

2022年天津市政府债券(七十八期)  
一北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目  
(调整项目)法律意见书

天津乘云律师事务所

中国·天津

## 目录

一、债券概况 .....	3
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 .....	6
三、项目实施相关主体 .....	7
（一）项目实施单位 .....	7
（二）项目主管部门 .....	8
四、项目资金情况 .....	9
（一）项目资金来源 .....	9
（二）项目资金用途 .....	10
（三）项目预期收益与融资平衡情况 .....	11
1、项目预期收益 .....	11
2、融资还本付息情况 .....	15
（四）压力测试 .....	16
五、中介服务机构 .....	17
（一）财务咨询机构 .....	17
（二）律师事务所 .....	18
六、本期债券风险因素 .....	19
（一）利率风险 .....	19
（二）偿付风险 .....	19
（三）资金挪用风险 .....	19
七、结论建议 .....	20

2022年天津市政府债券(七十八期)  
一北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目  
(调整项目) 法律意见书

致：天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司

天津乘云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。本所接受天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司的委托，指派李昭、迟丹宁律师(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》、《中华人民共和国公司法》、《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)、《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2026年天津市政府专项债券—北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目(调整项目)(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发生或存在的事实及提供的文件资料之相关信息而出具。委托方已保证该等文件、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，本所将依赖委托方提供的文件、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。

基于上述，本所律师根据相关法律法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对项目相关主体提供的有关文件和说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：

### 一、债券概况

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，拟发行政府专项债券 14,000.00 万元，期限为 20 年，分 4 年发行。已发行债券合计 1,000.00 万元。已使用的债券为：2022 年天津市政府专项债券（七十八期）专项债资金 1,000.00 万元，本次拟申请专项债券资金 5000 万元，其中申请调整专项债券资金 1,000.00 万元；2027 年计划发行 4,000.00 万元；2028 年计划发行 4,000.00 万元。

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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2020〕36号）以及《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并专项用于本项目建设，严禁用于其他项目，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。与此同时，项目将按

照《中华人民共和国预算法实施条例》要求，明确债务管理机制，压实债务筹措、支出与偿还的主体责任。

根据《关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（津北辰发改投资〔2025〕17号），项目主要内容：本项目实施北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，涉及天穆片区和刘房子片区，总改造面积约130.64万平方米。其中，天穆片区涉及吴咀村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等5个社区10个老旧小区，改造面积约57.08万平方米；刘房子片区涉及瑞达里居委会、顺通社区、佳园新里社区、井田公寓社区、佳宁里社区、人民家园社区等6个社区14个老旧小区，改造面积约73.56万平方米。改造内容包括老旧小区建筑改造、给排水改造、公共服务及社区配套设施改造、供热设施改造等。本项目建设内容不涉及投向领域禁止类项目清单。

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。

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北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目。

表1 债券概况



债券名称	2026年天津市政府债券北辰区（北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目）	2022年天津市政府专项债券（七十八期）
发行规模（调入资金规模）	4,000.00万元 （RMB：4,000.00万元）	1,000.00万元 （RMB：1,000.00万元）
募集资金用途	募集资金用于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目	用于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目
债券期限	20年	20年
债券利率	固定利率	3.18%
还本付息方式	债券存续期每半年支付利息，从债券存续期第11年开始到第20年每年偿还债券本金的10%。	2033年至2042年每年偿还本金的10%，每半年支付利息。
债券发行方式	本期专项债券通过招标方式发行，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、本期债券对应的项目

### （一）项目概况

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目更新范围内现状老旧小区分属天穆片区和刘房子片区范围内，改造总建筑面积130.64万平方米。

天穆片区东至高峰路，南至文庆道，西至运河东路，北至现状滦水园，总用地面积约153.51公顷，涉及吴嘴村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等5个社区10个老旧小区。该片区改造总建筑面积57.08万平方米，历年来未进行过维修改造。经现场勘察，建筑屋面漏水情况较多，外墙大

