



江苏世纪同仁律师事务所
关于南京栖霞建设股份有限公司
发行 2024 年度第一期中期票据的
法律意见书

苏同律证字（2024）第 55 号

南京市建邺区贤坤路江岛智立方 C 座 4 层 邮编：210019

电话：+86 25-83304480 传真：+86 25-83329335

江苏世纪同仁律师事务所
关于南京栖霞建设股份有限公司
发行 2024 年度第一期中期票据的
法律意见书

致：南京栖霞建设股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》《非金融企业中期票据业务指引》《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》等法律、法规和规范性文件的规定，本所接受贵公司的委托，担任贵公司本次中期票据发行（以下简称“本次发行”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、本所律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中华人民共和国现行有效的法律、法规、部门规章、规范性文件和规则指引的规定，以及本所律师对该等法律的理解，发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对与本次发行有关的事实进行了充分的尽职调查，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，并承担相应的法律责任。

3、为出具本法律意见书，本所律师事先对有关情况进行了尽职调查，并获

得发行人如下声明和保证：发行人已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字及/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致；不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所律师出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所律师在核查验证过程中对与法律业务相关的法律事项履行了法律专业人士的特别注意义务；对其他事项履行了普通人的一般注意义务。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，本所律师依赖于政府有关主管部门、发行人或者其他单位出具的证明文件，出具法律意见书。

5、本所同意将本法律意见书作为本次发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用作任何其他目的。

6、本所为中国银行间市场交易商协会会员。本所与发行人无关联关系。本所律师持有有效的《执业证》。本所及本所律师具备为本次发行事项出具法律意见书的资质。

二、本法律意见书中简称的意义

除非特别说明，本法律意见书中使用的简称意义如下：

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2018年修订）
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（2008年颁布）
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》（2008年颁布）
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》（2021版）
《注册发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》（2023版）
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023年修订）
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》（2020版）

《章程》	指	《南京栖霞建设股份有限公司章程》
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
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
本期中期票据	指	发行人拟发行的 2024 年度第一期中期票据
本次发行	指	发行人发行本期中期票据的行为
发行人	指	南京栖霞建设股份有限公司
世纪同仁/本所	指	江苏世纪同仁律师事务所
本所律师	指	本所项目负责人、经办并签名的律师
中信证券/主承销商	指	中信证券股份有限公司
新世纪评估	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
中汇会计	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
《募集说明书》	指	《南京栖霞建设股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》
本法律意见书/《法律意见书》	指	本所律师就本期中期票据发行事项出具的法律意见书

第二部分 正文

一、本期中期票据发行的主体

1、发行人具备独立企业法人资格。

根据发行人提供及公开披露的信息，发行人的基本情况如下：

公司名称	南京栖霞建设股份有限公司
统一社会信用代码	91320100721702184R
成立日期	1999 年 12 月 23 日
注册资本	105,000 万元
法定代表人	江劲松
注册地址	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢
公司类型	股份有限公司（上市）
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

	批准后方可开展经营活动)
营业期限	1999年12月23日至*****

经核查，发行人具备法律法规和规范性文件规定的法人资格。

2、发行人为非金融企业。

根据发行人《营业执照》《章程》的记载，发行人为非金融企业。

3、发行人为交易商协会会员并接受交易商协会的自律管理。

经本所律师核查，发行人现为交易商协会会员，接受交易商协会的自律管理。

4、发行人历史沿革合法合规。

(1) 1999年12月21日，南京市人民政府下发《市政府关于同意设立南京栖霞建设股份有限公司的批复》(宁政复[1999]82号)，批准公司设立。同日，南京栖霞建设(集团)公司、南京新港高科技股份有限公司、南京市栖霞区国有资产投资中心、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团物资供销有限公司签订《发起人协议》，共同发起设立南京栖霞建设股份有限公司。1999年12月22日，发行人创立大会暨第一次股东大会召开，决议通过《南京栖霞建设股份有限公司章程》。1999年12月23日，公司在南京市工商行政管理局注册登记。设立时，发行人注册资本为10,000万元，股权结构如下：

序号	发起人名称	出资方式	持股数量(万股)	持股比例
1	栖霞集团	实物资产	6,800	68.00%
2	南京高科	现金	2,924	29.24%
3	栖霞国资	现金	100	1.00%
4	园林实业	现金	100	1.00%
5	东大设计院	现金	38	0.38%
6	栖霞供销	现金	38	0.38%
合计			10,000	100.00%

