



广东峻铭律师事务所



2025 年深圳市政府专项债券（二十八期） 深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施 施建设项目

法律意见书

2025 年 6 月

目录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、重要提示及声明	4
第二部分 正文	7
一、本次发行方案的基本内容	7
（一）发行主体	7
（二）发行额度	7
（三）募投项目及发行金额	7
二、募投项目及项目单位	7
（一）项目基本情况	8
1. 项目单位	8
2. 项目概述	9
3. 项目批复文件	9
（二）项目资金筹措方案及预期收益来源	10
1. 项目投资	10
2. 预期收益	10
3. 融资平衡情况	11
三、发行文件及有关中介机构	11
（一）信息披露文件	11
（二）信用评级报告	12
（三）法律意见书	13
（四）财务评估咨询报告	14
四、项目风险提示	14
五、结论意见	15

法律意见书

深圳市龙华区财政局：

广东峻铭律师事务所（以下简称本所）是在中华人民共和国依法成立的律师事务所，本所受深圳市龙华区财政局的委托，指派本所刘磊律师、鄢学东律师在 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目专项法律服务项目担任法律顾问，根据有关法律法规和规范性文件的规定，并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。

第一部分 引言

一、释义

本法律意见书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/发行主体	指	深圳市人民政府
实施主体/项目单位/区物业中心	指	龙华区财政局政府物业管理中心
区政府	指	深圳市龙华区人民政府
区财政局	指	深圳市龙华区财政局
本次债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目

《实施方案》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）信用评级报告》
《财务评估咨询报告》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目—财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目之法律意见书》
本所	指	广东峻铭律师事务所
永信瑞和	指	永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
德勤	指	德勤管理咨询（上海）有限公司深圳分公司
新世纪资信	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》
《预算法实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例》
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》
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》
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》
财预〔2018〕209号文	指	《地方政府债务信息公开办法（试行）》
国发〔2019〕26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
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》
财库〔2020〕36号	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》

财库〔2021〕6号文	指	《关于委托第三方机构参与预算绩效管理的指导意见》
财预〔2021〕8号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
元	指	人民币元

二、重要提示及声明

（一）本所律师依据《预算法》和《预算法实施条例》、国函〔1988〕121号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、国办函〔2016〕88号文、财库〔2017〕59号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2018〕209号文、国发〔2019〕26号文、财库〔2020〕43号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2021〕6号文、财预〔2021〕8号文、国办发〔2024〕52号文等法律和规范性文件，根据本法律意见书出具之日及之前发生的事实和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。

（二）本所律师依据本法律意见书出具日之前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见。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，对本次发行的合法合规性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。

（三）本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予以提供的文件资料。本所律师通过现场查阅或者查询深圳市市场监督管理局网站、国家企业信用信息公示系统、中国债券信息网等网络平台的公示信息对本次发行所涉及的中介服务机构、地方政府债券发行额度、项目实施方案、资金平衡方案、评级报告等重要基础信息、文件进行核查。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或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露的文件，并承担相应的法律责任。

（四）本所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，并保证出具的法律意见书独立客观。

（五）本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级，债券方案专项评价报告等内容时，均严格

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。

(六)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次发行之目的使用,不得用作任何其他目的。

基于上述,本所根据《中华人民共和国律师法》,按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,现出具法律意见如下:

第二部分 正文

一、本次发行方案的基本内容

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《信息披露文件》以及《实施方案》，本所律师核查相关批复、通知、会议纪要，确认本次发行方案的基本内容如下：

（一）发行主体

本次发行的主体为深圳市人民政府。

依据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》和《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》，广东省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府专项债券，发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）发行额度

根据深圳市财政局提供的有关批复文件，深圳市龙华区2025年第一批政府专项债务限额为31.1亿元。

（三）募投项目及发行金额

本项目发行金额为18,700万元，募集资金拟用于深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目。

综上所述，本所律师认为，发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；募投项目具有公益性和收益性，符合地方政府专项债券发行要求；本次发行的专项债券金额为18,700万元，该专项债券项目的发行金额在本批次的专项债券限额以内。

