

广东广和律师事务所  
关于  
2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）  
—深圳市福田区河套深港科技创新合作区  
园区基础设施及配套设施建设工程（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 .....	1
二、 项目主体 .....	2
三、 本次发行对应的募投项目 .....	5
四、 项目资金筹措方案及预期收益来源 .....	8
五、 发行文件及发行有关机构 .....	10
六、 项目风险提示 .....	11
七、 总体结论性意见 .....	12

## 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
市财政局	指	深圳市财政局
本期债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）
《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）预期收益和融资平衡方案》
《财务评估报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）收益和融资自求平衡财务评估咨询报告》
本项目/募投项目	指	深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施项目（续发），包括 5 个子项目，分别为： （1）河套新材料产业协同创新中心项目；（2）万乘储运大厦改造工程；（3）河套深港职工服务中心建设工程；（4）深九科技创业园 C 栋物业改造工程；（5）粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）项目。
本所	指	广东广和律师事务所
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
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〔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〕209号文	指	《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》
厅字〔2019〕33号文	指	《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〔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〕61号	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》
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（三十三期）  
—深圳市福田区河套深港科技创新合作区  
园区基础设施及配套设施建设工程（续发）  
之  
法律意见书

（2025）广和专字第 0332 号

深圳市福田区财政局：

根据广东广和律师事务所（以下简称本所）与深圳市福田区财政局签署的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派陈秀盈律师、黄文华律师作为本次发行事项的专项法律顾问，对本期债券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〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 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、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、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、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、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，发行金额为 14,700 万元，募集资金拟专项用于河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施项目，具体包括以下 5 个子项目：

序号	项目名称
1.	河套新材料产业协同创新中心项目
2.	万乘储运大厦改造工程
3.	河套深港职工服务中心建设工程
4.	深九科技创业园 C 栋物业改造工程
5.	粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）项目

据此，本次发行的主体为深圳市人民政府。根据《预算法》、国函〔1988〕121 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 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

根据发行人有关单位提供的材料及信息，市财政局下达福田区 2025 年第二批新增专项债务额度为 8.2 亿元。

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；本次发行的额度在市财政局下达的福田区 2025 年第二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》，河套新材料产业协同创新中心项目及万乘储运大厦改造工程的实施主体为深圳市福田区建筑工程务署；河套深港职工服务中心建设工程实施主体为深圳市福田区总工会；深九科技创业园 C 栋物业改造工程的实施主体为深圳市福田区政府物业管理中心；粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）建设工程的实施主体为深圳市福田区福保街道办事处。

#### 1. 深圳市福田区福保街道办事处

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，深圳市福田区福保街道办统一社会信用代码为 11440304691182850Y，机构类型为机关，机构地址为深圳市福田区福保街道新洲南路石厦四街 233 号。

#### 2. 深圳市福田区总工会

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，深圳市福田区总工会统一社会信用代码为 13440304502675681N，机构类型为中央编办直接管理机构编制的群众团体，机构地址为深圳市福田区福保街道福民路 123 号区委大楼。

#### 3. 深圳市福田区政府物业管理中心

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，深圳市福田区政府物业管理中心统一社会信用代码为12440304G347885762，机构类型为事业单位，机构地址为深圳市福田区新沙路国防大厦6楼。

#### 4. 深圳市福田区建筑工务署

根据全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn/>）之公示信息，深圳市福田区建筑工务署统一社会信用代码为12440304455750692E，机构类型为事业单位，注册地址为深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心C座4楼。

### （二）主体资格

#### 1. 深圳市福田区福保街道办事处

根据深圳市福田区人民政府网站（<https://www.szft.gov.cn>）的公开信息，深圳市福田区福保街道办的主要职能包括“4. 负责辖区的综治管理工作，组织实施辖区平安建设工作，推动落实大数据智能化建设应用，加强社会治安综合治理、维护社会稳定，做好辖区司法、信访、出租屋管理、网格管理、物业管理等工作，6. 负责辖区的城市建设和管理工作，参与新建、改建居住区的公共建筑、市政设施配套项目的验收工作，参与城市更新和土地整备工作，协助有关部门对公共建筑、市政配套设施的使用进行监督管理，助力实现住有宜居；加强辖区园林绿化、市容环境管理，

