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）
—深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目
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・遂宁・台北・纽约・南美

目录

释义 i
重要提示及声明 1
一、 本次发行 4
二、 项目主体 5
三、 本次发行对应的募投项目 7
四、 资金筹措方案及预期收益来源 15
五、 发行文件及发行有关机构 16
六、 项目风险提示 18
七、 总体结论性意见 19

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	指	深圳市人民政府
市发改委	指	深圳市发展和改革委员会
市财政局	指	深圳市财政局
区财政局	指	深圳市宝安区财政局
区住建局	指	深圳市宝安区住房和建设局
新安街道办	指	深圳市宝安区新安街道办事处
西乡街道办	指	深圳市宝安区西乡街道办事处
航城街道办	指	深圳市宝安区航城街道办事处
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目财务评估咨询报告》
《信用评级报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）信用评级报告》
募投项目/本项目	指	深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目，包括 9 个子项目
本所	指	广东广和律师事务所
新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
中天正和	指	中天正和会计师事务所（广东）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〔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》
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》
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）—深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目
之法律意见书

（2026）广和专字第 0692 号

深圳市宝安区财政局：

广东广和律师事务所接受区财政局委托，指派陈秀盈律师、杜珊律师作为本期专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券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 号文及厅字〔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》，本次发行的主体为深圳市人民政府，本次发行拟募集资金 1,400 万元，期限 20 年，专项用于深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目，包括 9 个子项目（其中，本批次募集资金用于西乡街道双龙花园老旧小区改造工程、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程、新安街道 24 区商住楼等八个老旧小区改造工程），具体如下：

序号	所属街道	子项目名称
1	西乡街道	西乡街道双龙花园老旧小区改造工程
2	新安街道	新安街道 24 区商住楼等八个老旧小区改造工程
3		新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程
4		新安街道宝民花园老旧小区改造工程
5		新安街道洪浪二村老旧小区改造工程
6		新安街道金鼎花园老旧小区改造工程
7		新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程
8		新安街道裕安花园老旧小区改造工程
9	航城街道	航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程

根据《预算法》、财预〔2016〕155 号文、国函〔1988〕121 号文、财预〔2017〕89 号文等相关规定，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，本所认为：（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 年第一批新增债务额度内。

二、项目主体

根据《实施方案》，本次募集项目中各子项目由各自所属街道办事处（即新安街道办、西乡街道办、航城街道办）负责实施，主管单位为区住建局。

（一）项目主体情况

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn）公示信息，区住建局统一社会信用代码为 11440306007550 54XN，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新安街道甲岸路 17 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息及《统一社会信用代码证书》，新安街道办事处统一社会信用代码为 11440306007544115P，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区新安街道 29 区宝民一路 202-8 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息及《统一社会信用代码证书》，西乡街道办统一社会信用代码为 11440306K31734854N，机构类型为机关，机构地址为深圳市宝安区西乡街道宝民二路 108 号。

根据全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）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）实施项目的主体资格

根据深圳市宝安区人民政府网站（https://www.baoan.gov.cn/）之区住建局主要职能概况，区住建局的职能主要包括：“（五）负责拟订工程建设、勘察设计、燃气、物业管理等行业以及装配式建筑、建筑节能、绿色建筑的发展规划和年度计划，经批准后组织实施。统筹我区工程建设标准化管理工作。（十四）协调和指导宜居城市建设。（十七）完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务”。

根据深圳市宝安区人民政府网站（https://www.baoan.gov.cn/）之宝安区新安街道办机构概况，新安街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括：“（一）宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；（十一）参与城市建设和更新改造工作；（十七）承办区委、区政府交办的其他事项”。

根据深圳市宝安区人民政府网站（https://www.baoan.gov.cn/）之宝安区西乡街道办机构概况，西乡街道办为深圳市宝安区人民政府的派出机关，主要职能包括：“（一）宣传和执行党的理论和路线方针政策，执行党中央、上级党组织的决策部署，执行市、区政府的决定、命令、指示；（十一）参与城市建设和更新改造工作；（十七）承办区委、区政府交办的其他事项”。

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，本所认为：（1）区住建局、新安街道办、西乡街道办及航城街道办均为独立的机关法人，依法有效存续；（2）实施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

