

广东广和律师事务所

关于

2026年深圳市政府专项债券（二十八期） —深圳市罗湖区深港深度融合发展区 基础设施建设项目之

法律意见书



深圳·北京·武汉·成都·珠海·广州·东莞·台北·纽约·南美·洛杉矶

地 址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 10 层

网 址：www.ghlawyer.net

目 录

释 义.....	1
引 言.....	5
一、本次发行.....	8
（一）发行人的主体资格	8
（二）本次发行的批准与额度	8
二、本次发行的投资项目	12
（一）项目概况	12
（二）项目实施主体	14
（三）项目报批	17
（四）项目资金筹措方案	20
（五）偿债资金来源	20
（六）项目融资与收益平衡	21
三、本次发行的有关文件及中介机构.....	22
（一）信用评级报告	22
（二）法律意见书	23
（三）财务评估报告	23
四、本项目的风险及风险防控措施.....	24
（一）项目潜在风险	24
（二）风险控制措施	25
五、结论性意见.....	26

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
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
市财政局	指	深圳市财政局
区财政局	指	深圳市罗湖区财政局（国有资产监督管理局、集体资产管理局）
区水务局	指	深圳市罗湖区水务局
区建筑工务署	指	深圳市罗湖区建筑工务署
市交通运输局 罗湖管理局	指	深圳市交通运输局罗湖管理局
区城管和 综合执法局	指	深圳市罗湖区城市管理和综合执法局
区卫健局	指	深圳市罗湖区卫生健康局
南湖街道办	指	深圳市罗湖区南湖街道办事处
区教育局	指	深圳市罗湖区教育局
翠竹街道办	指	深圳市罗湖区翠竹街道办事处
东湖街道办	指	深圳市罗湖区东湖街道办事处
莲塘街道办	指	深圳市罗湖区莲塘街道办事处
区应急管理局	指	深圳市罗湖区应急管理局

东门街道办	指	深圳市罗湖区东门街道办事处
黄贝街道办	指	深圳市罗湖区黄贝街道办事处
区政务服务和数据管理局	指	深圳市罗湖区政务服务和数据管理局
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券(二十八期)一深圳市罗湖区深度融合发展区基础设施建设项目
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券(二十八期)一深圳市罗湖区深度融合发展区基础设施建设项目的发行
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券(二十八期)一深圳市罗湖区深度融合发展区基础设施建设项目实施方案》
本项目	指	深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建设项目
本所	指	广东广和律师事务所
本所律师	指	广东广和律师事务所经办律师
本《法律意见书》	指	本所为发行人本次发行出具的《广东广和律师事务所关于 2026 年深圳市政府专项债券(二十八期)一深圳市罗湖区深度融合发展区基础设施建设项目之法律意见书》
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

《信用评级报告》	指	上海新世纪为本次债券发行出具的《2026 年深圳市政府专项债券（二十八期）信用评级咨询报告》
《财务评估报告》	指	政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2026 年深圳市政府专项债券（二十八期）深圳市罗湖区深度融合发展区基础设施建设项目财务评估咨询报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法（2018 年修正）》
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》
国发〔2014〕43 号	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	指	《财政部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	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89 号	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〔2018〕72 号	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2020〕94 号	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发

		行使用有关工作的通知》
财库〔2020〕36号	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号	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	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

广东广和律师事务所

关于 2026 年深圳市政府专项债券（二十八期）— 深圳市罗湖区深度融合发展区基础设施建设项目之 法律意见书

广和法意〔2026〕第 0622 号

引 言

致：深圳市罗湖区财政局

广东广和律师事务所接受贵局委托，指派本所蒋军辉律师、刘艳艳律师作为本期债券发行事项的专项法律顾问，并为本次发行出具法律意见书。

本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财库〔2018〕72 号、财预〔2020〕94 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，就本次发行事项出具本法律意见书。

本所持有中国司法主管机关签发的《律师事务所执业许可证》，签署本法律意见书的本所律师均经依法注册，持有有效的《中华人民共和国律师执业证》，有权接受贵局委托，就委托事项出具法律意见。

