信達律師事務所
SUNDIAL LAW FIRM

2026年深圳市政府专项债券（五十一期）
深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等
产业园区基础设施
法律意见书

中国 深圳 福田区 益田路 6001 号
太平金融大厦 11，12 层

目 录

释 义 2
第一节 律师声明事项 5
第二节 法律意见书正文 7
一、本次发行 7
（一）发行人的主体资格 7
（二）本次发行的额度 7
二、本次发行对应的项目主管部门与项目单位 7
（一）项目主管部门的基本情况 7
（二）项目单位基本情况 8
（三）项目主管部门、项目单位的主体资格 9
三、本次发行对应的投资项目 11
（一）主要批准文件 11
（二）项目预期偿债资金来源 13
（三）项目融资与收益平衡 13
四、本次发行的有关文件及中介机构 14
（一）新世纪及《信用评级报告》 15
（二）信达及《法律意见书》 15
（三）中审众环厦门分所及《财务评估咨询报告》 15
五、项目风险提示及风险控制措施 15
（一）管理运营风险 16
（二）交付工期延误风险 16
（三）突发事件引发的经营风险 16
第三节 结论性意见 18

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
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，曾用名“深圳市财政委员会”
区财政局	指	深圳市龙岗区财政局
市监局	指	深圳市市场监督管理局
证监会	指	中国证券监督管理委员会
本次债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施的发行
本项目	指	深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施，包括 4 个子项目
区国资委	指	深圳市龙岗区财政局（深圳市龙岗区国有资产监督管理局、深圳市龙岗区集体资产管理局），本项目的项目主管部门
城市建投	指	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司，本项目的项目单位之一
投控集团	指	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司，本项目的项目单位之一
《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（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施实施方案》
信达、本所	指	广东信达律师事务所
信达律师、本所律师	指	广东信达律师事务所经办律师
本《法律意见书》	指	信达为本次债券发行出具的《2026 年深圳市政府专项债券（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧

		云谷等产业园区基础设施法律意见书》
中审众环厦门分所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所，为中审众环会计师事务所的分支机构
《财务评估咨询报告》	指	中审众环厦门分所为本次债券出具的《2026 年深圳市政府专项债券（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施财务评估咨询报告》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《信用评级报告》	指	上海新世纪出具的《2026 年深圳市政府专项债券（五十一期）信用评级报告》
元	指	人民币元
《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》
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》
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〕72 号文	指	《财政部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	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉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》

信達律師事務所
SUNDIAL LAW FIRM
中国 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼 邮政编码：518038
11, 12/F, TaiPing Finance Tower ,6001 Yitian Road, Futian District, Shenzhen, China
电话（Tel.）：（86 755）88265288 传真（Fax.）：（86 755）88265537
电子邮件（Email）：info@sundiallawfirm.com 网址（Website）：www.sundiallawfirm.com

2026 年深圳市政府专项债券（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施法律意见书

信达债字〔2026〕第220号

龙岗区财政局：

信达接受委托，指派律师以特聘专项法律顾问的身份参与本次发行工作，并根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、国办函〔2016〕88号文、国办发〔2024〕52号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，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》。

第一节 律师声明事项

信达是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律法规、规范性文件的规定以及根据对本法律意见书出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本法律意见书项下之法律意见。

为出具本法律意见书，信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

信达出具本法律意见书，依赖于发行人、项目主管部门、项目单位、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。信达假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。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。

信达仅就与本次发行所涉及的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、评级等专业事项发表意见。信达在本法律意见书中对其他中介机构出具的报告

及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本法律意见书承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本法律意见书如下：

第二节 法律意见书正文

一、本次发行

（一）发行人的主体资格

根据国函〔1988〕121号文，深圳市为计划单列市，享有相当于省一级的经济管理权限。根据财预〔2016〕155号文第四条之“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”的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，省政府同意深圳市从2017年起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《实施方案》，本次债券募集资金3,000万元。本次发行额度在龙岗区获得的2026年新增地方政府专项债务限额内。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在龙岗区获得的2026年新增专项债务限额以内。

