




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（二期）

——2018 年深圳市政府专项债券（五期）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.....	9
三、 本次发行对应的投资项目及使用额度.....	10
(一) 项目概述.....	10
(二) 项目批复文件.....	11
(三) 项目公益性及收益性.....	12
(四) 项目与其偿债资金来源.....	13
(五) 项目融资与收益平衡.....	13
四、 本次发行的有关文件及中介机构.....	14
(一) 信息披露文件.....	14
(二) 信用评级机构及信用评级报告.....	14
(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》.....	15
五、 项目风险提示.....	15
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险提示.....	15
(二) 影响项目收益的风险提示.....	16
(三) 风险分析.....	17
六、 结论性意见.....	17

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	生物医药加速器二期项目与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目
生物医药加速器项目	指	深圳市坪山区生物医药企业加速器二期项目
新能源启动区项目	指	新能源（汽车）产业基地中部启动区项目
本次债券	指	2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（二期）——2018年深圳市政府专项债券（五期）
本次发行	指	2018年深圳市坪山区产业园区专项债券（二期）——2018年深圳市政府专项债券（五期）的发行
产服公司、项目业主	指	生物医药加速器二期项目与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目的项目业主，即深圳市坪山区产业投资服务有限公司
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（二期）——2018年深圳市政府专项债券（五期）的法律意见书》
《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（二期）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（二期）-2018年深圳市政府专项债券（五期）专项债券实施方案》
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年深圳市坪山区生物医药加速器项目与新能源启动区项目专项债券（二期）——2018年深圳市政府专项债券（五期）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，为德勤的分支机构
《自求平衡报告》	指	由德勤深圳分所出具的《2018年坪山区产业园区专项债（二期）——2018年深圳市政府专项债券（五期）专项债券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（二期）**
——**2018年深圳市政府专项债券（五期）**的
法律意见书

信达债字[2018]第014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生物医药加速器二期项目与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目，项目业主为产服公司。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）项目业主的经营范围及实施本项目的主体资格”部分论述，此处不赘述。

（二） 本次发行的批准与授权

1. 项目业主的内部决策

根据产服公司于 2018 年 8 月召开的产服公司办公会会议纪要（深坪产服纪〔2018〕18 号），产服公司同意启动生物医药企业加速器二期项目与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目的政府专项债券发行工作。

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》，本次债券名称为 2018 年深圳市坪山区产业园区专项债券（二期）——2018 年深圳市政府专项债券（五期）；发行人为深圳市人民政府；本次债券共 6 期，计划发行面值总额 65 亿元，其中 2018 年发行 15 年期记账式固定利率附息债，计划发行面值总额 15 亿元。

（四） 本次发行的额度限制

根据《实施方案》，本项目总体投资为 113.78 亿元，其中的 42.87% 为项目自有资金，其中实施方自筹 460,347.59 万元，运营产生的自有资金为 27,449.45 万元，另 57.13% 的资金由发行专项债券来补充，发行债券金额为 65 亿元。其中，2018 年度通过本次发行项目专项债券筹集资金 15 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 15 亿元列入地方预算。

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

根据产服公司的《营业执照》（统一社会信用代码为：91440300MA5DP37G8T）以及国家企业信用信息公示系统公开信息，产服公司的基本情况如下：

法定代表人	黄刚勇
注册资本	300,000 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	2016 年 11 月 14 日至无固定期限

根据项目业主的《营业执照》、《公司章程》及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，项目业主依法有效存续。

（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）2016 年 11 月设立

项目业主成立于 2016 年 11 月 14 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 300,000 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	300,000 万元	100%
---------------	------------	------

(2) 2017 年 11 月股东变更

2017 年 11 月 24 日，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委员会。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	300,000 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

根据产服公司的《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：产业地产开发；产业用房运营；产业技术服务；产业配套服务；对外投资；兴办实业。

2. 主体资格

(1) 生物医药加速器项目

根据《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发改备案〔2018〕0031 号），生物医药加速器项目已获得深圳市坪山区发展和改革局备案，项目单位为产服公司。

根据深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局与产服公司签订的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字〔2017〕9012 号）及《不动产权证书》（粤〔2018〕深圳市不动产权第 0077112 号），产服公司已取得生物医药加速器项目的项目用地 G13113-8014 地块的土地使用权。

(2) 新能源启动区项目

根据《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发改备案〔2018〕0090 号）、《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发改备案〔2018〕0091 号），新能源汽车新

型产业用房项目及创新性装配式产业用房项目已获得深圳市坪山区发展和改革局备案，项目单位均为产服公司。根据《深圳市坪山区产业用地建设和使用监管协议书》（深坪产监协〔2018〕1号），创新性装配式产业用房项目的项目用地为G14301-0111地块；根据《深圳市坪山区产业用地建设和使用监管协议书》（深坪产监协〔2018〕2号），创新性装配式产业用房项目的项目用地为G14301-0112地块；根据《实施方案》，新能源启动区项目的项目用地为G14301-0111地块和G14301-0112地块；因此，新能源汽车新型产业用房项目及创新性装配式产业用房项目与本次发行对应的项目之一新能源启动区项目为同一项目，新能源启动区项目的项目业主为产服公司。

根据深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局与产服公司签订的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字〔2018〕9008号）、《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字〔2018〕9009号），产服公司正在办理相关的《不动产权证书》，产服公司取得新能源启动区项目的项目用地G14301-0111地块和G14301-0112地块的土地使用权没有法律障碍。

