

腾达建设集团股份有限公司

2019 年度审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—5 页
二、财务报表.....	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表.....	第 6 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 7 页
(三) 合并利润表.....	第 8 页
(四) 母公司利润表.....	第 9 页
(五) 合并现金流量表.....	第 10 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 13 页
三、财务报表附注.....	第 14—91 页

审 计 报 告

天健审〔2020〕2198号

腾达建设集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了腾达建设集团股份有限公司（以下简称腾达建设公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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企业会计准则的规定编制，公允反映了腾达建设公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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。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，我们独立于腾达建设公司，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不

对这些事项单独发表意见。

（一）工程合同收入的确认

1. 事项描述

腾达建设公司的收入主要包括工程合同收入、房地产销售和道路桥梁经营权等，收入确认相关会计政策详见腾达建设公司财务报表附注三（二十二）。2019年度，工程合同收入占腾达建设公司营业收入总额的95.95%。

由于营业收入是腾达建设公司关键业绩指标之一，收入可能存在重大错报风险，考虑其中工程合同收入占比较大，因此我们将工程合同收入的确认列为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括：（1）了解和评价与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并测试相关内部控制的运行有效性；（2）了解完工百分比法运用于工程合同收入确认的流程，结合重大工程合同的关键条款，评价收入确认方法是否适当；（3）对主营业务收入执行分析性程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；（4）选取重大工程合同，利用外部专家的工作，评估其毛利的可实现性；（5）取得并核对发包方确认的工程进度表，现场核查完工进度，访谈项目负责人和工程监理等，向发包方函证确认合同造价、工程进度、付款进度等信息；（6）以抽样方式检查与实际发生工程成本相关的支持性文件，包括采购合同、分包合同、采购发票和结算单等；（7）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）对外投资收益的确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）2、五（一）10及五（二）8。

腾达建设公司2019年权益法确认的投资收益为18,069.87万元，处置交易性金融资产确认的投资收益为69,204.95万元。由于腾达建设公司长期股权投资及交易性金融资产期末余额重大，投资收益占比较高，我们将长期股权投资、交易性金融资产及其投资收益确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序包括：

(1)了解腾达建设公司投资相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；(2)对于联营企业和合营企业，取得对方公司章程、审计报告，并复核腾达建设公司权益法确认的投资收益；(3)对于重要的联营企业财务信息、分红情况进行函证；(4)对于本期新投资的信托计划，取得董事会决议、信托合同、投资顾问合同等，了解产品信息和核实内部审批流程；(5)对于本期清算的信托计划，取得清算报告等资料，核实产品处置情况；(6)对信托计划存续期执行详细审计，核实信托计划的底层资产，包括取得估值表、银行对账单、证券账户对账单、银行函证和证券账户函证等信息；(7)检查与长期股权投资、交易性金融资产相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

腾达建设公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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，管理层负责评估腾达建设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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

腾达建设公司治理层（以下简称治理层）负责监督腾达建设公司的财务报告过程。

六、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对腾达建设公司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腾达建设公司不能持续经营。

(五) 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。

(六) 就腾达建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）

宋慧娟



中国注册会计师：

李阳



二〇二〇年四月十七日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：腾达建设集团股份有限公司

会合01表

单位：人民币元

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和股东权益	注释	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,030,017,712.00	2,236,296,733.58	短期借款	17	545,709,496.87	650,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	118,256,381.00		交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			180,019,073.32	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3		7,590,752.51	应付票据			
应收账款	4	1,005,319,721.70	1,241,721,207.78	应付账款	18	1,575,034,461.02	1,100,737,027.08
应收款项融资				预收款项	19	1,741,731,687.50	757,080,751.77
预付款项	5	10,551,111.51	39,311,853.71	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	227,366,916.85	270,826,241.81	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	20	104,975,051.89	112,203,889.89
存货	7	3,080,809,571.86	2,826,179,188.69	应交税费	21	77,982,274.50	58,571,430.32
合同资产				其他应付款	22	788,636,460.08	973,090,219.24
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	416,111,732.06	817,298,637.25	持有待售负债			
流动资产合计		7,218,736,180.01	7,619,249,688.68	一年内到期的非流动负债	23		243,833,901.39
				其他流动负债	24	13,554,162.34	32,022,523.62
				流动负债合计		4,847,623,594.20	4,227,539,746.31
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资				长期借款	25		199,300,000.00
可供出售金融资产			217,315,000.00	应付债券	26	302,465,800.00	800,000,000.00
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款	9	720,327,012.71	1,160,158,761.00	租赁负债			
长期股权投资	10	1,166,821,520.18	1,169,527,426.57	长期应付款			
其他权益工具投资	11	171,400,000.00		长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产	12	406,110,025.67	434,955,252.59	递延收益			
固定资产	13	279,995,658.13	271,331,699.92	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债	27	500,000,000.00	1,600,000,000.00
生产性生物资产				非流动负债合计		802,465,800.00	2,599,300,000.00
油气资产				负债合计		5,650,089,394.20	6,826,839,746.31
使用权资产				股东权益：			
无形资产	14	226,352,111.03	261,562,500.00	股本	28	1,598,902,832.00	1,598,902,832.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用	15	689,878.61	963,729.56	永续债			
递延所得税资产	16	51,261,613.61	69,795,027.19	资本公积	29	2,252,542,785.40	2,306,627,140.34
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		3,025,960,853.00	3,618,639,400.13	其他综合收益			2,673,962.05
资产总计		10,244,697,333.01	11,237,889,088.81	专项储备	30	8,458,942.42	5,121,183.76
				盈余公积	31	159,194,317.29	149,310,651.51
				一般风险准备			
				未分配利润	32	666,338,293.10	228,618,070.93
				归属于母公司所有者权益合计		4,685,437,170.21	4,291,287,143.62
				少数股东权益		-90,829,231.40	119,762,198.88
				所有者权益合计		4,594,607,938.81	4,411,049,342.50
				负债和所有者权益总计		10,244,697,333.01	11,237,889,088.81

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2019年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 滕达建设集团股份有限公司

