

2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整
深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园
项目（续发）（调出）
深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续
发）（调入）
法律意见书

广东卓建律师事务所

2026 年 6 月



目 录

正 文	6
一、本次调整的基本情况	6
（一）本次调整的批准	6
（二）本次调整的内容	6
二、本次调整后的项目主体	7
三、本次调整后的募投项目	8
（一）募投项目的基本情况	8
（二）募投项目的批复文件	9
（三）项目资金筹措方案及预期偿债资金来源	9
（四）项目融资和收益平衡	10
四、本次调整的有关文件及中介机构	10
（一）信用评级机构及《评级公告》	10
（二）法律服务机构及《法律意见书》	11
（三）会计师事务所及《财务评估报告》	11
五、项目风险提示	11
（一）项目建设风险	10
（二）利率波动风险	10
六、结论性意见	12

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
本期调整的债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（十八期）
本次调整	指	2025 年深圳市政府专项债券（十八期）的调整
《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）（调出）深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续发）（调入）实施方案》
《财务评估报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）（调出）深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续发）（调入）财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）（调出）深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续发）（调入）法律意见书》
本项目/募投项目	指	深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目
本所	指	广东卓建律师事务所
久安	指	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
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》
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》
财预〔2021〕110号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉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》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

**2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整
深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园
项目（续发）（调出）
深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续
发）（调入）
法律意见书**

致：深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局

广东卓建律师事务所接受深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局委托，就 2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整事宜，担任专项法律顾问，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、财库〔2020〕43 号文、财预〔2021〕5 号文、财预〔2021〕61 号文、财预〔2021〕110 号文、国办发〔2024〕52 号文等法律法规，依照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次调整的有关事实和所有文件资料进行法律核查和验证，就发行人本次调整事宜出具本法律意见书。

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、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕5号文、财预〔2021〕61号文、财预〔2021〕110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，对本次调整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，是以该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，对本次调整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调整的法律

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. 本所律师仅就本次调整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. 本所同意发行人在本次调整的相关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调整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、本次调整的基本情况

（一）本次调整的批准

根据国函〔1988〕121号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕110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，有权就调整债券资金用途事项作出批准。鉴于本次调整不涉及新增地方政府专项债券额度，故深圳市人民政府具备就本次债券资金用途调整事项作出批准的主体资格。

截至本法律意见书出具日，本次调整已取得市政府的批准。

（二）本次调整的内容

根据深圳市财政局公开披露的《2025年5月12日深圳市政府债券发行结果公告》，2025年深圳市政府专项债券（十八期）发行结果如下：

债券名称	2025年深圳市政府专项债券（十八期）		
债券简称	25深圳债22	债券代码	2505405
计划发行规模	133,340万元	实际发行规模	133,340万元
发行期限	15年期	票面利率	2.00%
发行价格	100元	付息频率	6月/次
付息日	存续期内5月13日和11月13日（节假日顺延）	到期日	2040年5月13日

经深圳市人民政府的批准，本次拟对2025年深圳市政府专项债券（十八期）资金用途进行调整，将原用于深圳市深汕特别

合作区深汕锐博特创新产业园项目的 5,000 万元，安排至蛟湖南产业园项目（05-47 地块）和深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目。具体调整情况如下：

债券名称	调整前项目	调出金额 (万元)	调整后项目	调入金额 (万元)
2025 年 深圳市政府专项债券(十八期)	深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目	5,000	深圳市深汕特别合作区蛟湖南产业园项目（05-47 地块）（续发）	400
			深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目	4,600

综上，本所律师认为，本次债券资金调整已取得必要的批准，发行人具备发行地方政府专项债券及对本次调整债券资金用途作出批准的主体资格。

二、本次调整后的项目主体

根据《实施方案》及项目主体资格文件，并经本所律师核查，本次调整后，项目主体为深圳市蛟湖高新技术产业园开发有限公司。

深圳市蛟湖高新技术产业园开发有限公司成立于 2023 年 8 月 7 日，注册资本为 15,841.70 万元人民币，统一社会信用代码为 91440300MACRXG218M，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；停车场服务；广告制作；城市绿化管理；建筑材料销售。许可经营项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；物业管理；建设工程施工。

