

## 北京市金杜律师事务所

### 关于

### 上海大名城企业股份有限公司

### 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券

### 之

### 法律意见书

二〇二三年十月

## 目 录

一、本次债券发行的批准和授权 .....	6
二、本次债券发行的主体资格 .....	7
三、本次债券发行的实质条件 .....	8
四、本次债券发行的主要发行条款 .....	10
五、本次债券发行涉及的中介机构 .....	12
六、本次债券的债券受托管理人及债券受托管理协议 .....	20
七、债券持有人会议规则 .....	21
八、发行人信用情况核查 .....	22
九、发行人募集资金的运用 .....	22
十、发行人董事、监事、高级管理人员签署的书面确认意见 .....	23
十一、发行人房地产业务核查 .....	23
十二、律师认为需要发表的其他核查意见 .....	26
十三、发行人《募集说明书》法律风险的评级 .....	28
十四、本次债券发行的总体结论性意见 .....	29

**北京市金杜律师事务所**  
**关于上海大名城企业股份有限公司**  
**2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之**  
**法律意见书**

**致：上海大名城企业股份有限公司**

北京市金杜律师事务所(以下简称本所)受上海大名城企业股份有限公司(以下简称公司或发行人)委托,担任发行人 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(以下简称本次债券发行)的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国证券法》(以下简称《证券法》)、《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《债券发行管理办法》)、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》(以下简称《证券法律业务管理办法》)、《律师事务所证券法律业务执业规则(试行)》(以下简称《证券法律业务执业规则》)等中华人民共和国境内(以下简称中国境内,为本法律意见书之目的,不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区)现行有效的法律、行政法规、规章和规范性法律文件(以下简称法律法规)、中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行人本次债券发行事宜出具本法律意见书。

本所及经办律师依据上述法律法规、中国证监会的有关规定以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实,严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对发行人本次债券发行相关事项进行了充分的核查验证,保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整,对本次债券发行所发表的结论性意见合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担相应法律责任。

为出具本法律意见书,本所依据《证券法律业务管理办法》和《证券法律业务执业规则》等有关规定,编制和落实了查验计划,亲自收集证据材料,查阅了按规定需要查阅的文件以及本所认为必须查阅的其他文件。在发行人保证提供了本所为出具本法律意见书所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明,提供给本所的文件和材料(包括原始书面材料、副本材料、复印件材料、扫描资料、照片资料、截屏资料,无论该等资料是通过电子邮件、移动硬盘传输、项目工作网盘或开放内部文件系统访问权限等各互联网传输和接收等方式所获取的)是真实、准确、完整和有效的,并无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处,其所提供的副本材料、复印件材料、扫描资料、照片资料、截屏资料与

其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致的基础上，本所独立、客观、公正地遵循审慎性及重要性原则，合理、充分地运用了面谈、书面审查、实地调查、查询和函证、计算和复核等方式进行了查验，对有关事实进行了查证和确认。

本所按照《证券法律业务执业规则》的要求，独立、客观、公正地就业务事项是否与法律相关、是否应当履行法律专业人士特别注意义务作出了分析、判断。对需要履行法律专业人士特别注意义务的事项，本所拟定了履行义务的具体方式、手段和措施，并逐一落实；对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。本所对从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评估机构、公证机构等机构直接取得的文书，按照前述原则履行必要的注意义务后，作为出具法律意见的依据；对于不是从前述机构直接取得的文书，经核查和验证后作为出具法律意见的依据。本所对于从前述机构抄录、复制的材料，经相关机构确认，并按照前述原则履行必要的注意义务后，作为出具法律意见的依据；未取得相关机构确认的，对相关内容进行核查和验证后作为出具法律意见的依据。从不同来源获取的证据材料或者通过不同查验方式获取的证据材料，对同一事项所证明的结论不一致的，本所追加了必要的程序作进一步查证。

在本法律意见书中，本所仅就与发行人本次债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估及资信评级等非法律专业事项发表意见。本所仅根据现行有效的中国境内法律法规发表意见，并不根据任何中国境外法律发表意见。本所不对有关会计、审计、资产评估及资信评级等非法律专业事项及境外法律事项发表意见，在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告、资信评级报告及境外法律意见的某些数据和结论进行引述时，已履行了必要的注意义务，但该等引述并不视为本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所不具备核查和评价该等数据的适当资格。

本法律意见书仅供发行人为本次债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人申请本次债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并承担相应的法律责任。本所同意发行人在其为本次债券发行所制作的相关文件中自行引用或按照中国证监会的审核要求引用本法律意见书的相关内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本所有权对上述相关文件的内容进行再次审阅并确认。

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京市金杜律师事务所
----	---	------------

公司/发行人	指	上海大名城企业股份有限公司
主要子公司	指	发行人最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的控股子公司，具体包括名城地产（福建）有限公司和福州凯邦房地产开发有限公司
福州凯邦	指	福州凯邦房地产开发有限公司
本次债券发行	指	发行人 2023 年面向专业投资者公开发行总额不超过 9 亿元（含 9 亿元）的公司债券
本法律意见书	指	《北京市金杜律师事务所关于上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之法律意见书》
申万宏源/主承销商/受托管理人	指	申万宏源证券有限公司
审计机构/天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
近三年审计报告	指	天职国际就发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度的财务数据进行审计并分别出具的天职业字〔2021〕18725 号《审计报告》、天职业字〔2022〕20908 号《审计报告》、天职业字〔2023〕10136 号《审计报告》
近三年年度报告	指	发行人 2020 年年度报告、2021 年年度报告、2022 年年度报告
《募集说明书》	指	发行人为本次债券发行制作的《上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与申万宏源签署的《上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券发行制定的《上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	发行人现行有效的《上海大名城企业股份有限公司章程》
报告期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-6 月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（根据 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）
《债券发行管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021 修订）》
《受托管理人行准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则（2022 修订）》
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》
《适用指引第 1 号》	指	《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》
国办发〔2013〕17 号	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）
中国境内	指	中华人民共和国境内（为本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区及中国台湾地区）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
法律法规	指	法律、行政法规、规章及其他规范性文件
元	指	如无特殊说明，意指人民币元

