



**廣州永晟會計師事務所有限公司**

**GUANGZHOU YONGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.**

---

**報告書**  
**REPORT**

**中國 · 廣州**  
**GUANGZHOU CHINA**

地址：廣州市天河區天河路242號1905B房

郵編：510620

電話：020-87516806 87504378

傳真：020-87516083

防伪条形码：



防伪 编号：00202021070076241752

广州永晟会计师事务所有限公司已签

报告 文号：穗永晟专审字（2021）第 058 号

委托 单位：广州峻森投资有限公司

被审验单位名称：广州峻森投资有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：广州永晟会计师事务所有限公司

报告 类型：财务报表审计(无保留意见)

报告 日期：2021 年 6 月 1 日

报备 时间：2021 年 7 月 13 日 16:14:42

签名注册会计师：刘晓梅

肖汉军

## 广州峻森投资有限公司

# 2021 年 1 月到 3 月审计报告

事务所名称：广州永晟会计师事务所有限公司

事务所电话：87516806

传 真：87504378

通信 地址：广州市天河区天河路 242 号 1905B 房

电子 邮件：yongshengcpa@163.com

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>



**广州峻森投资有限公司  
专项审计报告**

**广州永晟会计师事务所有限公司**

## 目录

|        |      |
|--------|------|
| 专项审计报告 | 1-3  |
| 资产负债表  | 4-5  |
| 利润表    | 6    |
| 财务报表附注 | 7-22 |

# 广州永晟会计师事务所有限公司

GUANGZHOU YONGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

## 专项审计报告

报告文号：穗永晟专审字（2021）第 058 号

广州峻森投资有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了广州峻森投资有限公司（以下简称“峻森公司”）按照财务报表附注所述的编制基础编制的财务报表，包括 2021 年 3 月 31 日的资产负债表，2021 年 1-3 月的利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注所述的编制基础编制，公允反映了峻森公司 2021 年 3 月 31 日财务状况以及 2021 年 1-3 月的经营成果。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。专项审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于峻森公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

峻森公司管理层负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估峻森公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算峻森公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督峻森公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否按照附注二所述的编制基础编制，不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的专项审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对峻森公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致峻森公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

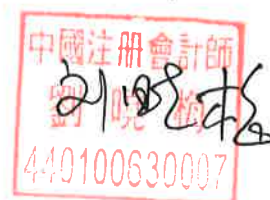
## 五、报告使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注附注二所述的财务报表编制基础。本专项审计报告仅用于广州峻森投资有限公司了解其财务及经营状况之目的，并向有关部门报送申请文件时使用，不得用作其他任何用途。因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及本会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国·广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年六月一日

# 资产负债表

2021年3月31日

编制单位：广州峻森投资有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 附注  | 期末数              | 上年年末数            |
|------------------------|-----|------------------|------------------|
| 流动资产：                  |     |                  |                  |
| 货币资金                   | 六、1 | 760,080,462.07   | 501,256,356.85   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |     |                  |                  |
| 应收票据                   |     |                  |                  |
| 应收账款                   |     |                  |                  |
| 预付款项                   |     |                  |                  |
| 其他应收款                  | 六、2 | 13,014,232.63    | 93,206,923.14    |
| 存货                     | 六、3 | 1,865,104,919.54 | 1,544,972,557.81 |
| 持有待售资产                 |     |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |     |                  |                  |
| 其他流动资产                 | 六、4 | 48,518,949.77    | 25,882,612.99    |
| 流动资产合计                 |     | 2,686,718,564.01 | 2,165,318,450.79 |
| 非流动资产：                 |     |                  |                  |
| 可供出售金融资产               |     |                  |                  |
| 持有至到期投资                |     |                  |                  |
| 长期应收款                  |     |                  |                  |
| 长期股权投资                 |     |                  |                  |
| 投资性房地产                 | 六、5 | 35,044,881.41    | 35,488,487.51    |
| 固定资产                   | 六、6 | 332,554.76       | 343,580.07       |
| 在建工程                   |     |                  |                  |
| 生产性生物资产                |     |                  |                  |
| 油气资产                   |     |                  |                  |
| 无形资产                   | 六、7 | 10,083.18        | 10,083.18        |
| 开发支出                   |     |                  |                  |
| 商誉                     |     |                  |                  |
| 长期待摊费用                 |     |                  |                  |
| 递延所得税资产                |     |                  |                  |
| 其他非流动资产                |     |                  |                  |
| 非流动资产合计                |     | 35,387,519.35    | 35,842,150.76    |
| 资产总计                   |     | 2,722,106,083.36 | 2,201,160,601.55 |