为出具本法律意见之目的，本所律师对发行人本次发行的主体资格和所应具备的条件进行了审核，并查阅了本所律师认为出

具本法律意见所需的文件和资料，包括涉及发行人本次发行的主体资格、发行批准、募集投资项目、信用评级以及本次发行所涉及的其他中介机构的有关文件。

对本法律意见，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和相关中国法律的理解发表法律意见。

2. 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关收益与融资平衡方案、财务评估报告、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资平衡方案、财务评估报告、信用评级内容的，均为本所严格按照相关中介机构出具的报告书中的相关数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容，本所律师并不具备核查和作出评价的适当资格。

3. 本所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、误导性陈述及重大遗漏。

4. 本所出具本《法律意见书》，依赖于发行人、委托人、实施主体、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。本所谨假设该等文件满足以下条件：复印件与原件一致；文件中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，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本所披露，且无任何隐瞒、遗漏之处。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、区财政局或其他机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6. 本所同意将本法律意见书作为发行人申请本次发行所必备的法律文件，随其他材料一起上报，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

7. 本所及经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。

8. 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。本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所同意，不得用作其他目的。

正文

一、本次发行

(一) 发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号，深圳市在国家计划中实行单列（包括财政计划），享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号第四条“经省政府批准、计划单列市政府可以自办发行专项债券”的有关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) 本次发行的批准与额度

根据《实施方案》，本期债券发行额度为19,500万元，发行时间为2026年，发行期限为15年。

根据《实施方案》，本次发行对应的投资项目为深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建设项目，共包含34¹个子项目，分别为：

序号	项目名称	实施主体
1	A6地块产业基地建设项目	深圳市罗湖区产业空间服务保障署
2	环深圳水库绿道项目（二期）	区城管和综合

¹ 本期债券募集资金将用于A6地块产业基地建设项目、环深圳水库绿道项目（二期）、环深圳水库绿道项目（修筑直接为林业生产服务的工程设施）、人民南深港融合消费街区建设工程、罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程、东门路升级改造工程和罗湖区语料中心建设项目。

序号	项目名称	实施主体
		执法局
3	环深圳水库绿道项目 (修筑直接为林业生产服务的 工程设施)	区城管和综合 执法局
4	人民南深港融合消费街区 建设工程	南湖街道办
5	罗湖区金湖上下水库、小坑 水库碧道工程	区水务局
6	东门路升级改造工程	市交通运输局 罗湖管理局
7	罗湖区语料中心建设项目	区政务服务和 数据管理局
8	罗湖国际化示范街区建设工程 一期(广场部分)	区城管和综合 执法局
9	罗湖国际化示范街区建设工程 一期(道路部分)	
10	环深圳水库绿道项目(一期)	
11	水贝时尚设计总部 经济集聚街区建设项目	翠竹街道办
12	大望桥拆除重建工程	市交通运输局 罗湖管理局
13	梧桐山风景区西北门至 虎竹吓村段边坡综合整治工程	东湖街道办

序号	项目名称	实施主体
14	罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程	区城管和综合执法局
15	银湖水库水务设施及市政配套整治工程	区水务局
16	罗湖深港妇女儿童交流活动中心	区建筑工务署
17	莲塘段边界线双拥共建示范带建设工程（莲塘河碧道工程）项目	区水务局
18	深圳市美术学校高科技预制宿舍楼新建工程	区建筑工务署
19	罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程	区教育局
20	银湖片区 07-03 地块幼儿园新建工程	区建筑工务署
21	罗湖区托育综合服务中心建设工程	区卫健局
22	特力一吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程	区建筑工务署
23	莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程	莲塘街道办
24	A9 地块招商产业园建设项目	深圳市罗湖区产业空间服务保障署

