

北京市大嘉律师事务所
关于京能置业股份有限公司发行
2025 年度第二期中期票据
之

法律意见书



北京市大嘉律师事务所
北京市朝阳区吉庆里 14 号楼佳汇国际中心 A 座 408、409
电话：010-65511122 邮编：100020



目 录

释 义	1
一、关于发行人的主体资格.....	5
(一) 发行人具有独立法人资格.....	5
(二) 发行人为非金融企业.....	6
(三) 发行人为交易商协会会员.....	6
(四) 发行人的历史沿革.....	6
(五) 发行人股权结构.....	10
(六) 发行人存续的合法性.....	11
二、关于本次发行的批准和授权.....	11
(一) 发行人董事会审议通过本次发行的决议.....	11
(二) 发行人股东大会已经按照法定程序审议通过发行本次债券的决议	11
(三) 本次债券发行已在交易商协会注册	12
三、本次发行的有关文件及机构.....	12
(一) 本次发行的募集说明书.....	12
(二) 本次发行的法律意见书及法律服务机构	13
(三) 本次发行的审计报告及审计机构	14
(四) 本次发行的主承销商	15
四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险.....	15
(一) 本次发行金额.....	15
(二) 本次发行募集资金的用途.....	15
(三) 发行人的治理情况.....	24
(四) 发行人的业务运营情况.....	30
(五) 重大行政处罚.....	38
(六) 资产受限情况.....	38
(七) 或有事项.....	39
(八) 重大资产重组情况.....	42
(九) 信用增进情况.....	42
(十) 存续债券情况.....	45
(十一) 最新拿地情况及土地储备情况	45
五、投资人保护机制	46
(一) 持有人会议机制.....	46
(二) 主动债务管理.....	46
(五) 违约、风险情形及处置	46
六、结论性意见	47

释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

公司/发行人/京能置业	指	京能置业股份有限公司
京西房地产公司	指	北京京能京西房地产开发有限公司
本法律意见	指	关于京能置业股份有限公司发行 2025 年度第二期中期票据之法律意见书
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本次中期票据/本次债券	指	京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
本次发行	指	本次中期票据的发行行为
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
本所	指	北京市大嘉律师事务所
本所律师	指	北京市大嘉律师事务所律师
《募集说明书》	指	《京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书》
《公司章程》	指	现行有效的《京能置业股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》 (人民银行令〔2008〕第 1 号)
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》(中国银行间市场交易商协会公告〔2021〕9 号)
《注册工作规程》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》 (中市协发〔2020〕42 号)
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》(中国银行间市场交易商协会公告〔2008〕第 2 号)

《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》（中国银行间市场交易商协会公告〔2020〕13号）
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（中国银行间市场交易商协会发〔2023〕18号）
自律规则	指	交易商协会制定的《注册工作规程》《募集说明书指引》《中介服务规则》《信息披露规则》等相关行业自律规则
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）
法律、法规、规范性文件	指	中华人民共和国（为本法律意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）适用的法律、法规、规范性文件
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
最近三年及一期/报告期	指	2022年-2024年及2025年1-3月

注：本法律意见书中所引用的财务数据，如无特别说明，指合并报表口径的财务数据；部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

北京市大嘉律师事务所
关于京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据之
法律意见书

致：京能置业股份有限公司

本所根据与发行人签署的《专项法律服务协议》，接受发行人委托，担任其发行 2025 年度第二期中期票据的专项法律顾问。

本所律师依据《公司法》、中国人民银行发布的《管理办法》和交易商协会发布的《业务指引》《注册工作规程》《信息披露规则》《中介服务规则》《募集说明书指引》《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具违约及风险处置指南》《非金融企业债务融资工具募集说明书投资人保护机制示范文本》及其他相关法律、法规、规章、规范性文件，按照交易商协会规则指引以及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。

本所律师系依据本法律意见书出具日以前已经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，本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分、合理的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

在前述核查验证过程中，本所律师得到发行人如下保证：

发行人向本所提供的了本所出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无任何隐瞒、虚假或重大遗漏之处，其中提供的材料为副本或复印件的，保证正本与副本、原件与复印件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1. 对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于发行人或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

2. 本所律师仅就与本次注册、发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关审计、信用评级、境外等专业事项发表评论。在本法律意见书中存在涉及或说明审计、信用评级、境外法律事项等内容时，均由本所律师严格按照有关机构出具的专业报告引述或引用发行人提供的文件，并不表明本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的评价、意见或保证，本所律师并不具备核查和评价该等数据的适当资格。

3. 本法律意见书仅供发行人本次注册、发行之目的使用。未经本所及本所律师书面同意，发行人、其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

4. 本所律师同意将本法律意见书作为本次中期票据注册发行必

备的法律文件，随同其他材料一同上报并作为公开披露文件，依法对其承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师根据有关法律、法规的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行事宜出具法律意见如下：

一、关于发行人的主体资格

(一) 发行人具有独立法人资格

根据发行人持有的北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110000214406620R）及发行人《公司章程》，并经本所律师于 2025 年 9 月 23 日登录国家企业信用信息公示系统核查，发行人的基本情况如下：

公司名称	京能置业股份有限公司
法定代表人	昝荣师
注册资本	45,288.00 万元
实缴资本	45,288.00 万元
设立日期	1997 年 4 月 1 日
公司类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层
邮政编码	100031
联系电话	010-62690909
传真	010-62698299
公司网址	www.beh-zy.com
经营范围	房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至本法律意见书出具之日，发行人是一家在中国境内依法设立并合法存续的股份有限公司，具有独立法人资格。

（二）发行人为非金融企业

根据发行人提供的由北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》，及本所律师于 2025 年 9 月 23 日登录巨潮资讯网、国家企业信用信息公示系统核查，发行人所属行业为房地产业，为非金融产业，发行人经营范围亦不包含金融相关事项。本所律师于 2025 年 9 月 23 日登录国家金融监督管理总局金融许可证信息查询网站进行查询，未发现发行人被批准为金融各机构的相关信息。发行人亦向本所承诺，发行人为非金融企业，不持有金融许可证。

