



廣東信達律師事務所

SUNDIAL LAW FIRM

关于新城控股集团股份有限公司

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的

法律意见书

中国·深圳



# 廣東信達律師事務所

## SUNDIAL LAW FIRM

中国深圳福田区益田路6001号太平金融大厦11、12层 邮政编码：518038  
11&12/F, TaiPing Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, SHENZHEN, CHINA  
电话 (Tel.)：(86 755) 88265288 传真 (Fax.)：(86 755) 88265537  
电子邮件 (Email)：info@sundiallawfirm.com 网址 (Website)：www.sundiallawfirm.com

---

### 广东信达律师事务所

#### 关于新城控股集团股份有限公司

#### 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书

信达债字（2026）第 033 号

致：新城控股集团股份有限公司

广东信达律师事务所接受新城控股集团股份有限公司的委托，担任其 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券项目的特聘专项法律顾问。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《律师事务所从事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）》等有关法律、法规、规范性文件的要求，信达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《广东信达律师事务所关于新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书》。

## 目录

第一节 律师声明 .....	5
第二节 正文 .....	6
1. 本次发行的批准和授权 .....	6
2. 本次发行主要条款 .....	7
3. 发行人的主体资格 .....	9
4. 本次发行的实质条件 .....	15
5. 本次发行的中介机构 .....	19
6. 《债券持有人会议规则》 .....	31
7. 《债券受托管理协议》 .....	31
8. 《募集说明书》 .....	32
9. 发行人的重大诉讼、仲裁、行政处罚及信用情况 .....	32
10. 本次发行的增信措施 .....	34
11. 其他与本次发行有关的重要法律事项及法律风险 .....	34
12. 本次发行的总体结论性意见 .....	36

## 释义

除上下文另有所指外，下列简称在本《法律意见书》中具有如下特定含义：

新城控股、发行人、公司	指	新城控股集团股份有限公司
本次发行、本次公司债券	指	新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记持有本次公司债券的投资者
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司，为发行人主体信用评级机构
致同所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙），系公司 2024 年度、2025 年度审计机构及本次发行项目审计机构
《2025 年度审计报告》	指	《新城控股集团股份有限公司二〇二五年度审计报告》（致同审字（2026）第 310A005713 号）
《2024 年度审计报告》	指	《新城控股集团股份有限公司二〇二四年度审计报告》（致同审字（2025）第 310A005558 号）
《审计报告》	指	《新城控股集团股份有限公司 2022 年度、2023 年度审计报告》（致同审字（2025）第 310A031286 号）、《新城控股集团股份有限公司二〇二四年度审计报告》（致同审字（2025）第 310A005558 号）和《新城控股集团股份有限公司二〇二五年度审计报告》（致同审字（2026）第 310A005713 号）
《年度报告》	指	《新城控股集团股份有限公司 2023 年年度报告》《新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告》《新城控股集团股份有限公司 2025 年年度报告》
《募集说明书》	指	《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《法律意见书》	指	《广东信达律师事务所关于新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书》（信达债字（2026）第 033 号）
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
重要子公司	指	最近一年末经审计的总资产、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%的子公司，根据

		《年度报告》及发行人书面确认，发行人不存在重要子公司
《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	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《新城控股集团股份有限公司章程》
《审核指引第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》
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
深交所	指	深圳证券交易所
中国	指	中华人民共和国，基于法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
信达	指	广东信达律师事务所
信达律师	指	广东信达律师事务所经办律师
元	指	人民币元

本《法律意见书》中部分数据的合计数与各项数据直接相加之和在尾数上可能有差异，这些差异是由于四舍五入而造成的。

## 第一节 律师声明

信达是在中国注册的律师事务所，有资格依据中国的法律、法规及规范性文件提供本《法律意见书》项下之法律意见。

信达依据《公司法》《证券法》《管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本《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，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，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。

信达仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本《法律意见书》中涉及会计、审计、信用评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着信达对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

为出具本《法律意见书》，信达审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料。对于出具本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，信达依赖于政府有关主管部门、发行人或者其他有关机构出具的证明文件。

在出具本《法律意见书》的过程中，信达已得到发行人的如下保证：其提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏。

由于发行人合并报表范围内子公司数量众多，因此信达律师主要对发行人合并报表范围内的境内重要子公司进行核查，对除重要子公司以外的其他发行人合并报表范围内子公司，信达律师主要依赖于发行人对信达律师尽职调查事项所提供的文件、说明及承诺。

本《法律意见书》仅供发行人为本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达在此同意，发行人可以将本《法律意见书》作为本次发行所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报有关部门，并依法对所发表的法律意见承担责任。

## 第二节 正文

### 1. 本次发行的批准和授权

#### 1.1. 本次发行的批准程序

2024年3月27日，发行人召开第三届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》《关于公司发行公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案》等与本次发行相关的议案，并同意将本次发行相关议案提交发行人股东大会审议。

2024年5月29日，发行人召开2023年年度股东大会，审议通过了前款所列董事会提交审议的与本次发行相关的议案。本次关于公司债券决议有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。

2026年4月10日，根据股东大会及董事会授权，发行人董事长出具《关于2026年面向专业投资者公开发行公司债券之董事长批准书》，批准本次发行的具体方案。

#### 1.2. 本次发行的授权

根据发行人2023年年度股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案》，发行人股东大会授权董事会及其授权人士全权负责本次公司债券工作的全部事宜，具体内容包括但不限于：

(1) 在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的实际情况，制定公司债券的具体发行方案以及修订、调整公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、分期安排、发行时机、担保或增信安排、反担保安排、是否设置回售条款、赎回条款及票面利率选择权条款、募集资金用途、评级安排、还本付息的期限和方式、具体偿债保障措施、具体申购办法、具体配售安排、债券转让场所等与发行方案有关的一切事宜；

(2) 聘请公司债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

(3) 制定、批准、签署、修改、公告、执行与公司债券有关的各项必要文件、合同、协议等法律文件（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市

/挂牌转让协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充调整；

（4）如监管部门发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对发行的具体方案（含变更规模、用途、方式）等相关事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券的发行工作；

（5）根据证券交易所的债券发行及转让规则，办理与公司债券申请、发行及转让有关的其他具体事项；

（6）办理公司债券的上市/挂牌、还本付息等事项；

（7）在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况作出以下一项或几项决议：①不向股东分配利润；②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；④主要责任人不得调离。

（8）办理与发行公司债券有关的其他一切事项；

（9）本授权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。公司股东大会同意董事会授权公司董事长作为公司发行债券的获授权人士，具体处理与公司债券有关的事务。上述获授权人士在股东大会及董事会授权范围内，实施的与公司债券有关的决定、批准等行为均合法有效。

综上，信达律师认为，发行人已就本次发行履行了内部批准程序，获授权人士已取得了发行人内部授权，符合《公司法》《证券法》《管理办法》及《公司章程》的相关规定，本次发行已取得的现阶段必要的批准与授权合法有效。本次发行尚需上交所审核通过并报经中国证监会注册。

