

广东解治律师事务所
关于 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）
深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程
之

法律意见书



广东解治律师事务所

Guangdong XieZhi LAW FIRM

目 录

释义

重要提示及声明.....	1
一、本次发行.....	4
二、本次发行对应的募投项目.....	4
（一）项目概述.....	4
（二）主要实施依据.....	6
（三）项目资金筹措方案及预期收益来源.....	8
三、发行文件及发行有关机构.....	9
（一）信息披露文件.....	9
（二）资金平衡方案.....	9
（三）财务评估咨询报告.....	9
（四）法律意见书.....	10
四、项目风险.....	11
五、总体结论性意见.....	12

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
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，曾用名“深圳市财政委员会”
区政府	指	深圳市盐田区人民政府
区财政局	指	深圳市盐田区财政局
项目	指	深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目
本所	指	广东解治律师事务所
中天粤	指	广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
诚安	指	深圳诚安会计师事务所（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
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程
《实施方案》	指	项目的实施方案，即《关于 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程实施方案》
《资金平衡方案》	指	中天粤出具的《关于 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程资金平衡方案》
《财务评估咨询报告》	指	诚安出具的《关于 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程预期收益和融资平衡财务评估咨询报告》
国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325 号	指	《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
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》
国发〔2015〕51 号	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预〔2017〕89 号	指	财政部《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	指	财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财预〔2018〕209 号	指	财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2019〕23 号	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》
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《地方政府债券发行管理办法》
厅字〔2019〕33号	指	中办、国办印发《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

广东信达律师事务所

广东解治律师事务所
关于
2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）
深圳市盐田区原沙保产业园区
基础设施改造工程之
法律意见书

（2026）广解专字第 6 号

致：深圳市盐田区财政局

广东解治律师事务所（以下简称本所）受深圳市盐田区财政局委托，指派吴宗海律师、郑剑泽律师作为 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目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. 本所律师依据国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325 号、国发〔2014〕43 号、国发〔2015〕51 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕34 号、财预〔2018〕209 号、财库〔2019〕23 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号、厅字〔2019〕33 号等法律法规、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。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体及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。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。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）、专项债券财务评估等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及

信用评级、专项债券财务评估等内容时，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《2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程施工方案》（以下简称《实施方案》），本次债券发行主体为深圳市人民政府，募集资金专项用于深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程（以下简称项目）。依据《中华人民共和国预算法》、国函〔1988〕121 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号等相关法律法规及政策规定，发行人深圳市人民政府具备发行地方政府专项债券的法定主体资格。

（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。

根据《实施方案》，本次债券募集资金 7,470 万元，另计划同期调整存量债券资金 558 万元。本次发行额度在盐田区获得的 2026 年地方政府专项债券限额内。

综上，本所认为，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；本次发行的额度在盐田区获得的 2026 年地方政府专项债券限额以内。

二、本次发行对应的募投项目

（一）项目概述

项目建设地址位于深圳市盐田区海山街道深盐路以南，西临盐田区政府及壹海城，北临海山公园，南距盐田港约 2 公里，西距沙头角口岸约 1.5 公里。

项目综合整治用地范围约 130,317 平方米，其中深沙保集团持有物业面积约 13 万平方米。项目建设内容主要为园区物业及基础设施修缮与改造，具体包含生态海绵工程、市政给排水提升工程、市政供配电提升工程、市政燃气提升工程、消防及公共设施提升改造工程。

经对照地方政府专项债券投向领域及负面清单管理相关规定，项目不属于专项债券禁止类建设项目，属于市政和产业园区基础设施中的产业园区基础设施范畴，符合专项债券支持投向要求。

（二）项目主体的主体资格

项目实施单位为深圳市深沙保（集团）有限公司，该公司为国有独资企业，由深圳市盐田区国有资产监督管理局（集体资产管理局）持股 100%，统一社会信用代码：91440300715270717Q，注册地址为深圳市盐田区沙头角沙盐路保发大厦 15 楼。通过核实其法人主体资格、经营业务范围，确认其具备作为项目实施单位承担园区基础设施改造、物业运营相关建设运营工作的主体条件。

（三）项目主要实施依据

1. 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）。

《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〔2017〕89号）。

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）。

《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》（厅字〔2019〕33号）。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）。

