



广东峻铭律师事务所

关于

2025 年深圳市政府专项债券（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）

法律意见书

2025 年 12 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、本次调整的基本内容	6
（一）本次调整的概况	6
（二）本次调整的原因	6
（三）本次调整的批准	7
二、募投项目及项目单位	7
（一）项目基本情况	7
（二）项目资金筹措方案及预期收益来源	10
三、发行文件及有关中介机构	11
（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	14
（一）施工风险	14
（二）招商运营风险	14
（三）偿还政策风险	14
（四）融资与收益平衡风险	15
五、结论意见	16

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（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）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/ 深汇通	指	深圳市深汇通投资控股集团有限公司
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（二十一期调整）
本次发行	指	本次债券的发行

本项目	指	深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）
《实施方案》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2025年深圳市政府专项债券（二十一期调整）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（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）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（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）之法律意见书》
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	指	《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》

文		
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》
财预〔2021〕110号	指	《地方政府专项债券用途调整操作指引》
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以提供的文件资料。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、本次调整的基本内容

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《实施方案》以及《资金平衡方案》，本所律师核查相关批复、通知、会议纪要，确认本次调整的基本情况如下：

（一）本次调整的概况

根据中国地方政府债券信息公开平台（<https://www.celma.org.cn/zqxx/index.jhtml>）披露的深圳市财政局发布的《2025年5月12日深圳市政府债券发行结果公告》，2025年5月12日，2025年深圳市政府专项债券（二十一期），发行规模185,200万元，期限20年，票面利率2.07%，其中南山区分区债券规模为59,600万元，该笔专项债券资金中6,300万元专项用于深圳市新能源汽车充电桩建设（续发）建设中。

根据《实施方案》，拟对2025年深圳市政府专项债券（二十一期）部分专项债券资金用途进行适当调整，拟在上述债券用于深圳市新能源汽车充电桩建设（续发）的6,300万元债券资金中，调整出3,000万元用于深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）。

（二）本次调整的原因

根据《实施方案》，本次调整的原因为“为更好地满足本项目的实际建设进度和资金需求，充分利用专项债券筹集的资金，着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量”。

本所律师认为，本次调整符合财预〔2021〕110号第五条规定的可申请调整的情形。

（三）本次调整的批准

经与区财政局沟通，本次调整区政府已经批准同意报市级财政部门。

本所律师认为，本次调整已经取得必要的批准，符合财预〔2021〕110号第八条、第九条的规定。

综上所述，本所律师认为，本次调整符合财预〔2021〕110号第五条规定的可申请调整的情形；本次调整已经取得必要的批准，符合财预〔2021〕110号第八条、第九条的规定。

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《信息披露文件》《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

（1）工商登记信息

统一社会信用代码：	91440300279336264K
注册号：	440301103205639
商事主体名称：	深圳市深汇通投资控股集团有限公司
住所：	深圳市南山区南山街道东滨路 4092 号阳光科创中心 A 座 15 楼

法定代表人：	黄邦欣
认缴注册资本：	1563263 万元人民币
经济性质：	有限责任公司（国有独资）
成立日期：	1997-05-13
营业期限：	1997-05-13 至 2027-05-13
核准日期：	2025-08-05
经营范围：	投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
主体状态：	存续（在营、开业、在册）

（2）股权结构

经本所律师核查，深汇通的股权结构如下；

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
深圳市南山区国有资产监督管理局	1563263 万元人民币	100

（3）经营信息

经本所律师登录“深圳市市场监督管理局网站”（<https://amr.sz.gov.cn>）查询，截至本法律意见书出具之日，深汇通仍在经营，不存在列入经营异常名录信息、列入严重违法失信企业名单情形。

（4）主体资格

经本所律师核查深汇通的工商档案以及查询深圳市市场监督管理局网站（<http://amr.sz.gov.cn>），深汇通经营范

围一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

根据《深圳市南山区发展和改革局深圳市社会投资项目备案证》，本项目已获得深圳市南山区发展和改革局核准/备案，项目单位为深圳市深汇通投资控股集团有限公司。

2.项目概述

项目名称：深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）

项目区位：项目位于深圳市南山区桃源平山社区留仙大道 1213 号东临西丽商业中心区，西接高尔夫球场，北望西丽湖度假村及深圳大学城。

项目建设内容：项目开发建设用地面积为 118,314 平方米，计容积率建筑面积 781,860 平方米，包括：厂房 495,250 平方米、产业研发用房 52,200 平方米、产业配套用房 221,100 平方米以及公共配套设施 13,310 平方米。