二、本次发行对应的项目主管部门与项目单位

根据《实施方案》，本次发行对应的项目主管部门为区国资委，项目单位为城市建投、投控集团。

（一）项目主管部门的基本情况

经信达律师查询深圳市组织机构统一社会信用代码数

据服务平台（https://data.sist.org.cn/），区国资委的基本情况如下：

机构名称	深圳市龙岗区财政局（深圳市龙岗区国有资产监督管理局、深圳市龙岗区集体资产管理局）
机构性质	机关
机构地址	深圳市龙岗区龙城街道龙城建设路 7 号
负责人	汪明

（二）项目单位基本情况

1.城市建投

根据城市建投提供的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300562792599P）并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统，城市建投情况如下：

企业名称	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
法定代表人	谢云涛
注册资本	1,131,087.260879 万元
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东	深圳市龙岗区人民政府
营业期限	2010 年 9 月 28 日至 2060 年 9 月 28 日

2.投控集团

根据投控集团提供的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300279522710Y）并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统，投控集团情况如下：

企业名称	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司
法定代表人	高健
注册资本	286,700 万元
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东	深圳市龙岗区人民政府
营业期限	1993 年 7 月 10 日至无固定期限

（三）项目主管部门、项目单位的主体资格

根据区国资委于深圳市龙岗区人民政府办公室主办的龙岗政府在线网站（https://www.lg.gov.cn/bmzz/czj/xxgk/jgsz/jggk/）公开披露的机构职能情况，其职能范围包括“……（二）负责区级财政收支管理。编制年度区本级预决算草案、预算调整方案，组织区本级总预算的执行；代编全区收入预算。管理各项地方财政收入，牵头落实向区级人大和上级部门报告全区各类国有资产管理情况，监管行政事业单位国有资产、财政票据和政府罚没物资。制定行政事业单位预算资金支出的范围、通用标准，审核批复区本级行政事业单位预决算，并监督其财务活动。（三）制定和组织实施地方财政国库管理制度，统筹调度区本级财政资金。（五）组织实施区本级财政性资金项目工程竣工决算的审核，组织实施区本级财政性资金项目资金使用情况调查。办理区本级财政性资金项目竣工财务决算批复。（十）根据国家、省、市安全生产法律法规标准和区政府部署，负责区级政府部门必要的安全生产工作经费的落实到位和使用情况的监督管理；负责将本区安全生产综合监督管理部门的安全生产宣传经费、安全生产专项经费和其他安全生产必要经费纳入财政预算，切实保证安全生产工作经费的落实。（十四）负责统筹和协调区属国有企业和集体企业改革工作。负责国有资本经营预决算编制和执行。组织所监管企业实施全面预算管理，上交国有资本收益。组织实施区属国有企业绩效评价工作。监管区属国有企业

改革和发展专项资金的使用。指导、审核国有企业经营方针、投资计划、产权转让、国有股权变动、重大资产处置、改制与资产重组等重大事项。负责对集体企业股权变动、重大资产处置等重大事项进行审核备案。（二十一）职能转变：1.进一步深化预算管理体制改革，创新财政管理方式，推动各部门全面落实预算编制、执行、监督各环节主体责任，建立全面规范透明、标准科学、约束有力的预算制度；全面实施预算绩效管理，加快建成全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系，提高财政资金供给效率和使用效益，促进财政可持续发展。2.加强统筹协调服务。根据中央和省、市、区关于国有企业改革发展的决策部署，加强对全区国资国企改革发展工作的统筹协调，加强对区属国有企业的监督、管理和服务，促进国有资本保值增值，有效防止国有资产流失，推进全区国有企业做强做优做大。3.加快实现以管企业为主向以管资本为主的转变。推动监管职能向资本管理、行业布局、结构调整、资源配置和检查监督转变，加强审核所监管企业主业和发展战略规划、年度全面预算管理的职责，重点管好国有资本布局、规范资本运作、提高资本回报、维护资本安全”。