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和股东权益	注释	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		1,354,471,141.78	692,860,506.77	短期借款		545,709,496.87	650,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	1,049,342,367.70	1,287,400,098.57	应付账款		1,386,651,176.04	1,207,823,362.22
应收款项融资				预收款项		477,687,721.05	404,000,958.75
预付款项		39,358,129.23	36,690,508.68	合同负债			
其他应收款	2	3,094,732,498.79	3,416,649,226.46	应付职工薪酬		100,044,323.12	109,208,711.27
存货		495,743,070.61	522,045,054.69	应交税费		52,013,344.43	55,854,296.73
合同资产				其他应付款		668,272,958.96	373,598,664.55
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		1,333,530.49	28,823,121.69	其他流动负债		13,180,873.64	31,661,088.79
流动资产合计		6,034,980,741.60	5,984,468,516.86	流动负债合计		3,243,559,894.11	2,832,147,082.31
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资				长期借款			199,300,000.00
可供出售金融资产			146,400,000.00	应付债券		302,465,800.00	800,000,000.00
其他债权投资				其中: 优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款		1,271,204,695.59	1,442,358,351.39	租赁负债			
长期股权投资	3	950,318,131.73	1,037,328,007.69	长期应付款			
其他权益工具投资		146,400,000.00		长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产		260,259,777.14	251,780,236.56	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		302,465,800.00	999,300,000.00
油气资产				负债合计		3,546,025,694.11	3,831,447,082.31
使用权资产				股东权益:			
无形资产				股本		1,598,902,832.00	1,598,902,832.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中: 优先股			
长期待摊费用		683,767.55	948,451.79	永续债			
递延所得税资产		32,979,716.11	50,675,845.66	资本公积		2,655,725,094.62	2,655,704,717.26
其他非流动资产				减: 库存股			
非流动资产合计		2,661,846,088.12	2,929,490,893.09	其他综合收益			1,624,898.94
资产总计		8,696,826,829.72	8,913,959,409.95	专项储备		8,458,942.42	5,124,183.76
				盈余公积		159,194,317.29	149,340,654.54
				未分配利润		728,519,949.28	671,815,041.11
				所有者权益合计		5,150,801,135.61	5,082,512,327.64
				负债和所有者权益总计		8,696,826,829.72	8,913,959,409.95

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

第 7 页

天民会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并利润表

2019年度

会合02表

编制单位：腾达建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		4,367,956,951.29	3,513,251,186.57
其中：营业收入	1	4,367,956,951.29	3,513,251,186.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,360,118,475.71	3,585,985,735.95
其中：营业成本	1	3,908,855,975.11	3,132,899,896.50
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	31,860,188.46	19,129,260.40
销售费用	3	18,956,557.40	9,770,972.82
管理费用	4	114,778,524.33	119,668,907.49
研发费用	5	173,952,648.07	142,543,330.55
财务费用	6	111,714,582.34	161,973,368.19
其中：利息费用		159,474,198.92	213,368,400.47
利息收入		48,533,034.98	51,623,492.81
加：其他收益	7	2,976,725.86	1,886,486.36
投资收益（损失以“-”号填列）	8	872,625,140.31	26,579,931.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		180,698,725.91	220,195,025.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	7,773,614.84	-93,254,328.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-8,711,003.79	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-131,278,013.44	9,078,486.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	147,061.84	292,268.68
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		751,372,001.20	-128,151,704.52
加：营业外收入	13	1,327,513.73	1,050,620.49
减：营业外支出	14	6,351,429.26	3,456,631.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		746,348,085.67	-130,557,715.90
减：所得税费用	15	70,140,571.42	4,214,700.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		676,207,514.25	-134,772,416.31
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		676,207,514.25	-134,772,416.31
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		475,822,979.51	25,609,991.77
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		200,384,534.74	-160,382,408.08
六、其他综合收益的税后净额			-20,560,914.73
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-20,560,914.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-20,560,914.73
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-3,250,906.81
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			-17,310,007.89
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		676,207,514.25	-155,333,331.04
归属于母公司所有者的综合收益总额		475,822,979.51	5,049,077.04
归属于少数股东的综合收益总额		200,384,534.74	-160,382,408.08
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.30	0.02
（二）稀释每股收益		0.30	0.02

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2019年度

会企02表

编制单位：腾达建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	4,508,572,901.46	3,275,411,371.85
减：营业成本	1	4,022,769,582.49	2,883,513,288.62
税金及附加		12,007,258.30	10,116,990.85
销售费用			
管理费用		84,299,980.82	85,564,246.41
研发费用	2	173,952,648.07	140,576,828.02
财务费用		54,332,104.51	68,959,720.18
其中：利息费用		90,203,104.57	107,543,469.37
利息收入		36,527,368.67	38,738,304.74
加：其他收益		1,664,841.35	1,479,203.36
投资收益（损失以“-”号填列）	3	-18,010,275.96	891,944.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-18,010,275.96	8,120,816.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,519,468.15	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-19,235,384.48	-35,973,122.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-261,543.21	651,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		126,888,433.12	53,729,323.34
加：营业外收入		631,265.19	48,253.01
减：营业外支出		1,053,190.62	1,113,117.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		126,466,507.69	52,664,458.92
减：所得税费用		29,554,779.10	-18,693,509.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,911,728.59	71,357,968.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		96,911,728.59	71,357,968.72
（二）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			-7,396,855.89
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-7,396,855.89
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			-7,396,855.89
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		96,911,728.59	63,961,112.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 9 页 共 91 页

天院会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

合并现金流量表

2019年度

会合03表

编制单位：腾达建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,196,877,078.45	3,994,310,679.93
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	395,297,098.88	399,626,869.45
经营活动现金流入小计		6,592,174,177.33	4,393,937,549.38
购买商品、接受劳务支付的现金		3,706,925,875.98	3,123,569,597.63
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		859,964,404.13	580,474,775.88
支付的各项税费		279,685,499.85	241,375,760.66
支付其他与经营活动有关的现金	2	253,941,167.35	293,567,848.19
经营活动现金流出小计		5,100,516,947.61	4,238,987,982.36
经营活动产生的现金流量净额		1,491,657,229.72	154,949,567.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,102,438,041.62	1,607,530,462.12
取得投资收益收到的现金		679,662,696.01	61,067,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,640,616.50	979,172.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	31,003,402.24	31,003,402.24
投资活动现金流入小计		1,814,744,756.37	1,700,580,536.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,972,526.03	89,171,920.63
投资支付的现金		661,262,057.72	777,625,930.00
质押贷款净增加额			
取得了子公司及其他营业单位支付的现金净额			640,400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	4		2,225.71
投资活动现金流出小计		710,234,583.75	1,507,200,076.34
投资活动产生的现金流量净额		1,104,510,172.62	193,380,460.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			31,875,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			31,875,000.00
取得借款收到的现金		1,100,000,000.00	1,572,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5	500,000,000.00	6,750,000.00
筹资活动现金流入小计		1,600,000,000.00	1,610,625,000.00
偿还债务支付的现金		2,148,133,901.39	1,489,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		233,746,840.98	276,253,199.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	2,010,975,965.02	
筹资活动现金流出小计		4,392,856,707.39	1,766,203,199.62
筹资活动产生的现金流量净额		-2,792,856,707.39	-155,578,199.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-196,689,305.05	192,751,828.02
加：期初现金及现金等价物余额		2,197,551,313.30	2,004,799,485.28
六、期末现金及现金等价物余额		2,000,862,008.25	2,197,551,313.30

