

北京大成律师事务所  
关于北京北辰实业股份有限公司  
发行 2021 年度第一期中期票据

之

法律意见书

大成 DENTONS

北京大成律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层 (100020)  
7/F, Building D, Parkview Green FangCaoDi, No.9, Dongdaqiao Road  
Chaoyang District, 100020, Beijing, China  
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

# 北京大成律师事务所

## 关于北京北辰实业股份有限公司

### 发行 2021 年度第一期中期票据

### 之法律意见书

致：北京北辰实业股份有限公司

北京大成律师事务所（以下简称“本所”）系具有中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区，以下称“中国”）执业资格的律师事务所。本所受发行人的委托，就发行人向中国银行间市场交易商协会注册额度为 14.5 亿元中期票据事宜，担任发行人的专项法律顾问。本所现根据《中华人民共和国公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 年版）《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》《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》《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》以及《银行间债券市场非金融企业中期票据业务指引》等法律法规及规范性文件，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。

发行人保证已向本所提供了为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料及口头证言，并保证其提供的所有文件资料及证言的真实性、准确性、及时性和完整性，不存在任何虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，发行人向本所提供的有关副本材料或复印件（含纸质影印件及 PDF 电子扫描件）与正本原件一致。所有相关的自然人均具有完全民事行为能力；其对提供的所有文件、资料、信息之真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

本法律意见书仅就与发行人发行本次中期票据有关的中国法律事项（以本法律意见书发表意见事项为限）发表意见，并不对有关财务、审计、评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及财务、审计、评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告和发行人提供的有关书面文件引述，并不意味本所对此内容的真实性、准确性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人发行本次中期票据之目的使用，非经本所的书面同意，不得用作任何其他目的或由任何第三方予以引用和依赖，本所也未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。本所同意将本法律意见书作为发行人本次中期票据备案所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

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，对发行人提供的有关文件和事实进行了必要而适当的核查与验证后，现发表法律意见如下：

## 第一部分 释义

发行人/本公司/公司/ 北辰实业	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本所	指	北京大成律师事务所
主承销商/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商/兴业银 行	指	兴业银行股份有限公司
审计机构/普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司章程》	指	《北京北辰实业股份有限公司章程》
《审计报告》	指	《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度财务报表及审计报告》 《北京北辰实业股份有限公司 2019 年度财务报表及审计报告》以 及《北京北辰实业股份有限公司 2018 年度财务报表及审计报告》
《募集说明书》	指	《北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明 书》
本次中期票据	指	北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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》
《注册规程》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程（2020 版）》
《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》 （2021 年版）
《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》 （2020 版）
《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》
《表格体系》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》（2021 版）
《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持有人会议规程》
H 股	指	以人民币为面值的境外上市外资股，该等股份在香港联合交易所 上市，并以港币认购。
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司

最近三年	指	2018 年度、2019 年度、2020 年
报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年、2021 年 1 月-6 月
重大诉讼、仲裁事项	指	指发行人连续十二个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计超过 1000 万元并且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上，或者虽然未达到上述标准，但从性质及造成的结果而言对于发行人具有或将会有重大不利影响的案件。
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本法律意见书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符的情形，均为四舍五入所致。

## 第二部分 正文

## 一、发行人主体资格

## (一) 发行人的法人资格

发行人目前持有北京市工商行政管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91110000633791930G，公司类型为股份有限公司（台港澳与境内合资、上市），营业期限至长期。经核查，发行人基本情况如下：

公司名称	北京北辰实业股份有限公司
公司简称	北辰实业
H 股股票代码	00588
注册资本	336702 万元
法定代表人	李伟东
成立日期	1998 年 10 月 9 日
公司住所	北京市朝阳区北辰东路 8 号
邮政编码	100101
经营状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	物业管理；出租写字间、公寓、客房；住宿服务；房地产开发、建设、物业购置及商品房销售；承接国际国内会议、出租展览场地及设施、提供会务服务，出租出售批发零售商业用、餐饮娱乐业用场地及设施；餐饮服务、文体娱乐服务（国家禁止的项目除外）；机械电器设备、激光、电子方面的技术开发、技术服务、技术转让，设备安装，机械设备、清洗设备维修，日用品修理，美容美发，浴池服务，摄录像服务，打字、复印类商务服务，仓储服务，信息咨询；商业零售（包括代销、寄售）：百货、针纺织品、五金交电、金银首饰、家具、字画、副食品、食品、粮油食品、汽车配件、宠物食品、电子计算机、公开发行的国内版电子出版物、计生用品、防盗保险柜、摩托车、西药制剂、中成药、医疗器械；刻字服务；修理钟表、家用电器；验光配镜服务；餐饮服务；健康咨询；机动车公共停车场；承办展览展示活动；设备租赁；公司礼仪服务；游泳；体育场馆管理；技术服务；组织文化艺术交流活动；文化艺术

	咨询；互联网信息服务；以下限分支机构经营：出租、零售音像磁带制品、图书、期刊、电子出版物；零售卷烟、雪茄烟；服装加工。 (市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；“互联网信息服务”、“游泳”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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
经营状况	存续

综上，发行人为在中国境内合法设立并有效存续的股份有限公司（台港澳与境内合资、上市），具有法人资格。

## （二）发行人为非金融企业

根据发行人的《营业执照》并经本所律师核查，发行人《营业执照》登记的经营范围为房地产业，发行人实际从事的业务未涉及金融业务，发行人为非金融企业。

发行人主营业务为发展物业、投资物业（含酒店），属于房地产开发行业。根据发行人的《审计报告》，发行人最近三年的主营业务收入分别占其对应年度收入总额的 99.97%、99.94%、99.96%，发行人房地产业务的营业收入比重大于 50%。

综上，本所律师认为，发行人所属行业为房地产行业，是非金融企业法人。

## （三）发行人接受交易商协会自律管理

根据中国银行间市场交易商协会在其官网<sup>1</sup>公示的《会员名单》，发行人为交易商协会会员，接受交易商协会自律管理。

## （四）发行人的历史沿革

### 1、发行人的设立

<sup>1</sup> 网址：<http://www.nafmii.org.cn/>

根据原国家体改委《关于设立北京北辰实业股份有限公司的批复》（体改委生[1997]32号文）、国家国有资产管理局《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行H股上市股票项目资产评估结果的确认批复》（国资评（1997）263号）、《关于北京北辰实业股份有限公司（筹）国有股权管理问题的批复》（国资企发（1997）31号文）以及北辰集团与北辰实业签署的《资产投入协议》《债务清结协议》《关于债务承担与变更的协议》等法律文件，北辰集团将其所有的北京国际会议中心、汇园公寓、汇园国际公寓、五洲大酒店、汇宾大厦、北辰公用设施管理公司、北辰购物中心、汇珍楼饭庄、五洲大酒店机票代售处的资产及部分负债，以及在北京北辰房地产开发股份有限公司等相关公司中享有的权益，部分土地使用权等进行股份制改造设立北辰实业。

