

2025 年山东省政府专项债券（八十九期）
烟台市蓬莱区回收收购存量闲置土地项目 5
法律意见书

2025 年 11 月

我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《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）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8号）、《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、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、本期债券的发行要素

(一) 债券名称: 2025 年山东省政府专项债券 (八十九期)。

(二) 发行人: 山东省人民政府。

(三) 发行品种: 项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

(四) 债券期限: 7 年期。

(五) 发行金额: 本期债券中本项目发行 1 亿元。

(六) 信用级别: 由发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定, 本期债券的信用级别为 AAA, 该公司将在本期债券存续期内每年开展一次跟踪评级。

(七) 债券利率: 本期债券为固定利率债券, 票面利率在债券存续期内固定不变。

(八) 还本付息方式: 存续期内每年支付一次债券利息, 到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

(九) 发行方式: 招标发行。

(十) 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)。

二、项目基本情况

(一) 项目名称

烟台市蓬莱区回收收购存量闲置土地项目 5。

（二）项目单位

项目单位是烟台市蓬莱区土地资源储备和利用中心(烟台市蓬莱区矿产资源储备中心)。

烟台市蓬莱区土地资源储备和利用中心(烟台市蓬莱区矿产资源储备中心)纳入 2020 年 5 月 13 日自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录(2020 年版)》，统一社会信用代码 12370684MB23544782，法定代表人陈广博，期限 2024 年 10 月 23 日-2027 年 3 月 31 日，开办资金 1 万元，举办单位烟台市蓬莱区自然资源和规划局，住所烟台市蓬莱区北关路 191 号，宗旨和业务范围：依法依规对国有建设用地进行配置和使用，保障城市建设和经济发展。承担研究提出区年度土地储备、出让计划；承担区土地、矿产资源的储备、出让以及储备地维护管理等相关工作；承担研究提出使用储备土地的意见；承担对区自然资源市场进行动态监测、信息管理及数据录入工作。承担土地利用现状调查；承担自然资源调查、监测、评价工作；利用土化等科技手段，对农业用地进行等级分类；承担土地、矿产储备经营工作；承担城乡建设用地增减挂钩和工矿废弃地复垦工作。

（三）项目规划审批

1、2025 年 3 月 27 日，烟台市蓬莱区人民政府作出《烟台市蓬莱区人民政府关于 2025 年度土地储备计划的批复》(烟

蓬政字〔2025〕4号），批复同意蓬莱区自然资源和规划局制定的2025年度土地储备计划，涉及收储项目245个，土地面积906.9771公顷（约合13604.7亩）。

2、2025年3月27日，烟台市蓬莱区人民政府作出《烟台市蓬莱区人民政府关于确定烟台骏荣企业管理有限公司等33宗国有建设用地使用权收储价格的批复》（烟蓬政字【2025】6号），批复同意烟台骏荣企业管理有限公司等33宗国有建设用地使用权收储价格。

3、2025年4月14日，烟台市蓬莱区自然资源和规划局出具《关于烟台市蓬莱区土地储备专项债券项目地块抵押查封情况的说明》，载明烟台市蓬莱区回收收购存量闲置土地项目5中的地块1、地块2不存在抵押查封情况，地块3存在抵押无查封、地块4部分存在抵押无查封。

4、2025年9月23日，烟台市蓬莱区自然资源和规划局出具《蓬莱区不动产登记信息查询结果》，载明烟台市蓬莱区回收收购存量闲置土地项目5中的地块3、地块4已完成解押，不再存在抵押情况。

（四）项目地块情况

本项目共涉及4个地块，地块的现状情况如下：

1、中安仙境银川路东2023

宗地位于烟台市蓬莱区银川路东、南关东路南，地块面积

26450 平方米，土地使用权人为中安仙境（烟台市蓬莱区）管道科技有限公司，不动产权证书号为鲁（2025）蓬莱区不动产权第 0006407 号，土地用途为零售商业用地。

2、城发能源科技南关东路南 2023

宗地位于烟台市蓬莱区南关东路南，地块面积 36368 平方米，土地使用权人为城发（烟台市）能源科技有限公司，不动产权证书号为鲁（2024）蓬莱区不动产权第 0012540 号，土地用途为零售商业用地。

3、卓跃建设 2024 南关东路北

宗地位于烟台市蓬莱区南关东路北、银川路东，地块面积 133023 平方米，土地使用权人为烟台市蓬莱区卓越建设发展有限公司，不动产权证书号为鲁（2024）蓬莱区不动产权第 0012707 号，土地用途为商务金融用地。

4、城发能源科技南环路南 2023

宗地位于烟台市蓬莱区南环路南、戚继光路西，地块面积 182952 平方米，土地使用权人为城发（烟台市）能源科技有限公司，不动产权证书号为鲁（2024）蓬莱区不动产权第 0013479 号（土地用途为零售商业用地）、鲁（2024）蓬莱区不动产权第 0013481 号（土地用途为零售商业用地）、鲁（2024）蓬莱区不动产权第 0013483 号（土地用途为零售商业用地）。

（五）项目实施安排

本项目拟于 2026 年 6 月完成土地收储工作，计划于 2032 年 6 月完成土地出让工作。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

山东省财政厅为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）信用评级报告

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”）就本次发行出具了《信用评级报告》，本次发行的债券信用级别为 AAA。

经本所律师适当核查，上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U）以及中国证券监督管理委员会核发的《证券市场资信评级业务许可证》，上海新世纪为在中国境内工商注册且具备证券市场资信评级资质的中介机构。本所律师认为，上海新世纪具备为本次发行提供信用评级服务的资格。

（三）项目收益与融资平衡专项评价报告

山东浩正会计师事务所有限公司（以下简称“浩正会计师事务所”）就本次发行出具了《项目收益与融资平衡专项评价

报告》。

经本所律师适当核查,浩正会计师事务所现持有烟台市蓬莱区行政审批服务局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91370684764815218K)以及山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》,经办注册会计师均持有《注册会计师资格证书》。本所律师认为,浩正会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

(四) 法律意见书

经本所律师自查,本所现持有山东省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码31370000F51072900D),经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》,本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

(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，但项目产生的运营收益的实现易受到项目实施进度、市场供求采购价格提高等原因导致成本增加、收益不及预期等市场风险、运营管理不当等经营风险等多种因素影响，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）项目实施进度风险

项目前期准备、前期资料的详细程度、方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等均有可能影响项目预定周期计划等，进而影响项目总投资、运营收益和项目收益与融资自求平衡的实现。

（六）收益测算不准确风险

项目收益测算时，基于项目可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，收益测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

五、结论意见

1、发行人具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2、募集资金拟投入的项目已经纳入烟台市蓬莱区 2025 年度土地储备计划，符合国家产业政策。

3、项目单位是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的事业单位法人，具备项目单位主体资格。


4、本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

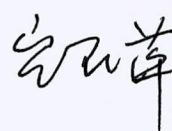
5、与本次发行有关的信用评级机构、会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

本法律意见书一式五份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。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。

山东同杰律师事务所



经办律师：李明政 

经办律师：崔玉萍 

2025 年 11 月 11 日

律师事务所以执业许可证



统一社会信用代码: 31370000F51072900D

山东同杰

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。



23706199810513391

发证机关:

山东省司法厅

发证日期:

2017年11月23日