法定代表人：杨明

主管会计工作的负责人：陈富

会计机构负责人：王林

母公司现金流量表

2019年度

会企03表

编制单位：腾达建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,646,843,827.32	3,579,355,959.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,040,227,075.32	371,630,222.12
经营活动现金流入小计	7,687,070,902.64	3,950,986,181.85
购买商品、接受劳务支付的现金	3,456,093,716.59	3,011,929,421.10
支付给职工以及为职工支付的现金	848,587,128.18	570,404,749.80
支付的各项税费	129,911,364.39	145,666,551.17
支付其他与经营活动有关的现金	1,567,127,368.22	766,388,712.69
经营活动现金流出小计	6,001,719,577.38	4,494,389,434.76
经营活动产生的现金流量净额	1,685,351,325.26	-543,403,252.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	69,999,600.00	38,182,626.95
取得投资收益收到的现金		767,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36,909,520.44	651,647.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		71,128.00
收到其他与投资活动有关的现金	31,003,402.24	31,003,402.24
投资活动现金流入小计	137,912,522.68	70,676,304.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,961,530.51	88,806,704.49
投资支付的现金	1,000,000.00	60,790,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	268,678,095.49	108,490,000.00
投资活动现金流出小计	352,639,626.00	258,086,704.49
投资活动产生的现金流量净额	-214,727,103.32	-187,410,400.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,100,000,000.00	1,572,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	169,000,000.00	69,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,269,000,000.00	1,641,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,904,300,000.00	1,401,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,476,196.63	170,917,754.77
支付其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,068,776,196.63	1,574,617,754.77
筹资活动产生的现金流量净额	-799,776,196.63	66,382,245.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	670,848,025.31	-664,431,407.80
加：期初现金及现金等价物余额	671,849,519.47	1,336,280,927.27
六、期末现金及现金等价物余额	1,342,697,544.78	671,849,519.47

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

项目	本期金额										上期金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	其他权益工具	资本公积	其他综合收益
一、上年年末余额	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00
二、本年增减变动金额																				
(一)综合收益总额																				
(二)所有者投入和减少资本																				
1.所有者投入的普通股																				
2.其他权益工具持有者投入资本																				
3.股份支付计入所有者权益的金额																				
4.其他																				
(三)利润分配																				
1.提取盈余公积																				
2.提取一般风险准备																				
3.对所有者(或股东)分配的股利																				
4.其他																				
(四)所有者权益内部结转																				
1.资本公积转增资本(或股本)																				
2.盈余公积转增资本(或股本)																				
3.盈余公积弥补亏损																				
4.其他																				
三、年末余额	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00	1,296,982,852.00

1215-27

腾达建设集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

腾达建设集团股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经浙江省人民政府浙政发(1995)122 号文批准,由叶洋友等 28 位自然人共同发起设立,于 1995 年 8 月 21 日在浙江省工商行政管理局登记注册,总部位于浙江省台州市。公司现持有统一社会信用代码为 9133000070469053XT 的营业执照,注册资本 1,598,902,832.00 元,股份总数 1,598,902,832 股(每股面值 1 元),均系无限售条件的 A 股流通股份。公司股票已于 2002 年 12 月 26 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属建筑业,经营范围:经营对外承包工程业务。市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程、桥梁工程、公路路面工程、公路路基工程、城市轨道交通工程、建筑装修装饰工程施工,园林绿化工程设计、施工,绿化养护服务,实业投资,房地产投资,投资管理,投资咨询。

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 17 日九届四次董事会批准对外报出。

本公司将云南腾达运通置业有限公司(以下简称云南置业公司)、浙江腾达建设置业有限公司(以下简称浙江置业公司)、宜春市腾达置业有限公司(以下简称宜春置业公司)、台州腾达汇房地产开发有限公司(以下简称台州腾达汇公司)、上海腾达投资有限公司(以下简称腾达投资公司)和钱江四桥经营有限公司(以下简称钱江四桥公司)等 22 家子公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司所经营的建筑行业 and 房地产行业，营业周期从开工建设至项目竣工或从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据建设或开发项目情况确定，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及

其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损

益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该

金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
-----	---------	-------------

其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
长期应收款——BT项目组合	业务类型	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
长期应收款——PPP项目组合		

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5
1-2年	10

2-3 年	15
3 年以上	20

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本等。

2. 工程施工成本的具体核算方法

按照单个项目为核算对象，分别核算工程施工成本。平时，按单个项目归集所发生的实际成本。期末，在按照完工百分比法确认收入的同时，以项目合同所确定的总造价扣除应缴纳的流转税金及附加以及本公司按照与项目管理部约定应收取的管理费之后的余额作为该项目实施过程中本公司应确认的该项目成本总额，按照与收入确认相同的完工百分比结转工程施工的营业成本。该成本超过实际已发生成本的部分，作为项目的暂估成本在应付账款列示，待工程决算后结转。

本公司定期对项目的实际成本与按上述方法核算的成本进行比较，并根据比较结果确定是否对核算结果进行调整。

如果实际成本低于核算成本时，在经建设单位对工程质量、安全目标和工期验收合格认可的情况下，本公司对项目实际发生的成本进行审核、分析。如实际成本低于核算成本主要因项目管理部在工程施工中节省材料及节约工期等原因所致，则本公司按与项目管理部签订的工程施工协议确认工程施工成本；如实际成本低于核算成本是因客观原因引起，经分析协商后确认工程施工成本。

如果实际成本高于核算成本，则分别情况处理：

（1）由于项目外界客观原因造成实际成本高于核算成本，且项目的建设单位同意调整原

合同总额,则本公司将根据建设单位追加的收入额按照原核算方法确认增加的营业收入以及营业成本;如项目的建设单位不同意调整原合同总额,实际成本高于核算成本的部分由本公司承担,并计入当期的营业成本。

(2) 由于项目管理不当等原因造成项目的实际成本高于核算成本,经落实责任后,由项目管理部或本公司承担。

3. 除工程施工成本以外,发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法;包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法。

(4) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照单个存货或存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十二) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定,认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合