（三）发行人为交易商协会会员

本所律师于 2025 年 9 月 23 日登录交易商协会网站核查，根据该网站公布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，发行人为交易商协会会员。根据发行人的承诺，发行人自愿接受交易商协会自律管理并履行《募集说明书》中所述各项义务。

（四）发行人的历史沿革

发行人前身天创置业股份有限公司原名“贵州华联（集团）股份有限公司”，1993 年 6 月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114 号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（集团）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。

1997 年 1 月 21 日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21 号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005 号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行 1,000 万股 A 股股票，并于同年 1 月 30 日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791.SH，公司总股本 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（集团）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999 年 6 月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部法人股 2,599.8 万股，占贵华旅业总股本的 26.26%；1999 年 7 月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的公司法人股 330 万股；至此，天创公司总计持有公司股份 2,929.8 万股，占公司总股本 29.59%，成为公司第一大股东。

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共 9 家）和非控股公司（共 4 家）之股权进行重大资产置换，其中包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司

87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。

经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业(集团)股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003 年 3 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以未分配利润按每 10 股送 2 股的比例派送红股，同时以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为 12,870 万元。

2004 年 2 月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004 年 7 月，公司法定代表人变更为王琪。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股 3,379.74 万股和 2,084.407 万股划转给北京能源投资(集团)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后,京能集团持有 5,464.147 万股公司股份(占总股本的 42.46%)。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006 年 2 月，公司完成股权分置改革，按照每 10 股流通股可以获得非流通股股东 3 股支付对价，即非流通股股东向流通股股东共支付 1,287 万股对价，公司总股本不变。

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51 号文)的核准,公司于 2007 年 3 月向京能集团、绍兴裕隆工贸公司有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了 6,000 万股股份,每股面值 1 元，认购价格 7.00 元/股，其中京能集团认购 3,900 万股，其他机构投资者认购 2,100 万股，共募集资金 42,000 万元，本次非公开发行股票后公司总股本由 12,870 万元增加至 18,870 万元。本次非公开发行前京能集团持股比例为 35.85%，发行后持股比例为 45.12%。

2007 年 4 月,公司 2006 年度股东大会审议通过了公司每 10 股送 5 股派发现金股利 0.60 元(含税)的利润分配方案，该方案于 2007 年 5

月底实施完毕，公司总股本由 18,870 万元增加至 28,305 万元。

2008 年 4 月经公司 2007 年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每 10 股转增 6 股。公司总股本由 28,305 万元增加至 45,288 万元。

公司于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更 为“京能置业股份有限公司”。

2016 年 4 月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营 业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续。

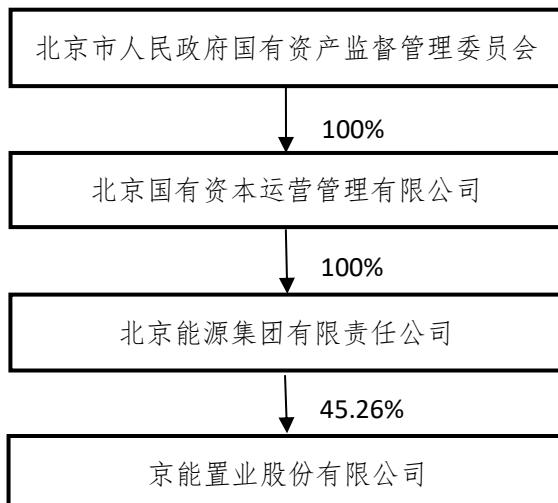
2018 年 1 月 17 日，公司法定代表人变更为李育海。

2019 年 1 月 4 日，公司法定代表人变更为周建裕。

2021 年 5 月 12 日，公司法定代表人变更为昝荣师。

（五）发行人股权结构

发行人的控股股东为北京能源集团有限责任公司，其持有发行 人 45.26% 的股权。发行人实际控制人为北京市人民政府国有资产监 督管理委员会。



截至本法律意见书出具之日，发行人股权结构未发生变化，控

股股东持有发行人的股份不存在被质押或存在争议的情况。

（六）发行人存续的合法性

经核查，截至本法律意见书出具之日，未发现发行人存在依据法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》规定应当终止或解散的情形。发行人为依法设立且有效存续的股份有限公司。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人系在中国境内依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的非金融企业；历史沿革合法合规；不存在根据法律、行政法规及其《公司章程》规定需要终止的情形；发行人是交易商协会会员，具备本次发行的主体资格。

二、关于本次发行的批准和授权

（一）发行人董事会审议通过本次发行的决议

2025 年 4 月 28 日，发行人召开第十届董事会第一次会议，审议通过《关于 2025 年度融资及担保计划的议案》，同意“2025 年，计划新增注册发行中期票据总额不超过 20 亿元，新增注册发行公司债券总额不超过 8 亿元，由控股股东北京能源集团有限责任公司提供担保，归还存量债务本息及满足项目开发建设等需求，根据市场情况分次发行，具体期限及利率以实际办理情况为准”。并决定将该议案提交发行人股东大会审议。

（二）发行人股东大会已经按照法定程序审议通过发行本次债券的决议

2025 年 5 月 20 日，发行人召开 2024 年度股东大会，审议通过了《京能置业股份有限公司关于 2025 年度融资及担保计划的议案》，

同意“2025 年新增注册发行中期票据总额不超过 20 亿元，公司债券 8 亿元，由北京能源集团有限责任公司提供担保（担保费率为 0.01%/年），具体期限及利率以实际办理情况为准，根据市场情况分次发行”。并授权公司经营层在未突破 2025 年度融资计划总额、担保计划额度范围内，办理具体融资及担保事项，签署各项相关法律文件。有效期自 2025 年股东大会审议通过本议案之日起至下一年度融资、担保计划股东大会审议通过之日起止。

（三）本次债券发行尚需向交易商协会申请注册

根据《管理办法》第四条、《注册发行规则》第三条的规定，本次债券尚需向交易商协会申请注册，注册金额为人民币 20 亿元，本次发行 20 亿元，发行额度需在注册额度内。

