

关于 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）  
深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设工程项目的  
法律意见书

北京海润天睿律师事务所

2026 年 6 月

## 目 录

释 义 .....	- 1 -
一、本期债券的主要发行要素 .....	- 4 -
二、发行人的主体资格 .....	- 5 -
三、项目实施主体 .....	- 6 -
(一) 实施主体基本情况 .....	- 6 -
(二) 实施主体股东及实际控制人 .....	- 7 -
四、本期发行对应的项目 .....	- 7 -
(一) 项目概况 .....	- 7 -
(二) 项目实施的主要依据 .....	- 9 -
(三) 项目资金筹措及预期收益来源 .....	- 10 -
五、发行文件及发行有关机构 .....	- 10 -
(一) 杰通会计师事务所及《项目财务评估咨询报告》 .....	- 10 -
(二) 律师事务所及《法律意见书》 .....	- 11 -
六、结论性意见 .....	- 11 -

## 释 义

在本法律意见书中,除非文义另有所指,下列词语具有如下含义:

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/深圳市政府	指	深圳市人民政府
本项目/项目	指	深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目
项目实施主体/鹏远置地	指	深圳市鹏远置地有限公司
本次发行/本期债券/本期专项债券	指	2026年深圳市政府专项债券(十九期) 深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目
本所/海润天睿	指	北京海润天睿律师事务所
杰通会计师事务所	指	深圳杰通会计师事务所(普通合伙)
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》(2018修正)
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》(2019修订)
国函〔1988〕121号	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	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	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	指	财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知
财预〔2017〕89号	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》
财预〔2018〕28号	指	财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知
财预〔2020〕94号	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
《项目实施方案》	指	《2026年深圳市政府专项债券(十九期)深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目实施方案》
《项目财务评估咨询报告》	指	《2026年深圳市政府专项债券(十九期)深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目财务评估咨询报告》
元/万元	指	人民币元/万元

# 关于 2026 年深圳市政府专项债券（十九期） 深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设工程项目的 法律意见书

深圳市鹏远置地有限公司：

北京海润天睿律师事务所接受深圳市鹏远置地有限公司的委托，担任本期债券的专项法律顾问。为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

（一）本所及本所律师依据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕28 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》以及财预〔2020〕94 号等法律法规、部门规章及其他规范性文件，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。

（二）本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实和中国现行法律法规、部门规章及其他规范性文件发表法律意见；本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法合规情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(三)本所律师审查了实施主体提供本所的与本期债券有关的文件资料。对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支撑的事实,本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、实施主体及其他有关机构出具的证明文件。

(四)本法律意见书仅就与本期债券的有关法律事项发表意见,并不对财务会计、审计、投资决策等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及该等内容时,均严格按照有关机构出具的文件引述,并不代表本所对上述内容的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证。

(五)本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用,未经本所及本所经办律师书面同意,不得用作其他任何目的。

(六)本所同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的文件,随同其他申报材料一并报送。本所同意本法律意见书作为公开披露文件,并承担因本法律意见书产生的相应法律责任。

基于上述事项,依照相关法律、法规和规范性文件的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具法律意见如下。

## 正文

### 一、本期债券的主要发行要素

根据《项目实施方案》等文件披露,本次发行的主要要素如下:

(一)债券名称:2026年深圳市政府专项债券(十九期)。

（二）发行主体：深圳市人民政府。

（三）发行规模：5000 万元。

（四）发行期限：15 年。

（五）投向领域：产业园区基础设施。

（六）还款资金来源：本项目建成后由各项目建设单位运营管理，办公用房、商业用房、食堂、车位、共享周转仓等物业均持有出租，创新创业园食堂由建设单位自行运营，物业租金收入以及食堂运营收入作为本项目的还本付息来源。

本所律师认为，本期债券发行的主要发行要素符合现行法律法规及深圳市政府之相关规定。

## **二、发行人的主体资格**

依据财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措”。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。

本期债券的发行主体为深圳市政府。根据国函〔1988〕121号，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限，

