

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所
幼儿园学前教育工程)
法律意见书

天津四方君汇律师事务所
中国·天津
二〇二五年九月



目 录

一、项目实施单位情况.....	4
二、本期债券对应的项目.....	5
(一) 项目概况.....	5
(二) 项目取得的审批情况.....	7
三、项目资金情况.....	8
(一) 项目资金来源.....	8
(二) 项目资金用途.....	8
(三) 项目预期收益与融资平衡安排.....	9
四、中介服务机构.....	11
(一) 财务咨询机构.....	11
(二) 律师事务所.....	11
五、本期债券风险因素.....	12
(一) 利率风险.....	12
(二) 偿付风险.....	12
(三) 自有资金落实到位风险.....	13
(四) 资金挪用风险.....	13
(五) 税务风险.....	13
六、结论意见.....	13

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所
幼儿园学前教育工程)
法律意见书

敬致：中新天津生态城建设局

天津四方君汇律师事务所（下称“本所”）是在中国天津注册的律师事务所，具备从事法律业务的法定资质。本所接受中新天津生态城建设局（下称“贵单位”）的委托，指派李晓娜、马云彤律师（下称“本所律师”）作为贵单位的专项法律顾问，针对题述事项出具本意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》（下称《预算法》）、《中华人民共和国公司法》（下称《公司法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43 号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就贵单位 2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程）（下称“本项目”）专项债券事项，出具本法律意见书，并做如下声明：

1、本意见书仅依据截至其出具日中国大陆地区现时有效的法律、法规、规章及规范性法律文件的规定而出具。

2、本意见书仅针对本次发行有关情况所涉法律问题发表意见，不对本次发行的可偿付性作出任何保证。

3、本意见书仅依据截至其出具日之前已经发生或存在的事实及提供的文件资料之相关信息而出具。项目业主已保证该等文件、资料的真实性、完整性和准确性。对于本意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖项目业主提供的文件、资料、所作的说明、承诺、中介机构的专业报告或意见及相关政府部门出具的文件发表意见。

4、本所不承诺在本法律意见书出具日之后因客观情况或法律及其解释的变更等因素对本法律意见书所产生的影响，不明示或暗示任何超越法律的观点和意见。

5、本意见书，仅针对题述项目法律问题发表意见，并不对其他中介机构所出具的诸如财务报告、会计报表、审计报告、信用评级报告等专业报告发表意见，本法律意见书中需要引用其他中介机构所出具的上述专业报告的结论或涉及到上述专业报告内容的，本所均依赖于上述专业报告；但该等引用并不表明本所律师对上述专业报告的真实性和准确性做出任何明示或默示的判断、确认、保证和承诺。

6、本意见书仅供题述项目使用，不得用作任何其他目的。本所同意将该法律意见书作为本次债券发行必备的法律文件随其他材料一同披露，并承担相应的法律责任。

7、本意见书的任何内容，均应被视为是构成本所所出具法律意见的不可分割之有机组成部分；在阅读、理解、引用本意见书时，任何对本意见书内容的分割均可能导致对本所所出具法律意见的曲解。

8、本意见书仅供发行人为申请本次发行使用，未经本所书面同意，不得他用。本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

一、项目实施单位情况

企业名称：天津生态城公屋建设有限公司

企业地址：天津滨海新区中新生态城动漫中路865号创意大厦6号楼6层

法定代表人：祁荣

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册资本：31950.93万元人民币

统一社会信用代码：911201166974212186

经营范围：一般项目：房地产咨询；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；招投标代理服务；市政设施管理；广告设计、代理；广告发布；广告制作；物业服务评估；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；建筑物清洁服务；住宅水电安装维护服务；电气设备修理；居民日常生活服务；园区管理服务；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；特种设备销售；特种设备出租。

（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：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；工程造价咨询业务；建设工程设计。（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）

本项目实施单位为天津生态城公屋建设有限公司，负责全面统筹本项目的设计、规划、建设实施等工作。

本次专项债券募投项目的主管部门为中新天津生态城建设局，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，主管部门应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付，未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

律师意见：

本项目实施方天津生态城公屋建设有限公司为在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的法人，能独立承担民事责任。

二、本期债券对应的项目

（一）项目概况

中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程包含北岛第一幼儿园精装修及改造、鼓浪水镇幼儿园精装修及改造、远洋生态城84b教育组团幼儿园精装修及改造、新建59地块幼儿园、35地块幼儿园5个项目，本项目预计开工时间为2023年9月，竣工时间为2025年12月。主要建设内容如下：