序号	项目名称	实施主体
25	罗湖区民生诉求智慧管理平台 (二期)项目	区政务服务和 数据管理局
26	罗湖城区现代治理一体化平台 建设项目	
27	罗湖森林火险预警和林火远程 视频监控系统建设项目	区应急管理局
28	罗湖深港深度融合展示 交流中心	区建筑工务署
29	清水河片区城市公共安全 产业园区改造项目	深圳市罗湖区产业 空间服务保障署
30	东门街道翠园街 供用电安全专项整治工程	东门街道办
31	锦田小学近零碳排放改造工程	区教育局
32	新秀罗芳片区 09-10 地块 幼儿园新建工程	区建筑工务署
33	梧桐山河及其支流(茂仔水、 赤水洞水)碧道工程	区水务局
34	黄贝岭上村 供用电安全专项整治工程	黄贝街道办

综上，本所律师认为，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；本次发行的额度在市财政局下达的罗湖区地方政府专项债务限额范围内。

二、本次发行的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期发债项目基本情况如下：

1. A6 地块产业基地建设项目

项目位于罗湖区东门街道文锦中路于湖贝路交汇处西北侧，用地面积 11,275 平方米，建设规模为 140,434 平方米。

2. 环深圳水库绿道项目（二期）

项目沿深圳水库南段建设绿道，起于现状梧桐绿道与东湖二路交叉口，沿东湖二路、东湖一街，经过深圳水库右副坝西侧、东湖宾馆南侧及西侧，跨沙湾路终于翠湖文体公园，总长度 2.23 公里，其中架空绿道长 191 米，其余为地面绿道，建成后将连通现状淘金山绿道及梧桐山绿道。

3. 环深圳水库绿道项目（修筑直接为林业生产服务的工程设施）

项目沿深圳水库北侧建设绿道（防火巡护道），起于现状桂花路平台，沿望桐路北侧、大望林地、正坑水碧道、望桐路、望桐新路、梧桐山河碧道、新平大道，终于梧桐绿道。总长度 2,688 米，含架空绿道和地面绿道。

4. 人民南深港融合消费街区建设工程项目

改造人民南路（双南街—沿河南路）、背街小巷以及新改建二层连廊嘉宾路（建设路—东门南路段）、南湖路（深南东路—春风路段）、人民南路（深南东路—双南街），升级迎春路。主要

建设内容包括道路、交通、电气、交通监控、给排水、交通疏解等。

5. 罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程

项目主要建设内容为在罗湖区金湖上下水库、小坑水库沿线建设碧道，全长 4.32 公里，其中金湖上库碧道长 1.69 公里，金湖下库碧道长 1.12 公里，小坑水库碧道长 1.51 公里。

6. 东门路升级改造工程

本工程对现状东门路进行改造，北起雅园立交，南至沿河路，改造道路长 2.26 公里，红线宽 40 米，双向六车道，设计速度 40 公里/小时，其中东门路（雅园立交—深南东路段）为城市主干路，东门路（深南东路—沿河路段）为城市次干路。

深南东路北侧邮政大厦至文锦路段 1428 米、南侧南华路至文锦路段 1,395 米。具体包括人行道改造（地面铺装翻新、绿植补种、树池与道牙标准化改造，同步升级智慧路灯及基础市政设施）和节点改造（对东门社区公园约 2,270 平方米及湖贝站 B 口周边约 4,650 平方米区域进行改造，增设休闲设施、重塑地形）。

7. 罗湖区语料中心建设项目

项目依托区政务云机房，构建语料库及平台管理系统，以医疗行业为突破口，通过整合行业数据资源，形成覆盖数据采集、清洗、标注的全链条能力，推动语料数据从资源化向资产化、资本化转型，驱动辖区 AI 产业跨越式发展。主要建设内容包括硬件、成品软件购置（含服务器设备、网络设备、存储设备、软件授权设备及成品操作系统、杀毒软件），语料平台开发（包括语

料工程管理平台、知识库治理平台、语料流通共享平台、典型应用场景、语料及知识库治理服务等）和数据要素服务（含数据要素服务系统、数据要素服务试点应用场景）。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，本期发债项目实施主体基本情况如下：