## 2. 本次发行主要条款

根据《募集说明书》、发行人 2023 年年度股东大会决议及发行人董事长批准，发行人本次公司债券的基本条款主要内容如下：

## 2.1. 债券名称

新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

## 2.2. 发行金额

本次公司债券发行总额不超过人民币 23.668 亿元（含 23.668 亿元）。

## 2.3. 发行对象

本次公司债券的发行对象为符合相关法律法规规定的专业机构投资者。

## 2.4. 债券期限

本次公司债券的期限不超过 5 年（含 5 年）。

## 2.5. 债券利率及确定方式

本次公司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按照国家有关规定协商确定。

## 2.6. 票面金额及发行价格

本次公司债券面值为 100 元，按面值平价发行。

## 2.7. 付息方式

本次公司债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本。

## 2.8. 兑付金额

本次公司债券到期一次性偿还本金。

## 2.9. 偿付顺序

本次公司债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

## 2.10. 募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司已发行的公司债券“23 新城 01”、企业资产支持证券“G 新城优”、企业资产支持证券“PR 优 1A”。

## 2.11. 发行方式

本次公司债券发行方式为簿记建档发行。

## 2.12. 承销方式

本次公司债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

## 2.13. 信用评级机构及信用评级结果

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次公司债券未进行债项评级。

## 2.14. 增信措施

本次公司债券不设定增信措施。

## 2.15. 质押式回购安排

本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

综上，发行人已依照《公司法》及《公司章程》的相关规定对本次发行债券的金额、发行方式、债券期限、募集资金的用途、决议的有效期、增信机制等事项做出决议，符合《管理办法》第十条的规定。

## 3. 发行人的主体资格

### 3.1. 发行人的基本情况

根据发行人提供的资料，并经信达律师检索查询国家企业信用信息公示系统公开披露信息，发行人系依法设立并有效存续的股份有限公司，现持有统一社会信用代码为 913204002508323014 的《营业执照》，其基本情况如下：

企业名称	新城控股集团股份有限公司
统一社会信用代码	913204002508323014
类型	股份有限公司（上市）
法定代表人	王晓松
注册资本	225,562.2856 万元
成立日期	1996 年 6 月 30 日
营业期限	1996 年 6 月 30 日至无固定期限
住所	常州市武进高新区西湖路 1 号
经营范围	房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（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）

### 3.2. 发行人的历史沿革

根据发行人提供的资料并经信达律师核查,发行人的历史沿革情况主要如下:

### 3.2.1. 股份公司设立

发行人的前身新城控股有限是由自然人股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司于 1996 年 6 月 14 日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。新城控股有限设立时注册资本为 200 万元,历经数次增资和股权变动后,于 2014 年 12 月 31 日,新城控股有限股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例
1	常州富域发展有限公司	100,000.00	90.91%
2	常州德润咨询管理有限公司	10,000.00	9.09%
合计		<b>110,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2015 年 3 月 26 日,普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“普华永道”)出具《审计报告》(普华永道中天特审字[2015]第 1059 号)载明,截至 2014 年 12 月 31 日,新城控股有限经审计的账面净资产值为 117,653.07 万元。

2015 年 3 月 27 日,中联评估出具《新城控股集团股份有限公司股份制改建项目资产评估报告》(中联评报字[2015]第 298 号)载明,截至 2014 年 12 月 31 日,新城控股集团经评估的净资产值为 117,653.07 万元。

2015 年 3 月 27 日,常州富域发展有限公司和常州德润咨询管理有限公司签署《发起人协议》,同意新城控股集团有限公司以截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股,整体变更为股份有限公司。

2015 年 3 月 27 日,新城控股集团有限公司召开股东会会议,同意以新城控股集团有限公司截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股,整体变更为股份有限公司。股份有限公司总股本为 116,600 万股,每股面值为 1 元,公司净资产超过注册资本部分计入股份有限公司的资本公积。

2015 年 3 月 30 日,瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(瑞华验字[2015]31150002 号)审验确认,截至 2015 年 3 月 30 日,新城控股集团股份有限公司(筹)之全体发起人已按发起人协议、章程之规定,以其拥有的有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664 元,其中 1,166,000,000 元折合为新城控股集团股份有限公司(筹)的股本。

2015年3月30日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于<新城控股集团股份有限公司筹办情况报告>的议案》《关于<新城控股集团股份有限公司章程>的议案》等议案。

2015年4月2日，发行人取得了注册号为320483000091688的《营业执照》。

### 3.2.2. 换股吸收合并江苏新城导致股本增加

2015年5月25日，发行人召开2015年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司方案的议案》，同意发行人发行542,064,758股股票用于换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司（以下简称“江苏新城”）。

2015年9月18日，中国证监会出具《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144号），核准发行人换股吸收合并方案，江苏新城的股东以其持有的江苏新城的股份认购发行人发行的542,064,758股A股股票。

根据普华永道于2015年11月25日出具的《验资报告》（普华永道中天验字(2015)第1269号），截至2015年11月23日，发行人总股本增加至170,806.4758万股。

新城控股A股于2015年12月4日在上交所上市交易（股票简称：新城控股，股票代码：601155）。

### 3.2.3. 通过资本公积金转增导致股本增加

2016年3月24日，发行人召开2015年年度股东大会，审议通过《利润分配及资本公积金转增股本方案》，决定以公司2015年12月31日总股本1,708,064,758股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增股本512,419,428股，本次转增股本后，公司的总股本为2,220,484,186股。

根据发行人在中国证监会指定信息披露媒体的公开披露文件，该等股份于2016年4月22日上市流通。

### 3.2.4. 实施限制性股票激励计划导致股本增加

2016年10月17日，发行人召开2016年第四次临时股东大会，审议通过了《关于〈新城控股集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》，决定对发行人的董事、高级管理人员、中层管理等人员授予公司限制性股票，涉及标的股票4,200万股，其中首次授予3,850万股。

2016年12月6日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成首次授予的限制性股票登记工作，限制性股票首次授予完成后，发行人股本总额变更为2,258,984,186股。

### 3.2.5. 回购注销部分限制性股票导致股本减少

2017年3月17日，发行人召开2016年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《新城控股集团股份有限公司第二期限限制性股票激励计划》，回购注销已离职的激励对象饶永生持有的50万股限制性股票。2017年2月25日，发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

2017年5月19日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成前述回购股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为2,258,484,186股。

### 3.2.6. 回购注销部分限制性股票导致股本减少

2017年10月19日，发行人召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《新城控股集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划》回购注销已离职的激励对象曹蓬、单磊磊合计持有的110万股限制性股票。2017年10月20日，发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

2018年1月2日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为2,257,384,186股。

### 3.2.7. 回购注销部分限制性股票导致股本减少

2018年7月11日，发行人召开2018年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《新城控股集团股份有限公司

司第一期限限制性股票激励计划》回购注销已离职的激励对象罗艳兵、吴亚春合计持有的 66 万股限制性股票。2018 年 11 月 15 日，发行人就回购注销事项在中国证监会指定信息披露媒体披露了《关于完成部分限制性股票回购注销的公告》。

2018 年 11 月 15 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,256,724,186 股。

### 3.2.8. 回购注销部分限制性股票导致股本减少

2020 年 9 月 18 日，发行人召开第二届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》（以下简称“《2019 年激励计划》”），回购注销已离职对象陈德力、袁伯银、唐剑锋已获授的合计 987,000 股限制性股票。2020 年 11 月 23 日，发行人在中国证监会指定信息披露媒体披露了《股权激励限制性股票回购注销实施公告》。

