

2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）
深圳市龙华区职业、学前等教育类项目
（电子科技大学配建宿舍项目）
之
法律意见书

广东普罗米修律师事务所
二〇二六年九月

目录

释义	1
重要提示及声明	3
法律意见书正文	4
一、本次发行	4
(一) 发行人的主体资格	4
(二) 本次发行的批准和额度	4
(三) 募投项目及发行金额	4
二、募投项目申请和实施主体	5
(一) 深圳市龙华投资控股(集团)有限公司基本情况	5
(二) 深圳市捷利成联合投资有限公司基本情况	5
三、本次发行对应的募投项目	6
(一) 募投项目概述	6
(二) 募投项目资本金	7
(三) 项目审批、备案情况	8
四、资金偿还方案及预期收益来源	9
(一) 项目预期偿债资金来源	9
(二) 项目经营性收入分析	9
(三) 项目融资与收益平衡	9
五、本次发行的中介机构	10
(一) 律师事务所	10
(二) 会计师事务所	10
六、风险提示	11
七、结论性意见	12

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
省政府	指	广东省人民政府
发行人、市政府	指	深圳市人民政府
市人大	指	深圳市人民代表大会
市财政局	指	深圳市财政局
市发改委	指	深圳市发展和改革委员会
市规自局	指	深圳市规划和国土资源委员会（现深圳市规划和自然资源局）
区规自局	指	深圳市规划和自然资源局龙华管理局
区财政局	指	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
区发改局	指	深圳市龙华区发展和改革局
委托人/项目单位/申报主体	指	深圳市龙华投资控股（集团）有限公司
项目实施主体	指	深圳市捷利成联合投资有限公司
本期债券	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科技大学配建宿舍项目）》专项债
本次发行	指	《2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科技大学配建宿舍项目）》专项债发行
本项目、募投项目	指	2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科技大学配建宿舍项目）
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科

		技大学配建宿舍项目）实施方案》
《财务评估报告》	指	永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科技大学配建宿舍项目）专项债财务评估报告》
《可研报告》	指	戴维量行（深圳）土地房地产资产评估有限公司出具的《深圳市龙华区大浪街道大浪下岭排鑫岭楼项目可行性研究报告》，报告编号：戴维咨字 SZ(2023)11-N0063 号
本所	指	广东普罗米修律师事务所
本所律师	指	广东普罗米修律师事务所经办律师
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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》
厅字（2019）33 号文	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》
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》
财预（2018）209 号文	指	《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉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》
元	指	人民币/元

第一部分 提示及声明

深圳市龙华投资控股（集团）有限公司：

根据广东普罗米修律师事务所与委托人签订的《政府专项债法律咨询服务合同》之约定，本所欧阳伦基律师、邹欢节律师作为 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科技大学配建宿舍项目）债券发行的法律顾问，为本次发行出具法律意见书。

本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财库〔2020〕43 号等相关法律法规、规章以及规范性文件，根据存在的客观事实和律师行业公认的业务标准、道德规范，出具本法律意见书。本所律师已严格履行法定职责，恪守行业规范，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的核查，保证出具的法律意见书独立客观。

本所律师出具法律意见书基于委托人、有关政府部门、实施主体和项目中介机构或其他机构向本所提供的文件和资料，对于出具本法律意见书至关重要又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委托人、有关政府部门、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出判断。

本所假设发行人、项目实施主体和相关中介机构所提供的文件和所作的陈述和说明是完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，无任何隐瞒、遗漏之处，且所提供的所有副本材料及复印件与原件完全一致，所有文件上签字、签章和图章均真实。基于以上假设，本所同意将本法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，与其他文件一并报送和披露，并愿意承担相应法律责任。

本所律师仅就发行人本次发行所涉及法律问题进行独立核查并发表意见。本所律师不对资金平衡方案，财务评估报告、可研报告等

专业事项发表意见。本法律意见书中涉及可行性报告、财务评估报告、审计报告和可研报告等内容时，均引述有关中介机构出具的文件，并不意味着本所律师保证该等内容的真实性和准确性。