1. 深圳市罗湖区产业空间服务保障署

深圳市罗湖区产业空间服务保障署持有统一社会信用代码为 12440303G347887280 的《事业单位法人证书》，住所为深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 27 楼，法定代表人为朱首庆，其宗旨和业务范围为推进产业空间高效利用，为经济社会发展提供空间支持保障。产业空间基础信息统筹与应用；产业空间挖潜拓展与活化利用；区属物业产权管理、修缮及安全管理；区属经营性物业的经营管理；区属物业相关咨询、投诉处理；上级交办的其他工作。

2. 区城管和综合执法局

区城管和综合执法局持有统一社会信用代码为 11440303007542021W 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区东晓街道金稻田路 1145 号罗湖环卫公寓 A 栋，负责人为胡维衡。

根据区城管和综合执法局政府信息公开网显示，其主要职能包括负责辖区城市管理相关市政设施的建设与管理。负责辖区内非市政化道路路面及人行道、市政附属设施、慢行系统、绿道等

的建设和日常管理维护工作。按照市区分工权限，负责职责范围内市政化道路市政附属设施的前期规划、监督及管理工作。参与有关部门对全区市政基础设施的规划、建设与管理。

3. 区水务局

区水务局持有统一社会信用代码为 11440303MB2D24091X 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区黄贝街道延芳路 63 号，负责人为张世春。

根据区水务局政府信息公开网显示，其主要职能包括负责全区水环境综合整治工作的组织领导、统筹协调、督查督办工作。负责城镇污水垃圾处理、内涝整治、排水管网建设的指导、协调、监督工作。组织拟订全区水环境治理专项规划、年度工作任务及实施计划，经批准后监督实施。

4. 市交通运输局罗湖管理局

市交通运输局罗湖管理局现持有统一社会信用代码为 11440300MB2C36251D 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区东门街道东门北路 1006 号怡泰中心 C 座 12 楼，负责人为咎双滨。

根据深圳市交通运输局网站显示，市交通运输局罗湖管理局的机构职能为参与辖区内交通规划，承担辖区内道路交通管理和交通拥堵治理工作，制定并实施辖区交通组织、管理和改善方案；承担辖区内道路、桥梁、隧道、人行过街设施及交通标牌、标识、标线、护栏等交通基础设施的养护和路政管理工作，协助开展交通运输行政执法工作；承担辖区内城市公共汽电车、道路客运、

道路货运、机动车维修日常监督管理工作；承担辖区内重大节假日交通运输保障和政府指令性运输组织协调工作；承担社区交通服务工作。

5. 区政务服务和数据管理局

区政务服务和数据管理局持有统一社会信用代码为11440303MB2C95518J的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区黄贝街道文锦中路1008号罗湖管理中心大厦，负责人为曾德怀。

根据区政务服务和数据管理局政府信息公开网显示，其主要职责包括负责政务服务、政务数据管理的效能监督和考核工作。推进政务服务、政务数据管理的标准化工作；在职责范围内为安全生产工作提供支持保障，共同推进安全发展；承担法律、法规、规章和区级以上规范性文件规定的其他职能；完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。

6. 南湖街道办

南湖街道办持有统一社会信用代码为11440303007546452N的《统一社会信用代码证》，机构性质为机关，机构地址为深圳市罗湖区南湖街道南极路21号南华大厦二楼，负责人为王进。

根据南湖街道办政府信息公开网显示，其机构职能包括统筹落实辖区发展的重大决策，参与辖区建设规划、公共服务设施建设规划的编制和实施。落实辖区城市更新、棚户区改造、土地整备等工作职责。承担法律、法规、地方政府规章等规定的其他职责。完成区委、区政府交办的其他任务。

