

广东峻铭律师事务所

关于

2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）  
深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程

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 .....	9
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. 还本付息来源 .....	10
3. 融资平衡情况 .....	11
三、发行文件及有关中介机构 .....	11
（一）信用评级报告 .....	11
（二）法律意见书 .....	12
（三）财务评估咨询报告 .....	12
四、项目风险提示 .....	13
五、结论意见 .....	14

## 法律意见书

### 深圳市南山区财政局：

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，本所受深圳市南山区财政局的委托，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（五十二期）—深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程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/区住建局	指	深圳市南山区住房和建设局
区政府	指	深圳市南山区人民政府
区财政局	指	深圳市南山区财政局
本次债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程



《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）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（五十二期）深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程法律意见书》
本所	指	广东峻铭律师事务所
安永	指	安永（中国）企业咨询有限公司深圳分公司
德勤	指	德勤咨询（深圳）有限公司
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》
国办发〔2024〕52 号文	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

## 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》《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，深圳市南山区2025年第一批政府专项债务限额为19.8亿元，2025年第二批政府专项债务限额为10.8亿元。

#### （三）募投项目及发行金额

本项目本期发行金额为10,000万元，募集资金拟用于深圳市南山区创智云城4栋改造工程。

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10,000万元，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》《实施方案》、实施主体资格文件，本所律师经查询深圳市南山区政府网站，核查相关批复、会议纪要，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

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)），住建局的基本情况如下：

单位名称：	深圳市南山区住房和建设局
统一社会信用代码：	11440305007542160G
单位类型	机关
法定代表人	陈晖鹏
注册地址：	深圳市南山区南头街道桃园路2号区委大楼3楼

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)），住建局的主要职能为：贯彻执行国家、省、市有关城市建设、工程建设、房地产、物业管理、燃气、建筑等行业以及房屋安全、住房制度改革、人才住房和保障性住房建设等方面的法律、法规和政策；组织编制全区住房发展规划，负责拟订人才住房、安居型商品房和公共租赁住房等安居工程年度实施计划并监督实施。负责房地产市场和行业管理；负责推进住房制度改革和住房保障工作。负责区人才住房、保障性住房、政策性住房的建设、维修、租售和监督管理以及相关基础资料的信息化和档案工作；负责开展全区既有房屋结构安全管理工作；负责拟订工程建设，建筑、

勘察设计、燃气、物业管理等行业以及装配式建筑、建筑节能、绿色建筑的发展规划和年度计划,并做好组织实施工作;承担建筑市场和建设行业监管职责。规范建筑市场,监管区管建设工程(含与工程密切相关的设备材料)招标投标活动。负责建设工程造价和工程合同管理;承担区管建设工程质量安全监管职责。负责建设工程质量、建筑安全生产和文明施工的监督管理。负责工程的施工许可管理。组织或参与工程质量、安全事故的调查处理。负责建设工程竣工验收备案管理。负责对工程质量监督、施工安全监督和工程质量检测机构进行业务指导和监督管理;负责结建式人防工程从施工报建至竣工验收阶段的质量监督管理;负责统筹协调全区地下管线管理工作;承担区管建设工程消防设计审查、验收职责,负责对建设工程施工使用的消防产品和装修装饰材料依法进行监督管理;负责推进建筑节能减排工作。负责建设行业科技发展工作。组织制定建设科技推广、应用政策。负责建筑废弃物排放管理和综合利用管理工作。负责区域内建筑废弃物受纳场管理以及依法核发区域内建筑废弃物临时受纳场地证。管理建筑节能专项资金;承担燃气行业管理和安全监管职责。监管燃气管道及设施的保护工作。负责组织或参与燃气事故的调查处理。负责区内瓶装液化石油气供应站设立许可和服务点设立备案;承担物业管理的指导和监督管理工作;研究提出住房建设行业人才队伍建设的政策和措施,并做好组织实施工作;与市规划和自然资源局南山管理局职责分工。区住房建设局负责全区房地产市场监管工作;配合



