

关于  
2023 年深圳市政府专项债券（十四期）  
— 深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）  
之  
法律意见书



盛 唐 律 師 事 務 所  
FINANCE & COMMERCE LAW FIRM OF CHINA

广东盛唐  
骏

深圳（总所）：深圳市福田区大中华国际交易广场西区 15 层

深圳（分所）：深圳市龙岗区龙城街道天安数码城 3 栋 A902

上海办事处：上海市黄浦区淮海中路 282 号香港广场 2704 室

香港办事处：香港特别行政区中环德辅道中 19 号环球大厦 7 楼

二〇二三年三月



## 目录

第一节重要提示及声明 .....	5
第二节法律意见书正文 .....	7
一、本次发行 .....	7
(一) 本次发行概况 .....	7
(二) 本次发行人 .....	7
(三) 本次发行的批准 .....	7
(四) 本次发行的额度 .....	7
二、本次发行对应募投项目实施主体 .....	8
三、本次发行后对应的募投项目 .....	10
(一) 募投项目概述 .....	10
(二) 募投项目资本金 .....	13
(三) 募投项目取得的批复 .....	13
1. 龙华街道城中村综合整治建设项目批复 .....	13
2. 福城街道城中村综合整治建设项目批复 .....	15
3. “瓶改管”建设工程项目批复 .....	18
四、资金偿还方案及预期收益来源 .....	21
(一) 项目预期偿债资金来源 .....	21
(二) 项目融资与收益平衡 .....	21
五、本次发行的有关文件及中介机构 .....	22
(一) 信用评级机构 .....	22
(二) 律师事务所 .....	22
(三) 会计师事务所 .....	22
六、风险提示 .....	23



（一）项目风险 .....	23
（二）风险分析 .....	24
七、结论性意见 .....	24





## 释义

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”
市发改委	指	深圳市发展和改革委员会
区发改局	指	深圳市龙华区发展和改革局
委托人	指	深圳市龙华区财政局
项目实施主体	指	龙华街道办、福城街道办、民治街道办、大浪街道办、观澜街道办、观湖街道办
深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室	指	深圳市龙华区城市管理局
龙华街道办	指	深圳市龙华区龙华街道办事处
民治街道办	指	深圳市龙华区民治街道办事处
福城街道办	指	深圳市龙华区福城街道办事处
大浪街道办	指	深圳市龙华区大浪街道办事处
观澜街道办	指	深圳市龙华区观澜街道办事处
观湖街道办	指	深圳市龙华区观湖街道办事处





募投项目、本项目	指	龙华街道城中村综合整治建设项目、福城街道城中村综合整治建设项目、观湖街道“瓶改管”建设工程、民治街道“瓶改管”建设工程、龙华街道“瓶改管”建设工程、大浪街道“瓶改管”建设工程、福城街道“瓶改管”建设工程和观澜街道“瓶改管”建设工程，共 8 个项目
整体项目	指	观湖街道城中村综合整治建设项目、民治街道城中村综合整治建设项目、龙华街道城中村综合整治建设项目、大浪街道城中村综合整治建设项目、福城街道城中村综合整治建设项目、观澜街道城中村综合整治建设项目、观湖街道“瓶改管”建设工程、观澜街道、民治街道“瓶改管”建设工程、龙华街道“瓶改管”建设工程、大浪街道“瓶改管”建设工程、福城街道“瓶改管”建设工程和观澜街道“瓶改管”建设工程，共 12 个项目
《实施方案》	指	项目实施方案，即《2023 年深圳市政府专项债券（十四期）- 深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）实施方案》
《资金平衡方案》	指	德勤咨询（深圳）有限公司出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十四期）- 深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）资金平衡方案》
《财务评估咨询报告》	指	大华（深圳）为本次发行出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十四期）- 深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）财务评估咨询报告》





