

广东广和律师事务所
关于
2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续
发）
之

法律意见书



深圳 • 北京 • 广州 • 武汉 • 长春 • 芜湖 • 珠海 • 长沙 • 成都 • 东莞 • 中山 • 前海

龙岗 • 龙华 • 茂名 • 台北 • 纽约 • 南美 • 佛山 • 深汕 • 光明 • 新疆 • 赣州 • 洛杉矶

目录

| | |
|-----------------------|----|
| 释义 | i |
| 重要提示及声明 | 1 |
| 一、本次发行 | 4 |
| 二、项目主体 | 5 |
| 三、本次发行对应的募投项目 | 7 |
| 四、资金筹措方案及预期收益来源 | 17 |
| 五、发行文件及发行有关机构 | 19 |
| 六、项目风险提示 | 21 |
| 七、总体结论性意见 | 23 |

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 |
| 发行人、市政府 | 指 | 深圳市人民政府 |
| 区财政局 | 指 | 深圳市宝安区财政局 |
| 区发改局 | 指 | 深圳市宝安区发展和改革委员会 |
| 本期债券 | 指 | 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发） |
| 项目主体 | 指 | 宝安区文化广电旅游体育局、宝安区新桥街道办、宝安区总工会、沙井街道办事处 |
| 募投项目 | 指 | 深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发），具体包括宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目、宝安区体育中心网球场改扩建工程项目、新桥足球体育公园工程、宝安区工人文化宫（工人（职工）服务中心）建设工程项目、清平古墟历史文化保护工程项目、沙井街道文体中心项目、新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目共 8 个子项目 |
| 《实施方案》 | 指 | 《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）财务评估咨询报告》 |
| 《评级报告》 | 指 | 《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）信用评级报告》 |
| 本所 | 指 | 广东广和律师事务所 |
| 中天正和 | 指 | 中天正和会计师事务所（广东）有限公司 |
| 新世纪评级 | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 |
| 《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》 |
| 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》 |
| 厅字〔2019〕33 号文 | 指 | 《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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》 |
| 元 | 指 | 人民币/元 |

广东广和律师事务所
关于
2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续
发）
之
法律意见书

（2025）广和专字第 0287 号

深圳市宝安区财政局：

根据广东广和律师事务所与深圳市宝安区财政局签订的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派陈秀盈律师、黄文华律师作为本期专项债券发行事项的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2015〕225号文、厅字〔2019〕33号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2. 本所律师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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、委托人、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书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、委托人、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人、委托人及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。本所同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意

见书独立客观。

5. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、收益和融资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、收益和融资平衡方案、收益和融资平衡方案财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、本次发行

（一）本次发行的概况

根据《实施方案》，本次发行的主体为深圳市人民政府，发行额度为 5,200 万元，本期债券对应的募投项目为深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发），具体包括宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目、宝安区体育中心网球场改扩建工程项目、新桥足球体育公园工程、宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目、清平古墟历史文化保护工程项目、沙井街道文体中心项目、新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目共 8 个子项目。

根据《预算法》、国函〔1988〕121 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文相关规定，发行人深圳市人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）本次发行的额度

根据发行人提供的有关材料，深圳市财政局下达宝安区 2025 年提前批新增专项债务限额为 24.4 亿元。

综上所述，本所律师认为：（1）发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；（2）本次发行的额度在市财政局下达的宝安区 2025 年提前批新增地方政府专项债务限额范围内。

二、项目主体

（一）基本情况

根据《实施方案》，宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目以及深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目实施主体为深圳市宝安区文化广电旅游体育局；新桥足球体育公园项目、清平古墟历史文化保护工程项目和新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目实施主体为深圳市宝安区新桥街道办；沙井街道文体中心项目实施主体为深圳市宝安区沙井街道办事处；宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目实施主体为深圳市宝安区总工会。

根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn/>）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区文化广电旅游体育局统一社会信用代码为114403060075432358，机构类型为机关，机构地址为宝安区裕安西路宝安体育馆三楼。

根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区新桥街道办事处统一社会信用代码为11440306MB2C20305X，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新桥街道中心路 239 号。