## 资产负债表（续）

2021年3月31日

| 项 目                    | 附注   | 期末数                     | 上年年末数                   |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债：                  |      |                         |                         |
| 短期借款                   |      |                         |                         |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      |                         |                         |
| 应付票据                   |      |                         |                         |
| 应付账款                   | 六、8  | 193,888,093.45          | 17,402,363.32           |
| 预收款项                   | 六、9  | 829,480,397.04          | 780,606,101.21          |
| 应付职工薪酬                 | 六、10 | 392,552.80              | 1,741,896.00            |
| 应交税费                   | 六、11 | 176,975,806.45          | 138,253,434.40          |
| 其他应付款                  | 六、12 | 225,988,026.72          | 221,938,127.20          |
| 持有待售负债                 |      |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债            |      |                         |                         |
| 其他流动负债                 |      |                         |                         |
| <b>流动负债合计</b>          |      | <b>1,426,724,876.46</b> | <b>1,159,941,922.13</b> |
| 非流动负债：                 |      |                         |                         |
| 长期借款                   |      |                         |                         |
| 应付债券                   |      |                         |                         |
| 长期应付款                  |      |                         |                         |
| 长期应付职工薪酬               |      |                         |                         |
| 预计负债                   |      |                         |                         |
| 递延收益                   |      |                         |                         |
| 递延所得税负债                |      |                         |                         |
| 其他非流动负债                |      |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>         |      |                         |                         |
| <b>负债合计</b>            |      | <b>1,426,724,876.46</b> | <b>1,159,941,922.13</b> |
| 实收资本                   | 六、13 | 130,000,000.00          | 130,000,000.00          |
| 资本公积                   | 六、14 |                         |                         |
| 减：库存股                  |      |                         |                         |
| 其他综合收益                 |      |                         |                         |
| 专项储备                   |      |                         |                         |
| 盈余公积                   | 六、15 | 116,019,355.11          | 116,019,355.11          |
| 未分配利润                  | 六、16 | 1,049,361,851.79        | 795,199,324.31          |
| <b>所有者权益合计</b>         |      | <b>1,295,381,206.90</b> | <b>1,041,218,679.42</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      |      | <b>2,722,106,083.36</b> | <b>2,201,160,601.55</b> |

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 利润表

2021年1-3月

编制单位：广州峻森投资有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 附注   | 本期金额            | 上期金额             |
|------------------------|------|-----------------|------------------|
| 一、营业收入                 | 六、16 | 223,055,427.89  | 1,135,937,432.05 |
| 减：营业成本                 | 六、16 | -115,597,286.86 | 561,045,878.90   |
| 税金及附加                  | 六、17 | 6,054,093.56    | 35,701,005.43    |
| 销售费用                   | 六、18 | 2,594,097.89    | 24,158,484.43    |
| 管理费用                   | 六、19 | 3,003,789.50    | 18,077,871.22    |
| 研发费用                   |      |                 |                  |
| 财务费用                   | 六、20 | 33,912,607.60   | -1,839,778.82    |
| 其中：利息费用                |      | 34,416,353.51   |                  |
| 利息收入                   |      | -508,974.32     | 1,879,241.09     |
| 加：其他收益                 | 六、21 | 6,383.79        | 5,344.18         |
| 投资收益(损失以“-”号填列)        |      |                 |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |      |                 |                  |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)    |      |                 |                  |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)      |      |                 |                  |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)      |      |                 |                  |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)      |      | 293,094,509.99  | 498,799,315.07   |
| 加：营业外收入                | 六、22 | 29,832.44       | 193,455.57       |
| 减：营业外支出                | 六、23 | 239,433.10      | 307.92           |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)    |      | 292,884,909.33  | 498,992,462.72   |
| 减：所得税费用                | 六、24 | 38,722,381.85   | 137,216,721.75   |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列)      |      | 254,162,527.48  | 361,775,740.97   |
| 按经营持续性分类：              |      |                 |                  |
| 其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) |      | 254,162,527.48  | 361,775,740.97   |
| 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)    |      |                 |                  |
| 五、其他综合收益的税后净额          |      |                 |                  |
| 六、综合收益总额               |      | 254,162,527.48  | 361,775,740.97   |