并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

（2）合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	1 或 5	19.80-2.375
通用设备	年限平均法	3-10	1 或 5	9.50-31.67
专用设备	年限平均法	10	1 或 5	9.50-9.90
运输工具	年限平均法	4-10	1 或 5	9.50-23.75
盾构设备	工作量法			

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预

期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
钱江四桥经营权	20
软 件	5
其 他	5

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十七) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,在下列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:(1) 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;(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。

(二十一) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十二）收入

1. 收入确认原则

（1）工程合同收入

1) 工程合同在一个会计年度内开始并完工的，在工程已完工，经竣工验收合格，收到价款或取得收取款项的证据时，确认合同收入。

2) 工程合同的开始和完工分属不同的会计年度：固定造价合同在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益能够流入企业、在资产负债表日合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定、为完成合同已经发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量时，按完工百分比法在资产负债表日确认工程收入；成本加成合同在与合同相关的经济利益能够流入企业、实际发生的合同成本能够清楚地区分并且能够可靠地计量时，按完工百分比法在资产负债表日确认工程收入。

合同完工进度按公司已经完成的工作量占合同预计总工作量的比例确定。在合同竣工决算后，公司根据竣工决算金额与原累计确认的收入金额之间的差额进行调整，计入当期损益。

3) 如果工程合同的结果不能可靠地估计：合同成本能够收回的，工程合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为工程合同费用；合同成本不可能收回的，不能收回的金额在发生时立即作为工程合同费用，不确认收入。

（2）房地产销售收入

1) 在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2) 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（3）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相

关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

公司主要从事工程施工及房地产开发销售。工程合同收入确认需满足以下条件：工程量清单经发包方审核并签署确认。房地产开发销售收入确认需满足以下条件：办理交付手续，所售房产的钥匙移交至购房者。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的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或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十五）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间，房屋租赁按照直线法、盾构设备租赁按照工作量法，将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六）安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（二十七）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(二十八) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1, 249, 314, 960. 32	应收票据	7, 590, 752. 54
		应收账款	1, 241, 724, 207. 78
应付票据及应付账款	1, 400, 737, 027. 08	应付票据	
		应付账款	1, 400, 737, 027. 08

2. 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式, 确定了三个主要的计量类别: 摊余成本; 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益; 以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式, 以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益, 但交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益, 但股利收入计入当期损益), 且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”, 适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	180,019,073.32	-180,019,073.32	
交易性金融资产		180,019,073.32	180,019,073.32
可供出售金融资产	247,345,000.00	-247,345,000.00	
其他权益工具投资		247,345,000.00	247,345,000.00
其他应收款	270,826,241.81	-637,042.10	270,189,199.71
其他流动资产	817,298,637.25	637,042.10	817,935,679.35
短期借款	650,000,000.00	1,046,329.16	651,046,329.16
长期借款	199,300,000.00	370,857.99	199,670,857.99
应付债券	800,000,000.00	44,380,000.00	844,380,000.00
其他应付款	973,090,219.24	-45,797,187.15	927,293,032.09
其他综合收益	2,673,962.05	-2,673,962.05	
未分配利润	228,618,070.93	2,511,472.16	231,129,543.09
盈余公积	149,340,654.54	162,489.89	149,503,144.43

(2) 2019年1月1日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	2,236,296,733.58	摊余成本	2,236,296,733.58
交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	180,019,073.32	以公允价值计量且其变动计入当期损益	180,019,073.32
应收票据	摊余成本(贷款和应收款项)	7,590,752.54	摊余成本	7,590,752.54
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	1,241,724,207.78	摊余成本	1,241,724,207.78
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	270,826,241.81	摊余成本	270,189,199.71
长期应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	1,160,158,764.00	摊余成本	1,160,158,764.00
其他流动资产	摊余成本(贷款和应收款项)	718,635,930.00	摊余成本	719,272,972.10

非交易性权益工具投资	以成本计量(可供出售类资产)	247,345,000.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	247,345,000.00
短期借款	摊余成本(其他金融负债)	650,000,000.00	摊余成本	651,046,329.16
应付账款	摊余成本(其他金融负债)	1,400,737,027.08	摊余成本	1,400,737,027.08
其他应付款	摊余成本(其他金融负债)	973,090,219.24	摊余成本	927,293,032.09
应付债券	摊余成本(其他金融负债)	800,000,000.00	摊余成本	844,380,000.00
长期借款	摊余成本(其他金融负债)	199,300,000.00	摊余成本	199,670,857.99
一年内到期的非流动负债	摊余成本(其他金融负债)	243,833,901.39	摊余成本	243,833,901.39
其他非流动负债	摊余成本(其他金融负债)	1,600,000,000.00	摊余成本	1,600,000,000.00

(3) 2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	2,236,296,733.58			2,236,296,733.58
应收票据	7,590,752.54			7,590,752.54
应收账款	1,241,724,207.78			1,241,724,207.78
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额	270,826,241.81			
减: 转出至其他流动资产(新 CAS22)		-637,042.10		
按新 CAS22 列示的余额				270,189,199.71
长期应收款	1,160,158,764.00			1,160,158,764.00
其他流动资产				
按原 CAS22 列示的	718,635,930.00			

余额				
减：其他应收款转入 (新 CAS22)		637,042.10		
按新 CAS22 列示的 余额				719,272,972.10
以摊余成本计量的总 金融资产	5,635,232,629.71			5,635,232,629.71

b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益

交易性金融资产	180,019,073.32			180,019,073.32
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 总金融资产	180,019,073.32			180,019,073.32

c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的 余额	247,345,000.00			
减：转出至以公允价 值计量且其变动计入 其他综合收益——权 益工具投资（新 CAS22）		-247,345,000.00		
按新 CAS22 列示的 余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的 余额				
加：自可供出售金融 资产(原 CAS22)转入 ——指定		247,345,000.00		
按新 CAS22 列示的 余额				247,345,000.00
以公允价值计量且其 变动计入其他综合收 益的总金融资产	247,345,000.00			247,345,000.00

B. 金融负债

a. 摊余成本

短期借款				
按原 CAS22 列示的 余额	650,000,000.00			

加：自其他应付款（应付利息）转入		1,046,329.16		
按新 CAS22 列示的余额				651,046,329.16
应付账款	1,400,737,027.08			1,400,737,027.08
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	973,090,219.24			
减：转入短期借款（应付利息）		-1,046,329.16		
减：转入长期借款（应付利息）		-370,857.99		
减：转入应付债券（应付利息）		-44,380,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				927,293,032.09
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额	199,300,000.00			
加：自其他应付款（应付利息）转入		370,857.99		
按新 CAS22 列示的余额				199,670,857.99
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	243,833,901.39			243,833,901.39
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额	800,000,000.00			
加：自其他应付款（应付利息）转入		44,380,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				844,380,000.00
其他非流动负债	1,600,000,000.00			1,600,000,000.00
以摊余成本计量的总金融负债	5,866,961,147.71			5,866,961,147.71