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

## 一、 本次债券发行的批准和授权

### （一） 发行人董事会对本次债券发行的批准

2022 年 12 月 8 日，发行人召开第八届董事局第二十四次会议，审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》《关于公司公开发行公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权公司董事局或董事局授权人士全权办理公司公开发行公司债券相关事项的议案》等与本次债券发行相关的议案，同意发行人本次债券发行相关事宜。

### （二） 发行人股东大会对本次债券发行的批准

2022 年 12 月 26 日，发行人召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》《关于公司公开发行公司债券方

案的议案》《关于提请股东大会授权公司董事局或董事局授权人士全权办理公司公开发行公司债券相关事项的议案》等与本次债券发行相关的议案，批准发行人本次债券发行相关事宜，并同意授权董事局或董事局授权人士在股东大会审议通过的发行方案框架和原则下，全权办理本次债券发行的相关事项。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，发行人董事会、股东大会已作出批准本次债券发行的决议，该等决议的内容合法有效；本次债券发行已履行了现阶段必要的内部决策程序，尚需上交所审核通过，并履行中国证监会的发行注册程序。

## 二、 本次债券发行的主体资格

### （一） 发行人基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2019 年 1 月 23 日核发的《营业执照》和发行人现行有效的《公司章程》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，截至本法律意见书出具日，发行人的基本情况如下：

名称:	上海大名城企业股份有限公司
类型:	股份有限公司（中外合资、上市）
统一社会信用代码:	913100006073563962
住所:	上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区
法定代表人:	俞锦
注册资本:	247,532.5057 万元
成立日期:	1996 年 7 月 18 日
营业期限:	1996 年 7 月 18 日至不约定期限
经营范围:	房地产综合开发，建造、销售商品房；物业管理，物业租赁；公共基础设施开发与建设；建筑装饰安装工程；从事新能源科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，新能源汽车的销售；生产、加工、销售生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（限分支机构经营）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件；上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务；经营进出口业务。（涉及配额、许可证或国家专项管理的，应凭证经营或按国家有关规定另行报批）。（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）

## （二）发行人有效存续

根据发行人的《营业执照》《公司章程》、工商登记资料及发行人的说明，截至本法律意见书出具日，发行人依法设立、有效存续，不存在根据《公司法》等法律法规及《公司章程》规定需要终止的情形。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，发行人为依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在根据《公司法》等法律法规及《公司章程》规定需要终止的情形，具备实施本次债券发行的主体资格。

## 三、 本次债券发行的实质条件

发行人本次债券发行系面向专业投资者公开发行公司债券并上市交易，经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，发行人本次债券发行符合《证券法》《债券发行管理办法》等法律法规规定的实质条件，具体如下：

### （一） 发行人本次债券发行符合《证券法》规定的相关条件

1. 根据发行人《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》、近三年年度报告以及发行人的说明与承诺，截至本法律意见书出具日，发行人已按照《公司法》等法律法规和《公司章程》的规定设立了股东大会、董事局、监事会和高级管理人员组成的公司治理结构，并制定了相应公司治理制度；选举产生了董事、独立董事、监事、职工监事，聘任了总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，设置了适应自身发展需要的各职能部门。发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项的规定。

2. 根据《募集说明书》、近三年审计报告，发行人2020年度、2021年度、2022年度合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润分别为44,817.18万元、-41,234.47万元、17,095.83万元，发行人最近三年平均可分配利润为6,892.85万元。按照合理利率水平计算，发行人最近三年平均可分配利润预计足以支付本次债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项的规定。

3. 根据发行人本次债券发行的股东大会决议、《募集说明书》以及发行人的说明，本次债券发行所募集的资金用途为偿还公司债券，不存在用于弥补亏损和非生产性支出的情况；根据《债券持有人会议规则》及发行人的说明，改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议，符合《证券法》第十五条第二款的规定。



4. 根据《募集说明书》、近三年审计报告、近三年年度报告、2023 年半年度报告、《企业信用报告》、发行人前次发行的公司债券的受托管理事务报告、付息/兑付公告、募集资金使用凭证等相关资料以及发行人的说明，并经本所律师登录中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）、中国银行间市场交易商协会网站（<http://www.nafmii.org.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国债券信息网（<https://www.chinabond.com.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国货币网（<https://www.chinamoney.com.cn/chinese/index.html>）、上证债券信息网（<http://bond.sse.com.cn/>）、上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn/>）进行查询及访谈发行人财务总监，截至本法律意见书出具日，发行人符合《证券法》第十七条的规定，不存在以下情形：

（1）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；

（2）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途。

（二） 发行人本次债券发行符合《债券发行管理办法》规定的相关条件

1. 如本法律意见书“三、本次债券发行的实质条件/（一）发行人本次债券发行符合《证券法》规定的相关条件”所述，截至本法律意见书出具日，发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《债券发行管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

2. 如本法律意见书“三、本次债券发行的实质条件/（一）发行人本次债券发行符合《证券法》规定的相关条件”所述，发行人最近三年平均可分配利润为 6,892.85 万元，预计足以支付本次债券一年的利息，符合《债券发行管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

3. 根据《募集说明书》、近三年审计报告，发行人 2020 年末、2021 年末、2022 年末的资产负债率分别为 62.68%、67.15%和 63.29%，发行人报告期内资产负债率低于 70%，且较为稳定；发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-24.17 亿元、65.34 亿元、8.64 亿元。

根据发行人的说明，并经本所律师对发行人财务总监进行访谈：“发行人

2020 年经营活动产生的现金流净额大幅减少且为负的原因主要是，在去杠杆金融政策的影响下，发行人于 2018 年进行业务收缩，减少购置土地及房地产项目开发，导致发行人 2020 年销售收入大幅减少，经营活动产生的现金流入大幅减少；同时发行人基于业务发展需要，于 2020 年购置多项土地，2020 年土地出让金及房地产项目开发支出大幅增加，两项因素叠加导致发行人 2020 年经营活动产生的现金流量净额为负。发行人 2022 年经营活动产生的现金流量净额与 2021 年相比大幅减少系因发行人前期开发的房地产项目尚未转结，2022 年销售收入大幅减少所致。发行人报告期内现金流量波动较大主要系公司近年来调整经营战略，实施降杠杆、降负债、谨慎拿地及房地产行业预售性质所致，现金流量波动符合发行人业务特征及行业特点，发行人报告期内现金流量正常。”

综上，发行人报告期内具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《债券发行管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