本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中引述法律意见书的内容，但不得因引述而产生法律上歧义或曲解。本法律意见书仅供发行人为本次发行使用，不得用作除此之外的任何其他用途。

基于上述情况，本所律师出具的法律意见如下：

第二部分 正文

一、本次发行

（一）发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市在国家计划中实行单列（包括财政计划），享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券的有关规定及市财政局提供的省政府有关批示文件，发行人已取得省政府关于深圳市自办发行地方政府债券的批准，具备自办发行专项债券的主体资格。

（二）本次发行的批准和额度

根据市财政局提供的省政府有关批示文件，省政府同意深圳市自办发行地方政府债券，发行人发行地方政府专项债券已经取得省政府的批准。根据深圳市财政局提供的有关批复文件，深圳市龙华区2026年第二批新增地方政府专项债务限额为28.57亿元。

（三）募投项目及发行金额

根据《实施方案》，本项目计划申请专项债券总额9,200万元，存量已发行7,700万元（2024年发行1,200万元、2026年1月发行3,000万元、2026年6月发行1,500万元、2026年8月发行2,000

万元），本批次申请发行 1,500 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性还本。

综上，本所律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行募集资金的额度在龙华区地方专项债务限额以内。

二、募投项目申请和实施主体

根据《实施方案》，该项目的专项债券申请单位为深圳市龙华投资控股（集团）有限公司，项目实施主体为深圳市捷利成联合投资有限公司系深圳市龙华投资控股（集团）有限公司 100%控股全资子公司。

（一）深圳市龙华投资控股（集团）有限公司基本情况

统一社会信用代码：	91440300326319601F
注册号：	440301111996022
商事主体名称：	深圳市龙华投资控股（集团）有限公司
住所：	深圳市龙华区福城街道新和社区环观南路 261 号 1 栋 101
法定代表人：	张波
认缴注册资本（万元）：	280000
经济性质：	有限责任公司（国有独资）
成立日期：	2015-01-05
经营范围：	产权管理、资本运作、实业投资；产业配套设施建设及招商引资；受托资产经营管理；房地产开发；区政府授权开展的其他业务。
主体状态：	存续（在营、开业、在册）
股东 100%：	深圳市龙华区国有资产监督管理局—深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）

（二）深圳市捷利成联合投资有限公司基本情况

统一社会信用代码：	914403001924785857
-----------	--------------------

注册号:	440306103325541
商事主体名称:	深圳市捷利成联合投资有限公司
住所:	深圳市龙华区大浪街道上横朗社区福龙路旁恒大时尚慧谷大厦 3 栋 425
法定代表人:	乐毓敏
认缴注册资本(万元):	22000
经济性质:	有限责任公司(法人独资)
成立日期:	1991-10-18
经营项目:	兴办实业(具体项目另行审批);自有物业租赁;物业管理;机动车停放服务;房地产开发经营。(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)
股东 100%:	深圳市龙华投资控股(集团)有限公司

本所认为,深圳市龙华投资控股(集团)有限公司、深圳市捷利成联合投资有限公司均是依法成立且有效存续的法人,具备独立的法人主体资格,具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

三、本次发行对应的募投项目

(一) 募投项目概述

根据《实施方案》并核查专项债券申请单位提供的资料,募投项目总体情况如下:

1. 项目名称:深圳市龙华区职业、学前教育项目(电子科技大学配建宿舍项目)

2. 项目建设内容:项目开发建设用地总面积 8,698.14 平方米,地块编号为 A844-1011,土地使用年限 50 年(2015 年 8 月 27 日—2065 年 8 月 26 日)。项目地块性质为三类居住用地(宿舍型保障性租赁住房),通过“工改保”路径,建设保障性租赁住房,再租赁给电子

科技大学作为配套宿舍使用。项目容积率 5.5，负一层地下室 3.8 米、半地下室（架空层、车库）4.6 米、大堂 5.4 米、标准层 3 米。总高度 1 栋 84.3 米，2 栋 99.3 米，3 栋 102 米，计容积率面积 49,631.51 平方米（含架空建筑面积：1,789.49 平方米），地下室建筑面积 9,568.72 平方米，总建筑面积 59,200.23 平方米。建设 1 栋（博士）27F、2 栋（硕士）32F、3 栋（硕士）31F、4 栋（门卫室）1F。

