

广东解治律师事务所
关于 2023 年深圳市政府专项债券
(十一期&二十七期&六十四期调整)
之

法律意见书



广东解治律师事务所

Guangdong XieZhi LAW FIRM

目录

释义

重要提示及声明.....	1
一、 本次发行.....	2
二、 本次发行对应的募投项目.....	3
（一）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目概述.....	3
（二）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目主要实施依据.....	3
（三）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目资金筹措方案及预期收益来源	4
三、 发行文件及发行有关机构.....	5
（一）资金平衡方案.....	5
（二）法律意见书.....	6
（三）财务评估咨询报告.....	6
四、 项目风险.....	6
五、 总体结论性意见.....	7

释义

在本《法律意见书》中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

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
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
区政府	指	深圳市盐田区人民政府
区财政局	指	深圳市盐田区财政局
项目	指	深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程
本所	指	广东解治律师事务所
德勤	指	德勤咨询（深圳）有限公司
诚安	指	深圳诚安会计师事务所（普通合伙）
本次发行	指	2023 年深圳市政府专项债券（十一期&二十七期&六十四期调整）
国家发展改革委、建设部： 发改投资（2006）1325 号	指	《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
国发（2014）43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发（2015）51 号	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预（2017）89 号文	指	财政部《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	指	中办、国办印发《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》
元	指	人民币元

广东解治律师事务所
关于
2023 年深圳市政府专项债券
(十一期&二十七期&六十四期调整)
之
法律意见书

(2024)广解专字第 号

致：深圳市盐田区财政局

广东解治律师事务所（以下简称“本所”）受深圳市盐田区财政局委托，指派吴宗海律师、李麒麟律师作为 2023 年深圳市政府专项债券（十一期&二十七期&六十四期调整）发行事项的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）。《粤港澳大湾区建设深圳指引》；《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；《深圳市盐田区国民经济和社会发展第十四五年规划和二〇三五年远景目标纲要》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。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体及项目中介机构已向本所律师提供了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、发行人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（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券财务评估等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券财务评估等内容时，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、背景情况

2023年4月17日，2023年深圳市政府专项债券（十一期），发行规模28,000万元，期限15年，票面利率3.07%，其中盐田区分区债券规模为5,000万元，该笔专项债券资金专项用于盐田区公立医院项目。

2023年5月11日，2023年深圳市政府专项债券（二十七期），发行规模5,000万元，期限5年，票面利率2.67%，其中盐田区分区债券规模为5,000万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市盐田区沙头角梧桐路棚户区改造项目。

2023年9月25日，2023年深圳市政府专项债券（六十四期），发行规模264,161万元，期限20年，票面利率3.07%，其中盐田区分区债券规模为8,600

万元，该笔专项债券资金专项用于盐田区公立医院项目。

根据关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）中关于加快专项债券资金使用进度的指示，为着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量，拟对2023年深圳市政府专项债券（十一期）、2023年深圳市政府专项债券（二十七期）以及2023年深圳市政府专项债券（六十四期）部分专项债券资金用途进行适当调整，将2023年深圳市政府专项债券（十一期）中用于盐田区公立医院项目约55万元债券资金、2023年深圳市政府专项债券（二十七期）中用于深圳市盐田区沙头角梧桐路棚户区改造项目约1,661万元债券资金以及2023年深圳市政府专项债券（六十四期）中用于盐田区公立医院项目约410万元债券资金安排至深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程。

二、本次调整对应的募投项目

（一）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目概述

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程（以下简称“本项目”）建设地址位于深圳市盐田区海山街道深盐路以南，西临盐田区政府和壹海城，北临海山公园，南距华南最大国际集装箱港盐田港2公里，西距通往香港的沙头角口岸1.5公里。

本项目建设内容为对物业及基础设施进行修缮及改造，包括生态海绵工程、市政给排水提升工程、市政供配电提升工程、市政燃气提升工程、消防及公共设施提升改造工程以及按程序审议通过的项目相关新增改扩建工程等。

（二）深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程主要实施依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；

《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〔2017〕89号文)；

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)；

《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》(厅字
(2019)33号)；

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94
号)；

《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)；

《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(国家发展改革委、建设部：
发改投资〔2006〕1325号)；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件；

