

广东广和律师事务所
关于
2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）
—轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0
安置房项目
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	1
重要提示及声明	1
一、 本次发行	4
二、 项目主体	4
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	7
五、 发行文件及发行有关机构	8
六、 项目风险提示	9
七、 总体结论性意见	11

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局
募投项目	指	深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目
本期债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）—深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目
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
《资金平衡方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目资金平衡方案》
《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）—深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）—深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目项目财务评估咨询报告》
《评级报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）信用评级报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
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》
财税〔2016〕33 号	指	《财政部关于印发〈政府非税收入管理办法〉的通知》
财预〔2018〕34 号	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〔2019〕23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》

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》
财预〔2020〕94号	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
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（三十五期）
—深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车
辆段上盖 M0 安置房项目
之
法律意见书

（2025）广和专字第 0312 号

深圳市宝安区财政局：

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、黄文华律师对本期债券发行有关事项出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、《土地管理法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财税〔2016〕33 号文、财预〔2018〕34 号文、财预〔2019〕23 号文、厅字〔2019〕33 号文、财预〔2020〕94 号文、财库〔2020〕36 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、实施主体、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、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判断。本所谨假设发行人、实施主体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披露的法律文件之一，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期债券发行事项之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、实施方案等内容时，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披露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 18,000 万元，募集资金拟专项用于深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目。

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〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定，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，深圳市财政局下达宝安区 2025 年第二批新增专项债务额度为 21.5 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 年第二批新增地方政府专项债务限额范围内。

二、实施主体

（一）基本情况

根据《实施方案》，深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目，本项目实施主体为深圳市宝安区城市更新和土地整备局。

根据全国组织机构代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn>）公示信息，区城市更新和土

地整备局统一社会信用代码为 11440306MB2D29730U，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新安街道宝民一路 2 号。

（二）主体资格

根据深圳市宝安区人民政府网站之区城市更新和土地整备局职能（宝安区人民政府门户网站（<https://www.baoan.gov.cn>）—机构职能）的公开信息，区城市更新和土地整备局职责包括：“（一）贯彻执行区委、区政府的有关工作部署和决定，组织协调全区城市更新、土地整备和房屋征收等工作。（二）负责统筹拟订全区城市更新、土地整备、房屋征收、拆除新建类城中村改造有关政策、标准、计划等并组织实施。（十三）完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。”

综上所述，本所律师认为：（1）区城市更新和土地整备局是依法有效存续的行政单位；（2）项目实施主体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

根据《实施方案》，本次发行对应的募投项目为轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目，共 1 个项目。

（一）轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，该项目主要建设规模和内容是：项目选址位于宝安区兴围立交以南，107 国道和京港澳高速之间的机场东车辆段上盖东南角。根据深圳市规划和自然资源局宝安管理局核发的用地预审与选址意见书（用字第 440306202400040 号），项目用地面积为 22,538.12 m²。新建总建筑面积为 116,289.06 m²，其中：安置用房 87,521 m²，公共配套设施 231 m²，机械停车库 2,400 m²，地上匝道架空空间、机械车位架空、城市公共交通（垂直交通）、绿化休闲及紧急避难疏散架空空间、屋面楼电梯间及机房 12,883.14 m²，地下室设备用房及地下车库 13,253.92 m²。共设置停车位 541 个，机械停车库停车位 270 个，地下停车库停车位 271 个。工程内容主要包括：土建工程、安装工程、拆除及迁改工程、配套及其他工程。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复/资料名称	发文主体	文号/编号
1	《宝安区发展和改革局关于轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目建议书的批复》	区发改局	宝发改建议书（2023）83 号
2	《宝安区发展和改革局关于轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目可行性研究报告的批复》	区发改局	宝发改可研（2024）224 号

3	《宝安区发展和改革局关于轨道交通12号线机场东车辆段上盖M0安置房项目总概算的批复》	区发改局	宝发改概算(2025)13号
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440306202400040号
5	《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	建字第4403062025GG0086588号

综上，本所律师认为，本次发行募投项目已取得立项相关批复。

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95,706万元，建设资金来源于资本金和通过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96,280万元。项目拟投入财政资金为78,280万元，占总投资比例81.30%。结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金18,000万元。

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，在债券存续期内，发行人拟安排宝安区项目相关的被征收人缴交的安置物业部分建安费收入、项目政府补贴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《资金平衡方案》披露，募投项目对应的本期债券本金资金覆盖率为1.30，债券本息资金覆盖率为1.23，债券本息覆盖倍数为1.21倍。此外，“在项目运营收入或

债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，项目本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖专项债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。”

根据《财务评估报告》，项目收益与融资自求平衡分析结果显示，预期项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，项目债券本金资金覆盖率1.30，本息资金覆盖率为1.23，债券本息资金覆盖倍数1.21倍，实现项目收益和融资自求平衡。此外，“本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。基于上述不同风险因素，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

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，在本期专项债券存续期内，未注意到项目资金出现不能满足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。

六、项目风险提示

（一）工程建设延期风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程中产生一定影响。

（二）项目收入不确定、运营成本增加风险

本项目偿债主要面临收入不确定、成本超支及运营成本上升等风险。被征收人缴费延迟或不足，以及政府补贴受财政和政策影响，可能导致收入不稳定。同时，建设中工程变更、材料和人工成本增加可能使项目成本超出预算，影响偿债资金。此外，运营期间管理费用、税费等成本上升也会加重项目负担，削弱偿债能力。

（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）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宝安区 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深圳市宝安区轨道交通 12 号线机场东车辆段上盖 M0 安置房项目。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、项目收入不确定、运营成本增加风险、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(三十五期)一轨道 12 号线机场东车辆段上盖 MO 安置房项目之法律意见书》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 7 月 4 日