



广东海瀚律师事务所

GUANGDONG HAIHAN LAW FIRM

关于

2023 年深圳市政府专项债券（十二期）

（深港科技创新合作区深方园区首批项目）

法律意见书

深圳市福田区福田街道福华一路 123 号 中国人寿大厦 22 楼

01B-02 单元





## 目 录

释 义 .....	1
前 言 .....	4
正 文 .....	5
一、本次发行 .....	5
(一) 发行人及实施主体 .....	5
(二) 本次发行的批准 .....	5
(三) 本次债券发行的基本情况 .....	5
(四) 本次发行的额度 .....	6
二、本次发行对应的实施主体 .....	6
(一) 实施主体的基本情况 .....	6
(二) 实施主体的资格 .....	7
三、本次发行对应的募投项目 .....	7
(一) 项目概述 .....	7
(二) 项目取得的主要批准文件 .....	7
(三) 项目预期偿债资金来源 .....	8
(四) 项目融资与收益平衡 .....	8
四、本次发行的有关文件及中介机构 .....	9
(一) 《信息披露文件》 .....	9
(二) 《评级报告》 .....	9
(三) 《法律意见书》 .....	9
(四) 《财务评估咨询报告》 .....	9
五、项目风险提示 .....	10
(一) 施工风险 .....	10
(二) 合作区规划不完善、产业未成规模等因素导致的招商运营风险 .....	11
(三) 偿还政策风险 .....	11
(四) 融资与收益平衡风险 .....	12
六、总体结论性意见 .....	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
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	2023 年深圳市政府专项债券（十二期）
本次发行	指	2023 年深圳市政府专项债券（十二期）的发行
深港科技、实施主体	指	深港科技创新合作区深方园区首批项目的实施主体，即深圳深港科技创新合作区发展有限公司
本项目	指	深港科技创新合作区深方园区首批项目
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2023 年深圳市政府专项债券（十二期）实施方案》
《信息披露文件》	指	2023 年深圳市政府专项债券（十二期）项目信息披露表
海瀚、本所	指	广东海瀚律师事务所
海瀚律师、本所律师	指	广东海瀚律师事务所经办律师
本法律意见书	指	海瀚为本次发行出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十二期）（深港科技创新合作区深方园区首批项目）法律意见书》
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《评级报告》	指	中证鹏元为本次债券出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十二期）信用评级报告》
安永	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
安永深圳分所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，为安永的分支机构



《财务评估咨询报告》	指	安永深圳分所为本次债券出具的《2023 年深圳市政府专项债券（十二期）（深港科技创新合作区深方园区首批项目）项目预期收益和融资平衡财务评估咨询报告》
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（2019）23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财库（2020）36 号文	指	《关于进一步做好地方政府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》





广东海瀚律师事务所

关于

2023 年深圳市政府专项债券（十二期）

（深港科技创新合作区深方园区首批项目）

法律意见书

致：深圳市财政局

根据市财政局与广东海瀚律师事务所（以下简称“海瀚”或“本所”）签订的《法律顾问服务采购合同》，海瀚接受市财政局的委托，指派律师作为 2023 年深圳市政府专项债券（十二期）（深港科技创新合作区深方园区首批项目）发行事项的专项法律顾问，并依据国函〔1988〕121 号文，国办函〔2016〕88 号文，国发〔2014〕43 号文，财预〔2015〕225 号文，财预〔2016〕155 号文，财预〔2017〕89 号文，财库〔2018〕72 号文，财库〔2019〕23 号文，财库〔2020〕36 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。



## 前 言

1. 本所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。

2. 为出具本法律意见书，本所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。

3. 本所出具本法律意见书，依赖于发行人、项目业主、项目中介机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。本所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本所披露，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。

4. 本所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、信用评级等专业事项发表意见。本所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，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

5. 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。本所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，并承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

## 正文

### 一、本次发行

#### （一）发行人及实施主体

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。

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次发行对应的募投项目为深港科技创新合作区深方园区首批项目，实施主体为深港科技。实施主体的资格详见本法律意见书“二、本次发行对应的实施主体”之“（二）实施主体的资格”部分的论述。

