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）
—西乡碧海文化艺术中心建设工程
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、 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 7
六、 项目风险提示 9
七、 总体结论性意见 10

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
区发改局	指	深圳市宝安区发展和改革局
募投项目	指	西乡碧海文化艺术中心建设工程
本期债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—西乡碧海文化艺术中心建设工程
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
《资金平衡方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—西乡碧海文化艺术中心建设工程项目预期收益与融资平衡方案》
《实施方案》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—西乡碧海文化艺术中心建设工程实施方案》
《财务评估报告》	指	《2026 年深圳市政府专项债券（五十期）—西乡碧海文化艺术中心建设工程财务评估咨询报告》
《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》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
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》
财税〔2016〕33 号	指	《财政部关于印发<政府非税收入管理办法>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》
财库〔2019〕23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
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》

财预〔2020〕94 号	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
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）
—西乡碧海文化艺术中心建设工程
之
法律意见书

（2026）广和专字第 0648 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、杜珊律师对本期债券发行有关事项出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、《土地管理法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财税〔2016〕33 号文、财预〔2018〕34 号文、财预〔2019〕23 号文、厅字〔2019〕33 号文、财预〔2020〕94 号文、财库〔2020〕36 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、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、实施主体、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披露的法律文件之一，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期债券发行事项之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披露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，发行金额为600万元，募集资金拟用于西乡碧海文化艺术中心建设工程项目。本项目专项债券总规模为2,200万元，其中2025年12月已发行1,600万元。

据此，本次发行的主体为深圳市人民政府。根据《预算法》、国函〔1988〕121号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文等相关规定，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年第一批新增专项债务额度为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专项债务限额范围内。

二、项目主体

（一）基本情况

根据《实施方案》，本次募投项目的专项债券申请单位及主管单位均为深圳市宝安区西乡街道办事处。

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）公示信息，宝安区西乡街道

办事处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。

（二） 主体资格

根据深圳市宝安区人民政府网站之区西乡街道办事处职能（宝安区人民政府门户网站（baoan.gov.cn）—机构概况）的公开信息，区西乡街道办事处主要职责包括“（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）宝安区西乡街道办事处是依法有效存续的机关法人；（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》，本次发行对应的募投项目为西乡碧海文化艺术中心建设工程。

（一）西乡碧海文化艺术中心建设工程

1.项目概述

根据《实施方案》，该子项目拟对宝安区碧海文化艺术中心新址进行装修，装修范围为碧海君庭 1 栋 8-13 层共 6 层，以及地下一层新建配电房，其中 8-10 层为街道图书馆，11-13 层为文化艺术区，合计建筑面积约 6,357.42 平方米。工程内容包括：拆除工程、室内装饰装修工程、安

装工程（电气工程、给排水工程、通风空调及防排烟工程、消防工程、弱电智能化工程等）、新建配电房、外立面Logo及标识系统等。

2.项目已取得的批复

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/资料名称	发文主体	文号/编号
1	《宝安区发展和改革局关于西乡碧海文化艺术中心建设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〔2023〕299号
2	《宝安区发展和改革局关于西乡碧海文化艺术中心建设工程项目总概算的批复》	宝安区发展和改革局	宝发改概算〔2024〕101号

综上，本所律师认为，本次发行募投项目已取得立项相关批复。

四、项目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》，本项目开发建设总成本为4,184万元，建设资金来源于资本金和通过发行政府专项债券募集资金。因涉及债券发行费用及利息等纳入成本，因此，募投项目总投资调整为4,226万元。项目拟投入财政资金为2,026万元，占比48%。单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金2,200万元，占比52%。三者合计4,226万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

（二）预期收益来源

根据《实施方案》，在债券存续期内，发行人拟安排项目经营性收入包括租金收入、物业费收入、停车费收入、新建充电桩收入、水费收入、电费收入作为本项目的还本付息来源。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》披露：“通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.46，债券本息资金覆盖率可达到1.34，债券本息资金覆盖倍数可达到1.32。”“在项目运营收益或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。”

根据《财务评估报告》：“专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率为1.46，债券本息资金覆盖率为1.34，债券本息资金覆盖倍数为1.32。”“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）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》且二人执业证均通过了年检。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。

（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》认为，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券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

本项目收益来源主要是租金收入、物业费收入、停车费收入、新建充电桩收入、水费收入、电费收入等服务费用，受市场影响较大，存在收益不及预期的风险。

（三）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济运行状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

（四）政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行，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的宝安区 2026 年第一批新增债务限额范围内。

2. 本次发行募集资金将用于西乡碧海文化艺术中心建设工程项目。

3. 本次发行对应的募投项目已取得立项等相关批复，募投项目投入的资本金比例符合法律规定。

4. 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，本项目融资收益与自求平衡符合财预〔2017〕89 号文规定。

5. 《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。

6. 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。

7. 本次发行的风险因素主要为项目建设风险、项目运营风险、利率风险、政策风险及流动性风险。

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，其余二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）—西乡碧海文化艺术中心建设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