1997年2月26日，受北辰集团委托，北京德威评估公司就上述对北辰实业投入的资产及负债进行了专业评估，出具了《评估报告书》，该评估报告已于1997年3月21日经国资评（1997）263号文确认，北辰集团投入北辰实业的净资产总额为177,480万元人民币。1997年3月28日，经国资企发（1997）31号文确认，发行人以评估后的净资产65.4%折为股本，共计116,000万股，其余61,480万元计入资本公积金。1997年3月31日，普华大华会计师事务所出具了普华验字（97）第12号《验资报告》，证明截至验资报告出具之日，北辰实业已收到北辰集团投入的资本金共计人民币177,480万元。作为北辰实业设立时的唯一发起人，北辰集团对于北辰实业的上述出资已经全部到位。

北辰实业设立时的注册资本为116,000万元，北辰实业于1997年4月2日取得《营业执照》。

## 2、发行人历次股权/股本变动

### （1）1997年H股发行

经1997年发行人第一届股东大会审议通过，并经国家体改委《关于同意北辰实业股份有限公司转为境外募集股份并上市公司的批复》（体改生（1997）45号）和国务院证券委员会《关于同意北京北辰实业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证委发【1997】18号）批准，北辰实业于1997年5月14日，以每股2.4港元在香港联合交易所公开发行每股面值人民币1元的股票61,480万



股，在香港联合交易所成功挂牌上市，后北辰实业又根据相关规定行使了超额配售权，超额配售 9,222 万股后，公司的 H 股股本为 70,702 万股，公司的总股本为 186,702 万股。

1997 年 5 月 24 日，普华大华会计师事务所出具《验资报告》（普华验字（97）第 48 号）对截至 1997 年 5 月 23 日公司在境外发行外资股（H 股）所筹股款进行验证。经 H 股募集后，公司股本共为人民币 186,702 万元，其中，境内人民币普通股为人民币 116,000 万元，境外上市外资股为人民币 70,702 万元。

1998 年 10 月 13 日，经对外经贸合作部（1998）对经贸资一函字第 435 号文《关于北京北辰实业股份有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》作出批准，发行人变更为外商投资股份有限公司。

2005 年 6 月 30 日，北京市工商行政管理局为发行人换发《营业执照》，注册号为：企股京总字第 013150 号。

本次 H 股发行后，发行人股本结构如下：

股份类型	持股数量（股）	持股比例（%）
A 股	1,160,000,000	62.13
其中：北辰集团	1,160,000,000	62.13
H 股	707,020,000	37.87
合计	1,867,020,000	100.00

## （2）2006 年 A 股发行并上市

2003 年 5 月 20 日，发行人召开 2003 年第一次 H 股类别股东大会、2003 年第一次临时股东会及 2002 年度股东大会，就 A 股发行事宜进行了逐项表决，并审议通过 A 股发行事宜。2006 年 9 月 14 日，中国证监会出具《关于核准北京北辰实业股份有限公司首次公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]44 号），核准发行人公开发行不超过 150,000 万股的人民币普通股股票。公司于 2006 年 10 月以每股 2.40 元发行 A 股 150,000 万股，发行后总股本为 336,702 万股。

2006年10月12日，上海证券交易所出具《关于北京北辰实业股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（上证上字[2006]672号），批准发行人发行的人民币普通股股票在上海证券交易所上市，证券简称“北辰实业”，证券代码“601588”；A股股本为266,000万元，其中本次网上定价发行的75,000万股股票将于2006年10月16日起上市交易。

普华永道中天会计师事务所有限公司对本次发行的资金到位情况进行了审验，并于2006年9月30日出具了《验资报告》（普华永道中天验字（2006）第146号）。

2007年7月4日，北京市工商行政管理局为公司换发了营业执照，注册号为：110000410131502。

本次A股发行后，发行人股本结构如下：

股份类型	持股数量（股）	持股比例
A股	2,660,000,000	79.00%
其中：北辰集团	1,160,000,000	34.45%
其他A股投资者	1,500,000,000	44.55%
H股	707,020,000	21.00%
合计	3,367,020,000	100.00%

除上述外，发行人的股本总额未发生变动。经本所律师核查，本所律师认为发行人的设立、出资等历史沿革已经履行了必要的法律程序，合法、合规。

#### （五）发行人的股本结构及前十大股东持股情况

截至2021年6月30日，发行人的股本结构如下：

股份性质	持股数量（股）	股份比例（%）
A股	2,660,000,000	79.002
其中：有限售条件的流通股份	-	-
无限售条件的流通股份	2,660,000,000	79.002
H股	707,020,000	20.998
其中：有限售条件的流通股份	-	-

无限售条件的流通股份	707,020,000	20.998
合计	3,367,020,000	100.000

截至 2021 年 6 月末，发行人前十大股东情况：

股东名称	持股数量(股)	持股比例 (%)	股东性质
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	34.482	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	686,812,199	20.398	境外法人
王府井集团股份有限公司	125,300,000	3.721	国有法人
中航鑫港担保有限公司	72,966,053	2.167	国有法人
香港中央结算有限公司（陆股通）	32,483,364	0.965	境外法人
杨柳	23,500,000	0.698	境内自然人
钱周健	11,511,594	0.342	境内自然人
师南平	9,660,000	0.287	境内自然人
刘文科	9,171,200	0.272	境内自然人
刘昼	7,193,000	0.214	境内自然人
合计	2,139,597,441	63.546	——

#### （六）发行人的实际控制人

根据《公司法》第二百一十六条：“本法下列用语的含义：……（二）**控股股东**，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。（三）**实际控制人**，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。”

经本所律师核查，截至 2021 年 6 月 30 日，北辰集团持有发行人 1,161,000,031 股股份，占发行人股本总额的 34.482%。北京国有资本运营管理有限公司持有北辰集团 100% 的股权，北京市国资委持有北京国有资本运营管理有限公司 100% 的股权。

本所律师认为，北辰集团持有发行人股份的比例虽然不足百分之五十，但发行人作为上市公司，其股东持股较为分散，发行人第一大股东北辰集团持有发行人 34.482% 的股份，发行人 H 股股东的受托持有人 HKSCC NOMINEES LIMITED（即香港中央结算有限公司），在发行人的股东名册中登记为发行人的股东，但是该公司不属于最终股东并且 H 股股东合计仅持有 20.998%，具体到 H 股股东持股较为分散。据此，根据《公司章程》，北辰集团持有的股份所享有的表决权已足以对发行人股东大会的决议产生重大影响，根据《公司法》第二百一十六第（二）款的规定，北辰集团是发行人的控股股东。

北京国有资本运营管理有限公司持有北辰集团 100% 股权，为北辰集团的控股股东，根据《公司法》及其公司章程，其出资额享有的表决权足以对北辰集团产生重大影响。北京市国资委持有北京国有资本运营管理有限公司 100% 股权，为北京国有资本运营管理有限公司的控股股东，根据《公司法》及其公司章程，其出资额享有的表决权足以对北京国有资本运营管理有限公司产生重大影响。

基于上述，北京市国资委虽然不是发行人的股东，但通过投资关系能够实际支配发行人的重大经营决策及董事、高级管理人员的任免。根据《公司法》第二百一十六第（三）款，本所律师认为，北京市国资委为发行人的实际控制人。

