

关于江苏凤凰置业投资股份有限公司  
2025 年度营业收入扣除情况的审核报告

天衡专字(2026)00359 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 年度营业收入扣除情况的审核报告

天衡专字(2026)00359 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 号审计报告。

根据上海证券交易所上市规则的有关要求，贵公司编制了后附的《江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况表》（以下简称“情况表”）。如实编制和对外披露上述情况表，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情况表进行审核，并出具审核报告。

我们将上述情况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。除了在财务报表审核过程中对贵公司营业收入所执行的相关审核程序及上述核对程序外，我们并未对情况表执行额外的审核或其他程序。为了更好地理解贵公司 2025 年度营业收入扣除情况，情况表应当与已审财务报表一并阅读。

本审核报告仅供贵公司向证券交易所报送贵公司年度报告使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他用途。

附件：江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况表



此页无正文，为《关于江苏凤凰置业投资股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况的  
审核报告》（天衡专字(2026)00359 号）之签章页。



2026 年 4 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



附件:

## 2025年度营业收入扣除情况表

编制单位: 江苏凤凰置业投资股份有限公司

| 项目  | 本年度<br>(万元)  |                      | 上年度<br>(万元)  |                      | 具体扣除情况  | 具体扣除情况  |
|---|--------------|----------------------|--------------|----------------------|---------|---------|
|   | 营业收入扣除项目合计金额 | 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 | 营业收入扣除项目合计金额 | 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 |         |         |
| 营业收入金额  | 52,340.20    |                      | 84,540.63    |                      |         |         |
| 营业收入扣除项目合计金额  | 10.30        | 0.02%                | 0.30         | 0.00%                |         |         |
| <b>一、与主营业务无关的业务收入</b>   |              |                      |              |                      |         |         |
| 1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托管理业务等实现的收入, 以及虽计入主营业务收入, 但属于上市公司正常经营之外的收入。          | 9.37         |                      |              |                      | 销售材料    |         |
| 2. 不具备资质的类金融业务收入, 如拆出资金利息收入; 本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务收入所产生的收入, 如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入, 为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。 |              |                      |              |                      |         |         |
| 3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。   |              |                      |              |                      |         |         |
| 4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联业务所产生的收入。  | 0.93         |                      | 0.30         |                      | 集团巡检劳务费 | 集团巡检劳务费 |
| 5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。  |              |                      |              |                      |         |         |
| 6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。   |              |                      |              |                      |         |         |
| <b>与主营业务无关的业务收入小计</b>   | 10.30        |                      | 0.30         |                      |         |         |
| <b>二、不具备商业实质的收入</b>   |              |                      |              |                      |         |         |
| 1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。   |              |                      |              |                      |         |         |
| 2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。  |              |                      |              |                      |         |         |
| 3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。  |              |                      |              |                      |         |         |
| 4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。  |              |                      |              |                      |         |         |
| 5. 审计意见非标准审计意见涉及的收入。  |              |                      |              |                      |         |         |
| 6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。   |              |                      |              |                      |         |         |
| <b>不具备商业实质的收入小计</b>   |              |                      |              |                      |         |         |
| <b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>   |              |                      |              |                      |         |         |
| 营业收入扣除后金额   | 52,329.91    |                      | 84,540.33    |                      |         |         |

公司法定代表人: 王柳

主管会计工作负责人: 王柳

会计机构负责人: 陈超



王柳印

王柳印

陈超印