根据《实施方案》，本次募投项目为深圳市宝安区 2026 年城镇老旧小区改造项目，各子项目具体情况如下：

（一）西乡街道双龙花园老旧小区改造工程

1. 项目概述

根据《实施方案》，双龙花园建成于 1993 年，住宅建筑面积 105,913.80 平方米，占地面积约 65,000 平方米，共 36 栋住宅楼、99 个单元、1,327 户。本项目拟对该小区公共区域实施基础类、完善类改造。主要建设内容：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等）、完善类（小区围墙整治、无障碍及适老化改造、标识系统改造、建筑外窗改造、公共空间改造、体育健身及儿童友好设施等）。

2. 项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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西乡街道双龙花园老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕3号
2	《宝安区发展和改革局关于西乡街道双龙花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2026〕58号

（二）新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目涉及改造24区商住楼等八个老旧小区，总占地面积约9,768.3平方米、总建筑面积约57,542平方米。其中，24区商住楼于1989年建成，共5栋6个单元，占地面积2,292平方米，建筑面积13,752平方米，居住户数149户；渝达花园于1996年建成，共2栋，占地面积2,013.3平方米，建筑面积14,093平方米，居住户数198户；新安中学住宅楼于1988年建成，共2栋，占地面积1,003平方米，建筑面积7,021平方米，居住户数63户；21区路桥公司家属楼于1991/1993年建成，共2栋，占地面积768平方米，建筑面积4,957平方米，居住户数45户；五金楼于1991年建成，共1栋4单元，占地面积1,184平方米，建筑面积5,758平方米，居住户数36户；糖烟酒楼于1991年建成，共1栋2单元，占地面积612平方米，建筑面积2,954平方米，居住户数26户；安华楼于1991年建成，共1栋3单元，占地面积1,180平方米，建筑面积5,951平方米，居住户数48户；财贸楼于1991年建成，共1栋1单元，占地面积716平方米，建筑面积3,056平方米，居住户数9

户。本项目拟对上述小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。主要建设内容：基础类（楼道整修、外墙修缮、屋面整修、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、照明设施、安防设施、道路整治、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、增设公共晾晒设施等）。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕21号

（三）新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目拟实施改造两个老旧小区，总占地面积约69,096.01平方米、总建筑面积约98,984.88平方米。其中，宝安新村占地面积约67,436.11平方米，建筑面积约92,873.65平方米，共17栋住宅楼、993户；航空楼占地面积约1,659.90平方米，建筑面积约6,111.23平方米，共1栋商住楼、56户。本项目拟对以上两个老旧小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。主要建设内容：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施等基础类改造内容；以及小区风貌整治、

绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施、停车库（场）整治等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子项目已取得的批复如下：

序号	批复名称	发文主体	文号
1	《宝安区发展改革局关于新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕14号

（四）新安街道宝民花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，宝民花园小区共43栋住宅楼、1,069户，其中28栋为纯住宅楼、14栋为商住楼、1栋为幼儿园，小区总用地面积约47,199.45平方米（不含幼儿园用地）、总建筑面积约94,190.73平方米（不含商业、幼儿园面积）。本项目拟对该小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造，主要建设内容：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、安防设施、照明设施、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、无障碍及适老化设施、绿化整治、体育健身及儿童友好设施等）。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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新安街道宝民花园老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕23号

（五）新安街道洪浪二村老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，洪浪二村老旧小区总占地面积约58,587.57平方米，住宅总建筑面积约85,455.00平方米，共35栋住宅楼、961户。本项目拟对洪浪二村小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。主要建设内容：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等基础类改造内容；以及公共空间改造、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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新安街道洪浪二村老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕7号
2	《宝安区发展和改革局关于新安街道洪浪二村老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2026〕35号

（六）新安街道金鼎花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，金鼎花园小区共4栋住宅，首层均为商铺，居住户数336户，停车位36个，建筑面积约20,021.60平方米，占地面积约10,021.60平方米。本项目拟对该小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。主要建设内容：基础类（建筑结构加固、楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、安防设施、照明设施、环卫设施等）、完善类（公共空间改造、标识系统改造、体育健身及儿童友好设施等）。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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新安街道金鼎花园老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕12号
2	《宝安区发展和改革局关于新安街道金鼎花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2026〕51号

