

广东解治律师事务所
关于 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目
之

法律意见书



广东解治律师事务所

Guangdong XieZhi LAW FIR

目 录

释义

重要提示及声明.....	1
一、本次发行.....	3
二、本次发行对应的募投项目.....	3
（一）项目概述.....	3
（二）主要实施依据.....	4
（三）项目资金筹措方案及预期收益来源.....	5
三、发行文件及发行有关机构.....	5
（一）信息披露文件.....	5
（二）资金平衡方案.....	6
（三）财务评估咨询报告.....	6
（四）信用评级报告.....	7
（五）法律意见书.....	7
四、项目风险.....	7
五、总体结论性意见.....	8

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
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，曾用名“深圳市财政委员会”
区政府	指	深圳市盐田区人民政府
区财政局	指	深圳市盐田区财政局
项目	指	梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目
本所	指	广东解治律师事务所
德勤	指	德勤管理咨询（上海）有限公司深圳分公司
诚安	指	深圳诚安会计师事务所（普通合伙）
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本次发行	指	2025 年深圳市政府专项债券梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目
国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325 号	指	《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2015〕51 号	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	财政部《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〔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	指	中办、国办印发《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

广东解治律师事务所
关于
2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目之
法律意见书

（2025）广解专字第 5 号

致：深圳市盐田区财政局

广东解治律师事务所（以下简称“本所”）受深圳市盐田区财政局委托，指派吴宗海律师、李麒麟律师作为 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目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. 本所律师依据国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325 号、国发〔2014〕43 号）、国发〔2015〕51 号、财预〔2017〕89 号文、财库〔2019〕23 号、厅字〔2019〕33 号、文化和旅游部关于印发《“十四五”文化产业发展规划》的通知、《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》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。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予以提供的文件资料。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、发行人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（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券财务评估等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及

信用评级、专项债券财务评估等内容时，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

根据《2025年深圳市政府专项债券（三十三期）-梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目资金平衡方案》（以下简称《资金平衡方案》），本次发行的主体为深圳市人民政府，募集资金拟专项用于梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目（以下简称“项目”）。根据《中华人民共和国预算法》、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、本次发行对应的募投项目

（一）项目概述

项目包括本期及以前年度发行项目。

项目建设地址位于深圳市盐田区梅沙街道，项目对基础设施和城市公共空间进行改造利用，按照体育运动产业园、文化

演绎产业园、数字科技产业园、创意设计产业园、文创艺术产业园五个板块规划建设，范围约 22 万平方米。包括对项目周边配套进行更新改造、盘活利用、对钢结构连桥进行修复延长、六座人行桥地面及栏杆改造、新建文化孵化中心及其配套连接工程和产业配套用房等。

（二）项目主要实施依据

1.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

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》（厅字〔2019〕33 号）；

《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）；

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

《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》（国办发〔2024〕52 号）；

文化和旅游部关于印发《“十四五”文化产业发展规划》的通知（文旅产业发〔2021〕42 号）。

2.深圳市有关法规、政策文件：

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。

3.项目单位提供的有关资料：

《梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目可行性研究报告

告》；

《深圳市企业投资项目备案证》（深盐田发改备案〔2025〕125号）。

据此，本所律师认为，项目已取得了相关的批准文件。

（三）项目资金筹措方案及预期收益来源

根据资金平衡方案，建设资金来源于资本金和通过发行专项债券筹集的资金。资本金为投资估算的21.04%，共计约8,527万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

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共计约32,000万元。计划于2025年本期申请发行15年期专项债10,000万元，计划于2025年下一批次申请发行15年期专项债5,100万元，计划于2026年申请发行10年期专项债券16,900万元，债券利率参考本报告测算日前五日同期限中债国债收益率的平均值，上浮15个基点，即10年期按1.79%、15年期按1.95%进行测算。

根据资金平衡方案，项目收入来源主要为票务收入、二消收入、配套租金收入、停车场收入、现状业态租金收入、配套用房租收入、光伏储能运营收入以及环湖休闲运营收入。

三、发行文件及发行有关机构

（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（三十三期）梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目；债券期限：15 年；发行规模：32,000 万元，用于梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目。

据此，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）资金平衡方案

德勤就本次发行出具了《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）-梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目资金平衡方案》（以下简称《资金平衡方案》）。《资金平衡方案》认为，通过测算，项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。德勤为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具资金平衡方案的资质。

（三）财务评估咨询报告

诚安就本次发行出具《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目预期收益和融资平衡财务评估咨询报告》（以下简称《财务评估咨询报告》）。《财务评估咨询报告》认为，通过发行地方政府专项债券的方式，满足项目的资金需求，应是现阶段比较良好的解决方案。诚安为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具财务评估咨询报告的资质。

（四）信用评级报告

新世纪就本次发行出具了《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）信用评级报告》，本次发行的债券信用等级为 AAA 级。

根据杨浦区市场监督管理局于 2021 年 11 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U）、国家企业信用信息公示系统关于新世纪的公示信息以及中国证券监督管理委员会公示的备案名录，新世纪为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。

（五）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个人制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（执业许可证号：24403201030396782）且 2024 年度考核合格。本所指派的吴宗海律师、李麒麟律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2024 年度年检。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。

四、项目风险

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排项目票务收入、二消收入、配套租金收入、停车场收入、现状业态租金收入、配套用房租金收入、光伏储能运营收入、环湖休闲运营收入等等作为债券还本付息的主要来源，存在项目收益不及预期、利率波动等偿债风险点。

五、总体结论性意见

（一）本次发行募集资金将用于项目已取得相关的批准文件。

（二）实施主体根据相关法律法规和政府文件已取得相关的实施资格。

（三）为本次发行提供评估咨询服务、法律顾问的专业机构具备相关从业资质。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五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《2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目之法律意见书》之签字盖章页)

广东解治律师事务所

(盖章)

律所负责人：

吴宗海

承办律师：

吴宗海

李麒麟

日期：2025 年 7 月 4 日