(2) 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

《粤港澳大湾区发展规划纲要》；

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲
要》；

《深圳市盐田区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景
目标纲要》；

(3) 项目单位提供的有关资料：

《深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程可行性研究报告》；

深圳市盐田区发展和改革局《深圳市社会投资项目备案证》(深盐田发改备
案〔2023〕0016号)。

据此，本所律师认为，深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程已取
得了相关的批准文件。

(三) 深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程资金筹措方案 及预期收益来源

根据《实施方案》以及《资金平衡方案》，本项目建设资金来源于资本金和
通过发行专项债券筹集的资金。资本金为投资估算的22.92%，共计约10,228万

元，按照年度建设资金需求逐年到位。结合建设资金需求及资本金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 34,396 万元，其中已于 2023 年 12 月调整 2023 年深圳市政府专项债券（六十二期）5,000 万元，债券利率为 3.03%；计划于 2024 年 8 月调整使用三只债券资金，一是 2023 年深圳市政府专项债券（十一期）约 55 万元，债券利率为 3.07%、二是 2023 年深圳市政府专项债券（二十七期）约 1,661 万元，债券利率为 2.67%、三是 2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）约 410 万元，债券利率为 3.07%；同时计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 5,870 万元；计划于 2025 年申请 20 年期专项债券 14,600 万元，计划于 2026 年申请 20 年期专项债券 6,800 万元，债券利率参考本报告测算日前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.45% 进行测算。

根据《资金平衡方案》，本项目还本付息收入来源主要为深圳市深沙保（集团）有限公司（以下简称“深沙保”）收取的物业管理费收入、自有停车位收入以及自有物业租金收入。

（四）资金来源债券调整情况说明

根据《资金平衡方案》，调整后，原用于 2023 年深圳市政府专项债券（十一期）（盐田区公立医院项目）安排使用的专项债券资金从 5,000 万元调减约为 4,945 万元；2023 年深圳市政府专项债券（二十七期）（深圳市盐田区沙头角梧桐路棚户区改造项目）安排使用的专项债券资金从 5,000 万元调减约为 3,339 万元；2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）（盐田区公立医院项目）安排使用的专项债券资金从 8,600 万元调减约为 8,190 万元。

通过测算，前述项目具备一定的抗风险能力，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息。

三、发行文件及发行有关机构

（一）资金平衡方案

德勤就本次发行出具了《2023 年深圳市政府专项债券（十一期&二十七期&六十四期调整）资金平衡方案》（以下简称“《资金平衡方案》”）。《资金平衡方案》认为，通过测算，深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。德勤为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具资金平衡方案的资质。

（二）财务评估咨询报告

诚安就本次发行出具了《2023 年深圳市政府专项债券（十一期&二十七期&六十四期调整）财务评估咨询报告》（以下简称“《财务评估咨询报告》”）。《财务评估咨询报告》认为，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段比较良好的解决方案。诚安为在中国境内注册成立的中介机构且具备为本次发行出具财务评估咨询报告的资质。

（三）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个人制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（执业许可证号：24403201030396782）且 2023 年度考核合格。本所指派的吴宗海律师、李麒麟律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2023 年度年检。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。

四、项目风险

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

3. 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生产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。

4. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

5. 经济效益不及预期的风险：本项目的还款来源为物业管理收入、停车收入及自有物业租金收入。项目经济可行性分析中项目收入预测较乐观，若经济大环境影响，服务水平不及预期、成本控制措施不到位、同质竞争较为严重等原因，可能导致项目收入不及预期、成本超支等情况出现，将影响后期财务运营状况，项目收益可能无法达到预估水平，进而影响后续专项债券日常付息和还款安排。

6. 其他风险：本项目范围涉及多个权利人，须征求业主同意后方可施工建设；项目改造期可能涉及对部分业主和商户短期停业或经营受影响等问题，可能存在租户清退补偿问题，导致项目总投资额变化。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次发行募集资金将用于深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程

已取得了相关的批准文件。

2. 实施主体根据相关法律法规和政府文件已取得相关的实施资格。

3. 为本次发行提供法律顾问的专业机构具备相关从业资质。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。（正文完，下转签字页）

广东解治律师事务所

（本页无正文，为《2023 年深圳市政府专项债券（十一期&二十七期&六十四期调整）
之法律意见书》之签字盖章页）

广东解治律师事务所

（盖章）

律所负责人：

吴宗海

承办律师：

吴宗海

李麒麟

日期：2024 年 9 月 26 日