县国土资源局提交的《关于〈收回庆云县财金发展投资有限公司国有建设用地使用权方案〉的请示》（庆国土资发【2017】81号），呈请拟将位于渤海路以北、祥云大道以西，庆云县财金发展投资有限公司使用的112335平方米国有建设用地使用权收回，纳入政府储备。

2017年4月25日，庆云县人民政府核发《庆云县人民政府关于同意收回庆云县财金发展投资有限公司使用的国有建设用地使用权的批复》（庆政土字【2017】59号），确认原则同意收回位于渤海路以北，

祥云大道以西，庆云县财金发展投资有限公司使用的面积为112335平方米的国有建设用地使用权，纳入政府储备。

2018年7月16日，庆云县国土资源局出具《拟收储土地的收储方案建设用地使用权方案》，确认拟实施的收储项目为渤海羽绒地块收储项目，拟收储地块位于祥云大道以西、渤海路以北，收储后预计腾空土地112335平方米，腾空土地全部为国有建设用地。拟收储的该宗土地为工业用地，土地性质为国有建设用地，不存在征地拆迁补偿，收储该宗土地需补偿原土地使用者4039万元。该宗地收储后拟用作商住用地，出让后预计可收取土地出让金260055525元。

2017年8月25日，庆云县国土资源局提交的《关于〈收回庆云县财金发展投资有限公司国有建设用地使用权方案〉的请示》（庆国土资发【2017】143号），呈请拟将位于开元大街以东、东周村以北，庆云县财金发展投资有限公司使用的39377平方米国有建设用地使用权收回，纳入政府储备。

2017年8月25日，庆云县国土资源局下发《关于收回庆云县财金发展投资有限公司国有建设用地使用权方案》，确认了拟收回地块的基本情况，包括拟收回地块的土地使用者、土地坐落、土地用途、土地面积、收回土地总价款等事宜。

2017年8月31日，庆云县人民政府核发《庆云县人民政府关于同意收回庆云县财金发展投资有限公司使用的国有建设用地使用权的批复》（庆政土字【2017】91号），确认原则同意收回位于开元大街以东、东周村以北，庆云县财金发展投资有限公司使用的面积为39377



平方米的国有建设用地使用权，纳入政府储备。

2018年7月16日，庆云县国土资源局出具《拟收储土地的收储方案》，确认拟实施的收储项目为东周村北地块收储项目，拟收储地块位于开元大街以东、东周村以北，收储后预计腾空土地39377平方米，腾空土地全部为国有建设用地。拟收储的该宗土地为商业地块，土地性质为国有建设用地，不存在征地拆迁补偿。收储该宗土地需补偿原土地使用者6211.5952万元。该宗土地收储后拟用作商住用地，出让后预计可收取土地出让金88598250元。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的庆云县土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（七）夏津县地块项目

1. 项目概述

夏津县地块项目包含五个地块，为五个小项目打包一个总项目（车站东地块项目、夏王龙酒厂地块项目、永乐食品地块项目、邦基东项目、万华农机西项目），以总项目平衡融资和收益，储备期限3年。总面积为217955.3平方米，夏津县土地储备项目总面积217955.3平方米，预计总投资0.512159亿元。

具体信息如下：

（1）车站东地块项目

车站东地块项目位于夏津县汽车站东侧、建安街北侧、银海路以西。规划用途为二级居住用地。土地面积85373.82平方米（合128.06



亩，其中经省政府分三个批次批准征收集体土地 82839.08 平方米即 124.26 亩，国有土地收回的 2701.34 平方米即 4.05 亩），规划用途为居住用地。可出让面积为 84620.42 平方米。预计腾空土地面积 85373.82 平方米，腾空土地的性质规划用途为居住用地。可出让面积为 84620.42 平方米。应支付征地拆迁补偿费为 1542.6 万元（其中征地费用 1242.6 万元及拆迁补偿费 300 万元），该项目收益为 20063.11 万元。整理土地面积约为 84,620.42 平方米，规划用地性质为居住用地，预计总投资 0.15426 亿元。

（2）夏王龙酒厂地块项目

夏津县洞密藏酒文化发展有限公司地块项目（以下简称“夏王龙酒厂地块项目”），夏王龙酒厂地块项目位于西环路西侧，砚池街北侧，位于二级工业用地范围。拟收回原夏津县洞密藏酒文化发展有限公司（夏王龙酒厂）土地面积 33327.17 平方米（50 亩），原用途为工业用地。预计腾空土地面积 33327.17 平方米，腾空土地的性质为二级工业用地。该地块经评估土地及房产价值为 1750 万及搬迁费 50 万，需补偿费用为 1800 万元。拟筹资 1800 万元，3 年内还清。整理土地面积为 33,327.17 平米。规划用地性质为工业用地，预计总投资 0.18 亿元。