(2) 2002年1月15日，发行人经中国证监会《关于核准南京栖霞建设股份有限公司公开发行股票的通知》(证监发行字[2002]7号)核准，向社会公开发行人民币普通股股票(A股)4,000万股，面值为1元，发行后公司的股本总额

为 14,000 万股。2002 年 3 月 21 日，发行人经上交所《关于南京栖霞建设股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（上证上字[2002]33 号）审核批准，发行人公开发行的 4,000 万股社会公众股在上交所上市交易，证券简称“栖霞建设”，证券代码为“600533”。

(3) 2005 年 3 月 8 日，公司召开 2004 年度股东大会，决议实施 2004 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，即以公司 2004 年末股本总数 14,000 万股为基数，每 10 股转增 5 股，派发现金红利 5 元（含税）。本次转增后，公司新增股本 7,000 万股，每股面值 1 元，注册资本由 14,000 万元增加至 21,000 万元。2005 年 7 月 22 日，发行人经南京市政府《关于同意南京栖霞建设股份有限公司增加注册资本的批复》（宁政股审字[2005]4 号）批准，以发行人的公司资本公积金转增股本，转增后，发行人注册资本由 14,000 万元增加至 21,000 万元。

(4) 2006 年 1 月，发行人完成股权分置改革。

(5) 2006 年 7 月 19 日，发行人经中国证监会《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]49 号）核准，发行人非公开发行人民币普通股股票 6,000 万股，每股面值 1 元。发行完成后，发行人注册资本由 21,000 万元增加至 27,000 万元。

(6) 2006 年 8 月 23 日，发行人召开 2006 年第三次临时股东大会，决议以资本公积金每 10 股转增 5 股，每股面值 1 元，新增股本 13,500 万元，转增后，发行人注册资本由 27,000 万元增加至 40,500 万元。

(7) 2008 年 6 月 30 日，发行人经中国证监会《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》（证监许可[2008]862 号）审核批准，发行人公开增发人民币普通股股票 12,000 万股，每股面值 1 元。发行完成后，发行人注册资本由 40,500 万元增加至 52,500 万元。

(8) 2008 年 9 月 9 日，发行人召开 2008 年第四次临时股东大会，决议以资本公积金每 10 股转增 10 股，每股面值 1 元，新增股本 52,500 万元，转增后，发行人注册资本由 52,500 万元增加至 105,000 万元。

截至本法律意见书出具之日，发行人注册资本为 105,000 万元，发行人股本总额为 105,000 万股，全部为无限售条件股份。发行人第一大股东为南京栖霞建设集团有限公司，目前持有发行人 360,850,600 股股份，持股比例为 34.37%。

发行人的历史沿革具备《公司法》等法律法规和规范性文件规定的合法合规性。

5、发行人依法有效存续。

发行人自成立之日起，通过了历年工商年检；工商年检制度改为年报制度后，发行人依法报送了历年的年报资料。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在法律、法规和规范性文件及《章程》规定的需要终止、解散的情形。

6、发行人实际控制人情况合法合规。

发行人控股股东暨第一大股东为南京栖霞建设集团有限公司，持有发行人 34.37% 股份。南京栖霞建设集团有限公司注册资本为 20,000 万元人民币，法定代表人为江劲松，统一社会信用代码为：91320100134955152J。

南京栖霞建设集团有限公司第一大股东为南京栖霞国有资产经营有限公司，持有南京栖霞建设集团有限公司 48.35% 的股权。南京栖霞国有资产经营有限公司注册资本为 181,500 万元人民币，法定代表人为杨斌，统一社会信用代码为：91320113716257899P。公司受区政府委托、负责管理、经营区属国有经营性资产。南京栖霞国有资产经营有限公司为南京市栖霞区财政局全额出资设立的企业法人。

综合以上情况，本所律师认为：发行人具备法律法规和规范性文件规定的法人资格；发行人为非金融企业；发行人现为交易商协会会员并接受交易商协会自律管理；发行人的历史沿革具备《公司法》等法律法规和规范性文件规定的合法合规性；发行人依法有效存续，未发现发行人存在法律、法规和规范性文件及《章程》规定的需要终止、解散的情形。发行人本次发行，其主体资格合法合规。

