



2026 年深圳市政府专项债券（十八期）
深圳市前海深港科技创新生态谷一期（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) 本次发行的批准与额度	7
二、 本次发行的项目单位	8
(一) 项目单位基本情况	8
(二) 项目单位的主体资格	8
(三) 内部决策	10
三、 本次发行对应的投资项目	10
(一) 本项目概述	10
(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	11
四、 本次发行的中介机构及文件	13
(一) 永信瑞和与《财务评估咨询报告》	13
(二) 新世纪与《评级报告》	13
(三) 信达与《法律意见书》	13
五、 项目风险提示	14
(一) 政策风险及控制措施	14
(二) 市场风险及控制措施	15
(三) 成本风险及控制措施	16
(四) 运营风险及控制措施	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
市财政局	指	深圳市财政局，曾用名“深圳市财政委员会”
前海管理局	指	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
市监局	指	深圳市市场监督管理局
本次债券	指	2026 年深圳市政府专项债券（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）
本次发行	指	2026 年深圳市政府专项债券（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）的发行
前海产发集团、项目实施单位	指	深圳市前海产业发展集团有限公司（曾用名：深圳市前海服务集团有限公司、前海科创投控股有限公司、深圳市前海联合发展控股有限公司），即本项目的实施单位
本项目	指	深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）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（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）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（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）法律意见书》
永信瑞和	指	永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

《财务评估咨询报告》	指	《2026年深圳市政府专项债券（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《评级报告》		《2026年深圳市政府专项债券（十八期）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	《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》



中国深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518038

11, 12/F, Tai Ping Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, Shen Zhen, P. R. China

电话 (Tel): (0755) 88265288 传真 (Fax): (0755) 88265537

电子邮件 (E-mail): info@sundiallawfirm.com 网站 (Website): www.sundiallawfirm.com

2026 年深圳市政府专项债券（十八期） 深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发） 法律意见书

信达债字〔2026〕第 87 号

深圳市前海产业发展集团有限公司：

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性、合规性、真实性、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、项目单位、项目中中介机构已向本所律师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出判断。

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10,000万元。根据市财政局印发的通知，经市政府同意，下达前海合作区2026年新增地方政府专项债务限额。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，发行人具备本次债券发行的主体资格；本次债券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2026年新增地方政府专项债务限额以内。

二、本次发行的项目单位

根据《实施方案》，本项目建设责任主体及运营责任主体为前海产发集团。

（一）项目单位基本情况

根据项目实施单位的工商档案，项目实施单位于 2014 年 9 月 17 日在深圳市设立，设立当时为有限责任公司（法人独资），注册资本为 15,000 万元，股东为前海管理局。经过前海管理局对其历次增资后，截至本法律意见书出具日，项目实施单位注册资本为 616,900 万元。

根据前海产发集团提供的《营业执照》（统一社会信用代码为：914403003117679706）以及国家企业信用信息公示系统公开信息，截至本法律意见书出具日，前海产发集团的情况如下：

企业名称	深圳市前海产业发展集团有限公司
法定代表人	罗和平
注册资本	616,900 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
股东	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）

（二）项目单位的主体资格

根据前海产发集团的《营业执照》，并经信达律师查验国家企业信用信息公示系统，前海产发集团的经营范围为：“一般经营项目是：产业园区及基础设施的投资及运营；高新技术企业创新基地的投资及运营；高新技术企业的科技服务（含技术开发、

技术咨询、技术转让等)；高新技术企业孵化与创新服务；新兴产业投资与运营；科技成果转化服务；对未上市企业进行股权投资；开展股权投资和企业上市咨询业务(不得从事证券投资活动，不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务)；创业投资业务；受托管理创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问；受托资产管理、投资管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目)；投资兴办实业(具体项目另行申报)；会议及展览服务，文化活动策划；商务信息咨询；人事人才服务，人力资源管理咨询；物业租赁，物业管理；园区管理；数据统计服务；智慧城市运营(含通信基础设施和信息技术平台的建设、运营、维护)；增值电信业务。广告设计、代理；广告制作；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)。(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)；单位后勤管理服务；第一类医疗器械租赁；第一类医疗器械销售；健康咨询服务(不含诊疗服务)；图书管理服务；文化场馆管理服务；文化用品设备出租；组织文化艺术交流活动；体育健康服务；体育用品设备出租；体育用品及器材批发；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；体育用品及器材零售；体育场地设施工程施工；健身休闲活动。

