



信達律師事務所

SUNDIAL LAW FIRM

2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础
设施建设项目（续发）
法律意见书

SUNDIAL

中国 深圳 福田区 益田路 6001号
太平金融大厦11、12层

目 录

释 义	2
第一节 律师声明事项	5
第二节 法律意见书正文	7
一、 本次发行	7
(一) 发行人的主体资格	7
(二) 本次发行的额度	7
二、 本次发行对应的项目主体	7
(一) 项目主管部门的基本情况	7
(二) 项目建设单位基本情况	8
(三) 项目主体的主体资格	9
三、 本次发行对应的投资项目	12
(一) 主要批准文件	12
(二) 项目预期偿债资金来源	13
(三) 项目融资与收益平衡	13
四、 本次发行的有关文件及中介机构	14
(一) 新世纪及《评级报告》	14
(二) 信达及《法律意见书》	15
(三) 上会深圳分所及《财务评估咨询报告》	15
五、 项目风险提示及风险控制措施	15
第三节 结论性意见	18

释 义

在本《法律意见书》中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	广东省人民政府
发行人、市政府	指	深圳市人民政府
市人大	指	深圳市人民代表大会
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
区财政局	指	深圳市福田区财政局
市监局	指	深圳市市场监督管理局
证监会	指	中国证券监督管理委员会
本次债券	指	2026年深圳市政府专项债券（二十九期）深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）
本次发行	指	2026年深圳市政府专项债券（二十九期）深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）的发行
本项目	指	深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发），包括6个子项目
区政府物业管理中心	指	深圳市福田区政府物业管理中心，本项目的项目主管部门
区城市管理和综合执法局		深圳市福田区城市管理和综合执法局，本项目的项目单位之一
区水务综合事务中心	指	深圳市福田区水务综合事务中心，本项目的项目单位之一
区建筑工务署	指	深圳市福田区建筑工务署，本项目的项目单位之一
区公共文化体育发展中心	指	深圳市福田区公共文化体育发展中心，本项目的项目单位之一
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2026年深圳市政府专项债券（二十九期）深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）项目实施方案》
信达、本所	指	广东信达律师事务所
信达律师、本所律师	指	广东信达律师事务所经办律师

师		
本《法律意见书》	指	信达为本次债券发行出具的《2026年深圳市政府专项债券（二十九期）深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）法律意见书》
上会深圳分所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《财务评估咨询报告》	指	上会深圳分所为本次债券出具的《2026年深圳市政府专项债券（二十九期）——深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）财务评估咨询报告》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《评级报告》	指	上海新世纪出具的《2026年深圳市政府专项债券（二十九期）信用评级报告》
元	指	人民币元
《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》
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〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉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》



中国 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼 邮政编码：518038

11, 12/F, TaiPing Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel.): (86 755) 88265288 传真 (Fax.): (86 755) 88265537

电子邮件 (Email): info@sundiallawfirm.com 网址 (Website): www.sundiallawfirm.com

2026 年深圳市政府专项债券（二十九期） 深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础 设施建设项目（续发） 法律意见书

信达债字〔2026〕第151号

福田区财政局：

根据区财政局与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受区财政局的委托，指派律师以特聘专项法律顾问的身份参与本次发行工作，并根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、国办函〔2016〕88号文、国办发〔2024〕52号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，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》。

第一节 律师声明事项

信达是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本《法律意见书》出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本《法律意见书》项下之法律意见。

为出具本《法律意见书》，信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

信达出具本《法律意见书》，依赖于发行人、项目主体、项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。信达假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

信达仅就本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评级等专业事项发表意见。信达在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信

达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本《法律意见书》作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本《法律意见书》承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本《法律意见书》如下：

第二节 法律意见书正文

一、本次发行

（一）发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条之“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的规定及市财政局提供的省政府有关批示文件，发行人已取得省政府关于深圳市自办发行地方政府债券的批准，具备自办发行专项债券的主体资格。

（二）本次发行的额度

根据市财政局提供的省政府有关批示文件，省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府债券，发行人发行地方政府专项债券已经取得省政府的批准。

