

广东广和律师事务所

关于

**2025年深圳市政府专项债券（三十四期）
—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目
之
法律意见书**



深圳·北京·武汉·成都·珠海·广州·东莞·台北·纽约·南美·多伦多

地 址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 10 层

网 址：www.ghlawyer.net

目 录

释 义.....	1
引 言.....	5
一、本次发行.....	8
（一）发行人的主体资格	8
（二）本次发行的批准与额度	8
二、本次发行的投资项目	10
（一）项目概况	10
（二）项目实施主体	17
（三）项目报批	19
（四）项目资金筹措方案	25
（五）偿债资金来源	26
（六）项目融资与收益平衡	26
三、本次发行的有关文件及中介机构.....	27
（一）信用评级报告	27
（二）法律意见书	27
（三）财务评估报告	28
四、本项目的风险及风险防控措施.....	28
（一）项目风险	28
（二）风险控制措施	29
五、结论性意见.....	30

释 义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

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
区政府	指	深圳市罗湖区人民政府
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
区财政局	指	深圳市罗湖区财政局
区建筑工务署	指	深圳市罗湖区建筑工务署
区城管和综合执法局	指	深圳市罗湖区城市管理和综合执法局
笋岗街道办	指	深圳市罗湖区笋岗街道办事处
本期债券	指	2025 年深圳市政府专项债券(三十四期)—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目
本次发行	指	2025 年深圳市政府专项债券(三十四期)—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目的发行
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2025 年深

		圳市政府专项债券（三十四期）—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目实施方案》
本项目	指	深圳市罗湖区公共体育设施建设项目
本所	指	广东广和律师事务所
本所律师	指	广东广和律师事务所经办律师
本《法律意见书》	指	本所为发行人本次发行出具的《广东广和律师事务所关于 2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目之法律意见书》
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《信用评级报告》	指	上海新世纪为本次债券发行出具的《2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）信用评级咨询报告》
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
中兴财光华深圳分所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，为中兴财光华的分支机构
《财务评估报告》	指	中兴财光华深圳分所出具的《2025

		年深圳市政府专项债券（三十四期）深圳市罗湖区公共体育设施建设项目财务评估咨询报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法(2018年修正)》
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	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
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》
财预〔2016〕155号文	指	《财政部关于印发〈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》
财预〔2018〕34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

党中央、国务院办公厅（2019 年 6 月）通知	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅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	《财政部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	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
国办发〔2024〕52 号	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

广东广和律师事务所

关于 2025 年深圳市政府专项债券（三十四期） —深圳市罗湖区公共体育设施建设项目之 法律意见书

广和法意〔2025〕第 0703 号

引 言

致：深圳市罗湖区财政局

广东广和律师事务所接受贵局委托，指派本所蒋军辉律师、刘艳艳律师作为本期债券发行事项的专项法律顾问，并为本次发行出具法律意见书。

本所律师根据《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、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2020〕94 号文、财库〔2020〕36 号文、财库〔2020〕43 号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，就本次发行事项出具本法律意见书。

本所持有中国司法主管机关签发的《律师事务所执业许可证》，签署本法律意见书的本所律师均经依法注册，持有有效的《中华人民共和国律师执业证》，有权接受贵局委托，就委托事项出具法律意见。

为出具本法律意见之目的，本所律师对发行人本次发行的主

体资格和所应具备的条件进行了审核，查阅了本所律师认为出具本法律意见所需的文件和资料，包括涉及发行人本次发行的主体资格、发行批准、募集投资项目、信用评级以及本次发行所涉及的其他中介机构的有关文件。

对本法律意见，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和相关中国法律的理解发表法律意见。

2. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关收益与融资平衡方案、财务评估报告、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资平衡方案、财务评估报告、信用评级内容的，均为本所严格按照相关中介机构出具的报告书中的相关数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容，本所律师并不具备核查和作出评价的适当资格。

3. 本所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、误导性陈述及重大遗漏。

4. 本所出具本《法律意见书》，依赖于发行人、委托人、实施主体、项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。本所谨假设该等文件满足以下条件：复印件与原件一致；文件中盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发

行的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、遗漏之处。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、区财政局或其他机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6. 本所同意将本法律意见书作为发行人申请本次发行所必备的法律文件，随其他材料一起上报，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