(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)

动），许可经营项目是：互联网信息服务。（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）；第二类医疗器械租赁；第二类医疗器械销售；图书出租；医疗服务；消毒器械销售；药品零售；劳务派遣服务。（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，前海产发集团具备建设、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。

（三）内部决策

前海产发集团董事会已作出决议，同意前海产发集团梦工场南区（专项债名称“前海深港科技创新生态谷一期”）项目2026年发行地方政府专项债续发方案。

综上，信达律师认为：（1）项目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）项目单位依法有效存续；（3）项目单位内部决议通过发行地方政府专项债方案；（4）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）本项目概述

根据《实施方案》，本项目所在地块建设用地面积为20,975.2平方米，容积率为7.0，建筑覆盖率为65%，建筑限高180米；

项目规定计容建筑面积为 148,000 平方米，其中商业面积 8,000 平方米、研发办公（含物业管理用房）110,000 平方米、宿舍 20,000 平方米、公交首末站 3,000 平方米、市政设施 7,000 平方米（附建 220 千伏变电站）。其中附建变电站产权归供电部门，建成后按成本价整体移交供电部门；公交首末站产权归政府，建成后无偿无条件移交政府。

（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，本项目已取得主要工程批复文件如下：《不动产权证》（粤〔2023〕深圳市不动产权第 0506998 号）、《深圳市建设用地规划许可证》（深前海许 QH-2020-0001 号）、《深圳市建设工程规划许可证》（深前海建许字 QH-2023-0016 号）、《深圳市建设工程施工许可证》（深前海施许字 QH-2022-0081 号）、《深圳市社会投资项目备案证》（深自贸备案〔2023〕0027 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租金收入以及变电站出售收入，其中租金收入包括产业办公租金收入、会议中心租金收入、集中式商业体租金收入、人才宿舍租金收入以及停车位租金收入。

（四）项目融资与收益平衡

《实施方案》披露“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 1.88，专项债券本息资金覆盖率可达到 1.72，专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.51” “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 1.28，最高 1.73；当债券利率变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.49，最高 1.51，依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力”。

《财务评估咨询报告》披露“根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达 1.88 倍，专项债券本息资金覆盖率可达 1.72 倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达 1.51 倍” “根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 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、本次发行的中介机构及文件

（一）永信瑞和与《财务评估咨询报告》

永信瑞和就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。永信瑞和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《会计师事务所分所执业证书》。根据信达律师在中国证监会、财政部网站核查的信息，永信瑞和从事证券服务业务已进行备案，永信瑞和具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

（二）新世纪与《评级报告》

新世纪就本次发行出具了《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”。

新世纪评级现持有上海市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》。根据信达律所在中国证监会网站核查的信息，新世纪评级从事证券市场资信评级业务获得中国证监会核准批复，新世纪评级具备为本次发行进行信用评级的业务资格。

（三）信达与《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。

五、项目风险提示

根据《实施方案》，项目风险评估如下：

（一）政策风险及控制措施

政策风险是指由于国家或地方政府有关前海自贸区建设规划和科创产业规划的各种政策发生变化而给项目开展和投资者带来的损失。例如规划建议、产业政策和投资限制等。前海地处粤港澳大湾区的核心位置，国家及省市各层级都对其赋予了重大战略目标和政策支持。本项目是深圳首宗 M0 用地的产业项目，在项目建设中属于先驱；前海建设之初一直以金融产业为主导，科创产业未在前海形成良好的产业氛围，深圳市层面亦未给前海发展科创产业提供明确的方向指引。未来政策的出台和已有政策的调整可能会给本项目相关科创产业的发展带来一定的政策风险。

风险控制措施：针对因政策变化对本项目带来的风险，企业一方面需实时关注最新政策的颁布和实施，汇集各方信息，提炼出最佳方案，统一指挥调度，合理确定及调整项目发展的目标和相关科创产业的发展方向。加强对宏观政策分析研究，适时调整项目开发节奏。同时加强内部管理，降低运营成本，努力提高经营效率，形成项目的独特优势，增强抵御政策风险的能力。另一

