



广东峻铭律师事务所

关于

2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）  
深圳市龙华区清湖文化产业园配套基础  
设施建设项目

法律意见书

2025 年 9 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 .....	6
一、本次发行方案的基本内容 .....	6
（一）发行主体 .....	6
（二）发行额度 .....	6
（三）募投项目及发行金额 .....	6
二、募投项目及项目单位 .....	6
（一）项目基本情况 .....	7
1. 项目单位 .....	7
2. 项目概述 .....	8
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 .....	11
3. 融资平衡情况 .....	11
三、发行文件及有关中介机构 .....	12
（一）信用评级报告 .....	12
（二）法律意见书 .....	12
（三）财务评估咨询报告 .....	13
四、项目风险提示 .....	13
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险 .... 错误！未定义书签。	
（二）影响项目收益的风险及风险保障措施 .... 错误！未定义书签。	
（三）投资风险 .....	错误！未定义书签。
五、结论意见 .....	14

## 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（五十四期）—深圳市龙华区清湖文化产业园区配套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/区建筑工务署	指	深圳市龙华区建筑工务署
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（五十四期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳市龙华区清湖文化产业园区配套基础设施建设项目



《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区清湖文化产业园区配套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（五十四期）深圳市龙华区清湖文化产业园区配套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（五十四期）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（五十四期）深圳市龙华区清湖文化产业园区配套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（五十四期）深圳市龙华区清湖文化产业园区配套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
日浩	指	深圳日浩会计师事务所（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》
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。

(三)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。

(四)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。

(五)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》,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《资金平衡方案》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2,000万元，募集资金拟用于深圳市龙华区清湖文化产业园区配套基础设施建设项目。

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2,000万元，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《资金平衡方案》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](http://www.cods.org.cn)）和龙华政府在线，区建筑工务署的基本情况如下：

机构名称：	深圳市龙华区建筑工务署
统一社会信用代码：	124403000578555798
机构类型	事业单位
状态	正常
法定代表人或负责人姓名	李增珍
注册地址：	深圳市龙华区龙华街道龙华大道清湖行政服务办公区 3 栋

##### （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](http://www.cods.org.cn)）和龙华政府在线，区建筑工务署的机构概况为：（一）贯彻执行国家、省、市有关政府投资建设项目的方针、政策、法律法规和工程建设的相关规范、标准，研究提出政府投资建设项目的有关建设技术标准意见和建议和管理办法。（二）负责组织实施政府投资建设项目（除水

务类、环境提升类外)的全过程管理工作。负责代建制项目的组织、协调、管理、监督、服务等工作。(三)负责组织政府投资建设项目招投标工作,代表区政府签订并履行有关协议与合同。(四)参与全区政府投资建设项目前期工作中长期规划综合研究。负责全区政府投资建设项目前期工作的综合管理和业务指导,统筹协调前期相关事宜。负责组织全区政府投资建设项目前期规划和评估,建立完善项目储备库。(五)负责政府投资建设项目建议书申报、可行性研究报告申报、概算申报、施工图设计及前期手续的申报等具体前期工作。负责项目质量、安全、进度、造价的建设跟踪、检查、监督和管理,负责项目的投资控制、结算、决算、建档立案及工程移交工作。(六)承担区轨道交通建设指挥部日常工作,做好全区及上级相关部门轨道交通规划、设计、建设、运营事务的联系服务工作。负责联系和配合城市轨道交通的运营衔接,参与制定全区范围内城市轨道交通与其他城市建设项目的衔接和优化方案。协助监督影响轨道交通运营安全和运营服务的经营活动。(七)贯彻执行上级有关人才工作的方针政策和部署,落实区人才工作主管部门交办的各项工作,负责本单位本系统人才队伍建设。(八)对以本部门名义组织各类活动安全工作承担主体责任。(九)完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。