7. 本所以及经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。

8. 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。本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所同意，不得用作其他目的。

正 文

一、本次发行

(一) 发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市在国家计划中实行单列（包括财政计划），享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条“经省政府批准、计划单列市政府可以自办发行专项债券”的有关规定及市财政局提供的省政府有关批示文件，发行人已取得省政府关于深圳市自办发行地方政府债券的批准，具备自办发行专项债券的主体资格。

(二) 本次发行的批准与额度

经市政府同意，下达罗湖区2025年第二批新增地方政府债务限额为13.4亿元。

根据《实施方案》，本期债券发行额度为4,200万元，发行时间为2025年，发行期限为20年。

根据《实施方案》，本次发行对应的投资项目为深圳市罗湖区公共体育设施建设项目，共包含17个子项目¹，分别为：

序号	项目名称	实施主体
1	滨河实验学校新建工程	区建筑工务署
2	泰宁小学拆建工程	

¹ 本期债券募集资金将用于滨河实验学校新建工程、泰宁小学拆建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程。

序号	项目名称	实施主体
3	罗沙南地块学校新建工程	
4	红桂中学改扩建工程	
5	布心小学拆建工程	
6	桂园中学改扩建工程	
7	布心中学改扩建工程	
8	翠竹外国语学校（一部）拆建工程	
9	松泉中学改扩建工程	
10	水库小学改扩建工程	
11	淘金山小学改扩建工程	
12	粤海体育休闲公园（二期）新建工程	
13	翠湖文体公园建设项目	区城管和综合执法局
14	翠湖文体公园 11 人制足球场新建工程	
15	红岗公园改造提升及周边生态廊桥建设工程	
16	罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程	
17	笋岗片区打造新罗湖会客厅项目	笋岗街道办

综上，本所律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在市财政局下达的罗

湖区 2025 年第二批新增地方政府专项债务限额范围内。

二、本次发行的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1. 滨河实验学校新建工程

项目用地面积 24,414 平方米，总建筑面积 62,424 平方米，建设一所九年一贯制学校，提供学位 2,550 个。主要建设内容包括：新建教学及辅助用房、办公用房、生活服务用房、教师宿舍、架空层、地下车库、运动场地及其他配套设施等。

本次为公共体育设施工程发债。

2. 罗沙南地块学校新建工程

项目位于罗湖区莲塘罗沙南片区，北侧为长岭路，南侧为深圳河，西侧为长岭幼儿园，东侧为京基御景天峦府，用地面积 8,700 平方米，拟建总建筑面积 30,462 平方米（其中地上 20,925 平方米、地下 9,537 平方米），办学规模为 24 班小学，提供 1,080 个学位。主要建设内容包括：新建 1 栋地上 5 层、地下 2 层的教学综合楼，地上为普通教室、机动教室、合班教室、艺术教室、音乐教室、舞蹈教室、社团活动室、科学教室、综合实践活动室、图书馆、多功能厅、保健室、心理健康室、创新实验室、值班室、器材室、教师办公室、中心信息机房、屋顶足球场等，地下为庭院阅览区、体育馆、音乐器材室、乐器排练室、消防水池及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

3. 泰宁小学拆建工程

拆除校内原有全部建筑，新建一栋教学综合楼，总建筑面积 30,891.42 平方米，其中 A 区地上 12 层、B 区地上 1 层，建筑面积 19,823.74 平方米，A 区地下 3 层、B 区地下 1 层，建筑面积 11,067.68 平方米，并新建室外配套设施。

本次为公共体育设施工程发债。

4. 红桂中学改扩建工程

对红桂中学实施改扩建，学校总用地面积 11,388 平方米，拆除现状教学楼、综合楼、实验楼、行政楼、办公楼及体育休息室建筑面积共 11,443 平方米，新建建筑面积 33,749 平方米，其中地上 19,847 平方米、地下 13,902 平方米。主要建设内容包括：新建一栋地上 6 层地下 2 层教学综合楼。

