广东广和律师事务所
关于
2026年深圳市政府专项债券（五十期）
—九鹤综合文体中心新建工程项目
之

法律意见书

廣和律師事務所
GUANGHE LAW FIRM

深圳·北京·东莞·广州·武汉·成都·长春·芜湖·珠海·中山·前海·龙岗·龙华
西宁·前海联营·罗湖·茂名·佛山·光明·坪山·长沙·赣州·深汕·汕尾·厦门
海口·隆子·乌鲁木齐·台北·纽约·南美·遂宁

目录

释义 i
重要提示及声明 1
一、 本次发行 4
二、 项目主体 4
三、 本次发行对应的募投项目 5
四、 募投项目资金筹措方案及预期收益来源 6
五、 发行文件及发行有关机构 8
六、 项目风险提示 9
七、 总体结论性意见 11

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
区财政局	指	深圳市宝安区财政局
航城街道办	指	深圳市宝安区航城街道办事处
本项目/募投项目	指	九鹤综合文体中心新建工程项目
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—九鹤综合文体中心新建工程项目
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—九鹤综合文体中心新建工程项目实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—九鹤综合文体中心新建工程项目资金平衡方案》
《财务评估报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—九鹤综合文体中心新建工程项目财务评估咨询报告》
《评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）信用评级报告》
本所	指	广东广和律师事务所
中天正和	指	中天正和会计师事务所（广东）有限公司
新世纪评级	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〔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〕209 号文	指	《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》
厅字〔2019〕33 号文	指	《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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》
财库〔2020〕36 号	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉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》
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（五十期）
—九鹤综合文体中心新建工程项目
之
法律意见书

（2026）广和专字第 0647 号

深圳市宝安区财政局：

根据广东广和律师事务所（以下简称“本所”）与深圳市宝安区财政局签订的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派陈秀盈律师、杜珊律师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〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、厅字〔2019〕33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、项目主体、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、项目主体、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、资金平衡方案、财务评估报告

等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、资金平衡方案、财务评估报告、实施方案等内容时，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）本次发行的概况

根据《实施方案》，本期债券的发行主体为深圳市人民政府，发行金额为3,600万元，债务期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，最后10年每年偿还本金的10%，募集资金拟用于九鹤综合文体中心新建工程。

根据《预算法》、国函〔1988〕121号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2020〕43号文相关规定，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）本次发行的额度

根据发行人提供的有关材料，深圳市财政局下达宝安区2026年第一批新增债务限额为39.11亿元。

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务的主体资格；（2）本次发行的额度在市财政局下达的宝安区2026年第一批新增地方政府债务限额范围内。

二、项目主体

（一）基本情况

根据《实施方案》，项目主管部门及项目单位为深圳市宝安区航城街道办事处，深圳市宝安区航城街道办事处负责项目前期工作及后续项目施工建设等工作。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（https://www.cods.org.cn/）及深圳市宝安区人民政府网站之航城街道办机构概况公示信息，航城街道办统一社会信

用代码为 11440306MB2C423287，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区航城街道凯成二路 19 号。

（二）主体资格

根据深圳市宝安区人民政府网站政府信息公开之宝安区航城街道办事处公示信息（http://www.baoan.gov.cn），航城街道办的主要职责包括“（十一）参与城市建设、更新改造；实施土地整备工作；指导辖区物业行业管理工作”，以及“（十七）承办区委、区政府交办的其他事项”。

综上所述，本所律师认为：（1）航城街道办是依法有效存续的机关法人；（2）项目主体具备实施对应的募投项目的主体资格。

三、本次发行对应的募投项目

（一）九鹤综合文体中心新建工程

根据《实施方案》，本项目主要建设规模和内容是：本项目为九鹤综合文体中心新建工程，充分发挥地域优势，提升片区营商环境。建设内容包括：本项目新建总建筑面积为 16571.62 平方米，其中包括：①综合体育馆 2435 平方米（含运动场地 1086 平方米、看台 393 平方米、辅助用房 956 平方米）;②全民健身中心 2885 平方米（含羽毛球馆 1506 平方米、乒乓球室 380 平方米、台球室 71 平方米、基础健身区 571 平方米、集体操房 286 平方米、单车教室 71 平方米）;③游泳馆 2242 平方米（含室内泳池 1500 平方米、场边缓冲休息区 500 平方米、内厂广播 14 平方米、更衣室/储物室/淋浴 171 平方米、灯光控制及消防控

制室 14 平方米、器材室 43 平方米）;④文化馆 1997.08 平方米（含多功能厅 462 平方米、展览厅、宣传廊 385 平方米、辅导培训室 785.08 平方米、老人活动室 185 平方米、读书阅览室 38 平方米、业务用房 142 平方米）；⑤社区健康服务中心（运动康复中心）1400 平方米；⑥管理及其他用房 263 平方米;⑦服务用房（卫生间）550 平方米;⑧辅助配套设施 4799.54 平方米（含地下车库及人防 3432 平方米、设备用房 1367.54 平方米）；⑨同步建设室外配套设施。

