



海南法立信律师事务所  
HAINAN FARVISION LAW FIRM

关于

2025 年海南省人民政府非认证债券——

海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程

（五期）项目

之

法律意见书

海南法立信律师事务所

二零二五年九月

法律为本 立于诚信

地址：海口市国兴大道海南大厦主楼 18 楼 电话：(0898)66556888 邮箱：falixinyx @163.com



## 目 录

第一部分 引言 .....	1
一、释义 .....	1
二、前提与声明 .....	2
第二部分 正文 .....	4
一、本期债券概况 .....	4
二、本期债券对应项目基本情况 .....	4
三、本期债券对应项目审批情况 .....	6
四、本期债券对应项目收益与融资平衡情况 .....	8
五、本期债券发行的中介服务机构及相关文件 .....	1 1
六、本期债券的风险因素 .....	1 2
七、结论性意见 .....	1 3



海南法立信律师事务所  
关于  
2025 年海南省人民政府非认证债券——  
海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程  
(五期) 项目  
之  
法律意见书

致：海南文昌国际航天城投资开发有限责任公司

海南法立信律师事务所（以下简称“本所”）接受贵司的委托，就 2025 年海南省人民政府非认证债券所涉及的有关法律事务提供专项法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国土地管理法》《政府投资条例》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》《地方政府债务信息公开办法（试行）》《地方政府债券公开承销发行业务规程》《财政部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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》等有关法律、行政法规、部门规章及规范性文件的相关规定，遵循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。



## 第一部分 引言

### 一、释义

在本法律意见书内，除特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有下述含义：

本期债券	指	2025 年海南省人民政府非认证债券
本期债券对应项目	指	海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目
本期债券对应项目 主管单位	指	文昌国际航天城管理局
本期债券对应项目 业主单位	指	海南文昌国际航天城投资开发有限责任公司
本所	指	海南法立信律师事务所
本所律师	指	出具本法律意见书的经办律师
会计师事务所	指	深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）
《财务评价报告》	指	深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）出具的《2025 年海南省人民政府非认证债券财务评价报告》
《项目收益与融资 自求平衡方案》	指	《2025 年海南省人民政府非认证债券项目收益与融资自求平衡方案——海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目》
元、万元	指	人民币元、万元



## 二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的我国法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对投资项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 为出具本法律意见书，本所律师向本期债券对应项目业主单位提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了本期债券对应项目业主单位依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件、说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本期债券发行所涉及的有关问题向本期债券对应项目业主单位有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询后取得相关部门出具的证明文件。

3. 本期债券对应项目业主单位及会计师事务所均保证，其提供的所有资料、文件、说明的原件均是真实、准确、完整和有效的；所有复印件均与其原件相一致；所有原件或复印件上的签名及盖章均真实、合法且有效；并且，所有相关自然人均具有完全民事行为能力；相关工作人员口头介绍的情况均是真实、准确和完整的。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所向政府有关主管部门或其他有关机构进行了核查，该等政府有关主管部门或其他有关机构出具的证明文件或口头陈述亦构成本所出具本法律意见书的基础。

5. 本所律师仅就委托事项所涉及的法律问题进行核查，不对有关收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资评价、专项债券项目总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的



文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性和合法性做出任何明示或默示的保证或认可。

6. 本所律师同意将本法律意见书作为本期债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意本期债券对应项目业主单位部分或全部在上报文件中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供本期债券对应项目业主单位为本期债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。除本期债券对应项目业主单位外，任何第三方无权以任何形式或基于任何目的使用、引用及依赖本法律意见书的全部或部分内容。

7. 本所及本所律师不对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方使用、引用或依赖本法律意见书的情况，本期债券对应项目业主单位同意将保护本所及本所律师免受任何与向第三方披露本法律意见书（无论是否经过本所及本所律师同意）有关的第三方索赔或承担责任的影响，并补偿所产生的诉讼/仲裁费用及其他相关费用。



## 第二部分 正文

### 一、本期债券概况

根据《项目收益与融资自求平衡方案》，本期债券概况如下：

债券名称	2025年海南省人民政府非认证债券
债券对应项目名称	海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期） 项目
发行额度	4,500万元
债券期限	10年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付，最后一次利息随本金一起支付

### 二、本期债券对应项目基本情况

#### （一）项目概况

项目名称	海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期） 项目
项目业主单位	海南文昌国际航天城投资开发有限责任公司
项目主管单位	文昌国际航天城管理局
项目建设地点	海南省文昌国际航天城起步区
项目概算总投资	44,016.48万元
项目建设规模及内容	项目拟新建航天北八路、航天南五路、航天西六路共3条市政道路，道路总长2680.607m。项目建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气通信工程、绿化工程、照明工程等。项目建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气通信工程、绿化工程、照明工程等。
项目建设进度	项目已于2024年12月开工，预计竣工时间为2026年12月。