根据《实施方案》，生物医药加速器项目与新能源启动区项目采用项目建设外包的形式投资进行，由产服公司具体实施。

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）项目业主具备实施生物医药加速器项目与新能源启动区项目的主体资格。

三、 本次发行对应的投资项目及使用额度

（一）项目概述

1. 生物医药加速器项目

根据《实施方案》、《深圳市社会投资项目备案证》等材料生物医药加速器项目概况如下：

生物医药加速器项目用地为G13113-8014地块，位于深圳市坪山区东北部，坪山国家生物产业基地内，用地性质为新型产业用地（M0）。生物医药加速器项

目分为四宗地块，四个地块之间有三条市政路隔离，整体拼合为长方形。生物医药加速器二期项目与生物医药加速器一期隔荣田河相望，并共同围合成生物产业基地的“产业核心”，聚力打造集聚生物医药领域优质资源，促进经济与社会发展，培育具有国际竞争力的企业和企业家而设立的高新技术成果转化基地。

生物医药加速器项目总用地面积为 106,033.72 平方米，其中总建设用地面积为 97,767.03 平方米，容积率为 5.0，计容总建筑面积为 488,828.00 平方米，属于大体量、专业性、单一产业孵化培育、加速发展的产业园。

2. 新能源启动区项目

根据《实施方案》、《深圳市社会投资项目备案证》等材料，新能源启动区项目概况如下：

新能源启动区项目用地为 G14301-0111 地块和 G14301-0112 地块，用地性质为新型产业用地（M0）。项目用地位于深圳市坪山区北部，具体位于坪山金沙社区与沙田社区，北侧为沈海高速，东临沙田整村统筹整备用地，南连坪山大道，紧邻轨道 14 号线（规划）沙田地铁站。启动区采用 EPC 工程开发方式，其中 G14301-0111 地块用于规划建设“北京理工大学电动车辆国家工程实验室”，G14301-0112 地块用于规划建设“创新型装配式产业用房”项目，打造集新能源汽车研发、办公、生产、产业服务平台、科技体验展示于一体的综合园区。

（二）项目批复文件

1. 生物医药加速器项目

根据项目业主提供的资料，截至本法律意见书出具日，生物医药加速器项目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局	深坪山发改备案（2018）0031 号	生物医药加速器项目的发改立项备案。
《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-2018-0013 号	生物医药加速器项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。

2. 新能源启动区项目

根据项目业主提供的资料，新能源启动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局	深坪山发改备案〔2018〕0090号	新能源汽车新型产业用房项目的发改立项备案。
《深圳市社会投资项目备案证》	深圳市坪山区发展和改革局	深坪山发改备案〔2018〕0091号	创新性装配式产业用房项目的发改立项备案。
《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-2018-0012号	G14301-0111地块项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。

（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

深圳是国家首批国家生物产业基地，生物医学工程、生物医药领域领跑全国，生物医药加速器二期项目的建设旨在打造“东部创新高地建设工程”，打造生物医药创新产业集群。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。

深圳市新能源汽车产业依托电子信息产业的强大优势和政府的大力扶持，自发展以来形成了较完整的产业链和产业集群。新能源（汽车）产业基地中部启动区项目的建设旨在打造成集新一代新能源技术及新能源汽车研发的战略性新兴产业各个环节的研究的创新环境，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

生物医药加速器二期项目通过高标准谋划布局坪山生物医药创新产业集群，

打造多功能、全方位配套的园区综合体，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。

新能源（汽车）产业基地中部启动区项目拟将园区建设成为新能源及新能源汽车产业聚集基地，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，具有公益性。

2. 收益性

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

（四）项目与其偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目“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》，“通过分期还本的方式，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 1.68，在建安成本、租金收入、利息等主要影响因素发生正常变动的情况下，资金覆盖率依然能通过压力测试，因此只要项目中控制好建安成本，提升租金收益，整个项目安全边际较高”。

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可达到 1.68 倍”且“本项目专项债券还本付息以租金收入为基础，按照既定的面积、租金单价、租金增长率、出租率及成本费用测算专项债券存续期间的各年现金净流量，

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“专项债券存续期间的各年现金净流量，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。

经核查，信达律师认为，新世纪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《自求平衡评价报告》。《自求平衡评价报告》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《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、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

本次坪山区各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. 项目园区招商引流风险

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. 园区物业租金水平风险

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。优质企业对租金的经济承受能力，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，还取决于园区其他相关服务能力和水平。合理的租金水平及灵活多样的园区服务体系可以使建设项目达到最好的收益。所以租金水平直接影响园区招商引流的水平和项目的总体收益水平，是影响园区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，企业对于园区的要求也逐渐增高。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。本项目经营风险主要为园区公共服务领域，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

在本政府专项债券存续期内，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，本项目预计租金收入对其拟使用的资金保障程度较高；但未来项目的实际租金单价、租金增长率、出租率等受宏观经济影响较大。若建成不动产未能按原定计划的租金单价、租金增长率和出租率取得全额收入，导致不能偿还到期债券本金，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、 项目业主具备从事生物医药加速器项目及新能源启动区项目的主体资格；

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。

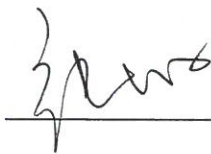
（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《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（二期）——2018 年深圳市政府专项债券（五期）的法律意见书》之签署页）

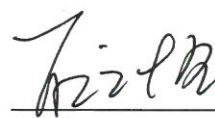


广东信达律师事务所

负责人：

张炯 

经办律师：

石之恒 

魏绮雯 

2018年9月17日