



(2026) 广东百润意字第 058 号

关于
深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程
之
法律意见书

广东百润律师事务所

GUANGDONG BAIRUN LAW FIRM

445302001336



地址：广东省云浮市天平路 25 号二、三楼

电话：86-0766-8460111

关于

深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程之

法律意见书

致：云浮市云城区财政局

广东百润律师事务所是经中华人民共和国广东省司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国相关法律问题出具法律意见。

本所接受云浮市云城区财政局的委托，就云浮市云城区财政局在对云浮市云城区园区投资建设有限公司“深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程”专项债券有关前期准备工作的有关事宜，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》《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》《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称.....	4
声 明.....	6
正 文.....	7
一、 本期债券发行项目的组织实施机构.....	7
二、 本次投资项目情况.....	7
三、 预期偿债资金来源.....	8
四、 融资自求平衡情况.....	10
（一） 《募投报告》.....	11
（二） 《项目收益与融资自求平衡测算评价报告》.....	12
五、 中介机构及相关文件.....	12
（一） 会计师事务所.....	13
（二） 律师事务所.....	13
六、 结论性意见.....	13
七、 风险提示.....	13
签章页.....	15

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2026) 广东百润意字第 058 号《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程之法律意见书》
本所、百润所	指	广东百润律师事务所
本所律师	指	叶木全律师、谭晓娴律师
发行人、省政府	指	广东省人民政府
本次债券	指	
本次准备工作	指	云浮市云城区财政局为本次债券发行之前期准备工作
成长会计师事务所	指	深圳成长会计师事务所（普通合伙）
《项目收益与融资自求平衡测算评价报告》	指	成长会计师事务所出具的《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程项目收益与融资自求平衡测算评价报告》
《第三方事前绩效评估报告》	指	成长会计师事务所出具的《2026 年广东省政府专项债券深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程第三方事前绩效评估报告》
云城区	指	云浮市云城区
《募投报告》	指	《深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程募投报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
国发(2014)43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库(2015)83 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》

财预(2015)225号文	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预(2016)155号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预(2017)89号文	指	《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(2018)34号文	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库(2018)72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《预算法》、财预(2017)89号文等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。
2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
3. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与云浮市云城区财政局签署的合同要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。
4. 云浮市云城区财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。
5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、云浮市云城区财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。
6. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。
7. 本法律意见书仅供云浮市云城区财政局本次对深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。
8. 本法律意见书的部分内容，是根据成长会计师事务所报告出具，如成长会计师事务所报告后续有调整，以会计师事务所调整后出具的报告为准。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本期债券发行项目的组织实施机构

1. 本期债券项目实施单位为云浮市云城区园区投资建设有限公司，其主体资格情况根据《营业执照》知道，该单位基本信息如下：

统一社会信用代码	91445302MADN72DC63
名称	云浮市云城区园区投资建设有限公司
机构地址	云浮市云城区兴云西路 247 号一至三层
法定代表人	钟启云
机构性质	有限责任公司(国有独资)
登记机关	云浮市云城区市场监督管理局

2. 资产持有单位为：云浮市振云矿产有限公司

3. 项目主管单位为：云浮市云城区国有资产管理中心

深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程建设完成形成资产后，云浮市云城区园区投资建设有限公司为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

本所律师认为：云浮市云城区园区投资建设有限公司设立符合相关规定，目前有效存续，有权作为本项目的实施单位。

二、本次投资项目情况

项目名称	深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程
项目单位	云浮市云城区园区投资建设有限公司
项目总投资	113,245.24 万元
项目建设内容	项目用地总面积约191893.33平方米，建设内容包括综合交通枢纽及配套道路两部分，其中综合交通枢纽包含站前广场、社会停车场、网约车及出租车换乘车场、旅游集散中心、公交大巴一体化车场等；配套道路包含站西路、站东路、站南路。
项目计划建设工期	2026 年 8 月 - 2027 年 8 月
项目获批情况	2026 年 4 月 28 日，取得云浮市发展和改革局出具《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程项目可行性研究报告的批复》（云发改投审[2026]14 号）；