根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn/>）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区沙井街道办事处统一社会信用代码为114403060075506540，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区沙井街道新沙路488号。

根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn>）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区总工会统一社会信用代码为13440306007542232H，机构类型为中央编办直接管理机构编制的群众团体，机构地址为深圳市宝安区新安街道创业一路1号区政府办公楼西区四楼。

（二）主体资格

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区文化广电旅游体育局职能（机构概况—宝安区人民政府门户网站（baoan.gov.cn）），宝安区文化广电旅游体育局主要职能：“（八）拟定全区文体设施建设规划，负责区级重大文体设施前期规划及建设工作，指导、协调、监督基层公共文体设施建设及运营管理工作，负责相关数据统计。”

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区新桥街道办事处职能（机构概况—宝安区人民政府门户网站（baoan.gov.cn）），宝安区新桥街道办事处主要职能：“（十

一）参与城市建设、更新改造；实施土地整备工作；指导辖区物业行业管理工作。”

根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区沙井街道办事处职能（机构概况—宝安区人民政府门户网站（baoan.gov.cn）），宝安区沙井街道办事处主要职能：“（十一）参与城市建设、更新改造；实施土地整备工作；指导辖区物业行业管理工作。”

根据深圳市宝安区人民政府网站财政资金公开之深圳市宝安区总工会2022年部门预算（baoan.gov.cn），深圳市宝安区总工会主要职能：“贯彻执行党和国家有关方针、政策和法律法规，根据区委和上级工会的要求，制定本会的发展规划和工作计划，并组织实施。”

综上所述，本所律师认为：（1）宝安区文化广电旅游体育局、宝安区新桥街道办事处、宝安区沙井街道办事处是机关法人，深圳市宝安区总工会是中央编办直接管理机构编制的群众团体，均依法有效存续；（2）项目主体具备实施对应的募投项目的主体资格。

三、本次发行对应的募投项目

根据《实施方案》，本次发行债券用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程、清平古墟历史文化保护工程、深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程、宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程、沙井街道文体中心、新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目六个项目的建设。

（一）宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目用地面积为 14,310 平方米，总建筑面积 92,125 平方米，其中地上建筑面积 56,150 平方米，地下建筑面积 35,974 平方米。项目主要建设内容包括：

（1）地上部分：地上共 12 层，建设内容包括固定展区、博物馆陈列布展区、临时展区、教育区与服务设施、艺术馆演出区及相关配套用房等。（2）地下部分：地下室共 3 层，建设内容包含藏品库区域与技术区、报告厅、会议室、小学活动场地、地下停车库（共 345 个车位）、设备用房及人防等。（3）配套部分：对室外场地进行铺装以及完善室外道路、室外照明、室外管网、标识系统及泛光照明等工程。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | 《关于下达老三馆（宝安图书馆旧馆、群艺馆、新安影剧院）改造提升工程等两个 2016 年政府投资项目前期计划的通知》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改政投（2016）183 号 |
| 2 | 《深圳市宝安区环境保护和水务局建设项目环境影响评价批复》 | 深圳市宝安区环境保护和水务局 | 深宝环水批（2016）600663 号 |
| 3 | 《深圳市建设项目选址意见书》 | 深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局 | 深规土选 BA—2016—0099 号 |
| 4 | 《市规划国土委宝安管理局关于宝安区公共文化艺术中心项目的用地预审的复函》 | 深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局 | 深规土宝函（2016）1230 号 |

| | | | |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 《关于宝安公共文化艺术中心(博物馆、艺术馆、美术馆)项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研(2017)17号 |
| 6 | 《深圳市建设用地规划许可证》 | 深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局 | 深规土许BA—2017—0038号 |
| 7 | 《关于宝安公共文化艺术中心(博物馆、艺术馆、美术馆)项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算(2018)44号 |
| 8 | 《建筑工程施工许可证》 | 深圳市宝安区住房和建设局 | 2018—440306—88—01—70220601 2018—440306—88—01—70220602 2018—440306—88—01—70220603 |
| 9 | 《深圳市建设工程规划许可证》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 深规划资源建许字BA—2020—0020号 |
| 10 | 《宝安区发展和改革局关于下达茅洲河流域(宝安片区)水环境综合整治工程等362个项目2021年政府投资计划的通知》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改政投(2021)8号 |