3. 总投资估算：本项目总投资估算为 47,841 万元。本项目已发行专项债券 7,700 万元，本次申请 2026 年 9 月发行专项债券 1500 万元，债券发行期限为 20 年，到期一次性偿还本金，发行利率依据最新 2026 年 9 月 4 日 20 年期国债利率（取整 2 位数）2.12%上浮 38BP 得到利率 2.50%进行计算，发行费用 6.11 万元（含已发行费用）。

4. 项目地点和建设工期：项目位于深圳市龙华区大浪街道新岭路与大浪永乐路交汇处，紧邻规划电子科技大学（深圳）高等研究院。规划用地性质为普通工业用地，为深圳市大浪下岭排股份合作公司非农建设用地，土地面积 8,698.14 平方米，于 2015 年 8 月 27 日签订《深圳市土地使用权出让合同书》[深地合字〔2015〕5027 号]，原规划总计容建筑面积为 18,372 平方米（全部为配套宿舍），容积率 ≤ 2.12 。已于 2024 年 2 季度开工建设，整体开发期计划为 3 年。

5. 项目主管部门：深圳市龙华区教育局。

6. 专项债券申请单位：深圳市龙华投资控股（集团）有限公司。

（二）募投项目资本金

根据《实施方案》，本项目建设资金计划来源于发行专项债券、自筹资金及银行融资，总共筹集资金 47,841 万元，其中：通过发行专项债券（不用作项目资本金）9,200 万元，占投资估算的 19.23%；自筹资金 10,454 万元，占投资估算的 21.85%；通过银行融资筹集资金 28,187 万元，占投资估算的 58.92%。

本所律师认为，募投项目投入资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于固定资产投资项目最低资本金比例的规定。

（三）项目审批、备案情况

截至本法律意见书出具之日，募投项目有关审批或备案情况如下：

1. 立项审批，龙华区国有资产监督管理局印发了《龙华区国有资产监督管理局关于鑫岭楼（电子科大配建宿舍）项目的立项批复》（深龙华国资〔2023〕177号），同意该建设项目立项。

2. 用地审批，项目为深圳市大浪下岭排股份合作公司非农建设用地，土地面积 8,698.14 平方米，于 2015 年 8 月 27 日签订《深圳市土地使用权出让合同书》[深地合字〔2015〕5027 号]，于 2024 年 8 月 15 日签订《深圳市土地使用权出让补充协议书》[深地合字〔2015〕5027 号之补充协议三]（编号为 A844-0923，土地面积 8,698.98 平方米，后续 A844-0923 调整为 A844-101，建设用地总面积 8,698.14 平方米）。

深圳市人民政府于 2025 年 7 月 10 日作出《深圳市人民政府关于樟坑径 09-10-02 地块公共租赁住房等 2 项土地供应方案的批复》[深府函〔2025〕205 号]。

3. 规划审批，取得《深圳市企业投资项目备案证》[深龙华发改备案〔2025〕1107 号]。

4. 主体工程质量安全监督，深圳市龙华区建设工程质量安全监督站关于开展鑫岭楼项目主体工程质量安全监督的复函（根据 2025 年 8 月 20 日《鑫岭楼项目推进协调会会议纪要》会议精神：“原则同意建设单位提前开展鑫岭楼项目主体工程施工活动，后续及时办理用地、规划、施工许可等相关手续……。”）

四、资金偿还方案及预期收益来源

（一）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目主要收入为物业出租收入和停车费收入。宿舍通过竣工验收后，出租起始租金单价为 48 元/平方米，租金每年递增 5%，在债券存续期（20 年期）内，预测能实现租金收入 75,740.71 万元；停车位 239 个，2027—2028 年停车收入全部按 8 折测算，债券存续期（20 年期）内，预计实现停车费收入 9,602.02 万元；2028 年至 2046 年项目收入合计 85,342.73 万元。债券存续期内（按 20 年期）预测能实现收入 85,342.73 万元，运营成本及相关税费 15,701.07 万元，项目收益为 69,641.66 万元。

