

北京市中伦文德（济南）律师事务所

关于

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）--2022

年山东省政府专项债券（五期）

德州市德城区棚改（含 4 项目）

之

法律意见书





目录

释 义.....	3
重要提示及声明.....	5
一、本期债券的发行要素.....	7
二、本期债券的发行人.....	7
(一) 德州市德城区概况.....	7
(二) 德州市德城区经济发展情况.....	8
(三) 德州市德城区财政情况.....	8
(四) 德州市德城区政府性债务情况.....	9
三、本期债券募集资金用途.....	10
(一) 德城区池口家园二期（安置区）建设项目.....	10
(二) 德城区前魏安置区建设项目.....	11
(三) 运河大社区西区安置区棚户区改造项目（一期）.....	13
(四) 古运新城三期改造项目.....	15
四、本期债券项目融资与收益平衡.....	17
五、本期债券的第三方专业机构及相关文件.....	18
(一) 财务顾问机构及《财务评价报告》.....	18
(二) 信用评级机构及《信用评级机构报告》.....	18
(三) 法律顾问机构及《法律意见书》.....	19
六、本期债券的风险因素.....	19
(一) 利率风险.....	19
(二) 流动性风险.....	19
(三) 偿付风险.....	20
(四) 评级变动风险.....	20
(五) 税务风险.....	20
(六) 工程延期的风险.....	20
(七) 效果未达逾期风险.....	21
(八) 项目建设管理风险.....	21
七、偿债保障措施.....	21
八、投资者保护机制.....	21
九、结论意见.....	22

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述涵义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人	指	山东省人民政府（转贷给德州市德城区人民政府）
本期债券	指	2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）——2022 年山东省政府专项债券（五期）德州市德城区棚改（含 4 个项目）
本项目、本期债券募集资金投资的项目	指	德州市德城区棚改（含 4 个项目）
和信会所、会计事务所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
《财务评价报告》	指	2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）2022 年山东省政府专项债券（五期）——德州市德城区棚户区改造项目（含 4 个项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）
财预〔2018〕161 号	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）
财预〔2018〕28 号文	指	《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）
财库〔2020〕43 号	指	《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）
财预〔2021〕61 号	指	《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）
本所、本所律师	指	北京市中伦文德（济南）律师事务所及其律师



北京市中伦文德（济南）律师事务所

关于

2022年山东省政府棚改专项债券（一期）--2022年山东省政府
专项债券（五期）德州市德城区棚改（含4个项目）

之

法律意见书

本所根据《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”）、《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号，以下简称“财预〔2018〕28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）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉》（财预〔2018〕209号）、《关于地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《国务院关于落实〈政府工作报告〉重点工作部门分工的意见》（国发〔2019〕8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）、《财政部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）、《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《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）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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。

重要提示及声明

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，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项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。

本所律师向项目单位提出了应提供的资料清单，并取得了项目单位依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向项目单位、项目中介等有关工作人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具证明文件。

在前述调查过程中，经办人已得到发行人、实施主体、建设单位以及项目第三方机构的承诺与保证，并以该承诺与保证作为出具本法律意见书的前提，即发行人、实施主体、建设单位以及项目第三方机构向我们提供的所有文件是真实、准确、完整的，其复印件、扫描件、影印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；所有文件均合法有效，且在所适用的法律的前提下对相关各方具有约束力；发行人、实



施主体、建设单位以及项目第三方机构以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

本所以及承办律师与发行人之间不存在除本期债券发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本期债券发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、咨询、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、咨询报告中某些数据或结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，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。

本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，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。

基于上述重要提醒及声明，本所对发行人、实施主体、建设单位以及项目第三方机构所提供的与本期债券申请发行相关的资料和事实进行了审查和验证，现出具法律意见如下：



一、本期债券的发行要素

根据《可行性研究报告》和《财务评价报告》等，本期债券发行的基本要素如下：

债券名称	2022年山东省政府棚改专项债券（一期）--2022年山东省政府专项债券（五期）德州市德城区棚改（含4个项目）
发行人	山东省人民政府（转贷给德州市人民政府）。
发行金额	20500万人民币
发行期限	7年
发行品种	项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券。
信用级别	经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）综合评定，本期债券的信用级别为AAA。
还本付息方式	在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

二、本期债券的发行人

根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161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）之规定，本期债券的发行人山东省人民政府，转贷给德州市德城区人民政府使用。