4. 如本法律意见书“三、本次债券发行的实质条件/（一）发行人本次债券发行符合《证券法》规定的相关条件”所述，截至本法律意见书出具日，发行人不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实仍处于继续状态的情形，不存在《债券发行管理办法》第十五条第（一）项规定的情形。

5. 如本法律意见书“三、本次债券发行的实质条件/（一）发行人本次债券发行符合《证券法》规定的相关条件”所述，截至本法律意见书出具日，发行人不存在违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情形，不存在《债券发行管理办法》第十五条第（二）项规定的情形。

### （三） 发行人《公司章程》内容合法合规

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，发行人已依照《公司法》等法律法规制定《公司章程》，《公司章程》内容符合《公司法》等相关法律法规的规定。

综上所述，本所认为，截至本法律意见书出具日，发行人符合《证券法》《债券发行管理办法》规定的发行条件，不存在《证券法》《债券发行管理办法》规定的禁止发行的情形。

## 四、 本次债券的主要发行条款

根据审议通过本次债券发行的董事局决议、股东大会决议以及《募集说明

书》，发行人本次债券的主要发行条款如下：

1. 发行人全称：上海大名城企业股份有限公司。

2. 债券全称：上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

3. 发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），拟分期发行。

4. 债券期限：本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

5. 票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6. 债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

7. 发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

8. 发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

9. 承销方式：本次债券由主承销商以代销方式承销。

10. 付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11. 兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

12. 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

13. 增信措施：本次债券不设定增信措施。

14. 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

15. 信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项信用评级。

16. 募集资金用途：本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。

17. 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

18. 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

综上，本所认为，发行人本次债券的主要发行条款符合《债券发行管理办法》等相关法律法规的规定。

## 五、 本次债券发行涉及的中介机构

### （一） 主承销商

本次债券发行的主承销商为申万宏源。

申万宏源现持有上海市徐汇区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913100003244445565 的《营业执照》以及中国证监会颁发的《经营证券期货业务许可证》，申万宏源负责本次债券发行的签字人员刘秋燕、丁天硕均具有证券从业资格。

申万宏源已就其及其签字人员自 2020 年至说明出具日受到的行政处罚或监管措施情况及相应的整改措施作出了书面说明，具体内容如下：“

1. 2020 年 2 月申万宏源证券宁波分公司（以下简称“宁波分公司”）被中国人民银行宁波市中心支行行政处罚

2020 年 2 月 11 日，中国人民银行宁波市中心支行向宁波分公司出具了行政处罚决定书，主要内容为：宁波分公司未按照规定履行客户身份识别义务、保存交易记录，且情节严重，决定对宁波分公司处以 55 万元罚款。收到函件后，宁

波分公司积极按照监管要求进行整改，强化客户身份识别，规范交易记录保存，进一步完善反洗钱工作，并及时向当地人行上报了整改报告。

## 2. 2020 年 11 月申万宏源证券被上海证监局采取监管措施

2020 年 11 月 4 日，上海证监局向申万宏源证券出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决[2020]168 号），主要内容为：公司子公司上海申银万国证券研究所有限公司（以下简称“研究所”）开展发布证券研究报告业务，但未对研究所署名证券分析师刘洋在冠以公司名称的公众号上发布的某篇证券研究报告进行发布前的质量控制和合规审查，不符合《发布证券研究报告暂行规定》第十条的规定，违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》第六条的规定，采取责令改正措施的决定。收到函件后，研究所积极按照监管要求进行整改，强化发布研究报告业务内控管理，完善新媒体及互联网工具管理机制，切实避免类似事件再次发生。

3. 2021 年 3 月，申万宏源证券西部子公司库尔勒滨河路营业部被新疆证监局出具警示函。

2021 年 3 月 20 日，新疆证监局出具了《关于对申万宏源西部证券有限公司库尔勒滨河路证券营业部采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：营业部未采取有效措施严格规范员工执业行为，对营业部电脑使用情况监督失效，存在营业部员工使用营业部电脑替客户办理证券交易的情况。收到函件后，营业部对各业务条线工作进行了风险排查，加强全体员工合规培训，加强营业部现场客户用机管理及客户委托交易监控，切实防范发生类似事件。

## 4. 2021 年 4 月，申万宏源证券被重庆证监局出具警示函。

2021 年 4 月 14 日，重庆证监局出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：公司重庆分公司负责人王军在任职期间，存在在其他营利性机构兼职的行为，公司未及时处置王军的兼职行为并向重庆证监局报告，反映出公司内部控制不完善、合规管理不到位。前期公司已督促王军根据要求完成整改，近期公司组织对分支机构负责人兼职情况进行了梳理，未发现问题。公司将进一步细化完善相关规章制度，严格落实监管要求，加强干部兼职管理，切实防范发生类似事件。

5. 2021 年 6 月申万宏源证券盐城解放北路证券营业部被江苏证监局责令改正

2021年6月17日，江苏证监局向公司盐城解放北路证券营业部出具了《关于对盐城解放北路证券营业部采取责令改正行政监管措施的决定》。主要内容为：在检查中发现营业部：一是未将融资融券合同交付给客户，未按照相关规定开展融资融券业务；二是未定期对客户风险承受能力情况进行后续评估，多名客户风险测评过期，且营业部未能及时关注客户风险等级变化情况，也未能根据投资者和产品或者服务的信息变化情况，主动调整投资者分类、产品或者服务分级以及适当性匹配意见，并告知投资者。收到函件后，公司进一步强化分支机构管理和培训，督促分支机构完善内部控制制度和流程，加强系统前端控制，针对客户实际情况采取差异化的管控措施，持续强化投资者适当性管理，探索建立风险测评过期客户有序压缩的长效机制，切实防范发生类似事件。

#### 6. 2021年8月公司青岛海尔路营业部被青岛证监局责令改正

2021年8月5日，青岛证监局向青岛海尔路营业部出具了《关于对申万宏源证券有限公司海尔路证券营业部采取责令改正措施的决定》。主要内容为：一是存在营业部前经纪人的笔记本电脑通过你营业部无线网络进行证券交易委托的情形，上述证券交易委托涉及其名下多名客户，营业部对此未能及时发现并有效实施管控。二是营业部在为办理融资融券业务过程中，存在未填写签署日期及客户信用资金第三方存管业务协议签署、使用不当等情形。

