

广东广和律师事务所

关于

2026 年深圳市政府专项债券（四十期）
—大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改
造工程项目专项债券

之

法律意见书

目 录

目 录	- 1 -
一、 本次发行	- 6 -
(一) 发行人的主体资格	- 6 -
(二) 本次发行的批准与额度	- 6 -
(三) 本次发行募投项目的合规性	- 6 -
(四) 本次发行的资金管理与监督	- 7 -
(五) 本次发行审批流程的合规性	- 7 -
二、 本次发行的项目主体与主管部门	- 8 -
(一) 申报主体的基本情况	- 8 -
(二) 项目主管部门基本情况	- 9 -
三、 本次发行对应的募投项目	- 9 -
(一) 项目背景与基本情况	- 9 -
(二) 项目建设内容	- 13 -
(三) 项目投资估算	- 14 -
(四) 项目资金筹措方案及预期收益来源	- 15 -
(五) 本项目所获得批复文件	- 16 -
(六) 债券资金使用合规性	- 16 -
四、 本次发行文件及发行中介机构	- 17 -
(一) 法律意见书	- 17 -
(二) 财务评估咨询报告	- 17 -
(三) 信用评级报告	- 18 -
五、 项目风险提示及控制措施	- 18 -
(一) 影响项目建设进度的风险及控制措施	- 19 -
1、工程建设风险	- 19 -
2、工程事故风险	- 19 -
3、项目建设管理风险	- 19 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	- 20 -
(三) 利率波动风险及控制措施	- 20 -
(四) 流动性风险及控制措施	- 21 -
六、 总体结论性意见	- 21 -

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
市财政局	指	深圳市财政局
市发改委	指	深圳市发展和改革委员会（原深圳市发展和改革局）
区发财局	指	深圳市大鹏新区发展和财政局
南澳办事处	指	深圳市大鹏新区南澳办事处
《可行性研究报告》	指	《大鹏新区南澳西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目可行性研究报告》
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（四十期）—深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目专项债券
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（四十期）—深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目专项债券的发行
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十期）—深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十期）—西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目财务评估咨询报告》
《资金平衡方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十期）—西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目收益与融资需求资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十期）—信用评级报告》
募投项目	指	大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目
本所	指	广东广和律师事务所
尤尼会所	指	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
日浩会所	指	深圳日浩会计师事务所（普通合伙）
新世纪	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》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
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》
深财预〔2017〕10号文	指	《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》
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〕161号	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
财库〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》
财库〔2021〕8号	指	《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〕61号	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》
国办发〔2024〕52号	指	《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号附件1	指	《地方政府专项债券禁止类项目清单
国办发〔2024〕52号附件2	指	《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
国办发〔2024〕52号附件3	指	《地方政府专项债券项目“自审自发”试点地区名单》
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（四十期）一大鹏新区西涌国际暗
夜社区城中村改造工程项目专项债券
之
法律意见书

(2026)广和专字第【0551】号

深圳市大鹏新区南澳办事处：

根据广东广和律师事务所(以下简称“本所”)与深圳市大鹏新区财政局签署的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派陈梅律师、李深红律师作为“2026年深圳市政府专项债券（四十期）一大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目专项债券”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、财库〔2015〕83号文、财库〔2017〕59号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72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，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、实施主体、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、实施主体、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、实施主体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（包括但不限于偿债能力、流动性等）、收益和融资需求资金平衡方案、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、收益和融资需求资金平衡方案、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）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）本次发行的批准与额度

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。经市政府同意，大鹏新区获得2026年第一批新增专项债务限额，本次发行额度在大鹏新区获得的限额内。

根据市财政局向区财政局、大鹏新区发展和财政局等来文《深圳市财政局关于下达2026第三批新增地方政府专项债务限额的通知》（深财债[2026]号），确定市政府审定财政部提前下达2026年专项债券第三批新增额度深圳市分配方案，审定大鹏新区获得新增专项债券额度。

（三）本次发行募投项目的合规性

本次发债募集资金拟用于大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目，主要建设子项目为鹤藪村、西贡村城中村改造、国际暗夜社区基

基础设施建设工程等。经核查，该项目属于专项债券重点支持的城市更新领域，不属于国办发〔2024〕52号文规定的专项债券投向领域“负面清单”范围，不属于以下负面清单包括完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目等任一类别。募集资金用途符合国家关于地方政府专项债券资金使用的规定，且有利于大鹏新区的公共交通发展。

