

广东广和律师事务所
关于
2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）
之

法律意见书



深圳 · 北京 · 东莞 · 广州 · 武汉 · 成都 · 长春 · 芜湖 · 珠海 · 中山 · 前海 · 龙岗 · 龙华
西宁 · 前海联营 · 罗湖 · 茂名 · 佛山 · 光明 · 坪山 · 长沙 · 赣州 · 深汕 · 汕尾 · 厦门
海口 · 隆子 · 乌鲁木齐 · 台北 · 纽约 · 南美 · 遂宁

目录

释义	i
重要提示及声明	1
一、本次发行	4
二、项目主体	4
三、本次发行对应的募投项目	7
四、资金筹措方案及预期收益来源	10
五、发行文件及发行有关机构	14
六、项目风险提示	15
七、总体结论性意见	17

释义

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
区财政局	指	深圳市宝安区财政局
区发改局	指	深圳市宝安区发展和改革局
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）
项目主体	指	宝安区文化广电旅游体育局、宝安区公共文化体育服务中心、沙井街道办事处。
募投项目	指	本次发行主要用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目以及沙井街道文体中心项目 2 个子项目的建设。
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）实施方案》
《财务评估报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）财务评估咨询报告》
《评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）信用评级报告》
本所	指	广东广和律师事务所
中天正和	指	中天正和会计师事务所（广东）有限公司
新世纪评级	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》
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》
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》
厅字〔2019〕33 号文	指	《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》
元	指	人民币/元

广东广和律师事务所
关于
2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）
之
法律意见书

（2026）广和专字第 0214 号

深圳市宝安区财政局：

根据广东广和律师事务所与深圳市宝安区财政局签订的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派杜珊律师、豆晓云律师作为本期专项债券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《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2015〕225号文、厅字〔2019〕33号文等法律、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有关政府部门、发行人、委托人、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书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、委托人、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人、委托人及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。本所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、收益和融资平衡方案、收益和融资平衡方案财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、收益和融资平衡方案财务评估咨询报告等内容时，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

（一）本次发行的概况

根据《实施方案》，本次发行的主体为深圳市人民政府，本次发行债券用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目以及沙井街道文体中心项目两个项目的建设。本期计划于 2026 年 5 月发行专项债券 9,400 万元，品种为记账式固定利率附息债，期限为 20 年，每半年付息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%，债券利率参考本方案测算日（2026 年 4 月 14 日）的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.34% 测算。

根据《预算法》、国函〔1988〕121 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 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）本次发行的额度

根据发行人提供的有关材料，深圳市财政局下达宝安区 2026 年第一批新增专项债务限额为 39.11 亿元。

综上所述，本所律师认为：（1）发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；（2）本次发行的额度在市财政局下达的宝安区 2026 年第一批新增地方政府专项债务限额范围内。

二、项目主体

（一）基本情况

根据《实施方案》，宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目实施主体为深圳市宝安区文化广

电旅游体育局；沙井街道文体中心项目实施主体为深圳市宝安区沙井街道办事处。

宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目建设完毕后，将由深圳市宝安区文化广电旅游体育局下属单位深圳市宝安区公共文化体育服务中心负责整体运营和管理，以上项目，若未来运营方式有变，再进行相应调整。

沙井街道文体中心项目建成后由深圳市宝安区沙井街道办事处负责运营管理。

1. 根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn/>）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区文化广电旅游体育局统一社会信用代码为 114403060075432358，机构类型为机关法人，机构地址为宝安区裕安西路宝安体育馆三楼。

2. 根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn/>）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区沙井街道办事处统一社会信用代码为 114403060075506540，机构类型为机关法人，机构地址为深圳市宝安区沙井街道新沙路 488 号。

3. 根据全国组织机构代码数据服务中心（网址：<https://www.cods.org.cn/>）公示信息及宝安区人民政府机构职能公示信息（<http://www.baoan.gov.cn>），深圳市宝安区公共文化体育服务中心统一社会信用代码为

12440306MB2E00269D，机构类型为事业单位，机构地址为深圳市宝安区新安街道罗田路宝安体育场副场一楼。

（二）主体资格

1. 根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区文化广电旅游体育局职能(机构概况—宝安区人民政府门户网站(baoan.gov.cn))，宝安区文化广电旅游体育局主要职能：“（八）拟定全区文体设施建设规划，负责区级重大文体设施前期规划及建设工作，指导、协调、监督基层公共文体设施建设及运营管理工作，负责相关数据统计。”

