



**2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）
—前海深港创新产业园（续发）
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、 本次发行的主管部门及项目实施单位	- 7 -
(一) 主管部门基本情况	- 7 -
(二) 项目实施单位基本情况	- 9 -
(三) 项目实施单位的主体资格	- 10 -
(四) 项目实施单位的内部决策	- 10 -
三、 本次发行对应的投资项目及使用额度	- 11 -
(一) 本项目概述	- 11 -
(二) 主要批复文件	- 11 -
(三) 项目预期偿债资金来源	- 11 -
(四) 项目融资与收益平衡	- 12 -
四、 本次发行的有关文件及中介机构	- 13 -
(一) 深圳永信与《评估咨询报告》	- 13 -
(二) 信达与本次发行的《法律意见书》	- 13 -
(三) 新世纪与《评级报告》	- 13 -
五、 项目风险及控制措施	- 14 -
(一) 市场风险防范	- 14 -
(二) 管理运营风险防范	- 15 -
(三) 外部协作条件风险防范	- 15 -
(四) 财务风险防范	- 15 -
(五) 交付工期延误	- 16 -
(六) 采购成本的增加	- 16 -
(七) 突发事件引发的经营风险	- 17 -
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
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
区管理局、主管部门	指	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
市监局	指	深圳市市场监督区管理局
本次债券	指	2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）—前海深港创新产业园（续发）
本次发行	指	2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）—前海深港创新产业园（续发）的发行
前海深港公司、项目实施单位	指	深圳市前海深港创新产业发展有限公司，即本项目的实施单位
本项目	指	深圳市前海合作区前海深港创新产业园项目（续发）
《实施方案》	指	本项目的实施方案，即《2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）—实施方案—前海深港创新产业园（续发）》
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
《法律意见书》	指	信达为本次债券发行出具的《2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）—前海深港创新产业园（续发）法律意见书》
深圳永信	指	永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
《评估咨询报告》	指	深圳永信为本次债券出具的《2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）财务评估咨询报告前海深港创新产业园（续发）》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《评级报告》	指	新世纪出具的《2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）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》



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

2025 年深圳市政府专项债券（三十四期） —前海深港创新产业园（续发） 法律意见书

信达债字〔2025〕第104号

深圳市前海深港创新产业发展有限公司:

根据贵司与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受贵司的委托，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、项目实施单位、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》，本次发行的发行额度为20,000万元，根据市财政局印发的通知，经市政府同意，下达前海合作区2025年第二批新增地方政府专项债务限额20,000万元，本次债券发行额度在批准的额度范围之内。

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；本次发行的额度在前海合作区获得的2025年第二批新增地方政府专项债券限额以内。

二、本次发行的主管部门及项目实施单位

（一）主管部门基本情况

经信达律师在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台（<https://www.cods.org.cn/>）查询，主管部门的基本情况如下：

机构名称	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（深圳市前海综合保税区管理局）
统一社会信用代码	12440300553851438E
机构性质	事业单位
负责人	王守睿

根据《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局办法》的规定，区管理局的主要职责为：

“第八条 市前海管理局依法负责前海合作区的深港合作、开发建设、运营管理、产业发展、法治建设、社会建设促进等相关行政管理和公共服务工作，具体履行下列职责：

（一）负责组织或者参与编制前海合作区总体发展规划、经济和社会发展规划，按照程序报批后依据权限组织实施；

（二）负责本办法规定的国土空间规划管理和海洋管理工作；

（三）负责本办法规定的前海合作区城市更新、土地整备、土地储备、土地供应等土地管理及批后监管工作；

（四）负责本办法规定的前海合作区土地开发以及基础设施、公共服务设施的建设、运营和管理工作；

（五）负责组织编制前海合作区产业规划，建立产业标准体系，制定产业政策和指导目录，以及本办法规定的产业服务和管理等工作；

（六）负责本办法规定的政府投资项目管理工作的；

（七）负责本办法规定的财政、国有资产管理、政府采购工作；

（八）负责本办法规定的前海合作区招商引资、投资促进、企业服务、人才服务和宣传推广工作；

（九）负责本办法规定的教育、医疗、文化、体育、养老等项目的引进工作；

（十）负责前海合作区对外合作与交流；

（十一）协调市人民政府有关部门和辖区人民政府在前海合作区履行各自职责；

（十二）负责深圳前海综合保税区管理、服务及协调事务；

（十三）负责统筹推进前海合作区中国特色社会主义法治建设示范区建设工作；

（十四）组织制定和实施市前海管理局内部审计、人事、薪酬和绩效等内部管理制度；

（十五）市人民政府赋予的其他职责。”