（三）项目报批

根据发行人提供的资料，截至本法律意见书出具日，本期发债项目已取得的主要批文如下：

序号	项目名称	审批文件
1	A6 地块产业基地 建设项目	《建设工程规划许可证》（建字第 4403032024GG0004444 号）
		《建设用地规划许可证》（地字第 4403032023YG0001334 号）
2	环深圳水库 绿道项目（二期）	《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕21 号）
		《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（二期）可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2024〕97 号）
		《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕107 号）
3	环深圳水库绿道 项目（修筑直接为 林业生产服务的工 程设施）	《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（三期一修筑直接为林业生产服务的工程设施）可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕34 号）

序号	项目名称	审批文件
		《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（修筑直接为林业生产服务的工程设施）总概算的批复》（罗发改投〔2025〕85号）
4	人民南 深港融合消费街区 建设工程项目	《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕29号）
		《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2024〕37号）
		《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕54号）
		《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕110号）
5	罗湖区金湖上下 水库、小坑水库 碧道工程	《罗湖区发展和改革局关于罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程项目建议书的批复》（罗发改投

序号	项目名称	审批文件
		〔2022〕122号)
		《罗湖区发展和改革局关于罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2023〕69号)
		《罗湖区发展和改革局关于罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程总概算的批复》(罗发改投〔2023〕97号)
6	东门路升级改造工程	《罗湖区发展和改革局关于东门路升级改造工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2023〕55号)
		《罗湖区发展和改革局关于东门路升级改造工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2023〕154号)
		《罗湖区发展和改革局关于东门路升级改造工程总概算的批复》(罗发改投〔2024〕20号)
7	罗湖区语料中心建设项目	《罗湖区发展和改革局关于罗湖区语料中心建设项目建议书的批复》(罗发改投〔2025〕61号)
		《罗湖区发展和改革局关于罗湖区语料中心建设项目总概算的批

序号	项目名称	审批文件
		复》（罗发改投〔2025〕77号）

（四）项目资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资为 501,365 万元，项目资金来源于自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为 294,005 万元，占总投资比例 58.64%；通过发行专项债券筹集资金 207,360 万元，其中 2022 年 5 月已发行专项债券 1,600 万元；2023 年 2 月已发行专项债券 1,800 万元；2023 年 6 月已发行专项债券 58,500 万元；2023 年 8 月已发行专项债券 2,200 万元；2024 年 5 月已发行专项债券 57,800 万元；2024 年 6 月已调整使用 2023 年深圳市政府专项债券(六十四期)—深圳市罗湖区 2023 年医院建设及医疗设备购置项目（市人民医院周边片区拆迁安置工程）专项债券资金 5,000 万元；2024 年 9 月已发行专项债券 19,200 万元；2025 年 5 月已发行专项债券 13,860 万元；2025 年 8 月已发行专项债券 10,200 万元；2025 年 12 月已发行专项债券 5,600 万元；2026 年 2 月已发行专项债券 6,500 万元；2026 年 4 月已发行专项债券 1,200 万元；2026 年 5 月已发行专项债券 4,400 万元；本期计划发行专项债券 19,500 万元。

（五）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目拟在还本付息年份内，安排广告位收入、商业运营收入、春风文体公园停车场收入、展览费收入、

自动售卖机收入、从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入、保教费收入、物业出租收入、可移动咖啡吧收益、梧桐山河驿站出租收入、咖啡厅出租收入、光伏发电收益、数据交易收益、塔桅收费收入、语料集数据交易所收入、行业定制语料服务收入、企业联合研发 AI 产品分成收入、财政补贴收入和城市更新土地收入等作为债券偿债的主要来源。

（六）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，通过测算，本项目对于项目收益进行保守估计，根据资金平衡测算分析，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.40，债券本息资金覆盖率可达到 1.29，债券本息资金覆盖倍数 1.21。能够满足债券还本付息的需求。另外，在对运营收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降 15% 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。

《财务评估报告》认为，本项目以广告位收入、商业运营收入、春风文体公园停车场收入、展览费收入、自动售卖机收入、从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入、保教费收入、物业出租收入、可移动咖啡吧收益、梧桐山河驿站出租收入、咖啡厅出租收入、光伏发电收益、数据交易收益、塔桅收费收入、语料集数据交易所收入、行业定制语料服务收入、企业联合研发 AI 产品分成收入和城市更新土地收入作为还本付息的资金来源，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了债券还本付息计划。基于