2020 年 11 月 25 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,255,737,186 股。

### 3.2.9. 实施股票期权激励计划行权导致股本增加

2020 年 12 月 24 日，发行人召开第二届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，同意《2019 年激励计划》首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 486.08 万份。2021 年 2 月 4 日，发行人在中国证监会指定信息披露媒体披露了《关于 2019 年激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权结果暨股份上市公告》，披露本次行权股票数量为 486.08 万股。

2021 年 2 月 2 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成前述期权行权股份登记手续，发行人股本总额变更为 2,260,597,986 股。

### 3.2.10. 回购注销部分限制性股票导致股本减少

2021 年 9 月 28 日，发行人召开第三届董事会第三次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》《关于注销已回购股票

的议案》，同意根据《2019年激励计划》，对已离职对象已获授的合计106,800股限制性股票进行回购注销，对427,647股未授出的已回购股票进行注销。

2021年10月19日，发行人召开2021年第二次临时股东大会，审议通过了《关于减少注册资本暨修订<公司章程>的议案》。

2021年12月24日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作，发行人股本总额变更为2,260,063,539股。

### 3.2.11. 实施股票期权行权导致股本增加

2021年12月24日，发行人召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司2019年股票期权与限制性股票激励计划首次授予及预留授予的部分期权行权条件成就及部分限制性股票解除限售的议案》，同意《2019年激励计划》首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，可行权数量为338.01万份；预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为25.50万份。公司独立董事发表了同意的独立意见。2022年1月25日，发行人就本次行权结果在中国证监会指定信息披露媒体披露了《2019年股票期权与限制性股票激励计划首次授予的股票期权第二个行权期及预留授予的股票期权第一个行权期行权结果暨股份上市公告》，披露本次行权后新增股份数量为352.26万股。

2022年1月21日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成前述期权行权股份登记手续，发行人股本总额变更为2,263,586,139股。

### 3.2.12. 回购注销部分限制性股票及注销回购股份导致股本减少

2022年3月29日，发行人召开第三届董事会第七次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》等议案，同意发行人对共计3,050,700股限制性股票予以回购注销。发行人就回购注销事项在中国证监会指定信息披露媒体披露了《关于回购注销部分限制性股票及回购股份并予以注销的减资公告》，以公告形式通知债权人。

2022年5月23日，发行人召开2021年年度股东大会，审议通过了《关于减少注册资本暨修订<公司章程>的议案》。

2022年8月1日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成前述限制性股票的回购注销手续，发行人股本总额变更为2,260,535,439股。

### 3.2.13. 回购注销部分限制性股票及集中竞价回购注销股票导致股本减少

2022年3月29日，发行人召开第三届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》等议案，同意发行人以自有资金回购股份，具体回购资金总额以回购期满时实际回购金额为准。发行人就回购注销事项在中国证监会指定信息披露媒体披露了《关于回购注销部分限制性股票及回购股份并予以注销的减资公告》，以公告形式通知债权人。

2022年5月23日，发行人召开2021年年度股东大会，审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》等相关议案，并于2022年5月31日披露《新城控股关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》。2022年7月20日，发行人披露了《新城控股关于以集中竞价交易方式回购股份的进展公告》。

2022年11月24日，发行人发布《回购股份实施结果暨股份变动公告》，本次回购事项期限届满，发行人本次回购股份4,912,583股，本次注销4,912,583股，本次注销后，发行人总股本将由2,260,535,439股减少至2,255,622,856股。同日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司办理完成前述4,912,583股股票的回购注销手续，发行人股本总额变更为2,255,622,856股。

综上，信达律师认为，发行人的设立及历次注册资本变更均履行了法定程序，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。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，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的可能导致终止的情形，具备本次发行公司债券的主体资格。

综上，信达律师认为，发行人是依法设立且有效存续的上市公司，具备《公司法》《证券法》《管理办法》等法律、法规、规范性文件规定的公开发行公司债券的主体资格。

## 4. 本次发行的实质条件

截至本《法律意见书》出具日，发行人符合《证券法》《管理办法》规定的面向专业投资者公开发行公司债券的条件：

**4.1. 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）项及《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定**

发行人系上交所上市公司（股票代码：601155.SH），按照《公司法》《上市公司治理准则》等法律、法规及《公司章程》的规定构建和完善企业法人治理结构。报告期内，发行人设立了股东会、董事会、监事会和经理层组成的公司法人治理结构，股东会是公司权力机构，董事会是公司经营机构，监事会负责公司内部监督。

2025年5月26日，发行人召开2024年年度股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>并取消监事会的议案》，发行人按照《公司法》《上市公司章程指引（2025）》《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》的要求取消监事会。截至本《法律意见书》出具日，发行人按照《公司法》《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》的要求设立了股东会、董事会和经理层组成的公司法人治理结构，其中董事会中设审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权，股东会是公司权力机构，董事会是公司经营机构，审计委员会负责公司内部监督。

信达律师认为，发行人建立了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）项及《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

**4.2. 发行人最近三年平均可分配利润预计足以支付公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项及《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定**

根据《年度报告》《审计报告》《募集说明书》及发行人书面确认，发行人2023年度、2024年度和2025年度归属于母公司所有者的净利润分别为人民币73,710.27万元、75,239.28万元、68,010.66万元，最近三年平均可分配利润为人民币72,320.07万元。

根据《募集说明书》并经发行人书面确认，本次公司债券票面利率将由发行人和簿记管理人按照国家有关规定，根据网下利率询价结果协商确定，债券利率预计不会超过国务院限定的利率水平。

信达律师认为，发行人最近三年平均可分配利润预计足以支付公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项及《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

#### 4.3. 发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《管理办法》第十四条第一款第（三）项及《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5号）》的相关规定

##### 4.3.1. 发行人具有合理的资产负债结构

根据《年度报告》《审计报告》《募集说明书》及发行人书面确认，2023年12月31日、2024年12月31日和2025年12月31日，公司合并口径资产负债率分别为76.90%、73.09%和70.81%，发行人最近三年资产负债率保持稳定，具有合理的资产负债结构。

##### 4.3.2. 发行人具有正常的现金流量

根据《年度报告》《审计报告》《募集说明书》及发行人书面确认，报告期内，发行人经营活动产生的现金流量、投资活动产生的现金流量、筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
经营活动产生的现金流量净额	1,015,778.86	151,236.13	142,478.61
投资活动产生的现金流量净额	116,679.84	135,028.12	107,864.77
筹资活动产生的现金流量净额	-2,008,471.83	-908,832.04	-462,160.54

根据《募集说明书》，报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额的波动主要系当年签约减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少和发行人房地产物业销售规模下降所致；投资活动产生的现金流量净额的波动主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加、购建长期资产的现金支出减少、支付其他与投资活动有关的现金减少幅度大于收到其他与投资活动有关的现金减少幅度所致；筹资活动产生的现金流量净额的波动主要系偿还关联方计息资金往来金额减少、偿还债务支付的现金减少所致。