（二）项目实施单位基本情况

根据前海深港公司提供的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300MA5HL4XJ2H）以及国家企业信用信息公示系统公开信息，前海深港公司的情况如下：

企业名称	深圳市前海深港创新产业发展有限公司
法定代表人	夏石泉
注册资本	220000 万元人民币
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
股东	深圳市前海建设投资控股集团有限公司
营业期限	2022 年 12 月 1 日至无固定期限

（三）项目实施单位的主体资格

根据《实施方案》，本项目实施单位及运营单位均为前海深港公司。

经信达律师查验国家企业信用信息公示系统，项目实施单位的经营范围为：物业租赁；工程管理服务；商业综合体管理服务；园区管理服务；创业空间服务；会议及展览服务；企业管理咨询；咨询策划服务；市场营销策划；以自有资金从事投资活动；停车场服务。（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）物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

综上所述，前海深港公司具备建设、经营本项目的经营范围，具备实施本项目的建设和运营管理工作的主体资格。

（四）项目实施单位的内部决策

根据项目实施单位提供的《深圳市前海建设投资控股集团有限公司第二届董事会第六十四次会议决议》（深前控董〔2023〕6号），项目实施单位股东董事会决议同意深圳市前海深港创新产业发展有限公司前海深港创新产业园项目申报发行地方政府专项债。同意根据项目建设进度及资金需求、结合市财政局专项下发限额及前海管理局发行计划，每年度分批次发行专项债券。每次具体发行规模、期限、利率、还本付息方案等按照市财政局、前海管理局发行计划及最终发行结果执行。

综上，信达律师认为：（1）项目实施单位是独立的企业法人，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）项目实施单位具备从事本项目的主体资格；（3）项目实施单位履行了内部决策程序。

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》，本项目处于前海前湾片区十单元，项目用地面积 64,504.46 m²，容积率 6.2，计容建筑面积 337,950 m²，其中研发办公 202,320 m²，配套商业 19,000 m²，配套宿舍 114,680 m²，社区体育活动场地 3,000 m²，环卫设施 700 m²，其他配套（熟食中心）1,000 m²，中型接入网机房 250 m²（以上规划指标最终以出让公告规划条件为准），连廊及架空面积暂定 13,050 m²，地下车库面积暂定 100,000 m²，总建筑面积暂定 460,000 m²。

（二）主要批复文件

根据项目实施单位提供的资料，截至本《法律意见书》出具日，本项目已取得的主要批复文件如下：

文件名称	编号
《深圳市社会投资项目备案证》	深自贸备案〔2022〕0078 号
《建设用地规划许可证》	深前海许 QH-2023-0001 号
《建设工程施工许可证》	工程编号：2212-440305-04-01-19578201
《不动产权证书》	粤（2023）深圳市不动产权第 0612031 号
《建设工程规划许可证》	建字第 4403002024GG0097425 号
《深圳市社会投资项目备案证》	深自贸备案〔2024〕0098 号

（三）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目收入来源包括研发用房租金收入、配套宿舍租金收入、商业租金收入等。

（四）项目融资与收益平衡

《实施方案》认为，“根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内项目产生的现金流可以覆盖年度内到期偿还的本息，本项目资金方案专项债券本金资金覆盖率可达到1.82倍，本息资金覆盖率可达到1.59倍，本息资金覆盖倍数可达到1.56倍”“经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.33倍，最高1.79倍；当债券利率变动达 $\pm 15\%$ 情况下债券本息资金覆盖倍数最低1.53倍，最高1.61倍；当收益变动达 $\pm 15\%$ 情况下债券本息资金覆盖倍数最低1.33倍，最高1.79倍”。

《评估咨询报告》认为，“本项目资金方案专项债券本金资金覆盖率可达到1.82倍，专项债券本息资金覆盖率可达到1.59倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达到1.56倍”

“经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达 -15% 情况下债券本息资金覆盖倍数最低1.33倍；当债券利率变动达 $+15\%$ 情况下债券本息资金覆盖倍数最低1.53倍。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力”“通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本项目专项债券在存续期内出现无法满足还本付息要求的情况”。