盛唐、本所	指	广东盛唐（龙岗）律师事务所
盛唐律师、本所律师	指	广东盛唐（龙岗）律师事务所经办律师
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
大华（深圳）	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《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》
（厅字〔2019〕33号）号文	指	中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
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》
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》
深财预〔2017〕10号文	指	《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》
财库〔2017〕59号文	指	《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》
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	《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〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《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	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕110号文	指	《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》
元	指	人民币/元



广东盛唐（龙岗）律师事务所  
2023 年深圳市政府专项债券（十四期）  
- 深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）  
之  
法律意见书

深圳市龙华区财政局：

广东盛唐（龙岗）律师事务所接受贵局委托，指派王勇飞律师和何元海律师作为“2023 年深圳市政府专项债券（十四期）- 深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）”的法律顾问，为本次募投项目出具法律意见书。

第一节重要提示及声明

本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财库〔2020〕43 号、财预〔2021〕110 号等相关法律、法规、规章以及规范性文件，根据存在的客观事实和律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。本所律师已严格履行法定职责，恪守行业规范，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的核查，保证出具的法律意见书独立客观。

本所律师出具法律意见书基于贵局、发行人、有关政府部门、实施主体和项目中介机构或其他机构向本所提供的文件和资料；对于出具本法律意见书至关重要又无独立证据支持的事实，本所律师依赖贵局、发行人、有关政府部门、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作出判断。本所假设发行人、项目实施主体和相关中介机构所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的，且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，而无任何隐瞒、遗漏之处；其所提供的所有副本材料及复印件与原件完全一致；所有文件上签字、签章和图章均真实。基于以上假设，本所同意将本法律意见书作为本次调整备案的法律文件之一，与其他文件一并报送和披露，并愿意承担相应法律责任。





本所律师仅就发行人本次发行所涉及法律问题进行独立核查并发表意见。本所律师不对信用评级报告、资金平衡方案，财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、资金平衡方案，财务评估咨询报告等内容时，均为引述有关中介机构出具的文件，但并不意味着本所律师保证该等内容的真实性和准确性。

本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中引述法律意见书的内容，但不得因引述而产生法律上歧义或曲解。本法律意见书仅供发行人为本次发行使用，不得用作除此之外的任何其他用途。

基于上述，本所律师出具的法律意见如下：



## 第二节法律意见书正文

### 一、本次发行

#### (一) 本次发行概况

根据《信息披露文件》和《实施方案》，本只债券共募集资金 23,700 万元，还本付息期限 20 年，募集资金专项用于本项目建设。本项目具体指龙华区龙华街道城中村综合整治建设项目、福城街道城中村综合整治建设项目、观湖街道“瓶改管”建设工程、民治街道“瓶改管”建设工程、龙华街道“瓶改管”建设工程、大浪街道“瓶改管”建设工程、福城街道“瓶改管”建设工程和观澜街道“瓶改管”建设工程等，共计八个项目。

#### (二) 本次发行人

根据《信息披露文件》，本只债券发行人为广东省深圳市人民政府。根据国函〔1988〕121 号文批复，“深圳市为计划单列市，国务院同意深圳市在国家计划中实行单列（包括财政计划），并赋予其相当于省一级的经济管理权限”，并根据财预〔2016〕155 号文第四条，“经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定及区财政局提供的省政府有关批示文件，自 2017 年开始，深圳市取得自办发行地方政府专项债券的主体资格，深圳市政府是地方政府专项债券的合格发行人，是本只债券的合格发行人。

#### (三) 本次发行的批准

根据《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），市政府已同意本次下达龙华区的 2023 年第一批新增地方政府债务限额，本次发行已获得市政府批准。

#### (四) 本次发行的额度

根据《实施方案》和《信息披露文件》，本次发行募集资金规模为 23,700 万元。

根据《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），深圳市财政局下达龙华区财政局新增地方政府专项债务限额 43