(二) 清平古墟历史文化保护工程项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目用地面积 53,165.5 平方米，根据本项目初步方案，综合整治建筑面积 33,869 平方米，改造面积约 23,215 平方米，按照“修旧如旧”的基本原则，对古墟进行充分保护、活化、利用。

主要建设内容包括：文物修缮及功能活化、综合整治、改扩建、局部拆建、新增公共设施社区消防站、卫生间、建筑立面及屋顶局部改造等。其中新建工程总建筑面积为

14,240 平方米。地上新建建筑面积为 4,640 平方米，其中补造公用配套工程包括 10KV 变电所、社区消防站 460 平方米；再造特征风貌建筑包括清平学社、戏台、文昌塔 1,200 平方米；补造公共文化设施包括影视艺术馆、新桥文化展览馆 2,980 平方米。地下建筑面积为 9,600 平方米：地下室共 2 层，主要为停车库 8,600 平方米、设备用房 1,000 平方米。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 《宝安区发展和改革局关于下达广深高速（虎背山隧道段）景观设施品质提升工程等 7 个项目 2020 年政府投资项目首次前期计划的通知》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改政投（2020）23 号 |
| 2 | 《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目建议书的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2020）185 号 |
| 3 | 《环评告知性备案回执》 | 深圳市生态环境局宝安管理局 | 深环宝备（2021）607 号 |
| 4 | 《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2023）190 号 |
| 5 | 《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2023）245 号 |
| 6 | 建筑工程项目质量安全监管协议（清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程（地基与基础工程）） | 深圳市宝安区住房和建设事务中心 | XYJG2025005 |

（三）宝安区体育中心网球场改扩建工程项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目建筑用地面积 21,097 平方米，建筑总面积 59,181 平方米，其中地上建筑面积 36,670 平方米，地下建筑面积 22,512 平方米。项目主要建设内容包括：（1）地上共 3 层，总建筑面积为 36,670 平方米，建设内容包括含风雨网球场，屋顶网球场，室外中心网球场（2,000 个座椅），运动健身、保龄球、体育舞蹈、跆拳道、传统武术、体操、拳击、击剑、乒乓球、射击、壁球等体育休闲活动功能室及相关配套用房。（2）地下室共 2 层，总建筑面积为 22,512 平方米，建设内容包含观众进场厅、比赛休息区、网球服务配套用房、地下停车库（共 471 个车位）、设备用房及人防等。（3）对室外场地进行铺装，以及完善室外道路、室外照明、室外管网（含管线迁改）、标识系统、泛光照明及外电引入等工程。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|---------------------------------|----------------|---------------------|
| 1 | 《关于下达区体育中心 2012 年政府投资项目计划的通知》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改政投（2012）2 号 |
| 2 | 《深圳市宝安区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》 | 深圳市宝安区环境保护和水务局 | 深宝环水批（2012）605777 号 |
| 3 | 《关于宝安区体育中心网球场改扩建工程项目可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2017）16 号 |
| 4 | 《深圳市建设用地规划许可证》 | 深圳市规划和国土资 | 深规土许 BA— |

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------|-------------------------|
| | | 源委员会宝安管理局 | 2018—0182 号 |
| 5 | 《宝安区发展和改革局关于区体育中心网球场改扩建工程项目总概算的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算(2019) 201 号 |
| 6 | 《深圳市建设工程规划许可证》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 深规划资源建许字 BA—2021—0068 号 |
| 7 | 《建筑工程施工许可证》 | 深圳市宝安区住房和城乡建设局 | 2021—1636 |

(四) 宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目新建总建筑面积为 129,262.64 平方米，其中包括：工人文化宫用房 56,875.83 平方米；交响乐团基地用房 27,108.20 平方米；公共配套设施 5,890 平方米；架空公共空间 2,916.82 平方米；人防共用地下停车库 29,328.16 平方米；设备用房 7,143.63 平方米；同步建设室外配套设施。

