



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于

2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四
期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）

的法律意见书

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	6
一、 本次发行	6
(一) 发行人的主体资格	6
(二) 本次发行的批准与额度	6
二、 本次发行的项目业主	6
(一) 项目业主基本情况	6
(二) 项目业主历史沿革	7
(三) 项目业主的主体资格	9
三、 本次发行对应的投资项目及使用额度	10
(一) 本项目概述	10
(二) 主要建设文件	10
(三) 项目预期偿债资金来源	11
(四) 项目融资与收益平衡	11
四、 本次发行的有关文件及中介机构	12
(一) 德勤深圳分所与《财务评估咨询报告》	12
(二) 中证鹏元与《评级报告》	12
(三) 信达和本次发行的《法律意见书》	13
五、 项目风险提示	13
(一) 影响项目施工进度或运营的风险	13
(二) 影响项目收益的风险	13
第三节 结论性意见	16

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
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
市监局	指	深圳市市场监督管理局
本次债券	指	2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）
本次发行	指	2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）的发行
本项目、轨道交通建设项目	指	轨道交通 4 期建设（续发）项目，即深圳市城市轨道交通 12、13、14、16 号线工程项目
地铁集团、实施主体	指	深圳市轨道交通建设规划的实施主体，即深圳市地铁集团有限公司
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）实施方案》
德勤	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
德勤深圳分所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，为德勤的分支机构
《财务评估报告》	指	德勤深圳分所出具的《2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）财务评估咨询报告》
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《评级报告》	指	中证鹏元出具的《2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）信用评级报告》
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《广东信达律师事务所关于 2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）的法律意见书》
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》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>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》
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	《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》



廣東信達律師事務所
SHU JIN 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：518017
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@shujin.cn 网址 (Website) : www.shujin.cn

关于
**2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四
期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）**
的法律意见书

信达债字[2021]第054号

致：深圳市财政局

根据市财政局与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受市财政局的委托，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、财库〔2015〕83 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、实施主体、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；文件以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到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） 本次发行的批准与额度

根据《财政部关于提前下达2022年新增债务限额和下达2021年剩余新增债务限额的通知》（财预〔2021〕177号），经国务院同意，财政部下达深圳市2021年剩余新增专项债务限额9亿元。

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《深圳市财政局深圳市发展和改革委员会关于2021年剩余新增地方政府债务限额分配方案和预算调整事项的请示》（深财预〔2021〕193号），深圳市财政局安排财政部下达深圳市2021年剩余新增专项债务限额9亿元分配给市本级，用于轨道交通时期建设项目。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的条件；截至本法律意见书出具日，除市人大尚未对本次债券发行额度列入地方预算的事项进行审议、市政府尚未对本次发行事项进行审议外，本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在国务院批准的专项债券额度以内。

二、 本次发行的实施主体

（一） 实施主体基本情况

根据地铁集团的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300708437873H）

以及国家企业信用信息公示系统公开信息，地铁集团的情况如下：

企业名称	深圳市地铁集团有限公司
法定代表人	辛杰
注册资本	4,594,316 万元
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
营业期限	1998 年 7 月 31 日至 2067 年 7 月 31 日

（二）实施主体历史沿革

根据实施主体的工商底档，实施主体的设立及变更股权事项情况如下：

1. 1998 年 7 月设立

根据市政府深府办（1998）73 号文，深圳市地铁有限公司于 1998 年 7 月 31 日经市监局核准设立。实施主体成立时注册资本及实缴资本均为 10 亿元。深圳执信会计师事务所出具深执信验字[2001]第 173 号《验资报告书》审验了出资情况。实施主体设立时的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）	实缴出资额（亿元）
深圳市投资管理公司	10	10

2. 2005 年 4 月股权变更

根据市国资委于 2004 年 7 月 28 日印发的深国资委（2004）88 号文，市国资委决定将实施主体股权划归市国资委持有。本次变更后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）	实缴出资额（亿元）
市国资委	10	10

