




廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于 2018 年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）

——2018 年深圳市政府专项债券（四期）的

法律意见书



中国 深圳 福田区 益田路 6001号 太平金融大厦12层

邮政编码：518017

电话(Tel.): (86755) 88265288

传真(Fax.): (86755) 88265537

目 录

释 义	1
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) 发行人及项目业主的主体资格	6
(二) 本次发行的批准与授权	6
(三) 本次发行的基本情况	7
(四) 本次发行的额度限制	7
二、 本次发行对应的投资项目业主	8
(一) 项目业主基本情况	8
(二) 项目业主重大历史沿革	8
(三) 项目业主实施本项目的主体资格	10
三、 本次发行对应的投资项目	11
(一) 项目概述	11
(二) 项目批复文件	12
(三) 项目公益性及收益性	13
(四) 项目预期偿债资金来源	14
(五) 项目融资与收益平衡	14
四、 本次发行的有关文件及中介机构	15
(一) 信息披露文件	15
(二) 信用评级机构及信用评级报告	15
(三) 发行人律师和本次发行的《法律意见书》	15
(四) 《自求平衡报告》	16
五、 项目风险提示	16
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险提示	16
(二) 影响项目收益的风险提示	17
(三) 风险分析	18
六、 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
区政府	指	深圳市坪山区人民政府
市财政委	指	深圳市财政委员会
区财政局	指	深圳市坪山区财政局
市监局	指	深圳市市场监督管理局
本项目	指	坪山高新区综合服务中心项目与坪山城投智园项目
高新区项目	指	坪山高新区综合服务中心项目
城投智园项目	指	坪山城投智园项目
本次债券	指	2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（四期）
本次发行	指	2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（四期）的发行
城投公司、项目业主	指	坪山高新区综合服务中心项目与坪山城投智园项目的项目业主，即深圳市坪山区城市建设投资有限公司
《信息披露文件》	指	本次发行的信息披露文件，即《2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（四期）信息披露文件》
《实施方案》	指	本次发行的实施方案，即《2018年坪山区产业园区专项债（一期）-2018年深圳市政府专项债券（四期）专项债券实施方案》
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	信达为发行人本次发行出具的《广东信达律师事务所关于2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（四期）的法律意见书》
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	由新世纪出具的《2018年深圳市坪山区坪山高新区综合服务中心项目与坪山城投智园项目专项债券（一期）——2018年深圳市政府专项债券（四期）信用评级报告》
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
《自求平衡报告》	指	由德勤深圳分所出具的《2018年深圳市坪山区产业园区专项债券(一期)——2018年深圳市政府专项债券(四期)项目收益与融资自求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〕61 号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的通知》
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》

广东信达律师事务所
关于2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）
——2018年深圳市政府专项债券（四期）的
法律意见书

信达债字[2018]第013号

致：深圳市坪山区财政局

根据区财政局与信达签订的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受区财政局的委托，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》、国函〔1988〕121号文、国办函〔2016〕88号文、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〔2018〕34号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕61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、项目业主及项目中介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华人民共和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。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） 发行人及项目业主的主体资格

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《广东省人民政府办公厅文件呈批表》（办文编号：财税 0591），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。

根据市财政委向区财政局印发的《深圳市财政委员会关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（深财预〔2018〕66 号），区政府取得了新增地方政府专项债务限额 20 亿元。本次发行将根据财预〔2016〕155 号文通过市政府统一发行并转贷给区政府。

根据《信息披露文件》、《实施方案》，本次发行对应的投资项目为坪山高新区综合服务中心项目与坪山城投智园项目，项目业主为城投公司。项目业主的主体资格参见本文“第二节 法律意见书正文”之“二、本次发行对应的投资项目业主”之“（三）项目业主实施本项目的主体资格”部分论述。

（二） 本次发行的批准与授权

1. 项目业主的内部决策

根据城投公司于 2018 年召开的领导班子会的会议记要（深坪城投纪〔2018〕48 号），城投公司同意作为本次债券的项目业主，向区财政局申请发行高新区综合服务中心项目与城投智园项目政府专项债券。