二、本期中期票据发行的程序

1、发行人对本期中期票据发行事项的内部授权和批准程序合法合规。

2024年4月1日，发行人召开第八届董事会第十七次会议，审议通过《关于公司拟注册发行中期票据的议案》，为促进公司经营发展、进一步拓宽融资渠道，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币22.86亿元（含22.86亿元）的中期票据，用以优化公司债务结构、降低资金成本。

2024年4月17日，发行人召开2024年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司拟注册发行中期票据的议案》，主要条款包括：

发行规模：拟注册规模不超过人民币22.86亿元（含22.86亿元），具体发行规模将以公司在中国银行间市场交易商协会注册的金额为准；

发行期限：拟注册的中期票据的期限不超过5年（含5年）；

发行利率：本次发行利率按照市场情况确定；

募集资金用途：用于偿还到期的债务融资工具本息（最终募集资金用途以监管机构审批意见为准）；

发行日期：根据监管部门的相关规定及公司实际经营情况，在中国银行间市场交易商协会注册有效期内一次性或分期发行；

发行对象：全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律法规禁止的购买者除外）；

决议有效期：本次发行中期票据事宜经股东大会审议通过后，相关决议在本次发行中期票据的注册及存续有效期内持续有效。

授权事项：为保证公司高效、有序地完成本次中期票据的工作，公司董事会提请股东大会授权董事会，并在董事会获得授权后授权公司管理层依照相关法律法规，全权办理本次发行中期票据具体事宜。

根据发行人《章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》：①发行人本次董事会的召开、表决程序符合《公司法》《章程》《董事会议事规则》的规定，

发行人董事会决议的内容与程序合法合规；②发行人的股东大会是公司的最高权力机构，股东大会的召开、表决程序符合《公司法》《章程》《股东大会议事规则》的规定，股东大会决议的内容与程序合法有效；③发行人股东大会关于本次发行的授权事项，亦符合法律规定。

2、发行人尚需注册并取得《接受注册通知书》。

发行人本期中期票据的发行为注册发行。发行人尚需在交易商协会注册并取得《接受注册通知书》。

综合以上情况，本所律师认为：发行人发行本期中期票据，已经发行人董事会、股东大会同意，获得现阶段必要、有效的授权和批准，符合法律法规和规范性文件的规定。发行人在取得交易商协会关于发行本期中期票据的《接受注册通知书》后即可依法发行。

三、本期中期票据发行的文件及发行有关机构

（一）募集说明书

《募集说明书》对发行的安排为，本期中期票据注册总规模为 22.86 亿元人民币，本期发行规模为 9.33 亿元人民币，期限为 5 年；承销方式为由主承销商组织承销团，主承销商以余额包销的方式承销。《募集说明书》的发行安排等内容，符合《管理办法》《业务指引》《信息披露规则》等法律法规和规范性文件的规定。

经核查，发行人《募集说明书》对引用的文字、数字、金额清晰准确，表述规范；对引用的信息具有明确的时间概念和资料来源，符合《管理办法》《募集说明书指引》《信息披露规则》的有关要求。《募集说明书》对本期中期票据发行内容的信息披露，在所有重大方面真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏所导致的潜在法律风险。

（二）评级机构及评级报告

经新世纪评估综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA 级、评级展望稳定。本期中期票据无债项评级。

新世纪评估现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91310110132206721U。新世纪评估现为交易商协会会员，与发行人不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系，与发行人不存在关联关系。新世纪评估符合《管理办法》第九条、《中介服务规则》第十三条的规定，具备为发行人提供信用评级服务的法定资质。

本所律师认为，新世纪评估具备为发行人提供信用评级服务的法定资质；本次评级符合《管理办法》第九条、《中介服务规则》第十三条的规定。

（三）发行人律师及出具的法律意见书

发行人委托本所为本期中期票据的发行事项出具法律意见书。

本所现持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 313200007205822566，出具本法律意见书的经办律师持有有效的执业证书。本所现为交易商协会会员，本所及本所律师与发行人无关联关系，符合《中介服务规则》第十五条对发行人律师的有关规定。

综上所述，本所、本所经办律师具备为发行人本期中期票据的发行出具法律意见书的资质。

（四）会计师事务所及出具的审计报告

发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度财务报告经中汇会计审计并出具了无保留意见审计报告（中汇会审[2021]3525 号、中汇会审[2022]3501 号、中汇会审[2023]5424 号）。