3. 2008 年 8 月增加注册资本

根据市国资委于 2008 年 6 月 17 日印发的深国资委（2008）116 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 2.5 亿元。根据市国资委于 2008 年 8 月 22 日印发的深国资委（2008）187 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 17.4 亿元。上述增资完成后，实施主体注册资本增至 29.9 亿元。立信会计师事务所有限公司深圳分所出具信会师深验字[2008]1 号《验资报告》审验了出资情况。本次变更后，实施主体股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）	实缴出资额（亿元）
------	-----------	-----------

市国资委	29.9	29.9
------	------	------

4. 2010 年 2 月增加注册资本

根据市国资委于 2009 年 8 月 19 日印发的深国资委（2009）165 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 1.1 亿元；根据深国资委于 2009 年 12 月 29 日印发的深国资委（2009）79 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 1 亿元。上述增资完成后，实施主体注册资本增至 32 亿元。立信会计师事务所有限公司深圳分所出具信会师深验字[2010]2 号《验资报告》审验了出资情况。本次变更后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）	实缴出资额（亿元）
市国资委	32	32

5. 2012 年 5 月增加注册资本

根据市国资委于 2012 年 5 月 18 日印发的深国资委（2012）98 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 40.13 亿元。上述增资完成后，实施主体注册资本增至 72.13 亿元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具信会师深报字[2012]第 10048 号《验资报告》审验了出资情况。本次变更后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）	实缴出资额（亿元）
市国资委	72.13	72.13

6. 2014 年 2 月增加注册资本

根据市国资委于 2013 年 11 月 15 日印发的深国资委函（2013）519 号文、于 2014 年 1 月 24 日印发的深国资委函（2014）36 号文以及于 2014 年 2 月 14 日印发的深国资委函（2014）61 号文，2014 年 2 月实施主体注册资本增至 240 亿元。上述增资完成后，实施主体注册资本增至 240 亿元。中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所出具勤信深验字[2014]第 1004 号《验资报告》审验了出资情况。本次变更后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）	实缴出资额（亿元）
市国资委	240	240

7. 2016 年 4 月增加注册资本

根据市国资委于 2015 年 10 月 26 日印发的深国资委函（2015）530 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 1 亿元。根据市国资委于 2016 年 3 月 16 日

印发的深国资委函（2016）172 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 107.8176 亿元。上述增资完成后，实施主体注册资本增至 348.8176 亿元。本次变更后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）
市国资委	348.8176

8. 2016 年 5 月增加注册资本

根据市国资委于 2016 年 5 月 24 日印发的深国资委函（2016）389 号文，市国资委同意实施主体增加注册资本 91.896 亿元。上述增资完成后，实施主体注册资本增至 440.7136 亿元。本次变更后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）
市国资委	440.7136

9. 2020 年 10 月增加注册资本

根据市国资委于 2020 年 10 月 16 日印发的深国资委函（2020）497 号文，市国资委同意实施主体由 440.7136 亿元增加至 459.4316 亿元。上述增资完成后，实施主体的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额（亿元）
市国资委	459.4316

根据实施主体提供的深圳市市场和质量监督管理委员会档案查询资料，实施主体的以上变更均办理了工商变更登记手续。

（三）实施主体的主体资格

根据地铁集团的《营业执照》并经信达律师查验国家企业信用信息公示系统公开信息，实施主体的经营范围为：地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

根据《国家发展改革委关于深圳市城市轨道交通第四期建设规划（2017-2022 年）的批复》（发改基础〔2017〕617 号），由地铁集团作为深圳市城市轨道交通第四期建设的实施主体，负责项目的投融资、建设和运营管理。

因此，地铁集团具备建设、经营轨道项目的经营范围，有实施轨道交通四期

建设项目的建设和运营管理工作的主体资格。

综上，信达律师认为：（1）实施主体是独立的企业法人，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）实施主体历史沿革合法合规，依法有效存续；（3）实施主体具备从事本项目的主体资格。

三、 本次发行对应的投资项目及使用额度

（一） 本项目概述

根据《实施方案》，本项目建设规划包括 12 号线、13 号线、14 号线、16 号线以及 6 号线支线等 5 条（段）线路，车站 83 座，总长约 148.9 公里。

