

关于南京栖霞建设股份有限公司
2025 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(2026)00701 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 2025 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(2026)00701 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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(2026)01234 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 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）

中国注册会计师：徐春艳

中国·南京
2026 年 4 月 28 日

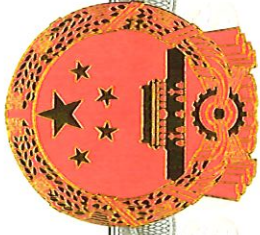
中国注册会计师：项晓昕

| 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系 | 上市公司核算的会计科目 | 2025年期初往来资金余额 | 2025年度往来发生金额(不含利息) | 2025年度往来资金的利息(如有) | 2025年度偿还累计发生金额 | 2025年期末往来资金余额 | 往来形成原因 | 往来性质 |
|-------------|---------------|-------------|-------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------|--------|
| | 南京迈燕房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 其他应收款 | 125,036,429.78 | 1,809,754.04 | - | 26,846,183.82 | 100,000,000.00 | 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 | 667,149,562.95 | - | - | 250,000,000.00 | 417,149,562.95 | 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 | 90,000,000.00 | 70,000,000.00 | - | 60,000,000.00 | 100,000,000.00 | 统借统还本金 | 非经营性往来 |
| | 南京星驰房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 其他应收款 | 380,000,000.00 | - | - | 160,999,943.00 | 219,000,057.00 | 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 | 641,915,947.04 | 133,614,080.00 | 30,149,687.84 | 284,895,832.80 | 520,783,882.08 | 统借统还本金及利息 | 非经营性往来 |
| 关联自然人 | | | | | | | | | | |
| 其他关联方及其附属企业 | | | | | | | | | | |
| 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 | 101,554,317.00 | - | - | 6,602,566.00 | 94,951,751.00 | 合作方款项 | 非经营性往来 |
| 其他关联方及其附属企业 | 南京星城房地产开发有限公司 | 联营企业 | 其他应收款 | 276,071,839.02 | - | 9,420,951.51 | 200,000,000.00 | 85,492,790.53 | 借款及利息 | 非经营性往来 |
| 总计 | | | | 2,576,036,469.03 | 383,412,194.66 | 39,570,639.35 | 1,251,995,417.14 | 1,747,023,885.90 | | |

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



营业执照

(副本)

编号 320100000202601150018

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。



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。

扫描经营主体身份证了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

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

经营范围

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）；一般项目：企业管理咨询；财务咨询；税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2026年01月15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：南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

经营场所：特殊普通合伙

组织形式：32000010

执业证书编号：苏财会[2013]39号

批准执业文号：2013年09月28日

批准执业日期：

证书序号：0012336

说明

- 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：



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 /y /m /d

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 /y 月 /m 日 /d



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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




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





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



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.

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 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d