《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）。

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）。

2. 委托单位提供的有关资料：

《2026年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程预期收益和融资平衡财务评估咨询报告》；

《2026年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程实施方案》；

《2026年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程资金平衡方案》。

3.项目审批文件：

2023年3月3日，项目取得深圳市盐田区发展和改革局下发的《深圳市社会投资项目备案证》（深盐田发改备案（2023）0016号）；其后分别于2023年9月30日、2024年4月7日、2025年3月10日就一期一标段、二标段、三标段取得深圳市盐田区住房和建设局核发的《建筑工程施工许可证》；项目各项建设内容均在园区既有用地红线范围内实施，依规免于办理《建设工程规划许可证》，项目单位已于2024年12月31日向住房和建设主管部门提交承诺函。

据此，本所律师认为，项目已取得了相关的批准文件。

（四）项目资金筹措方案及预期收益来源

根据资金平衡方案，项目调整后总投资为43,868万元，其中建设投资概算43,116万元、建设期利息738万元、专项债发行及承销费13万元。项目资金由单位自有资金和专项债券资金两部分构成：单位自有资金25,914万元，占总投资59%；专项债券融资总额17,954万元，占总投资41%，其中自有资金中8,774万元作为项目资本金，约占总投资的20%，资本金比例符合国家相关要求。

专项债券分多批次发行及调整使用，具体安排如下：2023年12月调整使用专项债券5,000万元，15年期，利率3.03%；

2024年9月完成四只存量债券资金调整，合计2,126万元，期限涵盖5年、15年、20年，利率区间2.67%—3.07%；同期新发行专项债券1,800万元，20年期，利率2.19%；2025年12月发行专项债券1,000万元，20年期，利率2.37%；2026年9月计划调整债券资金558万元（15年期，利率2.34%），本期计划新发行20年期专项债券7,470万元，测算利率2.30%。

根据资金平衡方案，项目收入来源主要为物业管理费收入、自有停车位收入、自有物业租金收入。

三、发行文件及发行有关机构

（一）《信息披露文件》

根据《信息披露文件》记载，关于本次发行的基本情况如下：

债券名称：2026年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目；本期计划发行规模7,470万元，债券期限20年；另计划同期调整存量债券资金558万元，期限15年。

据此，本所律师认为发行人编制的《信息披露文件》已披露了本期债券的主要发行要素。

（二）《资金平衡方案》

中天粤就本次发行出具了《2026年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程资金平衡方案》（以下简称《资金平衡方案》）。《资金平衡

方案》认为，通过测算，项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

中天粤为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具资金平衡方案的资质。

（三）《财务评估咨询报告》

诚安就本次发行出具了《2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程预期收益和融资平衡财务评估咨询报告》（以下简称《财务评估咨询报告》）。《财务评估咨询报告》认为，通过发行地方政府专项债券的方式，满足项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

诚安为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具财务评估咨询报告的资质。

（四）《信用评级报告》

新世纪就本次发行出具了《信用评级报告》（以下简称《评级报告》）。根据《评级报告》，本次债券的发行主体信用等级为【AAA】。新世纪评级现持有上海市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》。根据本所在中国证券监督管理委员会网站核查的信息，新世纪评级从事证券市场资信评级业务获得中国证券监督管理委员会批复（证监机构字[2007]250 号），新世纪评级具备为本次发行进行信用评级的业务资格。

（五）《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个人制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（执业许可证号：24403201030396782）且 2025 年度考核合格。本所指派的吴宗海律师、郑剑泽律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 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。

四、项目风险

根据《实施方案》，项目存在的潜在风险及风险控制措施如下：

（一）工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增

加等，使项目净收益减少。

（三）自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险。

（四）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融体制改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

（五）经济效益不及预期风险

项目的还款来源为物业管理收入、停车收入及自有物业租金收入。项目经济可行性分析中项目收入预测较乐观，若经济大环境影响，服务水平不及预期、成本控制措施不到位、同质竞争较为严重等原因，可能导致项目收入不及预期、成本超支等情况出现，将影响后期财务运营状况，项目收益可能无法达到预估水平，进而影响后续专项债券日常付息和还款安排。

（六）其他运营协调风险

项目改造涉及园区现有产权人、商户、租户，施工期间可能影响正常经营，存在沟通协调、清退补偿等不确定性，有可能推高项目总投资。

五、总体结论性意见

（一）发行人具备本次发行的主体资格；本次发行募集资金将用于项目已取得了相关的批准文件；本次发行的额度在盐田区获得的 2026 年地方政府专项债务额度内。

（二）实施主体根据相关法律法规和政府文件已取得相关的实施资格。

（三）为本次发行提供评估咨询服务、法律顾问的专业机构具备相关从业资质。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。（正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《关于 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程法律意见书》之签字盖章页）

广东解治律师事务所



律所负责人：

吴宗海

承办律师：

吴宗海

郑剑泽

日期：2026 年 9 月