

南京栖霞建设股份有限公司
2024 年年度股东大会
会议资料



二〇二五年五月

南京栖霞建设股份有限公司

2024 年年度股东大会

议程及相关事项

一、会议召集人：公司董事会

二、会议召开时间：2025 年 5 月 29 日 14:30

三、现场会议地点：南京市栖霞区仙林大道 99 号星叶广场

四、会议审议事项

1、2024 年度董事会工作报告

2、2024 年度监事会工作报告

3、2024 年度财务决算报告

4、2024 年度利润分配方案

5、关于支付 2024 年度会计师事务所报酬及 2025 年度续聘的议案

6、2024 年年度报告及年度报告摘要

7、关于 2025 年日常关联交易的议案

8、在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案

9、关于计提资产减值准备的议案

10、关于公司独立董事 2024 年度薪酬分配方案的议案

五、现场会议议程

(1) 主持人致欢迎辞，并介绍会议有关事项；

(2) 听取 2024 年度独立董事述职报告；

(3) 宣读会议议案；

(4) 宣读会议表决办法，投票表决；

(5) 在计票的同时回答股东的提问；

(6) 宣布议案现场表决结果。

六、会议联系方式

联系地址：南京市仙林大道 99 号星叶广场公司证券投资部

联系电话：025-85600533 联系人：徐向峰 陈析微

议案一

2024 年度董事会工作报告

(见年度报告第三节)

议案二

2024 年度监事会工作报告

2024 年，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《公司监事会议事规则》的规定，本着对全体股东负责的精神，认真履行各项职权和义务；为企业的规范运作和发展起到了积极作用。

一、监事会的工作情况

报告期内召开会议的次数：		4
会议届次	召开日期	会议议案
第八届监事会第九次会议	2024 年 4 月 28 日	一、2023 年度监事会工作报告 二、2023 年度财务决算报告 三、对公司 2023 年年度报告的书面审核意见 四、改聘 2024 年度会计师事务所的议案 五、关于计提资产减值准备的议案 六、2023 年度利润分配方案 七、2023 年度内部控制评价报告 八、2023 年度内部控制审计报告 九、2023 年度企业公民报告 十、对公司 2024 年第一季度报告的书面审核意见
第八届监事会第十次会议	2024 年 8 月 29 日	一、对公司 2024 年半年度报告的书面审核意见 二、关于会计政策变更的议案 三、关于计提资产减值准备的议案
第八届监事会第十一次会议	2024 年 10 月 29 日	一、对公司 2024 年第三季度报告的书面审核意见 二、关于提名第九届监事会非职工监事候选人的议案
第九届监事会第一次会议	2024 年 11 月 15 日	一、选举监事会主席的议案

二、监事会对公司 2024 年度有关事项的独立核查意见

公司监事会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定，认真履行监事会的职责，积极参加股东大会、列席董事会会议，充分行使对公司董事及高级管理人员的监督职能，对公司的依法运作、财务状况、关联交易、内幕信息管

理、内部控制等方面进行全面监督，经认真审议一致认为：

1、对公司依法运作的审核意见：

报告期内，公司董事会运作规范、决策程序符合《公司章程》及有关法律法規的规定，认真执行了股东大会的各项决议，忠实履行了诚信义务；公司不断健全和完善内部控制制度；公司董事、高级管理人员均能认真贯彻执行国家有关法律、法規、公司章程和股东大会、董事会决议，忠于职守，没有发现违反法律、法規、公司章程或损害公司利益的行为的情形。

2、对公司财务情况的审核意见：

报告期内，公司财务行为严格按照《企业会计准则》、《企业会计制度》及公司财务管理制度进行，运作规范。公司 2023 年年度报告真实客观地反映了公司的财务状况和经营成果，没有发现虚假记载或重大遗漏。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告，其审计意见是客观公正的。

3、对公司关联交易的审核意见：

报告期内，公司与关联公司发生的关联交易，符合市场原则，交易公平、公开，无内幕交易行为，也无损害股东利益，特别是中小非关联股东利益的行为。公司董事会和股东大会在审议过程中，关联董事和关联股东已经依法履行了回避表决的义务，董事会和股东大会的决策程序符合我国现行法律法規、规范性文件和公司章程的规定。

4、对公司实施内幕信息管理制度的审核意见：

报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况，以及受监管部门的查处和要求整改的情况。

5、对2023年度内部控制评价报告和内部控制审计报告的审核意见：

监事会对董事会关于公司 2023 年度内部控制评价报告和中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的内部控制审计报告进行了审核，认为报告全面、真实、准确、客观地反映了公司内部控制体系建设和实际运作情况。

议案三

2024 年度财务决算报告

(见年度报告第十节)