本所律师认为，根据发行人所提供的资料及陈述，本次债券发行已经发行人的董事会、股东大会依据当时有效的公司章程审议批准，已取得本次发行必需的内部审批与授权。根据《管理办法》的规定，发行人本次发行尚需向交易商协会申请注册，在交易商协会注册后方可发行。

三、本次发行的有关文件及机构

（一）本次发行的募集说明书

发行人已根据《募集说明书指引》的有关规定就本次发行编制了《募集说明书》，《募集说明书》包括十八章内容，主要由释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信情况、信用增进、发行人及担保人

2025 年 1-6 月基本情况、税项、信息披露安排、持有人会议机制、主动债务管理、受托管理人机制、投资人保护条款、违约、风险情形及处置、发行有关机构、备查文件等部分组成。

本所律师认为，本次发行的《募集说明书》内容明确具体、合法合规，符合《管理办法》《业务指引》《信息披露规则》《募集说明书指引》的相关规定及交易商协会自律规则的要求。

（二）本次发行的法律意见书及法律服务机构

本所接受发行人的委托，担任本次发行的专项法律顾问，并为发行人本次发行出具法律意见。本所现持有北京市司法局核发的证号为京司发[2006]226 号的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 3110000796701821P），本所为交易商协会会员。经办律师具有律师执业资格，具备出具本法律意见书的资格。

本法律意见书包括对发行主体、发行程序、发行文件及机构的合法性以及重大法律事项和潜在法律风险等相关法律法规及交易商协会自律规则要求的必备内容，并经两名经办律师签字，加盖本所公章，且无不合理的用途限制。

本所律师认为，本所及本所经办律师具有相关业务资质，与发行人不存在关联关系。发行文件中本所出具的《法律意见书》由两名经办律师签字，加盖本所公章，且无不合理的用途限制。本所为本次发行出具的法律意见书符合《管理办法》《中介服务规则》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（三）本次发行的审计报告及审计机构

经核查，发行人 2022 年至 2024 年的审计报告均由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了致同审字（2023）第 110A016035 号、致同审字（2024）第 110A015438 号、致同审字（2025）第 110A020891 号《审计报告》。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110105592343655N），具有独立主体资格。致同会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010156）。致同会计师事务所（特殊普通合伙）为交易商协会会员。

2022 年度审计报告签字人员为李力、黄月梅，2023 年度审计报告签字人员为严冰、黄月梅，2024 年度审计报告签字人员为严冰、洪涛。根据本所律师查询中国注册会计师行业协会管理信息系统，前述为发行人提供审计服务的经办人员均为持有注册会计师证书的中国注册会计师，上述注册会计师均无处罚记录。

经发行人书面确认，发行人与致同会计师事务所（特殊普通合伙）及其经办注册会计师不存在关联关系。

本所律师认为，致同会计师事务所（特殊普通合伙）及经办会计师具备为发行人提供审计服务的相关资质，除业务关系外，与发行人之间不存在关联关系。

（四）本次发行的主承销商

根据发行人提供的《募集说明书》，中信建投担任本次发行的主承销商及簿记管理人。

中信建投现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110000781703453H）及中国证券监督管理委员会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》。经核查交易商协会网站发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，中信建投具备担任本次发行主承销商的资格。

经发行人确认，本次发行的主承销商与发行人不存在关联关系。

本所律师认为，中信建投具备《管理办法》《中介服务规则》等相关法律法规规定的承销资格，与发行人不存在关联关系。

四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

（一）本次发行金额

根据发行人提供的《募集说明书》，本次中期票据发行规模为 20 亿元，发行期限为 5 年期。截至本法律意见书签署日，发行人待偿还债务融资余额 18 亿元，其中私募公司债余额 8 亿元，一般中期票据 10 亿元。

本所律师认为，本次发行安排符合有关法律、法规及交易商协会自律性规则的规定。

（二）本次发行募集资金的用途

根据发行人提供的《募集说明书》并经发行人说明，本次中期票据发行规模为 20 亿元，发行人本次中期票据募集资金扣除发行费

用后，全部用于门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目建设及偿还项目贷款。其中 17.24 亿元用于偿还该项目贷款，2.76 亿元用于该项目建设。发行人募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。募集资金使用计划参见下表：

1. 偿还项目贷款

根据《募集说明书》，本期注册发行募集资金拟偿还项目贷款的情况如下：

单位：亿元

借款主体	贷款机构	借款金额（亿元）	借款余额（亿元）	起息日	到期日	是否为政府一类债务	是否可以提前还款	用途及类型	拟使用募集资金额（亿元）
北京京能京西房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟区支行	13.85	11.99	2022-4-7	2027-3-16	否	是	用于门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目建设（保障性住房））	11.99
北京京能京西房地产开发有限公司	京能集团财务有限公司	7.00	5.25	2022-2-16	2027-2-16	否	是	用于门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居	5.25



借款主体	贷款机构	借款金额(亿元)	借款余额(亿元)	起息日	到期日	是否为政府一类债务	是否可以提前还款	用途及类型	拟使用募集资金额(亿元)
								住、基础教育用地项目建设(保障性住房)	
合计		20.85	17.24	-	-	-	-	-	17.24

2. 项目建设

根据《募集说明书》，本期注册发行募集资金拟用于保障房项目建设的情况如下：

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工面积	规划面积	总投资(亿元)	已投资(亿元)	预售面积	销售进度	预计完工时间	开工时间	五证是否齐全	资金来源	资本金到位情况	2025年计划投资金额(亿元)	2026年计划投资金额(亿元)	2027年计划投资金额(亿元)
门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目	北京市门头沟区	保障房	北京京能京西房地产开发有限公司	33.15 万 平方米	33.15 万 平方米	60.40	52.77	8.59 万 平方米	住宅 41.02%，车位、仓储、商业未售	2026 年 3 月 底	2022 年 3 月 底	是	自有资金、银行借款	全部到位	5.53	2.10	-

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	规划面积	总投资(亿元)	已投资(亿元)	预售面积	销售进度	开工时间	预计完工时间	五证是否齐全	资金来源	资本金到位情况	2025年计划投资资金额(亿元)	2026年计划投资资金额(亿元)	2027年计划投资资金额(亿元)
				公司													