部分斑驳，存在较多脱落，路面坑洼情况普遍，配套设施老旧并有大量缺失情况。

刘房子片区东至佳庆道，南邻商业大学，西至辰达路，北至佳宁道，规划总用地面积102.21公顷。涉及瑞达里居委会、顺通社区、佳园新里社区、井田公寓社区、佳宁里社区、人民家园社区等6个社区14个老旧小区。该片区改造总建筑面积73.56万平方米。近几年陆续实施过维修改造，经现场勘察，还存在建筑屋面漏水情况，外墙脱落，还有路面坑洼，部分配套设施老旧和部分缺失情况。

项目建成后，将切实解决天穆片区、刘房子片区小区现存的实际问题，将宜居环境改造工作落实到实项，改善老百姓的生活环境，同时改善城市面貌。项目是重要的民生工程 and 民心工程。

（二）项目取得的审批情况

表2 项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建设书的批复》	津北辰发改投资（2025）16号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.04.28
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	津北辰发改投资（2025）17号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.05.06
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目井田公寓社区1-5号楼初步设计的批复》	津北辰发改投资（2025）59号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.11.17



《关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目瑞达里、瑞顺小区、瑞通小区初步设计的批复》	津北辰发改投资 (2026) 5号	天津市北辰 区发展和改 革委员会	2026.2.6
---	----------------------	------------------------	----------

### 律师意见：

本项目已取得相关的批复文件。

## 三、项目实施相关主体

### (一) 项目实施单位

本项目实施单位为天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司。根据本所律师通过国家企业信用信息公示系统查询，天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司基本信息如下：

法定代表人：唐琳；

设立时间：2024-03-06；

统一社会信用代码：91120113MA82BFQ50B；

注册资本：10000万元；

注册机构办公地址：天津市北辰区北仓镇京津路西侧北辰大厦C座14层；

经营范围：一般项目：园区管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；规划设计管理；市场营销策划；咨询策划服务；物业管理；市政设施管理；城市绿化管理；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；酒店管理；养老服务；土地整治服务；土地使用权租赁；会议及展览服务；创业空间服务；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；柜台、摊位出租；商务代理代办

服务；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售。（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。（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）。

天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司有两方股东，分别为天津市北辰区人民政府国有资产监督管理委员会和天津辰昌建设工程管理有限公司，持股比例分别为51%和49%。经查询天津辰昌建设工程管理有限公司股权结构，其股东为天津市北辰城市基础设施建设投资有限责任公司，持股比例为100%。天津市北辰城市基础设施建设投资有限责任公司股东为天津辰融投资控股有限公司，持股比例为100%。天津辰融投资控股有限公司股东为天津市北辰区人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为100%。可见，天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司为国有企业。

## （二）项目主管部门

本项目主管部门为天津市北辰区住房和建设委员会，是天津市北辰区人民政府工作部门。

**律师意见：**

本所律师认为天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司为依法设立并有效存续的国有有限责任公司，能独立承担民事责任。天津市北辰区住房和建设委员会，是天津市北辰区人民政府工作部门，负责督促项目单位加快项目建设进度，提高专项债券资金使用效益，组织做好项目专项债券资金的绩效评价、跟踪检查、信息公开等。加强对专项债券项目和资金使用的监管，确保债券资金依法合规使用，及时反馈项目进度和资金使用情况，主动接受监管、审计等部门的监督检查。加强对项目运营的监管，督促指导项目单位深挖项目潜力，更好地提高运营效益，确保项目收益“颗粒归仓”，及时足额偿还专项债券本息。

#### 四、项目资金情况

##### （一）项目资金来源

根据项目可行性研究报告的批复，北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目总投资51,544.27万元，其中工程费用为41,683.03万元，工程建设其他费用（二类费用）3,170.02万元，基本预备费3,588.24万元。批复的项目总投资含建设期利息3,102.98万元，本次测算过程建设期利息调整为766.80万元，调整后项目总投资为49,208.09万元，作为本期债券测算项目总投资。