方面可向政府申请引进重点科创产业资源的优惠政策，对科创及其上下游企业在人才、税收等方面给予优惠或政策支持。

（二）市场风险及控制措施

市场风险是指由于某种全局性的因素引起的项目投资收益的可能变动，这些因素来自项目外部，是无法控制与回避的。市场风险是本项目最大的风险之一，主要包括经济周期的风险、市场容量风险、产品价格以及竞争对手等方面的风险。目前，国内经济形势下行压力过大，在金融去杠杆、互联网泡沫等因素影响下，整体市场需求放缓；前海目前入市写字楼入驻率较低，周边配套没有成型，大型的企业机构都未入驻，办公氛围不够浓郁；此外，未来四年，随着前海合作区逐渐成熟，未来巨大的供应量将为本项目带来极大的市场挑战；同时，桂湾活力区未来体量的大幅增加亦会形成部分次要竞争；未来能否有足够的客群支撑项目的入驻率存在不确定性。

风险控制措施：全面收集、整理、分析和展现前海当前市场数据，支持管理决策，在项目初期做好充分的市场调查，洞察市场动向；项目建设前期，应当加强市场调研活动，可委托专业研究机构，对深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）的开发状况、宏观经济环境、政策环境等进行调查分析，并结合自身公司实力，对项目的产业结构、业态布局等进行仔细研究，以确定项目的市场定位和产品组合方案；项目经营期间，深入市场调研，加强招商宣传，灵活调整定价，创新盈利模式；在集中发展科创

产业的基础上，抓准项目本身特点，发挥项目优势，加强项目硬件和软件方面双重核心，提高项目吸引力。

（三）成本风险及控制措施

在项目实施过程中，供应方市场千变万化，因各种原因可能导致设备和材料等采购成本的增加。此外货币发行政策、银行信贷政策和汇率的波动存在不确定性。宏观经济环境的微小波动也有可能意味着投资者的投资风险加剧，由于经济形势的影响，人民币汇率的波动对成本的控制也会带来一定影响。

风险控制措施：一方面从源头控制，优化产品结构和设计方案，以市场需求为前提，控制投资规模，减少风险。另一方面实施全成本管控、全过程管控，将成本控制在预期上涨幅度内，消化人工、材料超预期上涨压力。

（四）运营风险及控制措施

运营风险是指项目在运营过程中，由于外部环境的复杂性和变动性以及项目设施主体对环境的认知能力和适应能力的有限性，而导致的运营失败或使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。由于本项目运营管理期限较长，因此，此阶段的风险相对较大。本项目运营风险主要包括：（1）自然灾害或重大疫情风险。项目临近海域，存在台风、海啸等自然灾害风险；（2）长期运营风险。主要指在几十年的运营期内，由于设备维护与更换、人工成本上升，导致日常运行成本上涨的风险；（3）变电站影响风险。本项目配套建设有 220Kv 变电站，由于市场上租户

和住户对变电站是否影响健康等问题存在担忧，可能会影响本项目的出租与定价；（4）重资产风险。本项目将成为项目公司第一个重资产项目，而重资产则可能会带来高负债风险、资金周转风险、房地产市场泡沫风险、回报率低回收期长等一系列风险和问题，需要公司正视和有效应对。

风险控制措施：项目避免运营风险的措施包括制定和完善各项管理制度，规范项目内部管理，建立健全项目内部财务管理，实现对经营流程各环节的优化和控制，提高项目管控水平，降低运营风险。建立自然灾害应急条例，对突发的自然灾害、疫情等准备有效的应对措施。针对变电站可能带来的影响，在提高运营水平的同时需要做好对变电站的实时安全评估和风险控制，杜绝安全隐患。针对重资产风险，公司需要提升内部处理重资产的能力和經驗，同时寻求通过资产证券化等手段弱化风险。

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；本次发行已获得必要的批准；本次发行的额度在前海合作区获得的 2026 年新增地方政府专项债务限额以内；
2. 项目单位具备从事本项目的主体资格；
3. 本次发行的风险因素包括政策风险、市场风险、成本风险及运营风险。

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 2026 年深圳市政府专项债券（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）法律意见书》之签署页）



负责人：

经办律师：

李 忠 李忠

石之恒 石之恒

赵雨吟 赵雨吟

2026 年 6 月 8 日