(1) 门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目

该项目已纳入 2021 年北京市首批政策性住房项目开工计划。

①项目基本情况

京西房地产公司于 2020 年 8 月 17 日成立，注册资金 1 亿元，京能置业全资子公司，注册地址为北京市门头沟区门头沟路 30 号院 1 号楼，法定代表人高志刚，房地产二级资质。

门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目位于门头沟区龙泉镇门头沟路 47 号。总用地面积 164,647.31 平方米，其中建设用地面积 154,004.04 平方米，代征绿化用地面积 1,620.10 平方米，代征城市道路用地面积 9,023.17 平方米。

项目总建筑面积 331,533.55 平方米，其中地上建筑面积 209,367.00 平方米，地下建筑面积 122,166.55 平方米，总户数为 2,252 户，机动车停车泊位 2,563 辆。

2021 年 6 月 26 日取得土地证，7 月 30 日取得“多规合一”协同平台会商意见的函，9 月 30 日取得全部建筑工程规划许可证，12

月 29 日取得建筑工程施工许可证。2022 年 4 月 28 日取得 6010/6011 地块预售许可证，2022 年 11 月 11 日取得 6002/6003 地块预售许可证。

②项目施工主体

根据《募集说明书》以及发行人介绍，本项目分为两个标段，标段一由京能建设集团有限公司作为项目施工主体、标段二北京住总集团有限公司作为项目施工主体。

京能建设集团有限公司成立于 1980 年 12 月 1 日，法定代表人张学东，注册资本金为 100000 万元，注册地址为北京市门头沟区黑山大街 32 号，公司控股股东为北京能源集团有限责任公司，控股比例 100%。公司经营范围为施工总承包；专业承包；建设工程项目管理；工程勘察设计；建筑工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计；工程造价咨询；城市园林绿化；建筑机械设备租赁；建筑周转材料租赁；销售建筑材料、塑钢门窗、塑料制品；物业管理；设计、制作广告；货物进出口，技术进出口，代理进出口；煤炭技术开发、技术服务、技术推广、技术咨询；煤矿开采技术服务；企业管理；普通货运。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；普通货运以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京住总集团有限公司成立于 1993 年 10 月 5 日，法定代表人为谢夫海，注册资本金为 174303.5 万元，注册地址为北京市朝阳区慧忠里 320 号。公司控股股东为北京城建集团有限责任公司，控股比例为 100%。公司经营范围为：对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装潢；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

③项目建设情况

根据《募集说明书》，截止 2025 年 3 月末，项目整体工程进度已达 87.37%。项目总投资 60.4 亿元，项目已投资 52.77 亿元，资本金 12.5 亿元，占比 20.7%，项目供应保障房总套数为 2252 套。

④项目运营模式

根据《募集说明书》，本项目发行人采取自建模式，发行人通过公开市场“招拍挂”方式获得项目土地，取得相关证件后进行项目建设及销售，按照北京市共有产权住房销售政策销售给具有购房资格的购房人，购房人收房时确认收入。

3. 项目建设主体和募投项目的保障性安居工程建设资质情况

门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目，建设主体为京西房地产公司，该公司现持有北京市住房和城乡建设委员会于2025年6月6日颁发的编号为MT-A-X1836房地产开发企业资质证书（二级），有效期截止2028年6月5日。

2021年3月17日北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会发布《关于印发2021年度首批政策性住房开竣工项目计划的通知》（京建发[2021]83号），将门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目列入《2021年首批政策性住房开工项目计划表》中，并载明该项目建设主体为京西房地产公司。

2022年6月20日北京市住房和城乡建设委员会出具《北京市住房和城乡建设委员会意见》，明确门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目已列入2021年、2022年北京市保障房建设计划；共有产权住房共计2252套属于税收优惠政策范围。

2022年11月28日北京市住房和城乡建设委员会出具《北京市住房和城乡建设委员会意见》，明确门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目已列入2021年北京市保障

房建设计划；共有产权住房共计1022套属于税收优惠政策范围。

该项目建设合规性情况见下表：

文件	发文日期	批复名称	发文机关	文号
立项批复	2020.12.11	关于门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地 块二类居住、基础教育用地 项目核准的批 复	北京市门头沟区发展和改革委员会	京门头沟发改(核)【2020】23 号
环境评价	-	建设项目环境影 响报告	-	-
建设工程规划许可证	2021.9.19	建设工程规划许 可证(C-1#住宅 楼等 13 项)	北京市规划和自 然资源委员会门 头沟分局	建字第 110109202100030 号
	2021.9.24	建设工程规划许 可证(D-1#住宅楼 等 27 项)		建字第 110109202100032 号
	2021.9.29	建设工程规划许 可证(A-1#住宅楼 等 35 项)		建字第 110109202100035 号
	2022.1.30	建设工程规划许 可证(D-4#住宅楼 等 4 项)		建字第 110109202200001 号
	2021.8.25	建设工程规划许 可证(E-1#幼儿园)		建字第 110109202100029 号
施工许可 证	2021 年 12 月 29 日	施工许可证 (一 标段)	北京市门头沟区住 房和城乡建设委 员会	编号 110109202112290101
	2021 年 12 月 29 日	施工许可证 (二 标段)		编号 110109202112290201
不动产权 证	2022 年 1 月 24 日	不动产权证 (6003 地块)	北京市规划和自 然资源委员会	京 (2022) 门不动产权第 0000494 号
	2022 年 1 月 24 日	不动产权证 (6010 地块)		京 (2022) 门不动产权第 0000495 号
	2022 年 1 月 24 日	不动产权证 (6002 地块)		京 (2022) 门不动产权第 0000496 号
	2022 年 1 月 24 日	不动产权证 (6011 地块)		京 (2022) 门不动产权第 0000497 号
预售许可 证	2022 年 11 月 11 日	北京市商品房预 售许可证	北京市住房和城 乡建设委员会	京房售证字(2022)180 号

文件	发文日期	批复名称	发文机关	文号
	2022 年 4 月 28 日	北京市商品房预售许可证		京房售证字(2022)58 号

本所律师认为，京西房地产公司具有建设募投项目的合法资质；募投项目为北京市保障房建设项目（共有产权房项目），属于保障性安居工程；京西房地产公司已取得建设该项目的相关资质。