根据发行人 2021 年半年度报告披露并经本所律师适当核查，发行人控股股东北辰集团持有的发行人股份不存在质押安排，亦不存在司法冻结和其它权利受限的情况。

## （七）结论

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，发行人为依法有效存续的股份有限公司，发行人不存在根据法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定的需要解散、终止或被吊销营业执照等影响公司正常经营的情形。

综上，本所律师认为，发行人具有法人资格，是非金融企业法人，为交易商协会会员，接受交易商协会自律管理。发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》需要予以终止的情形，不存在持续经营的法律障碍，具备发行本次中期票据的主体资格。

## 二、发行程序

### （一）已履行的程序

2021年3月24日，发行人第八届董事会第一百零五次会议作出决议，审议通过《关于本公司注册发行不超过人民币30亿元中期票据的议案》和《关于召开2020年年度股东大会的议案》。

2021年5月13日，发行人召开2020年度股东大会，审议通过《关于本公司注册发行不超过人民币30亿元中期票据的议案》。

其中，《关于公司注册发行不超过人民币30亿元中期票据的议案》所涉授权范围、内容及有效期为：“提请股东大会一般及无条件地授权董事会，并同意董事会进一步授权公司董事长或总经理全权处理与本次中期票据发行的相关事宜，包括但不限于：

1. 确定具体发行方案（包括但不限于具体发行规模、发行利率或其确定方式以及在存续期内是否对利率进行调整、发行方式、发行地点、发行对象、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、清偿顺序、评级安排、担保事项、还本付息的期限、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排、承销安排等与本次发行有关的一切事宜）；

2. 根据本次中期票据发行的实际需要，聘请中介机构，协助本公司向相关监管机构申请办理本次中期票据申请、注册或备案以及上市等所有必要手续及其他相关事宜，签署与本次发行相关的所有必要的法律文件；

3. 如监管政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由本公司股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见对每次发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

4. 根据适用的监管规定进行相关的信息披露；

5. 办理与本次发行中期票据相关的、且上述未提及的其他事宜；

6. 上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

本所律师认为，上述董事会、股东大会的召集、表决程序及决议的内容符合《公司法》及《公司章程》的规定，合法有效。

## （二）尚需取得的授权、批准及需要履行备案的手续

根据《管理办法》《业务指引》和《注册规程》的规定，本次中期票据尚需在交易商协会注册。综上，本所律师认为，除尚需履行在交易商协会的注册程序外，发行人已取得本次中期票据发行必要的批准和授权，符合相关法律、法规的规定。

本所认为，截至本法律意见书出具日，公司本次发行已取得截至目前阶段所必需的授权和批准，已履行的程序符合相关法律法规的规定；公司本次发行尚需取得的前述授权、批准和备案手续，符合《管理办法》等相关法律法规的规定。

## 三、发行文件及相关机构

### （一）募集说明书

发行人为本次中期票据的发行制作了《北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》，其内容包括释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金用途、发行人基本情况、发行人主要财务情况、发行人的信用评级和资信情况、本次中期票据的担保情况、税项、信息披露工作安排、持有人会议机制、违约、风险情形及处置、本次中期票据发行有关机构、备查文件及查询地址等。

经本所律师核查，《募集说明书》的内容具体明确，详细约定了本次中期票据发行当事人的权利和义务，其格式和内容符合《管理办法》《业务指引》《披露规则》以及《募集说明书指引》的规定，本次中期票据发行安排等内容合法合规。



## （二）评级报告及评级机构

根据联合资信出具的《北京北辰实业股份有限公司公开发行债券 2021 年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本次中期票据债项无评级，但根据《募集说明书》，联合资信将根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

联合资信现持有北京市工商行政管理局核发有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000722610855P），经营范围：信用评级和评估、信用数据征集、信用评估咨询、信息咨询，提供上述方面的人员培训。根据中国人民银行 2020 年 6 月 8 日公布的《联合资信评估有限公司完成信用评级机构备案》以及交易商协会官方网站（www.nafmii.org.cn）公布的“会员名单（评级机构）”以及“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”，联合资信为交易商协会会员，其已完成银行间债券市场信用评级业务注册，且其出具的评级结果可以在银行间债券市场使用。

根据联合资信的确认并经本所律师适当核查，联合资信与发行人之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，发行人主体已由在中国境内注册且具备债券评级资质的评级机构进行信用评级，且在有效期内，但不再就本次中期票据出具债项评级，本次信用评级安排符合《关于取消非金融债务融资工具信用评级要求有关事项的通知》《管理办法》《业务指引》之规定。

## （三）法律意见书及发行人律师

发行人为本次中期票据发行委托本所担任专项法律顾问，本所指派张洪、陈晖律师作为签字律师对发行人本次中期票据发行所涉及法律事宜出具本法律意见书。

本所现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：311100004005689575）。根据交易商协会网站（www.nafmii.org.cn）公布的律师事务所会员名单，本所为交易商协会会员。本所指派的签字律师张洪、陈晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并通过了2021年度考核备案。

本所与发行人共同确认，本所及本所签字律师与发行人之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，本所及签字律师具备为发行人本次中期票据发行提供法律服务的业务资质，与发行人不存在关联关系，符合《管理办法》《中介服务规则》等有关规定。

#### （四）审计报告及审计机构

发行人聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任审计机构，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度、2019年度、2020年度的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。

经本所律师核查，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）现持有上海市市场监督管理局核发有效的《营业执照》（统一社会信用代码：913100000609134343），并持有中华人民共和国财政部于2016年12月17日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：000525）以及中华人民共和国财政部网站于2020年10月10日公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》。最近三年《审计报告》签字注册会计师（徐涛、彭啸风、任丽君）均持有财政部颁发的《注册会计师证书》，均通过2021年北京市注册会计师协会任职资格检查。

根据审计机构的确认并经本所律师适当核查，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）以及《审计报告》签字注册会计师（徐涛、彭啸风、任丽君）与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，发行人已按照有关规定聘请会计师事务所对其2018年度、2019年度、2020年度的财务报表进行了审计，该会计师事务所及签字注册会计师均具有合法的从业资格。发行人2018年度、2019年度、2020年度财务



报表业经会计师事务所审计，并由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告，符合《管理办法》等有关规定。

### （五）承销协议及承销商

根据发行人与中信建投、兴业银行签订的《北京北辰实业股份有限公司2021-2023年度中期票据承销协议》，本次中期票据由中信建投担任主承销商、兴业银行担任联席主承销商。

兴业银行现持有福建省市场监督管理局核发有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91350000158142711F）以及中国银行业监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码：B0013H135010001），根据中国人民银行于2005年7月7日签发的《中国人民银行关于交通银行等6家商业银行从事短期融资券主承销业务的通知》（银发[2005]174号），并经核查交易商协会网站（www.nafmii.org.cn）公布的“非金融企业债务融资工具承销机构名单”，兴业银行为A类主承销商，具备担任本次发行主承销商的资格。

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：91110000781703453H）。根据中国证券监督管理委员会核发的编号为000000029023号《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（www.nafmii.org.cn）公布的“非金融企业债务融资工具主承及承销机构名单”，中信建投具备担任本次发行主承销商的资格。

