

2023 年天津市政府债券（十八期）天津市政府债券南开区
-南大附中地下停车场项目（调整项目）法律意见书

天津宏丰律师事务所
Hongfeng Law Firm



目 录

引 言 - 2 -

正 文 - 5 -

第一部分 项目概况 - 5 -

第二部分 项目资金来源及用途 - 7 -

第三部分 项目预期收益与融资平衡安排 - 9 -

第四部分 中介服务机构 - 10 -

第五部分 结论性意见 - 11 -

2023 年天津市政府债券（十八期）天津市政府债券南开区
-南大附中地下停车场项目（调整项目）法律意见书

致：天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司

引 言

天津宏丰律师事务所（以下称“本所”）接受天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司（以下称“贵公司”或“凯兴智慧公司”）的委托，就天津市南开区南大附中地下停车场项目进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《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》（国发[2014]43 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与使用本期债券资金的项目的概况及其资金来源、资金投入情况有关

的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，南开区使用本期债券资金的项目为南大附中地下停车场项目（以下称“南大附中地下停车场项目”）。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

- （1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；
- （2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；
- （3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；
- （4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；
- （5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；
- （6）贵机构指定或委托第三方单位直接向本所律师提供材料的，视为贵机构提供。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此作出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对南大附中地下停车场项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及南大附中地下停车场项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资信息披露所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

第一部分 项目概况

南开区使用本期债券资金的项目为天津市南开区南大附中地下停车场项目（以下称“南大附中地下停车场项目”）。根据本所收到的文件，截至本法律意见出具之日，南大附中地下停车场项目具体情况如下：

一、实施主体

根据本所收到的材料，南大附中地下停车场项目的实施主体为天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司，根据天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司的营业执照和国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

统一社会信用代码	91120104MA0790MY0J	机构类型	有限责任公司
法定代表人	邓金晖	住所	天津市南开区红日南路 59 号
注册资本	9098 万人民币	成立日期	2021 年 02 月 24
登记机关	天津市南开区市场监督管理 局	登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	许可项目：各类工程建设活动。（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）。		
股东	天津市凯兴房地产开发有限公司（持股 54.96%）		
	国开基础设施基金有限公司（持股 45.04%）		

经核查，天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司的股东为天津市凯兴房地产开发有限公司，国开基础设施基金有限公司。天津市凯兴房地产开发有限公司是天津南开城市

服务国有资本投资运营有限公司的全资子公司，天津南开城市服务国有资本投资运营有限公司是天津市南开区人民政府国有资产监督管理委员会全资投资的公司，国开基础设施基金有限公司是国家开发银行的独资公司。可见天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司是隶属于天津市南开区的国有企业。

综上，天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，能独立承担民事责任，具备组织实施上述项目的主体资格。

二、项目概况

1、项目概况

根据项目相关批复文件，南大附中地下停车场项目建设地点位于天津市南开区鞍山西道与南体路交口南大附中院内，主要建设内容包括：拟新建地下停车场，共3层。主要包括平层停车库、平面移动类立体车库、非机动车停车库、人防工程和配套设备用房等，恢复南大附中运动操场及观礼台，新建地下车库出入口。项目占地面积24963.4平方米，拟新建总建筑面积39280平方米，其中地上建筑面积3180平方米，地下建筑面积36100平方米。项目共设置机动车停车位1911个，均为地下车位，其中平层停车位411个，自动停车位1500个。

2、项目审批

经核查，截至本法律意见书出具之日，与南大附中地下停车场项目相关的批复如下：

根据《建设用地规划许可证》（编号：2017南开地证001），南大附中地下停车场项目符合城乡规划要求。

根据《南大附中地下停车场项目节能报告》（项目编号：建科能评[217]10号），南大附中地下停车场项目已具有节能报告。

根据《建设工程规划许可证》（证书编号：2018南开建证0019），南大附中地下停车场项目建设符合国土空间规划和用途管制要求。

根据《天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司南大附中地下停车场项目项目建议书的批复》（南开审批投字[2021]25号），明确了项目建设地点、主要建设内容、项目投资金额及资金来源。