中汇会计现持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330000087374063A；经办注册会计师持有有效的执业许可证。中汇会计现为交易商协会会员，并与发行人无关联关系。

本所律师认为，中汇会计及经办注册会计师符合《中介服务规则》第十四条的规定，具备为发行人本期中期票据发行事项出具审计报告的资格。

（五）承销商

发行人确定本期中期票据发行的主承销商为中信证券。

中信证券现持有深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 914403001017814402；持有中国证券监督管理委员会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》。中信证券现为交易商协会会员机构，并与发行人无关联关系。

本所律师认为，中信证券符合《管理办法》《业务指引》和《中介服务规则》关于承销商主体资格的要求，具备担任本期中期票据发行主承销商的资格。

四、本期中期票据发行的重大法律事项和潜在法律风险

（一）本期中期票据发行的注册金额

《募集说明书》记载，本期中期票据注册金额为 22.86 亿元人民币，本期发行金额为 9.33 亿元人民币。

截至本法律意见书出具之日，发行人及其下属子公司此前待偿还债务融资工具和公司债券余额为 36.90 亿元，其中中期票据余额为 21.90 亿元，公司债券余额为 15 亿元。

本所律师认为，截至《募集说明书》签署之日，发行人本期中期票据的发行，符合《管理办法》《募集说明书指引》《业务指引》《信息披露规则》《中介服务规则》等法律法规和自律规则相关规定。

（二）本期中期票据发行的募集资金用途

《募集说明书》记载，发行人本期中期票据注册总额度 22.86 亿元，计划用于偿还发行人存量债务融资工具。

本所律师认为，发行人关于本期中期票据发行的募集资金用途合法合规，符合《业务指引》第四条关于募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并在发行文件中明确披露具体资金用途的规定。

（三）发行人的公司治理情况

经核查，本所律师认为，发行人具有健全的组织机构及议事规则，其规章制度完善，发行人的组织机构及议事规则符合《公司法》《章程》及相关规范性文件的规定。发行人现任董事、监事及相关高级管理人员不存在法律禁止任职的情形，其任职资格符合《公司法》《章程》及相关规范性文件的规定。

（四）发行人的业务运营情况

1、发行人的经营范围和业务。

根据发行人《章程》，发行人主要从事房地产开发经营、租赁及物业管理等业务。

2、发行人的房地产业务开发资质。

截至 2023 年 9 月末，发行人及合并报表范围内且正在开发建设项目的公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

3、发行人的土地使用。

根据发行人的承诺，并经本所律师审慎核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及合并报表范围内子公司近三年为开发房地产，取得的土地使用权均用于发行人及合并报表范围内子公司的房地产开发，没有对外转让，未因违规使用土地受到行政处罚。发行人及合并报表范围内子公司为开发房地产取得的土地使用权，大多数项目按期开工建设，个别延期动工项目已与土地主管部门协商并经其同意，不违反《闲置土地处置办法》的相关规定，发行人也未因闲置土地而受到行政处罚，因此亦不涉及违反《闲置土地处置办法》关于闲置土地的情形。

关于发行人延期动工的 NO.2007G84 地块（南京枫情水岸）项目，按土地出让合同，开工时间应为 2008 年 12 月。因南京市规划局调整仙林湖地区建筑限高

规划控制指标等原因，该项目延期至 2012 年 8 月开工建设，截至本法律意见书出具之日该项目建设进度已达到 100%。

4、发行人的在建工程。

截至 2023 年 9 月末，发行人及合并报表范围内子公司主要在建工程如下：

序号	项目开发主体	项目名称	项目类别	项目所在地	资金来源	项目批文是否齐备
1	南京星汇房地产开发有限公司	南京栖樾府	住宅	南京	自有资金及贷款	是
2	南京栖霞建设股份有限公司	南京星叶欢乐城	住宅	南京	自有资金及贷款	是
3	南京星悦房地产开发有限公司	南京星叶翰锦院	住宅	南京	自有资金及贷款	是
4	南京星邺房地产开发有限公司	南京星叶云汇府	住宅	南京	自有资金及贷款	是
5	南京星邺房地产开发有限公司	南京星叶栖悦湾	住宅	南京	自有资金及贷款	是
6	南京星燕房地产开发有限公司	南京燕尚玥府	住宅	南京	自有资金及贷款	是
7	南京栖霞建设股份有限公司	南京半山玥府	住宅	南京	自有资金及贷款	是
8	南京栖霞建设股份有限公司	南京枫情玥府	住宅	南京	自有资金及贷款	是

