

关于江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度
涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的
专项说明

天衡专字(2026)00358 号

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)



**关于江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度
涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明**

天衡专字(2026)00358 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）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，并出具了天衡审字(2026)00391 号标准审计报告。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》相关要求，贵公司编制了后附的《江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度涉及财务公司存款、贷款等金融业务汇总表》（以下简称“汇总表”）。如实编制和对外披露上述汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司的责任，我们的责任是对上述汇总表进行审核，并出具专项说明。

我们将上述汇总表与贵公司的有关会计资料进行了核对，在所有重要方面未发现存在重大不一致的情形。除了在财务报表审计过程中对贵公司关联方和关联交易所执行的相关审计程序及上述核对程序外，我们并未对汇总表执行额外的审计或其他程序。为了更好地理解贵公司 2025 年度涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务情况，汇总表应当与已审财务报表一并阅读。

本专项说明仅供贵公司披露年度报告时使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他用途。

附件一：江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度涉及财务公司存款、贷款等金融业务汇总表

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 1 月 9 日

中国注册会计师：吴景亚
(项目合伙人)



中国注册会计师：翟迎春



江苏凤凰置业投资股份有限公司

2025年度涉及财务公司存款、贷款等金融业务汇总表

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

编制日期：2025年12月31日

与上市公司存在关联关系的财务公司：江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司

一、在江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司的存、贷款业务

(一) 存款业务

| 项目名称 | 年初余额 | 本年增加 | 年末余额 | 本期确认的存款利息收入 | 单位：元 |
|----------|----------------|----------------|----------------|--------------|------|
| 存放财务公司存款 | 303,655,727.31 | 565,084,946.81 | 263,763,352.35 | 3,082,151.04 | |

(二) 贷款业务

| 项目名称 | 年初余额 | 本年增加 | 本年偿还本金 | 本年偿还利息 | 重分类 | 年末余额 |
|-------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
| 一年内到期的非流动负债 | 26,502,769.33 | 3,249,341.33 | 26,400,000.00 | 3,270,314.66 | 76,560,000.00 | 76,641,796.00 |
| 长期借款 | 102,960,000.00 | | | | -76,560,000.00 | 26,400,000.00 |

(三) 其他金融业务



1、本公司为其他单位提供的，以江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司为担保受益人的担保



单位：元

| 被担保人 | 担保方式 | 币种 | 担保余额 | 担保到期日 | 担保合同编号 |
|--------------|------|-----|----------------|-----------|------------|
| 江苏凤凰和景地产有限公司 | 保证 | 人民币 | 102,960,000.00 | 2027-4-27 | Σ022G22(保) |

2、其他：无

注：本专项报告业经公司董事会于 2026 年 4 月 9 日批准报出。

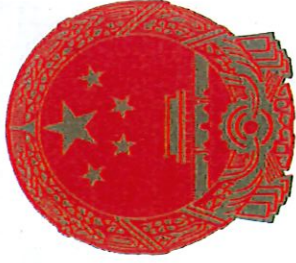
法定代表人：王译蓉



主管会计工作的负责人：王卿

会计机构负责人：陈超





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：郭澳

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：苏财会[2013]39号

批准执业日期：2013年09月28日



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



姓名 吴景亚
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1986-09-19
 Date of birth
 工作单位 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 320302198609198022
 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.



吴景亚(320000104824)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /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.



吴景亚 320000104824

年 /y 月 /m 日 /d

