



广东峻铭律师事务所

关于

2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）  
深圳南山高新区生物孵化器二期

法律意见书

2025 年 11 月

## 目录

第一部分 引言 .....	1
一、释义 .....	1
二、重要提示及声明 .....	4
第二部分 正文 .....	6
一、本次发行方案的基本内容 .....	6
（一）发行主体 .....	6
（二）发行额度 .....	6
（三）募投项目及发行金额 .....	6
二、募投项目及项目单位 .....	7
（一）项目基本情况 .....	7
（二）项目资金筹措方案及预期收益来源 .....	10
三、发行文件及有关中介机构 .....	11
（一）信用评级报告 .....	11
（二）法律意见书 .....	12
（三）财务评估咨询报告 .....	13
四、项目风险提示 .....	13
五、结论意见 .....	14

## 法律意见书

### 深圳市南山区财政局：

广东峻铭律师事务所（以下简称本所）是在中华人民共和国依法成立的律师事务所，本所受深圳市南山区财政局的委托，指派本所刘磊律师、鄢学东律师在 2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）深圳南山高新区生物孵化器二期专项法律服务项目担任法律顾问，根据有关法律法规和规范性文件的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、释义

本法律意见书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/发行主体	指	深圳市人民政府
实施主体/项目单位/大沙河公司	指	深圳市大沙河建设投资有限公司
区政府	指	深圳市南山区人民政府
区财政局	指	深圳市南山区财政局
本次债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳南山高新区生物孵化器二期



《实施方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）深圳南山高新区生物孵化器二期实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）深圳南山高新区生物孵化器二期资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）信用评级报告》
《财务评估咨询报告》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）深圳南山高新区生物孵化器二期预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	《2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）深圳南山高新区生物孵化器二期之法律意见书》
本所	指	广东峻铭律师事务所
安永	指	安永（中国）企业咨询有限公司深圳分公司
德勤	指	德勤咨询（深圳）有限公司
新世纪资信	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》
《预算法实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例》
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》
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》
财库〔2017〕59号文	指	《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》
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〕34号文	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〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
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）》
国发〔2019〕26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
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〔2021〕6号文	指	《关于委托第三方机构参与预算绩效管理的指导意见》



财预〔2021〕8号文	指	《财政部关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉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	指	人民币元

## 二、重要提示及声明

（一）本所律师依据《预算法》和《预算法实施条例》、国函〔1988〕121号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、国办函〔2016〕88号文、财库〔2017〕59号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2018〕209号文、国发〔2019〕26号文、财库〔2020〕43号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2021〕6号文、财预〔2021〕8号文、国办发〔2024〕52号文等法律和规范性文件,根据本法律意见书出具之日及之前发生的事实和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。

（二）本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。本所律师通过现场查阅或者查询深圳市市场监督管理局网站、国家企业信用信息公示系统、中国债券信息网等网络平台的公示信息对本次发行所涉及的中介服务机构、地方政府债券发行额度、项目实施方案、资金平衡方案、评级报告等重要基础信息、文件进行核查。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发行备案的法律文件随同其他材料一同报送;愿意作为公开披露的文件,并承担相应的法律责任。

(三)本所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,并保证出具的法律意见书独立客观。

(四)本所律师仅就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)、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级,债券方案专项评价报告等内容时,均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。

(五)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,本所根据《中华人民共和国律师法》,现出具法律意见如下:



## 第二部分 正文

### 一、本次发行方案的基本内容

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《信息披露文件》以及《实施方案》，本所律师核查相关批复、通知、会议纪要，确认本次发行方案的基本内容如下：

#### （一）发行主体

本次发行的主体为深圳市人民政府。

依据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》，广东省政府同意深圳市从2017年起自办发行地方政府专项债券，发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格。

#### （二）发行额度

根据深圳市财政局提供的有关批复文件，深圳市南山区2025年第一批政府专项债务限额为19.8亿元，2025年第二批政府专项债务限额为10.8亿元，2025年第三批政府专项债务限额为5.5亿元。

#### （三）募投项目及发行金额

本项目发行金额为1,100万元，募集资金拟用于深圳南山高新区生物孵化器二期。

综上所述，本所律师认为，发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；募投项目具有公益性和收益性，符合地方政府专项债券发行要求；本次发行的专项债券金额为1,100万元，该专项债券项目的发行金额在本批次的专项债券限额以内。



