

2021 年度北京大成律师事务所
关于北京保障房中心有限公司优质
企业债券募集资金使用情况

之

法律意见书

大成（证）字[2022]第 3516-003 号

大成 DENTONS

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层 (100020)

16-21/F, Tower B, Zhaotai International Center 10 Chaoyangmen Nandajie

Chaoyang District, 100020, Beijing, China

Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

2021 年度北京大成律师事务所
关于北京保障房中心有限公司优质企业
债券募集资金使用情况
之
法律意见书

大成（证）字[2022]第 3516-003 号

致：北京保障房中心有限公司

北京大成律师事务所（以下简称“本所”）根据与北京保障房中心有限公司（以下简称“发行人”或“企业”）签订的《专项法律服务合同》，担任发行人的专项法律顾问，为发行人 2020 年发行的两只优质企业债券 20 京保障房债 01/20 京保 01、20 京保障房债 02/20 京保 02 及 2021 年发行的优质企业债券 21 京保障房债 01/21 京保 01 对应的募集资金使用情况出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1、本所及本所律师根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《企业债券管理条例》等有关法律、行政法规和《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）等有关规范性文件的规定，及国家发展和改革委员会有关规定对出具本法律意见书之前已经发生或存在的相关事实及文件资料进行了查验，以保证本所律所发表意见合法、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。

2、本所得到发行人如下保证：发行人已经提供本所认为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无虚假、隐瞒和重大遗漏之处，文本材料为副本或复印件的，均与正本或原件一致或相符。

3、对于本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所依据发行人、有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

4、本法律意见书仅就本次的 20 京保障房债 01/20 京保 01、20 京保障房债 02/20 京保 02、21 京保障房债 01/21 京保 01 对应的募集资金使用情况有关问题发表法律意见，并不对财务、审计、资信评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及该等内容时，均严格依据有关中介机构出具的报告或发行人的文件引述，本法律意见书中对有关会计报表、审计和资信评级分析中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供发行人作为本次募集资金使用情况备案所必需的法律文件随其他相关材料一起报送、公告，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所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，根据现行有效的中国法律，对发行人提供的文件和有关事实进行了法律核查和验证，并发表法律意见如下。

释 义

本法律意见书中，除非特别予以说明，以下词语含义均依如下定义：

本所	指	北京大成律师事务所
本所律师	指	北京大成律师事务所为本项目指派的承办律师
本法律意见书	指	《2021 年度北京大成律师事务所关于北京保障房中心有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》
发行人/企业	指	北京保障房中心有限公司（原北京市保障性住房建设投资中心）
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
北京市发改委	指	北京市发展和改革委员会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

正文

承诺声明：本律师事务所承诺本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、已发行未兑付优质企业债券基本情况

截至 2021 年 12 月 31 日，企业发行三只优质企业债券 20 京保障房债 01/20 京保 01，20 京保障房债 02/20 京保 02，21 京保障房债 01/21 京保 01，规模合计 50 亿元，各期基本情况如下：

（一）2020 年第一期北京保障房中心有限公司企业债券

项目	要素
债券简称	20 京保障房债 01/20 京保 01
发行规模	15 亿元
债券余额	15 亿元
债券利率	3.19%
债券期限	20(5+5+5+5)
起息日	2020-04-16
到期日	2040-04-16
含权条款及报告期内行权情况	<p>发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 个、第 10 个和第 15 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个、第 10 个和第 15 个计息年度付息日前的第 35 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。</p> <p>投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个、第 10 个和第 15 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。</p>
募集资金用途	用于朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目建设

(二) 2020年第二期北京保障房中心有限公司企业债券

项目	要素
债券简称	20京保障房债 02/20京保 02
发行规模	15亿元
债券余额	15亿元
债券利率	3.64%
债券期限	18(3+3+3+3+3)
起息日	2020-07-22
到期日	2038-07-22
含权条款及报告期内行权情况	<p>发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个、第6个、第9个、第12个和第15个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第3个、第6个、第9个、第12个和第15个计息年度付息日前的第35个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。</p> <p>投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个、第6个、第9个、第12个和第15个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。</p>
募集资金用途	补充营运资金