（四）本次发行的资金管理与监督

发行人已制定了募集资金管理制度，明确了对本次发债募集资金的存储、使用、监管等方面的规定。募集资金存入财政监管专户，实行“分账管理”，收入（租金、停车费等）优先缴入专户，实行专款专用，确保按照既定用途用于相关项目建设，同时将接受财政部门、审计部门等的监督检查，以保障资金使用的合规性和安全性，符合国办发〔2024〕52号文对专项债券资金管理监督的要求。

南澳办事处按建设进度申请资金，经主管部门审核后财政部门拨付，确保仅用于资本性支出（无工资、社保、置换债务等违规用途）；专项债券资金形成的资产登记为国有资产，由南澳办事处持有，严禁违规抵押或处置，财政、审计部门定期核查资金使用，符合《地方债券发行管理办法》的要求。

（五）本次发行审批流程的合规性

国办发〔2024〕52号文下放专项债券项目审核权限，选择部分管理基础好的省份以及承担国家重大战略的地区开展专项债券项目“自审自

发”试点，支持经济大省发挥挑大梁作用。试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案。

本次发行已经履行以下程序：本次发行已履行以下程序：

1、南澳办事处依规编制了《实施方案》，委托专业会计师事务所编制了《财务评估报告》《项目收益与融资需求资金平衡方案》；

2、深圳市大鹏新区发展和财政局出具《可研批复》（深鹏发财〔2025〕184号），同意项目建设本募投项目；

3、深圳市政府审核通过本次发行方案，同步报财政部、国家发改委备案。

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）本次发行的额度在国务院批准的专项债务限额以内。

（3）本次发行募投项目类别合规。（4）本次发行建立了资金使用与监管制度。（5）本次发行程序符合相关规定。

二、本次发行的项目主体与主管部门

（一）申报主体的基本情况

根据《实施方案》，本次发行募投项目申报主体为：深圳市大鹏新区南澳办事处，基本信息如下：

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市大鹏新区南澳办事处		
法定代表人	庄佳	成立日期	-

注册资本	-	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	114403000075518171		
注册地址	深圳市大鹏新区南澳街道东沙路 6 号		
单位类型	机关单位		

深圳市大鹏新区南澳办事处是依法设立并有效存续的行政单位,具备申请本项目的主体资格。

(二) 项目主管部门基本情况

本项目主管部门为深圳市大鹏新区南澳办事处,统一社会信用代码:114403000075518171。

根据《实施方案》“项目主管部门”条款,本项目主管部门与项目单位一致,均为深圳市大鹏新区南澳办事处,负责项目统筹、进度监管及资金监督,符合“主管部门与项目单位权责一致”的合规性要求。

综上所述,本所律师认为:南澳办事处与深圳市大鹏新区发展和财政局均为依法设立且有效存续具备行政主体资格且独立的行政机关,具备进行项目申报和管理的主体资格。

三、本次发行对应的募投项目

(一) 项目背景与基本情况

1、大鹏新区情况

大鹏新区位于深圳东南部,三面环海,东临大亚湾,与惠州接壤,西抱大鹏湾,遥望香港新界,是粤港澳大湾区重要节点。辖区面积 600 平方公里,其中陆域面积 295 平方公里,约占深圳市七分之一,海域面积 305 平方公里,约占深圳市四分之一,海岸线长 125 公里,约占全市的二分之

一。下辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处，25 个社区，常住人口约 16.72 万人。

大鹏新区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面系统深入学习贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，按照党中央决策部署和省、市工作要求，围绕奋力打造“绿水青山就是金山银山”实践创新标杆目标，推进建设世界级滨海生态旅游度假区和全球海洋中心城市集中承载区两大任务，坚持“生态立区、经济强区、福民兴区”，全面构建高质量发展体制机制、加快建设现代化产业体系、积极创建与外部全面开放联通的新格局、全力打造共建共治共享共同富裕社会治理格局，全面开启高质量发展新征程，以实干担当推动会议精神在滨海大地落地生根、开花结果。