当前获取的所有资料，我们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。

综上，本所律师认为，项目实施主体均具有相应的民事权利能力和民事行为能力，实施主体依法有效存续，且具备从事深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建设项目的主体资格；本期发债项目均已完成立项并已取得了有关政府部门的批复；本项目投入的资本金比例符合财预〔2017〕89号“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。

三、本次发行的有关文件及中介机构

（一）信用评级报告

发行人已聘请上海新世纪担任本期债券发行的信用评级机构。上海新世纪为经核准依法登记设立的资信评估公司，现持有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。”上海新世纪已取得中国证券监督管理委员会《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），并已依法完成了备案，具备为本次发行出具评级报告的业务资格。

上海新世纪就本次发行出具了《信用评级报告》，评定本期

债券的信用等级为 AAA 级。

（二）法律意见书

发行人已聘请本所担任本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。本所为经核准依法登记设立的律师事务所，现持有统一社会信用代码为 3144000G3478214XU 的《律师事务所执业许可证》。

本所为本期债券发行出具法律意见的律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过年度年检。

（三）财务评估报告

发行人已聘请政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）担任本期债券发行的专项评价机构。政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）现持有统一社会信用代码为 914403007703322987 的《营业执照》和市财政局核发的证书序号为 0021874 的《会计师事务所执业证书》。政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）已按《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》的规定完成从事证券服务业务会计师事务所的备案，具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》认为，基于财政部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。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具备为本次发行提供相关服务的资格。

四、本项目的风险及风险防控措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险如下：

（一）项目潜在风险

1. 工程建设延期风险

本项目涉及大量工程建设，需投入大量人力、物力、资金、时间。建设进度可能受当地政策、管理水平等因素影响，导致项目延期。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，将导致财务费用增加，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度。

2. 工程事故风险

基础设施项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善有可能导致工程事故，应当在工程事故防范上引起足够的重视。工程事故会引起人员伤亡、投资增加、工程延期等后果。

3. 项目收益风险

本期专项债券的还款来源为广告位收入、商业运营收入、春风文体公园停车场收入、展览费收入、自动售卖机收入、从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入、保教费收入、物业出租收入、可移动咖啡吧收益、梧桐山河驿站出租收入、咖啡厅出租收入、光伏发电收益、数据交易收益、塔桅收费收入、语料集数

据交易所收入、行业定制语料库服务收入、企业联合研发 AI 产品分成收入、财政补贴收入和城市更新土地收入，将会受到收费标准等因素的影响，进而影响项目发债计划安排和还款安排。

4. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）风险控制措施

1. 严格落实项目管理单位和管理人，做好项目规划、设计、建设方案，按进度推进项目实施，选择经验丰富、信誉良好的供应商确保交付能力，按需筹集、拨付项目资金，确保项目按期交付。

2. 选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量与进度的同时，确保工程安全性；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，合规安全开展工程。

3. 政府相关部门密切关注城市更新用地出让情况，及时根据实际情况调整项目发债计划和还款，保障项目还款。

4. 合理安排债券发行金额和债券期限，做好期限配比、还款计划和准备。密切关注宏观经济市场，充分和市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证收益与融资平衡。

五、结论性意见

综上所述，经核查，本所律师认为：

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；本次发行的额度在市财政局下达的罗湖区地方政府专项债务限额范围内；

2. 实施主体具备从事深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建设项目的主体资格；本期发债项目均已完成立项并已取得了有关政府部门的批复；

3. 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；

4. 本次发行的风险因素包括工程建设延期风险、工程事故风险、项目收益风险以及利率波动风险。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，下转签章页）

【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（二十八期）—深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建设项目之法律意见书》签章页】



广东广和律师事务所

负责人:

童新

经办律师:

蒋军辉

经办律师:

刘艳艳

2026 年 6 月 22 日