

广东峻铭律师事务所

关于

2026 年深圳市政府专项债券（十五期）
深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）

法律意见书



2026 年 5 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	7
一、本次发行方案的基本内容	7
（一）发行主体	7
（二）发行额度	7
（三）募投项目及发行金额	7
二、募投项目及项目单位	7
（一）项目基本情况	8
（二）项目资金筹措方案及预期收益来源	9
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	13
（三）财务评估咨询报告	13
四、项目风险提示	14
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 2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深圳市南山科技创新中心（六街坊）（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/区科创局	指	深圳市南山区科技创新局
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	2026 年深圳市政府专项债券（十五期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）项目
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深圳市南山科

		技创新中心（六街坊）（续发）项目实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）信用评级报告》
《财务评估咨询报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深圳市南山科技创新中心（六街坊）（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	《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深圳市南山科技创新中心（六街坊）（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》《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）本所律师依据本法律意见书出具日之前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见。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。

(三) 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。

(四) 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,保证出具的法律意见书独立客观。

(五) 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。

(六) 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》，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，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《信息披露文件》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2026年第一批政府专项债务限额为11亿元。

（三）募投项目及发行金额

本项目发行金额为13,000万元，募集资金拟用于深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）。

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13,000万元，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《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

区科创局持有深圳市南山区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码为11440305007541942T，机构性质为机关，住所为深圳市南山区南头街道区政府大楼A座11楼，负责人为张景平。

2.项目概述

项目名称：深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）

项目区位：项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地，北邻仙文北路，西接创科路，南邻茶光路，东侧同发南路

项目建设内容：用地面积117,910.20平方米，总建筑面积1,057,043.47平方米，其中：地下二层（局部地下三层），建筑面积216,433.25平方米，地下一层为商业、研发用房、公共通道、设备房及车库，地下二层及以下为车库、设备用房和人防；地上由7栋塔楼（1栋50米大板、5栋超高层研发用房、1栋超高层保障房）组成，建筑面积共计840,610.22平方米，功能用房为研发、保障房等。建设内容为：地下室及地上7栋塔楼（含对应裙楼、大板区、连廊）的基础土方（基坑支护、桩基、土石方等）、土建（钢筋混凝土、钢结构、砌体、门窗、防水、装修、外墙涂料及幕墙）、机电

安装、及配套工程等，运营服务配套园区公共配套服务间、智慧化园区以及配套室内活动场地。

项目建设期：从 2018 年至 2026 年，目前正在进行第六立面、模力营等工程施工，项目全部整体移交计划于 2026 年 10 月 31 日。

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南山科技创新中心（六街坊）项目可行性研究报告修编的批复》	深南发改批〔2019〕132 号
2	《南山区发展和改革局关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复》	深南发改批〔2021〕210 号
3	《深圳市建设用地规划许可证》	深规划资源许 NS-2019-0062 号
4	《深圳市国有建设用地划拨决定书》	深地划拨字 (2020)-8006 号
5	《建设工程规划许可证》	建字第 4403052025GG008 4541 号
6	《建设工程规划许可证》	建字第 4403052025GG008 3551 号

7	《建设工程规划许可证》	建字第 4403052025GG008 5573 号
8	《建设工程施工许可证》	编号 440305202510230 101
9	《建设工程施工许可证》	编号 440305202510200 101
10	《建设工程施工许可证》	编号 440305202510200 201

(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 1,088,044 万元；募集资金用于深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）项目。

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行地方政府专项债券筹集的资金。本项目财政资金为项目投资总金额的 54.78%，共计 596,044 万元，资本金由财政投入，按照年度资金需求到位。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，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点,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 492,000 万元,已于 2021 年 8 月发行 20 年期专项债券 129,000 万元;已于 2022 年 3 月发行 20 年期专项债券 25,000 万元;已于 2022 年 6 月发行 20 年期专项债券 50,000 万元;已于 2022 年 10 月发行 20 年期专项债券 5,000 万元;已于 2023 年 4 月发行 20 年期专项债券 47,000 万元;已于 2023 年 8 月发行 30 年期专项债券 68,000 万元;已于 2024 年 5 月发行 20 年期专项债券 54,000 万元;已于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债券 26,000 万元;已于 2024 年 8 月发行 20 年期专项债券 60,000 万元;已于 2025 年 8 月发行 20 年期专项债券 15,000 万元;本期计划发行 30 年期专项债券 13,000 万元。

2. 预期收益

根据《实施方案》及《资金平衡方案》,拟在还本付息年份内,安排项目对应产业用房出租收入和财政补助资金作为债券还本付息的主要来源。项目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 1.87 倍,债券本息资金覆盖率可达到 1.59 倍,债券本息资金覆盖倍数可达到 1.52 倍。另外,在对运营收入和债券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%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,区科创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;在项目单位、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《2026年深圳市政府专项债券(十五期)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2025年5月27日公布的《上海辖区完成2024年度备案的证券评级机构名录》(https://www.csrc.gov.cn/shanghai/c103863/c7560774/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《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）—深圳市南山科技创新中心（六街坊）（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的中介机构，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

项目定位为战略性新兴产业基地、未来产业科研总部基地，功能规划为 M0 新型产业+科研实验室+科技成果展示平台+文体配套设施，采取国际招投标将留仙洞六街坊打造成企业总部、科技研发、配套服务于一体的城市综合体。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，到 2025 年，深圳研发投入强度、产业创新能力将达到世界一流。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

租金控制政策风险。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。

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13,000万元，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，在项目单位、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科技创新局,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. 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、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。



（本页为《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）—深圳市南山科技创新中心（六街坊）（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

经办律师：_____

鄢学东

鄢学东

2026 年 5 月 9 日