表 1：大鹏新区经济状况：

2021—2024 年大鹏新区经济基本状况				
年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	370.35	383.16	448.33	466.61
地区生产总值增速（%）	8.0%	4.5%	4.5%	4.8%
第一产业（亿元）	1.13	1.15	0.76	0.73
第二产业（亿元）	213.17	216.95	264.85	301.23
第三产业（亿元）	156.05	165.06	175.14	164.65

2、项目背景及意义

党的二十大报告提出，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

二十大更是聚焦人民群众最关心的民生问题，切实把关系人民群众切身利益的事情办好，不断提高基本公共服务水平和质量，让人民群众有更多获得感、幸福感。加强城市公共设施建设，提高公共服务标准，提升市民生活质量。

根据《深圳市大鹏新区国土空间分区规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》），大鹏新区战略定位是世界级滨海生态旅游度假区、深圳全球海洋中心城市集中承载区，未来将依托大鹏优质自然资源，融入多元特色文化，发展滨海休闲、海上运动、科普教育、环岛观光等多元旅游业态，塑造具有国际吸引力和综合竞争力的特色旅游品牌，提供高品质旅游配套服务，加强开放和多元的交通支撑，提升旅游国际影响力，打造世界级滨海生态旅游目的地。

《规划》提出，高标准推进城区建设，着力擦亮生态文明、海洋特色、文旅融合和高端康养等名片，打造美丽中国新标杆、构建全面向海发展新格局、构筑生命健康科创前沿新高地、建设新时代美好生活新典范，基本建成全球海洋中心城市集中承载区和世界级滨海生态旅游度假区。龙岐湾、西涌等景区提供高品质旅游产品，推动海洋教育、科研、产业、旅游融合发展，为深圳建设全球海洋中心城市提供重要支撑。

深圳市深入贯彻《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等精神，出台了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（深府办规〔2024〕1号）等“1+N”政策，大力推进城中村改造工作。城中村改造是城市提质转型、高质量发展的关键，激发社会活力、

惠及民生基础、传承本土文化的抓手。政策明确要求将“群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多”的城中村作为改造重点。

本项目结合打造西涌国际暗夜社区，对西涌片区进行整体环境品质提升、重点城中村改造（一期：鹤藪、西贡），是顺应生态文明建设、坚持人与自然和谐发展的要求，是推动区域产城融合、产业升级的需要，更是改善西涌片区生活质量的需要，提升休闲人群和社区居民幸福感的重要举措。

本次西涌片区的鹤藪村、西贡村的改造，以及国际暗夜社区基础设施的建设，将着眼于西涌片区打造国际生态型滨海旅游度假区的发展定位，以生态环境导向的发展模式，充分利用旅游资源，建设世界级山海田园型度假胜地，以城中村改造为抓手，激发社会活力，惠及民生基础，传承本土文化，实现提质转型、高质量发展。

项目的建设，始终秉承“绿水青山就是金山银山”的理念，在生态优先的前提下，挖掘旅游优势特色，整体完善并提升西涌国际暗夜社区、国际慢城的整体配套设施服务水平和品牌美誉度及价值，在西涌打造集观星、科普、文创、滨海旅游度假、康体娱乐等功能为一体的特色暗夜经济示范区和国际慢城滨海休闲度假区，为游客和市民提供高品质产品体验和服

3、项目整体情况

本次拟发行的深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目建设整体统筹了“山、海、林、田、水”，以及独特的暗夜星空资源和历史文化资源，是对大鹏新区作为“两山”理论实践基地的重要示范。旨在通过改造西涌社区鹤藪村和西贡内部以及周边环境，将有效改善该片区的交通和市政基础设施、生态环境等，打造符合国际暗夜社区要求的生活

环境、生态环境、观星旅游环境，对减轻城市环境大气污染、光污染，以及滨海生态保护等方面都将发挥重要作用。

同时，发债项目的实施，将及时解决鹤藪村和西贡村的安全隐患问题，有效保护历史文化资源、加强文化传承与活化利用，有效改善西涌片区生产生活及旅游配套服务水平，提振旅游发展，促进“社区+景区”的融合与高质量发展。

本次专项债发债项目包括3个子项目：鹤藪村、西贡村城中村改造、国际暗夜社区基础设施建设工程。

本项目总体投资额约30,998万元，其中鹤藪村城中村改造工程总投资约26003万元，西贡村城中村改造工程总投资约为2699万元，国际暗夜社区基础设施建设工程总投资为2296万元。

