

---

上海市海华永泰(青岛)律师事务所  
2025年青岛市政府专项债券(十四期)  
八大峡广场地下停车场项目 (二期)

法律意见书



山东省青岛市市南区香港中路9号香格里拉办公大楼23层

电话: 0532-88786265

## 释 义

在本《法律意见书》中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 本次债券                | 指 | 2025年青岛市政府专项债券（十四期）                                |
| 本次发行                | 指 | 2025年青岛市政府专项债券(十四期)八大峡广场地下停车场项目（二期）                |
| 项目实施主体              | 指 | 青岛海建投资有限公司   |
| 本项目/项目              | 指 | 八大峡广场地下停车场项目（二期）                                   |
| 《实施方案》              | 指 | 本项目的实施方案，《2025年青岛市政府专项债券（十四期）八大峡广场地下停车场项目（二期）实施方案》 |
| 本所                  | 指 | 上海市海华永泰(青岛)律师事务所                                   |
| 律师/本所律师             | 指 | 上海市海华永泰(青岛)律师事务所经办律师                               |
| 本《法律意见书》            | 指 | 《2025年青岛市政府专项债券(十四期)八大峡广场地下停车场项目（二期）法律意见书》         |
| 会计师事务所              | 指 | 山东大明有限责任公司会计师事务所                                   |
| 《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》 | 指 | 《2025年青岛市政府专项债券八大峡广场地下停车场项目（二期）收益与融资自求平衡财务评价报告》    |
| 元                   | 指 | 人民币元   |
| 《预算法》               | 指 | 《中华人民共和国预算法》                                       |
| 《证券法》               | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                       |
| 国发（2014）43号         | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》                              |
| 财预(2016)155号        | 指 | 《地方政府专项债务预算管理办法》                                   |
| 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》                     |
| 财库（2019）23号         | 指 | 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》                             |
| 厅字(2019)33号         | 指 | 《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》          |
| 财库(2020)36号         | 指 | 《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)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》                         |
| 财预(2021)61号         | 指 | 《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）110号        | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》                        |
| 财预(2022)120号        | 指 | 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》                       |
| 国办发〔2024〕52号        | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》                      |
| 青政办发〔2025〕4号        | 指 | 《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》                    |
| 南发改〔2023〕119号       | 指 | 《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》            |

## 上海市海华永泰(青岛)律师事务所关于

### 2025 年青岛市政府专项债券(十四期)

### 八大峡广场地下停车场项目（二期）

## 法律意见书

上海市海华永泰(青岛)律师事务所(以下简称本所)接受委托,作为2025年青岛市政府专项债券(十四期)八大峡广场地下停车场项目（二期）发行事项的专项法律顾问,就本次发行所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）、《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《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）、财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）、《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕119号）等法律法规、部门规章、地方政府规章、政策文件的规定以及委托单位提供的其他有关资料,出具本法律意见书。



### 重要提示及声明

1.本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）、《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《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）、财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）、《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕119号）等现行法律法规和财政部的有关规范性文件以及本法律意见书出具日前已发生的或存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2.本法律意见书是依据中华人民共和国现行法律、法规及规范性文件而作出，此后有关规定若发生变化或出台新的规定，不溯及本法律意见书。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体、建设单位及项目中介机构向本所律师提供的文件资料。对于出具法律意见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、发行人、实施主体、建设单位、项目中介机构或其他有关机构出具的证明文件作判断。

4.本法律意见书的出具已经得到如下保证：发行人、实施主体、建设单位及项目中介机构已经提供了本所为出具本法律意见书所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明；该等文件和材料是真实、准确、



完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致并相符。

5.本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6.本所以及承办律师与项目实施主体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，出具的法律意见书独立客观。

7.本所律师仅就项目实施主体本期债券发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关实施方案、财务评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及实施方案、财务评价报告等内容时，均为严格按照有关项目实施主体、中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

8.本所律师同意发行人在发行文件中自行引用法律意见书的部分或全部内容，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。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券的发行事宜出具法律意见如下：

## 一、本次债券发行概况

### （一）发行人的主体资格

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)，青岛市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第四条之“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定，发行人具备自办发行专项债券的主体资格。

## （二）本次债券的发行要素

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 债券名称   | 2025年青岛市政府专项债券(十四期)八大峡广场地下停车场项目（二期） |
| 发行人    | 青岛市人民政府                             |
| 发行金额   | 本次发行3500.00万元专项债券                   |
| 发行期限   | 二十年                                 |
| 发行品种   | 项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券                |
| 还本付息方式 | 计算期利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息          |
| 募集资金用途 | 八大峡广场地下停车场项目（二期）                    |

根据《实施方案》披露，本期债券募集资金投向的项目为八大峡广场地下停车场项目（二期），该项目计划发行专项债券资金8000.00万元，共分1年发行，其中2025年计划发行8000.00万元，其中本期发行3500.00万元，年内续发4500.00万元。拟发行专项债券期限为20年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