2. 区政府的批准

根据区财政局提供的《深圳市坪山区财政局关于 2018 年可试行发债的情况汇报》，本次债券已获得区政府的批准。

3. 市政府的批准

根据市财政委提供的市政府六届一百三十五次常务会议会议纪要，会议审议通过了《关于将地方政府债券发行规模纳入 2018 年本级第一次预算调整方案的请示》，本次债券已获得市政府常务会议的批准。

4. 省政府的批准

根据市财政委提供的《广东省人民政府办公厅文件呈批表》（办文编号：财税 0591），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了省政府的批准。

（三） 本次发行的基本情况

根据《信息披露文件》及《实施方案》，本次债券债券名称为 2018 年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）——2018 年深圳市政府专项债券（四期）；发行人为深圳市人民政府；本次债券共 1 期，计划发行面值总额 5 亿元；发行期限为 10 年。

（四） 本次发行的额度限制

根据《实施方案》，高新区项目及城投智园项目建设总投资为 28.61 亿元，其中 82.52% 为项目资本金 23.61 亿元，由实施方自筹；另 17.48% 的资金由发行专项债券来补充，发行债券金额为 5 亿元。

根据《财政部关于下达 2018 年分地区地方政府债务限额的通知》（财预〔2018〕59 号），2018 年，财政部核定深圳市新增政府债务限额 223 亿元，其中，一般债务限额 13 亿元，专项债务限额 210 亿元。

根据市财政委向区财政局印发的《深圳市财政委员会关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（深财预〔2018〕66 号）批准文件，区政府取得了 2018 年新增地方政府债务限额 20 亿元，其中一般债务限额 0 亿元，专项债务限额 20 亿元。

深圳市第六届人大常委会第二十七次会议于 2018 年 8 月 31 日召开，通过了

《深圳市人民代表大会常务委员会关于批准深圳市 2018 年本级第一次预算调整方案的决议》（深常办发〔2018〕30 号），市人大常委会提出市本级 2018 年第一次预算调整方案中增加举借债务 102.4 亿元，其中，专项债务 89.4 亿元，将本次债券额度 5 亿元已列入地方预算。

综上，信达律师认为，发行人具备本次发行的条件；本次发行已获得必要的批准与授权；本次发行额度已列入地方预算。

二、本次发行对应的投资项目业主

（一）项目业主基本情况

根据城投公司的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300699079014H）以及国家企业信用信息公示系统公开信息，城投公司的基本情况如下：

法定代表人	高晓兵
注册资本	742,015 万元
公司类型	有限责任公司(国有独资)
股东	深圳市坪山区国有资产监督管理委员会 100%
营业期限	2009 年 12 月 16 日 2029 年 12 月 16 日

根据国家企业信用信息公示系统公开信息，项目业主的 2017 年报已公示。

（二）项目业主重大历史沿革

根据项目业主的工商底档，项目业主的设立及重要事项变更情况如下：

（1）2009 年 12 月设立

项目业主前身为深圳市坪山新区投资有限公司，根据深圳市坪山新区管理委员会于 2009 年 11 月 23 作出的编号为深坪管复〔2009〕6 号《关于批准注册成立坪山新区投资有限公司的批复》，深圳市坪山新区投资有限公司成立于 2009 年 12 月 16 日，成立时的出资人为深圳市坪山新区发展和财政局，注册资本为 2 0,000 万元。设立时项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
------	-------	------

深圳市坪山新区发展和财政局	20,000 万元	100%
---------------	-----------	------

(2) 2010 年 2 月增资、更名

2010 年 2 月 23 日，根据《变更备案通知书》（（2010）第 2557227 号），项目业主的注册资本由 20,000 万元增加至为 180,000 万元，实缴注册资本为 540,00 万元；项目业主的企业名称变更为深圳市坪山新区城市建设投资有限公司。本次变更后项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
深圳市坪山新区发展和财政局	180,000 万元	100%

(3) 2011 年 8 月增资

2011 年 8 月 29 日，根据《变更（备案）通知书》（（2011）第 3797269 号），项目业主的注册资本由 180,000 万元增加至为 230,000 万元，实缴注册资本为 230,000 万元。本次变更后项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
深圳市坪山新区发展和财政局	230,000 万元	100%