（一）德州市德城区概况

德城区位于山东省西北部，北依京津，南靠济南，是德州市中心城区、主城区。1994年12月撤市设区，经历3次区划和事权调整，现辖2镇、4个街道和1个国家级经济开发区重要组成部分一天衢工业园，共有50个城市社区、53个农村社区，有基层党组织858个，其中，



党委33个，总支114个，支部711个，党员16667名，总面积231平方公里，截至2019年末，辖区内常住人口45.50万人（其中城镇人口40.20万人、农村人口5.30万人）。拥有世界文化遗产—京杭大运河南运河德州段和苏禄国东王墓等文化遗迹，“黑陶烧制技艺”列入国家级非物质文化遗产名录。先后被评为全国平安建设先进区、全国可持续发展实验区、全国科技进步考核先进区、全国民政工作先进区、全国和谐社区建设示范区、全国知识产权强县工程示范区、省级文明城区、全省服务业发展先进区等荣誉称号。

（二）德州市德城区经济发展情况

经本所律师查阅《2021年德州市德城区政府工作报告》，2020年，实现地区生产总值290.1亿元，完成一般公共预算收入20.6亿元，完成规模以上固定资产投资115.5亿元，城乡居民人均可支配收入分别达到30704元、17363元，分别增长4%和5.6%，主要经济指标均位居全市前列。

2021年，今年经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长7%以上，一般公共预算收入增长8%以上，规模以上固定资产投资增长8%以上，社会消费品零售总额增长7.5%以上，城镇和农村居民人均可支配收入分别增长7.5%和8.5%以上。

（三）德州市德城区财政情况

1. 公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2020年，全区一般公共预算总收入54.7101亿元。其中：当年收入20.5908亿元，完成调整预算的97.8%；返还性收入2.4804亿元，一般性转移支付收入14.0158亿元，专项转移支付收入2.5669亿元，调入资金7.1111亿元，上年结转收入0.5012亿元，动用预算稳定调节基金0.2007亿元，债务（转贷）收入7.2432亿元。

2021年，全区一般公共预算总收入40.3328亿元。其中：当年收入22.2413亿元，增长8%，返还性收入2.4804亿元，转移支付收入12.3507亿元，调入资金3.2604亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2020年，全区一般公共预算总支出54.7101亿元。其中：本年支出33.5829亿元，完成调整预算的98.8%；上解支出13.9758亿元，债务还本支出7.1514亿元，收支相抵。

2021年，全区总支出40.3328亿元，其中：一般公共预算支出25.2738亿元，上解支出15.059亿元，收支相抵。

3. 政府性基金收支

2020年，全区政府性基金预算收入总计12.6793亿元，其中：当年收入0.5739亿元，完成调整预算的101%；上年结转收入0.463亿元，上级补助收入9.9024亿元，新增专项债券收入1.74亿元。全区政府性基金预算支出总计12.6793亿元，其中：本年支出11.0238亿元，上解上级支出0.0017亿元，调出资金1.6538亿元，收支相抵。全区当年一般公共预算支出33.5829亿元，政府性基金预算（含专项债券）支出11.0238亿元，两项合计44.6067亿元。

2021年，区级政府性基金预算收入总计20.9672亿元，其中：当年收入0.0649亿元，上级补助收入20.9023亿元。区级政府性基金预算支出总计20.9672亿元，其中：本年支出19.2034亿元，上解支出0.0017亿元，调出资金1.7621亿元，收支相抵。

4. 国有资本经营收支情况

2020年，全区国有资本经营预算上级补助收入0.0175亿元，支出0.0007亿元，结余0.0168亿元，全部结转下年支出。

2021年，全区国有企业国有资本经营预算收入0.0261亿元，其中：上级补助收入0.009亿元，房租收入0.0171亿元。结余0.0151亿元调入一般公共预算统筹使用。

（四）德州市德城区政府性债务情况

2020年，德城区地方政府性债务总额42.21亿元。当年争取地方政府债券8.9832亿元，其中：再融资债券7.1449亿元；新增专项债券1.74亿元；新增一般债券0.0983亿元。全区债务限额45.1142亿元。

2021年，德城区地方政府性债务总额50.13亿元。当年争取地方政府债券11.09亿元，其



中再融资债券3.13亿元、新增债券7.96亿元。债务限额53.07亿元。

三、本期债券募集资金用途

本期债券募集资金将用于德城区池口家园二期（安置区）建设项目、德城区前魏安置区建设项目、运河大社区西区安置区棚户区改造项目（一期）、古运新城三期改造项目。具体信息如下：