综上，本所律师认为，本次调整后的项目主体深圳市蛟湖高新技术产业园开发有限公司是独立的公司法人，具备项目主体资格。

三、本次调整后的募投项目

（一）募投项目的基本情况

根据《实施方案》，本次调整后的募投项目为深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目。项目位于深圳市深汕合作区鹅埠镇蛟湖村（E2023 划 001、E2023 划 002）。（1）蛟湖产业园（E2023 划 001 地块）用地面积为 12,842 平方米，容积率 3.3，规定计容总建筑面积 42,379 平方米，包含厂房 29,729 平方米、宿舍 11,600 平方米、配套设施 150 平方米、食堂 900 平方米。项目共 2 栋建筑，其中 1#宿舍楼地下室一层，地上 18 层，建筑高度 57.8 米；2#厂房地地上 12 层，建筑高度 62.7 米；（2）蛟湖产业园（E2023 划 002 地块）用地面积约 46,677 平方米，容积率 3.34，总建筑面积 168,198 平方米，规定计容总建筑面积 157,963 平方米，包含厂房 109,226 平方米、宿舍 39,700 平方米、配套设施 2,463 平方米、食堂 2,700 平方米，社区生活综合

服务中心 1,712 平方米，邮政所 100 平方米，地下室建筑面积 10,235 平方米。项目共分为 4 栋建筑，其中：1#宿舍楼地下室一层，地面 25 层，建筑高度 79.9 米；2#厂房共 8 层，建筑高度 45 米；3#厂房共 8 层，建筑高度 45.25 米；4#厂房共 7 层，建筑高度 40.5 米。

项目重点引进智能装备制造、新能源、新材料、新一代信息技术等先进产业及相关配套，融合产业集群、总部研发、新型服务、生态宜居等多种功能。

（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	《建设用地规划许可证》	地字第 4415212023YG0011338 号
2	《建设用地规划许可证》	地字第 4415212023YG0010379 号
3	《建设工程规划许可证》	建字第 4415212023GG0041324 号
4	《建设工程规划许可证》	建字第 4415212023GG0042315 号
5	《建筑工程施工许可证》	工程编号：2309-440307-04-01-92275001
6	《建筑工程施工许可证》	工程编号：2309-440307-04-01-92275002

（三）项目资金筹措方案及预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本次调整后，项目总投资估算为 115,329.23 万元，其中企业自有资金 70,604.02 万元，占比 61.22%；通过银行融资 1,375.21 万元，占比 1.19%；通过发行专项债券融资 43,350.00 万元，占比 37.59%。本次调整使用深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目资金 4,600 万元。

根据《实施方案》，本次调整后的募投项目的偿债资金来源主要为厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入、充电服务费收入、光伏发电收入以及物业管理收入。

（四）项目融资和收益平衡

根据《实施方案》，本项目对专项债券本息资金覆盖倍数为 1.72，对全部融资本息资金覆盖倍数为 1.68，能够满足债券还本付息的需求。当项目运营收益在 $\pm 15\%$ 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：通过对本项目资金平衡情况的分析，未注意到本项目资金出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、本次调整的有关文件及中介机构

（一）信用评级机构及《评级公告》

上海新世纪对本次调整出具了《评级公告》，确认本次调整后的债券信用等级为 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调整出具法律意见书。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》

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）就本次调整出具《财务评估报告》。久安持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 914403001923608867 的《营业执照》和深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，久安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，为本次调整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

（一）项目建设风险

在工程项目建设期间，建设进度可能受到项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术和管理水平等因

素的影响，导致不能按时完成，进而影响到项目产生收益的时间，最终影响本债券的本息兑付。

（二）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）本次债券资金调整已取得必要的批准，发行人具备发行地方政府专项债券及对本次调整债券资金用途作出批准的主体资格。

（二）本次调整后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）项目主体具备从事本次调整后的募投项目的主体资格。

（四）为本次调整提供信用评级服务、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）本次调整后的募投项目已进行事前绩效评估，并将评估情况纳入《实施方案》。

（六）本次调整后的募投项目的风险因素主要为项目建设风险和利率波动风险等。截至本法律意见书出具日，发行人不

存在可能对本次调整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《2025年深圳市政府专项债券（十八期）调整深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）（调出）深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续发）（调入）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）：1/2/2/2/2

张维光

经办律师（签字）：赵艳华

赵艳华

签署时间：2026 年 6 月 29 日