协助有关部门做好辖区排洪排污、水污染防治等其他工作，助力打造可持续发展先锋”。

## 2. 深圳市福田区总工会

根据深圳市福田区人民政府网站（<https://www.szft.gov.cn>）的公开信息，深圳市福田区总工会的主要职能包括“1. 贯彻落实党的路线、方针、政策和国家的法律、法规，根据区委、区政府和上级工会的要求，制定工会工作任务、计划及发展规划，并组织实施。11. 组织指导各级工会开展劳动竞赛、白领交友、技能大比武、职工书屋、自学成才和合理化建议等活动，实施群众性经济技术创新工程。组织管理劳动模范、先进生产（工作）者及先进集体的评选等工作。12. 负责工会经费和工会资产的管理、审查和审计工作；负责全区工会事业发展的规划、指导和协调工作”。

## 3. 深圳市福田区政府物业管理中心

根据深圳市福田区人民政府网站（<https://www.szft.gov.cn>）的公开信息，深圳市福田区政府物业管理中心的主要职能包括“（三）负责管理区政府经营性物业资产出租收益计划；（四）接收区政府委托对政府物业资产进行管理，保证区属行政事业单位物业资产的安全和增值”。

## 4. 深圳市福田区建筑工务署

根据深圳市福田区人民政府网站之深圳市福田区建筑工务署的公开信息，深圳市福田区建筑工务署主要职责包括“（二）负责对区政府交办的投资建设项目进行建设管理；

（三）负责对代建制项目的组织、协调、管理、监督、服务等工作；（四）负责对政府投资项目实施的跟踪、检查、监督和管理，完成政府投资项目的质量、工期、投资、环保、节能和安全等控制目标；（五）负责政府投资项目的竣工验收、结算审计、决算审计、资料归档，办理工程移交手续；（六）完成区委、区政府交办的其它工作”。

综上所述，本所律师认为，本次募投项目各项目单位具备实施募投项目的主体资格。

### 三、本次发行对应的募投项目

#### （一）河套新材料产业协同创新中心项目

##### 1. 项目概况

根据《实施方案》，该子项目位于深圳市福田区桃花路8号，总改造面积80,249.26平方米，主要改造内容包括：外立面更新改造、结构加固改造、地下室改造、电梯改造、电梯厅改造、室外改造、机电系统改造、节能减碳系统改造，实验室改造及其他零星工程改造等。

##### 2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本募投子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于河套新材料产业协同创新中心项目总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改〔2024〕4号

## （二）万乘储运大厦改造工程

### 1. 项目概况

根据《实施方案》，该子项目位于福田保税区红棉道6号，改造总面积为91,514.05平方米，其中地上建筑面积79,712.35平方米（其中，一层消防通道面积1,906.22平方米），地下建筑面积11,801.70平方米。主要改造内容包括：外立面更新改造、结构加固及修缮、机电系统更新、公区改造、室外改造、节能改造，实验室特殊增设及其他零星工程改造。

### 2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本募投子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于万乘储运大厦改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2024）6号

## （三）河套深港职工服务中心建设工程

### 1. 项目概况

根据《实施方案》，该子项目位于福田区红花路99号长平商务大厦四楼，总改造面积3,871.67平方米，其中包括物业中心授权使用的1,559.67平方米室内空间及2,312.00平方米露台。主要建设内容包括：室内改造、露台安全隐患整治、设备购置等。

## 2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本募投子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于河套深港职工服务中心建设工程总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2024）103号

### （四）深九科技创业园 C 栋物业改造工程

#### 1. 项目概况

根据《实施方案》，该子项目位于深港国际科技园 C 栋 13 层，主要建设内容及规模：拟对建筑面积约 1,450 平方米进行室内改造及办公家具、设备购置等。

#### 2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本募投子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于深九科技创业园 C 栋物业改造工程施工建议书的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2024）118号
2	《关于深九科技创业园 C 栋物业改造工程总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改（2024）192号

