

债券简称：22 栖建 01

债券代码：185951.SH

## 南京栖霞建设股份有限公司

（住所：江苏省南京市栖霞区仙林大道99号8幢）

### 公司债券2023年度

## 受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路  
128号前海深港基金小镇B7栋401）

2024年6月

## 重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“发行人”或“栖霞建设”）对外公布的《南京栖霞建设股份有限公司2023年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人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华泰联合证券所作的承诺或声明。

# 目录

重要声明 .....	1
第一章、受托管理债券概况.....	2
一、发行主体名称.....	2
二、受托债券主要条款.....	2
第二章、债券受托管理人履职情况.....	2
一、持续督促发行人履行信息披露义务.....	3
二、履行年度受托及重大事项临时受托报告义务.....	3
三、监督发行人募集资金使用情况.....	3
四、督促发行人按时还本付息.....	4
五、持续关注发行人的资信状况.....	4
六、债券持有人会议召集情况.....	4
七、存续期信用风险管理工作情况.....	4
第三章、发行人 2023 年度经营和财务状况.....	5
一、发行人基本情况.....	5
二、发行人 2023 年度经营情况.....	5
三、发行人 2023 年度财务情况.....	6
第四章、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
一、受托债券募集资金情况.....	7
二、受托债券募集资金实际使用情况.....	7
三、募集资金专项账户运作情况.....	7
第五章、发行人信息披露义务履行情况.....	7
第六章、受托债券内外部增信机制、偿债保障措施情况.....	8
一、受托债券增信机制及有效性情况.....	8
二、受托债券偿债保障措施及有效性情况.....	9
三、受托债券增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	12
第七章、发行人偿债保障措施执行情况以及债券本息偿付情况.....	12
一、发行人偿债保障措施执行情况.....	12
二、受托债券本息偿付情况.....	12
第八章、公司债券募集说明书约定的其他义务执行情况.....	12
第九章、债券持有人会议召开情况.....	13
第十章、发行人偿债能力和偿债意愿分析.....	13
一、发行人偿债能力分析.....	13
二、发行人偿债意愿分析.....	15
第十一章、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.....	15
第十二章、其他受托管理事项.....	15
一、报告期内发行人及相关债券评级变动情况.....	15
二、发行人信息披露事务负责人变动情况.....	16
三、相关中介机构变动情况.....	16

## 第一章、受托管理债券概况

### 一、发行主体名称

中文名称：南京栖霞建设股份有限公司

### 二、受托债券主要条款

2023 年度，华泰联合证券受托的债券主要条款信息如下：

债券简称	22 栖建 01
债券代码	185951.SH
无异议函	证监许可【2020】2106 号
债券全称	南京栖霞建设股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行规模（亿元）	1.6
期限（年）	5（3+2）
票面利率（%）	3.75
起息日	2022-07-06
付息日	2023 年至 2027 每年的 7 月 6 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 6 日。
兑付日	2027-07-06
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
担保方式	无担保
募集资金用途	全部用于偿还 19 栖建 01 本金
资信评级机构及跟踪评级情况	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司跟踪评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+
债券受托管理人	华泰联合证券

## 第二章、债券受托管理人履职情况

报告期内，华泰联合证券依据《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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及与发行人签署的《受托管理协议》，履行了受托管理职责，持续跟踪发行人的资信状况、经营及财务情况、募集资金使用情况、信息披露情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。

