2026年深圳市政府专项债券（四十九期）
新圩厂区项目
法律意见书

广东卓建律师事务所

2026年10月

目 录

释 义 1
重要提示及声明 4
正 文 6
一、本次发行的基本情况 **6**
（一）发行人及其主体资格 6
（二）本次发行的批准及额度 6
二、本次发行的项目主体 **6**
三、本次发行对应的募投项目 **7**
（一）募投项目的基本情况 7
（二）募投项目的批复文件 7
（三）项目资金筹措方案及预期偿债资金来源 7
（四）项目融资和收益平衡 8
四、发行文件及相关中介机构 **8**
（一）信用评级机构及《评级报告》 8
（二）法律服务机构及《法律意见书》 9
（三）会计师事务所及《财务评估报告》 9
五、项目风险提示 **9**
六、结论性意见 **9**

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
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（四十九期）
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（四十九期）的发行
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十九期）新圩厂区项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十九期）新圩厂区项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告》
本法律意见书	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十九期）新圩厂区项目法律意见书》
本项目/募投项目	指	新圩厂区项目
本所	指	广东卓建律师事务所
湖南友谊	指	湖南友谊联合会计师事务所（普通合伙）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
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》
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》
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〔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）》
财预〔2021〕5 号文	指	《关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》

重要提示及声明

1. 本所律师根据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2018〕209号文、财预〔2021〕5号文、财预〔2021〕61号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规、规章和规范性文件，以及本法律意见书出具日之前存在的事实，依照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行的有关事实和文件资料进行法律核查和验证，出具本法律意见书。

2. 本所律师根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实以及国家现行法律法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以这些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、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、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；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 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，本所律师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. 本所律师仅就本次发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、项目实施方案、财务评估等专业事项发表意见。本所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，并不意味着本所对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

6. 本所同意发行人在发行文件中部分或全部引用本法律意见书的内容，但不得因上述引用内容导致法律上的歧义和曲解；本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书做任何解释或说明。

7. 本法律意见书仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他目的。

基于以上所述，本所律师发表如下法律意见：

正 文

一、本次发行的基本情况

（一）发行人及其主体资格

本次发行的主体为深圳市人民政府。根据国函〔1988〕121号文、财预〔2016〕155号文、国办发〔2024〕52号文等相关法律法规规定，发行人深圳市人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）本次发行的批准及额度

根据深圳市财政局提供的相关批复文件，本次发行的额度在专项债券限额以内。

二、本次发行的项目主体

根据《实施方案》以及项目主体资格文件，并经本所律师核查，本次发行的项目单位为深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司。

深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司成立于2026年4月24日，企业类型为有限责任公司，注册资本为2,300万元人民币，统一社会信用代码为91440300MAKC0RAB12，住所为深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创富路文贞楼2栋三层，法定代表人为张天法，经营范围为一般经营项目：园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电动汽车充电基础设施运营；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务（出国办展须经

相关部门审批）；停车场服务；广告制作；城市绿化管理；建筑材料销售；物业管理。许可经营项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；建设工程施工。股东为深圳市宇驰产业空间发展有限公司和深汕特别合作区小漠镇元新村股份经济合作联合社。

综上，本所律师认为，深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司是独立的公司法人，具备从事本次发行的募投项目的主体资格。

三、本次发行对应的募投项目

（一）募投项目的基本情况

根据《实施方案》，本次发行的募投项目为新圩厂区项目。

本项目主要建设规模和内容是：项目总用地面积24,000平方米，计规定容积率建筑面积约23,985.31平方米，包括：物流仓储用房面积20,471.62平方米，配套服务用房3513.69平方米。

（二）募投项目的批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，募投项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	文号
1	《广东省企业投资项目备案证》	项目代码： 2507-441500-04-01-277250

（三）项目资金筹措方案及预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本次项目总投资为4,700万元，其中项目单位自有资金1,300万元，占比27.66%；通过发行专项债券

融资 3,400 万元，占比 72.44%。前期已发行 2,400 万元，本期计划发行 1,000 万元。

根据《实施方案》，本次募投项目的偿债资金来源主要为物流仓储用房整租收入和配套服务用房出租收入。

（四）项目融资和收益平衡

根据《实施方案》，本项目本金覆盖率为 1.38，本息覆盖率为 1.26，本息覆盖倍数为 1.25，能够满足债券还本付息的需求。当项目运营收入或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，本息覆盖率、本息覆盖倍数仍然大于 1，具备一定的抗风险能力。

同时，《财务评估报告》指出：通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本期债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息的情况。

四、发行文件及相关中介机构

（一）信用评级机构及《评级报告》

上海新世纪对本期债券进行信用评级并出具《评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA。

上海新世纪持有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》和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》，是在中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具有为证券市场资信进行信用评级的主体资格。

（二）法律服务机构及《法律意见书》

广东卓建律师事务所为本次发行出具法律意见书。本所现持有广东省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000664158863E）且最近年度考核合格。本所指派的赵艳华律师、张维光律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了最近年度的年检，本所和签字律师均具备出具本法律意见书的相应资质及资格。

（三）会计师事务所及《财务评估报告》

湖南友谊联合会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具《财务评估报告》。湖南友谊持有长沙市开福区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91430105758012849 7 的《营业执照》和长沙市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，湖南友谊是在中国境内依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的信用评级机构、法律服务机构、会计师事务所等中介机构均具备相应资质。

五、项目风险提示

根据《实施方案》，本次发行的募投项目存在的主要风险为利率波动风险。在本政府专项债券存续期内，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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）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，本次发行的额度在专项债券新增额度内。

（二）本次发行的募投项目均已取得相关批复，项目收益与融资收支平衡，且不属于负面清单范围。

（三）项目实施主体具备实施本次发行的募投项目的主体资格。

（四）为本次发行提供信用评级服务、评估服务、法律顾问服务的专业机构均具备相关从业资质。

（五）本次发行已对募投项目进行事前绩效评估，并将评估情况纳入《实施方案》。

（六）本次发行的风险因素主要为利率波动风险。截至本法律意见书出具日，发行人不存在可能对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。

本法律意见书一式叁份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下页为签章页）

（本页无正文，为《2026年深圳市政府专项债券（四十九期）新圩厂区项目法律意见书》之签章页）

广东卓建律师事务所（盖章）

经办律师（签字）：

张维光

经办律师（签字）：

赵艳华

签署时间：2026年10月21日