亿元，由龙华区统筹安排用于适合的发债项目，龙华区安排其中 23,700 万元专项债务限额用于本只债券发行。

综上，本所律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得市政府批准；本次发行募集资金的额度在国务院下达的地方专项债务限额以内。

## 二、本次发行对应募投项目实施主体

根据《实施方案》，本次募投项目的实施主体分别为大浪街道办、福城街道办、观湖街道办、观澜街道办、龙华街道办和民治街道办。

### （一）大浪街道办

根据全国组织机构代码数据服务中心公示信息，大浪街道办统一社会信用代码为 11440300788348984G，机构类型为机关，机构地址为深圳市龙华区大浪街道大浪南路 548 号 308 室。

根据深圳市龙华区人民政府网站之龙华区大浪街道办机构概况(网址:[http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/dljdb/jgzn\\_124640/jggk\\_124641/](http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/dljdb/jgzn_124640/jggk_124641/))，大浪街道办为深圳市龙华区人大常委会的派出机构，主要职能包括贯彻执行市委市政府、区委区政府的决定、命令、指示，团结、组织党员、干部和群众，完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

### （二）福城街道办

根据全国组织机构代码数据服务中心公示信息及《统一社会信用代码证书》，福城街道办统一社会信用代码为 11440300342638629X，机构类型为机关，机构地址为深圳市龙华区福城街道观光路 1446 号。

根据深圳市龙华区人民政府网站之龙华区福城街道办机构概况(网址 [http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/fcjdb/jgzn\\_124658/jggk\\_124659/](http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/fcjdb/jgzn_124658/jggk_124659/))，福城街道办为深圳市龙华区人大常委会的派出机构，主要职能包括贯彻执行市委市政府、区委区政府的决定、命令、指示，团结、组织党员、干部和群众，完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。





### (三) 观湖街道办

根据全国组织机构代码数据服务中心公示信息及《统一社会信用代码证书》，观湖街道办统一社会信用代码为 11440300342531207R，机构类型为机关，机构地址为深圳市龙华区观湖街道观澜大道 176 号。

根据深圳市龙华区人民政府网站之龙华区观湖街道办机构概况(网址 [http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/ghjdb/jgzn\\_124583/jggk\\_124584/](http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/ghjdb/jgzn_124583/jggk_124584/))，观湖街道办为深圳市龙华区人大常委会的派出机构，主要职能包括贯彻执行市委市政府、区委区政府的决定、命令、指示，团结、组织党员、干部和群众，完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

### (四) 观澜街道办

根据全国组织机构代码数据服务中心公示信息，观澜街道办统一社会信用代码为 114403003427268057，住所为深圳市龙华区观澜街道桂花社区观光路 1199 号。

根据深圳市龙华区人民政府网站之龙华区观澜街道办机构概况(网址: [http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/gljdb/jgzn\\_124675/jggk\\_124676/](http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/gljdb/jgzn_124675/jggk_124676/))，观澜街道办为深圳市龙华区人大常委会的派出机构，主要职能包括贯彻执行市委市政府、区委区政府的决定、命令、指示，团结、组织党员、干部和群众，完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

### (五) 龙华街道办

根据全国组织机构代码数据服务中心公示信息，龙华街道办统一社会信用代码为 11440300758607260M，机构类型为机关，机构地址为深圳市龙华区龙华街道人民中路 4247 号。

根据深圳市龙华区人民政府网站之龙华区龙华街道办机构概况(网址: [http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/lhjdb/jgzn\\_124619/jggk\\_124620/](http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/lhjdb/jgzn_124619/jggk_124620/))，龙华街道办为深圳市龙华区人大常委会的派出机构，主要职能包括贯彻执行市委市





政府、区委区政府的决定、命令、指示，团结、组织党员、干部和群众，完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

#### (六)民治街道办

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心公示信息及《统一社会信用代码证书》，民治街道办统一社会信用代码为 11440300788311436B，机构类型为机关，机构地址为深圳市龙华区民治街道阳光路 26 号。