工程内容：主要包括土建工程、安装工程、配套工程（含海绵城市）、设备及工器具购置、信息化工程等。

(1) 土建工程：主要包括基础工程（含土石方、基坑支护、桩基及其他基础工程）、主体工程及装饰工程（含室内装饰、外墙立面装饰）等。

(2) 安装工程：主要包括强电工程（含变配电工程及电气工程）、给排水工程、弱电智能化工程、通风空调及防排烟工程、消防工程、燃气工程、电梯工程、人防工程等，本项目空调系统采用中央空调系统。

(3) 配套工程：主要包括室外管网（给排水、电气、燃气管网等）、标识系统、外网工程（红线外至市政接驳点的管网）、拆除工程、管线迁改，以及太阳能光伏发电等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| 1 | 《关于下达宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程 2016 年政府投资前期研究计划的通知》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改政投（2016）98 号 |
| 2 | 《关于批准宝安工人文化宫项目立项的函》 | 宝安区人大常委会 | 深宝常函（2017）18 号 |
| 3 | 《建设工程施工许可证》 | 深圳市宝安区住房和建设局 | 2018—440306—88—01—70220401 2018—440306—88—01—70220402 |
| 4 | 《建设项目用地预审与选址意见书》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 用字第 440306202000158 号 |
| 5 | 《关于[宝安中心区]法定图则 06—17 地块个案调整的二次公示》 | 深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局 | 深规土宝告（2018）54 号 |
| 6 | 《市规划和自然资源局宝安管理局关于[宝安中心区]法定图则 06—19 地块规划调整公开展示的通告》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 深规划资源宝告（2020）72 号 |
| 7 | 《宝安区发展和改革局关于宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程可行性研究报告的批复》 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2021）13 号 |
| 8 | 《建设用地规划许可证》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 地字第 440306202100095 |
| 9 | 《宝安区发展和改革局关于宝安区工 | 宝安区发展和改革局 | 宝发改概算 |

| | | | |
|----|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| | 人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目总概算的批复》 | | 〔2022〕10 号 |
| 10 | 《深圳市建设工程规划许可证》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 深规划资源建许字 BA—2022—0022 号 |
| 11 | 《关于反馈宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目是否需要开展土壤环境评估、环境影响评价意见的复函》 | 深圳市生态环境局宝安管理局 | / |

（五）沙井街道文体中心

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目拟建一栋文体活动中心，由地上 9 层，地下 3 层组成，用地面积 7,410.42 平方米，总建筑面积为 37,575 平方米，其中地上建筑面积 20,125 平方米，包括大型排演厅 1,784 平方米，粤剧剧场 410 平方米，文化培训及活动用房 2,193 平方米，图书馆 3,439 平方米，非遗文化展厅 812 平方米，体育馆及公共空间 9,698 平方米，管理办公用房 654 平方米，架空活动空间 1,135 平方米；地下建筑面积 17,450 平方米，包括设备用房 3,044 平方米，地下汽车停车库 12,237 平方米，游泳馆 2,169 平方米。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|-------------------------------|--------------|-------------------|
| 1 | 《关于沙井街道文体中心项目立项批复》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改立项〔2018〕11 号 |
| 2 | 《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心项目建议书的批复》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书〔2022〕217 号 |
| 3 | 《宝安区发展和改革局关于沙井街道文 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改可研 |

| | | | |
|---|-------------------------------|------------------|---------------------------|
| | 体中心可行性研究报告的批复》 | 改革局 | (2022) 180 号 |
| 4 | 《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心项目总概算的批复》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改可研(2023) 33 号 |
| 5 | 《建设工程规划许可证》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 深规划资源建许字 BA—2023—0053 号 |
| 6 | 《建设用地规划许可证》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 地字第 4403062024YG0069445 号 |
| 7 | 《用地预审与选址意见书》 | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 | 用字第 440306202200108 号 |

(六) 新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目改造面积约 3,200 平方米，其中室内建筑面积 970 平方米，室外面积 2,230 平方米。改造内容主要包括：