根据《不动产权证书》（津（2021）南开区不动产权第7428162号，津（2021）南开

区不动产权第 7428158 号），天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司已取得南开区南体路西侧地下空间（A 地块、B 地块）国有建设用地使用权，可在南大附中地下建设停车场项目。

根据《天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司南大附中地下停车场项目可行性研究报告的批复》（南开审批投字[2022]11 号），同意了项目可行性研究报告，明确了项目建设地点、主要建设内容、项目投资金额及资金来源。

根据《关于〈关于南大附中地下停车场项目审批手续更名的请示〉的复函》，天津市规划和自然资源局同意天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司关于建设用地规划许可证（编号：2017 南开地证 0010）和《建设工程规划许可证》（证书编号：2018 南开建证 0019）等内容更名的请示。

根据《关于天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司南大附中地下停车场项目初步设计的批复》（南开审批投字[2022]14 号），同意了项目初步设计，明确了项目选址、项目主要建设内容及规模、项目投资金额及资金来源。

根据《建筑工程施工许可证》（编号：1201042022112303171），南大附中地下停车场项目符合施工条件，准予施工。

综上所述，本所律师认为，南大附中地下停车场项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域，已取得当前现状下的批复，有建设资金需求，项目应随建设进度及时完善相关审批或备案手续。

第二部分 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据《关于天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司南大附中地下停车场项目初步设计的批复》，项目核定总概算 39,082.03 万元。根据北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中名国成会计师事务所”）出具的《2026 年第 N 批天津市政府债券南开区（南大附中地下停车场项目）财务报告》（以下简称《财务报告》），测算

调整后的总投资为 35,082.00 万元。

根据本所已经收到的材料和信息，南大附中地下停车场项目的资金来源渠道包括自筹资金即资本金 9,237.00 万元（含国开基础设施基金投资）和地方政府专项债券 25,845.00 万元。

南大附中地下停车场项目拟使用地方政府专项债券情况如下：计划使用地方政府专项债券资金总规模为 25,845.00 万元，其中 2022 年度已发行政府专项债券资金 12,000.00 万元，2024 年度已发行政府专项债券资金 4,000.00 万元，2025 年度已发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，2026 年度计划申请政府专项债券 6,845.00 万元，其中拟从 2023 年第四批天津市政府债券南开区天津市南开区低碳智慧供热节能改造一期工程项目已发行的政府专项债券资金中调整使用 3,845.00 万元，本期计划新增政府专项债券资金 3,000.00 万元。

二、调整项目债券情况

根据《2023 年第四批天津市政府债券南开区（天津市南开区低碳智慧供热节能改造一期工程）实施方案》和《2023 年第四批天津市政府债券发行结果公告》，天津市南开区低碳智慧供热节能改造一期工程计划使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，2023 年 3 月 28 日在 2023 年天津市政府专项债券（十八期）中实际发行 10,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.10%，债券到期日 2038 年 3 月 29 日，付息频率 6 月/次。

为提高地方政府专项债券资金使用效率，将天津市南开区低碳智慧供热节能改造一期工程上述政府专项债券资金中的 3,845.00 万元调整至南大附中地下停车场项目。

根据《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法〉（试行）的通知》（财预〔2018〕209 号）和《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110 号），地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，应按规定编制拟调整项目融资平衡方案、财务评估报告书、法律意见书，经同级政府同意后，及时报送省级财政部门，经报省级政府批准并报财政部备案、同时在指定网站发布调整公告。基于前述，天津市南开区低碳智慧供热节能改造一期工程的政府专项债券资金部分调整给南大附中地下停车场项目使用，应按规定办理政府专项债券资金用途调整相关审批及备案等手续。

三、资金用途

南大附中地下停车场项目所融资金将用于天津市南开区南大附中地下停车场项目，主要建设内容包括平层停车库、平面移动类立体车库、非机动车停车库、人防工程和配套设备用房等，恢复南大附中运动操场及观礼台，新建地下车库出入口。

综上所述，南大附中地下停车场项目的资金来源渠道包括自筹资金和政府专项债券，本期债券所融资金将用于天津市南开区南大附中地下停车场项目，主要建设内容包括平层停车库、平面移动类立体车库、非机动车停车库、人防工程和配套设备用房等，恢复南大附中运动操场及观礼台，新建地下车库出入口。