## 二、募投项目及项目单位

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《信息披露文件》《实施方案》、实施主体资格文件，本所律师经查询深圳市南山区政府网站，核查相关批复、会议纪要，确认本次发行的实施主体及对应的募投项目信息如下：

### （一）项目基本情况

#### 1.项目单位

##### （1）工商登记信息

统一社会信用代码：	91440300576363402K
注册号：	440301105429202
商事主体名称：	深圳市大沙河建设投资有限公司
住所：	深圳市南山区南头街道大新路 198 号马家龙创新大厦 406、503、B2401
法定代表人：	黄武英
认缴注册资本：	596109.98 万元人民币
经济性质：	有限责任公司（国有独资）
成立日期：	2011-05-26
营业期限：	2011-05-26 至 2031-05-26
核准日期：	2025-07-17
经营范围：	经济信息咨询（不含限制项目）；企业管理咨询（不含限制项目）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；进出口业务（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；在具有合法土地使用权

	的地块上从事房地产开发、经营;投资管理,资产管理,股权投资,投资兴办实业(具体项目另行申报),投资管理咨询,旧城旧村和旧工业区改造项目投资,科技园建设投资,高新技术产业项目投资。物业租赁,物业管理,提供机动车停放服务,建筑工程的设计与施工,科技信息咨询。住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)无
主体状态;	存续(在营、开业、在册)

## (2) 股权结构

经本所律师核查,大沙河公司的股权结构如下;

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
深圳市南山区国有资产监督管理局	596109.98 万元人民币	100

## (3) 经营信息

经本所律师登录“深圳市市场监督管理局网站”( <https://amr.sz.gov.cn> )查询,截至本法律意见书出具之日,大沙河公司仍在经营,不存在列入经营异常名录信息、列入严重违法失信企业名单情形。

## (4) 主体资格

经本所律师核查大沙河公司的工商档案以及查询深圳市市场监督管理局网站( <http://amr.sz.gov.cn> ),大沙河公司经营范围一般经营项目是:经济信息咨询(不含限制项目);企业管理咨询(不含限制项目);国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);进出口业务(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规



限制的项目须取得许可后方可经营);在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营;投资管理,资产管理,股权投资,投资兴办实业(具体项目另行申报),投资管理咨询,旧城旧村和旧工业区改造项目投资,科技园建设投资,高新技术产业项目投资。物业租赁,物业管理,提供机动车停放服务,建筑工程的设计与施工,科技信息咨询。住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)无。

根据《深圳南山高新区生物孵化器二期社会投资备案证》,本项目已获得深圳市南山区发展和改革局核准/备案,项目单位为深圳市大沙河建设投资有限公司。

## 2.项目概述

项目名称:深圳南山高新区生物孵化器二期

项目区位:深圳市南山区粤海街道北环大道与科技中二路交汇处东南侧。项目北至北环大道、东及南至长园新材料港及万和药业产业园、西至生物孵化器一期。

项目建设内容:产业园区基础设施建设,两个地块总用地面积为 11,818.78 平方米。

项目建设期:2025 年 2 季度(2025 年 4 月 9 日取得施工许可)开工建设,2028 年 4 季度(2028 年 12 月底)竣工,建设期为 3 年半。

## 3.项目批复文件

经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,本项目已取得批复文件如下:

序号	文件名称	文号
1	《深圳南山高新区生物孵化器二期社会投资备案证》	深南山发改备案 〔2023〕0553号
2	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第 4403052024YG005 1457号
3	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	2308-440305-04 -01-78856801 2025-0362

## （二）项目资金筹措方案及预期收益来源

### 1.项目投资

根据《实施方案》以及《资金平衡方案》，本项目投资总金额为 83,691 万元；募集资金用于深圳南山高新区生物孵化器二期。

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行地方政府专项债券筹集的资金。本项目财政资金为项目投资总金额的 95.82%，共计约 80,191 万元，资本金由财政投入，按照年度资金需求到位。经本所律师核查，项目投入资本金比例符合国发〔2019〕26 号文规定，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及财政资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 3,500 万元，已于 2025 年 8 月发行 15 年期专项债