本次为公共体育设施工程发债。

5. 布心小学拆建工程

项目位于罗湖区东乐路 68 号，东侧为深圳市第十二幼儿园、布心花园-四区，南侧为布心花园，西侧为东乐路，北侧为太白路，用地面积 11,881 平方米，项目原址拆除重建布心小学，新建总建筑面积 44,213 平方米（其中地上 23,124 平方米、地下 21,089 平方米），办学规模 48 班，提供 2,160 个学位。主要建设内容拆除旧教学楼、住宅楼等现有建筑，拆除面积 9,840 平方米；新建 3 层地下室建筑面积 21,089 平方米、1 栋地上 6 层（局部 4 层）教学楼建筑面积 11,993 平方米、1 栋地上 13 层综合楼

建筑面积 11,131 平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、音乐教室、音乐器材室、舞蹈教室、计算机语言教室、图书馆（室）、社团活动室、心理咨询室、教师办公室、行政办公室、广播室、团队室、会议室、接待室、档案室、网络控制室、消防控制室等，地下为报告厅、体育馆、游泳馆、体育器材室等。

6. 桂园中学改扩建工程

项目位于罗湖区桂园北路 232 号，东侧为大塘垌小区，南侧为桂园北街，西侧为华凯大厦，北侧为笋岗东路，用地面积 23,957 平方米，保留原有综合楼、食堂、教师宿舍楼建筑面积 5,100 平方米，拟新建建筑面积 74,206 平方米（地上 41,626 平方米、地下 32,580 平方米），改扩后学校总建筑面积为 79,306 平方米，办学规模为中学 48 班，提供学位 2,400 个。主要建设内容包括拆除校内原有第一教学楼、第二教学楼、行政办公楼、实验楼及体育馆，拆除总建筑面积 10,763 平方米；新建 1 栋地上 6 层（局部 1~5 层）、地下 2 层教学综合楼，地上为普通教室、物理电学实验室、物理热学实验室、生物实验室、化学实验室、探究实验室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、技术教室、多功能厅、社团活动室、心理咨询室、办公室、广播室、团队室、安防监控室等，地下为音乐教室、合班教室、图书室、体育馆、游泳池等；改造保留的综合楼、食堂外立面、门窗等，改造总建筑面积 2,599 平方米。

7. 布心中学改扩建工程

项目位于罗湖区东湖路西南侧，布心村东侧，规划路北侧，

用地面积 23,525 平方米，拆除校内原有部分建筑 24,038 平方米，改扩建后学校总建筑面积为 56,788 平方米，其中保留科技楼建筑面积 3,998 平方米，新建建筑面积 52,790 平方米（地上 26,320 平方米、地下 26,470 平方米）。主要建设内容包括拆除原有教学楼、教师宿舍等校舍，保留并改造科技楼，新建一栋 6 层教学楼、一栋 4 层文体楼、2 层地下室、风雨连廊、门卫室、校门等室外配套设施。教学楼含普通教室、美术教室、计算机（语言）教室、展厅、多功能厅、实验室、教工办公室、社团活动室、活动用房等，文体楼含音乐教室、舞蹈教室、羽毛球场、器材室、屋顶露天网球场等，地下室含篮球馆、展品储藏间等。

8. 翠竹外国语学校（一部）拆建工程

项目位于罗湖区东门北路和华丽路交汇处，西南侧一东侧为华丽路，南侧为木头龙更新单元，西侧为翠园中学，北侧为陈门北路，用地面积 11,244 平方米，新建总建筑面积 44,020 平方米（其中地上 22,663 平方米、地下 21,357 平方米），办学规模为 30 班小学，提供 1,350 个学位。主要建设内容拆除原有教学楼、办公楼、综合楼及居民楼，新建 3 层地下室建筑面积 21,357 平方米、1 栋地上 6 层教学楼建筑面积 17,790 平方米、1 栋地上 6 层综合楼建筑面积 4,873 平方米，地上为普通教室、教学辅助用房、美术教室、科学辅助用房、教师办公室、档案室、队部室、展厅、校医室、器材室、广播室、值班室、活动室等，地下为多功能厅、图书馆、体育馆、游泳馆、体育器材室等。