报告期内，受托管理人履职基本情况如下：

### 一、持续督促发行人履行信息披露义务

受托管理人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、履行付息兑付事项等信息披露义务。

### 二、履行年度受托及重大事项临时受托报告义务

报告期内，受托管理人已履行年度受托义务，及时出具了年度受托报告。

报告期内，受托管理人持续关注发行人重大临时事项，报告期内，发行人未发生重大临时事项。

报告期内，受托管理人受托管理事务报告披露情况如下：

序号	披露日期	披露报告名称
1	2023/4/28	南京栖霞建设股份有限公司2022年年度报告
2	2023/4/28	南京栖霞建设股份有限公司2022年年度报告
3	2023/4/28	南京栖霞建设股份有限公司2023年一季度财务报告
4	2023/5/26	华泰联合证券有限责任公司关于南京栖霞建设股份有限公司重要子公司减资事项的临时受托管理事务报告
5	2023/6/7	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的通知
6	2023/6/29	南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告
7	2023/6/30	南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年度受托管理报告
8	2023/7/4	南京栖霞建设股份有限公司关于公司累计新增借款超过上年末净资产的百分之五十的公告
9	2023/7/13	华泰联合证券有限责任公司关于南京栖霞建设股份有限公司累计新增借款超过上年末净资产的百分之五十的临时受托管理事务报告
10	2023/8/16	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的第二次通知
11	2023/8/29	南京栖霞建设股份有限公司2023年半年度报告
12	2023/8/30	南京栖霞建设股份有限公司2023年半年度报告
13	2023/10/27	南京栖霞建设股份有限公司2023年三季度财务报表
14	2023/10/30	南京栖霞建设股份有限公司2023年三季度财务报表

### 三、监督发行人募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。经核查，受托管理债券募集资金实际用途与约定用途一致。

#### 四、督促发行人按时还本付息

受托债券报告期内均正常付息，付息日期如下：

单位：亿元

序号	债券简称	债券代码	发行金额	债券余额	付息日期
1	22栖建01	185951.SH	1.60	1.60	2023/07/06

报告期内，受托管理人在债券每次付息前督促发行人准备付息资金，并督促发行人提前2个工作日将付息资金自专项偿债账户转至中证登指定账户，并取得转账凭证确认。报告期内，前述受托债券已按时披露付息公告，并按时、足额偿付债券利息。

#### 五、持续关注发行人的资信状况

受托管理人监测发行人是否发生重大事项，定期核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人涉及《执业行为准则》第十二条规定和《受托管理协议》约定的重大事项已进行公告，受托管理人出具了临时受托管理报告。

#### 六、债券持有人会议召集情况

报告期内，发行人召开债券持有人会议情况如下：

公告日期	公告名称	会议议案	会议结果
2023/6/7	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的通知	关于同意发行人“南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”持续存续的议案	未达到参会人数要求，未形成有效决议
2023/8/16	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的第二次通知	关于同意发行人“南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”持续存续的议案	未达到参会人数要求，未形成有效决议

目前发行人正与债券持有人沟通，将择期召开第三次持有人会议。

#### 七、督促发行人自查工作

受托管理人督促发行人按照江苏证监局要求开展自查工作，并向江苏证监局提交了自查报告。

#### 八、存续期信用风险管理工作情况

根据《受托管理协议》约定，受托管理人对发行人进行回访，进行信用风险

排查，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人与发行人保持正常沟通交流。

### 第三章、发行人 2023 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

公司名称：	南京栖霞建设股份有限公司
法定代表人：	江劲松
成立时间：	1999年12月23日
注册资本：	人民币105,000万元
公司类型：	股份有限公司（上市）
住所：	南京市栖霞区仙林大道99号8幢
邮政编码：	210046
信息披露事务负责人：	王海刚
联系电话：	025-85600533
传真：	025-85502482
所属行业：	房地产业（K70）
经营范围：	住宅小区综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务；投资兴办实业；教育产业投资。（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）
统一社会信用代码：	91320100721702184R

#### 二、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，发行人主要业务开展情况如下：

单位：万元、%

业务	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入较2022年增减	营业成本较2022年增减	毛利率较2022年增减
房地产开发	397,928.94	340,069.70	14.54	-39.36	-36.40	-21.46
物业经营管理	20,907.89	20,570.13	1.62	13.11	14.32	-39.30
酒店经营管理	396.01	125.66	68.27	73.76	21.75	24.77
建筑服务收入	29,572.51	28,028.60	5.22	231.42	225.31	51.79
处置投资性房地产收入	20,266.03	7,112.25	64.91	-	-	-
其他	7,742.55	7,544.86	2.55	-	-	-
合计	476,813.94	403,451.19	15.39	-30.27	-28.14	-14.04