（七）新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，本项目拟参照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道邮电局住宅楼等

七个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造。邮电局住宅楼等七个老旧小区总占地面积约 7,577.39 平方米，总建筑面积约 42,339.20 平方米。其中，龙江二巷 37 号综合楼占地面积约 177 平方米，建筑面积约 1,239 平方米，共 1 栋住宅楼、12 户；联发综合楼占地面积约 206 平方米，建筑面积约 1,236 平方米，共 1 栋住宅楼、10 户；新安路农委住宅楼占地面积约 198 平方米，建筑面积约 1,188 平方米，共 1 栋住宅楼、10 户；龙江一巷 8 号住宅楼占地面积约 320 平方米，建筑面积约 2,240 平方米，共 1 栋住宅楼、38 户；71 区综合楼占地面积约 5,629.39 平方米，建筑面积约 29,796.20 平方米，共 4 栋住宅楼、195 户；冠利达大厦二栋住宅楼占地面积约 689 平方米，建筑面积约 4,134 平方米，共 1 栋住宅楼、105 户；邮电局住宅楼占地面积约 358 平方米，建筑面积约 2,506 平方米，共 1 栋住宅楼、28 户。建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等）；完善类（小区风貌整治、标识系统改造、公共空间改造等）。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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新安街道邮电局住宅楼等八个老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕6号
2	《宝安区发展和改革局关于新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2026〕38号

（八）新安街道裕安花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，裕安花园占地面积50,650平方米，共32栋多层住宅，居住户数893户，建筑面积90,000.81平方米。本项目拟对上述小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。主要建设内容：基础类（楼道整修、外墙修缮、屋面整修、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、照明设施、安防设施、道路整治、环卫设施等）、完善类（景观绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等）。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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新安街道裕安花园老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改可研〔2026〕19号

（九）航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程

1.项目概述

根据《实施方案》，对航城街道翠湖花园、锦绣花园两个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共 19 栋住宅，总建筑面积 63,524 平方米，总占地面积 36,863 平方米。建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等）、完善类（无障碍及适老化设施、公共空间改造等）。

2.项目已取得批复

截至本法律意见书出具之日，该子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航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2026〕17 号

四、资金筹措方案及预期收益来源

（一）资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资估算 32,827 万元，计划使用财政预算资金 28,844 万元，占比 88%；专项债券资金 3,982 万元，占比 12%。两者合计 32,827 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。为保障建设期间资金需求，本项目需要通过调整使用和发行专项债券筹集资金共计约 3,982 万元。本项目拟调入使用 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）已发行的专项债券 200 万元；拟调入使用 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）

已发行的专项债券 2,382 万元。募投项目计划通过发行本期债券募集资金 1,400 万元，期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2037-2046 年每年等额偿还本金 10%。

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，为保障本项目还本付息，拟在债券存续期内，安排老旧小区停车位收入作为债券还本付息期内的主要来源。

（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 1.22，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。”“经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本在±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 1.04，最高 1.40，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 1.34，债券本息资金覆盖率为 1.25，债券本息资金覆盖倍数为 1.22，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。”“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

新世纪评级就本期专项债券出具了《信用评级报告》，评定本次发行的债券信用等级为 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。

（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）。经办律师陈秀盈、杜珊均持有《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》，认为，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，本所认为，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。

六、项目风险提示

（一）项目建设风险

如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。此外，募投项目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。

（二）影响项目收益的风险

影响项目收益的风险主要来自停车位出租收益不及预期的风险。本项目以停车位收入作为债券还本付息期内的主要来源，若停车位出租率或收费标准等与预估不一致，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。

（三）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率水平存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（四）政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家针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。

（五）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.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，本次发行的额度在市财政局下达宝安区2026年第一批新增专项债务额度内。

2.项目主管部门为区住建局，由各子项目所属街道办（即新安街道办、西乡街道办、航城街道办）负责实施，各项目单位具备实施募投项目的主体资格。

3.本次发行募集资金用于的募投项目均取得相关批准或批复。

4.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。

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.本次发行的风险因素包含项目建设风险、影响项目收益的风险、利率风险、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）—深圳市宝安区2026年城镇老旧小区改造项目之法律意见书》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