9. 松泉中学改扩建工程

项目位于罗湖区太白路 4058 号，东侧为松泉山庄小区、深圳明珠中英文小学，南侧为太白路，西侧为雍翠华府小区，北侧为围岭公园，用地面积 20,667 平方米，保留原有教学楼建筑面积 9,640 平方米，新建建筑面积 50,891 平方米（地上 31,823 平方米、地下 19,068 平方米），改扩建后学校总建筑面积为 60,531 平方米。主要建设内容拆除校内原有体育馆、职工宿舍楼，拆除面积 5,918 平方米；改造保留的教学楼；新建 1 栋地上 6 层（局部 5 层）教学楼建筑面积 16,500 平方米、1 栋地上 14 层综合楼建筑面积 11,627 平方米、2 层地下室建筑面积 19,068 平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、科学教室辅房、理化生实验室、探究实验室、音乐教室、器乐排练室、器材室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、报告厅、合班教室、阅览室、社团活动室、心理咨询室、德育展览室、教师办公室、广播室、团队室、会议室、消防控制室等，地下为阅览室、体育馆、攀岩训练基地、更衣室、器材室等；另新建地上 4 层攀岩基地建筑面积 3,696 平方米，含攀岩墙、办公室等。

10. 水库小学改扩建工程

项目地处罗湖区太安路南侧，东乐路东侧，喜荟城北侧，用地面积 21,608 平方米，保留原有建筑面积 8,877 平方米，加建建筑面积 895 平方米，拟新建建筑面积 34,112 平方米（地上 18,312 平方米、地下 15,800 平方米），改扩建后学校总建筑面积为 43,884 平方米。主要建设内容包括拆除校内原有至真楼及保安室；改造原教学楼外立面，并在 2~5 层加建建筑面积 895

平方米；新建 1 栋地上 13 层（局部 6 层）、地下 3 层综合楼，地上为普通教室、机动教室、计算机教室、合班教室、社团活动室、心理咨询室、德育展览室、教师办公室、卫生保健室等，地下为多功能体育馆、礼堂、图书室等；另新建地上 2 层临时教学用房 4,564 平方米，含普通教室、保管室等。

11. 淘金山小学改扩建工程

项目位于罗湖区翠荫路北侧，东侧为山体，南侧和西侧为淘金山湖景花园，北侧为淘金山幼儿园，用地面积 13,064 平方米，保留建筑面积 7,891 平方米，拟新建建筑面积 25,635 平方米（其中地上 12,035 平方米、地下 13,600 平方米），建成后总建筑面积 33,526 平方米，办学规模为 36 班小学，提供 1,620 个学位。主要建设内容包括拆除学校大门及保安室，拆除面积 38 平方米，改造保留的教学楼，新建 3 层地下室、1 栋地上 12 层综合楼，地上为普通教室、多功能教室、社团活动室、美术教室、科学教室、计算机（语言）教室、多功能艺术室、音乐教室、图室、电子阅览区、教师阅览室、藏书室、舞蹈更衣室、教师科组活动室、教师办公室消防控制室、网络控制室等，地下为礼堂、放映控制室、多功能体育馆、体育器材室等。

12. 粤海体育休闲公园（二期）新建工程

粤海体育休闲公园（二期）北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，为原东益汽车交易广场所在地块，占地面积 12.16 万平方米，含下沉绿地、主入口广场、北入口广场、康体活动空间、运动场区、亲水活动空间、供水文化展示空间。

13. 翠湖文体公园建设项目

本项目将翠湖社区公园以及周边包括布心山头在内的可整合利用土地,整体提升改造为翠湖文体公园,公园占地面积 24.71 万平方米,含广场区、儿童活动区、停车场、溪流区、运动区、山体区、入口区等。

14. 翠湖文体公园 11 人制足球场新建工程

在翠荫路南侧翠湖文体公园北部新建 1 座标准 11 人制足球场,用地面积 11,299 平方米,主要建设内容包括:新建足球场 9,243 平方米和配套看台,看台设置钢结构太阳能光伏板顶棚,看台下设置配套用房 224 平方米,看台西侧新建跑道连接翠湖文体公园跑步道,以及球场围栏、LED 比分显示屏、照明系统、广播音响系统、边坡防护、标识系统、球场周边降温喷淋系统等。