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

广州峻森投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），成立于2008年10月23日，总部位于广州香雪国际公寓B4栋218房。本公司的母公司为广州高新区投资集团有限公司，最终控股公司为广州高新区投资集团有限公司。

截至2021年3月31日，本公司注册资本为人民币13,000.00万元，实收资本（或股本）为人民币13,000.00万元。

本公司的统一社会信用代码：914401166813230580，住所：广州市黄埔区香雪八路98号B218房，法定代表人：周建怀

本公司的经营期限：长期

本公司业务性质：商务服务业

本公司主要经营活动：房地产开发经营；物业管理；投资管理服务；企业自有资金投资；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房地产咨询服务；房屋租赁。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表是本公司了解其财务及经营状况之目而编制的，仅包含公司资产负债表、利润表及相关财务报表附注。

除上述事项外，本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### 1、遵循附注二所述编制基础的声明

本财务报表按照附注二所述的编制基础编制，真实、完整地反映了本公司2021年3月31日的财务状况以及2021年1-3月的经营成果等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### 5、应收款项坏账准备

本公司应收款项主要包括应收账款、预付账款、其他应收款等。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

本公司对期末应收款项按信用风险特征组合、采用账龄分析法计提坏账准备：

| 账龄        | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|-----------|-------------|--------------|
| 1年以内（含1年） | 0.50        | 0.50         |
| 1至2年（含2年） | 10.00       | 10.00        |
| 2至3年（含3年） | 20.00       | 20.00        |
| 3至4年（含4年） | 50.00       | 50.00        |
| 4至5年（含5年） | 70.00       | 70.00        |
| 5年以上      | 100.00      | 100.00       |

1、预付账款如有确凿证据表明其不符合预付账款性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无望再收到所购货物的，应当将原计入预付账款的金额先转入其他应收款，并按规定计提坏账准备。

2、如有确凿证据表明不能收回或者收回可能性不大（如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足或其它非持续经营情况出现）的应收款项实行单项全额计提坏账准备。

3、对应收款项中正常运行的大项目、集团合并范围内正常经营关联方、正常期限备用金、合同期内保证金等不计提坏账准备。

#### 6、存货

##### （1）存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、低值易耗品、包装物等。

##### （2）取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法，包装物采用一次转销法。

7、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

| 类别     | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） | 折旧方法  |
|--------|---------|--------|---------|-------|
| 房屋及建筑物 | 20      | 5      | 4.75    | 平均年限法 |
| 机器设备   | 5—10    | 5      | 9.5—19  | 平均年限法 |
| 电子设备   | 3       | 0      | 33.33   | 平均年限法 |
| 运输设备   | 10      | 5      | 9.5     | 平均年限法 |
| 其他设备   | 5       | 5      | 19      | 平均年限法 |

8、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

## 2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

| 项目       | 预计使用寿命 | 依据     |
|----------|--------|--------|
| 明源销售软件   | 5年     | 受益期内摊销 |
| 易达工程计价软件 | 5年     | 受益期内摊销 |
| 广联达软件    | 5年     | 受益期内摊销 |

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## 9、职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### (1) 短期薪酬

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## （2）离职后福利

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

## （3）辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

## （4）其他长期职工福利

在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 10、收入

### （1）销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

### （2）提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### （3） 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