议案四

2024 年度利润分配方案

为更好地保障公司稳健发展和项目建设资金需求，公司 2024 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

议案五

关于支付 2024 年度会计师事务所报酬及 2025 年度续聘的议案

公司（含控股子公司）支付天衡会计师事务所（特殊普通合伙）2024 年度的财务审计费用 62 万元，内部控制审计费用 12 万元。续聘该所为公司 2025 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

议案六

2024 年年度报告及年度报告摘要

(见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>)

议案七

关于 2025 年日常关联交易的议案

1、本次日常关联交易预计金额和类别

币种：人民币 单位：万元

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	预计 2025 年的金额	占同类交易的比例
采购原材料	铝合金门窗、塑钢门窗等	南京星叶门窗有限公司	1500	11%
	涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料	南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	500	4%
	瓷砖、地板、石材、户内门等建筑材料/室内装修材料等	江苏成品家生活家居股份有限公司	400	3%

接受关联人提供的劳务	工程监理	南京东方建设监理有限公司	400	0.22%
	营销代理	南京星叶房地产营销有限公司、南京栖霞置业顾问有限公司	1000	26%
向关联人提供建筑劳务	建筑施工服务	南京枫林置业有限公司	15000	25%
合计			18800	/

2、关联方介绍和关联关系

(1) 关联关系及关联方基本情况

币种：人民币 单位：万元

关联方名称	注册地址	注册资本	法人代表	主营业务
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号星叶广场 8 幢	5000	何勇智	建筑材料销售；门窗及其他住宅部分配件销售、安装、售后服务；经济信息咨询。
南京星叶门窗有限公司	南京市栖霞区马群街道马群科技园内	1000	何勇智	建筑门窗、遮阳门窗及住宅部配件的生产、销售、安装服务；建筑材料销售。
南京星叶建材有限公司	南京市栖霞区仙林大道 99 号 8 幢	1000	何勇智	一般项目：涂料销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；保温材料销售（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）。
江苏成品家生活家居股份有限公司	江苏省南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号 8 幢	3000	唐冰	许可项目：住宅室内装饰装修（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：家具安装和维修服务；家用电器安装服务；家具制造；家具销售；家居用品制造；日用百货销售；五金产品批发；五金产品零售；五金产品研发；集贸市场管理服务；家用电器销售；厨具卫具及日用杂品批发；建筑装饰材料销售；汽车零配件批发；工程管理服务；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及办公设备维修；计算机系统服务；智能家庭消费设备销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；人工智能行业应用系统集成服务；智能家庭消费设备制造；智能控制系统集成；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理和存储支持服务；物联网技术服务；供应链管理服务；科技推广和应用服务；市场营销

				策划；礼仪服务；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）。
南京东方建设监理有限公司	南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号星叶广场 8 幢	500	邵国飞	工程监理；工程项目管理。
南京星叶房地产营销有限公司	南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号星叶广场 8 幢	51	张冰	房地产经纪代理（仅限南京地区经营）、服务、商品房销售；企业形象设计、策划；投资咨询代理。
南京栖云置业顾问有限公司	南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号星叶广场 8 幢	50	张冰	房地产经纪代理、服务；企业形象设计、策划；投资咨询。
南京枫林置业有限公司	南京市栖霞区马群街道仙林大道 99 号星叶广场 8 幢一层	40000	袁翠玲	保障房开发建设

(2) 2024 年度的主要财务数据（未经审计）

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	128,003,427.23	50,458,826.25	20,677,829.46	-849,658.24
南京星叶门窗有限公司	74,952,442.76	13,947,510.75	31,619,329.28	346,737.01
南京星叶建材有限公司	32,028,046.51	11,314,749.43	36,561.07	-641,517.80
江苏成品家生活家居股份有限公司	177,121,759.17	-10,550,369.56	12,486,198.22	-11,534,635.92
南京东方建设监理有限公司	8,142,456.87	-4,046,663.73	8,057,940.20	-1,510,793.63
南京星叶房地产营销有限公司	27,736,549.96	23,739,298.01	12,559,985.97	5,467,887.86
南京栖云置业顾问有限公司	4,611,340.96	4,428,884.72	2,972,132.04	2,677,549.52
南京枫林置业有限公司	1,703,250,836.29	394,020,634.28	0	-2,192,069.94

(3) 关联关系

① 本公司的控股股东为南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团”），持有公司股份 360,850,600 股，占公司总股本的 34.37%。

关联方名称	与本公司的关系	备注
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有其 100% 的股权
南京星叶门窗有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团全资子公司南京栖霞建设集团建材实业有限公司持有其 100% 的股权
南京星叶建材有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有 100% 的股权
江苏成品家生活家居股份有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有 85% 的股权
南京东方建设监理有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有 99% 的股权
南京星叶房地产营销有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有 90% 的股权