（二） 主要建设文件

根据实施主体提供的资料，截至本法律意见书出具日，本项目已取得的主要建设文件如下：

序号	子工程名称	建设文件
1	轨道交通 12 号线项目	（1）《深圳市发展和改革委员会关于城市轨道交通 12 号线工程可行性研究报告批复》（深发改〔2018〕72 号） （2）《深圳市人居环境委员会建设项目环境影响审查批复》（深环批〔2018〕100007 号） （3）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0056 号） （4）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2018-0092 号） （5）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2018-0093 号） （6）《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 NS-2018-0097 号） （7）《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 NS-2018-0051 号）
2	轨道交通 13 号线项目	（1）《深圳市发展和改革委员会关于城市轨道交通 13 号线工程可行性研究报告批复》（深发改〔2018〕447 号） （2）《深圳市人居环境委员会建设项目环境影响审查批复》（深环批〔2018〕100011 号） （3）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0115 号） （4）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0116 号） （5）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0094 号） （6）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0095 号） （7）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2018-0043 号） （8）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0101 号） （9）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0102 号） （10）《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 NS-2017-0073 号） （11）《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 NS-2018-0077 号）

		(12) 《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 NS-2018-0048 号） (13) 《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 NS-2018-0014 号） (14) 《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 NS-2018-0084 号） (15) 《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 NS-2018-0024 号） (16) 《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 NS-2018-0034 号） (17) 《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 NS-2018-0060 号） (18) 《建筑工程施工许可证》（工程编号：2017-440300-81-01-10318901）
3	轨道交通 14 号线项目	(1) 《深圳市发展和改革委员会关于城市轨道交通 14 号线工程可行性研究报告的批复》（深发改〔2017〕1493 号） (2) 《深圳市人居环境委员会建设项目环境影响审查批复》（深环批〔2018〕100010 号） (3) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 LG-2017-0164 号） (4) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 FT-2017-0065 号） (5) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 LG-2017-0166 号） (6) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 LG-2017-0168 号） (7) 《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许字 LG-2018-0054 号） (8) 《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 LG-2019-0012 号）
4	轨道交通 16 号线项目	(1) 《深圳市发展和改革委员会关于城市轨道交通 16 号线工程可行性研究报告批复》（深发改〔2018〕205 号） (2) 《深圳市人居环境委员会建设项目环境影响审查批复》（深环批〔2018〕100009 号） (3) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0031 号） (4) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0033 号） (5) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0034 号） (6) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0035 号） (7) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0036 号） (8) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0037 号） (9) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0038 号） (10) 《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 PS-2017-0039 号） (11) 《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许字 LG-2018-0043 号） (12) 《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 LG-2019-0019 号）

（三）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目收入主要来源于地铁运营与物业开发：地铁运营收入主要包括票务收入、站内资源开发收入；物业开发收入主要来源于物业开发销售与商业租金。

根据德勤深圳分所出具的《财务评估咨询报告》，本项目“以地铁运营收入和物业开发收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。”

（四）项目融资与收益平衡

《实施方案》认为，“根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，专项债券本息覆盖率为 1.58，全部融资本息资金覆盖率为 1.16，全部融资本息资金覆盖倍数为 1.13。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券可按规定发行再融资债券或按规定调整项目资本金比例保障还本付息。”

《财务评估咨询报告》认为，本项目“专项债券及配套融资存续期内还本付息资金充足，专项债券本息资金覆盖率为 1.58，全部融资本息资金覆盖率为 1.16，全部融资本息资金覆盖倍数为 1.13”，且“当地铁运营收入、物业开发收入和债券利率及配套融资利率等影响债券及配套融资还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，全部融资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。”

综上所述，根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本次项目符合财预〔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） 德勤深圳分所与《财务评估咨询报告》

德勤深圳分所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。德勤深圳分所现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“914403000589780442”的《营业执照》和深圳市财政局核发的执业证书编号为“310000124701”的《会计师事务所执业证书》，根据信达律所在中国证监会网络核查对信息，德勤深圳分所具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（二） 中证鹏元与《评级报告》

中证鹏元就本次发行出具了《评级报告》。根据《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。

中证鹏元现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“914403001922170270”的《营业执照》和中国证券监督管理委员会核发的编号

