



广东峻铭律师事务所

关于

2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）
深圳市龙华区文体设施项目

法律意见书

2025 年 9 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	6
（一）项目基本情况	7
1. 项目单位	7
2. 项目概述	8
3. 项目批复文件	13
（二）项目资金筹措方案及预期收益来源	16
1. 项目投资	16
2. 预期收益	17
3. 融资平衡情况	18
三、发行文件及有关中介机构	19
（一）信用评级报告	19
（二）法律意见书	20
（三）财务评估咨询报告	20
四、项目风险提示	21
五、结论意见	22

法律意见书

深圳市龙华区财政局：

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，本所受深圳市龙华区财政局的委托，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（五十四期）—深圳市龙华区文体设施项目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/区建筑工务署	指	深圳市龙华区建筑工务署
区政府	指	深圳市龙华区人民政府
区财政局	指	深圳市龙华区财政局
本次债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）
本次发行	指	本次债券的发行
本项目	指	深圳市龙华区文体设施项目

《实施方案》	指	《2025年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区文体设施项目实施方案》
《资金平衡方案》	指	《2025年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区文体设施项目资金平衡方案》
《信用评级报告》	指	《2025年深圳市政府专项债券（五十四期）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（五十四期）深圳市龙华区文体设施项目—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（五十四期）深圳市龙华区文体设施项目之法律意见书》
本所	指	广东峻铭律师事务所
永信瑞和	指	永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
德勤	指	德勤管理咨询（上海）有限公司深圳分公司
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	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》

号文		
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	指	《财政部关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办

文		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《资金平衡方案》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》和《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，深圳市龙华区 2025 年第一批政府专项债务限额为 31.1 亿元。

（三）募投项目及发行金额

本项目发行金额为 19,740 万元，募集资金拟用于深圳市龙华区文体设施项目。

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 19,740 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《资金平衡方案》和《实施方案》、实施主体资格文件，本次建设项目中，建设责任主体及运营责任主体为区建筑工务署，本所律师经查询深圳市龙华区政府网站，核查相关批复，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

经核查，全国组织机构代码公示查询平台（www.cods.org.cn）和龙华政府在线，区建筑工务署的基本情况如下：

机构名称：	深圳市龙华区建筑工务署
统一社会信用代码：	124403000578555798
机构类型	事业单位
状态	正常
法定代表人或负责人姓名	李增珍
注册地址：	深圳市龙华区龙华街道龙华大道清湖行政服务办公区 3 栋

经核查，全国组织机构代码公示查询平台（www.cods.org.cn）和龙华政府在线，区建筑工务署的机构概况为：（一）贯彻执行国家、省、市有关政府投资建设项目的方针、政策、法律、法规和工程建设的相关规范、标准，研究提出政府投资建设项目的相關建设技术标准意见建议和管理办法。（二）负责组织实施政府投资建设项目（除水务类、环境提升类外）的全过程管理工作。负责代建制项目

的组织、协调、管理、监督、服务等工作。（三）负责组织政府投资建设项目招投标工作,代表区政府签订并履行有关协议与合同。（四）参与全区政府投资建设项目前期工作中长期规划综合研究。负责全区政府投资建设项目前期工作的综合管理和业务指导,统筹协调前期相关事宜。负责组织全区政府投资建设项目前期规划和评估,建立完善项目储备库。（五）负责政府投资建设项目建议书申报、可行性研究报告申报、概算申报、施工图设计及前期手续的申报等具体前期工作。负责项目质量、安全、进度、造价的建设跟踪、检查、监督和管理,负责项目的投资控制、结算、决算、建档立案及工程移交工作。（六）贯彻执行上级有关人才工作的方针政策和部署,落实区人才工作主管部门交办的各项工作,负责本单位本系统人才队伍建设。（七）对以本部门名义组织各类活动安全工作承担主体责任。（八）完成区委、区政府和上级部门交办的其他任务。