1、北岛第一幼儿园精装修及改造

北岛第一幼儿园总建筑面积5700平方米。本项目主要进行教学楼内部装修改造工程，包括公共空间、幼儿生活单元、行政管理及

教研用房、公共教学用房等区域。截止目前，该幼儿园精装修及改造正在进行室外施工。截至目前，该幼儿园正在进行室外施工。

2、鼓浪水镇幼儿园精装修及改造

鼓浪水镇幼儿园总建筑面积5850平方米。本项目主要进行教学楼内部装修改造工程，包括公共空间、幼儿生活单元、行政管理及教研用房、公共教学用房等区域。截至目前，该幼儿园正在开展前期调研工作。

3、远洋生态城84b教育组团幼儿园精装修及改造

远洋生态城84b教育组团幼儿园总建筑面积6328平方米。本项目主要进行教学楼内部装修改造工程，包括公共空间、幼儿生活单元、行政管理及教研用房、公共教学用房等区域。截至目前，该幼儿园正在开展前期调研工作。

4、59地块幼儿园

59地块幼儿园总建筑面积4940平方米。主要建设综合楼主体建筑工程，同步建设室外活动场地、道路、绿化、综合管网、围墙、大门等配套工程。截至目前，该幼儿园已完成初步设计，正在优化建设方案。

5、35地块幼儿园

35地块幼儿园总建筑面积6064平方米。主要建设内容包括新建综合楼主体建筑，同步建设室外活动场地、道路、绿化、综合管网、围墙、大门等配套工程。截至目前，该幼儿园已完成主体建设，正在进行精装修施工及室外施工。

本项目专项债券资金不用于投向领域禁止类项目清单中涉及的建设内容。本项目不存在重复申报情况，未将已申报过专项债券资金的其他项目纳入本项目再次申报。

（二）项目取得的审批情况

项目前期立项及工程建设手续齐全，具体相关批复证明文件如下：

表1 项目相关审批表

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程项目建议书的批复	津生经发〔2022〕97号	中新天津生态城经济局	2022-7-1
关于中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程项目可行性研究报告的批复	津生经发〔2022〕98号	中新天津生态城经济局	2022-7-8

经核查，截至本法律意见书出具之日，与本项目相关的批复如下：

2022年7月1日，中新天津生态城经济局下达《关于中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程项目建议书的批复》（津生经发〔2022〕97号）；

2022年7月8日，中新天津生态城经济局下达《关于中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程可行性研究报告的批复》

律师意见：

本项目已获得相关的必要批复文件。

三、项目资金情况

(一) 项目资金来源

项目资金来源包括自筹资金与政府专项债两部分。本项目总投资 13962.10 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内净收益资金流入 24543.00 万元，需偿还的融资本息 6801.00 万元。

根据《2025 年第八批天津政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程）实施方案》，本项目调整后工程概算总投资为 13962.10 万元，自有资金 8962.10 万元；项目拟采用申请地方政府专项债券方式融资 5000.00 万元，其中，2022 年已发行 1000.00 万元，2023 年已发行 3000.00 万元，2025 年拟发行 1000.00 万元。

(1) 2022 年已使用专项债额度 1000.00 万元，使用项目经营收益平衡，债券期限为 15 年，实际利率为 3.09%，每半年付息一次，自 2028 年起分年等额还本。

(2) 2023 年已使用专项债额度 3000.00 万元，使用项目经营收益平衡，债券期限为 15 年，实际利率为 3.04%，每半年付息一次，自 2029 年起分年等额还本。

(3) 2025 年拟发行专项债券 1000.00 万元，使用幼儿园运行收入平衡，期限为 15 年，按中国债券信息网同期国债近期收益率保守预测，暂估专项债券计算利率为 4.00%，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

(二) 项目资金用途

本期债券募集资金专项用于中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程包含北岛第一幼儿园精装修及改造、鼓浪水镇幼儿园精装修及改造、远洋生态城 84b 教育组团幼儿园精装修及改造、新建 59 地块幼儿园、35 地块幼儿园 5 个项目。按照财政部《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）规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（三）项目预期收益与融资平衡安排

根据中一会计师事务所有限责任公司天津分所出具的《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程）财务报告》（津中一所（咨）字【2025】第 019 号）（下称“《财务报告》”），本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过项目建成后幼儿园经营收取保育费实现项目收益与融资自求平衡。

《财务报告》显示，本项目成本主要由以下部分组成：

本项目经营成本费用包括消耗品支出、维修费用、经济管理费用等，均为幼儿园正常运转所需的费用。根据《天津市财政局天津市教育委员会关于制定天津市教育部门公办幼儿园生均公用经费拨款标准的通知》，公立幼儿园属于全额拨款事业单位，按照政府预算“收支两条线”管理办法，项目经营成本由财政预算解决，项目收