为“ZPJ002”的《证券市场资信评级业务许可证》，中证鹏元为在中国境内工商注册且具备证券市场资信评级资质的中介机构。中证鹏元具备为本次发行进行信用评级的业务资格。

（三）信达和本次发行的《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。

综上所述，信达律师认为，上述中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的资格。

五、项目风险提示

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险如下：

（一）影响项目施工进度或运营的风险

1. 工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 发生工程事故的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（二）影响项目收益的风险

1. 地铁总投资和站点调整风险

本次地铁线路总投资核算和站点设置是按照工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门初步设计概算批复后可能会有小幅度的变动，进而影响目前的项目资本金投入计划和发债计划安排，但预计影响较小。

2. 地铁线路客流风险

地铁线路的客流预测是整个项目设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平，所以客流预测结果的准确性与否将给项目目标的实现带来较大的不确定性。客流预测准确性与客流预测的基础资料如社会经济、城市用地、人口分布等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想、项目服务水平和票价的高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

3. 地铁票价水平风险

地铁的票价水平和票价体系直接影响吸引客流的水平。居民对票价的经济承受能力，主要取决于城市或地区的经济发展水平和物质文化生活水平。客流量与票价成反比例关系。合理的票价水平及灵活多样的票价体系可以使建设项目达到最好的收益。所以票价水平直接影响城市轨道交通吸引客流的水平和项目的总体收益水平，是影响客流量的一个重要风险因素。

4. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。14 号线和 16 号线项目投入运营后的运营收益对项目整体收益产生直接影响。虽然营销策略会直接影响站内资源开发收益的成果，但相对而言日常运营中票务收入和站内资源开发收入相对稳定，日常经营性支出则较难控制，涉及到人力成本、维修费用等等，变动因素较多。

5. 物业开发中的征地拆迁风险

物业开发涉及六个地块，其中大运站虽然开发价值高，但涉及权属用地较多，拆迁与整备难度较大。受到征地拆迁进程慢的影响，物业开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

6. 物业开发政策风险

本方案物业开发模式最终存在以下不确定性：

一是 2016 年，国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会联合印发《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号），提出根据投融资体制改革要求，对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按

划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。2017年，国务院办公厅印发《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发〔2017〕21号），提出医疗、养老、教育、文化、体育等领域新供土地符合划拨用地目录的，依法可按划拨方式供应。深圳市政府相关部门正在按规定研究机场东车辆段、赤湾停车场、大运站、昂鹅车辆段、田心车辆段和登良站六个地块的土地供应方式，可能对开发模式产生影响。本次资金平衡方案是参照其他地铁上盖已有开发经验，存在不确定因素。

二是规划设计指标有可能调整。目前市政府相关部门正在对六个地块情况进行梳理，规划设计指标调整将涉及容积率、使用功能、建筑面积、用地性质等数据变化。规划设计指标调整后，可供开发的地块数量、土地面积将产生变化，对物业开发收入造成影响。

三是用于商业开发的建筑面积中，住宅用地和商业用地的开发比例目前存在不确定性。

7. 市场风险

由于受到未来国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，地铁沿线附属房地产项目的销售收入可能出现较大波动，从而影响政府专项债券的还款来源。

第三节 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

1. 发行人具备发行地方政府专项债券的条件；本次发行的额度在国务院批准的专项债务限额以内；
2. 截至本法律意见书出具日，除市人大尚未对本次债券发行额度列入地方预算的事项进行审议、市政府尚未对本次发行事项进行审议外，本次发行已获得必要的批准；
3. 实施主体具备从事本项目的主体资格；
4. 本次发行的风险因素包括工期拖延风险、发生工程事故的风险、地铁总投资和站点调整风险、地铁客流风险、地铁票价水平风险、经营风险、物业开发中的征地拆迁风险、物业开发政策风险、市场风险。

本法律意见书一式贰份，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关于 2021 年深圳市（本级）交通基础设施专项债券（四期）-2021 年深圳市政府专项债券（八十一期）的法律意见书》之签署页）

广东信达律师事务所



负责人：

经办律师：

林晓春

林晓春

石之恒

石之恒

叶子

叶子



2021 年 12 月 22 日