南京栖云置业顾问有限公司	受本公司控股股东控制	南京星叶房地产营销有限公司持有其 100% 股权
南京枫林置业有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有 100% 的股权

3、关联交易的主要内容和定价政策

关联人	关联交易的主要内容和定价政策
南京星叶门窗有限公司	本公司购买铝合金门窗、塑钢门窗等。公司根据房地产项目开发进度及建设需要确定购买量，分期签订购货协议。定价原则为行业同类、同档次产品的市场价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款，根据建设需要分期送货，货送现场后根据实际送货量结算货款。
南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	本公司购买涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料。公司根据房地产项目开发进度及建设需要确定购买量，分期签订购货协议。定价原则为行业同类、同档次产品的市场价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款，根据建设需要分期送货，货送现场后根据实际送货量结算货款。
江苏成品家生活家居股份有限公司	本公司购买住宅室内装饰、装修材料及家具、家用电器、五金产品等。公司根据房地产项目开发进度及建设需要确定购买量，分期签订购货协议。定价原则为行业同类、同档次产品的市场价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款，根据建设需要分期送货，货送现场后根据实际送货量结算货款。
南京东方建设监理有限公司	该公司通过南京市建筑工程交易中心向本公司的工程项目投标获取监理项目，中标后与本公司签订监理合同，为本公司提供工程监理服务。监理服务按国家收费标准收费，并根据实际工程进度结算监理费。
南京星叶房地产营销有限公司、南京栖云置业顾问有限公司	该公司与本公司签订营销代理服务协议，服务内容为房地产前期项目定位、客群定位、营销推广、销售代理、咨询服务等方面。该公司根据行业惯例及竞标结果收取服务费。财务结算方式以销售回笼资金按季度结算。
南京枫林置业有限公司	公司控股子公司南京栖霞建设工程有限公司通过参与公开招标，以市场定价向关联方提供建筑施工服务。

4、交易目的和交易对上市公司的影响

关联人	交易目的
南京星叶门窗有限公司	该公司与本公司建立了良好的合作关系，能够保证所供应的铝合金门窗、塑钢门窗等建材的质量，并且供货及时，售后服务便捷。
南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	该公司与本公司建立了良好的合作关系，能够保证所供应的涂料等建材的质量，并且供货及时，售后服务便捷。
江苏成品家生活家居股份有限公司	该公司与本公司建立了良好的合作关系，能够保证所供应的住宅室

	内装饰、装修材料及家具、家用电器、五金产品等的质量，并且供货及时，售后服务便捷。
南京东方建设监理有限公司	该公司拥有专业的工程技术人才，能够为本公司的工程建设质量、工期控制提供有效的服务，该公司可以通过招投标持续为本公司提供工程监理服务。
南京星叶房地产营销有限公司、南京栖霞置业顾问有限公司	该公司拥有专业的营销技术人才，能够按照公司要求，提供咨询服务，保证公司品牌建设。该公司长期储备优质客源，搭建公司资源平台，并能够结合细分市场分析，为项目的前期定位、决策提供参考依据。
南京枫林置业有限公司	南京栖霞建设工程有限公司拥有专业的工程技术人才，能够为关联方提供保质保量的建筑施工服务。

以上关联交易是在公平、互利的基础上进行的，未损害上市公司的利益，不会对公司本期以及未来的财务状况、经营成果产生大的影响，也不会影响上市公司的独立性，公司不会因此而对关联方产生依赖。

议案八

在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案

1、 担保情况概述

为支持子公司的日常经营和业务发展，公司拟在 2025 年度为合并报表范围内的各级子公司提供不超过 32.60 亿元的担保授权额度，其中：为资产负债率 70% 以上的子公司提供担保的授权额度不超过人民币 29.30 亿元，为资产负债率 70% 以下的子公司提供担保的授权额度不超过人民币 3.30 亿元。授权有效期自 2024 年年度股东大会通过之日起至公司 2025 年年度股东大会召开之日止。

具体授权担保额度如下：

控股子公司	持股比例	级次	2025 年授权担保额度	2025 年 4 月 28 日公司的担保余额
1. 资产负债率为 70% 以上的控股子公司				
南京星悦房地产开发有限公司	100%	一级	不超过 3.50 亿元	0 亿元
南京星邺房地产开发有限公司	100%	一级	不超过 8.00 亿元	8 亿元
南京栖霞建设工程有限公司	55%	一级	不超过 4.00 亿元	2.805 亿元
南京星燕房地产开发有限公司	60%	一级	不超过 10.00 亿元	9.888 亿元
无锡新硕置业有限公司	100%	二级	不超过 3.80 亿元	3.725 亿元
小计	/	/	不超过 29.30 亿元	24.418 亿元
2、资产负债率为 70% 以下的控股子公司				
苏州卓辰置业有限公司	100%	一级	不超过 1.80 亿元	1.35 亿元
无锡锡山栖霞建设有限公司	100%	一级	不超过 1.50 亿元	0 亿元
小计	/	/	不超过 3.30 亿元	1.35 亿元
合计			不超过 32.60 亿元	25.768 亿元