## 二、本次发行对应的项目实施主体

### （一）项目实施主体

青岛海建投资有限公司持有统一社会信用代码91370202661259028A的营业执照，经本所律师核查青岛市市南区市场监督管理局企业工商登记材料，本项目实施主体的情况如下：

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 企业名称     | 青岛海建投资有限公司         |
| 统一社会信用代码 | 91370202661259028A |

|              |   |
|--------------|---|
| 法定代表人        | 张健  |
| 注册资本         | 300000万元  |
| 公司类型         | 有限责任公司（国有控股）  |
| 股东名称、类型及持股比例 | 青岛汇泉湾投资控股有限公司，有限责任公司（国有独资），持股70%；青岛同创惠泰产业投资有限公司，有限责任公司（国有独资企业持股100%的国有企业），持股30%。  |
| 营业期限         | 2007-04-17 至 无固定期限  |
| 经营范围         | 一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；企业管理咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；建筑材料销售；停车场服务。（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）许可项目：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） |

本所律师认为，项目实施主体为依法设立、有效存续的有限责任公司（国有控股），具有实施本项目的主体资格。

### 三、本次发行对应的投资项目

#### （一）项目概述

本项目位于市南区八大峡广场北侧，北临巫峡路。用地周边为办公建筑，项目临近海滨风景区，夏季旅游人口密度较大，停车需求较大；现状停车位数量较少，且大多为沿街划线停靠，影响交通疏散，急需配套建设。若能有效挖



掘停车资源，将促进旅游业的发展，同时方便周边群众生活。本项目已被列入《青岛市中心城区停车场专项规划修编》，符合上位政策及规划要求。根据本项目《实施方案》、《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》所提供的资料显示，本项目建设地点、建设内容、建设期限、项目进展情况、项目投资估算、如下：

### 1、项目建设地点

项目位于市南区八大峡广场，西临西陵峡路，北临巫峡路。

### 2、项目建设内容

根据《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕119号），新建地下停车场总建筑面积约12,111.68平方米，其中，地上建筑面积约515.84平方米，主要为配套服务设施、车库出入口、楼梯间等；地下建筑面积约11,595.84平方米，建设地下社会停车位共约300个；室外配套建设管网、标识、绿化、铺装等。

### 3、项目建设期限

本项目计划建设工期12个月，2024年11月开工建设，2025年11月竣工。

### 4、项目进展情况

项目已取得可研批复，已办理土地证、建设工程用地规划许可证、绿化迁移手续、土石方施工许可证。项目已于2024年11月土石方开工建设，其中支护桩全部施工完成，绿化迁改完成，土方外运完成40%。预计2025年5月取得主体工程施工许可证。

### 5、项目投资估算

项目建设投资12226.08万元，其中工程费9434.38万元，工程建设其他费1920.14万元，预备费871.56万元；本期及后续计划发行债券利率从客观、谨慎角度出发，按2.5%测算。经测算，项目建设期利息约100.00万元。债券发行费用按照发行额度的0.8%测算，费用约6.40万元。

### 6、项目资金来源

资金来源为项目资金来源为企业自筹、拟申请发行地方政府专项债券。其中，资本金约4332.48万元，资本金比例35.13%，满足项目最低资本金比例20%要求；申请专项债券资金8000.00万元。

## 7、项目专项债还款来源

项目专项债券还本付息，主要收入来源包含车位出租收入、充电桩运营收入、广告费收入作为还款资金来源。计算期内总收入约16,141.36万元。

### (二)项目支持性文件

根据项目实施主体提供的材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要建设文件如下：

| 序号 | 文件名称                                    | 发文主体           | 编号                     | 日期          |
|----|---|----------------|------------------------|-------------|
| 1  | 《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》 | 青岛市市南区发展和改革局   | （南发改〔2023〕119号）        | 2023年10月30日 |
| 2  | 《企业投资项目备案证明》                            | 青岛市市南区发展和改革局   |                        | 2024年1月17日  |
| 3  | 《建筑工程施工许可证》                             | 青岛市行政审批服务局     | 370200202411060101     | 2024年11月6日  |
| 4  | 《建设用地规划许可证》                             | 青岛市自然资源和规划局    | 地字第3702022024YG0005446 | 2024年11月12日 |
| 5  | 《项目事前绩效评估报告》                            | 青岛青岛青咨工程咨询有限公司 |                        | 2025年3月     |

本所律师认为，目前本项目取得了青岛市市南区发展和改革局关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函、青岛市市南区发展和改革局出具的《企业投资项目备案证明》、青岛市行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》（编号：370200202411060101）、青岛市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（编号：地字第



3702022024YG0005446）、青岛青咨工程咨询有限公司已对本项目进行了事前绩效评估。本项目属于专项债支持领域，项目实施主体目前在推进项目实施过程中依据上述支持性文件依法合规推进项目建设工作。