根据深圳市龙华区人民政府网站之龙华区民治街道办机构概况(网址：[http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/mzjdb/jgzn\\_124601/jggk\\_124602/](http://www.szlhq.gov.cn/jdbxxgkml/mzjdb/jgzn_124601/jggk_124602/))，民治街道办为深圳市龙华区人大常委会的派出机构，主要职能包括贯彻执行市委市政府、区委区政府的决定、命令、指示，团结、组织党员、干部和群众，完成本街道所担负的任务；参与城市建设和更新改造工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

综上，本所律师认为：大浪街道办、福城街道办、观湖街道办、观澜街道办、龙华街道办、民治街道办为行政机关，均依法有效存续，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备实施募投项目的主体资格。

### 三、本次发行后对应的募投项目

#### (一)募投项目概述

##### (1) 龙华街道城中村综合整治建设项目

根据实施主体提供资料，本次发债涉及龙华区龙华街道城中村综合整治建设项目 5 个子项目<sup>1</sup>，根据项目概算批复文件，综合整治内容主要包括道路工程、交通工程、建筑立面工程、景观绿化工程、消防及给排水工程，燃气工程，电气工程等。

根据《实施方案》，龙华区积极探索城中村全周期管理模式，完善城中村物业管理政策体系，推动城中村物业管理向专业化、市场化发展。实施老旧小区整治提

<sup>1</sup>龙华街道城中村综合整治建设项目共 71 个子项目，本次发债涉及其中 5 个子项目





升行动，建立健全经济适用、品质优良、绿色环保的住房标准体系，提升物业现代化管理水平，加快老旧小区改造。

## （2）福城街道城中村综合整治建设项目

根据实施主体提供资料，本次发债涉及龙华区福城街道城中村综合整治建设项目 10 个子项目<sup>2</sup>。根据项目概算批复文件，综合整治内容主要包括道路工程、交通工程、建筑立面工程、景观绿化工程、消防及给排水工程，燃气工程，电气工程等。

根据《实施方案》，城中村综合整治建设项目主要内容为，龙华区积极探索城中村全周期管理模式，完善城中村物业管理政策体系，推动城中村物业管理向专业化、市场化发展。实施老旧小区整治提升行动，建立健全经济适用、品质优良、绿色环保的住房标准体系，提升物业现代化管理水平，加快老旧小区改造。

## （3）观湖街道“瓶改管”建设工程

根据《龙华区发展和改革局关于龙华区观湖街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕91号），项目主要设计内容包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等，项目主要工程量包括铺设燃气管道总长 409.11 千米，新建燃气管保护沟 3.66 千米，安装调压箱 66 台、阀门保护箱 1751 套、燃气表 30459 台、金属包覆软管 60918 条，阀门、旋塞、管道支架，破除及恢复路面等。项目涉及 38 个城市中村、住宅区或工业园区，共 30459 户居民。

## （4）民治街道“瓶改管”建设工程

根据《龙华区发展和改革局关于龙华区民治街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕90号），项目主要设计内容包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等，项目主要工程量包括铺设燃气管道总长 974.31 千米，新建燃气管保护沟 47.74 千米，安装调压箱 54 台、阀门保护箱 6139 套、燃气表 78297 台、金属包覆软管 156594 条，阀门、旋塞、管道支架，破除及恢复路面等。项目涉及 56 个城市中村或住宅区，共 78297 户居民。

<sup>2</sup>福城街道城中村综合整治建设项目共计 62 个子项目，本次发债涉及其中 10 个子项目。





#### (5) 龙华街道“瓶改管”建设工程

根据《龙华区发展和改革局关于龙华区龙华街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕88号），项目主要设计内容包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等，项目主要工程量包括铺设燃气管道总长 223.39 千米，新建燃气管保护沟 27.98 千米，安装调压箱 126 台、阀门保护箱 763 套、燃气表 16500 台、金属包覆软管 33000 条，阀门、旋塞、管道支架，破除及恢复路面等。项目涉及 47 个城市中村、住宅区或工业园区，共 16500 户居民，并预留 30 个城市中村和工业园区庭院管道。

