

股票简称：栖霞建设
债券简称：23 栖建 01

股票代码：600533.SH
债券代码：240284.SH

南京栖霞建设股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

发行人

南京栖霞建设股份有限公司



(南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢)

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)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《南京栖霞建设股份有限公司2023年年度报告》等相关公开信息披露文件、南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指2023年1月1日至2023年12月31日。

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。

目录

第一节 本期公司债券概况	2
第二节 公司债券受托管理人履职情况	3
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	5
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	8
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	10
第六节 公司债券本息偿付情况	11
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	12
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	14
第九节 债券持有人会议召开情况	17
第十节 公司债券的信用评级情况	18
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	19
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	20
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	21

第一节 本期公司债券概况

一、本期公司债券情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	23 栖建 01
债券代码	240284.SH
起息日	2023/11/29
到期日	2028/11/29
债券余额	3.00
截止报告期末的利率（%）	3.50
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	票面利率调整选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施、投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

受托管理人持续关注公司债券增信机构南京栖霞国有资产经营有限公司的资信状况，通过查询公开资料、获取南京栖霞国有资产经营有限公司定期报告、监测南京栖霞国有资产经营有限公司重大事项等方式，了解南京栖霞国有资产经

营有限公司财务状况和偿债能力。报告期内，未发现南京栖霞国有资产经营有限公司偿付能力存在重大不利变化的情况。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

受托管理人正常履职，报告期内发行人未触发需要披露受托管理事务临时报告的事项。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《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受托管理协议》《南京栖霞建设股份有限公司 2023 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责。报告期内，未发现 23 栖建 01 发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 栖建 01 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，本期债券不涉及兑付兑息。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2023 年度经营情况

栖霞建设隶属于房地产开发行业，拥有国家一级房地产开发资质。公司主要从事房地产开发经营、租赁及物业管理业务，主要业务分布在南京、苏州、无锡等地。公司秉承“诚信、专业、创新、完美”的经营理念，以实现社会效益、环境效益和经济效益的同步增长为目标，开发建设了包括多项国家示范工程在内的优秀住宅小区，多年来获得了“中国房地产企业 100 强”、“责任地产十强”等荣誉称号，获得“联合国改善人居迪拜奖”、“科技部建设部小康住宅评比全部六项优秀奖”、“中国建筑学会科技进步一等奖”等多项荣誉，曾被国家建设部表彰为“国家康居示范工程住宅建设创新单位”和“国家康居示范工程住宅创新成绩突出企业”。目前，公司正在推进以房地产为主业、同时谋求在产业链上下游进行投资的多元化发展战略，力图不断壮大公司经营实力，实现可持续发展。

2023 年度，发行人主要业务板块的经营情况如下：

单位：万元、%

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
房地产开发经营	397,928.94	340,069.70	57,859.24	14.54
物业经营管理	20,907.89	20,570.13	337.77	1.62
酒店经营管理	396.01	125.66	270.36	68.27
建筑服务收入	29,572.51	28,028.60	1,543.91	5.22
处置投资性房地产收入	20,266.03	7,112.25	13,153.78	64.91
其他业务收入	7,742.55	7,544.86	197.69	2.55
合计	476,813.93	403,451.19	73,362.75	13.37

二、发行人 2023 年度财务状况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度/末的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的 2022 度/末和 2023 年度/末财务数据均摘自上述经审计的财务报告。

至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总计 2,438,870.08 万元，负债合计 2,002,623.86 万元，所有者权益合计 436,246.22 万元。2023 年度，公司实现营业

收入 477,041.43 万元，实现净利润-9,317.50 万元，实现归属于母公司股东净利润 -13,438.90 万元。近两年发行人主要财务数据如下所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	2,160,610.76	1,976,037.24	9.34
非流动资产合计	278,259.32	299,231.56	-7.01
资产总计	2,438,870.08	2,275,268.80	7.19
流动负债合计	1,231,150.93	1,076,420.77	14.37
非流动负债合计	771,472.93	734,998.81	4.96
负债合计	2,002,623.86	1,811,419.58	10.56
所有者权益合计	436,246.22	463,849.22	-5.95
营业收入	477,041.43	691,645.46	-31.03
营业利润	-10,344.13	30,994.57	-133.37
利润总额	-10,272.25	31,288.96	-132.83
净利润	-9,317.50	20,120.60	-146.31
经营活动产生的现金流量净额	-105,982.45	-90,463.02	-17.16
投资活动产生的现金流量净额	-7,147.77	49,166.91	-114.54
筹资活动产生的现金流量净额	196,586.79	8,944.98	2,097.73