2. 根据深圳市宝安区人民政府网站之宝安区沙井街道办事处职能（机构概况—宝安区人民政府门户网站(baoan.gov.cn)），宝安区沙井街道办事处主要职能：“（十一）参与城市建设、更新改造；实施土地整备工作；指导辖区物业行业管理工作。”

3. 根据深圳市宝安区人民政府网站财政资金公开之深圳市宝安区公共文化体育服务中心2024年部门决算(baoan.gov.cn)，深圳市宝安区公共文化体育服务中心主要职能：“（一）为机关提供支持保障的职能：1. 协助主管部门统筹全区公共文化体育旅游事业发展与规划，做好产业发展相关工作；引进知名品牌俱乐部及文化体育旅游高端人才；盘活场馆资源，拓展文化体育旅游市场。2. 协助开展政府投资的公共文化体育场馆及设施前期建设工作。（二）面向社会提供公益服务的职能：1. 负责组织全区相关文化艺术创作研究，扶

持公共文化精品，推动公共文化体育品牌活动建设。2. 组织实施全区公共文化体育产品的推广和对外交流合作。3. 负责文物的收藏、研究和管理，组织非物质文化遗产相关活动。4. 指导街道、社区公共文化体育工作，引导和加强公共文化体育社团、协会等社会组织建设。5. 负责全区公共文化场馆总分馆制建设与管理；培训辅导全区公共文化体育人员。6. 举办各类文化体育活动和赛事，负责区级主要公共文化体育场馆管理运营。”

综上所述，本所律师认为：（1）宝安区文化广电旅游体育局以及宝安区沙井街道办事处是机关法人，深圳市宝安区公共文化体育服务中心是事业单位，均依法有效存续；（2）项目主体具备实施对应的募投项目的主体资格。

二、本次发行对应的募投项目

根据《实施方案》，本次募投项目为深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发），本项目共计包括 8 个子项目，分别为宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目、宝安区体育中心网球场改扩建工程项目、新桥足球体育公园工程项目、宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目、清平古墟历史文化保护工程项目、沙井街道文体中心项目以及新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目，均为区政府投资的公益性项目，项目资金总投资 613,658 万元，本项目整体建设期至 2027 年。本次发行债券用于宝

安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）以及沙井街道文体中心等两个项目的建设，具体项目情况如下：

（一）宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目用地面积为 14,310 平方米，总建筑面积 92,125 平方米，其中地上建筑面积 56,150 平方米，地下建筑面积 35,974 平方米。项目主要建设内容包括：

（1）地上部分：地上共 12 层，建设内容包括固定展区、博物馆陈列布展区、临时展区、教育区与服务设施、艺术馆演出区及相关配套用房等。（2）地下部分：地下室共 3 层，建设内容包含藏品库区与技术区、报告厅、会议室、小学活动场地、地下停车库（共 345 个车位）、设备用房及人防等。

（3）配套部分：对室外场地进行铺装以及完善室外道路、室外照明、室外管网、标识系统及泛光照明等工程。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于下达老三馆（宝安图书馆旧馆、群艺馆、新安影剧院）改造提升工程等两个 2016 年政府投资项目前期计划的通知》	宝安区发展和改革局	宝发改政投（2016）183 号
2	《深圳市宝安区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》	深圳市宝安区环境保护和水务局	深宝环水批（2016）600663 号
3	《深圳市建设项目选址意见书》	深圳市规划和国土资	深规土选 BA—

		源委员会宝安管理局	2016—0099 号
4	《市规划国土委宝安管理局关于宝安区公共文化艺术中心项目的用地预审的复函》	深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局	深规土宝函(2016)1230 号
5	《关于宝安公共文化艺术中心(博物馆、艺术馆、美术馆)项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研(2017)17 号
6	《深圳市建设用地规划许可证》	深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局	深规土许 BA—2017—0038 号
7	《关于宝安公共文化艺术中心(博物馆、艺术馆、美术馆)项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算(2018)44 号
8	《建筑工程施工许可证》	深圳市宝安区住房和建设局	2018—440306—88—01—70220601 2018—440306—88—01—70220602 2018—440306—88—01—70220603
9	《深圳市建设工程规划许可证》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	深规划资源建许字 BA—2020—0020 号
10	《宝安区发展和改革局关于下达茅洲河流域(宝安片区)水环境综合整治工程等 362 个项目 2021 年政府投资计划的通知》	宝安区发展和改革局	宝发改政投(2021)8 号

(二) 沙井街道文体中心项目

1. 项目概述

根据《实施方案》，本项目拟建一栋文体活动中心，由地上 9 层，地下 3 层组成，用地面积 7,410.42 平方米，总建筑面积为 37,575 平方米，其中地上建筑面积 20,125 平方米，包括大型排演厅 1,784 平方米，粤剧剧场 410 平方米，