### 三、发行人 2023 年度财务情况

截至 2023 年 12 月 31 日，按合并口径，发行人总资产为 2,438,870.08 万元，同比增加 7.19%；归属于母公司所有者权益合计为 415,823.42 万元，同比减少 7.09%；2023 年实现营业收入为 476,813.94 万元，同比减少 31.03%；利润总额为 -10,272.25 万元，同比降低 132.83%；归属于母公司股东的净利润人民币-13,438.90 万元，同比降低 171.24%。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2023 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的“中汇会审[2024]5477 号”审计报告。

发行人 2023 年主要财务数据如下：

#### (一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年末	2022 年末	变动率
资产合计	2,438,870.08	2,275,268.80	7.19
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
归属母公司股东权益	415,823.42	447,572.73	-7.09

#### (二) 合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动率
营业收入	476,813.94	691,358.81	-31.03
营业成本	403,451.19	568,295.92	-29.01
利润总额	-10,272.25	31,288.96	-132.83
净利润	-9,317.50	20,120.60	-146.31
其中：归属母公司所有者的净利润	-13,438.90	18,865.58	-171.24



### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动率
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
现金及现金等价物净增加额	83,456.57	-32,351.14	357.97

## 第四章、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、受托债券募集资金情况

根据发行人披露的募集说明书，受托债券约定的募集资金用途如下：

债券简称	22 栖建 01
募集资金金额（亿元）	1.6
募集说明书约定用途	全部用于偿还 19 栖建 01 本金

上述债券募集资金未用于固定资产投资项目。

### 二、受托债券募集资金实际使用情况

截至本受托报告出具日，受托债券的募集资金实际使用情况如下表所示，符合募集说明书约定的募集资金用途。

债券简称	22 栖建 01
募集资金实际使用情况	全部用于偿还 19 栖建 01 本金
募集资金用途是否与约定一致	是
募集资金用途是否变更	否
募集资金使用是否合法合规	合法合规

### 三、募集资金专项账户运作情况

上述受托债券，发行人已在监管银行设立募集资金使用专项账户，报告期内，该账户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的用途和金额安排使用募集资金，专门用于存放债券募集的资金，实行专款专用，并由银行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

## 第五章、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，发行人能够及时披露各类定期报告、临时公告、付息兑付公告等，

具体信息披露情况汇总如下：

序号	公告日期	公告名称	公告类型
1	2023/4/28	南京栖霞建设股份有限公司2022年年度报告	定期报告
2	2023/4/28	南京栖霞建设股份有限公司2022年度报告	定期报告
3	2023/4/28	南京栖霞建设股份有限公司2023年一季度财务报告	定期报告
4	2023/5/26	华泰联合证券有限责任公司关于南京栖霞建设股份有限公司重要子公司减资事项的临时受托管理事务报告	临时公告
5	2023/6/7	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的通知	其他公告
6	2023/6/29	南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告	付息公告
7	2023/6/30	南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年度受托管理报告	临时公告
8	2023/7/4	南京栖霞建设股份有限公司关于公司累计新增借款超过上年末净资产的百分之五十的公告	其他公告
9	2023/7/13	华泰联合证券有限责任公司关于南京栖霞建设股份有限公司累计新增借款超过上年末净资产的百分之五十的临时受托管理事务报告	其他公告
10	2023/8/16	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的第二次通知	其他公告
11	2023/8/29	南京栖霞建设股份有限公司2023年半年度报告	定期报告
12	2023/8/30	南京栖霞建设股份有限公司2023年半年度报告	定期报告
13	2023/10/27	南京栖霞建设股份有限公司2023年三季度财务报表	定期报告
14	2023/10/30	南京栖霞建设股份有限公司2023年三季度财务报表	定期报告

## 第六章、受托债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

### 一、受托债券增信机制及有效性情况

受托债券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连带责任担保。报告期内增信机构经营情况正常，增信机制未发生重大不利变化，增信机制有效。

## 二、受托债券偿债保障措施及有效性情况

### 1、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

(1) 指定专门部门负责偿付工作。发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

(2) 制定《债券持有人会议规则》。发行人已按照《公司债办法》的规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