2026年4月21日，取得云浮市住房和城乡建设局出具《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程社会稳定风险评估报告》审查的复函；
2026年4月4日，取得云浮市人民政府国有资产监督管理委员会关于审定《深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程项目实施方案》的请示（云国资[2026]11号）。

本所律师认为：云浮市云城区园区投资建设有限公司“深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程”经相关部门批准同意项目实施，有权作为本项目的实施单位。

三、预期偿债资金来源

根据《收益与融资自求平衡测算评价报告》可以知道，该项目建成正式运营后，项目主要收入包括物业管理费收入、停车收入、充电桩运营收入、广告牌收入、5G微基站出租收入、无人售卖机出租收入、管网运维费、移动商铺收入、配套土地出让收入等。

（1）物业管理费收入

为配套商业租户提供优质业务物业服务等收取相应费用，项目出租面积约6400平方米（集散中心面积为8000方，按80%出租考虑），目前云浮尚无相关物业收费标准，目前一般商业物业管理费标准在10-20元/平方米/月，考虑项目特点，按20元/平方米/月进行收费（价格每三年增长10%），收入按照首年70%，次年80%，第三年及以后95%。

（2）停车收入

项目将配套停车位约为440个，根据《关于云城区道路停车泊位收费标准问题的批复》云城区停车收费每日最高限价为24元。但根据《云浮市云城区机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（云发改价格〔2024〕6号）具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施机动车停放服务收费实行政府指导价或政府定价管理，具体价格管理形式由市发展改革局确定。本项目属于城市公共交通枢纽（换乘）站以及机场、车站、码头、口岸等交通场站配套停车设施；价格与一般城市停车位收费有所不同；结合项目情况适当上浮，暂按40元/天考虑，收入按照首年60%，次年按照80%，第三年及以后95%。

（3）充电桩运营收入

根据市场调研情况目前的直流充电桩的发展规模较大，头部的运营商表现较强，广汽能源的充电桩平均充电超过6500度。相关数据显示，标杆级优质点位：单桩单日充电次数可达30-50次，如兰州中川机场充电站（42次/日）、上海道路直流桩峰值（近50次/4桩≈12.5次/桩）。这类点位通常具备：地理位置优越（机场、交通枢纽）、设备功率高（120kW

以上)、服务稳定可靠。斯拉超充达到 7.5 次/日, 被行业视为优秀水平。

本项目共设 100 个充电桩, 根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府(2018)46 号)规定自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh, 项目充电及服务费按取 1.2 元/kwh (含电费), 当前市场主流纯电新能源车所搭载电池容量在 70-110 度之间, 假设电池余量为 20%, 则充满电一次需要 56-88 度电, 按 60 度电考虑, 平均按单个充电桩每天使用 5 次计, 每个充电桩每天收入约 360 元, 首年负荷率按 70%, 后续每年按 95%考虑。

(4) 广告牌收入

主要为小型广告牌(路灯广告牌、一般广告牌、道闸广告牌)及大型广告牌, 计划设置小型 100 个广告牌, 目前中小型广告牌市场价格为 300-2000 元/一月(本项目广告招租信息较少, 参考相邻城市肇庆户外广告市场价), 本项目高铁枢纽内的广告牌, 人流量及曝光率较高, 因此每个广告牌按 25000 元/个/年考虑(参考湛江北站广告牌出租价格 3 万元/年)。

(5) 灯杆 5G 微基站出租收入

智慧灯杆建成后可以租赁给运营商挂载 5G 微基站, 本项目设置 10 处智慧灯杆, 每个智慧灯杆按照 3 家运营商挂载, 收入按 2 万元/年, 项目运营首年出租率按 50%、第二年及以后按照 90%考虑。