在销售服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

#### 11、政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

##### （1） 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

##### （2） 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

1) 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### 12、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1) 母公司；

2) 受同一母公司控制的其他企业。

### 四、重要会计政策、会计估计的变更

#### 1、会计政策变更



本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

## 2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

| 税种      | 计税依据                              | 税率或征收率 |
|---------|-----------------------------------|--------|
| 增值税     | 销售货物或者应税劳务，实行按照销售额和征收率计算应纳税额的简易办法 | 5%     |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                            | 25%    |
| 城市维护建设税 | 缴纳流转税税额                           | 7%     |
| 教育费附加   | 缴纳流转税税额                           | 3%     |
| 地方教育费附加 | 缴纳流转税税额                           | 2%     |

## 六、财务报表项目注释

### 1、货币资金

| 项目     | 2021.3.31      | 2020.12.31     |
|--------|----------------|----------------|
| 库存现金   | 34,174.58      | 2,709.29       |
| 银行存款   | 748,730,098.06 | 489,937,458.13 |
| 其他货币资金 | 11,316,189.43  | 11,316,189.43  |
| 合计     | 760,080,462.07 | 501,256,356.85 |

#### ①受限制的货币资金明细

| 项目     | 2021.3.31     | 2020.12.31    |
|--------|---------------|---------------|
| 信用证保证金 | 11,316,189.43 | 11,316,189.43 |
| 合计     | 11,316,189.43 | 11,316,189.43 |

### 2、其他应收款

| 项目    | 2021.3.31     | 2020.12.31    |
|-------|---------------|---------------|
| 应收利息  | -             | -             |
| 应收股利  | -             | -             |
| 其他应收款 | 13,014,232.63 | 93,206,923.14 |
| 合计    | 13,014,232.63 | 93,206,923.14 |

① 其他应收款分类

| 类别                       | 2021.3.31     |        |      |          |
|--------------------------|---------------|--------|------|----------|
|                          | 账面余额          |        | 坏账准备 |          |
|                          | 金额            | 比例 (%) | 金额   | 计提比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项   | -             | -      | -    | -        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项   | 13,014,232.63 | 100.00 | -    | -        |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项 | -             | -      | -    | -        |
| 合计                       | 13,014,232.63 | —      | —    | —        |

其他应收款分类（续）

| 类别                       | 2020.12.31    |        |      |          |
|--------------------------|---------------|--------|------|----------|
|                          | 账面余额          |        | 坏账准备 |          |
|                          | 金额            | 比例 (%) | 金额   | 计提比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项   | -             | -      | -    | -        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项   | 93,206,923.14 | 100.00 | -    | -        |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项 | -             | -      | -    | -        |
| 合计                       | 93,206,923.14 | —      | —    | —        |

3、存货

| 项目        | 2021.3.31        |      |                  | 2020.12.31       |      |                  |
|-----------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|           | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值             |
| 自制半成品及在产品 | 1,721,593,407.05 | -    | 1,721,593,407.05 | 1,401,461,045.32 | -    | 1,401,461,045.32 |
| 其中：开发成本   | 1,721,593,407.05 | -    | 1,721,593,407.05 | 1,401,461,045.32 | -    | 1,401,461,045.32 |
| 库存商品      | 143,511,512.49   | -    | 143,511,512.49   | 143,511,512.49   | -    | 143,511,512.49   |
| 合计        | 1,865,104,919.54 | -    | 1,865,104,919.54 | 1,544,972,557.81 | -    | 1,544,972,557.81 |

4、其他流动资产

| 项目   | 2021.3.31     | 2020.12.31    |
|------|---------------|---------------|
| 预缴税金 | 48,518,949.77 | 25,882,612.99 |
| 合计   | 48,518,949.77 | 25,882,612.99 |