（4）2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准

则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019 年 1 月 1 日）
应收账款-坏账准备	85,484,024.62			85,484,024.62
其他应收账款-坏账准备	41,511,098.90			41,511,098.90

3. 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%[注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	1%、2%、3%[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%或 12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%[注 3]

[注 1]：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

[注 2]：该税率为土地增值税预缴税率。

[注 3]：本公司纳入合并范围的合伙企业和结构化主体无需缴纳企业所得税，宁波梅山保税港区朗捷投资有限公司按 20%所得税率计缴企业所得税，本公司按 15%所得税率计缴企业所得税，除上述以外的其他纳税主体按 25%税率计缴企业所得税。

（二）税收优惠

1. 根据财政部、国家税务总局颁布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》

（财税〔2019〕13号）第二条规定：2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司宁波梅山保税港区朗捷投资有限公司享受小微企业税收优惠政策，按20%的税率计缴企业所得税。

2. 根据科学技术部火炬、高技术产业开发中心国科火字〔2020〕32号文，公司被认定为高新技术企业，认定有效期三年，自2019年至2021年，本公司按15%的税率计缴企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的2019年1月1日的数据。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	287,400.79	423,465.41
银行存款	1,678,801,216.57	1,043,214,861.65
其他货币资金	350,929,124.64	1,192,658,406.52
合 计	2,030,017,742.00	2,236,296,733.58

（2）其他说明

期末，银行存款中24,300.90元系诉讼冻结资金，6,273,600.00元系保证金专用账户资金。其他货币资金中3,300,000.00元系按相关规定缴存的民工工资保证金，2,200,000.00元系保函保证金，17,357,832.85元系个人住房抵押贷款保证金，上述款项均使用受限。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数[注]
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	418,256,381.00	180,019,073.32
其中：权益工具投资	418,256,381.00	180,019,073.32
合 计	418,256,381.00	180,019,073.32

[注]：期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2之说明。

3. 应收票据

种 类	期初数[注]				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	7,590,752.54	100.00			7,590,752.54
其中：商业承兑汇票	7,590,752.54	100.00			7,590,752.54
合 计	7,590,752.54	100.00			7,590,752.54

[注]：期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十八)1之说明。

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	1,077,317,503.20	100.00	71,997,781.50	6.68	1,005,319,721.70
合 计	1,077,317,503.20	100.00	71,997,781.50	6.68	1,005,319,721.70

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	1,327,208,232.40	100.00	85,484,024.62	6.44	1,241,724,207.78
合 计	1,327,208,232.40	100.00	85,484,024.62	6.44	1,241,724,207.78

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	745,084,596.97	37,254,229.85	5.00

1-2 年	314,567,526.50	31,456,752.65	10.00
2-3 年	4,925,538.81	738,830.82	15.00
3 年以上	12,739,840.92	2,547,968.18	20.00
小 计	1,077,317,503.20	71,997,781.50	6.68

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	85,484,024.62	-13,486,243.12						71,997,781.50
小 计	85,484,024.62	-13,486,243.12						71,997,781.50

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
浙江省台州市沿海高速公路有限公司	2,080,000.00	1 年以内	21.82	23,402,888.10
	232,988,881.00	1-2 年		
杭州市地铁集团有限公司	146,679,823.64	1 年以内	13.62	7,333,991.18
上海轨道交通十八号线发展有限公司	83,349,036.65	1 年以内	7.74	4,167,451.83
上海浦东工程建设管理公司	46,382,220.00	1 年以内	6.14	4,372,415.70
	18,568,270.00	1-2 年		
	1,040,722.00	2-3 年		
	201,847.00	3 年以上		
上海轨道交通十四号线发展有限公司	64,550,085.00	1 年以内	5.99	3,227,504.25
小 计	595,840,885.29		55.31	42,504,251.06

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	24,759,762.30	61.05		24,759,762.30	22,109,463.84	56.24		22,109,463.84
1-2 年	7,047,792.34	17.38		7,047,792.34	6,706,568.16	17.06		6,706,568.16

2-3 年	580,408.10	1.43		580,408.10	2,160,806.09	5.50		2,160,806.09
3 年以上	8,166,451.80	20.14		8,166,451.80	8,338,015.62	21.20		8,338,015.62
合 计	40,554,414.54	100.00		40,554,414.54	39,314,853.71	100.00		39,314,853.71

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
青海省地质基础工程施工总公司	4,576,300.00	11.28
中船重型装备有限公司	4,000,000.00	9.86
和县君泽商贸有限公司	3,572,468.46	8.82
宁海县辰枫砂石有限公司	2,800,000.00	6.90
大冶有色湖北重型装备有限责任公司	2,215,028.44	5.46
小 计	17,163,796.90	42.32

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	20,811,568.71	7.40	20,811,568.71	100.00	
其中：其他应收款	20,811,568.71	7.40	20,811,568.71	100.00	
按组合计提坏账准备	260,417,142.66	92.60	33,050,225.81	12.69	227,366,916.85
其中：应收利息	12,500.10				12,500.10
其他应收款	260,404,642.56	92.60	33,050,225.81	12.69	227,354,416.75
合 计	281,228,711.37	100.00	53,861,794.52	19.15	227,366,916.85

(续上表)

种 类	期初数[注]				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	6,385,402.03	2.05	6,385,402.03	100.00	

其中：其他应收款	6,385,402.03	2.05	6,385,402.03	100.00	
按组合计提坏账准备	305,314,896.58	97.95	35,125,696.87	11.50	270,189,199.71
其中：其他应收款	305,314,896.58	97.95	35,125,696.87	11.50	270,189,199.71
合 计	311,700,298.61	100.00	41,511,098.90	13.32	270,189,199.71

[注]：期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2之说明。

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
王加建	13,486,166.68	13,486,166.68	100.00	预计收回风险较大
王加生	5,585,402.03	5,585,402.03	100.00	
杭州美达工程材料检测有限公司	940,000.00	940,000.00	100.00	
四川乐山菩提缘旅游开发公司	800,000.00	800,000.00	100.00	
小 计	20,811,568.71	20,811,568.71	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	260,404,642.56	33,050,225.81	12.69
其中：1年以内	92,750,734.71	4,637,536.75	5.00
1-2年	33,316,131.35	3,331,613.13	10.00
2-3年	35,729,587.34	5,359,438.10	15.00
3年以上	98,608,189.16	19,721,637.83	20.00
小 计	260,404,642.56	33,050,225.81	12.69