综上，基于信达律师作为非财务专业人员的理解和判断，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

#### **4.4. 募集资金用途符合《证券法》第十五条第二款及《管理办法》第十三条的规定**

根据《募集说明书》及发行人出具的书面承诺，本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司已发行的公司债券“23 新城 01”、企业资产支持证券“G 新城优”、企业资产支持证券“PR 优 1A”。本次公司债券募集资金将用于核准用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，募集资金将存放于发行人指定专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转，符合《证券法》第十五条第二款及《管理办法》第十三条的规定。

#### **4.5. 发行人不存在法律法规禁止发行的情形，符合《证券法》第十七条第（一）（二）项、《管理办法》第十五条第（一）（二）项、《审核指引第 1 号》的相关规定**

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》、发行人书面确认并经信达律师查询中国证监会网站、上交所网站、深交所网站、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国、中国裁判文书网、中国执行信息公开网公开披露信息，报告期内，发行人不存在以下情形：

- （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；
- （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。

#### **4.6. 发行人董事、监事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件签署书面确认意见**

2023 年 12 月 29 日，全国人民代表大会常务委员会发布《中华人民共和国公司法（2023 修订）》（2024 年 7 月 1 日实施）；2024 年 12 月 27 日，中国证监会发布《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》规定“上市公司

应当在 2026 年 1 月 1 日前，按照《公司法》《实施规定》及证监会配套制度规则等规定，在公司章程中规定在董事会中设审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。”

2025 年 5 月 26 日，发行人召开 2024 年年度股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>并取消监事会的议案》，发行人已按照《公司法》《上市公司章程指引（2025）》《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》《上海证券交易所股票上市规则（2025 年 4 月修订）》的要求取消监事会。

根据发行人书面承诺及发行人全体董事、审计委员会委员和高级管理人员签署的书面声明，发行人本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《管理办法》第五十三条及《审核指引第 1 号》的相关规定。

#### **4.7. 发行人已依照《公司法》制定公司章程，公司章程内容合法合规**

2025 年 4 月 29 日，发行人召开第四届董事会第九次会议，审议通过了《关于修订<公司章程>并取消监事会的议案》；2025 年 4 月 30 日，发行人于指定信息披露媒体披露《关于修订<公司章程>、制定或修订公司部分制度文件的公告》（编号：2025-028）。2025 年 5 月 26 日，发行人召开 2024 年年度股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>并取消监事会的议案》。经核查，发行人已按现行有效的《公司法》的要求制定并修改公司章程，《公司章程》的内容符合《公司法》《上市公司章程指引（2025）》等法律法规的要求。

综上，信达律师认为，截至本《法律意见书》出具日，发行人本次发行符合《证券法》《管理办法》规定的关于面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

## **5. 本次发行的中介机构**

### **5.1. 债券受托管理人**

#### **5.1.1. 债券受托管理人持有的资质证照**

根据发行人与中信证券签署的《债券受托管理协议》，发行人聘请中信证券为本次发行的债券受托管理人，依法履行债券受托管理人职责，在债券存续期限内，由中信证券根据《管理办法》等相关法律、法规的规定、《募集说明书》和

《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，作为全体债券持有人的代理人处理相关事务，维护债券持有人的利益。

中信证券持有统一社会信用代码为 914403001017814402 的《营业执照》及《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），具备公司债券承销资格，为本次公司债券的承销机构；根据中国证券业协会官网披露的会员名单，中信证券为中国证券业协会会员；根据《募集说明书》，中信证券未为本次发行提供担保。

#### 5.1.2. 债券受托管理人参与债券发行业务活动资格

根据中信证券出具的书面说明并经信达律师查询中国证监会官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、上交所网站、深交所网站、全国中小企业股份转让系统网站的公开披露信息，自 2023 年 1 月 1 日起至本《法律意见书》出具日，中信证券收到中国证监会及其派出机构等监管部门的行政处罚、监管措施及受到立案调查情况如下：

（1）2023 年 1 月 16 日，中国证监会深圳监管局（以下简称“深圳证监局”）出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认为中信证券存在违反《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》规定的情况。

（2）2023 年 2 月 6 日，中国人民银行对中信证券出具了《行政处罚决定书》，认为中信证券存在未按规定履行客户身份识别义务、未按规定保存客户身份资料和交易记录、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告的行为，中国人民银行决定对中信证券作出行政处罚。

（3）2023 年 4 月 4 日，中国证监会西藏监管局（以下简称“西藏证监局”）出具《关于对中信证券股份有限公司、徐欣、宋永新采取出具警示函措施的决定》，认为中信证券作为西藏华钰矿业股份有限公司首次公开发行并上市项目保荐机构，在 2017 年至 2018 年 6 月持续督导工作中存在对关联方及关联交易现场检查不到位，未保持应有的职业审慎并开展审慎核查，未能督导发行人有效防止关联方违规占用发行人资金；对销售收入及主要客户异常变化核查不充分，未采取充分的核查程序。上述情形违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。徐

欣、宋永新作为签字保荐代表人对相关违规行为负有主要责任。西藏证监局决定对中信证券及徐欣、宋永新采取出具警示函的行政监管措施。

(4) 2023年7月7日,深圳证监局出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,认为中信证券在2023年6月19日的网络安全事件中存在机房基础设施建设安全性不足,信息系统设备可靠性管理疏漏等问题,上述行为违反了《证券期货业网络和信息安全管理办法》第十三条相关规定,深圳证监局决定对中信证券采取出具警示函的行政监管措施。

(5) 2023年9月22日,中国证监会出具《关于对中信证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》《关于对焦延延采取监管谈话措施的决定》《关于对袁雄采取监管谈话措施的决定》《关于对张剑采取出具警示函措施的决定》,中信证券于2023年10月9日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选3个月措施的事先告知书》,于11月20日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选3个月措施的决定》。载明中信证券担任航天通信控股集团股份有限公司收购智慧海派科技有限公司重大资产重组财务顾问过程中,中信证券及财务顾问主办人以及时任并购重组财务顾问业务部门负责人存在以下违规情形:一是重组阶段未对标的公司的主要供应商、主要客户和关联关系等进行审慎核查;二是持续督导阶段未对上市公司销售真实性等进行审慎核查;三是重大资产重组实施完毕后,上市公司所购买资产真实实现的利润未达到预测金额的50%;四是内部控制制度执行不严格。上述行为违反《上市公司重大资产重组管理办法》第六条和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第二十一条、第三十一条的规定,中国证监会决定认定陈婷为不适当人选,3个月不得从事上市公司重大资产重组财务顾问相关业务,对中信证券、焦延延、袁雄采取监管谈话的监管措施,并对时任并购重组财务顾问业务部门负责人张剑给予警示函的监管措施。

(6) 2023年10月8日,深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取责令改正措施的决定》,认为中信证券及其子公司存在违反《证券公司监督管理条例》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司治理准则》规定的情况。

(7) 2023年10月23日,中国证监会天津监管局对中信证券天津滨海新区黄海路证券营业部出具了《关于对中信证券股份有限公司天津滨海新区黄海路

证券营业部采取出具警示函措施的决定》，认为中信证券营业部个别从业人员在从事证券经纪业务营销活动期间，存在向投资者提供风险测评关键问题答案、向投资者返还微信红包、向投资者承诺保本保息的情形。中信证券营业部对员工证券经纪业务营销活动管理不到位，未严格规范从业人员执业行为，合规管理存在不足，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。