(4) 2017 年 5 月更名

2017 年 5 月 24 日，根据《变更（备案）通知书》（21700360756 号），项目业主名称变更为深圳市坪山区城市建设投资有限公司。

(5) 2017 年 11 月股东变更

2017 年 11 月 1 日，根据《深圳市坪山新区发展和财政局关于明确发展和财政局机构分设相关事项的通知》、《深圳市坪山区财政局关于深圳市坪山区国有资产管理办公室履行出资人职责的声明》（深坪财〔2017〕579 号）、《深圳市坪山区国有资产监督管理办公室关于承接出资人职责的声明》（深坪国资办函〔2017〕3 号），项目业主的股东由深圳市坪山新区发展和财政局变更为深圳市坪山区国有资产监督管理办公室。本次变更后项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
深圳市坪山区国有资产监督管理办公室	230,000 万元	100%

（6）2018 年 7 月增资

2018 年 7 月 9 日，根据《变更（备案）通知书》（21801814486 号）项目业主的注册资本增加至 742,015 万元，实缴注册资本为 230,000 万元。本次变更后项目业主的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
深圳市坪山区国有资产监督管理委员会	742,015 万元	100%

根据项目业主提供的深圳市市场和质量监督管理委员会档案查询资料，项目业主以上变更均按规定办理了工商变更登记手续。

（三）项目业主实施本项目的主体资格

1. 经营范围

根据城投公司的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统公开信息，项目业主的经营范围为：土地综合开发、房地产开发、基础设施建设及产业经营、受托国有资产经营与管理、对外投资及兴办各类实业。

2. 主体资格

根据《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发改备案〔2018〕0021 号）、《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发改备案〔2017〕0192 号），高新区项目及城投智园项目均已获得深圳市坪山区发展和改革局备案，项目单位均为城投公司。

城投公司与深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局（以下简称“市规划国土委坪山管理局”）与签订了《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字〔2018〕9003 号），市规划国土委坪山管理局向城投公司转让高新区项目对应土地的土地使用权；根据深圳市规划国土局与连展科技（深圳）有限公司签订的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字〔2001〕7001 号）及其补充协议书，城投公司与连展科技（深圳）有限公司签订了《房地产收购协议书》，连展科技（深圳）有限公司向城投公司转让城投智园项目对应土地的土地使用权。城投公司正在办理相关的《不动产权证书》，城投公司取得高新区项目及城投智园项目对应土地的土地使用权没有法律障碍。

城投公司现拥有住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（深房开字〔2017〕393号），资质等级为四级，可从事房地产开发经营业务。

因此，城投公司具备开发经营高新区项目与城投智园项目的主体资格。

综上所述，信达律师认为：（1）项目业主是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主历史沿革合法合规，依法有效存续；（3）项目业主具备建设高新区项目与城投智园项目的主体资格。

三、 本次发行对应的投资项目

（一）项目概述

1. 高新区项目

根据《深圳市坪山高新区综合服务中心项目可行性研究报告》、《实施方案》、《深圳市社会投资项目备案证》等材料，高新区项目概况如下：

高新区项目建设地址位于深圳市坪山区马峦街道办事处瑞景路与文详路交汇处，用地面积约为 86777.68 m²，总建筑面积 119835 m²，其中会展中心 81890 m²，酒店 37945 m²，计容建筑面积 75826 m²，不计容建筑面积 44009 m²，主要为车库、设备机房、厨房、后勤用房等。高新区项目通过高标准建设坪山高新区综合服务中心项目，主要建设内容包括多功能展览、国际会议中心、配套研究中心、宴会厅、酒店等。

2. 城投智园项目

根据《关于深圳市坪山区城市建设投资有限公司拟建城投智园项目可行性研究报告》、《实施方案》、《深圳市社会投资项目备案证》等材料，城投智园项目概况如下：

城投智园项目建设地址位于深圳市坪山区兰景中路与兰竹东路交汇处，用地面积约为 26728.4 m²。为实现园区技术研发、产业融合、信息交流与服务一体化的定位，项目建成后将划分为三大板块：生产服务区、生活配套区、休闲健身区，