根据发行人的承诺，并经本所律师审慎核查，上述项目均已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，取得必要的建设工程审批手续，故发行人的主要在建工程合法合规，符合国家相关政策。

5、发行人的销售。

截至本法律意见书出具之日，发行人及合并报表范围内子公司达到销售条件的商品房开发项目，均履行了商品房预售、现房销售的申报手续，合法合规。

6、发行人房地产项目合法合规及诚信经营情况。

经核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司房地产项目：（1）发行人在建项目不存在将宗地用于《禁止用地项目目录（2012年本）》、《限制用地项目目录（2012年本）》中禁止或限制用地的项目的情形。（2）发行人或相关项目公司以出让方式有偿取得项目用地的，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情况。（3）除因政府动迁导致无法交付土地的原因外，发行人及相关项目公司不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形。（4）项目用地取得土地使用权证的，权属不存在瑕疵。（5）已完工取得竣工备案文件的项目不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形。（6）大多数项目按期开工建设，个别延期动工项目已与土地主管部门协商并经其同意，不违反《闲置土地处置办法》的相关规定；其他项目不存在“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况。（7）发行人及其合并范围内项目公司所开发的项目均合法合规，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况。在截至本法律意见书出具之日达到销售条件的商品房开发项目，均履行了商品房预售、现房销售的申报手续，合法合规。（8）发行人最近一年在中国证监会、银行、工商、税务等单位无不良诚信记录，无违法、违规记录，不存在被判处刑罚的情形，最近三年及一期无重大违法违规记录，不存在被判处刑罚，执行期满未逾三年的情形。（9）发行人及相关项目公司没有发生“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。（10）在房地产调控期间，发行人及相关项目公司不存在在重点调控城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

报告期内，发行人根据住建部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》进行自查，不存在上述《通知》中严禁的行为，包括发布虚假房源信息和广告；通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；未取得预售许可证销售商品房；不符合商品房销售条件，以认购、预订、排

号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；捂盘惜售或者变相囤积房源；商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人等违法违规的情况。

综合以上情况，本所律师认为，发行人及合并报表范围内子公司的经营范围、业务运营正常，主要在建工程合法合规，符合国家相关政策；截至本法律意见书出具之日，报告期内未发现发行人及合并报表范围内子公司有因安全生产、环境保护、知识产权、产品质量、纳税等原因受到重大处罚的情况，发行人及合并报表范围内子公司的融资行为亦不涉及因上述业务运营情况或其他原因受到限制的情形；作为房地产开发企业，发行人及合并报表范围内子公司不涉及因违法违规对外转让（即“炒地”）、闲置土地等行为被土地主管部门处罚的情况；不涉及无证开发、未及时办理销售审批（即“捂盘惜售”）、未办理价格审批（即“哄抬房价”）、违规销售、违规办理信贷等行为被房地产主管机关处罚的情况。

（五）发行人的受限资产情况

根据发行人承诺，并经核查，《募集说明书》所披露的受限资产情况，主要包括房地产、受限资金等。截至 2023 年 9 月末，发行人全部受限资产价值为 22,614.28 万元，占发行人总资产的比例为 0.93%。

本所律师认为，发行人及合并报表范围内子公司现有的受限资产情况合法合规，不构成对发行人本期中期票据发行的实质性法律影响。

（六）发行人的或有事项

1、对外担保情况

根据发行人承诺，并经本所律师审慎核查，截至 2023 年 9 月末，发行人对外担保具体情况如下：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
南京栖霞建设集团有限公司	28,900.00	2023.01.13	2027.12.21
南京栖霞建设集团科技发展有	71,300.00	2022.06.27	2037.06.12

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
有限公司			
南京星发房地产开发有限公司	5,880.00	2020.11.25	2025.11.10
合计	106,080.00	-	-

根据发行人 2023 年 4 月 27 日第八届董事会第九次会议审议通过的《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》规定，发行人继续为栖霞集团公司及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过 13.5 亿元，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2024 年 6 月 30 日，具体授权担保额度如下：