#### （二）本次发行的批准

##### 1. 省政府的批准

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。

##### 2. 市政府的批准

根据市政府同意的《深圳市财政局、深圳市发展改革委关于提前下达2023年新增地方政府债务限额分配方案的请示》（深财预〔2022〕258号），本次新增地方政府债务限额分配方案及有关发债事项已经市政府批准。

#### （三）本次债券发行的基本情况

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次债券基本情况如下：

债券名称	2023年深圳市政府专项债券（十二期）
发行人	深圳市人民政府
债券期限	15年
发行规模	人民币2亿元
债券评级	AAA





#### （四）本次发行的额度

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次发行的发行金额为人民币 2 亿元。

根据《财政部关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》（财预 2022[146] 号），财政部提前下达深圳 2023 年新增地方政府债务限额 439 亿元，其中一般债务 7 亿元、新增专项债务 432 亿元。

根据市政府同意的《深圳市财政局、深圳市发展改革委关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额分配方案的请示》（深财预[2022]258 号），本次地方政府债务限额分配方案已经市政府审议通过，本次发行金额在请示确定的限额以内。

综上所述，本所律师认为：（1）发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格；（2）本次发行已获得必要的批准；（3）本次发行的额度在国务院批准的专项债务限额以内。

## 二、本次发行对应的实施主体

### （一）实施主体的基本情况

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次发行的实施主体为深港科技，根据实施主体提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）核查，项目业主的基本情况如下：

名称	深圳深港科技创新合作区发展有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5FCY075K
住所	深圳市福田区福保街道福保社区桃花路 3 号 国电科技现代物流中心 2 栋 7 层
法定代表人	王昱文
认缴注册资本（万元）	1000000
经济性质	有限责任公司
成立日期	2018 年 11 月 9 日
营业期限	自 2018 年 11 月 9 日起至 2068 年 12 月 31 日止
主体状态	开业（存续）





## （二）实施主体的资格

根据深港科技提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统核查，深港科技的经营范围为：“一般经营项目：城市综合开发、建设、销售、租赁，城市单元开发、城市重大基础设施建设，工程设计、施工、建设管理，在合法取得使用权的土地上从事房地产开发；为园区提供管理服务；法律咨询（不得以律师名义从事法律服务业务；不得以牟取经济利益从事诉讼和辩护业务）；信息咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；文化活动策划；会务服务；物业管理；从事广告业务；为酒店提供管理服务；实验室规划、设计、建设、管理运营及配套服务；科技信息咨询；科技企业孵化。

（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；以自有资金从事实业投资、产业投资、项目投资、创业投资。（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）；许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：机动车停放服务；餐饮服务；经营性互联网服务。”因此，深港科技具备实施本次发行项目的经营范围。

综上所述，本所律师认为：（1）实施主体是依法设立并合法存续的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）实施主体具备实施本次发行项目的主体资格。

## 三、本次发行对应的募投项目

### （一）项目概述

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次发行项目位于深港科技创新合作区河套C区西翼，本项目规划总建筑面积约20.9万平方米，总用地面积约26,168平方米。土地使用年期均为30年（从2019年10月31日起至2049年10月30日止）；主体建筑物性质为产业研发功能区；建筑容积率为6，计容积率建筑面积为156,922平方米。

### （二）项目取得的主要批准文件

根据项目实施主体提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本次发行项目已取得的主要批准文件如下：

文件名称	发文主体
深圳市社会投资项目备案证：（深福田发改备案〔2019〕	深圳市福田区发展和改革局



0167 号)、(深福田发改备案(2019) 0166 号)	
市规划和自然资源局福田管理局关于深港科技创新合作区深方园区首批项目(B105-0042)用地的审查意见(深规划资源福(2019) 27 号)	深圳市规划和自然资源局福田管理局
市规划和自然资源局福田管理局关于深港科技创新合作区深方园区首批项目(B105-0119)用地的审查意见(深规划资源福(2019) 28 号)	深圳市规划和自然资源局福田管理局
深圳市建设用地规划许可证:(深规划资源许 FT-2019-0046 号)、(深规划资源许 FT-2019-0047 号)	深圳市规划和自然资源局福田管理局
建筑工程施工许可证(工程编号: 2019-440304-70-03-10287101)	深圳市福田区住房和建设局
建筑工程施工许可证(工程编号: 2019-440304-70-03-10287001)	深圳市福田区住房和建设局