综上所述，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）深圳永信与《评估咨询报告》

深圳永信就本次发行出具了《评估咨询报告》。深圳永信现持有深圳市市场监督管理局龙华监管局核发的统一社会信用代码为“91440300G347860364”的《营业执照》和深圳市财政局核发的执业证书编号为“44030073”的《会计师事务所执业证书》，根据信达律师在中国证监会网络核查的信息，深圳永信从事证券服务业务已进行备案，具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（二）信达与本次发行的《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。

（三）新世纪与《评级报告》

新世纪为本次债券出具《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“对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极好，

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”。

五、项目风险及控制措施

根据《实施方案》，本项目存在的主要风险及控制措施如下：

（一）市场风险防范

市场风险是本项目的主要风险之一，对项目的成功运营有较大影响。市场受宏观经济发展环境的制约较大，宏观经济的走向直接影响了客户对办公物业的需求。而近年来全球金融环境的不稳定性给项目的开发带来一定市场风险。

项目所在前海深港创新产业园仍处于开发建造的初期，未来随着前海逐渐成熟，大量新增供应及全市承压，以及政策持续性下降的风险，推动降低空置率仍然有一定的压力。

风险控制措施：应采取相应措施将该风险化解至最低。本项目应根据竞争情况进行差异化定位，从产业定位、客户定位等方面与周边办公楼进行错位，充分发挥深圳前海、粤港澳大湾区地区的政策优势，通过预招商签约部分入驻客户，提升本项目的产品品质及产业项目的运营服务能力，提升竞争力，减少市场风险。

（二）管理运营风险防范

项目需配备专业的具有较高管理水平、技术水平和丰富管理经验的人员，如果管理运营不善，将影响整体的发展。

风险控制措施：为了有效降低项目的管理运营的风险，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。

（三）外部协作条件风险防范

外部协作条件风险主要是供电、交通、排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

风险控制措施：项目的外部协作条件风险相对较低，近两年前海区域的市政建设力度不断加大，供电、交通、排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施基本完备，基本不会因外部协作条件而延误项目进度。

（四）财务风险防范

项目资金投入较大，建设总投资为 702,702 万元，土地获取费用为 204,142 万元。

经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.33 倍，最高 1.79 倍；当债券利率变动达 $\pm 15\%$ 情况下债券本息资金覆

盖倍数最低 1.53 倍，最高 1.61 倍；当收益变动达 $\pm 15\%$ 情况下债券本息资金覆盖倍数最低 1.33 倍，最高 1.79 倍。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

风险控制措施：项目在前期将进行充分的论证比选，确定合理的投资开发方案。做好项目使用预算，严格控制投资和保证工程质量和进度，遵循投入与产出相匹配、市场需求量与项目开发量相匹配的原则，合理安排开发资金。

在经营过程中努力提高服务质量，加强内部管理，开源节流。项目具备一定的财务风险，需经过精心策划经营或申请补贴，项目将可以收回成本，保证项目的正常运营。

（五）交付工期延误

风险分析：拖延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、项目业主的组织管理水平、资金到位情况等等。项目建设期每年的利息额较大，如果交付工期拖延，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。

风险控制措施：严格落实项目管理人，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，保证项目能按期交付。

（六）采购成本的增加

风险分析：本项目购置材料设备种类多、金额大，在项目实施过程中，供应方市场千变万化，因为各种原因可能导致采购成本的增加。

风险控制措施：在材料设备采购中，尽量采用批量采购模式以获取较高的商业折扣，并签订采购合同对价格进行锁定，确保能够控制采购成本。

（七）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，可能造成园区社会形象受影响，人员生命及财产安全受到危害，产业园治理机制不能顺利运行等，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法规的培训，管理单位要建立完善的突发事件应急制度、建立专业的应急救援队伍、配备完整的应急救援装备。做好监测、预测工作，及时收集各种信息，并对这种信息进行分析辨别，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、公共卫生和社会安全事件及其造成的损失。

第三节 结论性意见

综上所述，经核查，信达律师认为：

一、发行人具备发行地方政府专项债券的条件；本次发行的额度在前海合作区获得的 2025 年第二批新增地方政府专项债券限额以内；

二、本次发行已获得必要的批准；

三、项目实施单位具备从事本项目的主体资格；

四、本次发行的风险因素包括市场风险、管理运营风险、外部协作条件风险、财务风险、交付工期延误、采购成本的增加以及突发事件引发的经营风险。

本《法律意见书》一式二份，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 2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）—前海深港创新产业园（续发）法律意见书》之签署页）



负责人：

李 忠 李忠

经办律师：

石之恒 石之恒

赵雨吟 赵雨吟

2025 年 7 月 4 日