符合财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的规定。

综上，本所律师认为，深圳市政府具备发行本期债券的主体资格。

### 三、项目实施主体

#### （一）实施主体基本情况

根据《项目实施方案》披露，本项目由鹏远置地具体实施。根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》并经本所律师核查国家企业信用信息公示系统，鹏远置地基本情况如下：

主体名称	深圳市鹏远置地有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5DCHWL5W
住所	深圳市大鹏新区葵涌街道坝光社区生物家园7号楼701
法定代表人	郑会财
注册资本	45,050 万（元）
成立日期	2016 年 5 月 12 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁。

鹏远置地现持有深圳市住房和建设局颁发的房地产开发企业资质证书（证书编号：粤房开证字贰 0210526）。

本所律师认为，鹏远置地属持续有效存续的房地产开发公司，



具备实施本项目的资质。

## **（二）实施主体股东及实际控制人**

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具日，鹏远置地的股东为深圳市大鹏新区产业投资集团有限公司，持有鹏远置地 100% 股权。深圳市大鹏新区产业投资集团有限公司的股东为深圳市大鹏新区发展和财政局，持有深圳市大鹏新区产业投资集团有限公司 100% 股权。因此，鹏远置地的实际控制人系深圳市大鹏新区发展和财政局。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，鹏远置地为有效存续的企业法人，具备完全的民事权利能力和民事行为能力。鹏远置地具备作为项目实施主体的资格。

## **四、本期发行对应的项目**

### **（一）项目概况**

依据《项目实施方案》的披露，本期债券旨在帮助通过创新资源汇集和服务体系集成的创新创业平台、共享实验配套服务建设，助力科研项目成果转化，推动现代服务业发展，为大鹏新区提供高端的产业空间。本项目包含 3 个子项目，分别是坝光产业孵化器项目（DY03-06 地块）、坝光创新创业园项目（DY03-07 地块）以及坝光先进制造业园区项目（DY-04-11 地块）。

坝光产业孵化器将作为坝光核心启动区的重要创业孵化载体，发展产业以生命健康产业为主，以精准医疗为特色，兼容食品科技、海洋经济等大鹏新区支持的其他新兴产业，为生命健康

相关产业领域的小微企业和创业团队提供研发场地、通用实验检测用房和共享型配套空间，并构建各类科技创新资源汇集和精准服务体系集成的产业公共服务平台，被打造成坝光国际生物谷精准医疗先锋区的造企育企工厂。坝光产业孵化器项目总用地面积约 10,687.00 平方米，总建筑面积 45,967.00 平方米其中地下室 2 层，建筑面积 14,751.00 平方米；地上设置 4 层及 12 层塔楼各 1 栋，建筑面积 31,216.00 平方米（含连廊）。

坝光创新创业园将打造成坝光核心启动区的高端产业加速载体，发展产业以生命健康产业为主，以精准医疗为特色，兼容食品科技、海洋经济等新区支持的其他新兴产业，为相关产业领域的高成长中小型企业提供研发、中试的标准化场地和共享型配套空间，并构建各类科技创新资源汇集和精准服务体系集成的产业公共服务平台，加速“瞪羚企业”成长、加速尖端科技创新、加速技术成果转化，为坝光国际生物谷精准医疗先锋区的产业集群打造提供创新源和推动力。坝光创新创业园项目总用地面积 15,187.00 平方米，总建筑面积 64,294.00 平方米。其中地下室 2 层，建筑面积 22,573.00 平方米；地上设置 3 层、6 层及 12 层塔楼各 1 栋，建筑面积 41,721.00 平方米（含连廊）。

坝光先进制造业园区将以海洋经济、生物医药、食品产业等为上位产业，建设深圳坝光专特精新产业园，为大鹏新区优质产业提供提质扩容产业载体，将园区打造为深圳“海洋经济、生物医药、食品产业”的研发基地和先进制造业基地之一。坝光先进

制造业园项目总用地面积 42,358.24 平方米，总建筑面积 179,032.00 平方米。其中地下室建筑面积 9,600 平方米，功能设置为停车库；地上建筑面积 169,432 平方米，功能设置为无污染厂房、食堂用房、物业服务用房等。