#### (6) 大浪街道“瓶改管”建设工程

根据《龙华区发展和改革局关于龙华区大浪街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕87号），项目主要设计内容包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等，项目主要工程量包括铺设燃气管道总长 867 千米，新建燃气管保护沟 30.23 千米，安装调压箱 274 台、阀门保护箱 2902 套、燃气表 70893 台、金属包覆软管 141786 条，阀门、旋塞、管道支架，破除及恢复路面等。项目涉及 60 个城市中村或住宅区，共 70893 户居民。

#### (7) 福城街道“瓶改管”建设工程

根据《龙华区发展和改革局关于龙华区福城街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕92号），项目主要设计内容包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等，项目主要工程量包括铺设燃气管道总长 407.42 千米，新建燃气管保护沟 20.34 千米，安装调压箱 35 台、阀门保护箱 2119 套、燃气表 31604 台、金属包覆软管 63208 条，阀门、旋塞、管道支架，破除及恢复路面等。项目涉及 22 个城市中村或住宅区，共 31604 户居民。

#### (8) 龙华区观澜街道“瓶改管”建设工程

根据《龙华区发展和改革局关于龙华区观澜街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕89号），项目主要设计内容包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等，项目主要工程量包括铺设燃气管道总长 554.06 千米，新建燃气管保护沟 30.96 千米，安装





调压箱 117 台、阀门保护箱 3978 套、燃气表 41062 台、金属包覆软管 82124 条、阀门、旋塞、管道支架，破除及恢复路面等。项目涉及 52 个城市中村或住宅区，共 41062 户居民。

## （二）募投项目资本金

根据《实施方案》，本项目资金来源于项目资本金和通过发行专项债券筹集资金，建设资金来源于项目资本金和通过发行专项债券筹集的资金。截至本法律意见书出具时，整体项目<sup>3</sup>投入资本金为投资估算的 85.49%，共计约 1,000,262 万元，按照年度建设资金需求分年到位。

本所律师认为，本项目投入资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于固定资产投资项目最低资本金比例的规定。

## （三）募投项目取得的批复

### 1. 龙华街道城中村综合整治建设项目批复

根据《实施方案》及实施主体提供的资料，龙华街道城中村综合整治建设项目含子项目 5 个，该等子项目相关批复如下：

序号	项目名称	批复名称	发文主体
1	龙华街道 2020 年城中村综合治理工程（富茂新村）	深龙华城中村办函〔2018〕9 号 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于同意下达龙华街道 2019-2020 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		《关于批复龙华街道 2020 年城中村综合治理工程(富茂新村)概	深圳市龙华区龙华街道办事处

<sup>3</sup>本次募集资金项目（称“本项目”）属于整体项目的一部分，投资估算和收益测算均以整体项目为基础。





序号	项目名称	批复名称	发文主体
		算的通知》	
2	龙华街道 2020 年城中村综合治理工程 (和平小区)	深龙华城中村办函〔2018〕9 号 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于同意下达龙华街道 2019-2020 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		《关于批复龙华街道 2020 年城中村综合治理工程(和平小区)概算的通知》	深圳市龙华区龙华街道办事处
3	龙华街道 2020 年城中村综合治理工程 (锦绣新村)	深龙华城中村办函〔2018〕9 号 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于同意下达龙华街道 2019-2020 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		《关于批复龙华街道 2020 年城中村综合治理工程(锦绣新村)概算的通知》	深圳市龙华区龙华街道办事处
4	龙华街道 2020 年城中村综合治理工程 (山咀头一期、二期)	深龙华城中村办函〔2018〕9 号 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于同意下达龙华街道 2019-2020 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		《关于批复龙华街道 2020 年城中村综合治理工程(山咀头一期、二期)概算的通知》	深圳市龙华区龙华街道办事处