二、募投项目及项目单位

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《信息披露文件》和《实施方案》、实施主体资格文件，本所律师经查询深圳市龙华区政府网站，核查相关批复，确认本次发行的实施主体及对应的募投项目信息如下：

（一）项目基本情况

1. 项目单位

（1）基本情况

经核查，全国组织机构代码公示查询平台（www.cods.org.cn）和龙华政府在线，区物业中心的基本情况如下：

机构名称：	龙华区财政局政府物业管理中心
统一社会信用代码：	12440300MB2C47188C
机构类型	事业单位
状态	正常
法定代表人或负责人姓名	黄新辉
注册地址：	深圳市龙华区龙华街道富康行政服务办公区 A2402

（2）机构概况

经核查，全国组织机构代码公示查询平台（www.cods.org.cn）和龙华政府在线，区物业中心的机构概况为：负责贯彻执行国家和省、市、区有关政府物业管理的政策法规和规定，制订全区政府物业资产管理的各项制度，并指导、监督实施。负责全区政府物业的清理移交，代表区政府统一接收、购置政府物业并进行管理。负责全区政府物业的产权产籍管理，具体负责账务管理、清产核资、产权界

定及产权登记等。负责全区政府物业的分类管理，包括统一调配、委托管理、直接管理和经营管理工作。负责全区经营性政府物业的租赁管理，编制全区经营性物业资产收益计划。负责全区政府物业的信息化建设和档案管理工作。承办主管部门交办的其他任务。

2.项目概述

根据发行人提供的《信息披露文件》和《实施方案》，深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目共计包含1个子项目，即北站超核产业用房项目。项目位于深圳北站国际商务区重点片区范围内，片区是联动湾区、协作区域的城市门户和枢纽都市核心区。项目土地面积为57,044平方米，计入容积率的总建筑面积不超过458,380平方米，其中将移交龙华区政府运营的产业用房面积为74,000平方米。

本项目建设包括项目前期工作、实施建设和竣工交付3个阶段，总工期约需111个月。项目已取得开工许可证，已开工，预计2029年7月竣工。

3.项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

序号	文件名称	文号
1	《建设用地规划许可证》	地字第：4403092 02200083
2	《建设工程施工许可证》（北站超核万象中心（三期）主	工程编号:2208-4

	体工程)	40309-04-01-71 062003
3	《龙华区发展和改革局关于下达区图书馆、群艺馆、大剧院等 28 个项目 2024 年政府投资计划的通知》	深龙华发改政投〔2024〕30 号

(二) 项目资金筹措方案及预期收益来源

1. 项目投资

根据《实施方案》以及《资金平衡方案》，本项目投资总金额为 66,623 万元；募集资金用于深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目。

本项目开发建设的资金构成包括项目资本金和通过发行专项债券筹集的资金。项目资本金约为项目投资总金额的 25.10%，共计约 16,723 万元。经本所律师核查，项目投入资本金比例符合国发〔2019〕26 号文规定，按照年度资金需求逐步到位。

项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 49,900 万元。项目已于 2024 年 9 月发行两批 20 年期专项债券，其中，第一批发行专项债券 13,900 万元，第二批发行专项债券 8,300 万元；已于 2024 年 10 月发行 30 年期专项债券 9,000 万元；本期计划申请发行 20 年期专项债券 18,700 万元。

2. 预期收益

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，本项目还本付息收入来源主要为自身的产业用房租金收入和政府补贴收入。实施主体承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本

次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

3.融资平衡情况

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.40 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.29 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.23 倍。能够满足债券还本付息的需求。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，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。

综上，本所律师认为，区物业中心具备实施募投项目的主体资格；募投项目已经取得相关的批复；在区物业中心、德勤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，募投项目预期收益可覆盖本项目融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资收支平衡的要求。