## （二）项目主管单位

根据本期债券对应项目相关的政府批复文件的内容，本期债券对应项目主管单位为文昌国际航天城管理局。

海南省人民政府令（第303号）载明：《文昌国际航天城管理局设立和运行管理规定（修订）》已经2021年11月29日七届海南省人民政府第90次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起实施。

《文昌国际航天城管理局设立和运行管理规定（修订）》第二条载明：航天城管理局作为园区履行相应行政管理和公共服务职责的法定机构，依法具有法人资格，实行市场化运作、企业化管理。第五条载明：航天城管理局依照法定程序，履行由省人民政府及其职能部门、文昌市人民政府及其职能部门下放或者委托的管理职责，具体负责园区规划、综合协调、开发建设、运营管理、产业发展、投资促进、制度创新、企业服务等。第六条载明：成立航天城平台公司，作为航天城开发建设和市场化投融资主体，依法依规承担航天城内资金融通、基础设施建设、园区运营管理等工作。航天城管理局代表省人民政府对平台公司履行出资人职责。

根据文昌国际航天城管理局提供的《统一社会信用代码证书》并结合国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

机构名称	文昌国际航天城管理局
机构性质	机关
机构地址	海南省文昌市滨湾路177号
负责人	曹树育
统一社会信用代码	11460000MB1B919282

## （三）项目业主单位

根据《文昌国际航天城管理局关于审批海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目可行性研究报告的批复》（文航天审批[2024]24





号)等批复文件内容,本期债券对应项目业主单位为海南文昌国际航天城投资开发有限责任公司。

根据海南文昌国际航天城投资开发有限责任公司提供的《营业执照》并结合国家企业信用信息公示系统的查询结果,其基本信息如下:

名称	海南文昌国际航天城投资开发有限责任公司
统一社会信用代码	91469005MA5TEJQN4X
类型	其他有限责任公司
法定代表人	张怀新
注册资本	人民币贰拾亿元整
成立日期	2019年11月4日
营业期限	2019年11月4日至无固定期限
住所	海南省文昌市文城镇滨湾路177号文昌国际航天城产业服务中心5楼B区
经营范围	从事海南文昌国际航天城项目的投资建设和运营管理,土地及航天相关房地产开发经营,市政基础设施建设投资、城市改造、供电供水,物业管理、项目投资管理、经营代理、仓储物流、贸易、环保、信息技术和企业管理咨询,技术进出口业务,科技项目、健康项目、旅游项目、文化产业项目的投资开发和经营管理,智慧交通系统投资、建设及运营。
登记机关	海南省市场监督管理局

### 三、本期债券对应项目审批情况

经核查,截至本法律意见书出具之日,与本期债券对应项目相关的政府批复文件如下:

#### 1. 可行性研究报告批复



2024年7月15日，文昌国际航天城管理局作出《文昌国际航天城管理局关于审批海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目可行性研究报告的批复》（文航天审批[2024]24号），载明：一、原则同意项目建设规模及内容：新建航天北八路、航天南五路、航天西六路共3条市政道路，道路总长2680.607m。（1）航天北八路全长1637.139m，采用沥青混凝土路面，厚度为63cm。道路红线宽度为20m，道路等级为支路，双向两车道。（2）航天南五路全长515.977m，采用沥青混凝土路面，厚度为63cm。道路红线宽度为20m，道路等级为支路，双向两车道。（3）航天西六路全长527.491m，采用沥青混凝土路面，厚度为63cm。道路红线宽度为20m，道路等级为支路，双向两车道。项目建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气通信工程、绿化工程、照明工程等。二、建设地点位于海南省文昌国际航天城起步区。三、项目招标方式：设计、监理及施工全部采取公开招标。四、原则同意可行性研究报告中提出的工程建设、节能节水、环境影响评价等方案。请据此批复文件按规定选择有相应资质的设计单位编制初步设计和概算文件，经评审后向我局申报审批。五、投资规模及资金来源。项目总投资为46840.09万元，其中工程费用11329.86万元，工程建设其他费用34475.50万元，预备费1034.73万元。项目资金来源为政府投资。六、其他事项请按照《海南省政府投资项目管理办法》（《琼府〔2019〕61号》）和《中国（海南）自由贸易试验区重点园区极简审批条例》等有关规定办理。七、本批复有效期二年。