本次鹤藪村改造、西贡村改造、国际暗夜社区基础设施建设工程的项目建设工程周期预计4年。

（二）项目建设内容

根据《西涌国际暗夜社区城中村改造工程可行性研究报告》，本次专项债发债项目包括3个子项目：鹤藪村、西贡村城中村改造、国际暗夜社区基础设施建设工程。

社区基础设施建设工程涉及整个西涌社区总面积10.9平方公里。其中，鹤藪村城中村改造范围约11公顷，涉及建筑面积约7.5万平方米；西贡村城中村改造范围面积约4.8公顷，涉及建筑面积约2.8万平方米。

鹤藪村、西贡村城中村改造，包括传统风貌旧村与历史建筑保护修缮、危旧房改造、第六立面整治提升、交通设施完善、街巷通道与公共空间整

治提升、基础设施完善与安全隐患消除、外立面整改、停车场改造与建设等工作内容。国际暗夜社区基础设施建设工程，包含全面整改、西涌国际暗夜社区基础设施提升、星空公共活动空间建设、星空科普驿站建设、场景营造等工作内容。

（三）项目投资估算

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本项目建设静态总投资估算为 30,998 万元（不含建设期利息费用），其中建筑安装工程费用 26,003 万元，占比 83.89%；工程建设其他费用 2,698 万元，占比 8.7%；预备费 2,297 万元，占 7.41%，详见下表。

表 2 项目建设静态总投资概算构成表

序号	项目名称	金额（万元）	占比
1	建设安装工程费	26,003	83.89%
2	工程建设其他费用	2,698	8.7%
3	预备费用	2,297	7.41%
4	建设期利息	-	-
合计		30,998	100%

从资金来源看，根据《财务评估咨询报告》的测算，项目计划使用财政预算资金 29,877.67 万，占比 96.14%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；其中通过发行专项债券融资 1200 万元，占比 3.86%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。具体如下如所示：

表 3 项目动态总投资估算表

序号	项目名称	合计（单位：万元）
----	------	-----------

1	项目静态总投资概算	30,998
5	建设期利息	78.63
6	登记费	0.08
7	发行费	0.96
8	还本付息服务费	0
合计		31077.67

备注：1. 因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异，下同。

（四）项目资金筹措方案及预期收益来源

1、项目财政资金来源及安排计划

本项目总投资估算 31077.67 万元，计划使用财政资金 29,877.67 万元，占比 96.14%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用做项目资本金）1200 万元，占比 3.86%。

2、专项债券发行情况及计划

本项目共计划发行债券 1200 万元，于 2025 年 10 月已经发行 1,000 万元，发行利率为 2.33%，发行 15 年。本次计划发行 200 万元债券，发行期限为 15 年，本次拟发行债券利率依据 2.28% 计算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

后续政府投资计划将根据项目的建设情况做调整，若条件允许，后续财政资金可在合法依规资金平衡的前提下，考虑再通过发行专项债券筹集。

3、资金覆盖率

根据《财务评估咨询报告》的本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以物业租金、食堂运营、服务费等收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表

明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2040 年项目本金偿还完毕后仍有 1,471 万元资金结余。

本期专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为 1.61 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足。

（五）本项目所获得批复文件

截止至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

表 4 项目批复一览表

批复名称	发文主体	文号	批复日期
《西涌国际暗夜社区城中村改造工程（一期）可行性研究报告》	南澳办事处		2025 年 3 月
《深圳市大鹏新区发展和财政局关于西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目可行性研究报告的批复》	深圳市大鹏新区发展和财政局	深鹏发财（2025）184 号	2025 年 4 月 30 日

（六）债券资金使用合规性

债券发行后，由实施主体按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产

设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施，本项目全部融资情况（含政府债券和市场化融资）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设-移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，及其他新增政府隐性债务的情形。

综上所述，本所律师认为：（1）募投项目已经进行了全面的可行性研究，并由专业机构出具了资金平衡方案和财务评估报告；（2）募投项目已取得相关部门的立项审批手续，其他审批工作正在积极开展，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。（3）债券发行后募集资金使用合法合规，符合发行政府债券的规定。

四、本次发行文件及发行中介机构

（一）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，现持有统一社会信用代码号为31440000G3478214XU 《律师事务所执业许可证》，本所2026年度年检考核合格。本所指派的陈梅律师、李深红律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了2025年度年检。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。