## （二）项目实施的主要依据

1.《深圳市促进生物医药产业集聚发展指导意见及相关配套文件的通知》（深府办〔2020〕2号）；

2.《深圳市生物医药产业集聚发展实施方案》（2020—2025年）；

3.《深圳国际生物谷坝光片区产业导向目录》（2017年）；

4.关于《政府投资建设坝光产业孵化器及创新创业园的项目建议》的意见；

5.大鹏新区科技创新和经济服务局《关于坝光产业孵化器（DY03-06地块）建设工程、坝光创新创业园（DY03-07地块）建设工程设计方案的复函》；

6.深圳市大鹏新区发展和财政局《关于坝光产业孵化器（DY03-06地块）建设工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2021〕381号）；

7.深圳市大鹏新区发展和财政局《关于坝光创新创业园（DY03-07地块）建设工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2021〕382号）；

8.大鹏新区管委会二〇二三年第二次常务会议纪要（深鹏管

常纪〔2023〕2号）；

9.大鹏新区管委会二〇二三年第六次常务会议纪要（深鹏管常纪〔2023〕6号）；

10.大鹏新区“工业上楼”工作推进会会议纪要（2022年12月1日会议纪要，2023年3月17日会议纪要、2023年4月25日会议纪要、2023年6月13日会议纪要）；

11.东部滨海先进制造业园区“工业上楼”项目规划方案（2023年5月25日发布）。

### **（三）项目资金筹措及预期收益来源**

根据《项目实施方案》披露，本项目资金来源主要有两方面：一是通过发行专项债券筹集资金；二是通过自有资金投入。

根据《项目实施方案》《项目财务评估咨询报告》披露“通过对项目现金流测算分析，项目本金覆盖率为1.74，本息覆盖率为1.51，本息覆盖倍数为1.41，能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为本项目符合财预〔2017〕89号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

## **五、发行文件及发行有关机构**

### **（一）杰通会计师事务所及《项目财务评估咨询报告》**

杰通会计师事务所为本期债券提供财务评估咨询服务，并就

本期债券发行出具了《项目财务评估咨询报告》。《项目财务评估咨询报告》包括项目概述、评估分析、风险分析、评估结论、附件：预期收益及成本分析。

经本所律师核查杰通会计师事务所提供的资质文件，杰通会计师事务所持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440300MA5GB69B45 的《营业执照》，持有深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：深财会[2020]59 号），杰通会计师事务所为在依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所。

综上，本所律师认为，杰通会计师事务所具备为本期债券发行出具《项目财务评估咨询报告》的资质。

## （二）律师事务所及《法律意见书》

海润天睿为本期债券发行提供专项法律顾问服务，并为本期债券出具了《法律意见书》。

海润天睿系合法设立并有效存续的合伙制律师事务所，持有北京市司法局颁发的统一社会信用代码为 31110000400886306K 《律师事务所执业许可证》，为本期债券发行出具法律意见并在法律意见书上签字的律师刘必飞、薛强均持有经 2024 年度备案的《中华人民共和国执业律师证》。

综上，海润天睿具备为本期债券发行出具法律意见书的资格和资质。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券的发行主体为深圳市人民政府，发行主体符合财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的规定。

（二）项目实施单位鹏远置地已取得项目建设主体资格的授权批复，鹏远置地具备实施该项目的主体资格和资质。

（三）本期债券的募集资金拟用于产业园区基础设施，符合《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》及财预〔2020〕94号等法律法规、部门及地方政府规章等规范性文件的规定。

（四）本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号的相关规定，能够实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本期债券发行符合《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕28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》以及财预〔2020〕94号的规定。

本《法律意见书》由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本《法律意见书》壹式肆份，每份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《北京海润天睿律师事务所关于2026年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市大鹏新区产业园

区基础设施建设工程的法律意见书》之签字盖章页)

本页无正文，为《北京海润天睿律师事务所关于 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目法律意见书》之签字盖章页

北京海润天睿律师事务所（盖章）



负责人：颜克兵



经办律师（签字）

刘必飞



薛 强



2026 年 6 月 9 日