### (三) 项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》及安永深圳分所出具的《财务评估咨询报告》，本项目收入来源主要为项目实施所获得的租金，包括产业研发功能区(含干实验室)、会议会展展示中心、产业配套功能区、地上实验室(湿)、地下实验室(湿)的租赁费用以及车库的租赁收入。

### (四) 项目融资与收益平衡

《实施方案》认为，“经测算，本项目的预期收益良好，其中专项债券本息资金覆盖率 1.78，专项债券本息资金覆盖倍数 1.88，全部融资本息资金覆盖率 1.67，为专项债券和配套融资本息资金的偿还提供了较强的保障。若因收益、成本等因素变动，导致不能偿还到期债券本金，还可通过专项债券续发、追加资本金、财政预算调节、处置可变现资产等方式满足专项债券还本付息的要求”。

《财务评估咨询报告》认为，“根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当项目实施所获得的运营收入、运营成本和利率等影响债券及配套融资还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，全部融资本息资金覆盖率及全部融资本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力”，“基于我们对相关项目





预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券及配套融资存续期内出现无法满足还本付息要求的情况”。

综上所述，根据《实施方案》及《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）《信息披露文件》

经本所律师核查，《信息披露文件》包含债券基本信息、项目总体信息和项目详细信息等主要内容，披露了本期债券的主要发行要素。

##### （二）《评级报告》

中证鹏元为本次债券出具了《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》。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>）以及中国证券监督管理委员会网站（<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>）核查，中证鹏元为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，并依法在中国证券监督管理委员会完成了备案，具备为本次发行进行信用评级的业务资格。

##### （三）《法律意见书》

海瀚是经广东省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所，现持有证号为“314400003499171377”的《律师事务所执业许可证》，相关经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。海瀚及经办律师具备为本次发行提供法律服务的执业资格。

##### （四）《财务评估咨询报告》

安永深圳分所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。《财务评估咨询报告》认为，“本项目可以通过发行专项债券以及配套融资的方式，以相较其他融资方式更优惠



的融资成本完成资金筹措，并以产业研发功能区（含干实验室）、会议会展展示中心、产业配套功能区、地上实验室（湿）、地下实验室（湿）以及车库的租金收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源”。

安永深圳分所现持有市监局核发的统一社会信用代码为“914403000527879412”的《营业执照》和市财政局核发的分所执业证书编号为“110002434701”的《会计师事务所分所执业证书》，安永深圳分所为安永的分支机构。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>）以及中国证券监督管理委员会网站（<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>）核查，安永深圳分所为依法设立且有效存续的会计师事务所，安永依法在中国证券监督管理委员会完成了备案，安永深圳分所具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

综上所述，本所律师认为，上述中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的业务资质。

## 五、项目风险提示

根据《实施方案》，本项目存在如下风险因素：

### （一）施工风险

#### 1. 河套地区地质条件影响工程深基坑施工风险

办公楼主楼天然地基持力层为淤泥质黏土层，建筑物对地基强度、沉降量的要求较高，差异沉降敏感，不宜采用天然地基和人工地基浅基础，宜采用深基础，建议采用桩基础。地质条件较差导致基坑施工难度较高，基坑施工能否高质量完成有一定的风险。

#### 2. 海关围网、季风气候、设计变更等因素影响施工工期风险

项目位于福田保税区，福田保税区通过隔离围网设施围合 1.35 平方公里区域，属于海关管辖区。福田保税区共设有 2 个通道和三个大门，其中 1 号通道进出境香港，2 号通道进出口国内，3-5 号大门为人、客车专用通道。隔离围网的设置将影响施工材料的运输，进而影响施工工期。另外，深圳气候类型为亚热带季风气候，高温多雨台风多，





