



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于
2023 年深圳市政府专项债券（十三期）
-深圳市光明区保障性安居工程项目
的法律意见书

中国 深圳 福田区 益田路 6001 号
太平金融大厦 11、12 层



目 录

释 义	2
第一节 律师声明事项	5
第二节 法律意见书正文	6
一、 本次发行	6
(一) 发行人的主体资格	6
(二) 本次发行的额度	6
二、 本次发行的项目主体	6
(一) 区住建局基本情况	6
(二) 区住建局的主体资格	7
三、 本次发行对应的投资项目	7
(一) 本项目情况及其主要批复文件	7
(二) 项目预期偿债资金来源	8
(三) 项目融资与收益平衡	8
四、 本次发行的有关文件及中介机构	8
(一) 上会深圳分所与《财务评估咨询报告》	8
(二) 深圳华耀与《融资平衡方案》	9
(三) 信达与《法律意见书》	9
(四) 中证鹏元与《评级报告》	9
五、 项目风险及控制措施	10
(一) 工期	10
(二) 工程事故	10
第三节 结论性意见	12

释 义

在本《法律意见书》中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	广东省人民政府
发行人、市政府	指	深圳市人民政府
市人大	指	深圳市人民代表大会
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
区财政局	指	深圳市光明区财政局，曾用名“深圳市光明新区发展和财政局”
本次债券	指	2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目
本次发行	指	2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目的发行
本项目	指	深圳市光明区保障性安居工程项目
区住建局、实施主体	指	深圳市光明区住房和城乡建设局
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目实施方案》
信达、本所	指	广东信达律师事务所
信达律师、本所律师	指	广东信达律师事务所经办律师
《法律意见书》	指	信达为本次债券发行出具的《广东信达律师事务所关于 2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目的法律意见书》
深圳华耀	指	深圳市华耀评咨信息服务有限公司
《融资平衡方案》	指	深圳华耀为本次债券发行出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目项目预期收益和融资平衡方案》
上会	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
上会深圳分所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，为上会的分支结构
《财务评估咨询报告》	指	上会深圳分所出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目预期收益和融资平衡财务评估咨询报告》
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《评级报告》	指	中证鹏元出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十三期）信用评级报告》

元	指	人民币元
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国函（1988）121号文	指	《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》
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》
财预（2015）225号文	指	《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	《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	《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	《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》
财库（2020）43号文	指	《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

中国 深圳 福田区益田路6001号太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518038

11, 12/F, Tai Ping Finance Tower ,6001 Yitian Road, Futian District, Shen Zhen, China

电话(Tel.): (86 755)88265288 传真(Fax.): (86 755)88265537

电子邮件 (Email) : info@shujin.cn 网址 (Website) : www.shujin.cn

关于2023年深圳市政府专项债券（十三期）

-深圳市光明区保障性安居工程项目

的法律意见书

信达债字（2023）第15号

致：光明区财政局

根据贵局与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受贵局的委托，指派律师以特聘专项法律顾问的身份参与本次发行工作，并根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，按照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》。

第一节 律师声明事项

信达是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本《法律意见书》出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本《法律意见书》项下之法律意见。

为出具本《法律意见书》，信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，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。

信达出具本《法律意见书》，依赖于发行人、项目主体、项目中介机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。信达假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

信达仅就与本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计等专业事项发表意见。信达在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本《法律意见书》作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本《法律意见书》承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本《法律意见书》如下：

第二节 法律意见书正文

一、 本次发行

（一） 发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条之“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定及市财政局提供的省政府有关批示文件，发行人已取得省政府关于深圳市自办发行地方政府债券的批准，具备自办发行专项债券的主体资格。

（二） 本次发行的额度

根据《财政部关于提前下达2023年新增地方政府债务限额的通知》（财预〔2022〕146号），经国务院同意，财政部提前下达深圳市2023年新增专项债务额度432亿元。

根据市财政局提供的省政府有关批示文件，省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府债券，发行人发行地方政府专项债券已经取得省政府的批准。

根据市财政局印发的《深圳市财政局关于下达2023年第一批新增债务限额的通知》（深财预〔2023〕5号），经市政府同意，深圳市光明区取得新增地方政府专项债务限额22亿元。本项目本次债券发行额度1.8亿元在批准的额度范围之内。

本次债券发行额度列入地方预算的事项已经市人大会议审议通过。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在国务院批准的专项债券额度以内。

二、 本次发行的项目主体

根据《实施方案》，本项目的实施主管部门和实施主体为区住建局。

（一） 区住建局基本情况

根据区住建局提供的统一社会信用代码，区住建局统一社会信用代码为11440300693991870Q；经查询光明区政府在线政府信息公开页面、全国组织机构代码统一社会信用代码公示查询平台（<https://www.cods.org.cn/>），区住建局为机关法人、区政府部门。

（二）区住建局的主体资格

经信达律师查询区住建局政府信息公开页面（http://www.szgm.gov.cn/gmzf_hjsjcsx/gkmlpt/content/6/6508/post_6508842.html#11177），区住建局的主要职责包括：“（二）负责推进住房制度改革和住房保障工作。负责统筹区级人才住房、保障性住房、拆迁安置房及其他政策性住房的建设、维修、租售及监督管理等工作。负责房改住房补贴的发放管理工作。负责查处保障性住房租售、住房补贴及房改等工作的违法违规行为。”