(1) 洪田围古建筑群修缮工程。对洪田围古建筑群内 8 栋古建筑居民楼进行修缮，包含结构加固、屋面防水及屋顶修复、室内装饰修缮工程、外立面修缮工程以及安装工程(含给排水工程、强弱电工程、通风空调、消防工程)。

(2) 洪田碉楼。对洪田碉楼进行修缮，含结构加固工程、屋面防水及屋顶修复、室内装饰修缮工程、外立面修缮工程等。

(3) 文明祖家塾。对文明祖家塾进行修缮，并完善室外配套，具体包括庭院改造、围墙修缮、大门改造等。

(4) 室外及配套工程。配套水电工程等，工程内容主要包括：装饰工程、安装工程、修缮工程、室外配套工程、海绵城市等。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

| 序号 | 批复名称 | 发文主体 | 文号 |
|----|----------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| 1 | 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目建议书的批复》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改建议书（2022）70号 |
| 2 | 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目可行性研究报告的批复》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改可研（2023）64号 |
| 3 | 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目总概算的批复》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改概算（2023）201号 |
| 4 | 《宝安区发展和改革局关于下达茅洲河流域（宝安片区）水环境综合整治工程等416个项目2024年政府投资计划的通知》 | 深圳市宝安区发展和改革局 | 宝发改政投（2024）10号 |
| 5 | 《单位（部分）工程开工报审表》 | / | GD—C1—319 |

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得了立项等相关批复。

四、资金筹措方案及预期收益来源

（一）资金筹措方案

根据《实施方案》，募投项目的开发建设总成本为 573,821 万元，建设资金来源于财政资金，同时拟通过发行专项债券募集资金，因涉及债券发行费用及利息等纳入成本，因此，募投项目总投资估算调整为 612,915 万元。募投项目拟投入财政资金 306,755 万元，占调整后总投资比例 50.05%。为保障项目建设期间资金需求，募投项目于 2021 年 8 月已发行二十年期专项债券募集资金 52,000 万元¹，于 2022 年 5 月已发行二十年期专项债券募集资金 25,000 万元²，于 2022 年 10 月已发行二十年期专项债券募集资金 43,000 万元³，于 2023 年 8 月已发行二十年期专项债券募集资金 69,400 万元⁴，于 2023 年 9 月发行二十年期专项债券募集资金 23,260 万元⁵，于 2024 年 5 月发行二十年期专项债券募集资金总额 8,100 万元⁶，于 2024 年 8 月发行二十年期专项债券募集资金总额 39,400 万元⁷，于 2024 年 10 月发行二十年期专项债券募集资金总额 6000 万元⁸，于 2025 年 2 月发行二十年期专项债券 34,800 万元⁹。本次计划通过本期债券发行募集资金 5,200 万元。

¹ 本项目中，除清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目外，其余子项目曾通过 2021 年深圳市（宝安区）文体设施专项债券（一期）—2021 年深圳市政府专项债券（三十九期）募集资金 5.2 亿元；

² 本项目通过 2022 年深圳市（宝安区）文体设施专项债券—2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）募集资金 2.5 亿元；

³ 除沙井街道文体中心子项目外，其余子项目通过 2022 年深圳市政府专项债券（四十五期）发行募集资金 4.3 亿元；

⁴ 债券名称“2023 年深圳市政府专项债券（五十期）”；

⁵ 除新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目外，本项目通过 2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）募集资金 23,260 万元；

⁶ 债券名称“2024 年深圳市政府专项债券（十期）”；

⁷ 债券名称“2024 年深圳市政府专项债券（三十三期）”。

⁸ 债券名称“2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）”。

⁹ 债券名称“2025 年深圳市政府专项债券（五期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）”

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，在本期债券存续期内，发行人拟安排各子项目运营收入以及部分相应国有土地出让收入作为还本付息主要来源，其中：