## 2. 初步设计及概算批复

2024年12月9日，文昌国际航天城管理局作出《文昌国际航天城管理局关于审批海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目初步设计及概算的批复》（文航天审批[2024]30号），载明：原则同意该项目初步设计方案；项目总投资为44016.48万元，其中工程费用8321.33万元，工程建设其他费用35203.57万元，预备费491.58万元；项目资金来源为政府投资。



本所律师认为：本期债券对应项目已办理可行性研究报告、初步设计及概算的批复文件，后续仍需按规定完善其他项目工程报批报建手续，依法逐步推进项目整体开发建设工作。

#### 四、本期债券对应项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目资金筹措情况

根据《项目收益与融资自求平衡方案》及《财务评价报告》，本期债券对应项目累计资金筹措总额 44,129 万元，其中自筹资金 39,629 万元，通过发行专项债券筹集资金 4,500 万元（本期计划发行 10 年期境外债券 4,500 万元）。

##### （二）项目偿债收益来源情况

根据《项目收益与融资自求平衡方案》及《财务评价报告》，本期债券对应项目拟使用文昌国际航天城产业园区项目各子项目的部分经营性收入以及项目相关国有土地使用权出让收入作为偿债收益来源。

##### 1. 各子项目经营性收入

各子项目的经营性收入主要包括厂房租赁收入、共享图书馆及运动场租金收入、全民健身中心（小型体育综合体）租金收入、广告收入、科研楼出租收入、办公楼出租收入、产业孵化转化收入和停车位出租收入等。具体如下：

（1）文昌国际航天城科技创新公共平台二期-卫星研发中心项目：本项目建设完成之后，其生产厂房将进行租赁，以厂房租赁收入作为本项目偿债收益来源；

（2）文昌国际航天航空科教创新平台一期-共享图书馆及运动场等综合服务设施：本项目建设完成之后交由第三方机构进行运营，第三方机构的租赁期15年，最终合作模式以签署的相关合作协议为准，以其图书馆及运动场租金收入、图书馆及运动场向社会开放共享收入和其他收入（包括停车费收入、广告收入、运动场场地租赁收入等）作为本项目偿债收益来源；

（3）文昌国际航天航空科教创新平台-全民健身中心（小型体育综合体）项目：本项目建设完成之后交由第三方机构进行运营，第三方机构的租赁期20年，



最终合作模式以签署的相关合作协议为准，以全民健身中心租金收入和其他收入（包括停车费收入、赛事活动收入、广告牌收入等）作为本项目偿债收益来源；

（4）航天科创基地：本项目建设完成之后，以科研楼出租收入、办公楼出租收入、停车位出租收入和产业孵化转化收入等运营期收入作为本项目偿债收益来源；

（5）海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城火箭卫星产业集群-卫星能源系统制造中心：本项目建成后出租面积37,707.27平方米，以其租赁收入作为本项目偿债收益来源；

（6）海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城火箭卫星产业集群-卫星结构系统制造中心：本项目建成后出租面积28,285.14平方米，以其租赁收入作为本项目偿债收益来源。

## 2. 国有土地使用权出让收入

本期债券对应项目相关国有土地使用权出让收入的土地面积合计697.65亩，计划于2023年-2032年分年度出让。土地出让收入情况具体如下：

序号	宗地位置编号	面积 (亩)	预估出让净地价 (万元/亩)	预估总价 (万元)	土地性质	预计出让 年限
1	文昌国际航天城起步区 BM-C-0605	52.20	192.00	10,022	B2B1 商务混合 商业用地	2023-2032
2	文昌国际航天城起步区 BM-A-1102	100.50	88.00	8,844	A21 图书展览 用地	2023-2032
3	文昌国际航天城起步区 BM-B-0306	34.05	192.00	6,538	B29 其他商务 设施用地	2023-2032
4	文昌国际航天城起步区 BM-C-0611	31.80	88.00	2,798	A6 社会福利 用地	2024-2032
5	文昌国际航天城起步区 BM-C-0711	45.90	220.00	10,098	B2R2 商务混合 居住用地	2024-2032
6	文昌国际航天城起步区 BM-A-0204	21.30	192	4,090	B29 其他商务 设施用地	2027-2028
7	文昌国际航天城起步区 BM-A-0205	22.65	192	4,349	B29 其他商务 设施用地	2027-2028