拟定房地产发展相关政策及年度计划制定,配合开展全区房地产行业监管工作。根据工作需要,市规划和自然资源局南山管理局协助做好相关技术保障和信息共享工作。区住房建设局与市规划和自然资源局南山管理局加强协调配合,建立相应工作机制,促进我区房地产市场平稳健康发展;与区出租屋综合管理办公室职责分工。区住房和建设局负责全区房屋租赁政策对接工作。区出租屋综合管理办公室负责房屋租赁的具体事务管理;完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。

## 2.项目概述

项目名称:深圳市南山区创智云城4栋改造工程

项目地点:项目位于深圳市南山区西丽街道仙茶路与兴科路交汇处创智云城4栋A、B座。

项目建设内容:项目位于南山区西丽街道仙茶路与兴科路交汇处创智云城4栋A、B座,改造面积约98300平方米。改造范围包括4栋A座的1层和3层入户大堂、9至41层(不含避难层);4栋B座的1层和2层入户大堂、9至41层(不含避难层);A、B座8层架空层及相连的裙楼屋顶等区域进行改造。主要建设内容包括:拆除工程、室内装饰工程、安装工程、室外及其他配套工程、设施设备等。

项目建设期:项目为续建项目,建设期16个月,拟于2025年9月开工,预计2026年12月竣工验收投入使用。

## 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	《南山区发展和改革局关于创智云城4栋改造工程项目建议书的批复》	深南发改批〔2025〕63号
2	《南山区发展和改革局关于创智云城4栋改造工程可行性研究报告的批复》	深南发改批〔2025〕105号
3	《南山区发展和改革局关于创智云城4栋改造工程项目概算的批复》	深南发改批〔2025〕172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》及《资金平衡方案》，本项目投资总金额为 22,218 万元；募集资金用于深圳市南山区创智云城 4 栋改造工程。

本项目开发建设的资金构成包括自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为项目投资总金额 54.99%，共计约 12,218 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 10,000 万元，本期计划申请发行 10 年期专项债券 10,000 万元。

### 2.还本付息来源

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为项目完工后的保障房租金收入。



### 3. 融资平衡情况

根据《实施方案》及《资金平衡方案》，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.63 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.55 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍。另外，在对运营收入、运营成本或债券发行利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目分别在运营收入下降 20%、成本上升 20%或债券利率上升 20%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。

综上，本所律师认为，区住建局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；在区住建局、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（五十二期）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

安永就本次发行出具了《2025年深圳市政府专项债券（五十二期）深圳市南山区创智云城4栋改造工程预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。基于财政部门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,并以本项目运营期净现金流作为分期还本付息的资金来源。因此,基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析,我们未注意到本项目出现运营期净现金流总额无法覆盖专项债券本息总额的情况。综上所述,通过发行地方政府专项债的方式,满足本项目的资金要求,应是现阶段较优的资金解决方案。

根据深圳市市场监督管理局于2008年3月27日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:9144030067295363X0)、国家企业信用信息公示系统关于安永的公示信息,安永的经营范围为提供投资咨询,商务咨询,财务信息咨询,企业管理咨询,国际经济信息咨询,市场营销策划及相关的业务咨询(不含代理记帐、证券咨询、人才中介服务和限制项目)。提供投资咨询,商务咨询,财务信息咨询,企业管理咨询,国际经济信息咨询,市场营销策划及相关的业务咨询(不含代理记帐、证券咨询、人才中介服务和限制项目)。

因此,安永在中国境内注册成立中介机构,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

依据《实施方案》,本次发行存在以下项目偿债风险:

本项目收入来源主要为项目完工后的保障房租金收入,以上收入部分作为债券还本付息资金来源。结合本项目具体情况,考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券本息

资金覆盖情况的影响，分析认为，在项目运营收益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。

## 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10,000万元，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、区住建局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南山区住房和建设局，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项目偿债风险。

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（五十二期）—深圳市南山区创智云城4栋改造工程法律意见书》签署页)

广东峻铭律师事务所(盖章)



经办律师: 刘磊

刘磊

经办律师: 鄢学东

鄢学东

2025年9月5日