(6) 无人售卖机场地出租收入

项目区域计划设置 10 套无人售卖机, 经过调研一般无人售卖机日销量在 100-1000 元/日不等(行业平均水平约 350 元/日), 销售额与设备处在地段及人流量关系度较高, 本项目为高铁枢纽人流量较大收入将有所提升, 本项目按每套日销 600 元(22 万/年)考虑, 考虑检修及设备故障等影响, 按 20 万元/套/年测算, 每年收入按 200 万考虑, 项目运营首年达成率按 60%、第二年及以后按照 95%考虑。

《2026 年中国自动售货机行业市场规模及投资前景报告》显示: 2025 年行业平均单机日均交易 28.6 笔, 客单价 12.4 元, 对应全场景日均营收约 354 元/台。

(7) 管网出租及运维费

本项目地下管网长度为 1240 米, 主要包括给水管线、污水管线、通信管线、燃气管线、电力管线等参考其他城市及广东省收费标准(《肇庆市发展和改革局肇庆市城市管理和综合执法局关于印发我市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》、《广东省城市地下综合管廊有偿使用收费工作指引》、《深圳市地下综合管廊有偿使用收费参考标准》), 本项目

按 500 元/米/年标准计算项目管网运维及使用费,首年达成率按 70%、第二年及以后按照 90% 考虑。

《肇庆市发展和改革局肇庆市城市管理和综合执法局关于印发我市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》。

(8) 移动商铺出租收入

项目将配套建设 20 个移动商铺(每个商铺按 25 平方米),参考目前云浮市主要商业区域首层租金在 100-400 元/平方米/月,适当下浮按照 120 元/平方米/月,租金约 3 万元/个/年出租考虑,2028 年出租率按 70%考虑,2029 年出租率按 80%考虑,2030 年及以后按 95% 计算。

(9) 配套出租收入

项目将配用房可出租面积为 6400 平方米,项目实施后区域人流量将大大增加,参考目前云浮市主要商业区域首层租金在 100-400 元/平方米/月不等,本测算综合按 150 元/平方米/月出租考虑,2028 年出租率按 70%考虑,2029 年出租率按 80%考虑,2030 年及以后按 95% 计算。

(10) 配套土地出让收入

根据初步安排片区可配套的土地出让收入面积约为 41.2 万平方米,其中住宅用地面积约 14 万平方米、商业面积约为 12.5 万平方米,工业用地面积约为 14.7 万平方米(187.5 亩)。

根据云浮市云城区 2024 年城镇国有建设用地使用权基准地价更新成果》云城区 I 级区域商服用地为 273 万一亩,折合楼面地价约 1400 元/平方米,住宅用地约 292 万一亩,楼面地价约 2200 元/平方米。工业用地约 78 万/亩。考虑项目位于高铁枢纽区域,未来发展前景广阔,因此适当上浮。商业用地按楼面地价 1600 元/平方米,容积率 4.0 测算。住宅按楼面地价 2400 元/平方米,容积率 3.0 测算。工业用地按照 80 万/亩测算。

初步测算项目配套土地出让收入约为 22.2 亿元;相关税费及计提基金扣除按 20%考虑(包含国有土地收益基金农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、农业土地开发资金等),扣除计提后的土地出让收入为 17.7 亿元。计划项目建设完成后分五年完成全部土地出让。

四、 融资自求平衡情况

(一) 《募投报告》

专项债券发行计划表

序号	项目	发行年份	本次发行额度 (万元)	发行期限
1	深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程	2026 年	2026 年计划安排专项债券资金 80000 万元, 9 月拟发行 80000 万元。	30 年