根据承销商的确认并经本所律师适当核查，兴业银行、中信建投与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，兴业银行、中信建投均具备担任本次中期票据发行主承销商的业务资格，且均为交易商协会会员，与发行人不存在关联关系。

#### 四、与本次中期票据发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

##### （一）募集资金用途

根据《募集说明书》，发行人本次中期票据拟注册额度为 14.5 亿元，计划全部用于置换发行人行使 2018 年度第一期中期票据赎回选择权需要兑付的本金及利息。

2018 年度第一期中期票据的基本情况如下：

债券名称	发行金额 (亿元)	票面利率	期限	起息日	投资者回售选择日
北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	16.20	5.65%	3+N	2018-12-03	2021-12-03

发行人承诺本次中期票据所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金采取专户资金监管模式，并签订资金监管协议。本次中期票据发行所募集资金仅用于《募集说明书》所述用途，发行人将严格按照约定用途使用募集资金。

在本次中期票据存续期间，若发生募集资金用途变更，发行人将提前通过上海清算所网站、中国货币网和交易商协会指定的其他信息披露平台及时披露有关信息。

根据发行人与兴业银行股份有限公司北京分行签署的《北京北辰实业股份有限公司 2021-2023 年度中期票据募集资金及偿债资金专项监管账户监管协议》，具体内容如下：（1）发行人在兴业银行股份有限公司北京积水潭支行开立募集资金及偿债资金专项监管账户（账号：321260100100228767）；（2）专项账户仅用于发行人募集资金款项的接收、存储和划转活动，严格按照《募集说明书》披露的资金投向使用；同时用于发行人本次中期票据还本付息资金的接收和划付，以及支付银行结算费用。不得用作其他用途；（3）发行人保证严格按照《募集

说明书》披露的募集资金用途使用本次中期票据的募集资金，确保合法合规使用募集资金。

本所律师认为，发行人募集资金的使用符合国家相关产业政策及相关规则指引，符合交易商协会中对房地产企业发行债务融资工具募集资金用途的规定，合法、合规。

## （二）公司治理情况

### 1、组织机构

根据发行人的《公司章程》，发行人已依法建立了股东大会、董事会和监事会，发行人根据《公司章程》及相关法律法规制定了健全的股东大会、董事会以及监事会议事规则。发行人的组织机构和人员能够依法履行职责。为规范发行人在银行间债券市场发行债务融资工具的对外信息披露，保护投资者合法权益，发行人于2021年6月25日公告了经公司第9届董事会第6次会议审议批准的《北京北辰实业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。

### 2、发行人董事、监事和高级管理人员

发行人已依法建立了股东大会、董事会、监事会制度，相关机构和人员能够依法履行职责。截至本法律意见书出具之日，发行人设立董事会，由8名董事组成，分别为：李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川、周永健（独立董事）、甘培忠（独立董事）、陈德球（独立董事）。发行人设监事会，由5名监事组成，分别为李雪梅、杜艳、吕毅红、田振华、莫非。发行人高级管理人员<sup>2</sup>成员分别为李云、杜敬明、张文雷、刘铁林、陈德启、郭川、孙东樊、胡浩。根据发行人在上交所网站公开披露的资料及本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规以及发行人章程规定的任职资格。

---

<sup>2</sup> 根据发行人于2020年6月10日发布的公告，崔薇女士申请辞去财务总监职务，辞任申请自2020年6月9日起生效，截至本法律意见书出具之日，发行人暂未选任新的财务总监。

综上所述，本所律师认为，发行人具有健全的组织机构及议事规则，发行人的组织机构及议事规则符合《公司法》等法律、行政法规及《公司章程》的规定。发行人现任董事、监事及高级管理人员具备法律、行政法规规定的任职资格。

### （三）业务运营

#### 1、发行人的业务

根据发行人的《营业执照》以及《审计报告》，发行人的主营业务为房地产业。发行人目前持有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2019]2004号，有效期至2022年5月16日）。根据《房地产开发企业资质管理规定》（中华人民共和国建设部令第77号）规定，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

#### 2、发行人合并范围内子公司的主营业务

根据发行人合并范围内子公司现行有效的《营业执照》及《公司章程》，并经本所律师适当核查，截至2021年6月30日，发行人合并范围内子公司合计56家。其中：

（1）发行人合并报表范围内从事房地产业务的子公司获得房地产开发企业资质证书情况如下：

序号	子公司名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
1.	北京天成天房地产开发有限公司	四级	CP-A-2032	2022年6月27日
2.	长沙北辰房地产开发有限公司	一级	建开企[2013]1350号	2022年12月5日
3.	长沙世纪御景房地产有限公司	三级	湘建房开（长）字第0230469号	2022年8月18日
4.	北京北辰当代置业有限公司	四级	SY-A-X4763	2024年6月21日
5.	武汉光谷创意文化科技园有限公司	暂定资质	武房开暂[2016]01692号	2022年1月19日

6.	苏州北辰旭昭置业有限公司	暂定资质 三级	苏州 KF15357	2022年1月25日
7.	成都北辰置业有限公司	暂定资质 三级	510100DWG3434555Z	2022年4月26日
8.	廊坊市北辰房地产开发有限公司	四级	冀建房开廊字第 810号	2021年12月31 日
9.	成都辰诗置业有限公司	暂定资质 二级	510109DWG3434448Z	2021年11月3日
10.	成都北辰天府置业有限公司	暂定资质 三级	51TF00D031	2022年9月21日
11.	合肥辰旭房地产开发有限公司	三级	AHJSKFA1930026	2022年6月19日
12.	宁波北辰京华置业有限公司	暂定三级	海综字 048号	2021年10月23 日
13.	重庆北辰两江置业有限公司	二级	1028806	2022年12月29 日
14.	苏州北辰置业有限公司	暂定资质 二级	苏州 KF14606	2022年4月24日
15.	宁波辰新置业有限公司	暂定级	鄞综字(2020)056 号	2022年4月19日
16.	武汉北辰辰智房地产开发有限 公司	暂定资质	武房开暂 [2017]01956号	2022年1月25日
17.	武汉北辰辰慧房地产开发有限 公司	四级	武房开[2017]40080 号	2024年6月15日
18.	北京北辰地产集团有限公司	四级	CY-A-X0095	2024年1月21日
19.	四川北辰天仁置业有限公司	三级	511421A075	2023年12月23 日
20.	海口辰智置业有限公司	暂定资质	海建房开暂字 [2020]第56号	2022年3月22日
21.	成都北辰华府置业有限公司	三级	510122AL44341004	2023年7月30日
22.	武汉金辰盈智置业有限公司	四级	武房开[2018]40016 号	2024年4月1日
23.	武汉裕辰房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂 [2018]02359号	2021年7月5日
24.	北京宸宇房地产开发有限公司	四级	CP-A-8845	2022年6月18日