（3）山东永乐食品有限公司地块项目

永乐食品地块项目位于西环路东侧、河津街北侧。拟收回山东永乐食品有限公司位于西环路东侧、河津街北侧土地面积 100887.71 平方米土地中的 27866.81 平方米，原用途为工业用地。预计腾空土地



面积 27866.81 平方米，腾空土地的性质为教育用地。土地收回拆迁补偿费为 755.8 万元。该项目拟筹资 755.8 万元。3 年内还清。整理土地面积为 27,866.81 平米，规划用地性质为夏津县第二实验中学用地，预计总投资 0.07558 亿元。

(4) 邦基玖瑞（德州）农牧有限公司东地块项目

邦基东地块项目位于（德州）农牧有限公司东、步云街南侧。土地面积 37278.39 平方米土地（合 55.92 亩，经省政府 2015 年第 3 批次、4 批次批复）。可出让面积 37270.85 平方米。

预计腾空土地面积 37278.39 平方米，腾空土地的性质为二级工业用地。应支付征地补偿费为 526.9 万元。该项目拟筹资 526.9 万元，3 年内还清。整理土地项目为 37,270.85 平方米，规划用地为二级工业用地，预计总投资 0.05269 亿元。

(5) 万华农机西地块项目

万华农机西地块项目位于夏津县万华农机西侧、青银高速南侧位于四级商服用地范围。土地面积 34109.11 平方米土地（合 51.16 亩，经省政府 2016 年第 1 批次批复）可出让面积 34109.11 平方米。预计腾空土地面积 34109.11 平方米，腾空土地的性质为四级商服用地。应支付征地补偿费为 496.29 万元。该项目拟筹资 496.29 万元，3 年内还清。整理土地项目为 34,109.11 平方米，规划用地为四级商服用地，预计总投资 0.049629 亿元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，夏津县土地储备



项目文件有：

2018年7月13日，夏津县国土资源局出具《夏津县拟收储土地的收储方案》，确认拟收储5宗土地，总面积为217955.3平方米，需投资5121.59万元用于征地拆迁补偿。

2018年7月13日，夏津县国土资源局出具《土地储备项目资料》，确认夏津县土地储备项目为五个小项目打包一个总项目（车站东地块项目、夏王龙酒厂地块项目、永乐食品地块项目、邦基东项目、万华农机西项目），以总项目平衡融资和收益，储备期限3年。土地储备项目总面积217955.3平方米，支付总费用为5121.59万元，总回款为23845.1万元，预计收益18723.51万元。

2018年7月13日，夏津县国土资源局向夏津县人民政府提交的《关于收储国有土地使用权的申请报告》，邦基（德州）农牧有限公司东、步云街南侧。土地面积37278.39平方米土地（合55.92亩，经省政府2015年第3批次、4批次批复），交由县土地收储中心储备。

2018年7月13日，夏津县国土资源局向夏津县人民政府提交的《关于收储国有土地使用权的申请报告》，夏津县汽车站东侧、建安街北侧、银海路以西土地面积85373.82平方米（合128.06亩，其中经省政府分三个批次批准征收集体土地82839.08平方米，国有土地收回的2701.34平方米），交由县土地收储中心储备。

2018年7月13日，夏津县国土资源局向夏津县人民政府提交的《关于收储国有土地使用权的申请报告》，夏津县万华农机西侧、青银高速南侧34109.11平方米土地（合51.16亩，经省政府2016年第1批次批



复), 交由县土地收储中心储备。

2018年7月13日, 夏津县国土资源局向夏津县人民政府提交的《关于收储国有土地使用权的申请报告》, 夏津县洞密藏酒文化发展有限公司(夏王龙酒厂)使用的位于西环路西侧, 砚池街北侧的33327.17平方米(50亩)国有土地使用权, 收回土地使用权证书, 注销土地登记。收回后交由县土地收储中心储备。

2018年7月13日, 夏津县国土资源局向夏津县人民政府提交的《关于收储国有土地使用权的申请报告》, 山东永乐食品有限公司位于西环路东侧、河津街北侧的部分国有土地使用权, 土地面积27866.81平方米, 变更土地使用权证书。收回后交由县土地收储中心储备。