（一）德城区池口家园二期（安置区）建设项目

1. 项目概述

德城区池口家园二期（安置区）建设项目位于德州市德城区新河路以南，滨河路以西，规划东地南大街以东。项目建设内容及规模：项目总占地面积5.17万平方米，总建筑面积18.98 万平方米。规划住宅总户数为1389户，规划总人口为3889人，停车位1260个。总投资58000万元。

2. 项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

2017年8月14日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2017年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2017〕21号），载明：该项目属于2017年棚户区改造第二批调整项目范围内。

2018年6月25日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15号），载明：该项目属于2018年棚户区改造第二批调整项目范围内。

2018年5月3日，德州市德城区发展和改革局出具《关于德州中城投资置业有限公司德城区池口家园二期（安置区）建设项目核准的批复》（德城发改投字〔2018〕8号），载明：项目代码2017-371402-93-02-024159。

2020年3月12日，德州市自然资源局颁发的《建设项目用地预审和选址意见书》（用字第371400202000003号）。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的上述项目已取得目前阶段相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

3. 项目单位

根据《德城区池口家园二期（安置区）建设项目可行性研究报告》，本项目的项目单位为德州中城投资置业有限公司。

德州中城投资置业有限公司现持有德州市德城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913714023130955730的《营业执照》，住所地山东省德州市德城区广川街道办事处东风中路620号广川街道办事处办公楼2楼201室；法定代表人：高洪亮；类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)注册资本：10000.000000万人民币；营业期限：2014年11月17日至；经营范围：房地产开发；以自有资金对城乡基础设施建设项目进行投资（不含融资、金融、证券、期货）；河道治理；在规划范围内从事城乡住房拆迁、安置房建设及辅助性商业开发；配套基础设施建设；市政工程建设；新农村建设。（以上范围国家限制和禁止的除外。涉及许可证和资质的凭许可证或资质证书经营）建材（不含木材）销售。（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）。

本所律师认为：德州中城投资置业有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产开发、城乡住房拆迁、安置房建设及辅助性商业开发的主体资格。

（二）德城区前魏安置区建设项目

1. 项目概述

德城区前魏安置区建设项目位于德州市德城区华润路以西，联兴路以东，规划二号线以南，规划三号线以北，占地面积76115平方米，总建筑面积297502平方米，其中：地上建筑面



积234294 平方米，主要包括住宅建筑面积218958平方米，商业建筑面积11216平方米，幼儿园建筑面积2700平方米，配套建筑面积1420平方米；地下建筑面积63208平方米。本项目建设期为2年，项目总投资110998万元。

2. 项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

2018年6月25日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15号），载明：该项目属于2018年棚户区改造第二批调整项目范围内。

2018年11月30日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕25号），载明：该项目属于2018年棚户区改造第三批调整项目范围内。

2017年9月12日，德州市德城区发展和改革局出具《关于德州中城投资置业有限公司德城区前魏安置区建设项目核准的批复》（德城发改投字〔2017〕26号），载明：项目代码2017-371402-70-02-033693。

2018年11月6日，德州市国土资源局颁发的《不动产权证书》（鲁〔2018〕德州市不动产权第0032772号）。

2018年5月8日，德州市国土资源局颁发的《不动产权证书》（鲁〔2018〕德州市不动产权第0010627号）。

2017年9月13日，德州市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第37140020170034号），载明：本用地项目符合城乡规划要求。

2018年5月18日，德州市规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第37140020180030号），载明：本建设工程符合城乡规划要求。

2019年11月7日，德州市自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第37140020190084号），载明：本建设工程符合城乡规划要求。

2018年5月18日，德州市德城区城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》（编号371402201805180101），载明：本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2019年11月15日，德城区行政审批服务局颁发的《建设工程施工许可证》（编号37140220191110101），载明：本建筑工程符合施工条件，准予施工。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的上述项目已取得目前阶段相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

3. 项目单位

根据《德州市德城区前魏安置区建设项目可行性研究报告》，本项目的项目单位为德州中城投资置业有限公司。

德州中城投资置业有限公司现持有德州市德城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913714023130955730的《营业执照》，住所地山东省德州市德城区广川街道办事处东风中路620号广川街道办事处办公楼2楼201室；法定代表人：高洪亮；类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)注册资本：10000.000000万人民币；营业期限：2014年11月17日至；经营范围：房地产开发；以自有资金对城乡基础设施建设项目进行投资（不含融资、金融、证券、期货）；河道治理；在规划范围内从事城乡住房拆迁、安置房建设及辅助性商业开发；配套基础设施建设；市政工程建设；新农村建设。（以上范围国家限制和禁止的除外。涉及许可证和资质的凭许可证或资质证书经营）建材（不含木材）销售。（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）。