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	92,750,734.71
1-2年	33,666,131.35
2-3年	35,729,587.34
3年以上	119,069,757.87

小 计	281,216,211.27
-----	----------------

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
期初数	5,743,142.32	5,366,669.70	30,401,286.88	41,511,098.90
期初数在本期				
--转入第二阶段	-1,675,794.64	1,675,794.64		
--转入第三阶段		-3,587,982.61	3,587,982.61	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	570,189.07	-122,868.60	11,903,375.15	12,350,695.62
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	4,637,536.75	3,331,613.13	45,892,644.64	53,861,794.52

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收利息	12,500.10	
其中：国债逆回购	12,500.10	
其他应收款	281,216,211.27	311,700,298.61
其中：押金保证金	71,426,990.72	102,203,669.77
备用金	99,356,123.66	99,856,660.25
投资诚意金	40,000,000.00	40,000,000.00
拆借款	25,000,000.00	25,000,000.00
物业维修金	6,258,605.00	5,962,830.00
其他	39,174,491.89	38,677,138.59
合 计	281,228,711.37	311,700,298.61

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
运通网络科技有限公司	投资诚意金	40,000,000.00	3 年以上	14.22	8,000,000.00
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	押金保证金	14,512,322.95	1 年以内	10.21	2,145,222.45
	押金保证金	14,196,062.98	1-2 年		
平潭洋石恒合投资管理合伙企业	拆借款	25,000,000.00	2-3 年	8.89	3,750,000.00
义乌市人民政府	押金保证金	10,464,600.00	3 年以上	3.72	2,092,920.00
厦门国际信托有限公司	其他	10,000,000.00	1 年以内	3.56	500,000.00
小计		114,172,985.93		40.60	16,488,142.45

7. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,624,592,595.99		1,624,592,595.99	1,169,124,713.75		1,169,124,713.75
开发产品	1,038,389,606.73	77,915,701.47	960,473,905.26	1,138,279,420.25	3,270,000.00	1,135,009,420.25
尚未完工的工程施工成本	343,840,391.17		343,840,391.17	364,094,532.27		364,094,532.27
已完工尚未决算的工程施工成本	151,902,679.44		151,902,679.44	157,950,522.42		157,950,522.42
合计	3,158,725,273.33	77,915,701.47	3,080,809,571.86	2,829,449,188.69	3,270,000.00	2,826,179,188.69

(2) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 138,349,712.07 元。

(3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
宜春凤凰春晓项目	2012 年 8 月	分期开发，一期、二期已完工交付，三期预计于 2020 年底完工，四期预计于 2021 年底完工	99,000	228,414,789.90	339,435,844.38

宜春锂电中心	2017 年 4 月	2020 年底	33,300	274,701,899.16	343,932,105.17
台州腾达中心	2016 年 5 月	2021 年 5 月	230,000	611,057,455.22	886,012,956.97
宜春五叶街	未动工		未确定	54,950,569.47	55,211,689.47
小计				1,169,124,713.75	1,624,592,595.99

(4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加
昆明鑫都韵城	2014 年 12 月	1,024,213,944.40	
台州汇鑫商务广场 [注]	2013 年 12 月	38,169,390.64	11,942,078.07
宜春凤凰春晓一期	2015 年 4 月	39,840,607.63	
宜春凤凰春晓二期	2017 年 5 月	36,055,477.58	
小 计		1,138,279,420.25	11,942,078.07

接上

项目名称	本期减少			期末数
	其中作为 存货销售	其中转投资性 房地产	转固定资产	
昆明鑫都韵城	56,755,548.34	17,102,576.71		950,355,819.35
台州汇鑫商务广场	18,133,516.97	2,873,975.65	557,615.24	28,546,360.85
宜春凤凰春晓一期	5,018,796.89			34,821,810.74
宜春凤凰春晓二期	11,389,861.79			24,665,615.79
小 计	91,297,723.99	19,976,552.36	557,615.24	1,038,389,606.73

[注]台州汇鑫商务广场本期工程决算，增加开发产品金额 11,942,078.07 元。

(5) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	3,270,000.00	76,306,738.99		1,661,037.52		77,915,701.47
小 计	3,270,000.00	76,306,738.99		1,661,037.52		77,915,701.47

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	按存货预计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	开发产品已销售

(6) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	6,607,748,270.72
累计已确认毛利	1,072,113,035.80
减：预计损失	
已办理结算的金额	7,527,958,627.08
建造合同形成的已完工未结算资产	151,902,679.44

8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数[注 2]
留抵扣进项税	72,619,437.45	54,988,598.99
预缴税金	93,702,505.73	43,674,108.26
国债逆回购资产[注 1]	250,089,788.88	719,272,972.10
合 计	416,411,732.06	817,935,679.35

[注 1]：国债逆回购资产系厦门信托-聚财 1 号证券投资集合资金信托计划期末持有的逆回购国债。

[注 2]：期初数与上年年末数（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（二十八）2 之说明。

9. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
台州市内环南路 BT 项目	231,505,564.00	9,846,551.29	221,659,012.71	661,490,764.00		661,490,764.00
台州湾大桥 PPP 项目	498,668,000.00		498,668,000.00	498,668,000.00		498,668,000.00
合 计	730,173,564.00	9,846,551.29	720,327,012.71	1,160,158,764.00		1,160,158,764.00

(2) 其他说明

1) 本公司以 BT 方式承建台州市内环南路项目,与浙江路桥飞龙投资开发有限公司签订施工总承包合同,合同总金额暂定为 7.35 亿元,回购期限为 18 个月(不含建设期),分三期回购。BT 项目于 2018 年已完工,本期公司收回款项 4.30 亿元。

2) 浙江台州市沿海高速公路有限公司(以下简称项目公司)负责以 PPP 方式为建设台州湾大桥及接线工程安排融资并承担工程总承包。本公司与该项目公司签署合同,参与其部分路段的施工并提供资金。根据合同规定,本公司出资 7.318 亿元,其中 1.464 亿元作为资本金投入项目公司,占其出资的 1.83%;其余 5.584 亿元提供给项目公司的母公司浙江台州市沿海开发投资有限公司(以下简称沿海开发投资公司)作为借款。该等借款应于工程交工验收后五年内按每年 20%返还,并按实际占用资金以年 6.5%的利率计息,半年付息一次。截至 2019 年 12 月 31 日,本公司已向沿海开发投资公司提供借款 4.99 亿元,2019 年度收到利息 0.33 亿元(含税)。

10. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	8,490,140.45		8,490,140.45	10,914,442.94		10,914,442.94
对联营企业投资	1,158,331,379.73		1,158,331,379.73	1,158,612,983.63		1,158,612,983.63
合 计	1,166,821,520.18		1,166,821,520.18	1,169,527,426.57		1,169,527,426.57

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
上海磐石腾达投资管理有限公司	10,914,442.94	1,000,000.00		-3,424,302.49	
小 计	10,914,442.94	1,000,000.00		-3,424,302.49	
联营企业					
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	146,768,584.11		20,416,550.00	-15,936,441.04	

上海磐石腾达泽普投资合伙企业(有限合伙)	172,414,980.64		49,583,050.00	1,350,467.57	
东英腾华融资租赁（深圳）有限公司	61,481,959.29			2,706,975.82	
台州银行股份有限公司	777,947,459.59			196,002,026.05	
小 计	1,158,612,983.63		69,999,600.00	184,123,028.40	
合 计	1,169,527,426.57	1,000,000.00	69,999,600.00	180,698,725.91	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
上海磐石腾达投资管理有限公司					8,490,140.45	
小 计					8,490,140.45	
联营企业						
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)					110,415,593.07	
上海磐石腾达泽普投资合伙企业(有限合伙)					124,182,398.21	
东英腾华融资租赁（深圳）有限公司					64,188,935.11	
台州银行股份有限公司	-54,105,032.30	60,300,000.00			859,544,453.34	
小 计	-54,105,032.30	60,300,000.00			1,158,331,379.73	
合 计	-54,105,032.30	60,300,000.00			1,166,821,520.18	

11. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
浙江台州市沿海高速公路有限公司	146,400,000.00	146,400,000.00			
宁波中城股权投资管理有限公司		75,945,000.00			
平潭泮石恒达投资管理合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	25,000,000.00			

小 计	171,400,000.00	247,345,000.00			
-----	----------------	----------------	--	--	--

[注]：期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2之说明。

(2) 本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认时公允价值	终止确认时累计利得和损失	处置原因
宁波中城股权投资管理有限公司	77,000,000.00	1,055,000.00	优化投资组合
小 计	77,000,000.00	1,055,000.00	

12. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	467,610,897.83	467,610,897.83
本期增加金额	19,976,552.36	19,976,552.36
1) 存货转入	19,976,552.36	19,976,552.36
本期减少金额		
期末数	487,587,450.19	487,587,450.19
累计折旧和累计摊销		
期初数	32,655,645.24	32,655,645.24
本期增加金额	13,085,889.31	13,085,889.31
1) 计提或摊销	13,085,889.31	13,085,889.31
本期减少金额		
期末数	45,741,534.55	45,741,534.55
减值准备		
期初数		
本期增加金额	35,735,889.97	35,735,889.97
1) 计提	35,735,889.97	35,735,889.97
本期减少金额		

期末数	35,735,889.97	35,735,889.97
账面价值		
期末账面价值	406,110,025.67	406,110,025.67
期初账面价值	434,955,252.59	434,955,252.59

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆明鑫都韵城	349,384,624.89	正在办理，尚未办妥
小 计	349,384,624.89	

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	盾构设备	合 计
账面原值					
期初数	239,728,154.64	89,118,909.07	33,443,778.26	135,658,622.07	497,949,464.04
本期增加金额	22,144,650.69	8,918,263.10	6,935,447.53	3,030,988.06	41,029,349.38
1)购置	21,587,035.45	8,918,263.10	6,935,447.53	3,030,988.06	40,471,734.14
2)开发产品转入	557,615.24				557,615.24
本期减少金额		20,293,317.00	11,576,783.58		31,870,100.58
1)处置或报废		20,293,317.00	11,576,783.58		31,870,100.58
期末数	261,872,805.33	77,743,855.17	28,802,442.21	138,689,610.13	507,108,712.84
累计折旧					
期初数	22,727,087.14	60,654,344.12	23,227,582.34	119,454,225.65	226,063,239.25
本期增加金额	5,559,408.44	3,971,202.12	2,186,335.55		11,716,946.11
1)计提	5,559,408.44	3,971,202.12	2,186,335.55		11,716,946.11
本期减少金额		19,978,394.37	9,924,120.76		29,902,515.13
1)处置或报废		19,978,394.37	9,924,120.76		29,902,515.13
期末数	28,286,495.58	44,647,151.87	15,489,797.13	119,454,225.65	207,877,670.23
减值准备					
期初数		100,000.00	454,524.87		554,524.87

本期增加金额				19,235,384.48	19,235,384.48
1) 计提				19,235,384.48	19,235,384.48
本期减少金额		100,000.00	454,524.87		554,524.87
期末数				19,235,384.48	19,235,384.48
账面价值					
期末账面价值	233,586,309.75	33,096,703.30	13,312,645.08		279,995,658.13
期初账面价值	217,001,067.50	28,364,564.95	9,761,671.05	16,204,396.42	271,331,699.92

2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆明鑫都韵城	4,088,677.58	正在办理，尚未办妥
小 计	4,088,677.58	

14. 无形资产

项 目	钱江四桥经营权	软件	其他	合 计
账面原值				
期初数	765,000,000.00	1,500,000.00	355,000.00	766,855,000.00
本期增加金额		48,543.69		48,543.69
1) 购置		48,543.69		48,543.69
本期减少金额				
1) 处置				
期末数	765,000,000.00	1,548,543.69	355,000.00	766,903,543.69
累计摊销				
期初数	500,437,500.00	1,500,000.00	355,000.00	502,292,500.00
本期增加金额	38,250,000.00	8,899.66		38,258,899.66
1) 计提	38,250,000.00	8,899.66		38,258,899.66
本期减少金额				
1) 处置				
期末数	538,687,500.00	1,508,899.66	355,000.00	540,551,399.66
账面价值				

期末账面价值	226,312,500.00	39,644.03		226,352,144.03
期初账面价值	264,562,500.00			264,562,500.00

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费用	963,729.56		273,850.92		689,878.64
合 计	963,729.56		273,850.92		689,878.64

16. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	119,938,452.05	18,023,741.64	115,550,602.56	28,887,650.65
固定资产减值准备	19,235,384.48	2,885,307.67	554,524.87	138,631.22
合并抵销未实现毛利	222,370,428.89	33,355,564.33	163,074,982.48	40,768,745.62
合 计	361,544,265.42	54,264,613.64	279,180,109.91	69,795,027.49