序号	项目名称	批复名称	发文主体
5	龙华街道 2020 年城中村综合治理工程 (富泉新村北区)	深龙华城中村办函〔2018〕9 号 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于同意下达龙华街道 2019-2020 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		《关于批复龙华街道 2020 年城中村综合治理工程(富泉新村北区)概算的通知》	深圳市龙华区龙华街道办事处

## 2. 福城街道城中村综合整治建设项目批复

福城街道城中村综合整治建设项目含子项目 10 个，相关批复如下：

序号	项目名称	批复名称	发文主体
1	福民社区丹坑西综合整治工程	深龙华城中村办〔2019〕50 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于下达福城街道 2020 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		深龙华福城联席会纪〔2020〕8 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
2	茜坑社区茜坑新村西区综合整治工程	深龙华城中村办〔2018〕13 号 《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于下达福城街	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室





序号	项目名称	批复名称	发文主体
		道 2019 年城中村综合治理计划的通知》	
		深龙华福城联席会纪〔2019〕29 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
3	章阁社区章阁老村西区综合整治工程	深龙华城中村办〔2018〕13 号《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于下达福城街道 2019 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		深龙华福城联席会纪〔2019〕25 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
4	章阁社区塘前老村南区综合整治工程	深龙华城中村办〔2018〕13 号《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于下达福城街道 2019 年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		深龙华福城联席会纪〔2019〕25 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
		深龙华福城城中村办会纪〔2019〕5 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道城中村综合治理领导小组办公室
5	大水坑社区老围小区	深龙华城中村办〔2018〕13 号	深圳市龙华区城中村





序号	项目名称	批复名称	发文主体
	城中村综合整治工程	《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于下达福城街道 2019 年城中村综合治理计划的通知》	综合治理领导小组办公室
		深龙华福城联席会纪〔2019〕25 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
		深龙华福城城中村办会纪〔2019〕5 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道城中村综合治理领导小组办公室
6	桔塘社区桔新新村综合整治工程	深龙华城中村办〔2018〕12 号《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于同意变更福城街道桔新新村综合治理项目整治类别的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		深龙华福城联席会纪〔2019〕29 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
7	章阁新村南区综合整治工程	深龙华福城联席重纪〔2018〕12 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
		深龙华福城城中村办会〔2019〕2 号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道城中村综合治理领导小组
8	桔塘社区置业小区综	深龙华福城联席会纪〔2018〕8	深圳市龙华区福城街





序号	项目名称	批复名称	发文主体
	合整治工程	号《会议纪要》	道党工委(办事处)办公室
		深龙华福城联席会纪〔2018〕26号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
9	大水坑社区罗地围小区综合整治工程	深龙华城中村办〔2019〕62号《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于调整福城街道2020年城中村综合治理计划的通知》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		深龙华福城城中村办会〔2020〕8号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党工委(办事处)办公室
10	茜坑社区滨河花园综合整治工程	深龙华城中村办函〔2020〕52号《深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室关于福城街道申请将田背一村东区、田背一村西区、化州村3个城中村综合治理任务调整为滨河花园、润园小区的复函》	深圳市龙华区城中村综合治理领导小组办公室
		深龙华福城城中村办会〔2020〕39号《会议纪要》	深圳市龙华区福城街道党政综合办公室