15. 红岗公园改造提升及其周边生态廊桥建设工程

项目对红岗公园进行品质提升改造以及开展周边生态廊桥建设,西区面积约 18.5 公顷。主要建设内容包括在公园主入口新建公园配套服务建筑等;改造山顶平台,新建廊道,梳理现状植被;在儿童游乐区域新增儿童活动器材等;改造环山道约 1 公里;增设多种形式的登山道;新建中、西廊桥,其中中廊桥跨清水河三路,连接红岗公园东、西片区,长 320 米;西廊桥西起银湖山郊野公园跨玉平大道、红岗路,接红岗公园西马岭,长 180 米;对局部土壤裸露或长势衰弱的区域进行林相改造,打造边坡等。

16. 罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程

项目主要建设内容为将罗湖银湖相思林公园内的罗湖区生活垃圾分类馆改造为零碳示范中心，用地面积 6,676 平方米，其中建筑占地面积 869 平方米。具体建设内容包括拆除原有 3 栋临时展览馆，原址新建 1 栋 3 层展览馆，拆除建筑面积 703 平方米，新建建筑面积 1,172 平方米，含展厅、会议室、共享空间等；改造 1 栋吊脚楼室内和屋面，改造建筑面积 323 平方米。

17. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目

项目建设内容为对笋岗街道笋岗片区进行整体改造，东至宝岗路，西至红岭北路，南至笋岗东路，北至泥岗东路。主要建设内容为系统改造展艺一街~六街共 6 条道路约 2.77 万平方米，含更换道路铺装等；微改造宝安北路、红岭北路等 6 条道路约 17.78 万平方米，含更换人行道铺砖，翻新车行道破损区域，增设非机动车道等；改造泥岗东路绿廊公园、红岭北路绿廊公园和笋岗东路绿廊公园约 4.40 万平方米；改造片区内建筑立面及屋顶，新建二层连廊等约 16.09 万平方米；安装裸眼 3D 屏、标识系统以及交通疏解等。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，实施主体基本情况如下：

1. 区建筑工务署

区建筑工务署持有统一社会信用代码为 12440303786580149L 的《事业单位法人证书》，住所为深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 9 楼，法定代表人

为崔强，其宗旨为区政府投资项目提供建设与管理服务。业务范围：区政府投资项目申报立项、可行性研究、初步设计及概算、前期审批等工程前期相关工作；区政府投资项目的组织实施和监督管理；上级部门和区委、区政府交办的其他工作。

根据区建筑工务署政府信息公开网显示，其机构职能包括区政府投资项目申报立项、可行性研究、初步设计及概算、前期审批等工程前期相关工作；区政府投资项目的组织实施和监督管理；上级部门和区委、区政府交办的其他工作。

2. 区城管和综合执法局

区城管和综合执法局持有统一社会信用代码为 11440303007542021W 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区东晓街道金稻田路 1145 号罗湖环卫公寓 A 栋，负责人为胡维衡。

根据区城管和综合执法局政府信息公开网显示，其主要职能包括负责辖区城市管理相关市政设施的建设与管理。负责辖区内非市政化道路路面及人行道、市政附属设施、慢行系统、绿道等的建设和日常管理维护工作。按照市区分工权限，负责职责范围内市政化道路市政附属设施的前期规划、监督及管理工作。参与有关部门对全区市政基础设施的规划、建设与管理。

3. 笋岗街道办

笋岗街道办持有统一社会信用代码为 11440303007546479E 《统一社会信用代码证》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区笋岗街道宝岗路笋岗大厦五楼，负责人为张俊欣。

根据笋岗街道办政府信息公开网显示，其机构职能包括统筹落实辖区发展的重大决策，参与辖区建设规划、公共服务设施建设规划的编制和实施。落实辖区城市更新、棚户区改造、土地整备等工作职责。承担法律、法规、地方政府规章等规定的其他职责。完成区委、区政府交办的其他任务。

（三）项目报批

根据发行人提供的资料，截至本法律意见书出具日，本项目已取得的主要批文如下：

序号	项目名称	审批文件
1	滨河实验学校新建工程	《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440303202200018 号）
		《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程项目建议书（修编）的批复》（罗发改投〔2023〕44 号）
		《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕133 号）
		《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕1 号）
2	泰宁小学 拆建工程	《罗湖区发展和改革局关于下达泰宁小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投