本所律师认为: 本期债券募集资金拟投资的夏津县土地储备项目已取得相关批复文件, 项目符合产业政策及地区发展规划。

综上, 本所律师认为: 本期债券募集资金将用于德州市上述七个土地储备项目, 本期债券由山东省人民政府作为发行人发行, 募集资金通过转贷的方式转贷给德州市人民政府, 最终用于德州市上述七个土地储备项目, 符合“财预[2017]62号文”关于“设区的市、自治州, 县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行土地储备专项债券的, 由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“财预[2016]155号文”关于“设区的市、自治州, 县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的, 应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理, 由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”及“财预[2017]89号文”关于“市县级政府确需举借相关专项债务的, 依法由省级政府代为分



类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

四、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《2018 年山东省德州市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》

经本所律师核查，山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）为本期债券发行编制了《2018年山东省德州市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》，得出如下结论：认为在德州市相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的德州市的七个县区土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：德州市政府为本期债券发行披露的《2018年山东省德州市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》的内容已包含本期债券发行所涉及的项目收益与融资自求平衡专项评价。

（二）信用评级机构及评级报告

发行人委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）作为本期债券的信用评级机构。



1. 信用评级机构

上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局于2016年8月18日核发的统一社会信用代码为91310110132206721U的《营业执照》，中国证券监督管理委员会于2012年11月2日核发的编码为ZPJ003《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》以及中国人民银行于1997年12月16日批复的《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发【1997】547号）和中国证券监督管理委员会于2007年9月30日批复的《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监机构字【2017】250号）。上海新世纪为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期债券提供信用评级的主体资格。

2. 评级报告

2018年9月3日，上海新世纪出具了《2018年山东省政府土储专项债券（一期）--2018年山东省政府专项债券（八期）信用评级报告》（【新世纪债评(2018)010833】，以下简称“《信用评级机构》”），评级结果：本期土地储备专项债券信用等级为AAA。

综上，本所律师认为：上海新世纪为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

（三）《项目信息表》

德州市政府提供了《山东省德州市土地储备专项债券项目信息详表》。详细列举了德州市土地储备专项债券七个项目。



综上，本所律师认为：德州市政府如实披露了德州市土地储备专项债券项目，符合《关于做好棚户区改造和土地储备专项债券发行准备工作的通知》鲁财债〔2018〕20号要求。

（四）法律顾问及法律意见书

德州市聘请本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经山东省司法厅批准设立的律师事务所，现持有山东省司法厅于2011年5月30日核发的统一社会信用代码为：313700005755619926的《律师事务所分所执业许可证》。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：北京市中伦文德（济南）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

（五）审计机构及专项评价报告

发行人委托山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“山东和信”）作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

山东和信会计师事务所现持有济南市工商行政管理局于2013年4月23日核发的统一社会信用代码为913701000611889323的《营业执



照》、山东省财政厅于2000年7月29日核发的执业证书编号为37010001的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证监会于2017年5月5日核发的证书序号为000484的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为：山东和信系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

山东和信出具了《2018年山东省德州市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》，作出了项目收益与融资自求平衡专项评价。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

五、本期债券的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券根据“财预[2016]155 号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）评级变动风险

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本



期债券投资者带来一定的风险。

（五）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。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

六、偿债保障措施

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。
2. 必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本次债券本息。

七、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

（一）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

（二）建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。



八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。
2. 本期债券募集资金将用于德州市土地储备专项债项目，符合“财预[2017]62 号文”、“财预[2016]155号”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需发行土地储备专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。
3. 为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。
4. 本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2017]62号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。
5. 本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43 号文”、“财库[2015]83 号文”、“财预[2015]225 号文”、“财预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2017]62 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，为签署页）



（本页无正文，仅为《北京市中伦文德（济南）律师事务所关于2018年山东省德州市土地储备专项债券（一期）--2018年山东省政府专项债券（八期）之法律意见书》之签章页）



北京市中伦文德（济南）律师事务所

负责人： 胡丰

经办律师：付春法 付春法

经办律师：刘双梅 刘双梅

2018年9月3日

律师事务所分所执业许可证

证号： 23701201111510738
统一社会信用代码： 313700005755619926

北京市中伦文德(济南) 律师事务所 分所，
符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件，准予设立并执业。

发证机关： 山东省司法厅
发证日期： 2011 年 05 月 30 日

执业机构 北京市中伦文德济南律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701201110239145

法律职业资格
或律师资格证号 A20093713120050

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2015 年 12 月 16 日



持证人 付春法

性 别 男

身份证号 371312198504067413

执业机构 **北京市中伦文德济南律**

师事务所

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13701200811862621**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20053711221592**

发证机关 **山东省司法厅**

发证日期 **2015** 年 **11** 月 **18** 日



持证人 **刘双梅**

性 别 **女**

身份证号 **371122197603106825**