根据《实施方案》，本次债券募集资金9,900万元。本次发行额度在福田区获得的2026年新增地方政府专项债务限额内。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行额度在福田区获得的2026年新增地方政府专项债务限额内。

二、本次发行对应的项目主体

根据《实施方案》，本项目的主管部门为区政府物业管理中心，项目单位为区城市管理和综合执法局、区水务综合事务中心、区建筑工务署、区公共文化体育发展中心。

（一）项目主管部门的基本情况

根据区政府物业管理中心提供的《事业单位法人证书》，并经信达律师查询深圳市组织机构代码数据服务平台（<https://data.sist.org.cn/>），区政府物业管理中心的基本情况如下：

机构名称	深圳市福田区政府物业管理中心
机构性质	事业单位
机构地址	深圳市福田区新沙路国防大厦6楼
负责人	周阳上

（二）项目建设单位基本情况

1. 区城市管理和综合执法局

根据区城市管理和综合执法局提供的统一社会信用代码为114403040075432436的《统一社会信用代码证书》，并经信达律师查询深圳市组织机构代码数据服务平台（<https://data.sist.org.cn/>），区城市管理和综合执法局的基本情况如下：

机构名称	深圳市福田区城市管理和综合执法局
机构性质	机关
机构地址	深圳市福田区梅林街道上梅林中康北梅坳八路城管大楼
负责人	杨曙光

2. 区水务综合事务中心

根据区水务综合事务中心提供的统一社会信用代码为12440304MB2D15566H的《事业单位法人证书》，并经信达律师查询深圳市组织机构代码数据服务平台（<https://data.sist.org.cn/>），区水务综合事务中心的基本情况如下：

机构名称	深圳市福田区水务综合事务中心
------	----------------

机构性质	事业单位
机构地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香三道弘毅路1号福田区环境监测监控基地大楼5楼
负责人	蔡毅

3. 区建筑工务署

根据区建筑工务署提供的统一社会信用代码为 12440304455750692E 的《事业单位法人证书》，并经信达律师在深圳市组织机构统一社会信用代码数据服务平台 (<https://data.sist.org.cn/#/>) 查询，区建筑工务署的基本情况如下：

机构名称	深圳市福田区建筑工务署
机构性质	事业单位
机构地址	深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心C座4楼
负责人	韩阳

4. 区公共文化体育发展中心

根据区公共文化体育发展中心提供的统一社会信用代码为 12440304051546476M 的《统一社会信用代码证书》，并经信达律师在深圳市组织机构统一社会信用代码数据服务平台 (<https://data.sist.org.cn/#/>) 查询，区公共文化体育发展中心的基本情况如下：

机构名称	深圳市福田区公共文化体育发展中心
机构性质	事业单位
机构地址	深圳市福田区福保街道福强路3006号区文化馆石厦南分馆5-6楼
负责人	顾丹丹

(三) 项目主体的主体资格

根据福田政府在线网站公开披露的区政府物业管理中

心的职能信息 (https://www.szft.gov.cn/bmxx/qwgzx/jgzn/zyzn/content/post_12318067.html)，其主要职能是“区政府物业资产的管理部门，代表区政府对政府物业资产行使所有权、管理权、处分权、调配权和产权界定权, 并进行统一接收、登记和统筹管理”。

根据福田政府在线网站公开披露的区城市管理和综合执法局的职能信息 (https://www.szft.gov.cn/bmxx/qcgzfj/jgzn/zyzn/content/post_12345634.html)，其职能范围包括：“组织编制园林绿化、环境卫生、城市照明、市容管理、数字化城管、城市管理综合执法、生活垃圾分类和减量方面的专业规划和中长期发展规划，经批准后组织实施”“负责环境卫生、城市照明、区属公园及道路绿化（不含高速公路及林地绿化，下同）养护的行业管理。指导协调市容和环境卫生管理工作，组织实施市容环境”。