三、发行文件及有关中介机构

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载，关于本次发行的基本情况如下：

债券名称：2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）；

发行人：深圳市人民政府；

发行品种：专项债券；

发行期限：20 年期；

发行金额：人民币 7.338 亿元；

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司；

评级结果：AAA；

发行面值：人民币 100 元；

付息流程：本期债券每个付息日前 5 个工作日，由市财政局按照信息披露安排规定在指定的信息披露媒体上刊登（付息公告），并按付息公告约定完成付息工作；

债券利率：固定利率；

利率确定方式：采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为专项债券的票面利率；

发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律法规禁止的购买者除外）；

税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税；

《信息披露文件》包含了债券概况、信息披露安排、信用评级情况、深圳市中长期经济规划情况、深圳市经济、财政和债务数据、深圳市地方政府债务管理情况、风险提示及说明。

本所律师认为，发行人编制的《信息披露文件》已披露了本期债券的主要发行要素。

（二）信用评级报告

新世纪资信就本次发行出具了《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）信用评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA 级。

根据杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U），并经本所律师在“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）核查，以及中国人民银行上海总部于 2020 年 7 月 2 日公布的《上海新世纪资信评估投资服务有限公司、远东资信评估有限公司完成信用评级机构备案》信息、中国证券监督管理委员会于 2024 年 6 月 4 日公布的《完成 2023 年度备案的证券评级机构名录》（<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105944/c7485030/content.shtml>），新世纪资信为在中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备本次发行的信用评级资格。

本所律师认为，新世纪资信为在中国境内注册成立且具备证券市场资信评级资质的中介机构，具备为本次发行出具信用评级报告的资格。本次债券发行级别为 AAA 级。

（三）法律意见书

广东峻铭律师事务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《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000MD029638XP），且最近年度考核合格。本所指派的刘磊律师、鄢学东律师持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过最近年度年检。

本所律师认为，广东峻铭律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质，在本《法律意见书》上签字的执业律师均具备律师执业资格。

（四）财务评估咨询报告

永信瑞和就本次发行出具了《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目—财务评估咨询报告》。

根据深圳市市场监督管理局于2001年3月14日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300G347860364），国家企业信用信息公示系统关于永信瑞和的公示信息、深圳市财政局（原深圳市财政委员会）于2007年11月30日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号为44030073），永信瑞和为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所。

本所律师认为，永信瑞和为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所，具备为本期专项债券发行出具财务评估咨询报告的资质。

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发行提供相关服务的相应资质。

四、项目风险提示

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《实施方案》及《资金平衡方案》，本所律师核查本项目立项文件、批复文件、会议纪要，认为本次发行存在如下风险因素：

（一）工程延误及工程事故风险

1.工程建设延期

本项目的产业用房建设项目存在工期延误风险。造成工期延误的因素包括勘察资料的详细程度、设计方案的深化程度、项目建设单位的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年的利息额较大如果工期拖延，将导致财务费用增加，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度。

2.工程事故

项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善有可能导致工程事故，工程事故会引起人员伤亡、投资增加、工程延期等。应当在工事故防范上引起足够的重视。

（二）租金收入不及预期风险

本次专项债券的主要还款来源为产业用房租金收入。如果未来总体租金收入不及预期，影响项目发债计划安排和还款安排。

（三）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

五、结论意见

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。

2.募投项目具有公益性和收益性,符合地方政府专项债券发行要求;本次发行的专项债券金额为 18,700 万元,该专项债券项目的发行金额在本批次的专项债券限额以内,在德勤、区物业中心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,募投项目预期收益可覆盖本项目融资本息,资金无法偿还风险较低,满足目标收益和融资收支平衡的要求。

3.本项目的实施主体为龙华区财政局政府物业管理中心,符合实施主体的资格要求。

4.发行人编制的《信息披露文件》已披露本债券的主要发行要素。

5.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具备相关从业资质。

6.本次发行的风险因素包含工程延误及工程事故风险、租金收入不及预期风险、利率波动风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效;本法律意见书正本壹式叁份,本所存档壹份,其余贰份供发行人为本次发行之目的而使用。

(以下无正文)

(本页为《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目之法律意见书》签署页)

广东峻铭律师事务所 (盖章)



经办律师: 刘磊

刘磊

经办律师: 鄢学东

鄢学东

2025年6月12日