(三) 充分发挥债券受托管理人的作用。发行人已按照《管理办法》的规定，聘请华泰联合证券担任本次债券的债券受托管理人，并与华泰联合证券订立了《债券受托管理协议》。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，以便启动相应违约事件处理程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。在本次债券存续期限内，华泰联合证券将依照债券受托管理协议的约定维护本次债券持有人的利益。

(四) 设立专项偿债账户。为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在资金监管银行开设专项偿债资金账户。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。资金监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债专户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

(五) 严格的信息披露。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《公司债办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在

境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

(六) 发行人承诺。发行人在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将至少做出如下决议并采取相应措施：

综上，报告期内，发行人设定的偿债保障措施运行情况正常，偿债保障措施切实有效。

- 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。

## 2、偿债保障措施承诺

发行人为“22 栖建 01”设置了偿债保障措施承诺，具体内容如下：

“1.1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 80%。

1.2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

根据第 1.1 条偿债资金来源于货币资金的，发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

1.3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息

或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

1.4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 1.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（三）条的约定采取负面事项救济措施。

## （二）资信维持承诺

2.1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2.2、发行人在债券存续期内，出现违反第 2.1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在一年内恢复承诺相关要求。

2.3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

2.4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第 3 条的约定采取负面事项救济措施。

## （三）救济措施

3.1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第 1.3 条和第 2.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

3.2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

经核查：

（1）截至 2023 年末，发行人货币资金余额 270,824.05 万元，在 2023 年度付息前 20 个交易日货币资金未低于每次应偿付金额的 50%。在本次债券每次回

售资金发放日前 5 个交易日货币资金未低于每次应偿付金额的 80%。

(2) 报告期内发行人未出现违反资信维持承诺的情形；

(3) 报告期内发行人未出现触发救济措施的情形。

综上，报告期内，发行人设定的偿债保障措施运行情况正常，偿债保障措施切实有效。

### **三、受托债券增信机制、偿债保障措施重大变化情况**

报告期内，受托债券的增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

## **第七章、发行人偿债保障措施执行情况以及债券本息偿付情况**

### **一、发行人偿债保障措施执行情况**

报告期内，发行人财务部及时制定和落实偿付资金计划，按照约定及时披露相关付息公告，及时划付偿付资金，确保付息工作顺利开展。

发行人开立的偿债资金专项账户运作正常，实行专户管理。在债券存续期内，付息工作按照募集说明书及监管协议约定的流程完成。

受托管理人按照《募集说明书》、《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的约定及其他监管文件规定，持续关注可能影响发行人实际偿债能力的重大临时事项。报告期内，发行人未发生可能影响发行人偿付能力、需要召开债券持有人会议的重大事项，发行人的偿债能力正常。

报告期内，发行人设定的偿债保障措施执行情况正常，偿债保障措施切实有效。

### **二、受托债券本息偿付情况**

报告期内，受托债券付息兑付情况正常。

## **第八章、公司债券募集说明书约定的其他义务执行情况**

报告期内，发行人已按照募集说明书的约定履行其他相关义务。

## 第九章、债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人召开债券持有人会议情况如下：

公告日期	公告名称	会议议案	会议结果
2023/6/7	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的通知	关于同意发行人“南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”持续存续的议案	未达到参会人数要求，未形成有效决议
2023/8/16	关于召开南京栖霞建设股份有限公司公司债券2023年第一次债券持有人会议的第二次通知	关于同意发行人“南京栖霞建设股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”持续存续的议案	未达到参会人数要求，未形成有效决议