关联方	授权担保额度
南京栖霞建设集团有限公司	不超过 4 亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	不超过 2 亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	不超过 7.5 亿元
小计	不超过 13.5 亿元

因项目开发建设需要，发行人的参股子公司南京星发房地产开发有限公司（以下简称“南京星发”）需向银行等金融机构申请借款，并由股东方提供担保。为支持南京星发的发展，2023 年 4 月 27 日经发行人第八届董事会第九次会议审议通过，董事会授权董事长，在发行人所持有的股权比例范围内，可以签署为南京星发提供不超过 1.13 亿元人民币的借款担保协议或办理其他有关手续，授权截止日为 2024 年 6 月 30 日。

截至 2023 年 9 月末，发行人对南京栖霞建设集团科技发展有限公司担保余额为 71,300.00 万元，占净资产的 15.73%。

南京栖霞建设集团科技发展有限公司成立于 2006 年 11 月 22 日，法定代表人为袁翠玲，注册资本为 3,900 万元人民币，为南京栖霞建设集团有限公司全资子公司。企业地址位于南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号星叶广场 8 幢，所属行业为批发业，经营范围包含：新型建材产品的研发、检测、销售；自有房屋租赁与销售。（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）。

截至 2022 年末，南京栖霞建设集团科技发展有限公司资产总额为 82,369.30 万元，负债总额为 76,625.56 万元，所有者权益为 5,743.75 万元。2022 年度，公

司实现营业收入 2,974.25 万元，净利润-1,297.13 万元。

除上述对担保外，截至 2023 年 9 月末，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，累计银行按揭担保余额为 117,280.00 万元。

2、未决重大诉讼和仲裁情况

报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在标的额占发行人最近一年经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5%以上或结果可能对本期债券发行产生重大不利影响且构成实质性法律障碍的重大未决诉讼、仲裁。

3、重大承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设（集团）公司]分别于 1999 年 12 月、2001 年 9 月向发行人出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实实施否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。	否	是

截至本法律意见书出具之日，发行人不存在其他对企业经营构成影响的重大承诺事项。

本所律师认为，发行人及合并报表范围内子公司现有的或有事项合法合规，不构成对发行人本期中期票据发行的实质性法律影响。

（七）发行人的重大资产重组

根据发行人承诺，并经本所律师审慎核查，报告期内发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

（八）发行人的信用增进情况

发行人本期中期票据的发行，其信用等级符合法律法规和规范性文件的规定。

2024年4月，南京栖霞国有资产经营有限公司召开董事会，决议：同意为南京栖霞建设股份有限公司2024-2026年度中期票据提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，本次中期票据发行规模：不超过人民币22.86亿元（含22.86亿元），本次中期票据发行期限：期限为不超过5年（含5年）。南京栖霞国有资产经营有限公司作出该董事会决议，符合南京栖霞国有资产经营有限公司《章程》之规定。

2024年4月，南京栖霞国有资产经营有限公司与发行人签署《出具保函协议》，约定南京栖霞国有资产经营有限公司为发行人2024年注册的在有效期内发行的中期票据，注册额度为人民币22.86亿元，期限不超过5年，提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

2024年4月，南京栖霞国有资产经营有限公司出具《担保函》，为发行人2024年注册的在有效期内发行的中期票据，拟注册额度为人民币22.86亿元，期限不超过5年，提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

经核查，南京栖霞国有资产经营有限公司系依法设立，合法存续的独立企业法人，主要从事受区政府委托、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。南京栖霞国有资产经营有限公司就为发行人在2024年注册的在有效期内发行的中期票据提供担保事项，已通过有效的授权审批。

本所律师认为，发行人本期中期票据发行注册额度为22.86亿元，在上述担保范围之内。本次发行涉及的信用增进措施，南京栖霞国有资产经营有限公司具有相应的资质，其为发行人提供保证担保，相关董事会决议合法有效；《出具保函协议》《担保函》合法有效，本期中期票据的发行获得合法的信用增进。

（九）发行人的存续债券情况

经核查，发行人存续的债务融资工具和其他债务，不存在违约或者延迟支付本息的情形。

五、关于投资人保护的安排

经核查，本所律师认为：

1、发行人在《募集说明书》第十四章“违约、风险情形及处置”部分，对本次发行违约事件、违约责任、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权等内容进行了规定，相关规定符合法律法规、规范性文件及交易商协会有关自律规则的规定，合法有效。