4. 发行人承诺

发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

发行人承诺本次中期票据募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且发行人已经开设监管账户。募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，不用于购买理财、不用于委托借款、不用于金融投资、炒地以及“地王”事项等不符合政策规定的用途。

发行人承诺募集资金用途符合法律法规和国家政策要求，募集资金不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途；募集资金用于募集说明书披露的保障性安居工程项目，如变更募集资金用途，及时披露相关信息，且募集资金仍用于符合要求的保障性安居工程类项目。

发行人承诺募集资金用途不用于配套的商品房和经营性基础设施建设，不用于募投项目范围之外的工程建设及基础设施建设，不涉及项目重复建设、重复融资，不涉及违规举借政府性债务。

发行人举借该期债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务

管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》（以下简称“《规程》”）的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，新增债务依法不属于地方政府债务。

本所律师认为，发行人本次募集资金用途合法合规，不违反相关规定，不违反国家产业政策以及交易商协会自律规则的要求；募投项目属于保障性安居工程；京西房地产公司已取得建设该项目的相关资质。

（三）发行人的治理情况

根据发行人提供的《募集说明书》并经本所律师核查，发行人具有健全的组织机构。根据发行人现行有效的《公司章程》，发行人已根据《公司法》等法律法规规定建立了股东会、董事会，董事会下设审计与风险管理（法律合规）委员会，并聘任管理层。

1. 股东会

股东会是公司的权力机构，股东会行使下列职权：

- (1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (5) 对发行公司债券作出决议；
- (6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (7) 修改公司章程；
- (8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- (9) 审议批准本章程第四十七条规定担保事项；
- (10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；
- (11) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (12) 审议股权激励计划和员工持股计划；
- (13) 审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

公司经股东会决议，或者经本章程、股东会授权由董事会决议，可以发行股票、可转换为股票的公司债券，具体执行应当遵守法律、

行政法规、中国证监会及证券交易所的规定。

除法律、行政法规、中国证监会规定或者证券交易所规则另有规定外，上述股东会的职权不得通过授权的形式由董事会或者其他机构和个人代为行使。

2. 党的委员会

公司按照《党章》的规定，公司设立中国共产党京能置业股份有限公司委员会(以下简称“公司党委”)和中国共产党京能置业股份有限公司纪律检查委员会(以下简称“公司纪委”)。公司党组织工作和自身建设等，按照《党章》等有关规定办理。董事长、党委书记原则上由一人担任，配备一名主抓党建工作的专职副书记。公司党委班子成员符合条件的可以通过法定程序进入董事会和经理层，董事会、经理层成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入公司党委。公司党委根据《党章》等党内法规履行下列职责：

- (1) 保证监督党和国家方针政策，党中央的决策部署，市委市政府、市国资委党委、上级党组织的决策部署在本企业的贯彻执行；
- (2) 支持股东会、董事会、经理层依法行使职权；
- (3) 坚持党管干部、党管人才原则，实施人才强企战略；
- (4) 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；
- (5) 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持纪委切实履行监督责任。

公司重大经营管理事项必须经党委前置研究讨论后，再由董事会或者经理层做出决定。

3. 董事会

公司设董事会，对股东会负责。董事会由七名董事组成，设董事长一人。董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司中长期发展规划、年度投资计划，决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人（财务总监）、总法律顾问

同等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 决定公司高级管理人员考核责任书、年度和任期经营业绩责任书；

(12) 决定职工工资分配；

(13) 制定公司的基本管理制度；

(14) 制订本章程的修改方案；

(15) 管理公司信息披露事项；

(16) 向股东会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；

(17) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(18) 法律、行政法规、部门规章、本章程或者股东会授予的其他职权。

(19) 董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

4. 审计与风险管理（法律合规）委员会

公司不设监事会。公司董事会设置审计与风险管理（法律合规）委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。

审计与风险管理（法律合规）委员会成员为三名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事两名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。

5. 高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。公司设副总经理若干名，由董事会决定聘任或者解聘。

在公司控股股东单位担任除董事、监事以外其他行政职务的人

员，不得担任公司的高级管理人员。公司高级管理人员仅在公司领薪，不由控股股东代发薪水。

总经理每届任期三年，总经理连聘可以连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人（财务总监）、总法律顾问等；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

经理层决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

经本所律师核查，发行人建立了股东会、董事会、管理层相互制衡的法人治理结构及议事规则，决策层、监督层、管理层按照工作规则各司其职、各负其责，能够保证发行人的规范化运作，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的有关规定。

（四）发行人的业务运营情况

1. 业务情况

发行人现持有北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110000214406620R），经营范围为房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。

根据发行人提供的《募集说明书》及《营业执照》，并经发行人确认，发行人的经营范围经市场监督管理部门登记，发行人及合并报表范围内子公司在其《营业执照》和核定的经营范围内从事相关业务，其业务经营符合相关法律、法规、规范性文件及国家相关政策的规定。

（1）发行人及项目开发主体资质情况

发行人本身拥有房地产开发一级资质，其他项目公司也拥有不同等级的房地产开发资质。截至 2025 年 3 月末，发行人及其下属子公司相关业务资质情况如下表：

发行人/子公司	业务资质	证书编号
京能置业股份有限公司	房地产开发企业资质证书一级	建开企[2009]871 号
京能置业（天津）有限公司	房地产开发企业资质证书二级	津建房证[2019]第 S2767 号
北京京能京西房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	MT-A-X1836
北京京珑置业有限公司	房地产开发企业资质证书二级	CY-A-10402
北京九樾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	PG-A-10662
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	NJF2533-A
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	XC-A-0297
天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发企业资质证书二级	津建房证[2010]第



公司		B0118 号
北京京能海赋置业有限公司	房地产开发企业资质证书二级	DX-A-X1636
北京京能育兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	DX-A-X1718
北京京能云泰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	MY-A-X1191
北京丽富房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	CY-A-X0098
北京丰璟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	FT-A-11442