(8) 2024年1月5日，中国证监会对中信证券出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，对中信证券保荐代表人出具《关于对毛宗玄、朱玮采取监管谈话措施的决定》，认定中信证券保荐的恒逸石化股份有限公司（发行人）可转债项目，发行人证券发行上市当年即亏损、营业利润比上年下滑50%以上。按照《证券发行上市保荐业务管理办法》第七十条的规定，对中信证券采取出具警示函、对保荐代表人采取监管谈话的行政监督管理措施。

(9) 2024年4月30日，中信证券收到中国证监会《行政处罚决定书》，涉嫌违反限制性规定转让股票一案已办理终结，中国证监会对中信证券作出责令改正，给予警告，没收违法所得并处以罚款的行政处罚。

(10) 2024年5月7日，中国证监会对中信证券及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司及保荐代表人秦国安、李天智采取出具警示函监管措施的决定》，认定中信证券及保荐代表人在保荐江苏博涛智能热工股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责履行相关职责，对发行人存在内部控制制度未有效执行、财务会计核算不准确等问题的核查工作不到位。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，中国证监会决定对中信证券及保荐代表人采取出具警示函的监督管理措施。

(11) 2024年5月8日，中国证监会广东监管局（以下简称“广东证监局”）对中信证券及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、凌鹏、浦瑞航采取出具警示函措施的决定》，认定中信证券作为广东泉为科技股份有限公司（原广东国立科技股份有限公司）首次公开发行股票持续督导机构，在持续督导履职过程中存在以下违规行为：一是对二甲苯贸易业务客户和供应商之间的关联关系核查不充分。二是对二甲苯贸易业务真实性核查不充分。三是对二甲苯业务单据审核中未关注到运输合同与船舱计量报告对应的船运公司存在明显差异。四是对二甲苯业务单据审核中未关注到销售合同和租合同约定的装货港存在明显异

常。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，保荐代表人对上述违规行为负有主要责任。广东证监局决定对中信证券及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。

(12) 2024年7月29日，中国证监会浙江监管局（以下简称“浙江证监局”）对中信证券浙江分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取出具警示函措施的决定》，认为中信证券部分员工在从业期间，存在屡次向客户提供开户知识测评或风险测评答案，提示客户提高风险承受等级的行为，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。

(13) 2024年8月5日，中国证监会贵州监管局（以下简称“贵州证监局”）对中信证券及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、陈健健、赵倩采取出具警示函措施的决定》。认定中信证券保荐的贵州安达科技能源股份有限公司（以下简称“安达科技”）于2023年3月23日在北京证券交易所上市且选取的上市标准含净利润标准，2023年度安达科技归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-63,392.83万元，上市当年即亏损，上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。贵州证监局决定对中信证券及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。

(14) 2024年9月14日，中国证监会陕西监管局对中信证券陕西分公司及刘晓出具了《关于对中信证券股份有限公司陕西分公司及刘晓采取出具警示函措施的决定》，认为2023年1月刘晓在中信证券任客户经理期间，向投资者主动推介风险等级高于其风险承受能力的私募基金产品，违反了《证券期货投资者适当性管理办法（2022年修订）》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》的规定。

(15) 2024年11月22日，深圳证监局对中信证券出具了《关于对中信证券股份有限公司采取责令改正、增加内部合规检查次数并提交合规检查报告措施的决定》，对中信证券保荐代表人出具了《关于对朱烨辛、郭丹、孙守安采取出具警示函措施的决定》，对中信证券华南股份有限公司财务顾问主办人出具了《关于对刘亚勇、石峰采取出具警示函措施的决定》，认为中信证券及子公司在业务开展过程中在履行持续督导义务、人员任职管理、全面风险管理等方面存在不足的情况，保荐代表人、财务顾问主办人存在履行持续督导义务不足情况，违反了

《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》《证券公司风险控制指标管理办法》《证券公司监督管理条例》的规定。

(16) 2024年11月27日,中国证监会江苏监管局(以下简称“江苏证监局”)对中国证券江苏分公司出具了《关于对中国证券股份有限公司江苏分公司采取出具警示函行政监管措施的决定》,认为中信证券镇江分公司对于个别客户没有履行账户使用实名制管理职责,没有采取相应管理措施,对于员工管理不到位,未能严格规范工作人员执业行为,违反了《证券经纪业务管理办法》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。

(17) 2024年12月20日,深圳证监局对中信证券出具了《关于对中国证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,认为中信证券在业务开展过程中存在经纪业务管理不足、场外衍生品业务管理不足的问题,违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券经纪业务管理办法》《证券公司场外期权业务管理办法》《证券公司收益互换业务管理办法》等规定。

(18) 2025年1月17日,深圳证监局对中信证券出具了《关于对中国证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,认为中信证券存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司融资融券业务管理办法》规定的情况。

(19) 2025年6月23日,浙江证监局对公司浙江分公司、绍兴分公司分别对中国证券浙江分公司、绍兴分公司出具了《关于对中国证券股份有限公司浙江分公司采取责令改正措施的决定》和《关于对中国证券股份有限公司绍兴分公司采取责令改正措施的决定》。认为中信证券浙江分公司、绍兴分公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》《证券投资顾问业务暂行规定》的情况。

(20) 2026年1月22日,深圳证监局对中信证券出具了《关于对中国证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。

根据中信证券出具的书面说明并经信达律师查询中国证监会官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、上交所网站、深交所网站、全国中小企业股份转让系统网站公开披露信息，截至本《法律意见书》出具日，中信证券针对上述行政处罚、监管措施已进行整改，不存在被限制债券承销业务资格的情形，上述行政监管措施不构成本次公司债券发行实质性障碍。

综上，信达律师认为，中信证券具备担任本次公司债券受托管理人的主体资格，符合《管理办法》《审核指引第1号》等相关规定的要求。

## 5.2. 本次发行的承销商

发行人聘请中信证券为本次发行主承销商。根据中信证券提供的资料，中信证券持有统一社会信用代码为 914403001017814402 的《营业执照》及《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），为合法存续的股份有限公司，具备公司债券承销资格。

中信证券参与债券发行业务活动资格情况详见本《法律意见书》“5.1.2 债券受托管理人参与债券发行业务活动资格”所述。

综上，信达律师认为，中信证券具备担任本次公司债券承销机构的主体资格，符合参与公司债券发行业务的相关规定。

## 5.3. 本次发行的项目审计机构

经核查，本次发行的项目审计机构致同所出具了《新城控股集团股份有限公司 2022 年度、2023 年度审计报告》（致同审字（2025）第 310A031286 号）、《2024 年度审计报告》《2025 年度审计报告》。

致同所现持有统一社会信用代码为 91110105592343655N 的《营业执照》、执业证书编号为 11010156 号的《会计师事务所执业证书》及证书号为 11 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，具备从事证券相关业务的资格。

根据致同所出具的书面说明并经信达律师查询中国证监会官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、上交所网站、深交所网站、全国中小企业股份转让系统网站公开披露信息，自 2023 年 1 月 1 日起至本《法律意见书》出具日，致同