2、发行人在《募集说明书》第十一章“持有人会议机制”部分，对本次发行涉及的持有人会议的目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议的召集与召开、会议表决和决议、其他等内容进行了规定，相关规定符合法律法规、规范性文件及交易商协会自律规则的规定，合法有效。

第三部分 结论意见

经上述法律审查，本所律师认为：

1、发行人是依法设立、合法存续的中国境内具有法人资格的非金融企业，具备《公司法》《管理办法》《业务指引》等法律法规和规范性文件所规定的发行中期票据的主体资格和合规性。

2、发行人发行本期中期票据，已经发行人股东大会同意，获得有效授权和批准，符合法律法规和规范性文件的规定。发行人尚需取得交易商协会关于发行本期中期票据的《接受注册通知书》。

3、发行人本期中期票据《募集说明书》的编制，信息披露的内容，在所有重大方面符合《管理办法》《业务指引》《募集说明书指引》《信息披露规则》等

法律法规和规范性文件的规定；出具评级报告的评级机构具备相关资质，与发行人不存在关联关系；出具法律意见书的律师事务所及律师具备相关资质，与发行人不存在关联关系；出具审计报告的会计师事务所及经办注册会计师具备相关资质，与发行人不存在关联关系；主承销商具备相关资质，与发行人不存在关联关系。

4、募集资金用途方面，发行人关于本期中期票据发行的募集资金用途，符合《业务指引》第四条关于募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并在发行文件中明确披露具体资金用途的规定。

5、发行人本期中期票据的发行为注册发行。发行人尚需在交易商协会注册并取得《接受注册通知书》。

6、公司治理方面，发行人具有健全的组织机构及议事规则，发行人的组织机构及议事规则符合《公司法》《章程》及相关规范性文件的规定。发行人现任董事、监事及相关高级管理人员不存在法律禁止任职的情形，其任职资格符合《公司法》《章程》及相关规范性文件的规定。

7、业务运营方面，发行人及合并报表范围内子公司的经营范围、业务运营正常，主要在建工程合法合规，符合国家相关政策；截至本法律意见书出具之日，报告期内未发现发行人及合并报表范围内子公司有因安全生产、环境保护、知识产权、产品质量、纳税等原因受到重大处罚的情况，发行人及合并报表范围内子公司的融资行为亦不涉及因上述业务运营情况或其他原因受到限制的情形；作为房地产开发企业，发行人及合并报表范围内子公司不涉及因违法违规对外转让（即“炒地”）、闲置土地等行为被土地主管部门处罚的情况；不涉及无证开发、未及时办理销售审批（即“捂盘惜售”）、未办理价格审批（即“哄抬房价”）、违规销售、违规办理信贷等行为被房地产主管机关处罚的情况。

8、受限资产与或有事项方面，发行人及合并报表范围内子公司现有的对外担保等事项合法合规，不构成对发行人本期中期票据发行的实质性法律影响。

9、信用增进措施方面，发行人本期中期票据发行涉及的信用增进机构南京栖霞国有资产经营有限公司具有相应的资质，其为发行人提供保证担保，相关董

事会决议合法有效；《出具保函协议》《担保函》合法有效，本期中期票据的发行获得合法的信用增进。

10、发行人存续的债务融资工具和其他债务方面，发行人不存在违约或者延迟支付本息的情形。

11、对投资人保护方面，发行人对本次发行违约事件、违约责任、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权等内容进行了规定，相关规定符合法律法规、规范性文件及交易商协会有关自律规则的规定，合法有效；对本次发行涉及的持有人会议的目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议的召集与召开、会议表决和决议、其他等内容进行了规定，相关规定符合法律法规、规范性文件及交易商协会自律规则的规定，合法有效。

综上，发行人具备《公司法》《管理办法》《业务指引》等相关法律、法规规定的中期票据发行的主体资格和相关条件，并已获得发行人内部的有效批准与授权。发行人在取得交易商协会关于发行本期中期票据的《接受注册通知书》后即可依法发行。

本法律意见书正本一式叁份。

（以下无正文）

(本页无正文,为《江苏世纪同仁律师事务所关于南京栖霞建设股份有限公司发行 2024 年度第一期中期票据的法律意见书》之签字盖章页)



江苏世纪同仁律师事务所

负责人: 吴朴成

经办律师:

阚 赢

崔 洋

2024年4月19日