每个板块规划相应的产业功能区。本项目总建筑面积为 160369 m²，其中：计容建筑面积为 106913 m²，其中厂房 44382 m²，办公 44382 m²，配套区 18149 m²（包括宿舍 13442 m²，食堂 3207 m²，商业 1500 m²，其他配套 500 m²）。不计容建筑面积 53456 m²（主要为地下室）。容积率 4.0，停车位 1125 个。

（二）项目批复文件

1. 高新区项目

根据项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具日，高新区项目目前已取得的主要建设文件如下：

文件名称	发文主体	编号	主要内容
《深圳市社会投资项目备案证》	深圳市坪山区发展和改革委员会	深坪山发改备案〔2018〕0021 号	高新区项目的发改立项备案。
《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》	深圳市坪山区环境保护和水务局	备案号:BAPS201800361	高新区项目对环境的影响登记表已完成网上备案。
《深圳市建设用地规划许可证》	深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局	深规土许 PS-2018-0007 号	高新区项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。
《深圳市建设工程规划许可证》	深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局	深规土建许字 PS-2018-0010 号	高新区项目符合城市规划要求，准予建设。
《建筑工程施工许可证》	深圳市坪山区住房和建设局	工程编号：4403002018004501	高新区项目符合施工条件，准予施工

2. 城投智园项目

根据项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具日，城投智园项目目前已取得的主要建设文件如下：

文件名称	发文主体	编号	主要内容
《深圳市社会投资项目备案证》	深圳市坪山区发展和改革委员会	深坪山发改备案〔2017〕0192 号	城投智园项目的发改立项备案。

注：根据《实施方案》，城投智园项目预计 2018 年底开工建设，其他建设文件城投公司正在申请中。

（三）项目公益性及收益性

1. 公益性

根据《实施方案》，本项目具有以下公益性：

（1）符合深圳市的城市规划要求

高新区项目的建设旨在打造具有特色文化风情的会展中心及五星级酒店，将“深圳质量”、“深圳标准”贯穿发展全过程，以工匠精神和精益求精态度，高起点、高水准、高品质推进深圳东部中心的建设，符合《深圳市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》（以下简称深圳“十三五”）提出的实施东进战略要求。

城投智园项目的建设旨在打造成集新一代信息技术及智能制造的战略性新兴产业各个环节的研究创新平台，提供新产品、新工艺、关键装备、数据系统等多个关键环节的创新环境，符合深圳“十三五”提出的打造战略性新兴产业基地集聚区的要求。

因此，本次债券的两个项目均坚定贯彻了深圳“十三五”的相关规划要求，具有公益性。

（2）推动坪山区的综合发展

高新区项目通过高标准谋划布局坪山会展中心、会议中心、五星级酒店等商务功能载体，打造富有现代商业气息的地标性商务综合体，推动金融、现代物流、会展、信息服务、专业服务等生产性服务业跨越式发展，推动商贸、酒店等生活性服务业向精细化和高品质转变，有助于将坪山区建设成高水准、高品质的深圳东部中心。

城投智园项目拟将园区建设成为一个集新一代数字视听设备、新型电子元器件制造、新一代移动通讯与网络设备、集成电路装备制造、智能硬件、可穿戴设备、机器人产业聚集基地，项目建成后将带动本地区战略性新兴产业的发展，增强社会经济发展的基础动力，实现扩大核心产品自产化及国产化的战略目标。

因此，本次债券两个项目的建设对坪山区的综合发展具有重要意义。

2. 收益性

根据《实施方案》、《自求平衡报告》，本项目具有酒店收入、会展收入、租金收入所对应的充足、稳定现金流，具有一定收益性。

（四）项目预期偿债资金来源

根据《实施方案》，“项目利用自身运营产生的资金偿还到期债务”。

根据德勤深圳分所出具的《自求平衡报告》，本项目以酒店收入、会展收入、租金收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

（五）项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，“项目利用自身运营产生的资金偿还到期债务，且通过测算该项目产生的现金流足以覆盖债务本息，项目的债务资金覆盖率达到1.46，在建安成本、收入、运营成本等主要影响因素发生变动的情况下，资金覆盖率依然能通过压力测试，项目安全边际较高”。