整改情况：1、青岛海尔路营业部已于2018年7月取消无线网络，按照公司《网络系统管理办法》制度要求，加强电脑设备基础数据管理和维护，加强员工执业行为技术监测和处置，并加强从业人员合规培训和警示教育；2、进一步加强对外部人员的业务培训，严格规范业务操作流程，明确客户协议签字盖章要求；3、进一步加强合同版本管理，严格按照公司下发的通知和业务操作手册，及时启用新版协议、作废旧版协议，并按要求向青岛证监局报送整改报告。

#### 7. 2021年9月公司云南分公司被云南证监局出具警示函

2021年9月23日，云南证监局向云南分公司出具了《关于对申万宏源证券有限公司云南分公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：云南分公司在营销管理、人员管理、岗位设置、IB业务公示、合同管理、客户资料等六个方面存在不到位的情况。

整改情况：云南分公司已于2021年4月对分公司岗位设置和职责进行了全面梳理、调整，已严格按照要求落实IB业务公示，并对相关合同和现场开户客户资料进行了梳理和排查，进一步加强合同和客户资料管理；公司已于2021年8月对云南分公司负责人进行了强制离岗审计，分公司将按照云南证监局的要求

及时报备强制离岗审计报告。

#### 8. 2021 年 11 月申万宏源证券被上海证监局出具警示函

2021 年 11 月 24 日，上海证监局向公司出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：一是在个别私募资产管理计划运作过程中，在未事先取得投资者同意的情况下投资关联方承销的证券。二是未能将私募资产管理业务和其他业务进行有效隔离。三是存在对不同私募资产管理计划持有的同类资产采用不同估值方法的情形，且个别私募资产管理计划未严格遵守公允估值原则，估值方法不合理。此外，公司个别私募资产管理计划在相关债券已发生实质违约的情况下未及时调整估值，估值程序存在缺陷。

收到函件后，公司组织梳理了存量资管产品的投资范围和投资限制，进一步加强投资经理合规风控意识，督促投资经理严格按照产品合同约定进行投资，并完善现有投资管理系统，做好前端控制；严格履行信息隔离墙管理，加强员工职业道德教育和管理；通过聘请毕马威会计师事务所，完善相关资产产品估值方法。

#### 9. 2022 年 4 月申万宏源证券被上海证监局责令增加合规检查次数

2022 年 4 月 24 日，中国证监会上海监管局向申万宏源证券出具《关于对申万宏源证券有限公司采取责令增加合规检查次数措施的决定》，主要内容为：公司与蚂蚁财富（上海）金融信息服务有限公司合作开展线上投资顾问业务时，未独立开展适当性管理，未全面了解投资者情况，未获取客户的住址、职业、财务状况、投资经验、诚信记录等信息，相关信息系统运行不处于公司自身控制范围，未能本地保存客户信息、适当性管理以及相关服务记录等资料。

针对前述问题，公司已联系蚂蚁财富获取并保存所有存量客户的相关数据，终止与所有客户的服务协议，终止与蚂蚁财富的线上投资顾问业务合作，并积极配合蚂蚁财富做好线上投资顾问业务合作终止的善后工作。

#### 10. 2023 年 1 月公司南昌县澄湖北大道证券营业部被江西证监局出具警示函

2023 年 1 月 5 日，江西证监局对公司南昌县澄湖北大道证券营业部出具了《关于对申万宏源证券有限公司南昌县澄湖北大道证券营业部采取出具警示函措施的决定》，主要内容为：营业部原经纪人黄霞在营业部任职期间，存在违规操作客户证券账户的行为。

整改情况：分公司和营业部不断加强内部控制，组织开展典型案例教育，加

强合规检查，加强考核运用，强化岗位责任，切实避免类似事件发生。

#### 11. 2023 年 7 月公司吉林分公司被吉林证监局出具警示函

2023 年 7 月 19 日，吉林证监局向吉林分公司出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：一是分公司员工的个别手机号未纳入公司员工行为监测系统。二是分公司信息技术岗兼任柜台业务备岗，从事客户开户业务及双录复核工作。三是分公司柜台业务专用章由柜台岗一人使用及保管。四是分公司信息系统建设类型为 B 型，未对部分现场客户交易区进行视频监控。五是分公司证券经纪人档案中未记载后续执业培训情况、执业活动情况、客户投诉及处理情况、绩效考核等信息；证券经纪人“代理期限”公示有误。六是分公司投资顾问向部分客户提供投资建议的时间、内容、方式和依据等信息，未以书面或者电子文件形式予以记录留存。七是分公司对个别客户的投资者适当性管理不到位。吉林证监局决定对分公司采取出具警示函的监督管理措施。

整改情况：针对可以立行立改、即知即改的问题，吉林分公司已完成整改；对于无法马上整改的问题，公司已组织了相关部门召开专题讨论会，研究制订具体整改措施，并积极推进整改工作。同时，吉林分公司按照吉林证监局要求及时报送整改报告，并持续加强内部控制和基础管理，避免再次发生类似事件。

综上，申万宏源证券针对上述各项监管措施均已完成相关整改工作，不存在被限制债券承销业务资格的情形。上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍，未对申万宏源证券的日常经营构成重大影响，本次签字人员均不涉及上述事件，不影响其从业资格，上述事件的相关人员也均未参与本次债券的承销工作。”

根据申万宏源提供的前述资质及说明，并经本所律师登录中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、上海证监局（<http://www.csrc.gov.cn/shanghai/>）、中国证券业协会（<https://www.sac.net.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csre.gov.cn/shixinchaxun/>）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<https://cfws.samr.gov.cn/>）、百度（[www.baidu.com](http://www.baidu.com)）等网站查询，本所认为，上述事项不属于被证券监管机构限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，不会对本次债券发行构成实质性障碍，申万宏源及其签字人员具有参与本次债券发行的资格。

#### （二）审计机构



本次债券发行的审计机构为天职国际。

天职国际现持有北京市海淀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为911101085923425568的《营业执照》及北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，为在中国证监会备案的从事证券服务业务的会计师事务所。天职国际为本次债券发行出具审计报告的签字人员张坚、冯飞军、陈哲、郭海龙、陈豪均持有《中华人民共和国注册会计师证书》。