券 2,400 万元,本期计划申请发行 15 年期专项债券 1,100 万元。

## 2.预期收益

根据《实施方案》及《资金平衡方案》,拟在还本付息年份内,安排项目厂房租金收入、配套宿舍租金收入、配套服务用房租金收入、配套食堂租金收入及停车位收入作为债券还本付息的主要来源。

## 3.融资平衡情况

根据《实施方案》及《资金平衡方案》,本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.46 倍,债券本息资金覆盖率可达到 1.35 倍,债券本息资金覆盖倍数可达到 1.30 倍。另外,在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后,结果显示,本项目在运营收入下降 20%或债券利率上升 20%时,项目收益仍能覆盖债券的还本付息,项目具备一定的抗风险能力。

综上,本所律师认为,大沙河公司具备实施募投项目的主体资格;募投项目已经取得相关的批复;在项目单位、德勤对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下,募投项目预期收益可覆盖本项目融资本息,资金无法偿还风险较低,满足项目收益和融资收支平衡的要求。

## 三、发行文件及有关中介机构

### (一)信用评级报告

新世纪资信就本次发行出具了《2025 年深圳市政府专项债券(六十七期)信用评级报告》,本次发行的债券级别为 AAA 级。

根据杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U），并经本所律师在“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）核查，以及中国人民银行上海总部于2020年7月2日公布的《上海新世纪资信评估投资服务有限公司、远东资信评估有限公司完成信用评级机构备案》信息、中国证券监督管理委员会于2024年6月4日公布的《完成2023年度备案的证券评级机构名录》（<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105944/c7485030/content.shtml>），新世纪资信为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备本次发行的信用评级资格。

综上，本所律师认为，新世纪资信为在中国境内注册成立且具备证券市场资信评级资质的中介机构，具备为本次发行出具信用评级报告的资格。本次债券发行级别为AA A级。

## （二）法律意见书

广东峻铭律师事务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《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000MD029638XP），且最近年度考核合格。本所指派的刘磊律师、鄢学东律师持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过最近年度年检。

综上，本所律师认为，广东峻铭律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期专



项债券发行出具法律意见书的资质，在本《法律意见书》上签字的执业律师均具备律师执业资格。

### （三）财务评估咨询报告

安永就本次发行出具了《2025年深圳市政府专项债券（六十七期）—深圳南山高新区生物孵化器二期—预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

根据深圳市市场监督管理局于2008年3月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030067295363X0）、国家企业信用信息公示系统关于安永的公示信息，安永的经营范围为提供投资咨询，商务咨询，财务信息咨询，企业管理咨询，国际经济信息咨询，市场营销策划及相关的业务咨询（不含代理记账、证券咨询、人才中介服务和限制项目）。提供投资咨询，商务咨询，财务信息咨询，企业管理咨询，国际经济信息咨询，市场营销策划及相关的业务咨询（不含代理记账、证券咨询、人才中介服务和限制项目）。

因此，安永在中国境内注册成立中介机构，具备为本期专项债券发行出具财务评估咨询报告的资质。

综上所述，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次发行提供相关服务的相应资质。

### 四、项目风险提示

依据《实施方案》，本次发行存在以下项目偿债风险：

通过测算，项目对于运营收入进行保守估计，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倍，债券本息资金覆盖率可达到1.35倍，债券本息资金覆盖

倍数可达到 1.30 倍。在项目运营收入、运营成本或债券利率单独在  $\pm 20\%$  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。总体而言，本项目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。

## 五、结论意见

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。

2.募投项目具有公益性和收益性，符合地方政府专项债券发行要求；本次发行的专项债券金额为 1,100 万元，该专项债券项目的发行金额在本批次的专项债券限额以内，在项目单位、德勤对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益可覆盖本项目融资本息，资金无法偿还风险较低，满足目标收益和融资收支平衡的要求。

3.本项目的实施主体为深圳市大沙河建设投资有限公司，符合实施主体的资格要求。

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具备相关从业资质。

5.实施方案已披露本次发行的项目偿债风险。



本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书正本壹式叁份，本所存档壹份，其余贰份供发行人为本次发行之目的而使用。

（以下无正文）

广东峻铭律师事务所（盖章）



经办律师：\_\_\_\_\_

刘磊

经办律师：\_\_\_\_\_

鄢学东

2025 年 11 月 17 日