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《宝安区发展和改革局关于九鹤综合文体中心新建工程项目建议书的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改建议书〔2024〕41 号
2	《宝安区发展和改革局关于九鹤综合文体中心新建工程可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2025〕101 号
3	《宝安区发展和改革局关于九鹤综合文体中心新建工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2025〕126 号
4	《建设项目用地预审与选址意见书》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	用字第 4403062024XS0106425 号
5	《建设用地规划许可证》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	地字第 4403062026YG0032639 号
6	《建设工程规划许可证》	深圳市规划和自然资源局宝安管理局	建字第 4403062026GG0089662 号

综上所述，本所律师认为，本次发行对应的募投项目已取得了立项等相关批复。

四、募投项目资金筹措方案及预期收益来源

（一）资金筹措方案

本项目计划总投资 14,039 万元，计划通过投入资本金和

申请专项债券资金解决。其中通过资本金投入 10,439 万元，占比 74%，通过发行专项债券融资 3,600 万元，占比 26%。本项目计划于 2026 年 10 月发行第一期专项债券，募集资金 3,600 万元，发行利率按 2.24%测算。

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排体育场馆收入、商业配套租赁收入、广告位收入作为债券还本付息期内的主要来源，其中，体育场馆收入包括羽毛球馆、游泳馆以及篮球场场馆收入，具体包括场地出租、包场活动、培训收入等；商业配套租赁收入来源于项目建成后 1000 ㎡舞蹈室/瑜伽馆的商业租赁收入；广告位收入来源于游泳馆更衣柜电子屏广告（针对母婴/运动品牌）等场景收入。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》：“本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.60，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。”“专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在±15%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±15%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.36，最高 1.84；当债券利率变动达±15%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.54，最高 1.66。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。”

根据《财务评估报告》：“项目债券本金资金覆盖率为 1.85，债券本息资金覆盖率为 1.63，债券本息资金覆盖倍数

为 1.60，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。”此外“对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动±15%的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。”

五、发行文件及发行有关机构

（一）评级报告

新世纪评级就本次发行出具了《评级报告》，认为本次发行的债券信用级别为 AAA 级。

根据国家企业信用信息公示系统关于新世纪评级的公示信息以及中国证券监督管理委员会网站公示信息（截至 2026 年 10 月 20 日最后查询日），新世纪评级（统一社会信用代码：91310110132206721U）于 2007 年 9 月 30 日获得证监会《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），取得从事证券市场资信评级业务资质。

综上，新世纪评级为中国境内依法设立且有效存续的法人，具有从事证券资信评级业务资质，具备为本期债券信用评级出具评级报告的资格。

（二）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《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31440000G3478214XU）且年度考核合格。本所指派的陈秀盈律师、杜珊律师均持有《中华人民共和国律

师执业证》。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。

（三）财务评估报告

中天正和就本次发行出具了《财务评估报告》。《财务评估报告》未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

根据国家企业信用信息公示系统关于中天正和的公示信息，中天正和持有深圳市市场监督管理局福田管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530000216529413X），以及根据深圳市财政局于 2024 年 8 月 20 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：47470448）。中天正和为在中国境内依法设立且有效存续的有限责任会计师事务所。

综上所述，本所律师认为，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。

六、项目风险提示

（一）项目建设风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故、原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等因素造成项目实施进度的延迟，导致不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，自然灾害（台风、雷雨）多发，可能对项目建设过程中产生影响。

（二）项目运营风险

项目运营期间，本期债券对应的本息可能因项目收入未达预期而受到影响，同时本项目涉及项目建设，考虑到实施过程中的不确定因素，运营成本费用存在增加的风险。

（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建设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、洪水风险等。

（四）利率波动风险

本期债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

（五）政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目建设。

（六）流动性风险

本期专项债券发行后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期专项债券的流

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。

七、总体结论性意见

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.本次发行的额度在市财政局下达的宝安区 2026 年第一批新增地方政府债务限额范围内。

3.本次发行募投项目的实施主体是航城街道办，该实施主体具备实施对应的募投项目的主体资格。

4.本次发行的募投项目已取得立项等相关批复。

5.根据《财务评估报告》关于项目预期收益与自求平衡测算结果，本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合财预〔2017〕89 号文的规定。

6.《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，论证了项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性及绩效目标合理性等内容，符合财预〔2021〕61 号文规定。

7.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。

8.本次发行的风险因素包含项目建设风险、项目运营风险、自然风险、利率波动风险、政策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；本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两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《2026年深圳市政府专项债券（五十期）—九鹤综合文体中心新建工程项目之法律意见书》之签字盖章页）

广东广和律师事务所

（盖章）

律所负责人：

童新

经办律师：

陈秀盈

经办律师：

杜珊

日期：2026年10月21日