容易导致工期延长。咨询对象虽然对设计工程采取全球招标，但不可避免的在工程实施阶段存在一定的工程设计变更，也会导致工期延长。

### 3. 工程质量不达标、监理不到位等因素导致建筑成本增加的风险

在工程建设全过程中工程设计变更、工程质量不达标、签证不及时等因素也会对建设工程成本产生影响，因此，项目的工程成本存在一定的风险。

## （二）合作区规划不完善、产业未成规模等因素导致的招商运营风险

目前保税区仍以厂房式办公为主，配套商业和办公物业较少，而建设深港科技创新合作区尚处于规划阶段，具体政策还未落实到实处，项目周边尚未形成医疗科技、大数据及人工智能、机器人、新材料、微电子和金融科技等新兴产业规模，客户的市场认可度还存在不确定性，且项目周边有一些同类研发用房项目将陆续推出，未来竞争压力较大，项目能否在预计经营期内能保证一定的出租率是项目开发成功的关键。因此，项目存在一定的招商运营风险。

## （三）偿还政策风险

### 1. 房产税政策风险

根据《深圳市人民政府关于公布有效规范性文件目录（1979—2015 年）的通知》，《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》（深府（1987）164 号）的有效期限至 2022 年 12 月 31 日止，期满后自动失效。本项目的入市时间为 2025 年，由于目前深圳市尚未有相关新政策出台，项目入市后适用的房产税计税方式目前尚不明确。因此，项目存在一定的房产税政策风险。

### 2. 深港科技创新合作区园区政策风险

中共中央、国务院支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，到 2025 年，深圳



研发投入强度、产业创新能力将达到世界一流。深圳助推粤港澳大湾区建设, 加快深港科技创新合作区建设, 探索协同开发模式, 创新科技管理机制。深港合作会议上, 深港双方提出将全面准确贯彻“一国两制”方针, 落实粤港澳大湾区发展规划纲要, 进一步完善深港协调合作机制, 共同谋划一批合作项目, 研究出台更多便利香港居民在深圳工作生活的政策措施, 充分发挥前海等重大合作平台的作用, 积极推动口岸等基础设施互联互通, 携手打造国际一流湾区和世界级城市群。共同建设深港科技创新合作区, 推动创新要素便捷流动, 打造融合“一国两制”优势的国际化开放创新平台。未来合作区将探索实施特殊的科技创新管理制度和国际科技合作机制。管理制度、合作机制等政策的尚未出台增加园区政策的不确定性。

#### (四) 融资与收益平衡风险

租金控制政策风险。2019年9月9日, 深圳市人民政府发布《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》, 提出优化国有及集体产业用房出租方式。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房出租时, 应当按照产业类别及企业成长性、贡献度、租金等因素, 采用综合评分法直接面向工业企业、科技企业或生产性服务业企业出租。探索采用“限租金、限对象”等方式确定承租人。引导国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房, 产业用房租赁价格不高于最近年度发布的租金指导价格。该政策的出台, 将影响项目的租赁收入, 对项目能否达到预期经营收入, 存在更大的不确定性, 因此, 项目存在一定的租金政策风险。

#### 六、总体结论性意见

综上所述, 本所律师认为:

1. 发行人具备发行地方政府专项债券的条件;
2. 本次发行的额度在国务院批准的专项债务限额以内;



3. 本次发行已获得必要的批准;
4. 项目实施主体具备实施本项目的资格;
5. 《信息披露文件》已披露了本期债券的主要发行要素;
6. 为本次发行提供信用评级服务、法律顾问服务、评估咨询服务的专业机构具备相关从业资质;
7. 本次发行的风险因素包括施工风险、招商运营风险、偿还政策风险、融资与收益平衡风险。

本法律意见书一式肆份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文，为签字盖章页)

(本页无正文,为《广东海瀚律师事务所关于2023年深圳市政府专项债券(十二期)(深港科技创新合作区深方园区首批项目)法律意见书》的签字盖章页)

广东海瀚律师事务所(盖章)



承办律师:

刘海春

承办律师:

邢吉艳

日期: 2023年4月6日