(2) 房地产开发业务

房地产开发销售是公司的核心业务。近三年，公司收入基本来自于房地产开发销售收入，房地产开发销售业务实现收入 614,247.79 万元、445,500.09 万元和 543,305.76 万元；实现营业毛利润 75,002.29 万元、31,662.92 万元和 97,499.72 万元。京能置业近年来开发的房地产项目包括银川天下川、天津海语城、京能·雍清丽苑、金泰丽富嘉园、京能·电建·洺悦湾、京能西贤府等多个项目，项目主要采用合作经营方式。

最近三年及一期，发行人主要已完工房地产项目取得的批准手续如下：

项目名称	开发主体	立项文件	环评文件	土地文件
京能·天下川三期（北区）	宁夏京能房地产开发有限公司	发改核字[2013]98号；发改核字[2014]4号；银审服（批）发[2015]408号	银环保函[2009]365号	宁（2021）兴庆区不动产权第0001652号
京能·雍清丽苑	京能置业（天津）有限公司	津武审批投资备[2019]17号	建设项目环境影响登记表（备案号：201912011400000623）	津（2019）武清区不动产权第1026570号
京能·丽墅	北京京能育兴房地产开发有限公司	京大兴发改（核）[2020]17号	建设项目环境影响登记表（备案号：	京（2020）大不动产权第0028208号



关于京能置业发行 2025 年度第二期中期票据之法律意见书

项目名称	开发主体	立项文件	环评文件	土地文件
			202011011500001934)	
京能·电 建·洺悦湾	北京京能海赋置业有限公司、中国电建地 产集团有限公司	京发改(核)[2020]2 号	《北京市环境保护局关于 大兴区地铁亦庄线旧宫东 站 2 号地土地一级开发项 目环境保护意见的函》	京(2020)大不动产 权第 0003304 号
京能龙湖·熙 上	北京京珑置业有限公 司	京朝阳发改(核) [2022]3 号	朝环保审字[2023]0041 号	京(2022)朝不动产 权第 0008393 号； 京(2022)朝不动产 权第 0008647 号
京能·云璟壹号	北京京能云泰房地产 开发有限公司	京密云发改 (核)[2020]10 号；京 密云发改(核)[2022]8 号	密环审字[2020]25 号	京(2022)密不动产 权第 0003418 号
金泰丽富嘉园 项目四期	北京丽富房地产开发 有限公司	京发改[2007]2091 号	京环审[2009]140 号	京(2018)朝不动产 权第 0000073 号； 京(2024)朝不动产 权第 0055790 号
京能海语城	天津海航东海岸发展 有限公司	津东港自贸审 [2018]63 号	津东疆环保许可验 [2018]001 号	房地证津字第 133051500005 号

截至报告期末，发行人主要在建房地产项目取得的批准手续如
下：

项目 名称	项目 类型	立项	环评	土地	建设工程规划	建筑工程施工	预售
京 能· 西山 印	住宅	京门头沟 发改 (核) (2020) 23 号	已出具 《建设项 目环境影 响报告》	京(2022)门不 动产权第 0000496 号；京 (2022)门不动 产权第 0000494 号；京(2022) 门不动产权第 0000495 号；京 (2022)门不动	建字第 110109202100030 号；建字第 110109202100032 号；建字第 110109202100035 号；建字第 110109202200001 号；建字第	110109202112 290101； 110109202112 290201	京房售证字 (2022)58 号；京房售 证字 (2022)180 号

项目名称	项目类型	立项	环评	土地	建设工程规划	建筑工程施工	预售
				产权第 0000497 号	110109202100032 号；建字第 110109202100029 号		
北京城建京能·樾园	住宅	京平谷发改(核)(2022)20号	京环函[2017]1033号；京生态2021-1738号	京(2022)平不动产权第0004636号；京(2022)平不动产权第0004920号；京(2022)平不动产权第0004919号	建字第110117202200020号；建字第110117202200019号	110117202208230101	京房售证字(2022)156号；京房售证字(2022)157号
金泰丽富嘉园项目五期A	住宅	京发改[2007]2091号	京环审[2009]140号	京(2024)朝不动产权第0050921号	建字第11010520210043号	110105202111120301	/
京能·西贤府	住宅	京丰台发改(核)(2024)9号	已出具《建设项目环境影响报告》	京(2024)丰不动产权第0019690号	建字第110106202400065号	110106202405230301	京房售证字(2024)53号

综上，本所律师认为，发行人及其从事房地产开发业务的子公司均具有相应合法资质，各房地产已完工开发项目均已取得立项、环评、建设用地规划、建设工程规划、建筑工程施工、商品房销售（预售）许可、竣工验收备案及土地权证等批准手续，未受到过土地、规划、房管等行政主管部门的处罚，房地产开发业务合法合规。

发行人及其合并报表范围内子公司的主要在建工程项目符合法律、法规和国家产业政策，发行人已取得在建工程项目的立项、环评、土地证等批准手续，不存在未批先建的情况。发行人的在建房地产开发项目，已按其开发进度取得了土地使用权、建设用地规划、建设工程规划、建筑工程施工等批准手续。

经发行人确认和本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内子公司已完工或在建项目合法合规，具体如下：

- (i) 发行人下属房地产项目开发主体具备相应房地产开发资质；
- (ii) 发行人下属房地产项目开发主体不存在因信息披露违规受到相关政府部门的行政处罚或受到刑事处罚的情况；
- (iii) 发行人下属房地产项目开发主体不存在取得《限制用地项目目录（2012年本）》或《禁止用地项目目录（2012年本）》类别土地等违反供地政策的行为，符合《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录(2024年本)》；
- (iv) 发行人下属房地产项目开发主体按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；
- (v) 发行人下属房地产项目开发主体已取得土地使用权的项目土

地权属清晰，不存在第三方主张权利等争议问题或权属纠纷；

(vi) 发行人下属房地产项目开发主体已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为；

(vii) 发行人下属房地产项目开发主体不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

(viii) 发行人下属房地产项目开发主体发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况；不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定从而对本次发行造成实质性不利影响的情形；