25.	杭州北辰京诚置业有限公司	暂定资质	杭房项 685 号	2021 年 4 月 28 日
26.	长沙滨辰置业有限公司	三级	湘建房开(长)字第 0332001 号	2023 年 2 月 9 日
27.	武汉辰发房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂 [2019]02479 号	2022 年 1 月 13 日
28.	武汉辰展房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂 [2019]02478 号	2022 年 1 月 13 日
29.	成都北辰天辰置业有限公司	暂定资质 三级	510122DL443413207 Z	2022 年 10 月 31 日
30.	廊坊市辰智房地产开发有限公司	四级	冀建房开廊字第 1035 号	2022 年 7 月 15 日
31.	重庆北辰合悦置业有限公司	暂定资质	1009902	2022 年 5 月 20 日
32.	广州辰旭置业有限公司	暂定资质	ZCQ15100084	2021 年 12 月 31 日
33.	海口辰睿置业有限公司	暂定资质	海建房开暂字 [2021]第 16 号	2022 年 1 月 14 日
34.	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	暂定资质	冀建房开廊字第 1062 号	2021 年 11 月 18 日
35.	宁波北辰京诚置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0281-2020- 2020-0015 号	2021 年 9 月 17 日
36.	杭州北辰京阳置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0111-2021- 2021-0092	2022 年 4 月 23 日

注：根据住建部于 2021 年 6 月 30 日公告的《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》（编号：建司局函房【2021】65 号）：（1）自 2021 年 7 月 1 日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的，仍按原条件进行审批或备案；（2）自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。

因此，据发行人介绍，上述序号 23、25 号暂定资质有效期届满后，暂停换发新的资质。



(2) 发行人从事非房地产业务的下属子公司取得的主要资质证书如下:

序号	子公司名称	证书名称	资质证书编号	资质证书有效期
1	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	物业服务企业资质证书 (一级)	(建)1010005	不适用 <sup>3</sup>
2	北京北辰信通网络技术服务有限公司	增值电信业务经营许可证	京 B1-20070023	2022 年 4 月 26 日

根据发行人合并报表范围房地产子公司提供的资料及确认,并经本所律师适当核查,发行人及其合并报表范围内子公司在建及新开工的房地产开发项目主体均依法取得了房地产开发资质,从事非房地产业务的其他主要子公司具备从事各自经营范围中所列各项业务所必需的相关资质,符合国家相关政策。

### 3、发行人业务合法合规性核查

根据发行人及其主要合并报表范围子公司提供的资料、调查表及本所律师适当核查,本所律师认为,报告期内,发行人及合并范围内子公司房地产开发经营业务合法、合规,具体情况如下:

(1) 发行人及其合并报表范围内子公司在建及新开工的房地产开发项目主体具备相应的开发资质;

(2) 发行人在信息披露过程中不存在未披露或失实披露的重大违法违规行为,不存在因上述重大违法违规行为受到监管部门的行政处罚,且情节严重的情形,亦不存在因上述重大违法行为受到刑事处罚的情形;

(3) 发行人诚信经营合法经营,包括以下方面:

<sup>3</sup> 《住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》第一条:各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请,不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

- 1) 发行人及合并报表范围房地产子公司不存在单方面违背《限制用地项目目录（2012 年本）》或《禁止用地项目目录（2012 年本）》的情形；
- 2) 发行人及其子公司竣工、在建及新开工的商品房开发项目，依法取得项目开发用地的土地使用权，发行人及其子公司不存在因以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议取得、出让主体为开发区管委会、分割等重大违法违规行受到相关主管部门行政处罚的情形；
- 3) 发行人及其子公司在缴纳土地款方面不存在因未按合同约定缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形而产生重大诉讼纠纷，不存在对发行人及其子公司生产经营情况产生重大影响的拖欠土地款的情形；
- 4) 发行人及其子公司土地使用权的取得履行了必要程序；
- 5) 发行人不存在因未经自然资源管理部门同意、未补缴出让金而改变容积率和规划 等重大违法违规行为而受到相关主管部门行政处罚，且情节严重的情形；
- 6) 发行人及其子公司在土地开发方面不存在因违反闲置用地规定而受到相关主管部门行政处罚，且情节严重的情形；
- 7) 发行人及其合并报表范围内子公司按照项目开发建设流程进行，不存在因重大违法违规行为而受到相关主管部门行政处罚，且情节严重的情形；
- 8) 发行人及其子公司不存在因“囤地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”等重大违法违规行为受到国土和住建相关监管机构的行政处罚，且情节严重的情形或造成严重社会负面的事件出现；
- 9) 发行人及其合并报表范围子公司不存在为了追求不正当利益，从事《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 号文）中列举的不正当经营行为而受到住建部门的重大行政处罚的情形；
- 10) 发行人遵守《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，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规



定，严格按照申报价格对外销售，不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

4、主要在建工程根据发行人公开披露的资料及本所律师适当核查，2018年、2019年2020年及2021年6月末，发行人及合并报表范围子公司的在建工程的期末余额分别为3,030,724元、3,573,479元、872,949,905元及1,100,346,576元。2018年末较2017年末减少228,852,178元，减幅为98.69%，主要由于发行人当期长沙国际健康城养老项目完工转入固定资产所致；2019年末较2018年末增加542,755元，增幅17.91%，主要由于增加零星改造工程所致；2020年末较2019年末增加24328.57%，主要是由于公司本期固定资产改造以及长沙A3酒店项目转入在建工程所致。

截至2021年6月30日，发行人及其合并报表范围内的境内主要子公司的主要在建工程已根据项目开发建设流程办理了相关证照，主要在建工程项目符合国家产业政策，符合有关法律法规的相关规定。

5、根据发行人在上交所网站公开披露的资料、《募集说明书》并经本所律师适当核查，报告期内，发行人及合并报表范围内子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等重大违法违规行为受到主管机关行政处罚，且情节严重的情形。

#### （四）受限资产

根据2021年半年度报告，发行人受限资产主要为借款的抵押物（包括投资性房地产、固定资产、存货）等。截至2021年6月30日，发行人受限情况如下：

受限资产	截至2021年6月末账面价值（元）	受限原因
货币资金	2,241,906,359	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	9,069,674,593	借款抵押
固定资产	1,175,822,211	借款抵押
投资性房地产	3,749,987,305	借款抵押
在建工程	1,059,818,760	借款抵押

受限资产	截至 2021 年 6 月末账面价值 (元)	受限原因
合计	17,297,209,228	/

根据发行人 2021 年半年度报告披露的信息，发行人及其合并报表范围子公司借款抵押和质押的基本情况如下：

#### 1、短期借款抵押、质押情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围子公司无短期借款，故无抵押、质押情况。

#### 2、长期借款抵押、质押情况

(1) 截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围子公司抵押借款本金中 3,784,776,821 元系由发行人及其子公司的存货作为抵押；10,048,451,899 元系由发行人及其子公司的投资性房地产、固定资产及在建工程作为抵押。

(2) 截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围子公司抵押借款中 995,000,000 元系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

除上述事项外，截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间，发行人及其合并报表范围子公司长期借款的年利率区间为 4.44%至 8.10%。

根据《募集说明书》及本所律师适当核查，截至 2021 年 6 月末，发行人及其合并报表范围子公司上述资产抵(质)押合法合规，除此之外，不存在其他限制用途安排，上述受限资产不会对本次中期票据发行构成实质性法律障碍。

### (五) 或有事项

#### 1、重大诉讼、仲裁事项

根据发行人说明并经本所律师适当核查，本报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在对其生产经营或偿债能力产生重大实质影响的未决诉讼或仲裁。