序号	项目名称	审批文件
		〔2020〕38号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2020-0005 号)
3	罗沙南地块 学校新建 工程	《罗湖区发展和改革局关于罗沙南地块学校新建工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2022〕10号)
		《罗湖区发展和改革局关于罗沙南地块学校新建工程总概算的批复》(罗发改投〔2023〕12号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2023-0002 号)
4	红桂中学 改扩建工程	《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2022〕43号)
		《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程总概算的批复》(罗发改投〔2024〕62号)
5	布心小学 拆建工程	《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 440303202000027 号)
		《罗湖区发展和改革局关于布心小学拆建工程总概算的批复》(罗发改投〔2021〕53号)

序号	项目名称	审批文件
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2021-0016 号)
		《建筑工程施工许可证》(2021-1791)
6	桂园中学 改扩建工程	《罗湖区发展和改革局关于桂园中学改扩建工程总概算的批复》(罗发改投〔2020〕158 号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2020-0033 号)
		《建筑工程施工许可证》(2021-1507)
		《关于桂园中学改扩建工程建设项目环境影响报告表的批复》(深环罗批〔2020〕000008 号)
7	布心中学 改扩建工程	《罗湖区发展和改革局关于布心中学改扩建工程项目总概算的批复》(罗发改投〔2020〕40 号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2019-0026 号)
		《深圳市建设项目选址意见书》(深规土选 LH-2019-0020 号)
		《备案回执》(深罗环备〔2019〕053 号)
		《建设用地规划许可证》(地字第 440303202200016 号)

序号	项目名称	审批文件
		《建筑工程施工许可证》(2020-1571)
8	翠竹外国语学校 (一部) 拆建工程	《罗湖区发展和改革局关于翠竹外国语学校(一部)拆建工程总概算的批复》 (罗发改投〔2022〕1号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2021-0010 号)
		《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 440303202000026 号)
		《建筑工程施工许可证》(2022-1041)
		《建设用地规划许可证》(地字第 440303202200014 号)
9	松泉中学 改扩建工程	《罗湖区发展和改革局关于松泉中学改扩建工程总概算的批复》(罗发改投〔2021〕70号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2021-0003 号)
		《建设用地规划许可证》(地字第 440303202000008 号)
		《建筑工程施工许可证》(2022-0632)
10	水库小学 改扩建工程	《罗湖区发展和改革局关于水库小学改扩建工程总概算的批复》(罗发改投〔2020〕159号)

序号	项目名称	审批文件
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2020-0041 号)
		《建设用地规划许可证》(地字第 440303202000009 号)
11	淘金山小学改扩建工程	《罗湖区发展和改革局关于淘金山小学改扩建工程总概算的批复》(罗发改投〔2022〕108 号)
		《深圳市建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 LH-2023-0004 号)
		《建设用地规划许可证》(地字第 440303202200020 号)
		《建筑工程施工许可证》(2023-1104)
12	粤海体育休闲公园(二期)新建工程项目	《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园(二期)新建工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2020〕46 号)
		《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园(二期)新建工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2020〕208 号)
		《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园(二期)新建工程总概算的批复》(罗发改投〔2021〕12 号)
13	翠湖文体	《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公

序号	项目名称	审批文件
	公园 建设项目	园项目建议书的批复》(罗发改投〔2021〕22号)
		《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2022〕49号)
		《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目总概算的批复》(罗发改投〔2022〕83号)
14	翠湖文体公园 11 人制足球场新建工程	《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园 11 人制足球场新建工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2023〕32号)
15	红岗公园改造提升及周边生态廊桥建设工程	《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2023〕41号)
		《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程(一期)总概算的批复》(罗发改投〔2023〕150号)
16	罗湖人才公园低碳生活	《罗湖区发展和改革局关于罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程项目建议书

序号	项目名称	审批文件
	和工作示范工程	的批复》（罗发改投〔2023〕115号）
		《罗湖区发展和改革局关于罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕41号）
17	笋岗片区打造新罗湖会客厅项目	《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2022〕88号）
		《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（一期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕15号）
		《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（二期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕52号）

（四）项目资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资为 144,603 万元，项目资金来源于自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为投资估算的 77.46%，共计 112,003 万元；通过发行专项债券筹集资金 32,600 万元，其中 2023 年深圳市政府专项债券（五十期）已发行专项债券 16,000 万元，2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行专项债券 11,200 万元，2025 年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券 1,200 万元，本期拟发行专项债