本所律师认为：德州中城投资置业有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产开发、城乡住房拆迁、安置房建设及辅助性商业开发的主体资格。

（三）运河大社区西区安置区棚户区改造项目（一期）

1. 项目概况

德州市运河经济开发区运河大社区西区建设项目（一期）位于德城区运河街道办事处新河西路以北，代官屯存以南。项目占地约110.7亩，新建居民住宅楼、沿街商业等建筑，总建筑面积26万平方米，计划安置1527户，并配套建设配电气、电讯、给排水、消防、供热、燃气等公用工程以及小区内道路、绿化、管网等室外工程。项目建设期2年。总投资10亿元。

2. 项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

2021年11月4日，德州市德城区行政审批服务局出具《关于德州龙兴建设投资有限公司运河大社区（一期）建设项目核准变更的批复》（德城审批核〔2021〕5号），载明：同意变更运河大社区（一期）建设项目（项目代码：2017-371492-70-02-015396）以下内容：总投资100000万元；建设地点德城区运河街道办事处新河西路以北，代官屯存以南。开工时间2017年7月，竣工时间2022年10月。建设内容及规模：项目占地约110.7亩，新建居民住宅楼、沿街商业等建筑，总建筑面积26万平方米，计划安置1527户，并配套建设配电气、电讯、给排水、消防、供热、燃气等公用工程以及小区内道路、绿化、管网等室外工程。建设单位德城区重点建设投资有限公司。项目名称：运河大社区西区安置区棚户区改造项目（一期）。

2020年10月10日，德州市自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕德州市不动产权第0022255号）。

2020年10月26日，德州市自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第37140020200084号）。

2018年5月15日，德州市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第371400201800015号）。

2017年8月28日，德州环境保护局出具《德州龙兴建设投资有限公司运河大社区西区建设项目（一期）环境影响报告表审批意见》（德环直属报告表〔2017〕61号）。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的项目已取得目前阶段相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。



3. 项目单位

根据《运河大社区西区安置区棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》，本项目的项目单位为德州市德城区重点建设投资有限公司。

德州市德城区重点建设投资有限公司现持有德州市德城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码91371400681722585L的《营业执照》，住所：山东省德州市德城区天衢街道办事处大学西路1156号东附楼202室；企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；法定代表人：吴昊南；注册资本：42800万人民币；营业期限：自2012年10月09日至；经营范围：一般项目：房地产咨询；房地产经纪；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；农村集体经济组织管理；住房租赁；城乡市容管理；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

本所律师认为：德州市德城区重点建设投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产开发经营的主体资格。

（四）古运新城三期改造项目

1. 项目概况

古运新城三期改造项目建设地点位于德城区运河街道东风路以南，运河大道以西，聚源大街以东。建设规模和内容：该项目规划总用地面积60154平方米，总建筑面积约计18万平方米。总投资48400万元。

2. 项目批复文件



经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

2022年1月8日，德州市德城区城乡建设局出具《关于古运新城三期项目名称与棚改计划列明的名称不一致的情况说明》，载明：古运新城三期改造项目已经列入山东省2017年第一批棚户区改造计划（鲁建住字〔2016〕10号），棚改计划上的项目名称为代官屯、钟辛庄改造项目。

2016年6月27日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅出具《关于公布2017年棚户区改造第一批调整项目的通知》（鲁建住字〔2016〕10号）。

2016年3月7日，山东德州运河经济开发区经济发展局出具《关于德州龙兴建设投资有限公司古运新城三期项目核准的通知》（德运发改〔2016〕2号）。

2016年5月19日，山东德州运河经济开发区经济发展局出具《关于德州龙兴建设投资有限公司古运新城三期项目核准内容变更的通知》（德运发改〔2016〕14号）。

2022年1月7日，德州市德城区行政审批服务局出具《关于德州龙兴建设投资有限公司古运新城三期项目核准变更的批复》（德城审批核〔2022〕2号），载明：同意变更古运新城三期项目（项目代码2116-371492-70-02-003115号）以下内容：开工时间2017年10月，竣工时间2022年6月。项目法人单位：德州市德城区重点建设投资有限公司。

2018年6月6日，德州市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第371400201800022号）。

2018年7月23日，德州市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第371400201800036号）。

2016年11月09日，德州市规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第371400201600086号）。

2018年7月24日，德州市规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第371400201800058号）。

