

债券代码：240284.SH

债券简称：23 栖建 01

中信证券股份有限公司  
关于  
南京栖霞建设股份有限公司 2023 年度业绩预亏的  
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2024 年 2 月

## 声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《南京栖霞建设股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等相关规定，并且根据南京栖霞建设股份有限公司发布的《南京栖霞建设股份有限公司2023年度业绩预亏公告》，作为“23 栖建 01”的受托管理人，中信证券股份有限公司根据《公司债券受托管理人行为准则》、本次债券《受托管理协议》相关规定履行信息披露义务，现就南京栖霞建设股份有限公司2023年度业绩预亏的临时受托管理事务报告如下：

## 一、公司债券基本情况

发行人经第八届董事会第十一次会议审议通过，并已于2023年7月7日召开的南京栖霞建设股份有限公司2023年第一次临时股东大会表决通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕2334号），获准向专业投资者公开发行不超过15亿元的公司债券，采取分期发行。发行人于2023年11月29日面向专业投资者成功发行规模为3亿元的公司债券“南京栖霞建设股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（债券代码：240284.SH，债券简称：23 栖建 01）。

截至本报告出具日，“23 栖建 01”尚处于存续期内，募集资金使用与募集说明书约定的用途和使用计划一致。

## 二、公司债券的临时重大事项

中信证券作为本期债券的主承销商和受托管理人，现将本次发行人《南京栖霞建设股份有限公司2023年度业绩预亏公告》的具体情况报告如下：

### （一）本期业绩预告情况

#### 1、业绩预告期间

2023年1月1日至2023年12月31日。

#### 2、业绩预告情况

公司预计 2023 年度实现归属于上市公司股东的净利润约为-9,800 万元至-5,000 万元，预计 2023 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为-9,300 万元至-4,800 万元。

3、本期业绩预告数据未经注册会计师审计。

#### （二）上年同期业绩情况

1、归属于上市公司股东的净利润：18,866 万元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润：16,135 万元

2、每股收益：0.18 元。

#### （三）本期业绩预亏的主要原因

1、报告期内，公司结转销售收入的项目主要为南京栖樾府和无锡天樾雅苑，项目毛利率较低，导致净利润较上年同期减少。

2、报告期内，受行业景气度、项目所处区域的市场环境影响，结合房地产开发项目自身的产品结构和特点，公司预计部分项目的可变现净值低于成本。基于谨慎性原则，公司对具有减值迹象的项目本年度计提资产减值损失-22,000 万元至-18,000 万元。

3、报告期内，公司持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司（证券简称：棕榈股份，证券代码：002431.SZ）预亏，预计影响本年度净利润-4,800 万元至-3,300 万元。

#### （四）风险提示

公司本次业绩预告为公司对 2023 年度经营情况作出的初步测算，尚未经年审会计师最终审计确认。

公司不存在影响本次业绩预告内容准确性的重大不确定因素。

#### （五）其他说明事项

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2023 年年度报告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

### 三、影响分析和应对措施

发行人上述相关事项符合相关法律法规的要求或本期债券《募集说明书》的约定，尚未对发行人履行还本付息义务等产生重大不利影响。

中信证券作为“23 栖建 01”的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，发行人目前经营正常，上述事项对发行人的偿债能力不会造成重大不利影响。中信证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和本次债券《受托管理协议》的有关规定和约定出具本报告。中信证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

#### **四、受托管理人联系方式**

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：孙逸、娄旭、朱强

联系电话：13659115091

特此公告。

(本页无正文, 为《中信证券股份有限公司关于南京栖霞建设股份有限公司 2023 年度业绩预亏的临时受托管理事务报告》之盖章页)



2024 年 2 月 1 日