（二）财务评估咨询报告

尤尼会所就本次发行出具了《2026年深圳市政府专项债（四十期）深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目财务评估咨询报告》（本文简称“《财务评估咨询报告》”）。《财务评估咨询报告》认为通过对募投项目收益与融资自求平衡情况的分析，未来项目可以通过各项收入确保债券还本付息，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。

根据深圳市市场监督管理局的登记信息，尤尼会所成立于2020年7月9日，持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91370200MA3TGAB979。尤尼会所为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所，持有深圳市财政局核发的编号为47470417的《会计师事务所执业证书》，依法具有出具《财务评估咨询报告》的资格。

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。

（三）信用评级报告

新世纪就本次发行出具了《2026年深圳市政府专项债券（四十期）—信用评级报告》（编号为：新世纪债评（2026）010307），评估本次发行的债券信用级别为AAA级。

根据上海市杨浦区市场监督管理局登记的公开信息，新世纪成立于1992年7月30日，持有统一社会信用代码为91310110132206721U的《营业执照》，于1997年12月17日获得中国人民银行“银发[1997]547号”

《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》确认评级资格，于2012年11月2日获得中国证券监督管理委员会核发的《证券市场资信评级业务许可》证书（编号：ZPJ003），新世纪为中国境内依法设立并获得主管部门许可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、项目风险提示及控制措施

根据《实施方案》，本项目存在的潜在风险及风险控制措施如下：

（一）影响项目建设进度的风险及控制措施

1、工程建设风险

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。如果交付工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：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、工程事故风险

项目施工过程中由于露天作业、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。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。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平的施工队伍，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、项目建设管理风险

在项目建设过程中，可能发生原材料价格上涨，导致项目建设成本增加；可能发生设计方案变化、投资规模变化、项目施工单位管理水平等众多情况，对项目建设产生不确定性，导致项目建设风险。

风险控制措施:通过协议、合同等方式与项目建设承揽方达成材料价格稳定性协议,或者约定材料价格涨幅范围。对设计方案反复打磨推敲,争取建设过程中避免不必要的方案变更。寻找信誉良好、管理规范施工单位。

(二)影响项目收益的风险及控制措施

提前规划,做好项目可行性分析,政府相关职能部门要做好项目规划用地,注重项目可行性研究和科学管理;设计工程方案阶段要深入调研,工程建设期间持续跟踪;招投标期间从项目本身建设难度出发选择有较高施工水平的施工队伍,以便项目顺利推进。针对环境因素的风险,提前预判可能发生的灾害,及时做好防范工作。

针对政策风险,本次债券发行是依据相关政策文件要求实施的,国家相关政策变化可能性较小。同时,如遇国家政策调整,专项债券发行人将根据调整后的国家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,确保发行债券建设的项目按期完工,并顺利投入运营。

(三)利率波动风险及控制措施

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。

风险控制措施:合理安排债券发行金额和债券期限,做好期限配比、还款计划和资金准备。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。

（四）流动性风险及控制措施

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

风险控制措施：优化交易制度，加强信息披露与监管，培育多元化投资者群体，加强市场推广和投资者教育。

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，本次发行的额度在国务院批准的专项债务限额以内。
- 2、本次发行募集资金将用于募投项目，募投项目均已取得立项批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。
- 3、项目主管部门、建设单位，具备从事本项目的实施主体资格。
- 4、本次发行的风险因素包含工程建设延期风险、项目建设管理风险、突发性工程事故风险、管理运营风险、利率波动风险及流动性风险等。

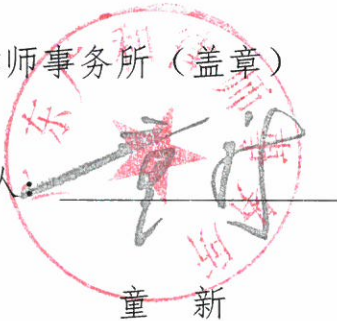
本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式叁份，本所留存壹份，其余两份供发行人为本次发行之目的而使用。

（以下无正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《2026年深圳市政府专项债券（四十期）—大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

广东广和律师事务所（盖章）

律所负责人：_____

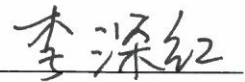

童 新

承办律师：_____



陈 梅

承办律师：_____



李深红

日期： 2026 年 9 月 18 日