序号	宗地位置编号	面积 (亩)	预估出让净地价 (万元/亩)	预估总价 (万元)	土地性质	预计出让 年限
8	文昌国际航天城起步区 BM-A-0209	57.30	100	5,730	B14 旅馆用地	2027-2028
9	文昌国际航天城起步区 BM-A-0406	5.85	214	1,252	B11B13 商业 混合餐饮用地	2027-2028
10	文昌国际航天城起步区 BM-A-0605	60.75	88	5,346	A35 科研用地	2027-2028
11	文昌国际航天城起步区 BM-A-0801	61.05	88	5,372	A35 科研用地	2027-2028
12	文昌国际航天城起步区 BM-A-0802	32.70	88	2,878	A35 科研用地	2027-2028
13	文昌国际航天城起步区 BM-A-0803	28.50	88	2,508	A35 科研用地	2027-2028
14	文昌国际航天城起步区 BM-A-0901	38.25	88	3,366	A35 科研用地	2027-2028
15	文昌国际航天城起步区 BM-A-0902	18.75	88	1,650	A35 科研用地	2027-2028
16	文昌国际航天城起步区 BM-A-0903	52.50	88	4,620	A35 科研用地	2027-2028
17	文昌国际航天城起步区 BM-A-1206	33.60	88	2,957	A35 科研用地	2027-2028
合计		697.65		82,418		

### (三) 项目收益与融资平衡情况

《财务评价报告》载明如下评估结论：基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营期收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



**本所律师认为：**根据《财务评价报告》的内容，本期债券对应项目具有稳定的偿债资金来源，可实现项目收益与融资自求平衡的要求。

## 五、本期债券发行的中介服务机构及相关文件

### （一）财务评价机构

#### 1. 基本情况

深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）目前持有深圳市市场监督管理局龙岗监管局核发的统一社会信用代码为91440300MA5GU032XP的《营业执照》与深圳市财政局核发的编号为47470375的《会计事务所执业证书》，系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的普通合伙企业暨会计事务所（普通合伙）。根据《营业执照》的记载并结合国家企业信用信息公示系统的查询结果，深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）的经营经营范围包括税务服务，财务咨询，从事会计师事务所业务，代理记账。

#### 2. 《财务评价报告》

深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）已出具《财务评价报告》并加盖公章。

**本所律师认为：**经本所律师适当核查，深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）具备为本期债券发行提供评价咨询服务的资格。

### （二）法律服务机构

#### 1. 基本情况

海南法立信律师事务所持有海南省司法厅核发的统一社会信用代码为31460000428201639X的《律师事务所执业许可证》，系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所。

#### 2. 法律意见书

本法律意见书已加盖本所公章并由两名执业律师签字，其均持有海南省司法厅核发的《律师执业证》。



本所律师认为：海南法立信律师事务所具备为本期债券发行提供法律服务的资格。

## 六、本期债券的风险因素

### （一）项目进度风险

本期债券对应项目建设还需依据法律、行政法规及其他规范性文件的要求进一步完成相关审批手续，审批进度将直接影响该项目后续的实施进度。此外，项目建设单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术水平等也将对项目进展情况产生一定影响。

### （二）项目收益风险

本期债券主要依赖文昌国际航天城产业园区项目各子项目的部分经营性收入以及项目相关国有土地使用权出让收入作为还本付息资金来源，但项目可能存在总投资核算不准确、预计项目收益测算不准确、项目相关国有土地出让情况预测不准确、预计融资成本测算不准确、土地出让价格波动、未来国内外经济形势变化等方面的风险，进而影响该项目投资收益的平衡。

### （三）流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等众多因素的影响，无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

### （四）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策与金融货币政策、国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性，将导致投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （五）法律、政策风险





在本期债券存续期间，若与对应项目密切相关的国家及地方现行的法律法规或者宏观经济调控政策等发生变化，将可能对文昌国际航天城产业园区项目各子项目经营性收入的收入水平、项目相关国有土地使用权的出让价格及其出让进度产生影响产生影响，从而影响债券募集资金的使用或债券本息偿付。

## 七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券对应项目已办理可行性研究报告、初步设计及概算的批复文件，后续仍需按规定完善其他项目工程报批报建手续，依法逐步推进项目整体开发建设工作；如对应项目需要取得其他批复文件方可实施及使用本期债券资金的，则需待完善相应审批手续后方可实施及使用；

（二）本期债券对应项目收益与融资自求平衡事项，业经深圳市睿林会计师事务所（普通合伙）评估，评估结果显示，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况；

（三）为本期债券发行提供专项服务的中介机构具有相应的主体资格及执业资质。

综上所述，本期债券发行具备合法性前提，后续仍需按规定办理债券发行的相关手续并将所募集的债券资金专项用于对应项目建设。

（以下无正文）





（本页无正文，为《海南法立信律师事务所关于2025年海南省人民政府非认证债券——  
海南自由贸易港重点园区文昌国际航天城园区路网工程（五期）项目之法律意见书》签章页）

海南法立信律师事务所

经办律师：邢悦

经办律师：许翠霞

2025年9月1日