## 2、行政处罚

根据发行人提供的资料并经本所律师核查，报告期内未发现发行人及其合并报表范围内子公司存在单项罚款金额 100 万元以上（含本数）的行政处罚。

本所律师经核查认为，发行人及其合并报表范围内子公司报告期内遭受的行政处罚事项均不构成重大违法违规事项，不会对本次发行造成实质性障碍。

## 3、对外担保

根据发行人 2021 年半年度报告，截至 2021 年 6 月 30 日，发行人担保情况如下（单位：亿元）：

发行人对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
2021 年 1-6 月末担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-2.12
截至 2021 年 6 月末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
发行人及其子公司对子公司的担保情况	
2021 年 1-6 月末对子公司担保发生额合计	-17.13
截至 2021 年 6 月末对子公司担保余额合计（B）	96.01
发行人担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	96.01
担保总额占公司净资产的比例（%）	56.12
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	—
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	52.98
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	10.47
上述三项担保金额合计（C+D+E）	63.45

在 2021 年 1-6 月期间，发行人合并报表范围子公司对发行人提供的担保减少人民币 4.41 亿元。截至 2021 年 6 月 30 日，发行人合并报表范围子公司对发行人提供的担保余额为人民币 21.15 亿元。

发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币150.42亿元，此类担保系发行人及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供的按揭担保，购房人采取银行按揭（抵押贷款）方式购买发行人开发的商品房时，根据贷款银行发放购房抵押贷款的要求，发行人及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例将为贷款银行向购房人发放的抵押贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

具体担保情况如下：

项目名称	按揭款担保余额（元）
长沙北辰三角洲	4,942,105,176
宁波董天府	1,080,129,192
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	630,350,458
武汉北辰蔚蓝城市	826,840,068
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	827,938,471
宁波北宸府	35,277,786
长沙北辰中央公园	839,841,295
成都北辰朗诗南门绿郡	313,338,303
重庆悦来壹号	981,966,429
成都北辰香麓	287,507,598
杭州国颂府	277,582,866
成都北辰南湖香麓	423,113,000
廊坊北辰香麓	408,420,670
武汉北辰光谷里	223,145,255
武汉北辰孔雀城航天府	261,226,029
苏州观澜府	312,354,893
杭州北辰奥园	119,782,519
北京北辰墅院1900	135,882,670
成都北辰天麓府	226,288,418
苏州北辰旭辉壹号院	55,379,495
北京北辰红橡墅	96,553,797
四川北辰国颂府	157,557,069
其他	1,579,334,322

项目名称	按揭款担保余额（元）
合计	15,041,915,779

经本所律师核查，发行人按照房地产经营惯例向买受人提供住房抵押贷款的阶段性担保属商品房开发业务中正常发生的担保行为，鉴于担保合同中约定开发商履行担保责任后有权以所售房屋进行追偿，开发商承担担保责任后后续追索权利有相应的措施保障，且该等担保在相应房屋产权证办理且该房产抵押登记手续办妥并交银行执管后即行解除，担保期限较短，该等担保事项不会对发行人的经营能力及业务产生实质性影响，不会构成发行人的重大法律风险。

经发行人书面确认并经本所律师核查，发行人已发生的上述担保不会对发行人财务状况产生重大影响，相关担保事项均已根据法律法规及《公司章程》的规定履行了必要的审议程序和信息披露义务，不存在违规担保的情形；除上述已披露的担保外，发行人不存在其他影响公司持续经营的重大对外担保事项。

#### （六）重大资产重组

根据发行人《审计报告》《募集说明书》及本所律师核查，报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司未发生导致公司主营业务或者经营性资产发生实质性变更的重大资产购买、出售、置换情况。

#### （七）信用增进

发行人本次中期票据不存在信用增进措施。

#### （八）存续债券情况

1、根据《募集说明书》，截至报告期末发行人及其合并报表范围内子公司待偿还债券余额情况如下：

单位：元 币种：人民币

序号	公司债券	发行人	发行规模	票面利率	期限	起息日	待偿还债券余额
----	------	-----	------	------	----	-----	---------

1.	2014年北京北辰实业股份有限公司公司债券(品种二) <sup>4</sup>	北辰实业	1,500,000,000	5.2%	5+2年	2015年1月20日	1,497,775,000
2.	北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据 <sup>5</sup>	北辰实业	1,320,000,000	5.14%	3+2年	2017年9月20日	1,120,000,000
3.	北京北辰实业股份有限公司2018年度第一期中期票据 <sup>6</sup>	北辰实业	1,620,000,000	5.65%	3+N年	2018年12月3日	1,620,000,000
4.	北京北辰实业股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	北辰实业	1,200,000,000	4.80%	3+2年	2019年4月16日	1,200,000,000
5.	北京北辰实业股份有限公司2019年度第一期中期票据 <sup>7</sup>	北辰实业	1,000,000,000	5.20%	3+N年	2019年6月28日	1,000,000,000
6.	北京北辰实业股份有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	北辰实业	600,000,000	4.17%	3+2年	2020年1月15日	600,000,000
7.	北京北辰实业股份有限公司2020年度第一期中期票据	北辰实业	260,000,000	3.78%	2年	2020年10月28日	260,000,000
8.	北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	北辰实业	319,000,000	3.46%	3+2年	2021年7月26日	319,000,000
	合计		7,819,000,000				7,616,775,000

根据发行人年度报告、《募集说明书》、发行人于2020年6月29日公告的《北京北辰实业股份有限公司2014、2016年公司债券受托管理事务报告(2020年度)》及发行人确认文件,本所律师对上述债券及债务融资工具是否存在延期

<sup>4</sup> 2014年北京北辰实业股份有限公司公司债券(品种二)于2020年1月20日回售2,225,000元,剩余债券存续期后2年的票面利率仍为5.20%,并在其存续期后2年固定不变。

<sup>5</sup> 2017年度第一期中期票据于2020年9月20日回售2亿元,未回售部分债券票面利率为3.80%,在持有期间固定不变。

<sup>6</sup> 2018年度第一期中期票据为永续中期票据,在初始确认时计入所有者权益。

<sup>7</sup> 2019年度第一期中期票据为永续中期票据,在初始确认时计入所有者权益。

支付本息的情形进行核查，具体情况如下：

(1) 14 北辰 02

根据《募集说明书》，公司“14 北辰债”分为“14 北辰 01”<sup>8</sup>和“14 北辰 02”两个品种公开发行人，其中，“14 北辰 02”的募集总额为人民币 15.00 亿元。

发行人于 2018 年 1 月 15 日公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 2018 年付息公告》，公告了本年度付息方案为：“14 北辰 02”票面利率为 5.20%，每手“14 北辰 02”面值 1,000 元派发利息为 52.00 元（含税）。

发行人于 2019 年 1 月 8 日公告了《北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 2019 年付息公告》，公告了当年付息方案为：“14 北辰 02”票面利率为 5.20%，每手“14 北辰 02”面值 1,000 元派发利息为 52.00 元（含税）。