天职国际就其及其签字人员自2020年至说明出具日受到的行政处罚或监管措施情况以及相应的整改措施作出了书面说明，具体内容如下：“

1. 关于《中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书[2020]20号》

2020年，天职国际收到中国证监会福建监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师叶慧、李靖豪、陆俊采取出具警示函措施的决定》（[2020]20号），指出天职国际在执行恺英网络股份有限公司2017年和2018年财务报表审计项目时，违反了《上市公司信息披露管理办法》等有关证券法规的规定，中国证监会福建监管局对天职国际及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。2020年，天职国际已按要求整改完毕并形成了整改报告。

2. 关于《中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书[2020]65号》

2020年，天职国际收到中国证监会江苏监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师党小安、徐新毅、王楠采取出具警示函监管措施的决定》（[2020]65号），指出天职国际在执行扬州日兴生物科技股份有限公司首次公开发行股票并上市的财务报表审计及内部控制鉴证项目（以2016年至2018年为申报期）违反了《证券发行与承销管理办法》等的规定，中国证监会江苏监管局对天职国际及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。2020年，天职国际已整改完毕。

3. 关于《中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书[2020]161号》

2020年，天职国际收到中国证监会北京监管局出具的《关于对天职国际会

计师事务所（特殊普通合伙）及乔国刚、迟文洲、陈艳玲采取出具警示函措施的决定》（[2020]161号），指出天职国际在执行东方网力科技股份有限公司2018年及2019年年报审计项目时，违反了《上市公司信息披露管理办法》的规定，中国证监会北京监管局对天职国际及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。截至目前，天职国际及相关注册会计师已按照相关规定向中国证监会北京监管局提交书面报告。

#### 4. 关于《中国证券监督管理委员会辽宁监管局行政监管措施决定书[2021]2号》

2021年，天职国际收到中国证监会辽宁监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师汪娟、王巍采取监管谈话措施的决定》（[2021]2号），指出天职国际在执行沈阳机床股份有限公司2019年年报审计项目时，执业行为不符合《中国注册会计师执业准则》的有关要求，违反了《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会辽宁监管局对天职国际及签字注册会计师采取监管谈话的监督管理措施。截至目前，天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

#### 5. 关于《中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书[2021]59号》

2021年，天职国际收到中国证监会福建监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师王清峰、何航、邹昕采取监管谈话措施的决定》（[2021]59号），指出天职国际在执行龙洲集团股份有限公司2019年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会福建监管局对天职国际及注册会计师王清峰、何航和邹昕采取监管谈话的监督管理措施。天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

#### 6. 关于《中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书[2021]206号》

2021年，天职国际收到中国证监会上海监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周学民、张婧颖采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2021]206号），指出天职国际在执行上海北特科技股份有限公司2018年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会上海监管局对天职国际及注册会计师周学民、张婧颖采取出具警示函的行

政监管措施。天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

7. 关于《中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书[2023]14号》

2023 年，天职国际收到中国证监会深圳监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师黄琼、蔡东钰采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2023]14 号），指出天职国际在执行深圳丹邦科技股份有限公司 2018 年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会深圳监管局对天职国际及注册会计师黄琼、蔡东钰采取出具警示函的行政监管措施。天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

8. 关于《中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书[2023]20号》

2023 年，天职国际收到中国证监会广东监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、黎明、杨辉斌采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2023]20 号），指出天职国际在执行爱司凯科技股份有限公司 2020 年度、2021 年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会广东监管局对天职国际和黎明、杨辉斌采取出具警示函的行政监管措施。天职国际及相关注册会计师将按要求进行整改。

就上述事项我所对天职业字[2021]18725 号、天职业字[2022]20908 号和天职业字[2023]10136 号审计报告进行了专项复核，经办发行人业务的签字会计师及项目组成员从未参与过以上项目，上述项目的签字会计师以及项目组成员亦从未参与过发行人的审计工作。根据相关法律法规，上述事项未导致天职国际以及为发行人执行审计业务的签字会计师郭海龙、冯飞军、陈豪、张坚、陈哲的执业受限，对发行人本次公开发行 2023 年公司债券不构成影响。”

根据天职国际提供的前述资质及说明，并经本所律师登录中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、上海证监局（<http://www.csrc.gov.cn/shanghai/>）、中国证券业协会（<https://www.sac.net.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csre.gov.cn/shixinchaxun/>）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网

(<https://cfws.samr.gov.cn/>)、百度([www.baidu.com](http://www.baidu.com))等网站查询,本所认为,上述事项不属于被证券监管机构限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形,不会对本次债券发行构成实质性障碍,天职国际及其签字人员具有参与本次债券发行的资格。

### (三) 法律顾问

本所担任发行人本次债券发行的专项法律顾问。

本所现持有北京市司法局于2016年8月10日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为31110000E00017891P),具备作为本次债券发行的法律顾问的资格。本所经办律师谢元勋、赵璐均持有《律师执业证》。

自2020年1月1日至本法律意见书出具日,本所受到的行政处罚、监管措施及立案调查情况如下:

2022年3月25日,本所收到中国证监会《行政处罚决定书》。《行政处罚决定书》认定本所在乐视网2016年非公开发行股票项目中存在未勤勉尽责的情形。根据《证券法》的规定,对本所处以没收业务收入188,679元并处以377,358元罚款。

上述罚没款项已缴纳完毕。上述处罚不影响本所证券服务业务的开展,亦不影响本所及各分所持有的律师事务所执业资格及正常执业。

自2020年1月1日至本法律意见书出具日,除上述行政处罚外,本所不存在其他受到证券监督管理机构行政处罚或监管措施的情形,亦不存在其他被证券监管机构立案调查的情形。上述行政处罚事项不属于被证券监管机构限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形,不会对本次债券发行构成实质性障碍。本所具备作为本次债券发行的法律顾问的资格。

综上,截至本法律意见书出具日,本次债券发行的主承销商、审计机构、法律顾问及其签字人员具有参与本次债券发行的资格,不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动的情形。

## 六、 本次债券的债券受托管理人及债券受托管理协议

### (一) 债券受托管理人

根据发行人与申万宏源签署的《债券受托管理协议》，发行人聘请申万宏源为本次债券发行的债券受托管理人。

根据申万宏源的《营业执照》《经营证券期货业务许可证》以及发行人的说明，并经本所律师登录中国证券业协会网站、国家企业信用信息公示系统查询，申万宏源为中国证券业协会会员，且非本次债券发行的担保机构；申万宏源与发行人之间不存在依据企业会计准则相关规定构成重大影响的关联关系，具备《债券发行管理办法》《受托管理人行为准则》所规定的担任发行人本次债券发行债券受托管理人的资格。