(三) 2021年第一期北京保障房中心有限公司企业债券

项目	要素
债券简称	21京保障房债 01/21京保 01
发行规模	20亿元
债券余额	20亿元
债券利率	3.43%
债券期限	20(5+5+5+5)
起息日	2021-12-03
到期日	2041-12-03
含权条款及报告期内行权情况	<p>发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个、第10个、第15个和第20个计息年度末，发行人有权选择在原债券票</p>

项目	要素
	<p>面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个、第 10 个、第 15 个和第 20 个计息年度付息日前的第 35 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。</p> <p>投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个、第 10 个、第 15 个和第 20 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。</p>
募集资金用途	10 亿元用于北京城市副中心住房项目，10 亿元用于补充营运资金。

二、已发行未兑付优质企业债券募集资金使用情况

（一）债券募集资金使用基本情况

1、20 京保障房债 01

2020 年第一期北京保障房中心有限公司企业债券募集资金 15 亿元，截至 2021 年末，20 京保障房债 01 已使用 13.75 亿元，实际用于募投项目朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目建设 13.75 亿元，符合《2020 年第一期北京保障房中心有限公司企业债券募集说明书》约定。

2、20 京保障房债 02

2020 年第二期北京保障房中心有限公司企业债券募集资金 15 亿元，截至 2021 年末，20 京保障房债 02 已使用 15 亿元，实际用于补充营运资金 15 亿元，符合《2020 年第二期北京保障房中心有限公司企业债券募集说明书》约定。

3、21 京保障房债 01

2021 年第一期北京保障房中心有限公司企业债券募集资金 20 亿元，其中 4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目(0701 街区)A#地块，1.40 亿元用于北京

城市副中心住房项目(0701 街区)B#地块, 4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目(0701 街区)D#地块; 10 亿元用于补充营运资金。截至 2021 年末, 21 京保障房债 01 募集资金已使用 11.29 亿元, 实际用于补充营运资金 10 亿元, (0701 街区)A#地块 0.52 亿元, (0701 街区)B#地块 0.45 亿元, (0701 街区)D#0.32 亿元, 符合《2021 年第一期北京保障房中心有限公司企业债券募集说明书》约定。

经核查, 本报告期内, 发行人上述已发行债券不存在募集资金用途变更的情形。

(二) 募投项目合法合规性及投资进展情况

1、20 京保障房债 01

(1) 募投项目合法合规性

朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目主要批复文件如下表所示:

项目名称	文件名称	文号	取得日期
朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目	关于朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目重新核准的批复	(京发改(核)[2018]490号)	2018年12月28日
	建设项目用地规划许可证	(2017规土地字0004号)	2017年10月11日
	建设项目用地预审意见	(市规划国土朝预[2016]4号)	2016年9月5日
	关于确认焦化厂公共租赁住房项目建设主体的意见	(京住建字[2015]43号)	2015年4月20日

经核查, 本所律师认为, 2020 年第一期北京保障房中心有限公司企业债券募集资金投入的募投项目经有权机关审批, 依法合规, 发行人已就该等募投项目取得北京市发改委、北京市规划和国土资源管理委员会等必要的审批文件, 合法有效。

(2) 募投项目投资进展情况

朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目法人单位为北京保障房中心有限公司。本项目规划地上总建筑面积为 294,000 平方米, 其中公共租赁住房 238,600 平方米,

配套公共服务设施 4,208 平方米，配套商业 44,828 平方米，人防及车库出入口面 3,184 平方米，幼儿园 3,180 平方米。项目开工时间 2016 年 11 月。计划建设周期 2016 年 11 月-2019 年 11 月，目前已竣工，完成房源对接移交工作，已实现部分配租入住。

截至 2021 年末，项目总投资规模为 41.94 亿元，其中使用自有资金 18.68 亿元。

项目领域	项目名称	总投资	开工时间	投资进度	建设期限
保障性安居工程项目建设领域	朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目	41.94 亿元	2016 年 11 月	已投资 32.43 亿元，占比 77%	2016 年 11 月-2021 年 12 月