本项目总投资额为49,208.09万元，其中自筹资金35,208.09万元，计划使用政府专项债券资金14,000万元。项目



建设内容不涉及禁止类项目清单，不存在禁止类项目清单中涉及的建设内容使用专项债券资金的情况。

表3 项目资金来源表(单位：万元)

项目名称	项目总投资	计划使用自有资金	计划使用债券资金	本次申请债券资金	其中：本次申请调整债券资金
北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目	49,208.09	35,208.09	14,000.00	5,000.00	1,000.00

本项目投资计划安排为：2025年已投入资金1,000.00万元，其中已使用2022年天津市政府专项债券（七十八期）调入债券资金发行1,000.00万元；2026年投入资金14,462.43万元，其中自筹资金9,462.43万元，专项债券资金5,000.00万元（其中申请调整专项债券资金1,000.00万元）；2027年投入资金14,462.43万元，其中自筹资金10,462.43万元，专项债券资金4,000.00万元；2028年投入资金 12,052.02万元，其中自筹资金8,052.02万元，专项债券资金4,000.00万元；2029年投入资金7,231.21万元，其中自筹资金7,231.21万元。具体明细如下：

表4 项目投资计划及建设期资金筹措表(单位：万元)

项目名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	总计	比例
总投资	1,000.00	14,462.43	14,462.43	12,052.02	7,231.21	49,208.09	100%
自筹资金		9,462.43	10,462.43	8,052.02	7,231.21	35,208.09	71.55%
专项债券	1,000.00	5,000.00	4,000.00	4,000.00		14,000.00	28.45%

## （二）项目资金用途

本期债券募集资金专项用于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目。

### （三）项目预期收益与融资平衡情况

#### 1、项目预期收益

##### （1）项目收入

本项目预期收入主要包括停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入和广告收入。本项目计划于2029年进入运营期，预计在债券存续期内可实现项目收入合计39,332.21万元，具体如下：

##### ①停车收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目改造完成后老旧小区停车数量共5705个，根据项目小区目前收费调研结果为单价60-80元/月，本项目综合考虑本次改造情况，项目整体收费情况，按70元/月计算，进入运营期的第一年出租率按照60%计算，此后每年出租率按照95%计算。

经测算，项目计算期内老旧小区停车收入8,937.47万元。

##### ②充电桩收入

根据《市发展改革委关于电动汽车用电价格和充换电服务费有关问题通知》第三条的规定，充换电服务费标准为1元/千瓦时测算。根据项目小区周边调研情况，本项目新能源车充电服务费进行适当下浮，取0.8元/千瓦时，两轮电动车充电服务费取0.25元/小时。

项目改造完成后，老旧小区新增新能源充电桩88个，两轮电动车充电桩720个。新增新能源充电桩预计每个每天充电3次，每次充电量约40千瓦时，进入运营期的第一年使用率按照60%计算，此后每年整体充电桩使用率约80%。两轮电动车充电桩每个充电时长约16.8小时，进入运营期的第一年使用率按照 50%计算，此后每年整体使用率约75%。经测算，项目计算期内充电桩收入6,499.94万元。

#### ③社区配套服务设施出租收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，改造范围包括天穆社区综合服务站改造3000m<sup>2</sup>、刘房子社区综合服务站2759m<sup>2</sup>、刘房子老年服务站420m<sup>2</sup>，项目改造完成后共计6179m<sup>2</sup>社区公共配套可实现对外出租。根据调研数据，周边物业底商对外出租价格为2.3-3.2元/m<sup>2</sup>/天，本项目为社区内底商，进行适当下浮保守估计取1.5元/m<sup>2</sup>/天。进入运营期的第一年出租率按照50%计算，此后每年整体出租率约90%。