## （二） 债券受托管理协议

经本所律师审阅发行人与申万宏源签署的《债券受托管理协议》，双方就受托管理事项、双方的权利义务、受托管理事务报告、利益冲突的风险防范机制、受托管理人的变更等核心内容进行了明确的约定，该等内容符合《债券发行管理办法》《受托管理人行为准则》《公开发行公司债券受托管理协议必备条款》的规定。

同时，《募集说明书》已披露了《债券受托管理协议》前述主要内容，并且载明投资者认购本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

综上，本所认为，申万宏源具备担任本次债券发行的债券受托管理人的资格，《债券受托管理协议》符合《债券发行管理办法》《受托管理人行为准则》等相关法律法规的规定。

## 七、 债券持有人会议规则

根据《募集说明书》《债券持有人会议规则》，发行人已就本次债券发行制定了《债券持有人会议规则》，该《债券持有人会议规则》对债券持有人会议的召开及表决程序、债券持有人的权利、义务等作出了明确的规定。同时，发行人已在《募集说明书》中对《债券持有人会议规则》的主要内容进行了披露，并且约定投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视为同意并接受《债券持有人会议规则》。

综上，本所认为，发行人与本次债券的受托管理人申万宏源已就本次债券制定《债券持有人会议规则》，《债券持有人会议规则》符合《债券管理办法》的相关规定。

## 八、 发行人信用情况核查

根据《募集说明书》《企业信用报告》及发行人出具的说明与承诺，并经本所律师登录中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、工业和信息化部网站（<http://www.miit.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会网站（<https://www.ndrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（<https://www.cbirc.gov.cn/cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中国盐业协会官网（<https://www.cnsalt.cn/>）、盐行业信用管理与公共服务平台（<http://yan.bcpcn.com/website/index.jsp>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn/>）、国家能源局网站（<http://www.nea.gov.cn/>）、商务部网站（<http://www.mofcom.gov.cn/>）、中国商务信用平台（<http://www.bcpcn.com/>）、自然资源部（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国政府采购网网站政府采购严重违法失信行为信息记录名单（<http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、农业农村部网站（<http://www.moa.gov.cn/>）、中国海关企业进出口信用信息公示平台（<http://credit.customs.gov.cn/>）、住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/since/punish>）、海关总署网站（<http://www.customs.gov.cn/>）、信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、上海市人民政府网站（<https://www.shanghai.gov.cn/>）、信用交通网站（<https://credit.mot.gov.cn/>）、人力资源和社会保障部网站（<http://www.mohrss.gov.cn/>）查询，截至本法律意见书出具日，发行人不存在被列为失信被执行人的情形。

## 九、 发行人募集资金的运用

### （一） 本次债券募集资金用途的合法合规性

根据《募集说明书》及发行人的说明，本次债券发行募集资金不超过9亿元（含9亿元），募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，符合《证券法》第十五条第二款的规定。

### （二） 公开发行公司债券募集资金用途核查

根据《募集说明书》、发行人公开披露的年度报告及发行人的说明，并经本所律师对发行人财务总监进行访谈，截至本法律意见书出具日，发行人公开发行

的公司债券募集资金使用情况具体如下：

债券简称	发行规模	募集资金到账净额 (万元)	募集资金用途	具体使用时间	使用金额 (万元)	用途
20 名城债	14.591 亿元	145,778.68	偿还及置换到期或回售的公司债券	2020.11	122,395.30	偿还及置换到期或回售的公司债券
				2020.11	23,510.00	

本次债券募集资金拟用于偿还的“20 名城债”发行规模为 14.591 亿元，2022 年 12 月投资者回售完成后，债券余额为 12.371 亿元。2023 年 9 月，发行人以自有资金对“20 名城债”实施债券购回（以下简称“本次购回债券”），购回债券本金 6.371 亿元，发行人已于 2023 年 9 月 25 日偿还本次购回债券的本金及其利息。截至本法律意见书出具日，“20 名城债”待偿还的债券余额为 6.00 亿元。

根据《审计报告》《募集说明书》、上述债券的受托管理事务报告以及发行人的说明，并经本所律师抽查部分募集资金使用凭证及访谈发行人的财务总监，本所认为，截至本法律意见书出具日，发行人公开发行公司债券募集资金用途与相关募集说明书约定的用途一致，不存在违反《证券法》第十五条规定的情形。

#### 十、 发行人董事、监事、高级管理人员签署的书面确认意见

根据发行人全体董事、监事和高级管理人员出具的书面确认意见，发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

根据《发行人监事会对募集说明书真实性、准确性、完整性的审核意见》，发行人全体监事承诺本次债券募集说明书原件、复印件及电子文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

#### 十一、 发行人房地产业务核查

##### （一）发行人属于住宅地产企业

根据《适用指引第 1 号》规定，住宅地产企业是指最近一年经审计的住宅类业务收入比重大于或等于 50%，或者没有某一类业务的营业收入比重大于或等于 50%，但住宅类业务的收入和利润均在所有业务中最高且占到营业收入和利润的 30%及以上的企业。

根据《募集说明书》、近三年审计报告、近三年年度报告以及发行人的说明，发行人最近一年（2022 年）经审计的住宅类业务收入比重大于 50%，发行人属于住宅地产企业。

## （二）发行人符合地产企业申报发行公司债券的基础范围

根据《适用指引第 1 号》规定，住宅地产企业申报发行公司债券，发行人应当资质良好、主体评级达到 AA 及以上、能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策，并符合下列条件之一：（1）境内外上市的住宅地产企业或作为境外上市住宅地产企业主要经营实体的境内子公司；（2）以住宅地产为主业的中央企业；（3）省级政府（含直辖市）、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所属的住宅地产企业；（4）中国房地产业协会排名前 100 名的其他民营非上市住宅地产企业。

根据发行人近三年审计报告、近三年年度报告以及发行人董事、监事、高级管理人员出具的承诺、发行人的说明与承诺，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）以及中华人民共和国自然资源部（<http://www.mnr.gov.cn>）、上海市规划和自然资源局（<http://ghzyj.sh.gov.cn/>）、甘肃省自然资源厅（<http://zrzy.gansu.gov.cn/>）、兰州市自然资源局（<http://zrzyj.lanzhou.gov.cn/>）、福建省自然资源厅（<http://zrzyt.fujian.gov.cn/>）、福州市自然资源和规划局（<http://zygh.fuzhou.gov.cn/>）等房地产开发项目所在地国土资源主管部门网站查询，报告期内发行人资质良好，不存在因违反国家房地产行业政策和市场调控政策方面的重大违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情形。