发行人于 2020 年 1 月 13 日公告了《北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)2020 年付息公告》，公告了当年付息方案为：“14 北辰 02”票面利率为 5.20%，每手“14 北辰 02”面值 1,000 元，派发利息为 52.00 元（含税）。

发行人于 2021 年 1 月 8 日公告了《北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券(品种二)2021 年付息公告》，公告了当年付息方案为：“14 北辰 02”票面利率为 5.20%，每手“14 北辰 02”面值 1,000 元，派发利息为 52.00 元（含税）。

截至报告期末，“14 北辰 02”的上述付息已按期足额兑付，发行人不存在未按期、未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

(2) 17 北辰实业 MTN001

发行人经交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准，发行人于 2017 年 9 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，发行金额 13.20 亿元，起息日为 2017 年 9 月 20 日，期限为 5 年，附第三年末投资

---

<sup>8</sup> 根据发行人于 2020 年 1 月 14 日发布的《2014 年公司债券（品种一）2020 年付息兑付及摘牌公告（修订版）》，14 北辰 01 摘牌日为 2020 年 1 月 20 日。



者回售选择权。

发行人于 2018 年 9 月 14 日公示《北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据付息公告》，该公告显示，本计息区债券利率为 5.14%。根据 2018 年年度报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人已按期足额兑付当期利息。

发行人于 2019 年 9 月 13 日公示《北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据付息公告》，该公告显示，本计息区债券利率为 5.14%。根据 2019 年年度报告，发行人已于 2019 年 9 月 20 日完成该中期票据当期付息工作。

发行人于 2020 年 9 月 15 日公示《北京北辰实业股份有限公司关于 2017 年度第一期中期票据付息及回售部分兑付公告》，该公告显示，本计息区债券利率为 5.14%，回售规模为 2 亿元，并将票面利率由 5.14% 调整为 3.80%。根据 2020 年年度报告，发行人已按时足额完成该中期票据当期付息工作。

截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，发行人不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

### (3) 18 北辰实业 MTN001

发行人经交易商协会“中市协注[2018]MTN667 号”文核准，发行人于 2018 年 11 月 29 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据，发行金额 16.20 亿元，起息日为 2018 年 12 月 3 日，期限为 3+N 年，附第三年末投资者回售选择权。

发行人于 2019 年 11 月 27 日公示《北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据 2019 年度付息公告》，根据该公告显示，本计息区债券利率为 5.65%。根据发行人提供的付息《客户回单》，发行人已于 2019 年 12 月 2 日偿付该中期票据当期共计 91,534,576.5 元的利息。

发行人于 2020 年 11 月 26 日公示《北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据 2020 年度付息公告》，根据该公告显示，本计息区债券利率为 5.65%。根据 2020 年年度报告，发行人已按时足额完成该中期票据当期付息工作。



截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，发行人不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

#### (4) 19 北辰 F1

发行人经上海证券交易所“上证函[2019]387号”文核准，发行人于2019年4月12日完成了本次债券的第一期簿记工作，发行规模人民币12亿元，利率为4.80%，本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人于2020年4月8日公告了《北辰实业股份有限公司关于2019年非公开发行公司债券（第一期）2020年付息公告》，公告了当年付息方案为：“19北辰F1”票面利率为4.80%，每手“19北辰F1”面值1,000元，派发利息为48.00元（含税）。根据2020年年度报告，发行人已于2020年4月16日按时足额完成“19北辰F1”当期利息兑付。

发行人于2021年4月9日公告了《北辰实业股份有限公司关于2019年非公开发行公司债券（第一期）2021年付息公告》，公告了当年付息方案为：“19北辰F1”票面利率为4.80%，每手“19北辰F1”面值1,000元，派发利息为48.00元（含税）。根据发行人提供的付息凭证，发行人已于2021年4月13日按时足额完成“19北辰F1”当期利息57,602,880元的兑付。

截至报告期末，“19北辰F1”的上述付息已按期足额兑付，发行人不存在未按期、未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

#### (5) 19 北辰实业 MTN001

发行人经交易商协会“中市协注[2018]MTN666号”文核准，发行人于2019年6月27日开始发行北京北辰实业股份有限公司2019年度第一期中期票据，发行金额10.00亿元，起息日为2019年6月28日，期限为3+N年，附第三年末投资者回售选择权。

发行人于2020年6月19日公示《北京北辰实业股份有限公司2019年度第一期中期票据2020年度付息公告》，根据该公告显示，本计息区债券利率为5.20%。

根据 2020 年年度报告及发行人提供的付息凭证，发行人已于 2020 年 6 月 23 日足额完成该中期票据 5200 万元当期付息工作。

发行人于 2021 年 6 月 19 日公示《北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据 2021 年度付息公告》，根据该公告显示，本计息区债券利率为 5.20%。根据发行人提供的付息凭证，发行人已于 2021 年 6 月 24 日足额完成该中期票据 5200 万元当期付息工作。

截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，发行人不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

#### (6) 20 北辰 F1

发行人经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”文核准，发行人于 2020 年 1 月 13 日完成了本次债券的第一期簿记工作，发行规模人民币 6 亿元，利率为 4.17%，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人于 2021 年 1 月 8 日公告了《北辰实业股份有限公司关于 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2021 年付息公告》，公告了当年付息方案为：“20 北辰 F1”票面利率为 4.17%，每手“20 北辰 F1”面值 1,000 元，派发利息为 41.70 元（含税）。根据发行人提供的付息凭证，发行人已于 2021 年 1 月 13 日按时足额完成“20 北辰 F1”当期利息 25,021,251 元的兑付。

截至报告期末，“20 北辰 F1”的上述付息已按期足额兑付，发行人不存在未按期、未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

#### (7) 20 北辰实业 MTN001

发行人经交易商协会“中市协注[2020]MTN1019 号”文核准，发行人于 2020 年 10 月 26 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据，发行金额 2.60 亿元，起息日为 2020 年 10 月 28 日，期限为 2 年，发行利率为 3.78%，按年付息。截至报告期末，发行人还未到付息日。

## (8) 21 北辰 G1

发行人经证监会“证监许可[2021]2199号”文核准，发行人于2021年7月26日完成2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行工作并于2021年7月29日在上海证券交易所上市，发行规模人民币3.19亿元，利率为3.46%，本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至报告期末，发行人还未到付息日。

经发行人确认及本所律师核查认为，截至报告期末，本次债券发行前发行人已发行的债务融资工具或其他债务未发现存在违约或者延迟支付本息的事实，且仍处于继续状态的情形。

## (九) 商品房开发项目专项核查

## 1、专项核查范围

根据发行人提供的资料及本所律师核查，自2018年1月1日至2021年6月30日期间，发行人及其合并报表范围子公司在中国境内的在建、拟建、新开工、已竣工的商品房开发项目基本情况如下：

序号	所在地区	项目名称	工程进度	项目类型
1.	北京	北京北辰红橡墅	在建	别墅
2.		北京当代北辰·悦MOMA	在建	自住型商品房、两限房
3.		北京北辰墅院1900	竣工	住宅
4.		北京金辰府	在建	住宅
5.	长沙	长沙北辰三角洲	在建	住宅、商业、写字楼等
6.		长沙北辰中央公园	在建	住宅
7.		长沙北辰时光里	在建	住宅、商业
8.	武汉	武汉北辰光谷里	在建	商服用地
9.		武汉北辰蔚蓝城市	在建	住宅、商业
10.		武汉北辰孔雀洲	竣工	住宅
11.		武汉金地北辰阅风华	在建	住宅
12.		武汉北辰经开优+(067号地块)	在建	住宅、商业