券 4,200 万元。

（五）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目主要收入来源为项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入以及财政补贴。

（六）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，根据资金平衡测算分析，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 1.29，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.22。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。

《财务评估报告》认为，本项目以体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入作为还本付息的资金来源，基于对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到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。

综上，本所律师认为，项目实施主体均具有相应的民事权利能力和民事行为能力，实施主体依法有效存续，且具备从事深圳市罗湖区公共体育设施建设项目的主体资格；本项目均已完成立项并取得批复；本项目投入的资本金比例符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反

映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

三、本次发行的有关文件及中介机构

（一）信用评级报告

发行人已聘请上海新世纪担任本期债券发行的信用评级机构。上海新世纪为经核准依法登记设立的资信评估公司，现持有统一信用代码为 91310110132206721U 的《营业执照》，经营范围为：“资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。”上海新世纪已取得中国证券监督管理委员会《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），并已依法完成了备案，具备为本次发行出具评级报告的业务资格。

上海新世纪就本次发行出具了《信用评级报告》，评定本期债券的信用等级为 AAA 级。

（二）法律意见书

发行人已聘请本所担任本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。本所为经核准依法登记设立的律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31440000G3478214XU 的《律师事务所执业许可证》。

本所为本期债券发行出具法律意见的律师均持有《中华人民

共和国律师执业证》，且均通过最近年度年检。

（三）财务评估报告

发行人已聘请中兴财光华深圳分所担任本期债券发行的专项评价机构。中兴财光华深圳分所现持有统一社会信用代码为91440300311654693G的《营业执照》和深圳市财政局核发的证书序号为5004883的《会计师事务所分所执业证书》。中兴财光华已按《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》的规定完成从事证券服务业务会计师事务所的备案。中兴财光华深圳分所中兴财光华的分支机构，具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

中兴财光华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，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具备为本次发行提供相关服务的资格。

四、本项目的风险及风险防控措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险如下：

（一）项目风险

1. 工程延期风险

本次专项债募集资金用于 17 个子项目建设，总体投资规模大，如果在项目的建设过程中出现管理不善等问题，则有可能使项目实际投资施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益实现产生不利影响。

2. 项目投资超概风险

项目投资可能超出概算的风险主要是指由于国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等因素导致项目实际资金需求超出概算的情形。

（二）风险控制措施

1. 要求施工单位编制完善施工组织设计，做好现场勘察工作，重点做好施工方案、施工平面布置图、建设进度计划、劳动力及材料供应计划、施工机械设备的选用、成本控制措施等，做好工作分工，责任到人，确保工作能如期完成，顺利实现项目交付。

2. 做好施工前的各项准备工作。按照国家和地方有关规定，加快完善基本建设程序。施工单位要做好施工机械、设备的准备，及时联系好材料供应商以保障材料的及时有效供应。联系确定好施工队伍，确保有足够的人员进行施工工作。定期召开工程例会，施工过程中出现任何问题要及时汇报沟通，及时向政府部门提交项目进度计划和实际进展情况报告。

3. 加强资金拨付和使用监管。建立资金拨付和使用监管制度，定期对项目资金使用情况跟踪掌握，确保项目实际投资

控制在概算范围内。

4. 做好勘察设计工作，做好投资概算编制，选择经验和业务水平较高的编制单位。确因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因需增加投资概算的，应提出调整方案及资金来源，按照规定的程序报原初步设计审批部门或者投资概算核定部门核对。确需增加的投资部门，财政部门将及时通过安排财政预算资金解决，或者通过其他多渠道解决资金。

五、结论性意见

综上所述，经核查，本所律师认为：

1. 发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在市财政局下达的罗湖区 2025 年第二批新增地方政府专项债务限额范围内；

2. 实施主体具备从事深圳市罗湖区公共体育设施建设项目的主体资格；

3. 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；

4. 本次发行的风险因素包括工程延期风险、项目投资超概风险。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

【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（三十四期）—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目之法律意见书》签章页】

广东广和律师事务所
负责人：童新

经办律师：蒋军辉

经办律师：刘艳艳

2025 年 7 月 3 日