## 2.项目概述

根据发行人提供的《资金平衡方案》和《实施方案》,深圳市龙华区清湖文化产业园区配套基础设施建设项目共



计包含2个子项目，即：清湖文化产业园二期建设工程、清湖数字创意产业园配套道路工程。

### （1）清湖文化产业园二期建设工程

项目总建筑面积321,043.10平方米，包括地下室70,441.03平方米，地上6栋创新型产业用房209,050平方米，地上1栋保障房及配套用房41,552.07平方米。设地下通道连通南北区地下室，创新型产业用房均为单体建筑，保障房及配套用房由裙房和塔楼组成。

### （2）清湖数字创意产业园配套道路工程

本项目位于龙华街道，包含规划一路及规划二路等2条道路，道路设计总长约527米。其中，规划一路西起清宁路，东至规划二路，道路设计长约214米；规划二路北起清丽路，南至清庆路，道路设计长约313米。主要建设内容包括道路、岩土、交通、给排水、电气、燃气、管线迁改与保护、交通疏解及水土保持等工程。

## 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	《龙华区发展和改革局关于同意清湖文化产业园二期建设工程开展前期工作的复函》	深龙华发改立项〔2019〕65号
2	《龙华区发展和改革局关于清湖文化产业园二期建设工程可行性研究报告的批复》	深龙华发改可研〔2024〕18号
3	《龙华区发展和改革局关于清湖文化产业园二期建设工程	深龙华发改概算

	总概算的批复》	〔2024〕60号
4	《龙华区发展和改革局关于同意清湖数字创意产业园配套道路工程开展前期工作的复函》	深龙华发改立项〔2021〕143号
5	《龙华区发展和改革局关于关于清湖数字创意产业园配套道路新建工程可行性研究报告的批复》	深龙华发改可研〔2025〕24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 198,027 万元；募集资金用于深圳市龙华区清湖文化产业园区配套基础设施建设项目。

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 61.10%，共计约 119,005 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。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 79,022 万元，其中已于 2024 年 8 月调整使用 2021 年深圳市政府专项债券（四十五期）专项债券额度约 3 万元；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（四期）专项债券额度约 1,375 万元；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（五十期）专项债券额度约 157 万元；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（五十九期）专项债券额度约 10,587 万元；调整使用 2



023 年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度 5,100 万元。另外，该项目已于 2024 年 9 月发行 20 年期专项债券 30,500 万元；已于 2025 年 2 月发行 20 年期专项债券 15,300 万元；已于 2025 年 5 月发行 20 年期专项债券 14,000 万元。

计划于本期发行 20 年期专项债券 2,000 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厂房租金收入、宿舍型保障性租赁住房租金收入、充电桩收入、光伏收入、广告牌租金收入和停车位收入。

## 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 2.15 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.81 倍。另外，在项目运营收入、成本或债券发行利率单独在  $\pm 20\%$  范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

综上，本所律师认为，区建筑工务署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；在区建筑工务署、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（五十四期）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。

综上，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AA A级。

#### （二）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。

综上，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。

### （三）财务评估咨询报告

日浩就本次发行出具了《2025年深圳市政府专项债券（五十四期）—深圳市龙华区清湖文化产业园配套基础设施建设项目—财务评估咨询报告》。

根据深圳市市场监督管理局于2005年1月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030077032778X0），国家企业信用信息公示系统关于日浩的公示信息、深圳市财政局（原深圳市财政委员会）于2017年2月20日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号为47470026），日浩为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所。

综上，日浩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：

本项目收入来源主要为厂房租金收入、宿舍型保障性租赁住房租金收入、充电桩收入、光伏收入和广告牌租金收入。专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

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，自然灾害（台风、雷雨）多发，可能对项目建设过程中产生影响。

## 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 2,000 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、区建筑工务署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深圳市龙华区建筑工务署，符合实施主体的资格要求。

4.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。

5.实施方案已披露本次发行的风险因素。

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。

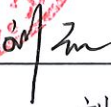
（以下无正文）

(本页为《2025年深圳市政府专项债券（五十四期）—深圳市龙华区清湖文化产业园区配套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

经办律师:



鄢学东

2025年9月5日