根据城市建投的《营业执照》并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统，城市建投的经营范围为“依法筹集城市建设资金；土地整备及园区开发、经营和管理；重点片区市政基础设施、公共服务设施及载体建设；物业管理；房屋动拆迁和城市更新；实业投资；受托资产经营管

理。（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）”。

根据投控集团的《营业执照》并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统，投控集团的经营范围为“依法对授权范围内的国有资产进行经营、管理、投资运作；投资收益的收缴、管理和再投资；资产托管或代管；对辖属企业实行管人、管事和管资产相结合的方式进行管理；投融资经营管理；投资兴办各种实业；物业租赁”。

综上，信达律师认为：（1）项目主管部门、项目单位是独立的机关法人或有限责任公司，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续；（2）项目主管部门和项目单位具备从事本项目的主体资格。

三、本次发行对应的投资项目

（一）主要批准文件

根据《实施方案》，本次发行对应的投资项目中包括4个子项目，项目主管部门为区国资委，项目单位为城市建投、产投集团、投控集团；截至本法律意见书出具日，子项目及其已取得的项目文件如下：

序号	子项目名称	可研/概算/许可/环评等批复文件
1	深圳工业软件园（金园软件园）项目	（1）《深圳市社会投资项目备案证》（备案编号：深龙岗发改备案〔2022〕0765号） （2）《建设用地规划许可证》（地字第440307202200254号） （3）《深圳市建设工程方案设计核查意见书》（深规划资源设方字LG20230010号） （4）《深圳市建设工程桩基础报建证明书》（深规划资源设基字LG-2023-0002号）

		（5）《水土保持方案备案回执》（深龙岗水保备案〔2022〕128号） （6）《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字LG202310121号） （7）《深圳市龙岗区人防工程建设项目核准意见》（深龙人防核LG-2023-006） （8）《深圳市龙岗区住房和建设局质量安全介入监督业务办文告知》 （9）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2112-440307-04-01-80972301） （10）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2112-440307-04-01-80972302） （11）《建设工程规划许可证》（建字第 4403072023GG0027319 号） （12）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2112-440307-04-01-80972303） （13）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2112-440307-04-01-80972304） （14）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2112-440307-04-01-80972305）
2	深圳建筑产业生态智谷总部基地一期项目	（1）《深圳市社会投资项目备案证》（备案编号：深龙岗发改备案〔2023〕1436号） （2）《建设用地规划许可证》（地字第440307202200255号） （3）《深圳市龙岗区住房和建设局质量安全介入监督业务办文告知》 （4）《水土保持方案备案回执》（深龙岗水保备案〔2023〕5号） （5）《建筑工程规划许可证》（建字第4403072023GG0163329号） （6）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2204-440307-04-01-76621102）
3	深圳市海科学园兴留生产业二、三期项目	（1）《深圳市企业投资项目备案证》（备案编号：深坪山发改备案〔2024〕309号）. （2）《区属国企改革领导小组会议纪要（2020年第六次）》（深龙国改纪〔2020〕6号） （3）《建设用地规划许可证》（深规土许PS-2016-0022号） （4）《建设用地规划许可证》（深规土许PS-2016-0024号）

		（5）《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 PS-2021-0030 号） （6）《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 PS-2021-0029 号） （7）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2020-440317-47-03-01412901） （8）《建筑工程施工许可证》（工程编号：2020-440317-47-03-01412902）
4	宝龙上井半导体与先进制造业产业园项目	《深圳市社会投资项目备案证》（深龙岗发改备案〔2025〕944 号）

（二）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目“拟在还本付息年份内，安排项目研发办公用房租金收入、厂房租金收入、人才公寓出租收入、会议中心出租收入、宿舍租金收入、食堂租金收入、商业配套租金收入、酒店及公寓租金收入以及停车位收入等作为债券还本付息的主要来源”。

（三）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目“通过测算，对于项目相关收益进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本项目在全部债券存续期到期时（2056 年）预计债券本金资金覆盖率可达到 2.52，债券本息资金覆盖率可达到 2.01，债券本息资金覆盖倍数可达到 2.09 倍，总债务本金资金覆盖率可达到 2.29，总债务本息资金覆盖率可达到 1.88，总债务本息资金覆盖倍数可达到 1.81 倍。本项目在本期到期债券存续期到期时（2056 年）预计债券本金资金覆盖率可达到 2.52 债券本息资金覆盖率可达到 2.01，债券本息资金覆盖倍