1. 宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目收入主要为停车位收入；深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目收入主要包括壁球馆收入、网球场收入、体育产业及体育培训收入、停车位收入以及体育中心的游泳馆、体育馆和体育场租金收入；新桥足球体育公园项目收入主要为项目对应室内文体活动场地门票收入及场地出租收入；宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目收入主要为文体服务用房、职工体育活动用房、多功能厅、展示厅、剧场及其附属用房、居住区级文化中心、职工大食堂出租收入以及停车位收入；清平古墟历史文化保护工程项目收入主要为产业运营收入、商业运营收入、游船收入、停车位收入和充电桩收入；沙井街道文体中心项目收入主要为排演厅收入、体育场地租金、文化活动和配套收入、停车场收入、场地广告收入以及其他收入等。

2. 项目所在区域内部分国有土地收入用于偿还本次专项债券本息。具体为新安街道中心区 13-21、中心区 13-23、中心区 11-15、中心区 11-11、中心区 13-22、中心区 05-13、中心区 08-04、中心区 08-07、中心区 08-21、中心区 08-16 共计十个地块的国有土地使用权出让收入。

（三）项目融资与收益平衡

根据《资金平衡方案》：“本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.42，债券本息资金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.21 倍”，此外“本项目在运营收入下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。”。

根据《财务评估报告》：“本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。项目债券本金资金覆盖率为 1.42，债券本息资金覆盖率为 1.30，债券本息资金覆盖倍数为 1.21 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。”此外“对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动±15%的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力”。

五、发行文件及发行有关机构

（一）评级报告

新世纪评级就本次发行出具了《评级报告》，认为本次发行的债券信用级别为AAA级。

根据国家企业信用信息公示系统关于新世纪评级的公示信息以及中国证券监督管理委员会网站公示信息（截至2025年5月22日最后查询日），新世纪评级（统一社会信用代码：91310110132206721U）于2007年9月30日获得证监会《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监机构字〔2007〕250号），

取得从事证券市场资信评级业务资质。

综上，新世纪评级为中国境内依法设立且有效存续的法人，具有从事证券资信评级业务资质，具备为本期债券信用评级出具评级报告的资格。

（二）法律意见书

本所是经广东省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31440000G3478214XU）且年度考核合格。本所指派的陈秀盈律师、黄文华律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了年检。出具本法律意见书的律所以及签字律师具备相关从业资格。

（三）财务评估咨询报告

中天正和就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》认为，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

根据国家企业信用信息公示系统关于中天正和的公示信息，中天正和持有深圳市市场监督管理局福田管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530000216529413X），以及根据深圳市财政局于2024年8月20日核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：47470448）。中天正和为在中国境内依法设立且有效存续的有限责任会计师事务所。

综上所述，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

六、项目风险提示

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1. 项目建设风险

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。

若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，也会出现管理松散，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，或者出现施工质量问题、施工进度缓慢等情形，从而导致对本项目还本付息造成负面影响。

2. 工程事故风险

项目的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. 项目工期延期风险

若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。

（二）影响项目收益的风险

1. 市场风险

市场风险主要来自四个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品与预测价格发生较大偏离；四是国有土地出让进度以及出让价格不确定的风险。上述相关市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

2. 运营风险

运营风险是指对于该项目产生的租金收入、使用率（即出租率）等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同，可能因项目预期收入从而影响到本债券的本息偿还。

（三）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。

七、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次发行的发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格，本次发行的额度在市财政局下达的宝安区 2025 年提前批新增地方政府专项债务限额范围内。

2. 本次发行对应募投项目的项目主体宝安区文化广电旅游体育局、宝安区新桥街道办事处、宝安区沙井街道办事处是机关法人，深圳市宝安区总工会是中央编办直接管理机构编制的群众团体，均依法有效存续，具备实施对应的募投项目的主体资格。

3. 本次发行对应的募投项目均已取得了立项等相关批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。

4. 本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89 号文的规定。

5. 《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，论证了项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性及绩效目标合理性等内容，符合财预〔2021〕61 号文规定。

6. 为本次发行提供信用评级服务、评估咨询服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

7. 本次发行的风险因素包含影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险及投资风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《广东广和律师事务所关于 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）之法律意见书》之签字盖章页）



律所负责人： 童新

童 新

承办律师： 陈秀盈

陈秀盈

承办律师： 黄文华

黄文华

日期： 2025 年 6 月 12 日