目前发行人正与债券持有人沟通，将择期召开第三次持有人会议。

## 第十章、发行人偿债能力和偿债意愿分析

### 一、发行人偿债能力分析

#### 1、发行人主要偿债能力指标

发行人的主要偿债能力指标如下：

主要指标	2023年	2022年	2023年度比上年同期增减（%）	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	-13,545.62	16,134.76	-183.95	2023年度净利润亏损所致
流动比率	1.75	1.84	-4.89	/
速动比率	0.31	0.23	34.76	2023年度流动资产中货币资金增加较多所致
资产负债率（%）	82.11	79.61	3.14	/
EBITDA 全部债务比	0.01	0.05	-80.00	2023年度净利润减少所致
利息保障倍数	0.08	0.86	-90.70	2023年度净利润减少所致
现金利息保障倍数	-1.70	-1.56	8.97	/
EBITDA 利息保障倍数	0.23	1.82	-87.36	2023年度净利润减少所致

主要指标	2023年	2022年	2023年度比上年同期增减(%)	变动原因
贷款偿还率(%)	100	100	-	/
利息偿付率(%)	100	100	-	/

发行人近年来资产规模增长较快，2022年末、2023年末总资产分别为2,275,268.80万元和2,438,870.08万元，归属母公司股东的净资产分别为447,572.73万元和415,823.42万元。

从短期偿债能力来看，发行人近两年的流动比率分别为1.84和1.75，呈下降趋势，速动比率分别为0.23和0.31，速动比率偏低。

从长期偿债能力来看，发行人近两年末资产负债率总体保持小幅上升，分别为79.61%和82.11%，资产负债率较高，与房地产市场整体行情下行，项目建设周期较长且借款规模增加有关。

从主要偿债指标来看，发行人的具有一定集中偿付压力，目前发行人长短期债务实际偿付能力正常，增信机制正常。总体来看，发行人面临的偿债风险较小。

## 2、发行人盈利能力及现金流状况

近两年，发行人实现营业收入分别为691,358.81万元和476,813.94万元，净利润分别为20,120.60万元和-9,317.50万元，2023年度业绩亏损主要原因如下：

(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。

(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）亏损。

从现金流状况看：

发行人2022年、2023年经营活动产生的现金流量净额分别为-90,463.02万元和-105,982.45万元，2023年较2022年流出扩大，主要与当年收到的销售商品、提供劳务收到的现金规模减少有关。

发行人2022年、2023年投资活动产生的现金流量净额分别为49,166.91万元和



-7,147.77万元，2023年较2022年由正转负，主要系当年收回投资收到的现金规模下降而支付其他与投资活动有关的现金规模增加所致。

发行人2022年、2023年筹资活动产生的现金流量净额分别为8,944.98万元和196,586.79万元，2023年较2022年增加较大，主要系当年发行人加强筹资力度，取得借款收到的现金规模有所增加所致。

整体来看，发行人报告期内通过筹资活动在一定程度上弥补了经营活动及投资活动现金流出缺口，资金融通能力良好，债券履约能力及偿债能力较好，偿债风险较小。

## 二、发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人针对到期债务能够提前制定资金偿付计划，切实落实偿付资金，并积极与受托管理人沟通。债券存续期内，发行人能够按照《募集说明书》、《监管协议》约定以及中证登公司本息兑付要求，按时、足额完成付息兑付工作，偿债意愿良好。

## 第十一章、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

报告期内，发行人涉及《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条及《受托管理协议》规定的可能影响发行人偿债能力或债券价格的重大事项已完成公告，上述事项未对发行人正常经营造成重大不利影响。

## 第十二章、其他受托管理事项

### 一、报告期内发行人及相关债券评级变动情况

受托债券经上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 6 月 26 日出具的《南京栖霞建设股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》评定，发行人的主体信用等级为 AA，受托债券的信用等级为 AA+。

经核查，报告期内，发行人主体信用等级及相关债券跟踪评级未发生变动。

## 二、发行人信息披露事务负责人变动情况

报告期内，发行人的信息披露事务负责人未发生变更。

## 三、相关中介机构变动情况

报告期内，发行人存续公司债券的相关中介机构未发生变更。

发行人审计机构于 2024 年发生变更。发行人审计机构会计师事务所由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 4 月 30 日公告变更为天衡会计师事务所（特殊普通合伙），本次审计机构变更属于发行人经营过程中的正常事项，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生影响。

（此页以下无正文，为签章页）

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

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

日期：2024年6月28日