第三部分 项目预期收益与融资平衡安排

南大附中地下停车场项目的偿债资金来源为地下停车场收入、充电桩收入、广告收入。根据南开区有关部门的说明，前述偿债收入目前不存在任何抵押、质押或其他权利限制情况，不存在法律纠纷。

根据北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《财务报告》，南大地下停车场项目的预期收益和融资平衡情况为：“本项目拟发行债券 25,845 万元，债券期限为三十年。本项目发行债券额度拟分配情况如下：2022 年已发行 12,000 万元，2024 年已发行 4,000 万元，2025 年已发行 3,000 万元，2026 年计划发行 6,845.00 万元。通过中国债券信息网查询，2024 年 30 年期天津市政府债券票面价格未超过 4%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按计算利率 4.00%进行测算，2022 年度已发行债券利率按照实际发行利率 3.33%计算，2024 年度已发行债券利率按照实际发行利率 2.32%计算，2025 年度已发行债券利率按照实际发行利率 2.54%计算。2026 年度拟从 2023 年第四批天津市政府债券南开区（天津市南开区低碳智慧供热节能改造一期工程项目）已发行的政府专项债券资金中申请调用 3,845.00 万元债券利率按照实际发行利率 3.10%计算。”

本项目于 2027 年开始偿还债券本金，2056 年债券本金偿还完毕。本项目债券存续期内净收益 61,156.74 万元，经营期需偿还的融资本息 50,529.22 万元。本项目债券本

息资金覆盖倍数=项目收益/经营期需偿还的融资本息。本项目资金覆盖倍数为 1.21。中名国成会计师事务所对南大附中地下停车场项目收益与融资自求平衡的压力测试结果为“当经营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”。

综合上述，本所律师认为，南大附中地下停车场项目偿债资金来源为地下停车场收入、充电桩收入、广告收入，在会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，南大附中地下停车场项目预期收益可覆盖融资本息，项目融资平衡方案满足政府专项债券相关规范性文件关于项目预期收益与融资自求平衡的要求。

第四部分 中介服务机构

一、财务顾问及其财务报告

天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司委托北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对南大附中地下停车场项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务报告。

1. 财务评价机构

根据中名国成会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，该会计师事务所为在北京市东城区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为 91110101MA01Y01N85，成立日期为 2020 年 12 月 10 日，经营范围为“许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；商务代理代办服务；招投标代理服务；政府采购代理服务。（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）

活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”登记状态为存续（在营、开业、在册）。

综合上述，本所律师认为，中名国成会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙企业，具备为南大附中地下停车场项目出具项目预期收益与融资自求平衡财务报告的资质。

2. 财务报告

中名国成会计师事务所出具《财务报告》，总体评估认为“基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以地下停车场收入、充电桩收入、广告收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

二、法律顾问及法律意见书

天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司委托本所作为其法律顾问针对南大地下停车场项目概况及其资金来源、资金投入进行分析并出具法律意见书。本所系经天津市司法局批准设立的律师事务所，现持有天津市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31120000700470695K。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述，本所律师认为，天津宏丰律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为南大附中地下停车场项目进行法律分析并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

第五部分 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1、南大附中地下停车场项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域，项目已取得其当前建设状态下的批复，有建设资金需求，后续应随项目进展及时办理相应审批手续。

2、南大附中地下停车场项目的资金来源渠道包括自筹资金和政府专项债券，本期债券所融资金将用于天津市南开区南大附中地下停车场项目，主要建设内容包括平层停车库、平面移动类立体车库、非机动车停车库、人防工程和配套设备用房等，恢复南大附中运动操场及观礼台，新建地下车库出入口。

3、南大附中地下停车场项目的偿债资金来源为地下停车场收入、充电桩收入、广告收入，在会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，南大附中地下停车场项目的预期收益可覆盖融资本息，项目融资平衡方案符合政府债券相关规范性文件关于项目收益与融资自求平衡的要求。

4、为南大附中地下停车场项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2026 年 5 月 28 日出具，正本一式六份，天津市凯兴智慧城市建设发展有限公司执五份，本所执一份，无副本。

天津宏丰律师事务所

经办律师：



王重阳

2026 年 5 月 28 日