2.项目概述

根据发行人提供的《资金平衡方案》和《实施方案》,本项目含 13 个子项目,具体情况如下:

（1）大浪体育中心项目

项目位于大浪街道华旺路与布龙路交汇处东侧,毗邻阳台山森林公园。项目用地面积 43,716.09 平方米,总建筑面积 90,044.71 平方米。本项目规划为区级体育中心,乙级体育建筑,主要功能场馆包括多功能体育馆、游泳馆、乒乓球馆、羽毛球馆、真冰场、健身房、舞蹈室、跆拳道馆、桌球

馆、篮球场、足球场、网球场等。设计为地下一层，地上三层，建筑总高度 23.90 米。地下室建筑面积 27,720.85 平方米，其中人防面积 12,968.93 平方米。地上建筑面积 62,323.86 平方米，其中多功能馆 11,723.34 平方米、游泳馆 7,252.74 平方米、乒乓球馆 2,539.01 平方米、羽毛球馆 5,265.53 平方米、真冰场 2,756.58 平方米、健身房 579.85 平方米、舞蹈室 231.52 平方米、跆拳道馆 368.02 平方米、桌球馆 238.42 平方米、架空室外篮球活动场地 7,358.20 平方米、地上停车库 6,110.22 平方米、公共休闲区 2,063.43 平方米、体育配套 2,076.45 平方米。设 649 个停车位，含 195 个充电桩车位。

（2）大浪文化艺术中心项目

项目位于大浪街道华旺路与布龙路交汇处北侧，毗邻阳台山森林公园。项目主要建设内容包括：剧场、文化馆、艺术馆、图书馆、公交首末站、地下通道、人行天桥等。项目用地面积 19,852.57 平方米，总建筑面积约 63,511 平方米，其中地下三层，建筑面积 26,929.96 平方米；地上八层，建筑面积 36,581.04 平方米。项目设 270 个停车位，含 81 个充电桩车位。

（3）观湖文化艺术体育场馆项目

项目位于观湖街道，西邻观澜河，观澜人民路以北、电信路以东，用地面积 18,327.10 平方米，总建筑面积约为 73,695 平方米。主要设计内容包括：土建、安装及室外配套工程。该项目为一个综合建筑体，根据功能划分为体育馆、音乐厅及文化馆。设计为地下二层、体育馆及音乐厅地上六

层，文化馆地上十层。地上建筑面积 44,260 平方米，地下建筑面积 29,435 平方米（其中人防面积 14,622 平方米），设 278 个停车位、84 个充电桩。

（4）区图书馆、群艺馆、大剧院项目

项目东侧为马蹄山、南侧为横滨北路、西侧为横坑水库溢洪道、北侧为平安路。项目用地面积 47,851.01 平方米，总建筑面积约为 184,499.69 平方米。项目主要建设内容包括图书馆、群艺馆、大剧院，其中大剧场 1,400 座、中剧场 600 座、小剧场 399 座、报告厅 300 座，设 300 人国际会议厅。地下室总建筑面积 86,420.04 平方米，设 1,097 个停车位，其中 335 个为充电桩车位。地上建筑总建筑面积 98,079.65 平方米。

（5）科技馆

项目选址位于鹭湖中心城科技文化片区南侧，西临环观中路，南临横滨北路。项目用地面积为 12,527.88 平方米，总建筑面积 38,966 平方米，按规划新建一座区级科技馆。该项目主要功能包括展览教育用房、公众服务用房、业务研究用房、管理保障用房、地下车库及配套设施用房等。地上由 5 层南塔楼、7 层北塔楼及 2 层裙房连接体组成，地上总建筑面积 21,745.33 平方米；地下设计为 2 层地下室，地下总建筑面积 17,220.44 平方米，设 166 个停车位，包括 54 个电动车位、45 个机械车位、2 个残疾人车位。