(ix) 发行人下属房地产项目开发主体的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

(x) 发行人下属房地产项目开发主体不存在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等违法违规问题，不存在受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件；

(xi) 发行人下属房地产项目开发主体不存在《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223号）中提到的不正当经营行为，近期未受到住建局等监管部门处罚，符合交易商协会关于公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可的“四公”标准，发行人近期未受到住建局等

监管部门处罚；

(xii) 最近三年及一期，发行人房地产业务认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，房地产业务符合《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）相关规定，发行人房地产业务取得的土地均不存在竞拍地王情形，发行人房地产业务严格落实国家相关房地产行业“房住不炒”等宏观调控政策；

(xiii) 发行人不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，不存在造成严重社会负面的事件情况，不存在因自身原因导致“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况，不存在涉及土地一级开发、征地拆迁等项目情况。

2. 根据发行人的确认，发行人在《募集说明书》中披露的主要在建项目，符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理及其他法律、法规和规章的规定，依法履行项目核准或备案手续。发行人全部在建工程建设实施正常推进，不存在停建缓建情况，不会对公司生产经营及本次发行造成重大不利影响。发行人在《募集说明书》中披露的截至 2025 年 3 月 31 日，无主要拟建的房地产项目属实，后续如有拟建工程，将严格按照国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理及其他法律、法规和规章的规定开展，依法履行项目核准或备案手续。

3. 发行人业务经营合法合规情况

根据《募集说明书》、发行人的书面确认并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人业务经营合法合规情况如下：

(1) 发行人不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违规违法情形或被主管部门通报的情形。

(2) 发行人不存在“名股实债”情况，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产或公益性资产等注入发行人的情况。

(3) 发行人从事的业务符合国家政策要求，承建项目证照齐全合规，符合国发[2010]19号文、国办发[2015]40号文、国发[2014]43号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文、国办发[2018]101号文等国家相关政策规定。

(4) 发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

(5) 发行人的应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款等应收款项中不存在无经营背景、替政府融资的行为。

(6) 发行人的有息债务不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

(7) 发行人不存在为地方政府举借债务或提供担保的情况，发

行人发行本次中期票据不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务，募集资金不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

综上，本所律师认为，发行人及其合并范围的子公司的经营范围、经营业务符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，符合国家相关政策。发行人不存在违反国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号、财金[2018]23号文等国家相关政策以及“六真”原则的情况，发行人发行本次中期票据不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务。

（五）重大行政处罚

根据发行人确认，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国执行信息公开网、国家税务总局、应急管理部等网站适当核查，截至本法律意见书签署日，发行人及发行人合并范围内的子公司不存在因市场监管、劳动保障、安全生产、环境保护、产品质量及纳税等方面违法事项被处以行政处罚的情形，不会对公司持续经营产生不利影响，不会对本次发行构成实质性影响。

（六）资产受限情况

1. 资产受限情况

根据发行人提供的《募集说明书》及确认，截至2025年3月末，发行人受限资产账面价值1,223,312.30万元，受限资产账面价值占2025年3月末净资产的比例为293.38%，占总资产比例为63.18%。

发行人受限资产主要为存货（土地），发行人为房地产开发公司，开发贷放款机构一般要求土地使用权和在建工程的抵押，符合房地产行业特征。发行人上述受限资产用于发行人及下属子公司在金融机构借款，目前债务人还款正常，履约实力较强，履约意愿好。

除下列权利受限资产外，公司无其他权利限制情况：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	4,258.54	按揭保证金、售房监管资金
存货	1,219,053.76	抵押的土地使用权
合 计	1,223,312.30	

2. 其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

根据发行人确认，截至 2025 年 3 月末，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

本所律师认为，发行人及其合并范围内子公司的上述受限资产情况不违反法律法规强制性规定，不会对本次发行构成重大不利影响。

（七）或有事项

1. 对外担保事项

根据发行人提供的《募集说明书》及确认，截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保 1,417.36 万元，占净资产的比例为 0.34%，占总资产的比例为 0.07%。

发行人为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例

15.84% 提供连带保证。该间接参股公司目前已被限制高消费、列为失信被执行人，发行人对外担保存在一定的代偿风险。

除上述对外担保外，发行人按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为 17,608.93 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行管存之日起提供阶段性连带责任保证。

本所律师认为，发行人及其合并范围内子公司的上述担保情况不违反我国法律法规的规定，不会对本次发行构成重大不利影响。

2. 重大未决诉讼、仲裁事项

根据《募集说明书》并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，公司及合并报表范围内子公司尚未了结的重大诉讼、仲裁事项如下：

发行人控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司因国有建设用地使用权出让事项于 2023 年 3 月 17 日起诉了辽宁省大连市自然资源局、辽宁省大连市旅顺口区人民政府。公司于 2025 年 1 月 8 日披露了《关于控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司诉讼事项进展情况的公告》，公告主要内容如下：

《民事判决书》(<2023>辽 02 民初 477 号)，判决如下：

(一) 确认原告大连京能阳光房地产开发有限公司与被告一大连市自然资源局签订的三份《国有建设用地使用权出让合同》于 2023 年 9 月 1 日解除；

(二) 被告二大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日

内返还原告大连京能阳光房地产开发有限公司土地出让金 497,470,000 元；

（三）被告二大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内向原告大连京能阳光房地产开发有限公司支付利息损失（以 497,470,000 元为基数，自 2012 年 4 月 13 日起至 2019 年 8 月 19 日止，以中国人民银行公布的同期一年期贷款利率计算；自 2019 年 8 月 20 日起至本判决确定的给付之日止，以全国银行间同业拆借中心公布的同期一年期贷款市场报价利率计算）；

（四）被告二大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内支付原告大连京能阳光房地产开发有限公司前期开发成本损失 3,601,315.50 元；

（五）驳回原告大连京能阳光房地产开发有限公司的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 7,136,122 元，由原告大连京能阳光房地产开发有限公司负担 4,616,004 元，由被告二大连市旅顺口区人民政府负担 2,520,118 元。

本所律师认为，发行人及其合并范围内子公司的上述案件情况不会对本次发行构成重大实质性法律障碍。

3. 重大承诺事项

根据《募集说明书》并经发行人确认，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 195,390.73 万元。