2017年7月25日，德州市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号371488201707250101）。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的上述项目已取得目前阶段相关批复文件，后续可根据项目实际情况，依法合规继续完善相关手续。

3. 项目单位

根据《古运新城三期改造项目可行性研究报告》，本项目的项目单位为德州市德城区重点建设投资有限公司。

德州市德城区重点建设投资有限公司现持有德州市德城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码91371400681722585L的《营业执照》，住所：山东省德州市德城区天衢街道办事处大学西路1156号东附楼202室；企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；法定代表人：吴昊南；注册资本：42800万人民币；营业期限：自2012年10月09日至；经营范围：一般项目：房地产咨询；房地产经纪；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；农村集体经济组织管理；住房租赁；城乡市容管理；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

本所律师认为：德州市德城区重点建设投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产开发经营的主体资格。

四、本期债券项目融资与收益平衡

和信会所出具的《财务评价报告》显示，和信会所认为“基于财政部对地方政府发行收



益与融资自求平衡专项债券的要求, 本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措, 并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”。

五、本期债券的第三方专业机构及相关文件

(一) 财务顾问机构及《财务评价报告》

发行人委托和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所作为本期债券发行的财务顾问。和信会所就本项目出具了《财务评价报告》, 该单位现持有济南市市中区市场监督管理局于2019年7月16日核发的统一社会信用代码为913701030690342410的《营业执照》, 山东省财政厅于2019年8月7日核发的执业证书编号为370100013706的《会计师事务所分所执业证书》。

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

(二) 信用评级机构及《信用评级机构报告》

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。

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。

（三）法律顾问机构及《法律意见书》

发行人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合伙制律师事务所，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章并加盖公章。。

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为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。

综上，本所律师认为：为本次申报提供服务的财务顾问机构、资信评级机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

六、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。虽然会计事务所就本申请项目出具了《财务评价报告》，偿债较有保障，偿付风险低。但该项目相关收益的实现易受到项目实施进度、市场环境等多种因素影响，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）工程延期的风险

本项目工程量大，项目实施进度如不能按期完成，则实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。因管理不善、环境变化等原因，可能出现资金不足，难以竣工等情况，导致工程延期，不能按时完工，加大项目成本，给项目的经营收

益带来风险。

(七) 效果未达逾期风险

因本期应综合考虑多方面因素，耗费时间长、投入成本大。项目可能会存在不同的复杂情况或者难度较大等原因，存在未达逾期效果或者效果不明显等风险，可能未能实现逾期项目效果目标。

(八) 项目建设管理风险

在项目建设过程中，可能发生原材料价格和人工成本上涨，导致项目建设成本增加；可能发生设计方案变化、投资规模变化、项目施工单位管理水平等众多情况，对项目建设产生不确定性，导致项目建设风险。

七、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。

八、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

1. 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。
2. 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。



九、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本期债券已披露债券发行要素及该项目实施的主体资格。
2. 本期债券募集资金将用于本项目，符合地方政府专项债券发行的相关要求。
3. 本项目已获得目前阶段相关批复性文件，后续可根据项目实施情况，依法依规继续完善相关手续。
4. 为本期债券发行提供服务的第三方专业机构均具备相应的从业资质。
5. 本期债券发行的风险因素包括但不限于利率风险、流动性风险、偿付风险、评级变动风险、税务风险政策风险、环境风险、管理风险等等。
6. 本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

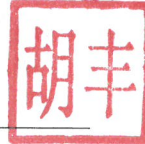
本法律意见书一式五份，经本所盖章及本所律师签字后生效。本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当造成的后果与本所及本所律师无关。

(以下无正文，为签署页)



北京市中伦文德（济南）律师事务所

负责人：胡丰



本所律师：

付春法

本所律师：

曹昌明

2020年 1 月 18 日



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 313700005755619926

北京市中伦文德(济南)

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:

山东省司法厅

发证日期:

2018 年 12 月 14 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

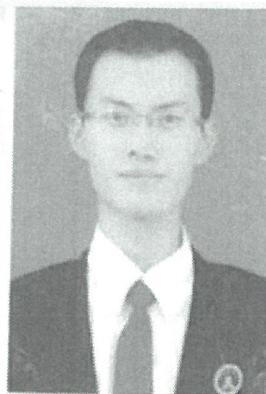
法律职业资格
或律师资格证号 A20093713120050

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 13701202110386796

法律职业资格
或律师资格证号 A20183704030871

发证机关

山东省司法厅

发证日期

2021 年 11 月 10 日



持证人 曹昌州

性 别 男

身份证号 370403199007152214