所收到中国证监会及其派出机构等监管部门的行政处罚、监管措施及受到立案调查情况如下：

（1） 2023年9月12日，致同所收到深圳证监局[2023]155号《关于对致同会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师陈志芳、刘多奇采取出具警示函措施的决定》，该决定涉及致同所深圳市海王生物工程股份有限公司2020年至2022年年报审计，深圳证监局对致同所及签字注册会计师陈志芳、刘多奇出具警示函。

（2） 2023年10月16日，致同所收到深圳证监局[2023]179号《关于对致同会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师林汉波、谭玉次采取出具警示函措施的决定》，该决定涉及致同所深圳华意隆电器股份有限公司2015年年报审计，深圳证监局对致同所及签字注册会计师林汉波、谭玉次出具警示函。

（3） 2023年12月21日，致同所收到广东证监局[2023]179号《关于对致同会计师事务所（特殊普通合伙）、王淑燕、楚三平、陆江杰采取出具警示函措施的决定》，该决定涉及致同所凯撒（中国）文化股份有限公司2020年至2022年年报审计，广东证监局对致同所及签字注册会计师王淑燕、楚三平、陆江杰出具警示函。

（4） 2024年3月11日，致同所收到中国证监会山西监管局（以下简称“山西证监局”）[2024]12号《关于对致同会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师李莉、司伟库、彭素红、郑立有采取出具警示函措施的决定》，该决定涉及致同所太原重工股份有限公司2020年至2022年年报审计，山西证监局对致同所及签字注册会计师李莉、司伟库、彭素红、郑立有出具警示函。

（5） 2024年10月12日，致同所收到财政部行政处罚决定书（财监法[2024]354号），该决定涉及致同所南宁城投等4家公司2022年度财务报表审计，财政部对致同所给予警告、没收违法所得并处违法所得一倍罚款的行政处罚。4个审计项目的签字注册会计师分别收到财政部行政处罚决定书（财监法[2024]355号至364号），岑敬等10名注册会计师受到暂停执行业务6个月或警告的行政处罚。

(6) 2024年10月29日,致同所收到中国证监会河南监管局(以下简称“河南证监局”)[2024]82号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及注册会计师李光宇、王华辰采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所光力科技股份有限公司2023年年报审计,河南证监局对致同所及签字注册会计师李光宇、王华辰采取监管谈话措施。

(7) 2024年12月13日,致同所收到中国证监会山东监管局(以下简称“山东证监局”)[2024]133号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及赵艳美、刘民采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所山东路斯宠物食品股份有限公司2023年年报审计,山东证监局对致同所及签字注册会计师赵艳美、刘民采取监管谈话措施。

(8) 2024年12月17日,致同所收到浙江证监局行政处罚决定书([2024]47号),该决定涉及致同所方正电机2019-2022年度财务报表审计项目,浙江证监局对致同所给予责令改正、没收业务收入并处一倍罚款的行政处罚;对致同所注册会计师高飞等给予警告并分别处以罚款的行政处罚。

(9) 2024年12月27日,致同所收到中国证监会广西监管局(以下简称“广西证监局”)[2024]37号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及刘均山、王振军出具警示函措施的决定》,该决定涉及致同所新智认知数字科技股份有限公司2021年、2022年年报审计,广西证监局对致同所及签字注册会计师刘均山、王振军出具警示函。

(10) 2024年12月27日,致同所收到中国证监会福建监管局(以下简称“福建证监局”)[2024]130号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及林庆瑜、林震霆采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所福建榕基软件股份有限公司2021年、2022年年报审计,福建证监局对致同所及签字注册会计师林庆瑜、林震霆采取监管谈话措施。

(11) 2024年12月27日,致同所收到福建证监局[2024]131号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及余丽娜、张采采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所三祥新材股份有限公司2023年年报审计,福建证监局对致同所及签字注册会计师余丽娜、张采采取监管谈话措施。

(12) 2024年12月27日,致同所收到福建证监局[2024]137号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)、刘健、聂梓敏、胡乃忠、余丽娜、张圆圆采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所合力泰科技股份有限公司2019年至2023年年报审计,福建证监局对致同所及签字注册会计师刘健、聂梓敏、胡乃忠、余丽娜、张圆圆采取监管谈话措施。

(13) 2024年12月27日,致同所收到福建证监局[2024]138号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及张冲良、冯海英、董宁、丁胜辉采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所航天工业发展股份有限公司2020年至2023年年报审计,福建证监局对致同所及签字注册会计师张冲良、冯海英、董宁、丁胜辉采取监管谈话措施。

(14) 2024年12月27日,致同所收到福建证监局[2024]139号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及林新田、林雅清采取监管谈话措施的决定》,该决定涉及致同所中富通集团股份有限公司2023年年报审计,福建证监局对致同所及签字注册会计师林新田、林雅清采取监管谈话措施。

(15) 2024年12月30日,致同所注册会计师汪明收到中国证监会北京监管局(以下简称“北京证监局”)[2024]323号《关于对汪明采取出具警示函措施的决定》,汪明作为宁波通商2019年至2021年财务报表审计项目合伙人,在业务执行期间存在买卖宁波通商合并范围内上市子公司股票的情况,北京证监局对汪明出具警示函。

(16) 2025年1月7日,致同所收到江苏证监局[2025]7号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)以及余丽娜、邓伟采取出具警示函措施的决定》,该决定涉及致同所永悦科技股份有限公司2022年年报审计,江苏证监局对致同所及签字注册会计师余丽娜、邓伟出具警示函。

(17) 2025年4月24日,致同所收到江苏证监局[2025]61号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)、曹阳、张志威采取出具警示函行政监管措施的决定》,该决定涉及致同所江苏立华食品集团股份有限公司2023年年报审计,江苏证监局对致同所及签字注册会计师曹阳、张志威出具警示函。

(18) 2025年7月23日,致同所收到中国证监会内蒙古监管局(以下简称“内蒙古证监局”) [2025] 16号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及签字会计师杨华、邓金超采取出具警示函措施的决定》,该决定涉及致同所金宇生物技术股份有限公司2023年年报审计,内蒙古证监局对致同所及签字注册会计师杨华、邓金超出具警示函。

(19) 2025年7月31日,致同所收到深圳证监局 [2025] 112号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)及签字会计师蒋晓明、胡新采取出具警示函措施的决定》,该决定涉及致同所长亮科技股份有限公司2023年年报审计,深圳证监局对致同所及签字注册会计师蒋晓明、胡新出具警示函。

(20) 2025年9月5日,致同所收到中国证监会厦门监管局(以下简称“厦门证监局”)行政处罚决定书([2025] 7号),该决定涉及红相股份2017、2018年度财务报表审计项目,厦门证监局对致同所给予责令改正、没收业务收入并处二倍罚款的行政处罚;对注册会计师张凌雯、巫宝才给予警告并分别处以罚款的行政处罚。

(21) 2025年9月13日,财政部下发行行政处罚决定书(财监法[2025] 260号至263号),该决定涉及致同所2家上市公司年度财务报表审计,财政部对2个审计项目的签字注册会计师赵雷励等4人给予警告、暂停执行业务3个月或1个月的行政处罚。