（6）龙华文化艺术中心升级改造工程项目

项目位于龙华街道龙华大道和东环二路交界处,总用地面积 28,184.14 平方米,总建筑面积 27,669 平方米。项目为改造工程,改造建筑面积 27,117 平方米,包括群艺馆 4,900 平方米、图书馆 7,240 平方米、剧院 5,088 平方米、地下空间及地上架空休闲空间 9,889 平方米。

(7) 龙华区青少年宫科技展教项目

项目位于龙华街道龙华文体中心,建筑面积 3,656 平方米,主要建设内容包括科技展项工程、升级改造工程及展馆多媒体智能化系统等。

(8) 观湖音乐厅声学及设备工程

项目位于观湖文化艺术体育馆内,主要建设内容包括音乐厅室内声学装饰 4,362.19 平方米,安装观众席座椅 1,000 张,安装舞台音响系统、舞台灯光系统、舞台视频系统、舞台机械系统、智慧剧院系统、人脸识别系统、舞台视频监督信息发布系统及反声罩等声光电设备。

(9) 观澜体育中心项目

项目总建筑面积 72,379 平方米。其中:地下室:设计为地下两层,建筑面积 34,737 平方米。地下 2 层层高 4.0 米,建筑面积 17,502 平方米,主要布置地下车库和设备用房,设机动车停车位 402 个(含无障碍车位 8 个、微型停车位 12 个),预留充电桩安装条件;地下 1 层层高 6.0 米,建筑面积 17,235 平方米,主要布置门厅、主场馆及其辅助用房、游泳馆及其辅助用房、设备用房等。

地上建筑：设计为地上五层，建筑面积 37,642 平方米。其中，1 层层高 7.0 米，建筑面积 7,891 平方米，主要布置门厅、主场馆辅助用房、公交首末站、架空层、设备用房等；2 层层高 9.5 米，建筑面积 9,279 平方米，主要布置观众席、组委会用房、门厅、小球室、跆拳道室、健身室、舞蹈室等；3 层层高 10.8 米，建筑面积 7,970 平方米，主要布置室内篮球场、休息区等；4 层层高 6.0 米，建筑面积 6,857 平方米，主要布置小球室、跆拳道室、健身室、舞蹈室等；5 层层高 14.45 米，建筑面积 4,895 平方米，主要布置羽毛球馆等；屋面层建筑面积 750 平方米，主要布置楼梯间、电梯机房、人防报警间等。

（10）简上体育综合体工程

项目位于民治街道简上路与新区大道交汇处，西北面为简上路，西南面为新区大道，东面为腾龙路，用地面积 24,316 平方米，总建筑面积 62,834.85 平方米。该建筑为一类高层公共建筑，乙级体育建筑，其中各体育场馆垂直叠加。设计为地下二层、地上五层，地上总建筑面积 31,093.48 平方米，地下总建筑面积 31,741.37 平方米。

（11）龙华文体中心项目

项目位于龙华街道辖区，东面为梅龙大道、西南面为清泉路、西北面为建设路。项目用地面积 84,011.63 平方米，总建筑面积 114,119.68 平方米。主要设计内容包括：土建、安装、室外配套工程。该综合体建筑由体育馆、青少年宫、游泳馆和体育场组成。地上建筑面积 62,574.74 平方米，地

下建筑面积 51,544.94 平方米。设 804 个停车位，243 个充电桩。

（12）观澜体育公园项目

项目位于观澜办事处观光路以南、观兴东路以西、新丹路以北，项目占地面积约 64,350 平方米，总建筑面积 38,679.07 平方米。主要设计内容包括：游泳馆和地下室的建筑装饰、机电设备、智能化管理、给排水、消防、照明、通风空调、电梯、燃气、标识、升旗系统及人防工程，公园配套管理用房的土建、给排水、电气及通风空调工程，其他配套工程，10 千伏外线接入工程。

