

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目  
法律意见书

2025 年 6 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（二十九期）。

（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：30 年期。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行 8000 万元。

（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：存续期内每半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）。

（十一）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。

## 二、项目基本情况

### （一）项目名称

莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目。

### （二）立项单位

烟台凤凰湖城市更新有限公司，该公司持有统一社会信用代码为 91370613MA7MQ7X191 的《营业执照》，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为胡刚，注册资本为壹亿元整，成立日期为 2022 年 4 月 1 日，住所为山东省烟台市莱山区初家街道桐林路 19 号，经营范围为一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；园区管理服务；游览景区管理；体育健康服务；文化场馆管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；名胜风景区管理；创业空间服务；会议及展览服务；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；集贸市场管理服务；水族馆管理服务；游乐园服务；棋牌室服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可



审批的项目)；婚庆礼仪服务；礼仪服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；酒店管理；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；广告制作；组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；文艺创作；游艺及娱乐用品销售；组织体育表演活动；公园、景区小型设施娱乐活动；柜台、摊位出租。（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：餐饮服务；住宿服务；食品销售；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；互联网信息服务。（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）

### （三）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2022年2月14日，本项目已在山东省投资项目在线审批监管平台上取得《项目登记单》，项目代码为：2202-370613-04-01-845171。

2022年6月9日，烟台市莱山区自然资源局出具的《关于新苑路西延项目用地的情况说明》，载明“经核查，项目用

地总规模 0.9600 公顷，其中农用地 0.4895 公顷，建设用地 0.4705 公顷。符合土地利用总体规划 0.4593 公顷，不符合土地利用总体规划 0.5007 公顷。其中不符合土地利用总体规划部分，争取在‘两规’一致性修改方案中予以调整。”

2022 年 6 月 9 日，烟台市莱山区自然资源局出具的《关于海越路南延项目用地的情况说明》，载明“经核查，项目用地总规模 2.2607 公顷，其中农用地 1.3876 公顷，建设用地 0.3101 公顷，未利用地 0.5630 公顷。符合土地利用总体规划 1.7983 公顷，不符合土地利用总体规划 0.4624 公顷。其中不符合土地利用总体规划部分，争取在‘两规’一致性修改方案中予以调整。”

2022 年 6 月 10 日，烟台市自然资源和规划局莱山规划管理办公室出具的《关于落实海越路南延、新苑路西延项目城市规划情况的复函》，载明“海越路南延、新苑路西延项目符合城乡规划要求。”

2022 年 6 月 10 日，烟台市莱山区行政审批服务局出具的《关于莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目的批复》（烟莱审批[2022]94 号）。

2024 年 9 月 12 日，烟台市行政审批服务局颁发的地字第 3706022024YG0085423 号《中华人民共和国建设用地规划许可证》，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

#### （四）项目规模与主要内容

项目总面积约 4000 亩，建设研发中心、培训基地、公共服务平台、新一代信息服务基地、5G 互联网基地，配套建设园区道路 2 公里（海越路南延、平顶山路二期周边提升改造工程）、步行慢道 1.5 公里，铺设综合管廊 4 千米，及排水、智能停车场等基础设施，提升修整周边道路，配套建设公共服务设施。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 8 月至 2027 年 12 月。

### 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

山东昊德会计师事务所有限公司(以下简称“昊德会计师事务所”)就本次发行出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》(昊德专评字【2025】第 019 号)。

经本所律师适当核查,昊德会计师事务所现持有烟台市莱山区行政审批服务局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91370613771005790P)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,昊德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 31370000493759532W),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。本期债券偿付资金主要来自于本项目的项目运营收入，偿债较有保障，偿付风险极低。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整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

### 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主管部门立项，符合国家产业政策。

3、项目立项单位是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的有限责任公司，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。

本法律意见书一式四份，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。

山东鑫士铭律师事务所



经办律师：吴、威

A handwritten signature in black ink, appearing to be "吴威" (Wu Wei).

经办律师：初美彤

A handwritten signature in black ink, appearing to be "初美彤" (Chu Meitong).

2025 年 6 月 16 日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000493759532W

山东鑫士铭

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 09 月 30 日

No. 70107738



中华人民共和国司法部监制