经测算，项目计算期内社区配套服务设施出租收入为6,766.00万元。

#### ④广告收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目老旧小区经提升改造后将在小区内设置楼栋广告牌和小区内电子显示屏，本项目提升改造的24个老旧小区共涉及450个楼门，每个楼门设置3个广告牌，共计设置



1350个门栋广告位；24个老旧小区每个小区设置3个电子显示屏，共计72个电子显示屏；每个小区出入口道闸设置1个大型广告位，共24个广告位。

基于市场公开信息的数据，项目周边区域社区立牌广告市场价为400-600元/月/块，社区电子广告市场价为2000-4000元/月/块，充分考虑市场水平和物业运营实际情况，依据谨慎性原则，本项目楼栋广告收费标准暂按400元/月/块估算，社区电子广告按2000元/月/块估算，出入口道闸广告按2000元/月/块估算。进入运营期的第一年出租率按照50%计算，此后每年整体出租率约100%。

经测算，项目计算期内社区广告收入合计为17,128.80万元。

## (2) 项目成本

本项目建成后，主要的成本项目包括停车运营成本、出租物业及广告部分运营成本、修理费、营销管理费及相关税费。经测算，截至债券存续期结束，项目预测成本为 6,412.15万元，具体如下：

①停车运营成本。预计为3名管理人员，职工工资、福利费按员工60,000元/人/年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。

经测算，项目存续期停车运营成本合计489.63万元。

②出租物业及广告部分运营成本。预计为5名管理人员，职工工资、福利费按员工60,000元/人/年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。

经测算，项目存续期出租物业及广告部分运营成本合计979.33万元。

③修理费包括充电桩维修费用、社区配套服务设施维修费用、广告牌维修费用。修理费包括小修费用和大修费用。充电桩小修费用按充电桩固定资产原值的1%计算；充电桩大修费用运营期满每10年进行一次，按充电桩固定资产原值的20%计算。社区配套服务设施小修费用按社区配套服务设施面积每20元/m<sup>2</sup>计算，社区配套服务设施大修费用运营期满每10年进行一次，按社区配套服务设施面积每200元/m<sup>2</sup>计算。广告牌小修费用按广告牌固定资产原值的1%计算；广告牌大修费用运营期满每10年进行一次，按广告牌固定资产原值的20%计算。项目运营期第一年按7个月计算。

经测算，项目存续期维修费用成本合计1,849.83万元。

④营销管理费：营销费用按照每年50万元计算。管理费用预计为5名管理人员，职工工资、福利费按员工96,000元/人/年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。

经测算，项目存续期营销管理费用成本合计计1,815.30万元。

⑤项目建构筑物、设备的折旧年限为30年，残值率为5%。固定资产原值由固定资产投资内的第一部分工程费用、预备费用、建设期利息及第二部分其它建设费用的50%组成。

⑥税金及附加：充电桩运营业务的增值税税率13%；建筑安装工程 9%；服务行业(停车、物业、广告)税费6%。

经测算，项目存续期税金合计 1,278.06 万元。

(3) 项目净收益

截至债券存续期结束，项目预测净收益为32,920.06万元。

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。本项目汇总资金覆盖倍数为1.59。

2、融资还本付息情况

2026年拟申请专项债券资金5000万元，其中：本次申请调整专项债券资金1000万元。

本次计划新增发行债券4,000.00万元，期限20年，在债券存续期每半年支付债券利息，从债券存续期第11年开始到第20年每年偿还债券本金的10.00%。

调整资金拟使用2022年天津市政府专项债券（七十八期）调入债券资金1,000.00万元，期限16年（2042年到期），每半年支付利息，2033年至2042年每年偿还本金的10%。

运营期共偿还本息 20,715.20 万元，收益覆盖本息倍数为 1.59，详见表5。

表5 债券本息计划表(单位：万元)

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
----	--------	--------	--------	--------	------	------