#### 四、项目融资与收益平衡

根据项目实施主体编制的《实施方案》，本项目的专项债还款来源为本项目收入，本项目收入包含车位出租收入、充电桩运营收入、广告费收入，计算期内总收入约16141.36万元。经测算，项目逐年累计净现金流量为正值，具备财务可行性。本项目可用于还本付息的经营收益约14809.44万元，本息覆盖倍数为1.23。

山东大明有限责任会计师事务所为本次发行出具了《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，该会计师事务所测算本项目债券本息覆盖倍数为1.23倍，且通过压力测试，在项目收入下降10%情况下，项目债务还本付息保障倍数为1.12；在项目经营成本上浮10%的情况下，项目债务还本付息保障倍数为1.23。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。并认为：“本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低”。

综上所述，本所律师认为，根据《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，本期债券存续期内整体还本付息资金充足，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

#### 五、本期债券的第三方专业机构及相关文件

##### （一）财务顾问和财务评价报告

山东大明有限责任会计师事务所就本次发行出具了《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》。根据山东大明有限责任会计师事务所提供的《营业执照》，经本所律师检索国家企业信用信息公示系统，山东大明有限责任会计师事务所是在青岛市市南区市场监督管理局登记注册的有限责任公司（自然人投资或控股），统一社会信用代码为913702001636611885，经营范围为：许可项目：注册会计师业务。（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）一般项目：工程造价咨询业务；财务咨询；资产评估；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。山东大明有限责任会计师事务所持有山东省财政厅核发的分所执业证书编号为：37020026、批准执业文号为：鲁财会协字【1999】275号的《会计师事务所分所执业证书》。

## （二）法律顾问和法律意见书

本所就本次发行出具《法律意见书》，本所是经山东省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所，持有《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码为31370000MD0274615Y。本所指派的张翠英、李田田律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。

## （三）结论性意见

综上所述，本所律师认为，上述中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的资格。

## 六、项目风险评估及控制措施

截至本法律意见书出具之日，结合《实施方案》和《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，本所律师核查相关文件等材料，认为本次发行存在以下风险，同时项目实施主体针对项目风险制定了以下风险控制措施：

### （一）影响项目收益的风险

#### 1、工程技术风险

本项目的工程风险主要包括施工场地稳定性、建筑设计方案深化及工程管理水平等。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

## 2、财务运营风险

拖延项目工期的因素众多，如设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平和征迁进展等。此外，专项债下发即开始计息，如果工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### （二）风险控制措施

根据《实施方案》披露，项目拟发行专项债券期限为20年，项目共申请专项债券8000.00万元，共分1年发行，其中2025年计划发行8000.00万元，其中本期发行3500.00万元，年内续发4500.00万元。发行专项债使用资金针对上述风险拟采取如下风险控制措施：

#### 1、采取限额设计，加强方案技术经济论证。

为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，采取限额设计原则，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑。

#### 2、采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制。

通过加强设计和施工单位招标管理，在设计和施工过程中明确责任，超前预测隐患，提前采取防范措施，保证工程的顺利进行。项目实施选聘优秀的项目管理机构进行项目建设的全过程管理，建立对项目管理机构有效的监管和工作机制，这些措施能有效降低在建筑设计方案深化和工程管理水平方面的风险。

#### 3、强化项目运营和财务管理。

加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

### （三）结论性意见

综上，本所律师认为，本项目工程技术风险、财务运营风险是本项目建设中主要风险，项目实施主体制定了采取限额设计，加强方案技术经济论证、采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制以及强化项目运营和财务管理的具体措施。上述风险正常情况下，不会对本次发行造成实质性影响；项目实施主体不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。



## 七、总体结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、青岛市人民政府具备发行地方政府专项债券的资格。

2、本期专项债券的项目实施经营单位青岛海建投资有限公司具有实施经营本项目的主体资格。

3、本项目目前取得了《青岛市市南区发展和改革局关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》、青岛市市南区发展和改革局出具的《企业投资项目备案证明》、《建筑工程施工许可证》（编号：370200202411060101）、《建设用地规划许可证》（编号：地字第3702022024YG0005446）、青岛青咨工程咨询有限公司已对本项目进行了事前绩效评估。项目实施主体目前在推进项目实施过程中依据上述支持性文件依法合规的推进项目建设工作。

4、根据《项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目总体实现项目收益和融资的自求平衡。

5、为本期专项债券提供中介服务的财务顾问-山东大明有限责任会计师事务所、法律顾问-上海市海华永泰(青岛)律师事务所具备相应的从业资质。

6、本项目工程技术风险、财务运营风险是本项目建设中主要风险。项目实施主体制定了采取限额设计，加强方案技术经济论证；采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制以及强化项目运营和财务管理的具体措施。上述风险正常情况下，不会对本次发行造成实质性影响。项目实施主体不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。

7、截至本《法律意见书》出具日，本次发行符合国家有关法律、行政法规、规章和规范文件的相关要求，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）



单位负责人：

---

张翠英

上海市海华永泰(青岛)律师事务所

指派律师：

---

张翠英

---

李田田

2025年4月8日