（二）项目经营性收入分析

1. 运营租金收入

根据《实施方案》，结合项目所在区域的同类物业市场租赁情况及本项目自身特点，出租起始租金单价为 48 元/平方米，租金每年递增 5%，在债券存续期（20 年期）内，预测能实现租金收入 75,740.71 万元。

2. 停车场收入

本项目配置固定停车位共 239 个，停车收入测算遵循如下标准：2027—2028 年期间，停车收费按定价的 80%（即 8 折）执行。经综合测算，在 20 年期债券存续周期内，该批停车位预计累计实现停车费收入 9,602.02 万元。

综上，本项目 2028 年至 2046 年项目收入合计 85,342.73 万元。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 5.16，另外，经测算，债券本息资金覆盖率为 2.45，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《财务评估报告》结论性报告认为“基于财预〔2017〕89 号文件要求，在对上述收益预测及所依据的各种假设前提下，本项目可以通过发行专项债券及市场融资方式完成资金筹措，并以项目各项租赁收入所对应的充足、稳定现金流，作为还本付息的资金来源。预计项目收益能够合理保障偿还专项债券本息资金覆盖倍数 5.16，债券本息资金覆盖率为 2.45，扣除专项债券应还本息后，市场化融资本息资金的覆盖倍数为 1.49。通过本项目实施方案资金平衡情况分析，我们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”。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》和《财务评估报告》内容所述，对本项目可用于还本付息的资金总额/政府专项债本息的收益覆盖倍数的分析，未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

五、本次发行的中介机构

（一）律师事务所

广东普罗米修律师事务所是在中国合法注册的具有法律执业资格的律师事务所，统一社会信用代码为“314400007362965456”。相关经办律师均持有广东省司法厅颁布的《中华人民共和国律师执业证》且执业证年检合格。广东普罗米修律师事务所及律师具备为本次发行出具法律意见书的执业资格。

（二）会计师事务所

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91440300G347860364”的营业执照，为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制（特殊普通合伙）会计师事务所。具备为本次发行提供财务评估报告服务的执业资格。

综上所述，本所律师认为，上述中介机构具备为本次发行提供服务的资质。

六、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《财务评估报告》《可研报告》，本所律师认为本次发行存在如下风险因素：

1. 本项目收入来源主要为运营租金收入、宿舍型保障性租金收入、停车场收入，项目建成后出租推广如未能达到预期，则容易滞销，导致资金回款较慢进而推高融资成本，导致利润下滑，较容易产生出租推广风险，且建设项目、运营收入受宏观经济及市场因素影响。

2. 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、建设单位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。建设周期长的情况下，市场存在较大的不确定性，未来市场难以准确预测。

3. 因当前房地产市场和紧缩的银行贷款政策，给项目带来一定的融资风险。

4. 本项目系属于深圳市龙华区“工改保”保障性住房项目，尽管其作为深圳市重大民生工程、由政府主导推动，并基于相关会议纪要或行政指导提前启动拆除或基础施工，但若未在法定时限内完成用地批准、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等关键行政审批手续，

可能存在因缺少合法前置审批文件，导致项目可能无法通过验收，进而无法确权、办证或影响进度，影响资产盘活和运营，或者影响后期的融资等。

七、结论性意见

综上所述，经核查，本所律师认为：

（一）发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得市政府批准；本次发行募集资金的额度在政府下达的地方专项债务限额以内，在申请单位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，资金无法偿还的风险较低，满足目标收益和融资收支平衡的要求。

（二）申请单位/实施主体是依法成立且存续的法人，具备独立的法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（三）为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提供服务的资格。

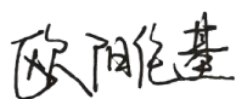
（四）《实施方案》已披露了项目概况、债券资金偿还来源和计划、潜在风险及控制措施等必备要素。

本法律意见书正本一式四份，自本所盖章及本所律师签字后生效。

【以下无正文】

本页为《2026年深圳市政府专项债券（四十一期）深圳市龙华区职业、学前等教育类项目（电子科技大学配建宿舍项目）之法律意见书》之签署页。

律师： 

律师： 

广东普罗米修律师事务所

2026年9月7日