文化培训及活动用房 2,193 平方米, 图书馆 3,439 平方米, 非遗文化展厅 812 平方米, 体育馆及公共空间 9,698 平方米, 管理办公用房 654 平方米, 架空活动空间 1,135 平方米; 地下建筑面积 17,450 平方米, 包括设备用房 3,044 平方米, 地下汽车停车库 12,237 平方米, 游泳馆 2,169 平方米。

2. 项目已取得的批复

截至本法律意见书出具之日, 本项目已取得的批复如下:

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《关于沙井街道文体中心项目立项批复》	深圳市宝安区发展和改革局	宝发改立项(2018) 11 号
2	《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心项目建议书的批复》	深圳市宝安区发展和改革局	宝发改建议书(2022) 217 号
3	《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心可行性研究报告的批复》	深圳市宝安区发展和改革局	宝发改可研(2022) 180 号
4	《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心项目总概算的批复》	深圳市宝安区发展和改革局	宝发改可研(2023) 33 号
5	《建设工程规划许可证》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	深规划资源建许字 BA—2023—0053 号
6	《建设用地规划许可证》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	地字第 4403062024YG0069445 号
7	《用地预审与选址意见书》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	用字第 440306202200108 号

综上所述, 本所律师认为, 本次发行对应的募投项目已取得了立项等相关批复。

三、资金筹措方案及预期收益来源

（一）资金筹措方案

根据《实施方案》，募投项目的开发建设总成本为573,821万元，建设资金来源于财政资金，同时拟通过发行专项债券募集资金，因涉及债券发行费用及利息等纳入成本，因此，募投项目总投资估算调整为613,658万元。募投项目拟投入财政资金283,498万元，占调整后总投资比例46.2%。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330,160万元，募投项目于2021年8月已发行二十年期专项债券募集资金52,000万元¹，于2022年5月已发行二十年期专项债券募集资金25,000万元²，于2022年10月已发行二十年期专项债券募集资金43,000万元³，于2023年8月已发行二十年期专项债券募集资金69,400万元⁴，于2023年9月发行二十年期专项债券募集资金23,260万元⁵，于2024年5月发行二十年期专项债券募集资金总额8,100万元⁶，于2024年8月发行二十年期专项债券募集资金总额39,400万元⁷，于2024年10月发行二十年期专项债券募集资金总额6000万元⁸，于2025年2月发行二十年期专项债券34,800万元⁹，于2025年6月发行二十年期专项债券5,200万元。¹⁰于2025年10月发行二十年期专项债券6,600万元。

¹ 本项目中，除清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目外，其余子项目曾通过2021年深圳市（宝安区）文体设施专项债券（一期）—2021年深圳市政府专项债券（三十九期）募集资金5.2亿元；

² 本项目通过2022年深圳市（宝安区）文体设施专项债券—2022年深圳市政府专项债券（二十三期）募集资金2.5亿元；

³ 除沙井街道文体中心子项目外，其余子项目通过2022年深圳市政府专项债券（四十五期）发行募集资金4.3亿元；

⁴ 债券名称“2023年深圳市政府专项债券（五十期）”；

⁵ 除新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目外，本项目通过2023年深圳市政府专项债券（六十四期）募集资金23,260万元；

⁶ 债券名称“2024年深圳市政府专项债券（十期）”；

⁷ 债券名称“2024年深圳市政府专项债券（三十三期）”；

⁸ 债券名称“2024年深圳市政府专项债券（六十七期）”；

⁹ 债券名称“2025年深圳市政府专项债券（五期）—深圳市宝安区2024年文体建设项目（续发）”；

¹⁰ 债券名称“2025年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区2024年文体建设项目（续发）”。

¹¹于 2025 年 11 月发行二十年期专项债券 8,000 万元。¹²本次计划于 2026 年 5 月发行专项债券 9,400 万元（深圳市宝安区 2024 年文化建设项目（续发）3,400 万元，用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目；深圳市宝安区 2023 年体育建设项目（续发）6,000 万元，用于沙井街道文体中心项目）。

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，在本期债券存续期内，专项债券偿债收入来源主要为各子项目运营收入、国有土地出让收入以及财政补贴收入，其中：

1. 各子项目运营收入主要包含：宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目收入主要为停车位收入；深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目收入主要包括壁球馆收入、网球场收入、体育产业及体育培训收入、停车位收入以及体育中心的游泳馆、体育馆和体育场租金收入；新桥足球体育公园项目收入主要为项目对应室内文体活动场地门票收入及场地出租收入；宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目收入主要为文体服务用房、职工体育活动用房、多功能厅、展示厅、剧场及其附属用房、居住区级文化中心、职工大食堂出租收入以及停车位收入；清平古墟历史文化保护工程项目收入主要为产业运营收入、