经查询深圳市组织机构代码数据服务平台 (<https://data.sist.org.cn/#/>)，区水务综合事务中心的主要职能包括按照国家水利、住建等有关法律法规及政策规定，推动辖区内水务工程建设日益科学规范、安全高效，确保政府投资建设及接管的水工程设施安全平稳运行。业务范围：负责区政府投资水务工程项目的建设管理、安全管理、固定资产管理等事务性工作；负责水污染治理相关工作，实施区政府投资的治污设施、防洪排涝、河道整治、河湖水生态保护与修复、正本清源改造、优质饮用水入户、海绵城区建设等工程。配合主管部门开展辖区水

务工程、水毁修复工程建设；负责水务设施管理相关工作，按照市区分级管理原则，负责已建成水务设施的日常管理、维护等工作。负责区管水库、山塘的维护管理。负责区政府投资建设的水环境设施和项目的运营管理；负责区管水库、河道、滞洪区及其他水工程设施的防洪防风安全工作；负责节约用水工作，指导和推动节水型社会和节水型城市建设工作；负责协调、指导、督促辖区海绵城市建设工作；负责水务宣传教育相关工作；负责智慧水务建设相关工作；完成上级部门交办的其他任务。

根据福田政府在线网站公开披露的区建筑工务署的职能信息（https://www.szft.gov.cn/ftqjzgws/gkmlpt/content/12/12830/post_12830373.html#10478），其职能范围包括：（一）贯彻执行国家、省、市有关政府投资项目的方针、政策、法规，对续建项目制定需求计划；（二）负责对区政府交办的投资建设项目进行建设管理；（三）负责对代建制项目的组织、协调、管理、监督、服务等工作；（四）负责对政府投资项目实施的跟踪、检查、监督和管理，完成政府投资项目的质量、工期、投资、环保、节能和安全等控制目标；（五）负责政府投资项目的竣工验收、结算审计、决算审计、资料归档，办理工程移交手续；（六）完成区委、区政府交办的其它工作。

根据福田政府在线网站公开披露的区公共文化体育发展中心的职能信息（https://www.szft.gov.cn/bmxx/qwtzx/jgzn/zyzn/content/post_12597267.html），其职能范

围包括“负责区属文化、体育场馆的使用、出租、安全、维稳等日常管理;协调处理场馆维护修缮等工作;根据国家相关法规,接受有关组织对公益性文体事业的捐赠”。

综上,信达律师认为:(1)项目主体是独立的机关或事业单位,具有相应的民事权利能力和民事行为能力,依法有效存续;(2)项目主体具备从事本项目的主体资格。

三、本次发行对应的投资项目

(一) 主要批准文件

根据《实施方案》,本次发行对应的投资项目中包括6个子项目,其中深圳金融科技研究院建设工程、梅香里人才住房项目东侧市政路工程、香岭一街(侨香路至香岭北街)市政工程实施主体为区建筑工务署,香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程实施主体为区水务综合事务中心,中轴云廊改造项目实施主体为区公共文化体育发展中心,市民中心周边公厕及垃圾站改造工程实施主体为区城市管理和综合执法局。截至本《法律意见书》出具日,子项目及其已取得的项目文件如下:

序号	子项目名称	可研/概算/许可/环评等批复文件
1	深圳金融科技研究院建设工程	《福田区发展和改革局关于深圳金融科技研究院建设工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕847号)
2	香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程	《福田区发展和改革局关于香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程建议书的批复》(深福发改〔2024〕69号) 《福田区发展和改革局关于香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2024〕233号)