（13）观澜公共文化中心项目

项目位于深圳市龙华区观澜街道裕新路东侧、规划华德路南侧、规划华粤路西侧、规划木头湖路北侧地块，总用地面积 7,752.65 平方米，总建筑面积 50,356.87 平方米。主要建设内容包括：地上建筑、地下建筑及配套设施。

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：

《龙华文体中心项目可行性研究报告（修编）》；

《龙华区发展和改革局关于批复龙华文体中心项目可行性研究报告（修编）的通知》（深龙华发改〔2018〕571号）；

《龙华区发展和改革局关于批复龙华文体中心项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕867号）；

《龙华新区发展和财政局关于批复观澜体育公园可行性研究报告的通知》（深龙华发财〔2015〕240号）；

《龙华新区发展和财政局关于批复观澜体育公园项目总概算的通知》（深龙华发财〔2015〕1020号）；

《简上体育综合体可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于批复简上体育综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2017〕540号）；

《龙华区发展和改革局关于批复简上体育综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕277号）；

《观湖文化艺术体育场馆项目可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于批复观湖文化艺术体育场馆项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕624号）；

《龙华区发展和改革局关于批复观湖文化艺术体育场馆项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2019〕14号）；

《龙华区发展和改革局关于〈观湖文化艺术体育场馆项目概算批复音乐厅有关费用调整方案的报告(征求意见稿)〉的复函》；

《大浪体育中心可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于大浪体育中心项目可行性研究报告的复函》（深龙华发改可研〔2019〕19号）；

《龙华区发展和改革局关于审核大浪体育中心项目初步设计及概算的复函》（深龙华发改函〔2020〕73号）；

《龙华区发展和改革局关于批复大浪体育中心项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2020〕97号）；

《大浪文化艺术中心可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于批复大浪文化艺术中心项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改可研〔2020〕22号）；

《龙华区发展和改革局关于大浪文化艺术中心项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2021〕112号）；

《区图书馆、群艺馆、大剧院可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于批复区图书馆、群艺馆、大剧院可行性研究报告的通知》（深龙华发改可研〔2020〕7号）；

《龙华区发展和改革局关于区图书馆、群艺馆、大剧院项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2021〕110号）；

《龙华区发展和改革局关于区科技馆项目可行性研究报告（修编）的批复》（深龙华发改可研〔2021〕32号）；

《龙华区发展和改革局关于科技馆项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕17号）；

《龙华文化艺术中心升级改造项目可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于龙华文化艺术中心升级改造工程可行性研究报告的批复》（深龙华发改可研〔2023〕51号）；

《龙华区发展和改革局关于龙华文化艺术中心升级改造工程总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕3号）；

《龙华区发展和改革局关于青少年宫科技展教项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2023〕41号）；

《观澜体育中心可行性研究报告》；

《龙华区发展和改革局关于观澜体育中心项目可行性研究报告的批复》（深龙华发改可研〔2023〕48号）；

《龙华区发展和改革局关于观澜体育中心项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕39号）；

《龙华区发展和改革局关于观湖音乐厅声学及设备工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕45号）；

《龙华区发展和改革局关于观澜公共文化中心项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕86号）。

（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》，本项目总投资为 1,003,289 万元，建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金占投资估算的比例为 63.93%，共计约 641,400 万元。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，按照年度资金需求逐步到位。

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，项目需要通过发行债券 361,888 万元，其中于 2020 年 1 月发行十年期专项债券 5,300 万元；于 2020 年 5 月发行十五年期专项债券 26,300 万元；于 2020 年 5 月从 2020 年深圳市（龙华区）公立医院专项债券（二