数可达到 2.09 倍，总债务本金资金覆盖率可达到 2.29，总债务本息资金覆盖率可达到 1.88，总债务本息资金覆盖倍数可达到 1.81 倍”。

“另外，在对项目运营收益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 10%或债券利率上升 10%时，项目收益仍能覆盖专项债券及银行融资还本付息，项目具备一定的抗风险能力”。

根据《财务评估咨询报告》，“根据项目收益与融资自求平衡分析结果，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 2.52，债券本息资金覆盖率可达到 2.01，债券本息资金覆盖倍数可达到 2.09 倍，总债务本金资金覆盖率可达到 2.29，总债务本息资金覆盖率可达到 1.88，总债务本息资金覆盖倍数可达到 1.81 倍。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力”“综上，在整个专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况”。

综上所述，根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，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。

四、本次发行的有关文件及中介机构

（一）新世纪及《信用评级报告》

新世纪为本次债券出具《信用评级报告》。根据《信用评级报告》，本次发行的债券级别为 AAA，债券级别 AAA 表示“偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。

新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91310110132206721U”的《营业执照》，经营范围为“资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务”。

（二）信达及《法律意见书》

信达是在中国合法注册的具有中国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“31440000455766969W”的《律师事务所执业许可证》。相关经办律师均持有广东省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》。信达及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（三）中审众环厦门分所及《财务评估咨询报告》

中审众环厦门分所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。中审众环厦门分所现持有厦门市思明区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91350203MA326GYH6D”的《营业执照》和福建省财政厅核发的证书序号为“5002697”的《会计师事务所分所执业证书》。中审众环厦门分所具备执业资格。

五、项目风险提示及风险控制措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险及风险控制措施如下：

（一）管理运营风险

风险分析：项目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。因此，项目须配备具有较高管理水平和技术水平、管理经验丰富的专业人员。如果管理运营不善，将影响整体的发展。

风险控制措施：为有效降低项目的管理运营风险，通过多种方式引入专业运营公司与建设单位合作，由专业运营公司提供专业的运营人才，通过各种形式的培训、学习，提高员工的技术水平和业务素质。采取一系列保证措施，降低管理运营风险。

（二）交付工期延误风险

风险分析：影响项目交付工期的因素非常多，如采购方案的设计、招标的实施、供应商的交付能力、资金到位情况等等。如果交付工期延误，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：严格落实项目管理人制度，按进度推进项目的实施，选择规模较大、信誉度较高的供应商确保交付能力，落实项目资金，保证项目按期交付。

（三）突发事件引发的经营风险

风险分析：如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全

事件、社会安全事件等事项，可能造成社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，对本项目的经营可能产生不利影响。

风险控制措施：加强对项目管理单位人员应急知识和相关法律的培训，预防突发事件的发生，减轻突发事件造成的危害。管理单位应当及时收集各种信息进行分析、辨别，做好监测、预测工作，有效察觉潜在的危机，预先制定科学而周密的危机应变计划，从而预防和减少自然灾害、事故灾难、社会安全事件的发生。要建立完善的突发事件应急制度、组建专业的应急救援队伍、配备完整的应急救援装备，力争将突发事件的危害降到最低。

第三节 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

1.发行人具备本次发行的主体资格；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在龙岗区获得的2026年新增专项债务限额以内；

2.项目主管部门、项目单位具备从事本项目的主体资格；

3.投资项目的风险因素包括管理运营风险、交付工期延误风险、突发事件引发的经营风险。

本《法律意见书》一式两份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《广东信达律师事务所2026年深圳市政府专项债券（五十一期）深圳市龙岗区深龙投智慧云谷等产业园区基础设施法律意见书》之签署页）

广东信达律师事务所

负责人：

李 忠

经办律师：

石之恒

赵雨吟

2026年10月21日