综上，信达律师认为：（1）实施主管部门、实施主体是独立的机关法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续；（2）实施主管部门、实施主体具备从事本项目的主体资格。

三、本次发行对应的投资项目

（一）本项目情况及其主要批复文件

根据《实施方案》和项目实施主体提供的资料，截至本《法律意见书》出具日，本项目共包含3个子项目，子项目已取得的主要批复文件如下：

序号	子项目名称	可研/概算等批复文件
1	光明科学城拆迁安置房项目	（1）《光明区发展和改革局关于光明科学城拆迁安置房项目总概算的批复》（深光发改〔2020〕600号） （2）《光明区发展和改革局关于调整光明科学城拆迁安置房项目总概算的批复》（深光发改〔2022〕388号）
2	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目	（1）《光明区发展和改革局关于凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目建议书的批复》（深光发改〔2020〕36号） （2）《光明区发展和改革局关于凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目可行性研究报告的批复》（深光发改〔2021〕526号） （3）《光明区发展和改革局关于凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目总概算的批复》（深光发改〔2021〕542号）
3	光明区红坳人才房配套工程	（1）《光明区发展和改革局关于红坳人才房配套工程项目建议书的批复》（深光发改〔2021〕306号）

		(2) 光明区发展和改革局关于光明区红坳人才房配套工程项目总概算的批复（深光发改（2022）449号）
--	--	-----------------------------------------------------

（二）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，“项目存续期内，深圳市光明区住房和建设局将安排商业物业租金、人才房和公租房租金收入作为本项目的还本付息来源。”

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，“本项目资金覆盖率为 1.51，能够满足债券还本付息的需求。当租赁收入下降 20%时，项目仍可实现 1.21 的资金覆盖率；当利率上浮 20%的情况下，项目仍可实现 1.49 的资金覆盖率。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。”

根据《财务评估咨询报告》，“测试结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.76，对债券本息资金覆盖率为 1.51；专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

“本项目在租赁收入下浮 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.21，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上浮 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.49，具备较高的债券还本付息能力。

“综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。”

综上所述，根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本项目符合财预（2017）89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

四、本次发行的有关文件及中介机构

（一）上会深圳分所与《财务评估咨询报告》

上会深圳分所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。上会深圳分所现持有深圳市市场监督管理局福田监督局核发的统一社会信用代码为“91440300094329834Y”的《营业执照》和深圳市财政局核发的执业证书编号

为“31000084701”的《会计师事务所分所执业证书》，根据信达律师在中国证监会网络核查的信息，上会从事证券服务业务已向财政部、证监会备案，上会深圳分所为上会的分支机构，上会深圳分所具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（二）深圳华耀与《融资平衡方案》

根据深圳华耀提供的统一社会信用代码为“91440300MA5G6BWA9W”的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html>），深圳华耀的经营范围为“一般经营项目是：以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护；信息系统和技术支持管理；计算机系统维护；数据处理等信息技术和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务；经济信息咨询（不含限制项目）；实业项目投资咨询；市场营销策划；财务咨询；投资环境和招商策略研究咨询；招商展览讲座策划；企业管理培训（不含职业技能培训）；、企业管理培训咨询；税务咨询；投资咨询；城市规划咨询；建筑工程咨询；财务评估咨询（以上均不含限制项目）；对第三方出具报告评估审核及提供咨询服务（或评估审核及咨询服务）；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询、文化信息咨询（以上均不含限制项目）；广告制作及宣传、广告服务；管理技能培训、商务业务培训（不含职业技能培训和学科教育）；国内贸易、国际贸易；，许可经营项目是：国内版图书、报刊、电子出版物、文件及书籍的销售、制作；人力资源服务。”深圳华耀具备为本次发行提供相关服务的主体资质。

（三）信达与《法律意见书》

信达是在中国合法注册的具有中国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“31440000455766969W”的《律师事务所执业许可证》。相关经办律师均持有广东省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》。信达及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（四）中证鹏元与《评级报告》

中证鹏元就本次发行出具了《评级报告》。根据《评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA，债券级别 AAA 表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中证鹏元现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“914403001922170270”的《营业执照》，根据信达律师在证监会网站核查的信息，中证鹏元从事证券市场资信评级业务已向证监会备案，中证鹏元具备为本次发行进行信用评级的业务资格。

综上所述，信达律师认为，上述中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的资格。

五、 项目风险及控制措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险及控制措施如下：

（一） 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延影响项目的债券资金支出进度。

风险控制措施：

- （1）做好项目规划，降低工程实施难度；
- （2）深化各阶段设计方案，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；
- （3）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；
- （4）要做到注重科学管理，同时完善治理结构和管理规章，并严格落实各项管理要求。

（二） 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

（1）由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；

（2）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（3）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

第三节 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

1、发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在国务院批准的专项债务限额以内；

2、实施主管部门、实施主体具备从事本项目的主体资格；

3、本次发行的风险因素包括工期风险、工程事故风险。

本《法律意见书》一式肆份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《广东信达律师事务所关于 2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市光明区保障性安居工程项目的法律意见书》之签署页）

广东信达律师事务所



负责人：

经办律师：

林晓春

石之恒

赵雨吟



2023 年 4 月 10 日