发行人 2023 年末/度同比 2022 年末/度变动幅度超过 30%的财务报表科目分析如下：

2023 年末，发行人货币资金较上年增加 83,999.55 万元，增幅 44.96%，主要系收到银行借款增加所致。

2023 年末，发行人应收账款较上年增加 10,330.15 万元，增幅 764.60%，主要系栖霞建工公司工程结算款增加所致。

2023 年末，发行人预付款项为增幅为 120.44%，主要系本期新楼盘预付销售代理费增加所致。

2023 年末，发行人其他应收款余额较 2022 年末增加了 156.42%，主要系对联营企业新增借款所致。

2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末增幅 42.96%，主要系预缴税金增加所致。

2023 年末，发行人发放贷款及垫款较 2022 年末降幅 56.12%，主要系本期发

放贷款减少所致。

2023 年末, 发行人应交税费较 2022 年末降幅 54.87%, 主要系本期应交企业所得税减少所致。

2023 年末, 发行人一年内到期的非流动负债余额较 2022 年末增加了 165.90%, 主要系本期一年内到期借款增加所致。

2023 年末, 发行人长期借款余额较 2022 年末增加了 60.63%, 主要系本期新增借款所致。

2023 年末, 发行人应付债券余额较 2022 年末下降 46.76%, 主要系本期转一年内到期的非流动负债所致。

2023 年末, 公司其他综合收益较 2022 年末减少 8,082.29 万元, 主要系其他权益工具投资公允价值减少所致。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金使用情况

经核查，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。具体情况如下：

（一）23 栖建 01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 栖建 01
债券代码	240284.SH
募集资金总额	3.00
约定的募集资金用途	本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券（20 栖建 01）本金。
截至报告期末募集资金使用金额	3.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	已全额偿还回售公司债券（20 栖建 01）本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途	不适用
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	不适用
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违约使用的，是否已完成整改及整改情况	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常

二、募集资金专项账户运作情况

对于 23 栖建 01，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管

协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

经核查，上述债券募集资金情况、实际使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。发行人于2024年4月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《南京栖霞建设股份有限公司2023年年度报告》及相关年度报告事项。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内本期债券不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 栖建 01 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

二、发行人偿债能力分析

发行人近两年主要偿债能力指标情况如下：

指标（合并口径）	2023年度/末	2022年度/末
资产负债率（%）	82.11	79.61
扣除预收款项后资产负债率（%）	62.82	56.50
流动比率	1.76	1.84
速动比率	0.31	0.23
EBITDA 利息倍数	0.34	0.88

从短期偿债指标来看，2022-2023 年末，发行人流动比率分别为 1.84 和 1.76；速动比率分别为 0.23 和 0.31。由于发行人属于房地产行业，流动比率和速动比例较低，总体来说近两年发行人流动比率和速动比率保持相对平稳。

从长期偿债指标来看，2022-2023 年末，发行人资产负债率分别为 79.61%和 82.11%，扣除预收款项后资产负债率分别为 56.50%和 62.82%，发行人资产负债率符合行业特征，扣除预收款项后资产负债率较为合理。

2023 年度和 2024 年 1-3 月，发行人经营业绩大幅下滑，由盈转亏，结转销售收入的项目毛利率仍较低、对部分区域房地产项目计提减值以及对棕榈股份投资收益大额为负。发行人主要房地产项目已充分计提减值准备，发行人正积极推动存量地产去化和回款，预计未来能够实现主营业务的盈利。发行人主要投资企业棕榈股份正积极推动减亏工作，本年度大额亏损主要系处置非主营资产发生的资产减值损失和信用减值损失较大，棕榈股份正积极盘活资产和实现主营业务盈利，项目组将持续关注发行人被投资企业风险。

发行人目前储备项目较少，在建项目的竣工时间均为 2025-2026 年，未来主要收入结转的项目较少，存在发行人未来收入下滑的风险。发行人基于房地产行

业的展望，谨慎开展项目开发工作，2022年新增多处开发项目，积极实现项目接续，保持收入实现水平。发行人有息负债规模最近一年增长较大。发行人主要经营房地产行业，房地产行业作为资本密集型行业，资产负债率普遍处于较高水平。发行人最近一期有息负债增长主要系因新开工项目导致的项目贷款，发行人目前授信额度充足，偿债能力未发生重大不利变化。

综上，报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

(一) 南京栖霞国有资产经营有限公司

1、担保人基本情况介绍

公司名称：南京栖霞国有资产经营有限公司

英文名称：Qixia Nanjing State Owned Assets Management Co.,Ltd.