经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体长期信用等级为 AA+；同时，发行人为上交所上市的住宅地产企业，股票简称为大名城、大名城 B，股票代码为 600094、900940。

综上，发行人符合地产企业申报发行公司债券的基础范围。

## （三）发行人不存在不得发行公司债券的情形

根据《适用指引第 1 号》规定，存在以下情形的住宅地产企业不得发行公司债券：（1）报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经主管部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控



的热点城市存在哄抬地价等行为；（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。

1. 根据发行人提供的资料、发行人董事、监事、高级管理人员出具的承诺以及发行人的说明与承诺，并经本所律师核查，报告期内发行人不存在因“国办发〔2013〕17号”规定的闲置土地和炒地、捂盘惜售及哄抬房价方面的违法违规行而受到主管部门行政处罚的情形，相关核查过程及依据详见本所律师就本次债券发行出具的《北京市金杜律师事务所关于上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券涉及房地产业务之专项核查意见》。

2. 根据发行人提供的资料、发行人董事、监事、高级管理人员出具的承诺以及发行人的说明与承诺，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、企查查（<https://www.qcc.com/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）以及中华人民共和国自然资源部（<http://www.mnr.gov.cn>）、上海市规划和自然资源局（<http://ghzyj.sh.gov.cn/>）、甘肃省自然资源厅（<http://zrzy.gansu.gov.cn/>）、兰州市自然资源局（<http://zrzyj.lanzhou.gov.cn/>）、福建省自然资源厅（<http://zrzt.fujian.gov.cn/>）、福州市自然资源和规划局（<http://zygh.fuzhou.gov.cn/>）等房地产开发项目所在地国土资源主管部门网站查询，报告期内发行人不存在因房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在哄抬地价等行为而受到主管部门行政处罚的情形。

3. 根据《募集说明书》、发行人提供的资料、发行人董事、监事、高级管理人员出具的承诺以及发行人的说明与承诺，并经本所律师登录信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会政府信息公开网站（[http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101971/zfxxgk\\_zdgk.shtml](http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101971/zfxxgk_zdgk.shtml)）、中国证监会上海监管局网站（[www.csrc.gov.cn/shanghai/index.shtml](http://www.csrc.gov.cn/shanghai/index.shtml)）、深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查询，发行人不存在前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。

综上所述，本所认为，发行人不存在《适用指引第 1 号》规定的住宅地产企业不得发行公司债券的情形。

#### （四）发行人属于综合指标评价“正常类”住宅地产企业

1. 根据《适用指引第 1 号》规定，对符合基础范围要求的住宅地产企业，根据下述综合指标，将其划分为正常类、关注类和风险类。触发两项指标划分为关

注类，触发三项指标以上（含三项）划分为风险类，其余划分为正常类。住宅地产企业综合指标如下：（1）最近一年末总资产小于 200 亿；（2）最近一年度营业收入小于 30 亿；（3）最近一年度扣除非经常性损益后净利润为负；（4）最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 65%；（5）房地产业务非一、二线城市占比超过 50%。其中，扣除预收款后的资产负债率=（总负债-预收账款）/总资产；房地产业务非一、二线城市占比=最近一年末涉及非一、二线城市房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额/最近一年末涉及房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额。

根据发行人近三年年度报告、近三年审计报告、发行人房地产业务的存货、投资性房地产等财务数据以及发行人的说明，并经本所律师对发行人财务总监进行访谈，发行人 2022 年末总资产为 346.29 亿元；2022 年度营业收入为 73.61 亿元；2022 年度扣除非经常性损益后净利润为 0.99 亿元；2022 年末扣除预收款（包括合同负债）后的资产负债率为 29.52%，低于 65%；发行人房地产业务非一、二线城市占比低于 50%。

综上，发行人未触发上述《适用指引第 1 号》规定的各项指标，发行人属于综合指标评价“正常类”住宅地产企业。

2. 根据发行人董事、监事、高级管理人员出具的承诺、发行人的说明与承诺，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、企查查（<https://www.qcc.com/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（<http://www.mnr.gov.cn>）及房地产开发项目所在地国土资源主管部门网站、中华人民共和国住房和城乡建设部（<https://www.mohurd.gov.cn/>）及房地产开发项目所在地住房和城乡建设主管部门网站查询，报告期内发行人不存在因扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为受到政府主管部门处罚的情形。

综上所述，截至本法律意见书出具日，发行人具备《适用指引第 1 号》规定的住宅地产企业发行公司债券的条件。

## 十二、 律师认为需要发表的其他核查意见

### （一） 为购房客户提供按揭担保

根据发行人提供的资料与说明，并经本所律师对发行人财务总监进行访谈，发行人部分商品房销售采用“按揭”方式，根据行业惯例，由发行人为购房客户

向银行提供连带责任保证担保，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人为购房客户购房按揭贷款提供的阶段性担保金额为 154.06 亿元。在担保期间内，如购房者不能按时偿还银行按揭贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务时，发行人有代为偿还银行按揭贷款、承担一定经济损失的风险。

## （二）有息负债情况

根据发行人 2023 年半年度报告及发行人的说明，并经本所律师对发行人财务总监进行访谈，截至报告期末，发行人资产总额 325.98 亿元、负债总额 195.98 亿元，资产负债率为 60.12%；有息负债中，短期借款 0 亿元、其他应付款 3.74 亿元、一年内到期的非流动负债 27.63 亿元、长期借款 22.03 亿元，前述有息负债合计 53.40 亿元，与发行人负债总额比例为 27.25%，与发行人资产总额的比例为 16.38%。

根据近三年审计报告及发行人的说明，报告期各期末，发行人合并财务报表口径资产负债率分别为 62.68%、67.15%、63.29%和 60.12%，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年末资产负债率相对稳定并呈现下降趋势。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

## （三）董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违纪违法处理

根据发行人董事、监事、高级管理人员出具的说明与承诺、无犯罪记录证明，并经本所律师登录中国市场监督管理行政处罚文书网（<https://cfws.samr.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csre.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）进行查询，截至本法律意见书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法处理的情形。