德勤深圳分所出具的《自求平衡报告》认为，“本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率1.46倍”，且“本项目的专项债券还本付息以酒店收入、会展收入、租金收入等为基础，按照既定的客房单价、空置率、面积、租金单价、租金增长率、出租率及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求”。

综上所述，信达律师认为，本次发行对应的投资项目具有一定公益性和收益性；根据《实施方案》、《自求平衡报告》，本项目在“专项债券存续期内还本付息资金充足”，且“各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求”；符合财预〔2017〕89号文“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”以及“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”的相关规定。

四、 本次发行的有关文件及中介机构

（一） 信息披露文件

经核查，《信息披露文件》包含了相关名词释义、发行依据、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、项目情况、发行人情况、项目实施方情况、发行人资信状况、信息披露安排、投资者保护、本次政府专项债发行有关机构、备查文件等主要内容。

（二） 信用评级机构及信用评级报告

根据新世纪出具的《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》和中国证券监督管理委员会核发的编号为“ZPJ003”的《证券市场资信评级业务许可证》，新世纪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，具有为本次发行进行信用评级的业务资格。

（三） 发行人律师和本次发行的《法律意见书》

信达是在中华人民共和国合法注册的具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，现持有证号为“24403199310237277”的《律师事务所执业许可证》且 2017 年度考核合格。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》且均通过了 2017 年度年检。

经核查，信达为依法设立、有效存续，并取得相关执业资格的机构；相关经办律师持有合法有效的《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。

（四）《自求平衡报告》

德勤深圳分所就本次发行出具了《自求平衡报告》。《自求平衡报告》认为，“通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案”。

德勤深圳分所现持有市监局核发的统一社会信用代码为“914403000589780442”的《营业执照》和财政部核发的证书序号为“NO. 001778”的《会计师事务所执业证书》，德勤现持有财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书序号为“000483”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，德勤深圳分所为德勤的分支机构，德勤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，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《深圳市坪山高新区综合服务中心项目可行性研究报告》、《关于深圳市坪山区城市建设投资有限公司拟建城投智园项目可行性研究报告》、《实施方案》等资料，本项目存在的主要风险如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险提示

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。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. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的突发情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。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提示

1. 项目总投资和园区建设风险

本次坪山区会展中心及酒店、园区建设总投资的核算和园区区位的设置是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

2. 项目会展中心及酒店、园区招商引流风险

会展中心及酒店、园区的场地出租预测结果是整个项目建设设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。招商引流的饱和度与会展中心及酒店的经营服务情况、园区引进项目企业的生产经营情况以及园区服务水平和租金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. 会展中心及酒店收费水平、园区物业租金水平风险

会展中心及酒店收费水平、园区物业的租金水平和相应扶持政策直接影响招商引流的水平。优质企业对相关费用的经济承受能力，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，还取决于中心及园区其他相关服务能力和水平。合理的收费水平及灵活多样的中心及园区服务体系可以使建设项目达到最好的收益。所以费用水平直接影响项目招商引流的水平和项目的总体收益水平，是影响项目经营管理的一个重要风险因素。

4. 服务水平风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，企业及项目团队、个人对于中心及园区服务的要求也逐渐增高。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的客流，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响客流预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

5. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营收入主要为酒店及会展中心经营和园区公共服务领域，酒店及会展中心收入受经营情况影响，园区租金收入稳定但是收入相对滞后且不确定。

6. 利率波动风险

在本次债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（三）风险分析

《自求平衡报告》对本项目的风险进行了分析，“总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的资金保障程度较高；但招商引流的饱和度、未来物价上涨等受宏观经济及相关行业市场影响较大。若酒店经营收入、会展中心经营收入、智园出租收入暂时难以按原定计划全额实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求”。

综上，信达律师认为，上述风险不会对本次发行造成实质性影响；发行人不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。

六、 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；
- 2、 本次发行已获得必要的批准和授权；
- 3、 项目业主具备从事高新区项目及城投智园项目的主体资格；
- 4、 截至本《法律意见书》出具日，发行人不存在可能对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险。

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《关于 2018 年深圳市坪山区产业园区专项债券（一期）——
2018 年深圳市政府专项债券（四期）的法律意见书》之签署页）



负责人：

张炯

经办律师：

石之恒

魏绮雯



2018 年 9 月 17 日