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各 年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	15,845.24	416.41	16,261.65		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第二年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第三年		2,444.74	2,444.74	37,143.75	
第四年		2,444.74	2,444.74	37,566.98	
第五年		2,444.74	2,444.74	37,873.72	
第六年		2,444.74	2,444.74	38,136.24	
第七年		2,444.74	2,444.74	38,128.61	
第八年		2,444.74	2,444.74	2,728.61	
第九年		2,444.74	2,444.74	3,009.18	
第十年		2,444.74	2,444.74	3,009.18	
第十一年		2,444.74	2,444.74	3,009.18	
第十二年		2,444.74	2,444.74	3,318.00	
第十三年		2,444.74	2,444.74	3,318.00	
第十四年		2,444.74	2,444.74	3,318.00	
第十五年	80,000.00	2,444.74	82,444.74	3,657.91	
第十六年		436.74	436.74	3,657.91	
第十七年		436.74	436.74	3,657.91	
第十八年		436.74	436.74	4,032.04	
第十九年		436.74	436.74	4,032.04	
第二十年		436.74	436.74	4,032.04	
第二十一年		436.74	436.74	4,443.80	
第二十二年		436.74	436.74	4,443.80	
第二十三年		436.74	436.74	4,443.80	
第二十四年		436.74	436.74	4,896.99	
第二十五年		436.74	436.74	4,896.99	
第二十六年		436.74	436.74	4,896.99	
第二十七年		436.74	436.74	5,362.95	
第二十八年		436.74	436.74	4,767.63	

第二十九年		436.74	436.74	4,767.63	
第三十年	17,400.00	436.74	17,836.74	5,252.85	
合计	113,245.24	43,638.61	156,883.85	281,802.77	
本息覆盖倍数	1.80				

另,《募投报告》预计深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.44,项目收益可以覆盖融资成本,不能偿还的风险较低。

(二) 《收益与融资自求平衡测算评价报告》

依据《收益与融资自求平衡测算评价报告》,经专项审核,成长会计师事务所所在《收益与融资自求平衡测算评价报告》第三条(五)风险分析明确:“经测算:按项目自身收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.62;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.44。因此,本项目具有较强的抗风险能力。”。第(六)总体评价明确:“综上所述,在深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下,预期深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。”。

本所律师认为:根据“深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程”《募投报告》《收益与融资自求平衡测算评价报告》的论证,结论认为:本项目具有稳定的预期偿债资金来源。

五、 中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《收益与融资自求平衡测算评价报告》由成长会计师事务所出具。

成长会计师事务所现持有深圳市市场监督管理局龙岗监管局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91440300MA5FEJFM3R）、深圳市财政局核发了《会计师事务所执业证书》，成长会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二） 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由百润所出具。

百润所现持有广东省司法厅于 2023 年 5 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31440000086766655D），百润所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由百润所叶木全律师（执业证号：14453200010132507）、谭晓嫻律师（执业证号：14453202111314539）作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

六、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次专项债券所列入的项目已经相关部门审批同意，云浮市云城区园区投资建设有限公司是适格的项目实施机构。
2. 本期债券发行项目内容符合规定，但具体实施中应按所享有的分配额度做到专项专款专用。
3. 经《募投报告》《收益与融资自求平衡测算评价报告》论证，本期债券募集资金投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。
4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资质。

七、 风险提示

1. 本《法律意见书》根据成长会计师事务所出具的《收益与融资自求平衡测算评价报告》以基础而作出，本所律师不对《收益与融资自求平衡测算评价报告》

的真实性负责。另，本项目亦可能存在如政策性风险、技术风险、市场风险、财务风险、工程风险、管理风险、不可抗力、收益实现与预期存在差异等风险，以上等因素可能造成出现无法按期支付债务本息的情形。

2. 根据财库(2015)83号文、财预(2016)155号文等规定，县级以上地方各级政府设立政府性债务管理领导小组，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案，将出现的相关情况及时予以上报，及时采取适用的应对措施。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式予以收回。

本法律意见书正本一式五份。

(以下无正文)

签章页

（本页无正文，为《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程之法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：叶木全

经办律师：谭晓娴

签署日期：2026年9月11日