截至 2025 年 4 月 28 日，本公司的对外担保总额为 32.986 亿元人民币，占公司最近经审计净资产的 97.34%。

2、被担保人基本情况及财务状况

(1) 基本情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益 (%)	主要开发项目及服务
南京星悦房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	10,000.00	100	南京星叶翰锦院
南京星邺房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	100	南京星叶云汇府、南京星叶栖悦湾
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	30,000.00	100	苏州栖庭
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	100	无锡东方天郡
无锡新硕置业有限公司	房地产开发	商品房	10,000.00	100	无锡天樾雅苑
南京栖霞建设工程有限公司	建筑业	工程建设	10,000.00	55	/
南京星燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000.00	60	南京燕尚玥府

(2) 2024 年度的财务状况 (经审计)

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	资产负债率
南京星悦房地产开发有限公司	1,987,011,173.92	82,245,182.52	-	-2,374,014.51	95.86%
南京星邺房地产开发有限公司	4,374,504,582.34	477,416,471.81	-	-3,402,574.93	89.09%
苏州卓辰置业有限公司	313,079,075.42	166,731,658.62	17,731,470.01	-6,576,272.00	46.74%
无锡锡山栖霞建设有限公司	885,722,001.08	871,455,240.92	43,280,441.08	-6,287,804.14	1.61%
无锡新硕置业有限公司	1,215,144,918.69	-12,361,367.68	77,930,543.07	-110,415,457.87	101.02%

南京栖霞建设工程有限公司	1,417,725,170.25	49,146,938.31	1,222,403,731.08	12,173,378.40	96.53%
南京星燕房地产开发有限公司	2,870,068,621.73	13,052,229.25	-	-178,907,531.01	99.55%

注：①被担保人的项目开发和销售情况详见公司 2024 年年度报告。

②苏州卓辰可售开发产品较少，利息费用和投资性房地产摊销金额较大，未实现盈利。

③截至 2024 年 12 月 31 日，南京星叶翰锦院、南京星叶云汇府、南京星叶栖悦湾、南京燕尚玥府处于在建状态，尚未竣工交付。

④2023 年度和 2024 年度，无锡天樾雅苑计提资产减值准备的金额合计为 98,346,475.00 元。

3、担保协议的主要内容

相关担保协议尚未签署，具体担保金额和条款以被担保方与银行等金融机构签订的借款合同为准，担保期限以具体签署的担保合同约定的保证责任期间为准。

4、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2025年4月28日，本公司的对外担保总额为32.986亿元人民币，占公司最近经审计净资产的97.34%，其中：为控股股东及其关联人提供担保的总额为6.63亿元人民币，为本公司的控股子公司提供的担保总额为25.768亿元人民币，为参股公司南京星发房地产开发有限公司提供的担保为0.588亿元人民币，未有逾期担保。以上担保均符合中国证监会的有关规定，不存在违规担保。

议案九

关于计提资产减值准备的议案

一、计提资产减值准备的情况

为了客观、公允地反映公司截至 2024 年 12 月 31 日的财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》以及公司会计政策等相关规定，基于谨慎性原则，公司对截至 2024 年 12 月 31 日的存货等各类资产进行了减值测试。根据减值测试结果，公司决定计提资产减值准备103,502.06万元。

二、计提资产减值准备的具体情况说明

鉴于公司资产负债表日的存货采用成本与可变现净值孰低计量，2024 年末，综合考虑公司项目所在地的市场现状、产品结构和销售情况等因素，经测算，公

司对南京星叶欢乐花园计提资产减值准备43,764.68万元，对南京枫情玥府计提资产减值准备27,691.98万元，对南京燕尚玥府计提资产减值准备23,399.89万元，对南京瑜憬尚府计提资产减值准备1,555.70万元，对无锡天樾雅苑计提资产减值准备7,089.81万元。

三、本次计提存货跌价准备对公司财务状况及经营成果的影响

2024年度公司计提资产减值准备103,502.06万元，导致公司本期合并财务报表利润总额减少103,502.06万元。

议案十

关于公司独立董事 2024 年度薪酬分配方案的议案

（具体金额详见《2024年年度报告》）