

关于南京栖霞建设股份有限公司
2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来
情况的专项说明

【天衡专字(2025)00745 号】

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



关于南京栖霞建设股份有限公司

2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明

天衡专字(2025)00745 号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）截止 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（天衡审字(2025)01683 号）。

根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司监管指引第 8 号-上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（证监会公告[2022]26 号）及其他相关规定的有关要求，栖霞建设编制了后附的《南京栖霞建设股份有限公司 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来汇总表》（以下简称“汇总表”）。如实编制和对外披露上述汇总表并确保其真实、合法、完整是栖霞建设的责任，我们的责任是对上述汇总表进行核对并出具专项说明。

我们将上述汇总表所载信息与栖霞建设 2024 年度经审计的财务报表以及审计时提交复核的会计资料进行了核对，在所有重大方面未发现存在不一致的情形。除了在会计报表审计过程中对栖霞建设关联交易执行了相关审计程序及上述核对程序外，我们未对上述汇总表执行额外的审计或其他程序。为了更好地理解栖霞建设 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，上述汇总表应当与已审财务报告一并阅读。

本专项说明仅供栖霞建设向中国证券监督管理委员会和证券交易所报送 2024 年度报告时使用，未经本所书面同意，不得用于其他用途。

附件：南京栖霞建设股份有限公司 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来汇总表



天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·南京

2025 年 4 月 28 日

中国注册会计师：徐春艳



中国注册会计师：项晓昕



附件:



南京栖霞建设股份有限公司

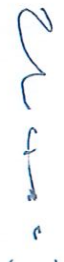
2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来汇总表

单位: 人民币元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关 联关系	上市公司核算的 会计科目	2024 年期初占用 资金余额	2024 年度占用 累计发生金额 (不含利息)	2024 年度占用 资金的利息 (如有)	2024 年度偿还累计 发生金额	2024 年期末占用资金 余额	占用形 成原因	占用性质
现大股东及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前大股东及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关 联关系	上市公司核算的 会计科目	2024 年期初往来 资金余额	2024 年度往来累计 发生金额(不含利息)	2024 年度往来 资金的利息 (如有)	2024 年度偿还累计 发生金额	2024 年期末往来资金 余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南京星叶门窗有限公司	母公司的子公司	预付账款	3,196,551.06	25,163,627.48	-	28,280,658.92	79,519.62	预付门窗款	经营性往来
	江苏成品家居生活家居股份有限 公司	母公司的子公司	预付账款	8,686,751.32	373,374.00	-	8,686,751.32	373,374.00	预付材料款	经营性往来
	江苏成品家居生活家居股份有限 公司	母公司的子公司	应收账款	-	6,152.00	-	6,152.00	-	应收保洁费	经营性往来
	南京星叶房地产营销有限公司	母公司的子公司	预付账款	3,048,869.45	7,577,065.88	-	10,625,935.33	-	预付销售代理费	经营性往来
	南京栖霞建设集团有限公司	母公司	应收账款	55,000.83	1,313,787.75	-	1,243,814.49	124,974.09	应收账款	经营性往来
	南京星叶酒店管理有限公司	母公司的子公司	应收账款	45,319.80	90,639.60	-	135,959.40	-	应收账款	经营性往来
	南京兴隆房地产开发有限公司	母公司的子公司	应收账款	-	69,856.00	-	-	69,856.00	应收账款	经营性往来
	南京枫林置业有限公司	母公司的子公司	应收账款	100,514,055.00	-	-	100,514,055.00	-	应收工程款	经营性往来
	南京枫林置业有限公司	母公司的子公司	合同资产	-	523,888,876.80	-	355,928,227.27	167,960,649.53	应收工程款	经营性往来
控股股东、实际控制人 及其附属企业	南京卓辰投资有限公司	全资子公司	其他应收款	123,700,000.00	2,000,000.00	-	-	125,700,000.00	统借统还本金	非经营性往来



非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2024年初占用资金余额	2024年度占用累计发生金额(不含利息)	2024年度占用资金的利息(如有)	2024年度偿还累计发生金额	2024年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
非经营性资金占用	南京迈燕房地产开发有限公司	全资子公司	其他应收款	100,229,415.00	29,787,306.78	-	4,980,292.00	125,036,429.78	统借统还本金	非经营性往来
	南京星悦房地产开发有限公司	全资子公司	其他应收款	392,149,562.95	475,000,000.00	-	200,000,000.00	667,149,562.95	统借统还本金	非经营性往来
	无锡新硕置业有限公司	全资子公司	其他应收款	-	170,000,000.00	-	80,000,000.00	90,000,000.00	统借统还本金	非经营性往来
	南京栖霞建设仙林有限公司	控股子公司	其他应收款	2,448,000.00	-	-	2,448,000.00	-	应收减资款	非经营性往来
	南京星邮房地产开发有限公司	控股子公司	其他应收款	122,684,040.00	287,315,960.00	-	30,000,000.00	380,000,000.00	统借统还本金	非经营性往来
	南京星燕房地产开发有限公司	控股子公司	其他应收款	454,464,790.83	156,000,000.00	31,451,156.21	-	641,915,947.04	统借统还本金及利息	非经营性往来
	其他关联方及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南京星发房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	6,324,222.22	1,410,000.00	38,444.45	7,772,666.67	-	借款及利息	非经营性往来
其他关联方及其附属企业	深圳市卓越商业管理有限公司	控股子公司股东	其他应收款	110,740,000.00	-	-	9,185,683.00	101,554,317.00	合作方款项	非经营性往来
	南京星城房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	322,516,700.00	-	13,555,139.02	60,000,000.00	276,071,839.02	借款及利息	非经营性往来
	总计	-	-	1,750,803,278.46	1,679,996,646.29	45,044,739.68	899,803,195.40	2,576,036,469.03	-	-

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 





编 号 320100000202503130043

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



照 執 業 營

统一社会信用代码

91320000831585821 (1/1)

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1500万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月04日

执行事务合伙人 郭澳

主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

團體組織

许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

[illegible]

关
机
记
登

2025年 03月 13日





会计师事务所 执业证书

名称:

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

郭澳

主任会计师:

经营场所:

南京市建邺区江东中路106号万达广场商务
楼B座19-20楼

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

32000010

批准执业文号:

系财会[2013]39号

批准执业日期:

2013年09月28日



说明

证书序号: 0012336

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

江苏省财政厅

二〇一三年三月

中华人民共和国财政部制

证书编号: 320000104761
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 06 月 30 日
Date of Issuance

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



徐春艳(320000104761)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



姓名 徐春艳
Full name 女
Sex 1988-02-27
出生日期 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth
工作单位
Working unit 320106198802270024
身份证号码
Identity card No.



徐春艳(320000104761)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会





证书编号: 320000100301
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 03 月 31 日
Date of Issuance ly /m /d

姓名: 项晓昕
Full name: 女
Sex: 1989-11-15
Date of birth: 天衡会计师事务所(特殊普
Working unit: 通合伙)
Working unit: 15042219891115422X
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
ly /m /d