2025		1,000.00		1,000.00	3.18%	15.90
2026	1,000.00	5,000.00		6,000.00	3.18%/3.2%	111.70
2027	6,000.00	4,000.00	-	10,000.00	3.18%/3.2%	255.60
2028	10,000.00	4,000.00	-	14,000.00	3.18%/3.2%	383.60
2029	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2030	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2031	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2032	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2033	14,000.00		200.00	13,800.00	3.18%/3.2%	444.42
2034	13,800.00		200.00	13,600.00	3.18%/3.2%	438.06
2035	13,600.00		200.00	13,400.00	3.18%/3.2%	431.70
2036	13,400.00		200.00	13,200.00	3.18%/3.2%	425.34
2037	13,200.00		600.00	12,600.00	3.18%/3.2%	412.58
2038	12,600.00		1,000.00	11,600.00	3.18%/3.2%	387.02
2039	11,600.00		1,400.00	10,200.00	3.18%/3.2%	348.66
2040	10,200.00		1,400.00	8,800.00	3.18%/3.2%	303.90
2041	8,800.00		1,400.00	7,400.00	3.18%/3.2%	259.14
2042	7,400.00		1,400.00	6,000.00	3.18%/3.2%	214.38
2043	6,000.00		1,200.00	4,800.00	3.18%/3.2%	172.80
2044	4,800.00		1,200.00	3,600.00	3.18%/3.2%	134.40
2045	3,600.00		1,200.00	2,400.00	3.18%/3.2%	96.00
2046	2,400.00		1,200.00	1,200.00	3.18%/3.2%	57.60
2047	1,200.00		800.00	400.00	3.18%/3.2%	25.60
2048	400.00		400.00	-	3.18%/3.2%	6.40
合计	210,000.00	14,000.00	14,000.00	210,000.00		6,715.20

#### （四）压力测试

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实施主体的还本付息能力。当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，本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。压力测试见下表：

表6 压力测试表

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%
经营净收益（万元）	29,628.05	31,274.06	32,920.06	34,566.06	36,212.07
债券还本付息额（万元）	20,715.20	20,715.20	20,715.20	20,715.20	20,715.20
债券本息覆盖率	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

#### 律师意见：

本项目以停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入、广告收入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。募集的资金用于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，用途合法合规、符合国家产业政策的要求。《财务评估报告》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。

### 五、中介服务机构

#### （一）财务咨询机构

天津广信会计师事务所（特殊普通合伙）针对本项目出具了字号为津广信咨询(2026)第 号《财务评估报告》，经本所律师核查《财务评估报告》出具机构天津广信会计师事务所（特殊普通合伙）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事务所，并于2026年3月3日取得天津市财政局批复（津财准〔2026〕5号），由有限责任公司制转制为特殊普通合伙制会计师事务所，转制后名称变更为天津广信会计师事务所（特殊普通合伙），组织形式相应变更为特殊普通合伙。具备从事审计、财务咨询工作的业务资格，经办注册会计师持有合法的执业证书，天津广信会计师事务所（特殊普通合伙）及经办注册会计师与天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司不存在关联关系。

## （二）律师事务所

天津乘云律师事务所(下称“本所”)是经天津市司法局批准成立的一家专业化综合性律师事务所，本所经办律师依法合规开展业务，律师年度考核结果均为称职；本所严格按照司法局等相关部门要求规范律师执业行为，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，与天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司不存在关联关系。

## 六、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

本期债券偿付资金主要来自于项目建成后停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入和广告收入，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

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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2020〕36号）以及《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并专项用于本项

目建设，严禁用于其他项目，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。但本项目无法完全排除资金挪用的风险。

## 七、结论建议

(一)本期债券对应项目的项目实施方天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司是依法设立并有效存续的国有有限责任公司，能独立承担民事责任。天津市北辰区住房和建设委员会，是天津市北辰区人民政府工作部门，是本项目主管部门。

(二)本期债券对应的项目已经取得必要的审批手续。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

(六)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《财务评估报告》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）

(本页为签字页，无正文)

经办律师：  迟丹宁

天津乘云律师事务所  
二〇二六年四月二十二日