具体为发行人之子公司天津海航东海岸发展有限公司 3,400.64 万元、京能置业（天津）有限公司 20,339.91 万元、北京京能海赋置业有限公司 6,703.95 万元、北京京珑置业有限公司 7,016.00 万元、宁夏京能房地产开发有限公司 2,143.89 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 7,929.56 万元、北京京能京西房地产开发有限公司 45,526.51 万元、北京京能育兴房地产开发有限公司 2,721.28 万元、北京丽富房地产开发有限公司 10,167.03 万元、北京九樾房地产开发有限公司 12,325.77 万元、北京丰璟房地产开发有限公司 77,116.19 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

本所律师认为，发行人及其合并范围内子公司的上述承诺不违反我国法律法规的规定，不会对本次发行构成重大不利影响。

（八）重大资产重组情况

根据发行人确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内子公司在报告期内未发生重大资产重组。

（九）信用增进情况

根据《募集说明书》及本所律师适当核查，发行人控股股东北京能源集团有限责任公司（以下简称“京能集团”）为本次中期票

据到期兑付提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

1. 京能集团基本情况

京能集团目前持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110000769355935A的《营业执照》，根据该营业执照记载，发行人的基本情况如下：

公司名称：北京能源集团有限责任公司

公司住所：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西9层

法定代表人：郭明星

注册资本：2208172万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

营业期限：2004年12月8日至长期

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；企业管理；热力生产和供应；供冷服务；煤炭销售（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；大数据服务；人工智能公共数据平台；人工智能应用软件开发；数据处理和存储支持服务；非居住房地产租赁。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本所律师认为，京能集团是依法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律法规的规定，具有为债券发行提供融资担保服务的资格。

2. 本次担保的批准和授权

2025年3月28日，京能集团董事会召开2025年第二次会议，审议通过《关于集团2025年融资计划的议案》，同意“在本决议审议通过之日起至下一年度董事会审议2026年度融资计划之日止，集团公司为京能置业股份有限公司发行公司债或开展金融机构融资提供担保不超过40亿元具体担保金额、利率及期限以双方及金融机构签订的相关合同为准。”

经查阅京能集团公司章程，京能集团不设股东会，董事会为公司的决策机构，对北京市国资委负责。

本所律师认为，京能集团董事会具有就本次担保作出决议的资格，京能集团董事会作出的上述决议合法、有效。

3. 担保函

2025年10月10日，京能集团出具《北京能源集团有限责任公司关于京能置业股份有限公司2025年年度第二期中期票据之担保函》，京能集团承诺对发行本次中期票据的到期兑付提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

本所律师认为，担保函的内容不违反法律法规的强制性规定。

综上，本所律师认为本次债券发行的增信措施符合法律法规规定。

(十) 存续债券情况

根据发行人的确认，截至本法律意见书出具之日，发行人及子公司发行的债务融资工具或其他债务不存在有违约或迟延支付本息的情形。

(十一) 最新拿地情况及土地储备情况

1. 发行人拿地情况

根据发行人提供的《募集说明书》、发行人确认并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人报告期内取得土地使用权情况如下：

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2024 年 9 月末已缴纳的土地出让金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑馨城项目二期 DWY-L44 地块 F1 住宅混合公建用地	北京	3.10	2024 年 1 月 4 日	384,100.00	384,100.00	无	企业自筹	F1 住宅混合公建用地
2	北京市平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）B,D 地块原 PG00-0005-0035-01 西部（D 地块）、原 PG00-0005-0035-01 东部（D 地块）R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	北京	3.18	2022 年 5 月 31 日	80,000.00	80,000.00	无	企业自筹	住宅

2. 土地储备情况

根据发行人提供的《募集说明书》、发行人确认并经本所律师核查，截至报告期末，发行人暂无土地储备。

五、投资人保护机制

（一）持有人会议机制

《募集说明书》在第十一章“持有人会议机制”中载明了持有人会议的目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议表决和决议以及其他重要事项，符合相关法律法规及规范性文件以及交易商协会自律规则的规定。

（二）主动债务管理

《募集说明书》在第十二章“主动债务管理”中载明了置换和同意征集机制程序，符合相关法律法规及规范性文件以及交易商协会自律规则的规定。

（三）受托管理人

根据《募集说明书》，发行人就本次发行未聘请受托管理人。

（四）投资者保护条款添加情况、触发情形和处置程序

根据《募集说明书》，本次中期票据未设置投资人保护条款。

（五）违约、风险情形及处置

《募集说明书》在第十五章“违约、风险情形及处置”中载明了违约事件、违约责任、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制及弃权等内容，符合相关法律法规及规范性文件以及交易商协会自律规则规定。

本所律师认为，上述投资人保护机制符合相关法律法规及规范

性文件以及交易商协会自律规则的规定，如出现约定情形，投资人可依据该等规定保护自身的合法权益。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 发行人为依法设立并有效存续的非金融企业法人，系交易商协会的会员，接受交易商协会自律管理，发行人具备本次发行的主体资格。

2. 发行人本次发行已经获得目前阶段所需的批准。发行人发行本次中期票据不存在法律障碍。发行人就本次中期票据的发行在完成交易商协会的注册手续后，即可进行本次中期票据的发行工作。

3. 发行人本次发行的《募集说明书》内容符合交易商协会自律规则的有关要求。与本次发行有关的主承销商、律师事务所、审计机构具备相应的资质且与发行人不存在关联关系，符合《管理办法》《中介服务规则》等规定。

4. 截至本法律意见书出具之日，发行人不存在对本次中期票据的注册发行构成实质性影响的重大法律事项或潜在法律风险。

5. 本次发行涉及的投资人保护机制符合相关法律法规及规范性文件以及交易商协会自律规则的规定。

本法律意见书正本一式叁份，自本所及本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文, 为《关于京能置业股份有限公司发行 2025 年度第二期中期票据之法律意见书》签署页)

北京市大嘉律师事务所 (盖章)

负责人 (签字): 胡德冰



经办律师签字: 胡德冰



经办律师签字: 任升旗



2025 年 12 月 3 日