项目建设期：项目一期于 2022 年第三季度开工，预计 2027 年进入运营期；项目二期预计 2027 年第二季度末开工建设，预计 2031 年进入运营期。

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	《广东省深圳市南山区南山智造（红花岭基地）城市更新项目可行性研究报告》	_____
2	《南山智造红花岭产业园一期社会投资备案证》	深南山发改备案〔2022〕0420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 1,226,669 万元；募集资金用于深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）。

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 67.89%，共计约 832,769 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 393,900 万元，其中 2022 年 10 月已发行 20 年期专项债券 114,500 万元；2023 年 6 月已发行 15 年期专项债券 17,000 万元；2023 年 8 月已发行 15 年期专项债券 40,000 万元；2023 年 9 月发行两期专项债券，其中 2023 年 9 月一期发行 15 年期专项债券 14,900 万元，2023 年 9 月二期发行 15 年期专项债券 36,400 万元；2024 年 7 月已发行 15 年期专项债券 20,000 万元；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 44,000 万元；2025 年 2 月已发行 20 年期专项债券 26,000 万元；2025 年 5 月已发行 20 年期

专项债券 38,300 万元；2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 21,800 万元；2025 年 9 月发行 20 年期专项债券 8,000 万元；2025 年 10 月发行 20 年期专项债券 10,000 万元，计划于本次调整使用 2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）3,000 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厂房租金收入、配套商业租金收入、配套宿舍租金收入及研发办公租金收入，实施主体承诺以上收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

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 1.51 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.37 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.25 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，深汇通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；在深汇通、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（二十一期调整）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（二十一期调整）深圳市南山区产业园区基础设施建设项目（南山智造红花岭产业园）（续发）预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

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（不含代理记账、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（不含代理记账、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

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：

（一）施工风险

1.季风气候、设计变更等因素影响施工工期风险

深圳气候类型为亚热带季风气候，高温多雨台风多，容易导致工期延长。咨询对象虽然对设计工程采取全球招标，但不可避免地在工程实施阶段存在一定的工程设计变更，也会导致工期延长。

2.工程质量不达标、监理不到位等因素导致建筑成本增加的风险

在工程建设全过程中工程设计变更、工程质量不达标、签证不及时等因素也会对建设工程成本产生影响，因此，项目的工程成本存在一定的风险。

（二）招商运营风险

项目预计入驻园区孵化的战略性新兴产业、未来产业企业众多，总体上存在一定的招商风险。同时市场需要培育，本项目投入市场时，在一定程度上会受片区的发展建设水平影响，存在前期招商压力。

（三）偿还政策风险

中共中央、国务院支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，深圳研发投入强度、产业创新能力将进一步提升。深圳助推粤港澳大湾区建设，加快深港科技创新合作区建

设，探索协同开发模式，创新科技管理机制。深港合作会议上，深港双方提出将全面准确贯彻“一国两制”方针，落实粤港澳大湾区发展规划纲要，进一步完善深港协调合作机制，共同谋划一批合作项目，研究出台更多便利香港居民在深圳工作生活的政策措施，充分发挥前海等重大合作平台的作用，积极推动口岸等基础设施互联互通，携手打造国际一流湾区和世界级城市群。共同建设深港科技创新合作区，推动创新要素便捷流动，打造融合“一国两制”优势的国际化开放创新平台。未来南山区将探索实施特殊的科技创新管理制度和国际科技合作机制。管理制度、合作机制等政策的尚未出台增加园区政策的不确定性。

（四）融资与收益平衡风险

2019年9月9日，深圳市人民政府发布《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》，提出优化国有及集体产业用房出租方式。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房出租时，应当按照产业类别及企业成长性、贡献度、租金等因素，采用综合评分法直接面向工业企业、科技企业或生产性服务业企业出租。探索采用“限租金、限对象”等方式确定承租人。引导国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房，产业用房租赁价格不高于最近年度发布的租金指导价格。该政策的出台，将影响项目的租赁收入，对项目能否达到预期经营收入，存在更大的不确定性，因此，项目存在一定的租金政策风险，进而导致项目存在融资与收益平衡风险。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1.本次调整符合可申请调整的情形，本次调整已经取得必要的批准。

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 3,000 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、深汇通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深汇通投资控股集团有限公司，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.本次发行的风险因素包含施工风险、招商运营风险、偿还政策风险及融资与收益平衡风险等。

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（二十一期调整）
深圳市南山区产业园区基础设施建设项目(南山智造红花岭
产业园)（续发）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
刘磊

经办律师: 鄢学东
鄢学东

2025年12月22日

