

2024 年山东省（烟台市福山区泊子新城）  
专项债券（调整）法律意见书



2024 年 12 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、本期债券的调整要素

(一) 2024 年山东省(烟台市福山区泊子新城)专项债券(调整)。

(二) 调整品种: 项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

(三) 债券期限: 30 期。

(四) 调整金额: 由 2024 年山东省政府专项债券(二期)烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目(二期)项目调整至本项目 11000 万元。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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、调整项目基本情况

(一) 项目名称

泊子新城

(二) 立项单位

项目立项单位烟台通元投资有限公司。

烟台通元投资有限公司现持有烟台市福山区行政审批服务局于 2024 年 7 月 8 日核发的统一社会信用代码为 9137061155671093XK 的《营业执照》，住所:山东省烟台市福山区城里街 23 号;法定代表人:侯立全;注册资本 47610 万元整;经营期限:2010 年 5 月 24 日至 2060 年 5 月 24 日;经营范围:许可项目:自来水生产与供应;供电业务;热力生产和供应;房地产开发经营;建设工程施工。(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:土地整治服务;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;住房租赁;建筑材料销售;以自有资金从事投资活动;白蚁防治服务。(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)。

### (三) 项目规划审批

2019 年 1 月 9 日,取得山东省建设项目备案证明,项目代码:2019-370611-70-03-001122。

2019 年 2 月 22 日,烟台市自然资源和规划局出具的《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 0611201910004 号)。

2019 年 8 月 27 日,烟台市自然资源和规划局出具的《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第



370611201910140 号、建字第 370611201910141 号、建字第 370611201910142 号、建字第 370611201910143 号、建字第 370611201910144 号、建字第 370611201910145 号)。

2019 年 4 月 24 日, 烟台市福山区自然资源局颁发的鲁 (2019) 烟台市福不动产权第 0006077 号《中华人民共和国不动产权证书》。

2020 年 4 月 27 日, 烟台市福山区行政审批服务局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号 370611202004270101)。

#### (四)、项目规模与主要建设内容

项目地址位于檀香苑隔规划用地以西, 祥福街以南, 华发电子以东, 永达街以北。建设内容: 项目建设 5 栋 18F 住宅楼、1 栋 17F 住宅楼、公建用房(含商业)。项目建成后可提供住宅 409 套, 停车位 485 个(其中地上停车位 18 个、地下停车位 467 个)。项目住宅由泊子村拆迁居民以低于市场价购买用作泊子村回迁安置。项目规划用地面积 24349.5 m<sup>2</sup>, 可建设用地面积 20624 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 67295.4 m<sup>2</sup>, 其中: 地上建筑面积 45348.6 m<sup>2</sup>, 包括: 住宅建筑面积 39277.8 m<sup>2</sup>、公建建筑面积 6070.8 m<sup>2</sup>(商业 3496.6 m<sup>2</sup>、新型农超 1006.9 m<sup>2</sup>、社区居委会综合用房 1200 m<sup>2</sup>、物业管理 227.6 m<sup>2</sup>、社区居家养老用房 89.7 m<sup>2</sup>、燃气调压站 50 m<sup>2</sup>); 地下建筑面积 21946.8 m<sup>2</sup>(包括车库

19643.2 m<sup>2</sup>、小棚 2303.6 m<sup>2</sup>)。该项目属于《鲁建住字(2017)34 号关于公布 2018 年第二批棚户区改造项目的通知》中的棚改项目。

#### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 8 月至 2025 年 6 月。

### 三、本期债券调整文件及调整有关机构

#### (一) 项目收益与融资平衡专项评价报告

山东恒德会计师事务所有限公司(以下简称“山东恒德会计师事务所”)就本次用途调整出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查,山东恒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:913706027207077252)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,山东恒德会计师事务所具备为本次用途调整提供服务的资格。

#### (二) 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《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码:31370000MD0200296G),经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》,本所具备为本次用途调整出具法律意见书

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土地出让收入，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）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、本次用途调整符合相关法律法规和规范性文件的规定。
- 2、调整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、与本次调整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，具备为本次用途调整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调整之目的而使用，不得用作其他任何目的。



北京市盈科（烟台）律师事务所



经办律师：邵永刚

经办律师：王明华

2024 年 12 月 27 日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31370000MD0200296G

北京市盈科（烟台）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：



发证日期：

2019年02月02日

No. 00018283

中华人民共和国司法部监制