5、投资性房地产

| 项目                 | 2020.12.31    | 本期增加       | 本期减少       | 2021.3.31     |
|--------------------|---------------|------------|------------|---------------|
| 一、账面原值合计           | 35,488,487.51 | -          | -          | 35,488,487.51 |
| 其中：房屋、建筑物          | 35,488,487.51 | -          | -          | 35,488,487.51 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计      | -             | 443,606.10 | -          | 443,606.10    |
| 三、投资性房地产账面净值合计     | 35,488,487.51 | -          | 443,606.10 | 35,044,881.41 |
| 其中：1.房屋、建筑物        | 35,488,487.51 | -          | 443,606.10 | 35,044,881.41 |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 | -             | -          | -          | -             |
| 五、投资性房地产账面价值合计     | 35,488,487.51 | -          | -          | 35,044,881.41 |
| 其中：1.房屋、建筑物        | 35,488,487.51 | -          | -          | 35,044,881.41 |

6、固定资产

| 项目           | 2020.12.31   | 本期增加      | 本期减少 | 2021.3.31    |
|--------------|--------------|-----------|------|--------------|
| 一、账面原值合计     | 1,412,445.24 | 9,195.00  | -    | 1,421,640.24 |
| 其中：运输工具      | 1,022,732.00 | -         | -    | 1,022,732.00 |
| 电子设备         | 389,713.24   | 9,195.00  | -    | 398,908.24   |
| 二、累计折旧合计     | 1,068,865.17 | 20,220.31 | -    | 1,089,085.48 |
| 其中：运输工具      | 735,976.47   | 5,913.75  | -    | 741,890.22   |
| 电子设备         | 332,888.70   | 14,306.56 | -    | 347,195.26   |
| 三、固定资产账面净值合计 | 343,580.07   | -         | -    | 332,554.76   |
| 其中：运输工具      | 286,755.53   | -         | -    | 280,841.78   |
| 电子设备         | 56,824.54    | -         | -    | 51,712.98    |
| 四、减值准备合计     | -            | -         | -    | -            |
| 五、固定资产账面价值合计 | 343,580.07   | -         | -    | 332,554.76   |
| 其中：运输工具      | 286,755.53   | -         | -    | 280,841.78   |
| 电子设备         | 56,824.54    | -         | -    | 51,712.98    |

7、无形资产

| 项目 | 2020.12.31 | 本期增加额 | 本期减少额 | 2021.3.31 |
|----|------------|-------|-------|-----------|
|----|------------|-------|-------|-----------|

|           |            |   |   |            |
|-----------|------------|---|---|------------|
| 一、原价合计    | 201,320.00 | - | - | 201,320.00 |
| 其中：软件     | 201,320.00 | - | - | 201,320.00 |
| 二、累计摊销额合计 | 191,236.82 | - | - | 191,236.82 |
| 其中：软件     | 191,236.82 | - | - | 191,236.82 |
| 四、账面价值合计  | 10,083.18  | — | — | 10,083.18  |
| 其中：软件     | 10,083.18  | — | — | 10,083.18  |

8、应付账款

①应付账款

| 项目   | 2021.3.31      | 2020.12.31    |
|------|----------------|---------------|
| 应付账款 | 193,888,093.45 | 17,402,363.32 |
| 合计   | 193,888,093.45 | 17,402,363.32 |

②截至基准日应付款账龄分析

| 账龄   | 2021.3.31      |
|------|----------------|
| 1年以内 | 20,791,425.64  |
| 1~2年 | 84,192,902.11  |
| 2~3年 | 340,726.29     |
| 3~5年 | 84,388,364.87  |
| 5年以上 | 4,174,674.54   |
| 合计   | 193,888,093.45 |

9、预收账款

| 账龄        | 2021.3.31      | 2020.12.31     |
|-----------|----------------|----------------|
| 1年以内（含1年） | 829,480,397.04 | 780,606,101.21 |
| 合计        | 829,480,397.04 | 780,606,101.21 |

10、应付职工薪酬

| 项目    | 2020.12.31   | 本期增加         | 本期减少         | 2021.3.31  |
|-------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 工资    | 1,730,000.00 | 1,268,751.72 | 2,614,671.72 | 384,080.00 |
| 住房公积金 | -            | 194,211.00   | 194,211.00   | -          |
| 社会保险  | -            | 306,707.10   | 306,707.10   | -          |
| 工会经费  | 11,896.00    | 52,293.43    | 55,716.63    | 8,472.80   |