13.		武汉北辰经开优+ (068号地块)	在建	住宅、商业
14.	杭州	杭州北辰蜀山项目	竣工	住宅、商业
15.		杭州国颂府	竣工	住宅
16.		杭州北辰聆潮府	在建	住宅
17.		杭州富阳项目	新开工	住宅
18.		南京	南京北辰旭辉铂悦·金陵	竣工
19.	成都	成都北辰·朗诗南门绿郡	竣工	住宅、商业
20.		成都北辰香麓	竣工	住宅、商业
21.		成都北辰南湖香麓	竣工	住宅
22.		成都北辰天麓府	竣工	住宅、商业
23.		成都北辰鹿鸣院	在建	住宅、商业
24.	眉山	四川北辰国颂府	竣工	住宅、商业
25.		四川北辰龙熙台	在建	住宅、商业
26.	苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	竣工	住宅、商业
27.		苏州观澜府	在建	住宅、商业
28.	合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	竣工	住宅、商业
29.	宁波	宁波北辰府	竣工	住宅
30.		宁波董天府	竣工	住宅、商业
31.		宁波香麓湾	在建	住宅
32.	重庆	重庆悦来壹号	在建	住宅、商业
33.		重庆北辰香麓	在建	住宅
34.	廊坊	廊坊北辰香麓	在建	住宅、商业
35.		廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	在建	住宅
36.		廊坊星辰里 (2019-3 地块)	拟建	商业
37.		廊坊 2020-5 地块项目	拟建	住宅
38.	海口	海口北辰府	在建	住宅、商业
39.		海口长秀仕家	新开工	住宅
40.	广州	广州兰亭香麓 (116 地块)	在建	住宅、商业
41.		广州兰亭香麓 (114 地块)	在建	住宅、商业

## 2、专项核查的结果及意见

### (1) 是否存在闲置用地情形的专项核查。

根据发行人在上交所公开披露的资料、《募集说明书》及本所律师核查，发

行人及其控股子公司上述商品房开发项目中，在建、已竣工及新开工项目均已动工开发，且不存在《闲置土地处置办法》所规定的“已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年”的情形。

本所律师已通过公开渠道查询了相关自然资源管理部门的网站，发行人及其控股子公司在报告期内不存在因土地闲置受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

综上，根据发行人说明及本所律师核查，报告期内，发行人及境内子公司均未因闲置土地等违法违规行为收到自然资源部门《闲置土地认定书》《行政处罚决定书》，不存在因闲置土地等违法违规行为被主管自然资源部门进行行政处罚而公告在主管自然资源部门官方网站的情形。

#### （2）是否存在炒地情形的专项核查。

经本所律师核查，本公司及境内子公司报告期内在从事房地产开发业务过程中依法取得相关土地使用权并按照土地出让合同约定进行投资开发，不存在未达到规定条件即对外转让房地产开发项目之行为，不存在因相关法律法规所界定的炒地等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

#### （3）是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的专项核查。

根据发行人在上交所公开披露的资料、《募集说明书》，并经本所律师适当核查，发行人及其控股子公司上述商品房开发项目，在销售过程中依照法律、法规规定取得预售许可证并按规定对外销售，本所律师已通过公开渠道查询了相关住建部门的网站，发行人及其控股子公司在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

#### （4）关于是否存在竞拍“地王”的情形

本所律师通过核查自然资源局网站、住建部门网站、互联网信息进行检索，报告期内，发行人及合并报表范围子公司未因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”行为收到有关住建部门、物价管理部门作出的《行政处罚决

定书》。发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在一二线城市通过招拍挂方式获取土地的成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

#### （十）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项

发行人于2019年9月28日发布《关联交易公告》，为提升公司资产完整性和经营稳定性，经9月27日召开的发行人第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购发行人控股股东北京北辰实业集团有限责任公司（以下简称“北辰集团”）持有的亚运村大宗地土地使用权，亚运村大宗地共计23.55万平方米，不含税的初步评估价值约为47.39亿元，根据交易双方签署的附生效条件的《土地使用权转让协议书》，最终转让价格以具备相关资格的第三方资产评估机构对转让地块所进行评估，且经北京市人民政府国有资产监督管理委员会所核准的评估价值为依据，由北辰集团和发行人双方最终确认。该交易需提交发行人股东大会和H股类别股东会议审议。

截至本法律意见书出具之日，发行人尚未提请召开股东大会和H股类别股东会议审议上述事项。该事项已在《募集说明书》中第六章、第五点、（五）“其他关联交易”项下披露。

根据《募集说明书》并经本所律师核查，报告期内除本法律意见书披露外，发行人无其他对发行人本次中期票据发行构成重大不利影响的其他重大法律事项或潜在法律风险。

### 五、对投资人保护相关内容的法律意见

（一）募集说明书第十二章“违约、风险情形及处置”分别列述了违约事件、违约责任、偿付风险、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、不可抗力及争议解决机制、弃权等内容，经核查，该内容不存在违反相关法律法规、规范性文件及自律规则的情形。

（二）募集说明书第十一章“持有人会议机制”包含持有人会议的目的与效力、持有人会议的召开情形、持有人会议的召集、持有人会议参会机构、持



有人会议的表决和决议、其他等事项，经核查，上述内容不存在违反《持有人会议规程》相关规定的情形。

综上，募集说明书中关于投资者保护的内容合法有效，不存在违反相关法律法规、规范性文件及自律规则的情形。

## 六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、发行人为中国境内具有独立法人资格的非金融企业，依法设立并有效存续，不存在依据法律、行政法规规定应当终止的情形，具备《管理办法》规定的申请发行本次中期票据的主体资格；
- 2、除尚需履行在交易商协会的注册程序外，发行人已取得本次中期票据发行必要的批准和授权，符合相关法律、法规的规定；
- 3、本次中期票据符合有关现行法律、行政法规和交易商协会规定的企业发行中期票据的各项合规性条件；
- 4、本次中期票据的发行文件的格式与内容符合《管理办法》《业务指引》《披露规则》《募集说明书指引》等法律法规及交易商协会自律规则的规定；
- 5、为本次中期票据发行提供服务的中介机构均具有相关资质，且与发行人不存在关联关系；
- 6、发行人不存在对本次中期票据构成实质性障碍的重大法律事项和潜在法律风险；
- 7、募集说明书中关于投资者保护的内容合法有效，不存在违反相关法律法规、规范性文件及自律规则的情形。

本法律意见书一式四份，自签字律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，为签署页）

(此页无正文，为《北京大成律师事务所关于北京北辰实业股份有限公司发行  
2021 年度第一期中期票据之法律意见书》之专用签章页)

北京大成律师事务所 (盖章)



负责人: 彭雪峰

授权代表:



王隽

经办律师:



张洪

经办律师:



陈晖

经办律师:



梅艳婷

2021 年 11 月 23 日