## （四）诉讼、仲裁

根据发行人提供的资料以及发行人的说明与承诺，并经国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）进行查询，截至本法律意见书出具日，发行人及其主要子公司不存在尚未了结的涉案金额超过发行人最近一年经审计净资产 5%以上的重大诉讼或重大仲裁。

## （五）行政处罚

根据发行人及其部分控股子公司主管部门出具的合规证明以及发行人的说明与承诺，并经本所律师登录中国市场监督管理行政处罚文书网（<https://cfws.samr.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）进行查询，发行人及其主要子公司报告期内受到罚款金额在 1 万元以上的行政处罚共计 3 项，具体情况详见本法律意见书附件。

根据发行人提供的行政处罚决定书、罚款缴纳凭证等资料及发行人的说明，并经本所律师对发行人财务总监进行访谈，发行人及其主要子公司受到上述行政处罚后，及时足额缴纳罚款，并积极进行整改。上述罚款金额较小，占发行人资产、收入、利润的比例较低，且上述违法行为未造成重大不利后果，未对发行人及其主要子公司的正常生产经营造成重大不利影响。

综上，本所认为，发行人及其主要子公司上述行政处罚不构成本次债券发行的实质性法律障碍。

## （六）关于《募集说明书》审计机构声明缺少一名会计师签字的核查意见

经核查，本次债券《募集说明书》审计机构声明缺少一名会计师签字。天职国际对发行人 2020 年度财务数据进行审计并于 2021 年 4 月出具了“天职业字[2021]18725 号”标准无保留意见的审计报告（以下简称“2020 年度审计报告”）。根据天职国际出具的《关于承担审计业务签字注册会计师离职的声明》：“天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 4 月出具的‘天职业字[2021]18725 号《审计报告》’签字注册会计师陈哲已经离职，故上海大名城企业股份有限公司本次公开发行公司债券申请文件的审计机构声明中陈哲未签字”。上述情况未影响发行人 2020 年度审计报告的有效性，对本次债券发行不构成实质性障碍。

## 十三、 发行人《募集说明书》法律风险的评价

本所律师审阅了《募集说明书》，《募集说明书》包含了《债券发行管理办法》《上交所上市规则》等相关法律法规所要求披露的主要事项，发行人与投资者的争议解决机制符合相关法律法规的规定，符合《债券发行管理办法》《适用指引第 1 号》的相关编制要求。

经本所律师审慎审阅《募集说明书》，本所律师确认《募集说明书》与本所出具的本法律意见书不存在矛盾，《募集说明书》中引用的本法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《债券发行管理办法》的相关规定。

#### **十四、 本次债券发行的总体结论性意见**

综上所述，本所认为，截至本法律意见书出具日，本次债券发行已履行了现阶段必要的内部决策程序；发行人符合《证券法》《债券管理办法》规定的发行条件；本次债券发行的相关中介机构及签字人员具有参与本次债券发行的资格；《募集说明书》《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》符合《债券发行管理办法》的相关规定；本次债券发行尚需获得上交所审核通过并履行中国证监会的发行注册程序。

本法律意见书正本一式四份。

（以下无正文，下接签字盖章页）

(本页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于上海大名城企业股份有限公司  
2023 年公开发行公司债券之法律意见书》之签字盖章页)



经办律师： 谢元勋

谢元勋

赵璐

赵璐

单位负责人： 王玲

王玲

二〇二三年十月十一日

附件：发行人及其主要子公司报告期内行政处罚情况

序号	公司名称	处罚机关	处罚日期	处罚决定书文号	处罚事由	金额 (万元)
1	福州凯邦	福州市市场监督管理局	2022.1.30	榕市监支罚字〔2022〕1-6号	发布虚假广告	4.50
2	福州凯邦	福州市城市管理委员会	2020.8.18	榕综执罚决字〔2020〕7第0001865号	施工时未按规定采取有效防尘降尘措施	3.00
3	福州凯邦	福州市城乡建设局	2023.1.20	榕建筑罚字〔2022〕22号	“凯邦公馆”工程未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工建设	8.90

执业机构 **北京市金杜律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11101200610612986**

法律职业资格 **A20031101080374**  
或律师资格证号

发证机关 **北京市司法局**

发证日期 **2022** 年 **10** 月 **13** 日

律师年度考核备案

考核年度	<b>二〇二二至二〇二三年度</b>
考核结果	<b>称 职</b>
备案机关	
备案日期	<b>2022年6月-2023年5月</b>



持证人 **谢元勋**

性 别 **男**

身份证号 **330206197810202032**

律师年度考核备案

考核年度	<b>二〇二二至二〇二三年度</b>
考核结果	<b>称 职</b>
备案机关	<b>北京市朝阳区司法局</b>
备案日期	<b>2023年6月-2024年5月</b>



执业机构 北京市金杜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201611646120

法律职业资格  
或律师资格证号 A20091201091092

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年06月04日



持证人 赵璐

性别 女

身份证号 130702198808160928

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年6月-2024年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	北京市金杜律师事务所
备案日期	

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000E00017891P

北京市金杜

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并  
执业。



发证机关:

北京市司法局

发证日期:

2016 年 08 月 10 日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

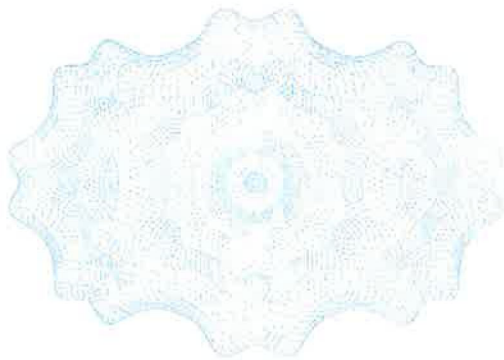
统一社会信用代码: 31110000E00017891P

北京市金杜律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

业务专用



发证机关: 北京市司法局

发证日期:

2023 年

05 月

09 日





律师事务所登记事项（一）

名称	北京市金杜律师事务所
住所	北京市朝阳区东三环中路1号1幢环球金融中心办公楼东楼17-18层
负责人	王玲
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	4653万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【1993】43号
批准日期	1993-05-05

律师事务所年度考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区司法局
考核日期	2023年6月2024年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