广州峻森投资有限公司

财务报表附注

2021年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|      |              |              |              |            |
|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 福利费  | -            | 168,533.02   | 168,533.02   | -          |
| 企业年金 | -            | 137,864.46   | 137,864.46   | -          |
| 合计   | 1,741,896.00 | 2,128,360.73 | 3,477,703.93 | 392,552.80 |

11、应交税费

| 项目      | 2020.12.31     | 2021.3.31      |
|---------|----------------|----------------|
| 企业所得税   | 138,192,744.11 | 176,915,125.96 |
| 个人所得税   | 60,690.29      | 7,634.97       |
| 教育费附加   | -              | -              |
| 城市维护建设税 | -              | -              |
| 增值税     | -              | 15,219.48      |
| 其他税费    | -              | -              |
| 土地增值税   | -              | -              |
| 印花税     | -              | 1,299.30       |
| 应交房产税   | -              | 36,526.74      |
| 合计      | 138,253,434.40 | 176,975,806.45 |

12、其他应付款

| 项目    | 2021.3.31      | 2020.12.31     |
|-------|----------------|----------------|
| 应付利息  | -              | -              |
| 应付股利  | -              | -              |
| 其他应付款 | 225,988,026.72 | 221,938,127.20 |
| 合计    | 225,988,026.72 | 221,938,127.20 |

(1) 其他应付款按款项性质分类

| 项目     | 2021.3.31      | 2020.12.31     |
|--------|----------------|----------------|
| 关联方往来款 | 221,504,294.83 | 220,419,400.15 |
| 押金保证金  | 582,934.00     | 1,016,535.91   |
| 代收代付款  | 350,993.57     | 331,000.00     |
| 其他     | 3,549,804.32   | 171,191.14     |
| 合计     | 225,988,026.72 | 221,938,127.20 |

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款：无

13、实收资本

广州峻森投资有限公司

财务报表附注

2021年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 投资者名称           | 2020.12.31     |       | 本期增加 | 本期减少 | 2021.3.31      |       |
|-----------------|----------------|-------|------|------|----------------|-------|
|                 | 投资金额           | 比例(%) |      |      | 投资金额           | 比例(%) |
| 广州高新区投资集团有限公司   | 54,600,000.00  | 42.00 | -    | -    | 54,600,000.00  | 42.00 |
| 知识城(广州)投资集团有限公司 | 42,900,000.00  | 33.00 | -    | -    | 42,900,000.00  | 33.00 |
| 科学城(广州)投资集团有限公司 | 32,500,000.00  | 25.00 | -    | -    | 32,500,000.00  | 25.00 |
| 合计              | 130,000,000.00 | —     | -    | -    | 130,000,000.00 | —     |

14、盈余公积

| 项目      | 2020.12.31     | 本期增加 | 本期减少 | 2021.3.31      |
|---------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积金 | 116,019,355.11 | -    | -    | 116,019,355.11 |
| 合计      | 116,019,355.11 | -    | -    | 116,019,355.11 |

15、未分配利润

| 项目           | 2021.3.31        | 2020.12.31     |
|--------------|------------------|----------------|
| 年初余额         | 795,199,324.31   | 469,601,157.44 |
| 本期增加额        | 254,162,527.48   | 361,775,740.97 |
| 其中：本期净利润转入   | 254,162,527.48   | 361,775,740.97 |
| 本期减少额        | -                | 36,177,574.10  |
| 其中：本期提取盈余公积数 | -                | 36,177,574.10  |
| 年末余额         | 1,049,361,851.79 | 795,199,324.31 |