法定代表人：杨斌

注册资本：181,500 万元

注册地址：江苏省南京市栖霞区仙林街道文苑路 118 号

办公地址：江苏省南京市栖霞区仙林街道文苑路 118 号

邮政编码：210023

公司类型：地方国有企业

统一社会信用代码：91320113716257899P

联系电话：025-85393176

传真：025-85308484

经营范围：受区政府委托、负责管理、经营区属国有经营性资产；持有授权范围内公司、企业的国有产权；决定授权范围内国有资产转让；兼并，向各类企业进行投资、参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。（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）

2、业务及财务情况

发行人由中信证券担任受托管理人的公司债券 23 栖建 01 设定保证担保，由南京栖霞国有资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。至 2023 年 12 月 31 日，南京栖霞国有资产经营有限公司资产总计 778.35 亿元，负债合计 589.17 亿元，所有者权益合计 189.19 亿元。2023 年度，南京栖霞国有资产经营有限公司实现营业收入 55.82 亿元，同比下降 34.36%，实现净利润-3.99 亿元，实现归属于母公司股东净利润-3.29 亿元，由盈转亏，主要系栖霞建设等主要子公司本年度毛利润有所收窄且本年度计提较多资产减值损失所致。近两年南京栖霞

国有资产经营有限公司主要财务数据如下所示：

单位：万元、%

项目	2023年度/末	2022年度/末	增减变动情况
流动资产合计	5,788,459.75	5,911,732.67	-2.09
非流动资产合计	1,995,047.74	2,088,436.92	-4.47
资产总计	7,783,507.48	8,000,169.59	-2.71
流动负债合计	2,684,904.25	2,855,312.99	-5.97
非流动负债合计	3,206,752.28	3,027,446.04	5.92
负债合计	5,891,656.53	5,882,759.03	0.15
所有者权益合计	1,891,850.95	2,117,410.56	-10.65
营业收入	558,167.90	850,393.13	-34.36
营业利润	-40,196.43	13,668.37	-394.08
利润总额	-40,415.08	14,173.38	-385.15
净利润	-39,913.39	2,116.24	-1,986.05
经营活动产生的现金流量净额	-189,996.09	-219,883.09	13.59
投资活动产生的现金流量净额	29,250.45	61,035.61	-52.08
筹资活动产生的现金流量净额	96,489.87	-8,276.83	1,265.78

担保人南京栖霞国有资产经营有限公司主体评级为 AA+，是栖霞区内唯一大型综合性国有独资公司，唯一股东及实际控制人为栖霞区财政局。担保人承担着区内主要产业园区基础设施、房屋建设及国有资产保值增值的多重功能和任务，担保人及其下属子公司经营业务呈现多元化特点，所涉及行业广泛，涵盖产业园综合开发、房地产开发、保障性住房建设、土地综合整治、科技创新、旅游开发、建筑材料贸易、公用事业等。2023 年度，栖霞区实现地区生产总值 1783.56 亿元，按可比价计算同比增长 5.0%。2023 年，一般预算收入为 146.83 亿元，在南京市排名第 5 位。2023 年末，栖霞区地方政府债务率 45.65%，在南京 11 个区域中排名第 9。栖霞区较强的财政收入、较低政府债务率，为栖霞国资产的盈利能力、债券增信能力提供较有力的保障。

报告期内，担保机构南京栖霞国有资产经营有限公司经营状况、财务状况、偿付能力未发生重大不利变化。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 23 栖建 01 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 23 栖建 01 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，23 栖建 01 无跟踪评级。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

无。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

23 栖建 01 发行人对于募集资金使用的承诺如下：

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；本期债券募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出；本期债券不涉及新增地方政府债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不转借他人；本期债券募集资金不投向不产生经营性收入的公益性项目。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。”

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

(本页无正文,为《南京栖霞建设股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年度)》之盖章页)



债券受托管理人: 中信证券股份有限公司

2024年6月27日