(3) 募投项目的重大事项

经核查，募投项目不涉及重大事项。

(4) 政府和社会资本合作（PPP）项目的补充要求

经核查，本次不涉及政府和社会资本合作（PPP）项目的补充要求。

(5) 基金与债转股项目的特殊要求

经核查，已发行债券不涉及基金与债转股项目的特殊要求。

2、21 京保障房债 01

(1) 募投项目合法合规性

2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集资金 10 亿元用于北京城市副中心住房项目，其中，4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块，1.40 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块，4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）D#地块。

北京城市副中心住房项目是经市政府同意列入北京市 2018 年第一批“一会三函”试点范围的政策性住房项目。项目已经“一会”决策纳入审批改革试点，

并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

①北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块项目

序号	合规性文件	发文部门	发文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入“一会三函”试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函（2018）382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）（2018）90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块规划设计方案的审查意见（京规自通函（2020）891号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年9月18日
4	关于北京城市副中心住房项目（0701 街区）A区项目用地情况的有关意见（京规自通函（2020）1199号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年12月29日
5	北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块第一标段施工登记意见函（2021 施（通）意字010号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年9月15日
6	北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块第二标段施工登记意见函（2020 施（通）意字044号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年12月31日

②北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块项目

序号	合规性文件	发文部门	发文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入“一会三函”试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函（2018）382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）（2018）90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块规划设计方案的审查意见（京规自通函	北京市规划和自然资源委员会通	2019年9月18日

	(2019) 542 号)	州分局	
4	北京城市副中心住房项目(0701 街区) B#地块第一标段施工登记意见函(2020 施(通) 意字 032 号)	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020 年 9 月 24 日
5	北京城市副中心住房项目(0701 街区) B#地块第二标段施工登记意见函(2020 施(通) 意字 033 号)	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020 年 9 月 24 日

③北京城市副中心住房项目(0701 街区) D#地块项目

序号	合规性文件	发文部门	发文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通 2018 年第一批纳入“一会三函”试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函(京建函(2018) 382 号)	北京市住房和城乡建设委员会	2018 年 9 月 5 日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函(京发改(前期)(2018) 90 号)	北京市发展和改革委员会	2018 年 11 月 15 日
3	关于北京城市副中心住房项目(0701 街区) D#、E#、F#地块规划设计方案相关意见的函(京规自通函(2020) 1054 号)	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020 年 11 月 5 日
4	北京城市副中心住房项目(0701 街区) D#地块第一标段施工登记意见函(2021 施(通) 意字 014 号)	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021 年 11 月 12 日
5	北京城市副中心住房项目(0701 街区) D#地块第二标段施工登记意见函(2021 施(通) 意字 015 号)	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021 年 11 月 12 日

(2) 募投项目投资进展情况

①北京城市副中心住房项目(0701 街区) A#地块项目

北京城市副中心住房项目(0701 街区) A#地块项目, 建设单位为北京保障房中心有限公司。规划总用地面积约为 28 万平方米, 其中建设用地面积约 182, 912. 493 平方米(其中二类居住用地约 173, 019. 872 平方米, 基础教育用地 4, 015. 354 平方米, 环卫设施用地 1, 800. 409 平方米, 代征绿地 11, 932. 276 平方米, 代征道路 87, 834. 575 平方米)。总建筑面积约为 56 万平方米, 地上总建筑面积约 33 万平方米, 包括住房建筑面积约为 30 万平方米, 地下总建筑面积约

23 万平方米。项目开工时间为 2020 年 12 月，计划建设周期为 3 年。

截至 2021 年末，项目总投资规模为 49.68 亿元，其中使用自有资金 3.79 亿元，工程进度：项目整体（除 A01）土护降施工基本完成，基础垫层完成 100%，防水及防水保护层完成 95%，基础筏板施工完成 90%，地下二层施工完成 85%，地下一层施工完成 70%，夹层施工完成 55%，局部楼座施工至转换层；A01 土护降施工完成 85%。