16、营业收入和营业成本

| 项目       | 本期发生额          |                 | 上年发生额            |                |
|----------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
|          | 营业收入           | 营业成本            | 营业收入             | 营业成本           |
| 主营业务小计   | 200,089,634.41 | -116,040,892.96 | 1,122,797,893.73 | 561,045,878.90 |
| 房屋出售     | 200,089,634.41 | -116,040,892.96 | 1,122,797,893.73 | 561,045,878.90 |
| 其他业务收入小计 | 22,965,793.48  | 443,606.10      | 13,139,538.32    | -              |
| 其他       | 22,965,793.48  | 443,606.10      | 13,139,538.32    | -              |
| 合计       | 223,055,427.89 | -115,597,286.86 | 1,135,937,432.05 | 561,045,878.90 |

17、税金及附加

广州峻森投资有限公司

财务报表附注

2021年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目        | 本期发生额               | 上年发生额                |
|-----------|---------------------|----------------------|
| 土地增值税     | 4,526,529.46        | 27,807,029.25        |
| 城建税       | 700,405.02          | 3,929,792.63         |
| 教育费附加     | 300,173.63          | 1,684,196.84         |
| 地方教育费附加   | 200,115.71          | 1,122,797.89         |
| 印花税       | 290,343.00          | 930,361.00           |
| 营业税       | -                   | 224,067.82           |
| 车船税       | -                   | 2,760.00             |
| 房产税       | 36,526.74           | -                    |
| <b>合计</b> | <b>6,054,093.56</b> | <b>35,701,005.43</b> |

18、销售费用

| 项目        | 本期发生额               | 上年发生额                |
|-----------|---------------------|----------------------|
| 销售代理费     | 1,499,968.95        | 10,326,174.02        |
| 广告费       | 53,000.00           | 1,217,966.00         |
| 销售中心物业服务费 | 485,005.64          | 2,240,514.52         |
| 物业部相关费用   | 465,289.30          | 1,152,872.20         |
| 售楼部费用     | 60,614.00           | 201,590.44           |
| 销售用品      | -                   | 91,600.00            |
| 办公费       | -                   | 51,201.24            |
| 样板房软装     | -                   | 1,930,913.50         |
| 营销活动费     | -                   | 120,823.43           |
| 营销物料      | -                   | 257,399.60           |
| 销售中心硬装费用  | -                   | 3,801,982.73         |
| 销售中心软装费用  | -                   | 2,325,065.75         |
| 其他        | 30,220.00           | 440,381.00           |
| <b>合计</b> | <b>2,594,097.89</b> | <b>24,158,484.43</b> |

19、管理费用

| 项目   | 本期发生额        | 上年发生额        |
|------|--------------|--------------|
| 职工薪酬 | 1,268,751.72 | 8,248,351.29 |
| 董事会费 | -            | 900,000.00   |
| 办公费  | 25,725.20    | 367,697.53   |
| 咨询费  | 40,000.00    | 230,500.00   |

广州峻森投资有限公司

财务报表附注

2021年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|       |              |               |
|-------|--------------|---------------|
| 折旧费   | 20,220.31    | 87,180.14     |
| 业务招待费 | 17,125.33    | 43,516.00     |
| 会议费   | -            | 9,480.00      |
| 其他    | 1,631,966.94 | 8,191,146.26  |
| 合计    | 3,003,789.50 | 18,077,871.22 |

20、财务费用

| 项目     | 本期发生额         | 上年发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 减：利息收入 | 508,974.32    | 1,879,241.09  |
| 手续费及其他 | 34,421,581.92 | 39,462.27     |
| 合计     | 33,912,607.60 | -1,839,778.82 |

21、其他收益

| 项目      | 本期发生额    | 上年发生额    |
|---------|----------|----------|
| 个税手续费返还 | 6,383.79 | 5,344.18 |
| 合计      | 6,383.79 | 5,344.18 |

22、营业外收入

| 项目 | 本期发生额     | 上年发生额      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|-----------|------------|---------------|
| 其他 | 29,832.44 | 193,455.57 | 29,832.44     |
| 合计 | 29,832.44 | 193,455.57 | 29,832.44     |