		(3)《福田区发展和改革局关于香蜜湖水库改建及片区生态修复工程总概算的批复》(深福发改〔2025〕55号)
3	中轴云廊改造项目	(1)《福田区发展和改革局关于中轴云廊改造项目建议书的批复》(深福发改〔2023〕327号) (2)《福田区发展和改革局关于中轴云廊改造项目总概算的批复》(深福发改〔2024〕125号)
4	梅香里人才住房项目东侧市政路工程	(1)《福田区发展和改革局关于梅香里人才住房项目东侧市政路工程建议书的批复》(深福发改〔2021〕542号) (2)《福田区发展和改革局关于梅香里人才住房项目东侧市政路工程总概算的批复》(深福发改〔2023〕223号)
5	香岭一街(侨香路至香岭北街)市政工程	(1)《福田区发展和改革局关于竹子林一路(侨香路至香岭一街)市政工程建议书的批复》(深福发改〔2021〕190号) (2)《福田区发展和改革局关于香岭一街(侨香路至香岭北街)市政工程总概算的批复》(深福发改〔2022〕29号)
6	市民中心周边公厕及垃圾站改造工程	(1)《福田区发展和改革局关于市民中心周边公厕及垃圾站改造工程建议书的批复》(深福发改〔2023〕119号) (2)《福田区发展和改革局关于市民中心周边公厕及垃圾站改造工程总概算的批复》(深福发改〔2023〕347号)

(二) 项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目“在还本付息年份内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源”。

(三) 项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，“根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本项

目综合本息覆盖倍数可达到 1.23 倍”。

“在项目运营收益或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 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”。

根据《财务评估咨询报告》，“测试结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.33，对债券本息资金覆盖率为 1.25；债券本息资金覆盖倍数为 1.23 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强”。

“根据本项目压力测试结果，当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力”。

“综上，在整个专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况”。

综上所述，根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本项目符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

四、本次发行的有关文件及中介机构

（一）新世纪及《评级报告》

新世纪为本次债券出具《评级报告》。根据《评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA，债券级别 AAA 表示“偿

还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。

新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91310110132206721U”的《营业执照》，经营范围为“资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务”。

（二）信达及《法律意见书》

信达是在中国合法注册的具有中国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“31440000455766969W”的《律师事务所执业许可证》。相关经办律师均持有广东省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》。信达及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（三）上会深圳分所及《财务评估咨询报告》

上会深圳分所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。上会深圳分所现持有深圳市市场监督管理局福田监管局核发的统一社会信用代码为“91440300094329834Y”的《营业执照》和深圳市财政局核发的编号为“310000084701”的《会计师事务所分所执业证书》。上会深圳分所具备执业资格。

五、项目风险提示及风险控制措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险及风险控制措施如下：

（一）影响项目风险因素如下：

1. 项目建设相关风险

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，导致项目不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程中产生一定影响。

2. 收益风险

本次专项债券还本付息来源主要为子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等。收入水平受市场需求影响大，如果未来经济环境恶化或市场竞争加剧，可能导致出租率下降或租金水平不如预期，从而影响偿债资金来源。

3. 政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行，进而影响项目建设。

（二）针对项目风险因素，风险防控措施如下：

1. 提前规划，做好项目可行性分析，相关部门做好项目用地规划，注重项目可行性研究和科学管理，深入调研设计工程方案，持续跟踪工程建设。招投标时从项目本身实际情况出发，选择有较高施工水平的施工队伍，以实现项目的顺利推进。针对环境相关的风险因素，提前对可能发生的灾害做好预判，并及时做好防范工作。

2. 精准定位业态、强化招商引驻，提升出租率与租金水平；及时调整经营策略，拓展产业服务、会议配套等增值收益，提高资产使用效率增强收入稳定性；持续优化配套环境与服务品质，提升资产竞争力，保障偿债资金稳定可靠。

3. 政策风险方面，本次债券的发行符合国家相关政策和法律法规，相关政策变化可能性较小。如发生政策调整，专项债券发行人将根据调整后的政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保项目按期完工并顺利投入运营。

第三节 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

1. 发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行额度在福田区获得的 2026 年新增地方政府专项债务限额内；

2. 项目主体具备从事本项目的主体资格；

3. 投资项目的风险因素包括项目建设相关风险、收益风险、政策风险。

本《法律意见书》一式两份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《广东信达律师事务所 2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）法律意见书》之签署页）

广东信达律师事务所



负责人:

经办律师:

李 忠

李忠

洪铨锐

洪铨锐

赵雨吟

赵雨吟

2026 年 6 月 22 日

签署页