(22) 2025年9月29日,致同所收到广西证监局行政处罚决定书([2025] 3号),该决定涉及新智认知2019、2020、2021年度财务报表审计项目,广西证监局对致同所给予责令改正、没收业务收入并处二倍罚款的行政处罚;对刘均山等3名注册会计师给予警告并分别处以罚款的行政处罚。

(23) 2025年11月14日,致同所收到广东证监局行政处罚决定书([2025] 20号),该决定涉及格力地产2019至2021年度财务报表审计项目,广东证监局对致同所给予警告并处罚款的行政处罚;对王远等4名注册会计师给予警告并分别处以罚款的行政处罚。

(24) 2025年11月14日,致同所收到广东证监局 [2025] 131号《关于对致同会计师事务所(特殊普通合伙)、王远、王莹、邵桂荣、罗洪福采取出具

警示函措施的决定》，该决定涉及致同所格力地产股份有限公司 2019 至 2021 年度财务报表审计，广东证监局对致同所及签字注册会计师王远、王莹、邵桂荣、罗洪福出具警示函。

(25) 2025 年 12 月 10 日，致同所收到广西证监局 [2025] 42 号《关于对致同会计师事务所（特殊普通合伙）、郭益浩、袁朝兴出具警示函措施的决定》，该决定涉及致同所广西五洲交通股份有限公司 2024 年年报审计，广西证监局对致同所及签字注册会计师郭益浩、袁朝兴出具警示函。

(26) 2026 年 1 月 19 日，致同所收到中国证监会上海证券监管专员办事处（以下简称“上海专员办”）[2026] 2 号《关于对致同会计师事务所（特殊普通合伙）及相关人员采取出具警示函措施的决定》，该决定涉及致同所内部治理、质量管理和独立性以及禾信仪器等 4 个年报审计项目。上海专员办对致同所、相关审计项目签字注册会计师李继明、朱穗欣、刘健、赵燕廷、刘均山、张林岩、王怀发、王勳偲，以及违规交易股票人员陈嘉霖、陈涛出具警示函。

根据致同所出具的书面说明并经信达律师查询中国证监会官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、上交所网站、深交所网站、全国中小企业股份转让系统网站公开披露信息，截至本《法律意见书》出具日，致同所针对上述行政处罚、监管措施已进行整改，不存在被限制参与债券发行业务活动资格的情形，上述情况亦不会对本次公司债券发行构成实质性障碍。

综上，信达律师认为，致同所具备担任本次发行的审计机构的资格，符合参与公司债券发行业务的相关规定。

#### **5.4. 本次发行的评级机构**

经发行人书面确认并经核查，截至本《法律意见书》出具日，本次公司债券债项未聘请债券评级机构。

#### **5.5. 本次发行的法律顾问**

本次发行的法律顾问为信达。信达现持有统一社会信用代码为 31440000455766969W 的《律师事务所执业许可证》，具有担任本次发行的法律顾问的资质。本《法律意见书》的签字律师均已取得律师执业证，具备担任本次发行的法律顾问签字律师的资质。

截至本《法律意见书》出具日，信达不存在受到中国证监会及其派出机构等监管部门的行政监管措施、行政处罚的情况，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格或正在被立案调查的情况。本《法律意见书》的签字律师不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的事项或正在被立案调查的情况，符合参与公司债券发行业务的相关规定。

综上，信达律师认为，信达具备担任本次发行的法律顾问的资格，符合参与公司债券发行业务的相关规定。

## 6. 《债券持有人会议规则》

发行人与中信证券根据《管理办法》及相关法律、法规及规范性文件的规定制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定债券持有人会议的权限范围，明确规定了债券持有人会议的召集、会议的议案与通知、会议召开、会议的表决与决议等内容，并约定债券持有人通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有债券的，视为同意并接受规则相关约定，并受规则之约束。

《募集说明书》已详细披露了《债券持有人会议规则》的主要内容，并说明投资者认购或持有本次发行公司债券视作同意《债券持有人会议规则》。

综上，信达律师认为，《债券持有人会议规则》符合《管理办法》及《审核指引第1号》的相关规定。

## 7. 《债券受托管理协议》

发行人与中信证券签署的《债券受托管理协议》，发行人聘请中信证券为本次发行的债券受托管理人，依法履行债券受托管理人职责。

经信达律师核查，发行人与中信证券签署的《债券受托管理协议》明确规定了债券受托管理人及发行人的权利和义务、债券受托管理人的变更、违约与救济、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范机制等事项，已按照《公司债券受托管理人执业行为准则（2023）》的要求包含《公开发行公司债券受托管理协议必备条款（2023）》至少应当包括的内容，并在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》主要内容，符合《管理办法》

《上海证券交易所公司债券上市规则》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定。同时，《债券受托管理协议》已明确债券受托管理人应于每年6月30日前公告上一年度受托管理事务报告。

综上，信达律师认为，发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》符合《管理办法》《审核指引第1号》《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定的要求。

## 8. 《募集说明书》

经信达律师核查，《募集说明书》披露了“重大事项提示”“风险提示及说明”“发行概况”“募集资金运用”“发行人基本情况”“发行人的财务状况”“发行人信用状况”“增信情况”“税项”“信息披露安排”“投资者保护机制”“违约事项及纠纷解决机制”“持有人会议规则”“受托管理人”“发行有关机构”“发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明”“备查文件”等在内的重要事项。信达律师认为，《募集说明书》的编制符合《管理办法》《审核指引第1号》的规定，经审阅《募集说明书》中引用本《法律意见书》的相关内容，《募集说明书》不致因引用法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所引用内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

## 9. 发行人的重大诉讼、仲裁、行政处罚及信用情况

### 9.1. 重大行政处罚

根据发行人书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站、信用中国网站、证券期货市场失信记录查询平台网站及发行人所在地税务、安全生产、海关、环境保护等主管部门官方网站公开披露信息，报告期内，发行人不存在重大行政处罚。

### 9.2. 重大诉讼、仲裁

根据发行人书面确认，并经信达律师查询中国执行信息公开网及中国裁判文书网公开披露信息，截至本《法律意见书》出具日，发行人不存在尚未结案的金

额占发行人最近一期经审计合并报表净资产 1%以上且绝对值超过 1,000 万元的重大诉讼、仲裁案件。

根据发行人在上交所官方网站公开披露信息并经发行人书面确认，截至本《法律意见书》出具日，发行人其他子公司苏州新城创佳置业有限公司（以下简称“苏州创佳”）存在尚未结案的重大诉讼，主要情况如下：

2023 年 12 月 12 日，发行人披露了《新城控股集团股份有限公司关于下属子公司涉及诉讼的公告》（编号：2023-069），发行人子公司苏州创佳作为被告之一收到起诉状，原告支金高诉讼请求为被告共同向原告支付股权补偿款人民币 2 亿元，被告共同承担原告的律师代理费 1000 万元（暂定），被告共同承担本案诉讼费、保全担保保险费。2025 年 1 月 15 日，发行人披露了《新城控股集团股份有限公司关于下属子公司涉及诉讼进展的公告》（编号：2025-004），本案已一审判决，苏州创佳因不服江苏省苏州市中级人民法院判决结果，将在上诉期内依法向江苏省高级人民法院提起上诉。根据发行人的书面确认，苏州创佳已依法提起上诉，截至本《法律意见书》出具日，江苏省高级人民法院尚未作出二审判决。本案的诉讼结果及其对公司本期利润或期后利润的影响尚具有不确定性。

