

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套
项目)
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	6
二、本期债券对应的项目	8
(一) 项目概况	8
(二) 项目取得的审批情况	8
三、项目资金情况	10
(一) 项目资金来源	10
(二) 项目资金用途	10
(三) 项目预期收益与融资平衡安排	11
四、中介服务机构	14
(一) 财务咨询机构	14
(二) 律师事务所	14
五、本期债券风险因素	15
(一) 利率风险	15
(二) 偿付风险	15
(三) 资金挪用风险	15
(四) 税务风险	16
六、结论意见	17

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区 (天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项 目) 法律意见书

敬致：天津东疆产业服务有限公司

天津四方君汇律师事务所是经中华人民共和国天津市司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。本所接受天津东疆产业服务有限公司（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天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目（下称“本项目”）发行专项债券事项，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做出任何保证。

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：天津东疆产业服务有限公司（曾用名“天津东疆置业有限公司”）

企业地址：天津自贸试验区（东疆综合保税区）延安道127号402

法定代表人：王冠

注册资本：45000万元

统一社会信用代码：91120118MA06LYG1XN

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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；房地产评估；物业管理；住房租赁；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；环境应急治理服务；酒店管理；城市绿化管理；市政设施管理；城市公园管理；园区管理服务；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；机动车充电销售；信息技术咨询服务；会议及展览服务；集贸市场管理服务；环境卫生公共设施安装服务。（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）

本项目实施单位为天津东疆产业服务有限公司，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天津东疆综合保税区工业

和信息化局，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：

本项目实施方天津东疆产业服务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企业法人，能独立承担民事责任。

二、本期债券对应的项目

（一）项目概况

本项目为天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目，已于 2023 年 9 月开工，计划整体竣工时间 2026 年 12 月。项目整体总投资 113300.00 万元，其中，产业园区基础设施部分总投资 31360.83 万元，该部分建设内容为：

1、园区道路及附属工程：包含园区道路场地清理、路基填方、车行道人行道建设、道路及附属设施提升改造。

2、市政管网工程：包含为园区服务的给水、中水、雨污水、电力、通信等配套管网敷设。

3、园区公共服务设备及配套工程：包含园区公共服务设备、公共停车场及其他公共服务配套等。

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、工程建设证明文件如下：

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	发文机关	印发时间
1	关于“天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目”项目建议书的批复	津东疆经改审[2023]9号	天津东疆综合保税区经济改革和运行局	2023.6.15
2	关于“天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目”可行性研究报告的批复	津东疆经改审[2023]11号	天津东疆综合保税区经济改革和运行局	2023.8.9
3	关于天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目一期工程初步设计的批复	津东疆规建初设批[2023]001号	天津东疆综合保税区规划国土和建设管理局	2023.8.25
4	关于调整天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目一期工程初步设计的批复	津东疆规建初设批[2024]004号	天津东疆综合保税区规划国土和建设管理局	2024.9.18
5	关于天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目二期工程初步设计的批复	津东疆规建初设批[2025]001号	天津东疆综合保税区规划国土和建设管理局	2025.2.27

律师意见：

本项目已获得相关的批复文件。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源

项目资金来源包括政府专项债券和自筹资金两部分。项目总投资为31360.83万元，其中自筹资金6360.83万元，约占总投资的20.28%；拟申请地方政府专项债券25000.00万元，约占总投资的79.72%。本期拟申请发行3000.00万元。

2024年已发行天津市政府专项债券（十一期）专项债券9000.00万元，利率2.66%；2025年拟发行专项债券资金3000.00万元，本期拟发行3000.00万元，2026年拟发行专项债券资金13000.00万元，债券期限为30年。按中国债券信息网同期国债近期收益率保守预测，暂定债券利率为4.00%。

2025年拟发行专项债券3000.00万元，可完全覆盖2025年的建设目标。

（二）项目资金用途

本期债券募集资金专项用于天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目。

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天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目，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（天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目）财务评估报告》（津中一所（咨）字【2025】第021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出租收入实现项目收益与融资自求平衡。

根据《2025年第八批天津市政府债券滨海新区（天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目）实施方案》显示，本项目成本包括：管理人员工资与福利成本、相关税费。根据经营成本费用参考相关成本统计资料测算，截至债券存续期结束，预测项目成本共计31227.52万元。

1、管理人员工资与福利成本：本项目预计聘用工作人员 5 人，负责项目日常运营、管理等工作，工资标准为 9.6 万元/人/年，福利费按工资的 10%计算，每五年涨幅 3%，截至债券存续期结束，产业园区基础设施部分的管理人员工资与福利成本为 1024.60 万元。

2、相关税费

相关税费主要包括房产税、增值税、附加税费（城建税、教育费附加及地方教育费附加）及企业所得税。房产税按 12%计取；增值税在扣除进项税（固定资产抵扣）后，分别按适用税率计取；增

值税附加税中，城市维护建设费按 7%计取，教育附加费按 3%计取，地方教育费附加按 2%计取；按企业所得税为项目每年扣减经营成本、折旧费用、摊销费用后利润总额的 25%计取。截至债券存续期结束，产业园区基础设施部分的税费为 30202.92 万元。

经测算，债券存续期项目经营净收益合计约 66413.37 万元。

本项目总投资31360.83万元，按资金筹措及建设计划投入使用。债券存续期内净收益合计66413.37万元，需偿还的融资本息39901.23万元，利息备付率为4.46，偿债备付率为1.66。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，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。本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：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%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净收益	59772.03	63092.70	66413.37	69734.04	73054.71
2	债券还本付息额	39901.23	39901.23	39901.23	39901.23	39901.23
3	债券本息覆盖率	1.50	1.58	1.66	1.75	1.83

经测算，当净收益比预测下降 5%时，项目产业园区基础设施部分收益为 63092.70 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.58 倍。

当净收益比预测下降 10%时，项目产业园区基础设施部分收益为 59772.03 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.50 倍。

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以出租收入、充电桩服务收入等作为后续资金回笼手段，本项目偿债来源合法，暂未发现与本项目相关的重大纠纷。募集的资金用于天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目，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》、《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）等法律法规或国家、天津市相关政策的规定，能够按期实现项目收益并用于偿还债券本息。

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津中一所（咨）字【2025】第 021 号《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目）财务评估报告》。

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2024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项目建成后所产生的运输货类产品收入等收入，作为后续资金回笼手段，偿债较有保障，偿付风险低。但是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）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。

(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东疆产业服务有限公司是依法设立并有效存续，具有独立法人资格的企业法人，且负责天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目。

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、项目实施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。

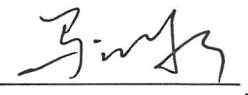
本法律意见书正本一式陆份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

【本页为《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（天津东疆综合保税区创新产业园基础设施配套项目）法律意见书》签署页】



经办律师：李晓娜 

马云彤 

2025 年 9 月 12 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

No. 70146181

中华人民共和国司法部监制