23、营业外支出

| 项目         | 本期发生额      | 上年发生额  | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------------|------------|--------|---------------|
| 罚款、违约金及赔偿款 | -          | 307.92 | -             |
| 其他         | 239,433.10 | -      | 239,433.10    |
| 合计         | 239,433.10 | 307.92 | 239,433.10    |

24、所得税费用

| 项目      | 本期发生额         | 上年发生额          |
|---------|---------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 38,722,381.85 | 137,216,721.75 |
| 合计      | 38,722,381.85 | 137,216,721.75 |



七、或有事项

报告期本公司无应当在附注中披露的或有事项。

八、资产负债表日后事项

报告期本企业无应当在附注中披露的资产负债表日后事项。

九、关联方及关联交易

1、关联方关系

| 投资方公司名称         | 注册地                          | 业务性质 | 注册资本             | 母公司对本企业的持股比例 (%) | 母公司对本企业的表决权比例 (%) |
|-----------------|------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|
| 广州高新区投资集团有限公司   | 广州市开发区开发大道 233 号             | 综合   | 2,717,309,800.00 | 42.00            | 42.00             |
| 科学城（广州）投资集团有限公司 | 广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼        | 综合   | 418,000,000.00   | 25.00            | 25.00             |
| 知识城（广州）投资集团有限公司 | 广州经济技术开发区志诚大道 302 号融汇大厦 15 楼 | 综合   | 602,966,794.00   | 33.00            | 33.00             |

2、关联方交易

(1) 关联方往来

| 关联方             | 关联交易内容    | 余额             |
|-----------------|-----------|----------------|
| 广州高新区投资集团有限公司   | 劳务费、借款及利息 | 86,550,939.53  |
| 科学城（广州）投资集团有限公司 | 劳务费、借款及利息 | 66,812,479.28  |
| 知识城（广州）投资集团有限公司 | 劳务费、借款及利息 | 68,140,876.02  |
| 合计              | —         | 221,504,294.83 |

(2) 销售商品/提供劳务

无。

3、关联方往来余额

(1) 应收项目

无。

广州峻森投资有限公司

财务报表附注

2021年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付项目

其他应付款

| 关联方             | 关联交易内容    | 余额             |
|-----------------|-----------|----------------|
| 广州高新区投资集团有限公司   | 劳务费、借款及利息 | 86,550,939.53  |
| 科学城（广州）投资集团有限公司 | 劳务费、借款及利息 | 66,812,479.28  |
| 知识城（广州）投资集团有限公司 | 劳务费、借款及利息 | 68,140,876.02  |
| 合计              | —         | 221,504,294.83 |

广州峻森投资有限公司

二〇二一年六月一日



姓名 刘晓梅  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1965-04-24  
 Date of birth  
 工作单位 广州永晟会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 210904196504240514  
 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.

证书编号: 440100630007  
 No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 23 日  
 Date of Issuance ly /m /d

2020 年 9 月 换发



刘晓梅(440100630007), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



440100630007

ly /m /d





姓名 肖汉军  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1966-12-07  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 广州永晟会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 210204196612075859  
 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.

证书编号: 440100330003  
 No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年 10月 23日  
 Date of Issuance      /y      /m      /d

2020年9月换发



肖汉军(440100330003), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



440100330003



# 营业执照

(副本)

编号: S0612014107975 (1)

统一社会信用代码: 91440106771183660Q

名称: 广州永晟会计师事务所有限公司  
类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所: 广州市天河区天河路242号1905B房(本住所限写字楼功能)

法定代表人: 肖汉军  
注册资本: 陆拾万元整  
成立日期: 2005年03月15日  
营业期限: 2005年03月15日至长期

经营范围: 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,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。)



登记机关

2017年08月31日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

更多应用: 国家企业信用信息公示系统网址: <http://ori.gs.gov.cn>



# 会计师事务所 执业证书

名称: 广州永晟会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 肖汉军

经营场所: 广州市天河区天河路 242 号 1905B 房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44010111

批准执业文号: 粤财会[2005]30号

批准执业日期: 2005年03月07日

证书序号: 0004596

## 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:



二〇一八年三月十日

中华人民共和国财政部制