

## 天津丞明泓律律师事务所

TIANJIN CHENGMINGHONGLV LEGAL FIRM

中国天津市河西区合肥道富力中心 A 座 4 层

4/F Block AFuliBldg Hefei Rd, HexiDist, Tianjin, P.R. China

电话: 86-22-2329-7565 传真: 86-22-8782-5559

## 天津丞明泓律律师事务所

关于 2025 年第八批天津市政府债券东丽区（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园）之

法律意见书

致：天津市惠民安居建设有限公司

本所接受天津市惠民安居建设有限公司（以下简称“惠民安居公司”）的委托，担任其关于 2025 年第八批天津市政府债券东丽区（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园）的法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，经审查和验证惠民安居公司提交的与本次拟发行债券项目相关的文件和资料，并按照律师行业公认的业务标准和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

## 目录

释义 .....	3
声明 .....	4
正文 .....	5
一、项目实施的主体 .....	5
二、本期债券的项目情况 .....	6
三、项目偿债来源及募集资金用途 .....	7
四、项目收益与资金自平衡 .....	8
五、中介机构资质 .....	8
六、结论意见 .....	9



## 释义

在本法律意见书中，除非特别说明，下列简称和术语具有以下含义：

本项目	指	2025 年第八批天津市政府债券东丽区（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园）
惠民安居公司	指	天津市惠民安居建设有限公司
本所	指	天津丞明泓律律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府性债务管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《绩效管理意见》	指	《全面实施预算绩效管理的意见》
《政府债券绩效管理办法》	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券资金绩效管理办法〉的通知》（财预[2021]61 号）
《做好政府债券发行工作意见》	指	《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）
《政府债券发行办法》	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）
《发展自求平衡的地方政府专项债券通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）
《天津市财政局规范地方政府专项债券项目管理的通知》	指	《天津市财政局关于进一步规范地方政府专项债券项目管理的通知》（津财债务[2021]64 号）



## 声明

就本法律意见书，本所律师声明：

1、法律意见书中所发表的观点和评价，均是基于对本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及本所律师对我国现行法律、法规、规范性文件以及政府主管部门的有关规定的理解而发表的。

2、本所仅就本期专项债券发行所涉及的法律问题发表法律意见，在本法律意见书中涉及会计、审计、评估等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告进行引述。该引述并不意味着本所律师对其真实性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

3、本所律师向惠民安居公司提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了惠民安居公司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。

4、惠民安居公司保证提供本所律师认为出具本法律意见书所必须的、真实的书面材料。同时，委托方保证上述文件的真实、准确、完整，复印件与原件完全一致。

5、对于本法律意见书重要而又无法独立获得证据支持的事实，本所律师将依照于有关政府部门、惠民安居公司或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本法律意见书仅供惠民安居公司拟申请发行 2025 年天津市政府专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。



## 正文

### 一、项目实施的主体

#### (一) 基本情况

本项目实施主体为天津市惠民安居建设有限公司，统一社会信用代码：91120110780343900N，惠民安居公司营业期限为 2005 年 11 月 28 日至 2050 年 11 月 27 日，公司注册资本 3000 万元人民币，法定代表人为杜以刚，企业类型为有限责任公司，公司注册地为天津市东丽区招远路与环宇道交口东北侧海雅园配套公建一-4-101，经营范围为：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）一般项目：房地产咨询；房地产经纪；物业管理；房地产评估；金属材料销售；建筑材料销售；住房租赁；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁。（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）。

惠民安居公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司	83.33%
2	天津市政通基础设施建设投资有限公司	16.67%

经本所律师查询，天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司的唯一股东为天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会。

天津市政通基础设施建设投资有限公司的唯一股东为天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司，天津市东丽城市基础设施投资集



团有限公司的唯一股东为天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会。

本所律师认为，惠民安居公司系国家出资的企业，具备实施本项目的主体资格。

## 二、本期债券的项目情况

### （一）项目情况

根据本项目的实施方案，项目规模及主要建设内容为：

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园位于跃进路东、实验小学南侧，项目规划用地面积 3.8 万平方米，总建筑面积（含住宅、公建、地库）10.2 万平方米，其中地上建筑面积 7.6 万平方米，地下建筑面积 2.6 万平方米（其中人防面积 12964 平方米），包括 10 栋住宅、两处配套公建、一个地下车库，总套数 737 套。经营性公建面积 6697.58 平方米，非经营性公建 2980 平方米。停车位 374 个，地上 79 个，地库内 295 个。