¹¹ 债券名称“2025 年深圳市政府专项债券（六十一期）-深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）”。

¹² 债券名称“2025 年深圳市政府专项债券（六十八期）-深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）”。

商业运营收入、游船收入、停车位收入和充电桩收入；沙井街道文体中心项目收入主要为排演厅收入、体育场地租金、文化活动和配套收入、停车场收入、场地广告收入以及其他收入等。

2. 项目周边的国有土地收入和城市更新土地出让收入用于偿还本次专项债券本息。2027—2045 年期间，将安排项目所在区域内部分国有土地出让收入用于偿还本次专项债本息，具体为新安街道中心区 13-21、中心区 13-23、中心区 11-15、中心区 11-11、中心区 13-22、中心区 05-13、中心区 08-04、中心区 08-07、中心区 08-21、中心区 08-16 共计十个地块的国有土地使用权出让收入。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》：“本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.50 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.35 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.27 倍，在对运营收益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 10%或债券利率上升 10%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。”

根据《财务评估报告》：“本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.50 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.35 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.27 倍，在对运营收益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 10%或债券利率上升 10%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。”

四、发行文件及发行有关机构

（一）评级报告

新世纪评级就本次发行出具了《评级报告》，认为本次发行的债券信用级别为AAA级。

根据国家企业信用信息公示系统关于新世纪评级的公示信息以及中国证券监督管理委员会网站公示信息（截至2026年5月9日最后查询日），新世纪评级（统一社会信用代码：91310110132206721U）于2007年9月30日获得证监会《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），取得从事证券市场资信评级业务资质。

综上，新世纪评级为中国境内依法设立且有效存续的法人，具有从事证券资信评级业务资质，具备为本期债券信用评级出具评级报告资格。

（二）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合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31440000G3478214XU）且年度考核合格。本所指派的杜珊律师、豆晓云律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。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。

（三）财务评估咨询报告

中天正和就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》认为，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

根据国家企业信用信息公示系统关于中天正和的公示信息，中天正和持有深圳市市场监督管理局福田管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530000216529413X），以及根据深圳市财政局于2024年8月20日核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：47470448）。中天正和为在中国境内依法设立且有效存续的有限责任会计师事务所。

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债券发行提供相关服务的相应资质。

五、项目风险提示

（一）项目建设风险

专项债募集资金主要用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）以及沙井街道文体中心等项目。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

1. 工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动

性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

2. 项目完工风险

若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。

（二）影响项目收益的风险

1. 市场风险

影响项目收益的风险主要来自四个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离；四是国有土地出让进度以及出让价格不确定的风险；五是项目运营方式由政府运营转为社会化运营后，原有收益稳定性、现金流可预测性及公共服务定价机制面临重大不确定性的风险。上述相关市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

2. 运营风险

由于项目处于建设阶段，对于该项目产生的租金收入、使用率（即出租率）等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同。如租金收入和使用率不及预期，土地出让进度、价格与预估不一致等，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。

（三）融资平衡的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、国家货币政策、财政政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率的变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采用固定利率，在本期债券存续期间，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

2. 存续债券流动性风险

本期债券发行结束后，将会在全国银行间债券市场或证券交易所债券市场上市流通。由于具体的上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖有关主管部门的审批和核准，发行人无法保证本期债券一定能按照预期在交易场所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。发行人无法保证本期债券在债券市场上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性。

六、总体结论性意见

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，本次发行的额度在市财政局下达的宝安区 2026 年第一批新增地方政府专项债务限额范围内。

2. 本次发行对应募投项目的项目主体宝安区文化广电旅游体育局以及宝安区沙井街道办事处是机关法人，深圳市宝安区公共文化体育服务中心是事业单位，均依法有效存续，具备实施对应的募投项目的主体资格。

3. 本次发行对应的募投项目均已取得了立项等相关批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。

4. 本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89号文的规定。

5. 《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，论证了项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性及绩效目标合理性等内容，符合财预〔2021〕61号文规定。

6. 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。

7. 本次发行的风险因素包含项目建设风险、影响项目收益的风险及融资平衡的风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《广东广和律师事务所关于 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）之法律意见书》之签字盖章页）

广东广和律师事务所
(盖章)



律所负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "童新".

童新

经办律师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "杜珊".

杜珊

经办律师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "豆晓云".

豆晓云

日期：2026 年 5 月 9 日