入全额作为债券还本付息来源。由于本项目的运营成本已纳入财政预算，项目收入即为净收益。预计到债券存续期结束时，项目净收益将达到 24543 万元。

经测算，当净收益比预测下降5%时，项目收益为23315.85万元，对融资债务本息的覆盖率下降为3.43倍；

当净收益比预测下降10%时，项目收益为22088.70万元，对融资债务本息的覆盖率下降为3.25倍。

考虑到未来存在多种不确定性，预期收益市场风险、利率波动风险等多种因素将可能影响项目收益，从而直接影响到项目相关主体的还本付息能力。

中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程建设项目净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金仍具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果如下：

表2 项目压力测试表

单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益	22088.70	23315.85	24543.00	25770.15	26997.30
2	债券还本付息额	6801.00	6801.00	6801.00	6801.00	6801.00
3	债券本息覆盖率	3.25	3.43	3.61	3.79	3.97

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

律师意见：

募投项目的资金来源为对幼儿园学生教学收取保育费取得收入作为后续资金回笼手段，本项目偿债来源合法。募集的资金用于用于中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程项目，用途合法合规、符合国家产业政策的要求。《财务报告》中项目资金平衡安排符合《地方政府债券发行管理办法》等法律法规或国家、天津市相关政策的规定。

四、中介服务机构

（一）财务咨询机构

中一会计师事务所有限责任公司天津分所出具了编号为津中一所（咨）字【2025】第 019 号《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程）财务报告》。

经本所律师核查，《财务报告》出具机构中一会计师事务所有限责任公司天津分所的营业执照、经办注册会计师执业证书等文件，本所确认该会计师事务所是一家在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司分公司，具备从事审计工作的业务资格，经办注册会计师持有合法的执业证书，中一会计师事务所有限责任公司天津分所及经办注册会计师与贵单位不存在关联关系。

（二）律师事务所

天津四方君汇律师事务所（下称“本所”）现持有天津市司法局颁发的证号为31120000749138562L的《律师事务所执业许可证》，本所经办律师具有律师执业证，并已通过2025年年检。

律师意见：

基于上述，本所律师认为：为本期债券对应项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构及经办人员均具备相应的从业资质，与贵单位不存在关联关系。

五、本期债券风险因素

（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）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现金流入主要通过对幼儿园学生教学收取保育费取得收入等收入项，作为后续资金回笼手段，偿债较有保障，偿付风险低。但是因人口增长缓慢等原因，不排除收入逐年缩减。经检索建设方存在诉讼情况，不排除在债券存续期内存

在债权债务纠纷，且上述种类的收入存在不稳定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（三）自有资金落实到位风险

本项目截至出具本法律意见之前，项目实施方未提供自有资金已落实到位的证明文件，暂无法排除企业自有资金落实无法到位的风险。

（四）资金挪用风险

地方政府专项债券资金使用监管严格，但本项目无法完全排除资金挪用的风险。

（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增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

六、结论意见

基于上述事实，本所律师对本次发行的意见如下：

1. 本期债券对应项目的项目实施方天津生态城公屋建设有限公司是依法设立并有效存续，具有独立法人资格的事业单位法人，且经相关部门审批负责天津市政府债券滨海新区中新天津生态城北岛第一幼儿园等5所幼儿园学前教育工程项目。

2. 本期债券对应的项目已经办理了项目备案、批复等必要的审批手续。

3. 本期债券对应项目的资金来源符合《地方政府债券发行管理办法》的有关规定。经专业机构测算，本期专项债券本息覆盖倍数3.61倍，均可实现现金流完全覆盖，能够实现收益与融资自求平衡。

4. 为本期债券对应项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

5. 项目建设单位及第三方专业机构就本期债券对应项目出具的《财务报告》等信息披露文件完备，形式要件齐全；主要条款符合《地方政府债券发行管理办法》等法律、法规、规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式陆份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页为《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛第一幼儿园等 5 所幼儿园学前教育工程）法律意见书》签署页)



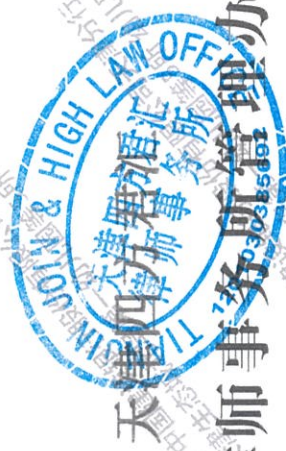
经办律师：李晓娜 李晓娜

马云彤 马云彤

2025 年 9 月 11 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31120000749138562L



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: 天津市司法局

发证日期: 2025年09月05日