### （五）粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）项目

#### 1. 项目概况

根据《实施方案》，该子项目位于福保街道保税区，以“分布式建设、综合性服务”的方式，在河套合作区构建“1+N”国际人才服务载体矩阵，形成以“1”为核心的10分钟半径服务圈。“1”是指在长富金茂大厦二楼（现福保园区党群服务中心）进行升级建设，作为驿站核心载体，承担人才招引、创新成果展示、人才交流活动、国际互联网访问等功能；“N”是指河套深圳园区内多个国际人才特色服务阵地等。本项目改造面积约880平，软硬装方式进行改造。

## 2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本募投子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）建设工程建议书的批复》	福田区发展和改革局	深福发改〔2024〕243号
2	《关于粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）建设工程总概算的批复》	福田区发展和改革局	深福发改〔2025〕2号

据此，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，各子项目已取得立项等相关批复。

## 四、项目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》，本项目开发建设总成本为72,790万元，建设资金来源于项目财政资金，同时拟采用发行政府专项债券募集资金。因涉及债券发行费用及利息等纳入成本，

因此，募投项目总投资调整为 75,614 万元。项目拟投入财政资金调整为 36,914 万元，占调整后总投资比例 48.82%。募投项目曾通过发行 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）募集债券资金 14,000 万元，通过发行 2025 年深圳市政府专项债券（十期）募集债券资金 10,000 万元。<sup>1</sup>为保障项目建设期间资金需求，计划通过发行本期专项债券募集资金 14,700 万元。

## （二）预期收益来源

根据《实施方案》，本期债券存续期内，发行人拟安排本项目相关物业租金收入作为本期专项债券还本付息的资金来源，主要为长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）、福田保税区深港国际科技园 6 号楼、华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目及安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层的租金收入。

## （三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》披露：“本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.60，债券本息资金覆盖率可达到 1.47，债券本息资金覆盖倍数 1.41 倍。同时，在收入或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、

---

<sup>1</sup> 募投项目通过 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程的发行募集资金 20,000 万元，2024 年 11 月经调整债券资金 6000 万元用于深圳市福田区大湾区基础设施建设项目后，原计划用于本募投项目的当期债券资金金额调整为 14,000 万元。

募集项目通过 2025 年深圳市政府专项债券（十期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程的发行募集资金 10,000 万元。

债券本息资金覆盖倍数仍然大于1倍能够满足债券还本付息的需求。”

根据《财务评估报告》披露：“本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.47，本息覆盖倍数可达到1.41倍。”

## 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7月3日最后查询日），新世纪评级于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。

### （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）财务评估报告

上会深圳分所就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》认为，通过对募投项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

根据深圳市市场监督管理局于2022年7月13日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300094329834Y）、国家企业信用信息公示系统关于上会深圳分所的公示信息、深圳市财政局于2018年6月15日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：310000084701），上会深圳分所为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所分所。

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）工程建设延期风险

本项目涉及大量工程建设，需投入大量人力、物力、资金、时间。建设进度可能受当地政策、管理水平等因素影响，进而导致工程延期。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入。

### （二）突发性工程事故

基础设施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，容易造成突发性工程事故，导致项目建设风险。

### （三）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济运行状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

### （四）政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目建设。

### （五）流动性风险

本期专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

## 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福田区 2025 年第二批新增债务限额范围内。

2. 本次发行募集资金将用于河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程。本次发行对应的募投项目已取得立项等相关批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。

3. 根据《资金平衡方案》关于项目预期收益与自求平衡测算结果，本项目融资收益与自求平衡符合财预〔2017〕89 号文规定。

4. 《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。

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均具备相关从业资质。

6. 本次发行的风险因素主要为工程建设延期风险、突发性工程事故风险、利率风险、政策风险及流动性风险。

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，其余二份供发行人为本法律意见书之目的而使用。

（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（三十三期）—深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）之法律意见书》之签字盖章页）

广东广和律师事务所  
(盖章)

律所负责人：



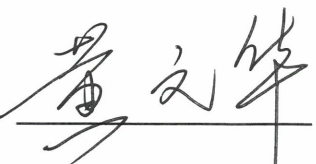
童 新

承办律师：



陈秀盈

承办律师：



黄文华

日期： 2025 年 7 月 4 日