项目领域	项目名称	总投资	开工时间	投资进度	建设期限
保障性安居工程项目建设领域	北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块项目	49.68 亿元	2020 年 12 月	已投资 3.79 亿元，占比 11.55%	2020 年 12 月 -2023 年 12 月

②北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块项目

北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块项目，建设单位为北京保障房中心有限公司。规划总用地面积约为 10 万平方米，包括住房建设用地面积约为 9.3 万平方米。总建筑面积约 35 万平方米，地上建筑面积约 20 万平方米，包括住房建筑面积 30 万平方米，增配商业建筑面积约为 1 万平方米，幼儿园建筑面积约为 0.4 万平方米。地下建筑面积约 15 万平方米。项目开工时间为 2020 年 9 月，计划建设周期为 3 年。

截至 2021 年末，项目总投资规模为 35.18 亿元，其中使用自有资金 8.13 亿元，工程进度：主体结构已封顶（北侧影响区域除外），外窗施工完成 90%，屋面施工完成 85%，二次结构完成 80%，机电安装完成 55%，幕墙安装完成 40%，电梯安装完成 50%，B201#、202#楼护坡桩施工完成 80%。

项目领域	项目名称	总投资	开工时间	投资进度	建设期限
保障性安居工程项目建设领域	北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块项目	35.18 亿元	2020 年 9 月	已投资 11.44 亿元，占比 32.53%	2020 年 9 月 -2023 年 9 月

③北京城市副中心住房项目（0701 街区）D#地块项目

北京城市副中心住房项目（0701 街区）D#地块项目，建设单位为北京保障

房中心有限公司。规划总用地面积约 19 万平方米，包括住房建设用地面积约为 12 万平方米。D#地块总建筑面积约为 46 万平方米，其中地上总建筑面积约 27 万平方米，包括住房建筑面积约为 24 万平方米，工勤宿舍建筑面积约为 1.6 万平方米，增配商业建筑面积约为 1.6 万平方米，幼儿园建筑面积约为 0.4 万平方米。地下建筑面积约为 18 万平米。项目开工时间为 2020 年 9 月，计划建设周期为 3 年。

截至 2021 年末，项目总投资规模为 42.75 亿元，其中使用自有资金 1.18 亿元，工程进度：D05、D08、D09、D11 垫层完成 75%，防水及防水保护层完成 30%，局部进行基础筏板施工；D02、D04、D12、D13 正在进行 CFG 桩施工，局部进行验槽及垫层施工（塔吊安装）。

项目领域	项目名称	总投资	开工时间	投资进度	建设期限
保障性安居工程项目建设领域	北京城市副中心住房项目(0701 街区) D#地块项目	42.75 亿元	2020 年 9 月	已投资 2.01 亿元，占比 4.70%	2020 年 9 月-2023 年 9 月

（3）募投项目的重大事项

经核查，募投项目不涉及重大事项。

（4）政府和社会资本合作（PPP）项目的补充要求

经核查，本次不涉及政府和社会资本合作（PPP）项目的补充要求。

（5）基金与债转股项目的特殊要求

经核查，已发行债券不涉及基金与债转股项目的特殊要求。

（三）募投项目使用的政策适当性核查

经核查，发行人不存在于存续期将三只优质企业债券的募集资金违规投向负面清单领域、纯公益性项目领域的情形。

三、结论性意见

综上，本所律师认为，发行人优质企业债券 20 京保障房债 01/20 京保 01，20 京保障房债 02/20 京保 02，21 京保障房债 01/21 京保 01 募集资金使用符合《证券法》《公司法》《企业债券管理条例》等法律法规及国家发展改革委有关规范性文件的规定和募集说明书的约定。发行人不存在募集资金违规投向负面清单领域、纯公益性项目领域的情况。募集资金投资项目审批程序合法合规，已取得相应合规性文件。

本法律意见书经本所盖章并经经办律师签字后生效。

(以下无正文)

(此页无正文, 为《2021 年度北京大成律师事务所关于北京保障房中心有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》之签章页)



北京大成律师事务所

负责人: _____

彭雪峰

经办律师

张刚

刘成军

2022 年 4 月 29 日