期)-2020年深圳市政府专项债券(五十三期)调整专项债券资金约10,387万元用于龙华区观澜体育公园项目和观湖文化艺术体育场馆项目;于2021年8月发行二十年期专项债券76,000万元;于2021年11月发行二十年期专项债券9,010万元;于2022年3月发行二十年期专项债券26,500万元;于2024年5月发行二十年期专项债券32,000万元;于2024年7月发行二十年期专项债券57,000万元;于2024年9月发行二十年期专项债券16,000万元;于2024年10月发行二十年期专项债券约22,021万元;于2025年3月发行二十年期专项债券7,100万元;于2025年5月发行三十年期专项债券12,600万元;于2025年6月发行三十年期专项债券7,730万元;于2025年7月发行三十年期专项债券34,200万元。

2025年本期计划发行二十年期专项债券19,740万元。

2.预期收益

根据《实施方案》及《资金平衡方案》,大浪体育中心项目收入来源为赛时体育馆运营收入、体育场地经营收入、培训收入、停车位出租收入、场地广告收入及配套租赁收入;大浪文化艺术中心项目收入来源为剧场门票收入、停车位收入、充电桩收入、图书馆收入和场地广告收入;观湖文化艺术体育场馆项目收入来源主要为体育馆门票销售收入、场地出租收入、体育场地经营收入、游泳馆收入、停车位收入、充电桩收入、图书馆收入和培训收入;区图书馆、群艺馆、大剧院项目收入来源为门票销售收入、艺术教育培训收入、

场地出租收入、停车位收入及图书馆收入；科技馆项目收入来源为主展馆门票收入、儿童区门票收入、临展收入、商业配套收入、教培场地租赁收入、电竞厅出租收入、影院收入、报告厅出租收入、产业空间租赁收入和停车场收入；龙华文化艺术中心升级改造工程项目收入来源为剧院门票收入、停车位收入、场地出租收入、文化馆收入、图书馆收入及文创收入；龙华区青少年宫科技展教项目收入来源为科技项目合作收入及展项收入；观湖音乐厅声学及设备工程项目收入来源为场地出租收入及门票销售收入；观澜体育中心收入来源为体育场馆运营收入（游泳馆、篮球馆、羽毛球馆、小球馆、网球场及足球场）、场地出租收入、主场馆场地出租收入及地下车位收入；简上体育综合体项目收入来源为健身、击剑、舞蹈项目收入，场馆团队活动出租收入，体育场地经营收入，配套用房出租收入以及停车位出租收入等；龙华文体中心项目收入来源主要为赛时体育场馆出租收入、体育场地经营收入、配套用房物业出租收入以及场地广告收入等；观澜体育公园项目收入来源为赛时体育场馆出租收入、体育场地经营收入、培训收入、停车位收入及商铺租金收入等；观澜公共文化中心项目收入来源为黑匣子剧场门票销售收入、培训场地出租收入、停车位收入及图书馆收入。

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 2.32 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.92 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.79 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，本项目在运营收益下降 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，实施主体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；在实施主体、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（五十四期）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>），新世纪资信为在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。

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 AAA 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。

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

永信瑞和就本次发行出具了《2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）—深圳市龙华区文体设施项目—财务评估咨询报告》。

根据深圳市市场监督管理局于 2001 年 3 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300G347860364），国家企业信用信息公示系统关于永信瑞和的公示信息、深圳市财政局（原深圳市财政委员会）于 2007 年 11 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号为 44030073），永信瑞和为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所。

本所律师认为，永信瑞和为在中国境内依法设立并有效存续的会计师事务所，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

截至本法律意见书出具之日，根据发行人提供的《实施方案》及《资金平衡方案》，本次发行存在如下风险因素：

（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。

（二）工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

（三）影响项目收益的风险

影响项目收益的风险主要为市场风险，包括：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。由于市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

（四）利率风险

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、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 19,740 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，在德勤、实施主体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龙华区建筑工务署，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.本次发行的风险因素包含项目建设风险、工程事故风险、影响项目收益的风险、利率风险等。

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）



(本页为《2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）－深圳市龙华区文体设施项目之法律意见书》签署页)

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 9 月 5 日