根据发行人《年度报告》及发行人提供的苏州创佳财务数据，截至 2025 年 12 月 31 日，苏州创佳总资产为 1,486,841.70 万元，占发行人合并报表总资产比例为 5.60%；苏州创佳净资产为 198,454.20 万元，占发行人合并报表净资产比例为 3.22%；2025 年 1-12 月，苏州创佳营业收入为 0 万元，占发行人合并报表营业收入比例为 0%，苏州创佳总资产、净资产及营业收入占发行人合并报表相关指标比例均较低，不属于发行人重要子公司。

### 9.3. 发行人信用情况

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》及发行人书面确认，并经信达律师查询百度搜索引擎、中国执行信息公开网、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、国家税务总局网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中国证监会网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国工业和信息化部

息化部网站、中华人民共和国国家统计局网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国财政部网站、中国政府采购网、中华人民共和国农业农村部网站、中华人民共和国海关总署网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站等官方网站公开披露信息，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名单、列入异常经营名录或严重失信主体等异常经营情况，亦不存在环境保护及安全生产等领域被有关部门列入失信生产经营单位的情况。

## 10. 本次发行的增信措施

根据《募集说明书》，本次发行无信用增信安排。

## 11. 其他与本次发行有关的重要法律事项及法律风险

### 11.1. 发行人被出具与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告

根据致同所出具的《新城控股集团股份有限公司 2022 年度、2023 年度审计报告》（致同审字（2025）第 310A031286 号），致同所指出“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，自 2023 年起至财务报表批准报出日，受国内房地产市场下行的影响，新城控股公司房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为 18,971,301,140 元，其中包括受限资金 6,149,662,374 元。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明 2023 年 12 月 31 日存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”致同所认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。致同所就该事项出具了《关于新城控股集团股份有限公司 2023 年度带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告的专项说明》（致同专字（2025）第 310A015857 号）。

根据《2024 年度审计报告》并经信达律师核查，致同所在《2024 年度审计报告》中指出：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，于 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”致同所认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。致同所就该事项出具了《关于新城控股集团股份有限公司 2024 年度带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告的专项说明》（致同专字（2025）第 310A003838 号）。

### **11.2. 发行人实际控制人曾存在刑事判决**

2019 年 7 月 11 日，发行人发布《新城控股集团股份有限公司关于实际控制人被批准逮捕的公告》（编号：2019-057），根据最高人民检察院及公安机关的通报，发行人实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕。2020 年 6 月 18 日，发行人发布《新城控股集团股份有限公司关于实际控制人涉案的进展公告》（编号：2020-047），上海市普陀区人民法院于 2020 年 6 月 17 日作出一审判决，判处被告人王振华有期徒刑五年。

信达律师认为，截至本《法律意见书》出具日，王振华未在公司担任任何职务，上述事件不会对本次发行构成实质影响。

### **11.3. 涉贿情况专项核查**

根据发行人及各中介机构出具的说明并经信达律师查询中央纪委国家监委网站、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、12309 中国检察网、百度搜索引擎等公开披露信息，近三年内发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管

理人员和中信证券、致同所、信达及其经办人员不存在下列以行贿行为干扰债券发行上市审核工作的情形：

(1) 经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

(2) 纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

(3) 纪检监察机关通报的行贿行为。

## 12. 本次发行的总体结论性意见

信达律师认为，发行人具备申请本次发行的主体资格；发行人已取得本次发行现阶段必要的批准和授权；发行人本次发行符合《证券法》《管理办法》等法律法规及规范性文件规定的发行条件；本次发行的相关中介机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定；《募集说明书》《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》符合《证券法》《管理办法》《审核指引第1号》的相关规定；本次发行尚需上交所审核通过，并报中国证监会注册。

（以下无正文）

(本页为《广东信达律师事务所关于新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书》之签署页)



负责人:

李忠 李忠

经办律师:

韦少辉 韦少辉

董倩 董倩

蔡霖 蔡霖

2016年4月30日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31440000455766969W

广东信达律师事务所，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：广东省司法厅  
发证日期：2023 年



执业机构 广东信达

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14403202410822655

法律职业资格  
或律师资格证号 A20203505213968



持证人 蔡霖

性别 男

身份证号 35052119980726151X



律师年度考核备案

考核年度	2024 年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年3月至5月,下一年度 备案日期为2026年3月至5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构

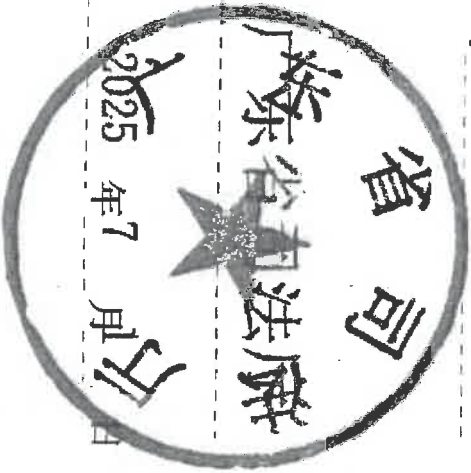


执业证类别 专职律师

执业证号 14403202211562516

法律职业资格  
或律师资格证号 A20175001072628

发证机关



发证日期



持证人 董倩

性别 女

身份证号 511621199406161987




全国一体化在线政务服务平台

# 中国证券监督管理委员会网上办事服务平台（试运行）

[国家政务服务平台](#) | [返回中国证监会主页](#) | [广\\*\\*\\*\\*\\*务所](#)

[首页](#) > [备案申请](#)

 [律师事务所备案](#)

[切换](#)

[首次报备](#)[豁免年度备案后重新...](#)[机构名称变更](#)[住所变更](#)[负责人变更](#)[风险控制负责人变更](#)[合伙人变更](#)[内部管理制度变更](#)[诚信状况](#)[涉及民事诉讼及仲裁](#)[设立或撤销分所](#)[年度报备](#)[执业信息报备](#)[律所备案规定及通知](#)

## 年度报备

[在线申请](#)[待办理](#) [审理中](#) [已完成](#) [备案记录](#)服务机构名称  备案类型  报备日期   

序号	服务机构名称	备案类型	报备日期	审理日期	单据状态	操作
1	广东信达律师事...	年度报备	2026-01-27	2026-03-23	<a href="#">予以备案</a>	<a href="#">查看</a>
2	广东信达律师事...	年度报备	2025-03-27	2025-05-13	<a href="#">予以备案</a>	<a href="#">查看</a>
3	广东信达律师事...	年度报备	2024-04-23	2024-04-26	<a href="#">予以备案</a>	<a href="#">查看</a>
4	广东信达律师事...	年度报备	2023-03-21	2023-04-07	<a href="#">予以备案</a>	<a href="#">查看</a>

共 4 条    20 条/页   页

主办单位：中国证券监督管理委员会 版权所有：中国证券监督管理委员会

网站标识码：bm56000001 京ICP备 05035542号  京公网安备 11040102700080号

统一平台技术支持电话：010-83140503, 010-83140502

[法律声明](#) | [联系我们](#)