### 3. “瓶改管”建设工程项目批复



序号	项目名称	批复名称	发文主体
1	龙华区龙华街道“瓶改管”建设工程	深龙华发改立项〔2022〕25号 《龙华区发展和改革局关于同意龙华区龙华街道“瓶改管”建设工程开展前期工作的复函》	龙华区发展和改革局
		深龙华发改概算〔2022〕88号 《龙华区发展和改革局关于龙华区龙华街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》	龙华区发展和改革局
2	龙华区民治街道“瓶改管”建设工程	深龙华发改立项〔2022〕22号 《龙华区发展和改革局关于同意龙华区民治街道“瓶改管”建设工程开展前期工作的复函》	龙华区发展和改革局
		深龙华发改概算〔2022〕90号 《龙华区发展和改革局关于龙华区民治街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》	龙华区发展和改革局
3	龙华区福城街道“瓶改管”建设工程	深龙华发改立项〔2022〕23号 《龙华区发展和改革局关于同意龙华区福城街道“瓶改管”建设工程开展前期工作的复函》	龙华区发展和改革局
		深龙华发改概算〔2022〕92号 《龙华区发展和改革局关于龙华区福城街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》	龙华区发展和改革局
4	龙华区大浪街道“瓶改	深龙华发改立项〔2022〕26号	龙华区发展和改革局





序号	项目名称	批复名称	发文主体
	管”建设工程	《龙华区发展和改革局关于同意龙华区大浪街道“瓶改管”建设工程开展前期工作的复函》	
		深龙华发改概算〔2022〕87号 《龙华区发展和改革局关于龙华区大浪街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》	龙华区发展和改革局
5	龙华区观澜街道“瓶改管”建设工程	深龙华发改立项〔2022〕21号 《龙华区发展和改革局关于同意龙华区观澜街道“瓶改管”建设工程开展前期工作的复函》	龙华区发展和改革局
		深龙华发改概算〔2022〕89号 《龙华区发展和改革局关于龙华区观澜街道“瓶改管”建设工程项目总概算的批复》	龙华区发展和改革局
6	龙华区观湖街道“瓶改管”建设工程	深龙华住建〔2022〕99号《深圳市龙华区住房和建设局关于申请龙华区观湖街道“瓶改管”建设工程项目立项的函》	深圳市龙华区住房和建设局
		深龙华发改立项〔2022〕24号 《龙华区发展和改革局关于同意龙华区观湖街道“瓶改管”建设工程开展前期工作的复函》	龙华区发展和改革局
		深龙华发改概算〔2022〕91号 《龙华区发展和改革局关于龙华区观湖街道“瓶改管”建设工程项	龙华区发展和改革局





序号	项目名称	批复名称	发文主体
		目总概算的批复》	

综上所述，本所律师认为本次发行应的募投项目已经完成立项。

#### 四、资金偿还方案及预期收益来源

##### （一）项目预期偿债资金来源

本项目收入来源主要为入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入和项目所在部分街道的保障房租金收入。

入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入。根据深龙华府办函〔2022〕18号《深圳市龙华区人民政府办公室关于印发《深圳市龙华区管道天然气改造工作方案（2021-2023）》的通知》，本次“瓶改管”工作将持续采取政府、企业、个人“三个一点”的出资政策。其中，居民出资部分统一按房屋持有人出资900元/户进行收费。根据《实施方案》从居民处收取的费用将按程序上缴财政，作为项目的偿债来源。

保障房租金收入。根据《实施方案》本项目逐年分批完工，预计完工后对龙华区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目所在街道部分保障房出租收入作为债券还本付息的主要来源。根据辖区现有保障房的出租情况，本次将安排民治街道、观湖街道、福城街道、观澜街道以及龙华街道的部分保障房租金收入用于偿还本次专项债券本息。

##### （二）项目融资与收益平衡

《资金平衡方案》总体评价部分指出：“通过测算，对于项目运营相关收益进行保守估计，根据资金平衡测算分析，整体项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.54倍，债券本息资金覆盖率可达到1.37倍，债券本息资金覆盖倍数1.31倍。

另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，“在整体项目运营收入或债券发行利率单独在±20%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖





率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力”。

大华（深圳）会计师事务所出具的融资《财务评估咨询报告》结论性报告认为，“综上，在专项债券存续期内，我们未注意到整体项目资金出现不能满足还本付息要求的情况”。

## 五、本次发行的有关文件及中介机构

### （一）信用评级机构

中证鹏元作为存续的工商主体，经营范围包括“证券市场资信评级”，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》和中国债券监督管理委员会核发的编号为“ZPJ003”《证券市场资信评级业务许可证》，中证鹏元是中国境内依法注册的企业法人且具备证券市场资信评级资质的中介机构。中证鹏元具有为本次信用评级资质的中介机构。中证鹏元具有为本次调整进行信用的评级的业务资格。

### （二）律师事务所

盛唐律所是在中国合法注册的具有法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“19022017100507”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布的《中华人民共和国律师执业证》且执业证年检合格。盛唐律所及盛唐律师具备为本次调整出具法律意见书的执业资格。

### （三）会计师事务所

大华（深圳）就本次调整出具了《财务评估咨询报告》，认为通过对募投项目融资收益与融资自求平衡情况的分析，大华（深圳）未注意到本期专项债券存续期内出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

大华（深圳）持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91440300058958430U”的营业执照且持有深圳市财政局核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业编号：110101484701），大华（深圳）为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制（特殊普通合伙）会计师事务所。大华（深圳）具备为本次调整提供财务评估咨询报告服务的执业资格。





综上所述，本所律师认为，上述中介机构具备为本次发行提供服务的资质。

## 六、风险提示

### （一）项目风险

《实施方案》披露本项目存在的风险如下：

#### 1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

##### （1）项目建设风险

本只专项债募集资金主要用于城镇老旧小区改造项目，总体投资规模大。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

##### （2）工程事故风险

项目施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

##### （3）项目完工风险

若城镇老旧小区改造项目和“瓶改管”建设工程项目在建设阶段由于管理不善，会导致项目目标难以实现，出现延期竣工、质量缺陷的问题。出现管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟竣工，财务成本增加的现象，或者出现控制不力，项目建设质量较差，项目存在严重质量隐患的现象，造成较坏的社会影响。

#### 2. 影响项目收益的风险

##### （1）土地价格波动风险

龙华区保障房租金收入将为本项目提供现金流入，满足专项债还本付息要求。但鉴于土地实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大，有可能会影响到发行人对本期债券本息的按时支付。





## (2) 市场风险

市场风险主要来自三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和服务和主要原材料、设备设施的实际价格与预测价格发生较大偏离。由于市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

## 3. 投资风险

### (1) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、国家货币政策、财政政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率的变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采用固定利率，在本期债券存续期间，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

### (2) 存续债券流动性风险

本期债券发行结束后，将会在全国银行间债券市场或证券交易所债券市场上市流通。由于具体的上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖有关主管部门的审批和核准，发行人无法保证本期债券一定能按照预期在交易场所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。发行人无法保证本期债券在债券市场上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性。

## (二) 风险分析

《资金平衡方案》对项目进行压力测试后表示，“基于上表，在整体项目运营收入或债券发行利率单独在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力”。《实施方案》对潜在风险已制定风险预防和控制措施。

## 七、结论性意见



综上所述，经核查，盛唐律师认为：

1. 发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得市政府批准；本次发行募集资金的额度在国务院下达的地方专项债务限额以内。

2. 实施主体是依法成立且存续的行政机关，具备独立的法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施主体具备从事募投项目建设的主体资格。

3. 募投项目已经完成立项；本项目投入的资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于固定资产投资项目最低资本金比例的规定。

4. 《实施方案》和《资金平衡方案》显示本只债券具备偿还计划和偿还资金来源。

5. 为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提供服务的资质。

（此页以下无正文，为签署页）





(本页无正文，为《关于2023年深圳市政府专项债券（十四期）-深圳市龙华区城镇老旧小区改造项目（续发）之法律意见书》之签署页）

广东盛唐（龙岗）律师事务所



经办律师王勇飞：



负责人：\_\_\_\_\_

经办律师何元海：

何元海

日期：2023年03月11

所