本项目拟定建设期至 2026 年 6 月 30 日，并于 2026 年 7 月 1 日起进入运营期。

### （二）项目立项情况

2010 年 9 月 2 日，天津市城乡建设和交通委员会作出的《关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房建设投资计划的通知》（建房[2010]761 号），同意本项目实施。

2022 年 9 月 18 日，天津市东丽区住房和建设委员会作出《关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园无可研批复的



说明》。

本所律师认为，本期债券所涉及的项目已经取得了天津市城乡建设和交通委员会的批复，依法履行本项目必要的审批手续，符合国务院的有关规定。

### 三、项目偿债来源及募集资金用途

#### （一）项目偿债来源

根据本项目的《实施方案》，本项目将以共有产权出让收入、商铺出租收入、车位出租收入作为本期债券还本付息的资金来源。

本所律师认为，本项目未来偿债资金来源于共有产权出让收入、商铺出租收入、车位出租收入，偿债来源符合《政府债券发行办法》的规定。

#### （二）募集资金用途

本项目计划总投资合计 55,000.00 万元，建设投资 55,000.00 万元（其中工程费用 42,000.00 万元，工程建设其他费 10,000.00 万元，预备费 3,000.00 万元），无财务费用。考虑到政府专项债券发行，调整后建设期利息为 3,000.18 万元，由建设投资及建设期利息共同构成项目总投资，调整后项目总投资为 58,000.18 万元。

本项目资本金为 14,000.18 万元，占总投资比例 24.14%，项目总投资中拟通过政府发行政府专项债券筹集资金 44,000.00 万元，其中 2023 年已发行 30,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率 3.01%，剩余 14,000.00 万元预计 2025 年发行 10,000.00 万元、2026 年发行 4,000.00 万元，2025 年已发行 4,000.00 万元，债券期限为 10 年，



债券利率 1.86%，本次拟申请发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，期限为 10 年，按照年利率 3.5% 测算，自债券存续期第 3 年开始还本，债券存续期内利息总额 8,628.14 万元，本息合计为 52,628.14 万元。

本所律师认为，本期募集资金用于项目内的工程建设、工程建设其他费用等，募集资金的用途符合《政府债券发行办法》的规定。

#### 四、项目收益与资金自平衡

天津丞明会计师事务所（普通合伙）就本项目作出了《2025 年第八批天津市政府债券东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，经评价后认为“本项目债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。经测算，本项目本息资金覆盖倍数为 1.61，保障系数较高，能够实现项目收益与融资自求平衡”。

本所律师认为，根据天津丞明会计师事务所（普通合伙）就本项目作出的《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本项目能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，融资与收益达能够达到平衡，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》规定的条件要求。

#### 五、中介机构资质

1、天津丞明会计师事务所（普通合伙），系经天津市财政局批准，并经天津市滨海新区市场和质量监督管理局准予设立的普通合伙企业，统一社会信用代码为 911201166974228358，经营范围为审查



企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务;税务咨询;企业管理咨询。

本所律师认为,天津丞明会计师事务所(普通合伙)具备为本期债券对应项目提供服务并出具专业意见的从业资质。

2、天津丞明泓律律师事务所是经天津市司法局批准设立的律师事务所,现持有证号为31120000MD0189277U的《律师事务所执业许可证》,本法律意见书签字律师具有律师执业资格,本所具备为本项目提供法律服务的专业资质。

## 六、结论意见

1、天津市惠民安居建设有限公司系国家出资的企业,具备实施本次项目的主体资格;

2、本项目已经取得了天津市城乡建设和交通委员会的批复,完成项目立项工作;

3、本期债券对应项目资金来源符合《政府债券发行办法》规定;

4、经专业咨询机构测算,本期债券本息资金覆盖率大于1,项目收益与资金能够实现自平衡,符合《发展自求平衡的地方政府专项债券通知》;

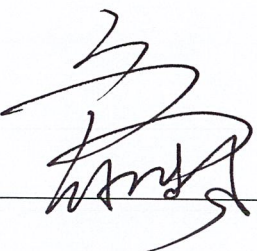
5、为本期债券提供专业咨询意见的会计师事务所、律师事务所具备出具相关报告的专业资质。

(以下无正文)

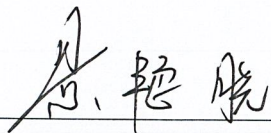


【本页无正文，为《天津丞明泓律律师事务所关于2025年第八批天津市政府债券东丽区（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园）之法律意见书》

签字、盖章页】



经办律师



经办律师



2025 年 9 月 8 日



附件：律师事务所执业证书

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31120000MD0189277U

天津丞明泓律

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  
执业。



发证机关：

天津市司法局

发证日期：

2022年03月09日

No. 7009/175

中华人民共和国司法部监制