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
坏账准备	15,767,675.26	11,444,520.96
存货跌价准备	77,915,701.47	3,270,000.00
投资性房地产减值准备	35,735,889.97	
可抵扣亏损	391,580,974.86	443,127,370.62
小 计	521,000,241.56	457,841,891.58

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2019 年		90,270,586.10	
2020 年	95,843,559.66	95,960,954.82	
2021 年	48,532,244.22	48,592,769.38	
2022 年	100,163,007.88	114,160,015.67	

2023 年	94,059,431.98	94,143,044.65	
2024 年	52,982,731.12		
小 计	391,580,974.86	443,127,370.62	

17. 短期借款

项 目	期末数	期初数[注]
抵押借款	145,181,496.87	150,247,225.00
保证借款	400,528,000.00	500,799,104.16
合 计	545,709,496.87	651,046,329.16

[注]：期初数与上年年末数(2018 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2 之说明。

18. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
材料款	1,352,448,384.18	1,207,390,123.37
工程款	222,586,076.84	193,346,903.71
合 计	1,575,034,461.02	1,400,737,027.08

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
宜春锂电中心	17,837,000.00	项目未决算
小 计	17,837,000.00	

19. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	476,989,308.31	401,347,949.01
房产预售款	1,251,611,919.49	346,085,144.44
租赁费	12,557,644.16	9,647,661.32

其他	572,815.54	
合 计	1,741,731,687.50	757,080,754.77

(2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
台州腾达中心	227,652,923.00	腾达中心项目尚未完工交付
杭州地铁 5 号线一期工程	8,607,990.96	工程尚未决算
杭州市丽水路工程	5,525,394.00	项目停工
小 计	241,786,307.96	

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例 (%)
昆明鑫都韵城	11,160,415.62	32,810,389.57	2014 年 12 月	73.88
宜春凤凰春晓一期	2,091,407.71	4,279,381.87	2015 年 4 月	85.70
宜春凤凰春晓二期	6,628,645.00	13,961,857.00	2017 年 5 月	99.33
宜春凤凰春晓三期	189,176,907.00	43,477,817.00	尚未竣工	89.77
宜春凤凰春晓四期	67,710,147.16		尚未竣工	21.91
宜春锂电中心	129,431,031.00	23,902,776.00	尚未竣工	21.06
台州腾达中心	845,413,366.00	227,652,923.00	尚未竣工	36.75
小 计	1,251,611,919.49	346,085,144.44		

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	112,203,889.89	838,999,709.66	846,228,547.66	104,975,051.89
离职后福利—设定提存计划		6,966,007.07	6,966,007.07	
合 计	112,203,889.89	845,965,716.73	853,194,554.73	104,975,051.89

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

工资、奖金、津贴和补贴	105,242,662.27	827,810,611.06	835,891,907.82	97,161,365.51
职工福利费	6,768.00	3,825,675.98	3,827,431.98	5,012.00
社会保险费		3,874,663.64	3,874,663.64	
其中：医疗保险费		3,318,588.03	3,318,588.03	
工伤保险费		252,745.36	252,745.36	
生育保险费		303,330.25	303,330.25	
住房公积金		1,730,834.80	1,730,834.80	
工会经费和职工教育经费	6,954,459.62	1,757,924.18	903,709.42	7,808,674.38
小 计	112,203,889.89	838,999,709.66	846,228,547.66	104,975,051.89

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		6,720,002.56	6,720,002.56	
失业保险费		246,004.51	246,004.51	
小 计		6,966,007.07	6,966,007.07	

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	42,250,688.61	38,692,553.01
企业所得税	27,786,922.02	2,021,478.88
代扣代缴个人所得税	623,292.06	7,203,740.30
城市维护建设税	3,491,704.88	5,591,785.27
教育费附加	1,588,289.44	2,367,207.28
地方教育附加	987,827.86	1,424,285.46
其他	1,253,549.63	1,270,380.12
合 计	77,982,274.50	58,571,430.32

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
应付利息	43,583,916.22	43,583,916.22
其他应付款	745,052,543.86	883,709,115.87
合 计	788,636,460.08	927,293,032.09

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十八）2之说明。

(2) 应付利息

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他利息	43,583,916.22	43,583,916.22
小 计	43,583,916.22	43,583,916.22

2) 其他说明

其他利息主要系宜春置业公司应付台州市路桥鑫都国际大酒店有限公司（以下简称鑫都大酒店）资金拆借款利息共计 39,186,400.00 元。

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	216,057,535.20	171,185,044.86
拆借款	155,400,000.00	155,400,000.00
应付暂收款	72,703,407.63	42,306,239.01
代垫款项	85,139,793.43	83,364,700.00
待付拆迁成本	56,009,706.23	56,068,740.23
以租代售款和购房认售金	55,643,430.00	48,068,435.00
合作建房款	17,009,639.00	234,000,000.00
股权处置预收款		27,000,000.00
其他	87,089,032.37	66,315,956.77
小 计	745,052,543.86	883,709,115.87

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
-----	-----	-----------

台州市路桥鑫都国际大酒店有限公司	147,400,000.00	拆借款和往来款
宜春兴宜建设工程有限公司	81,434,458.00	代垫款
云南置业公司待付拆迁成本	56,009,706.23	相应承建的市政项目尚未结算
云南置业公司以租代售定金	23,019,823.00	暂收定金
宜春旅游集团有限责任公司	22,711,000.00	宜春禅博园项目建设资金，项目尚未开工
小 计	330,574,987.23	

23. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款		243,833,901.39
合 计		243,833,901.39

24. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
政府补助	1,467,650.25	1,467,650.25
待转销项税	12,086,512.09	30,554,873.37
合 计	13,554,162.34	32,022,523.62

25. 长期借款

项 目	期末数	期初数[注]
保证借款		199,670,857.99
合 计		199,670,857.99

[注]：期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2之说明。

26. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
公司债券	302,465,800.00	844,380,000.00
合 计	302,465,800.00	844,380,000.00

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
2016 年公司债券	800,000,000.00	2016/2/19	5 年	800,000,000.00	844,380,000.00

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2016 年公司债券		47,425,000.00		589,339,200.00	302,465,800.00

[注]：期初数与上年年末数(2018 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2 之说明。

27. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信托计划优先级金额	500,000,000.00	1,600,000,000.00
合 计	500,000,000.00	1,600,000,000.00

(2) 其他说明

期末其他非流动负债余额系本公司认购的厦门信托-聚财 1 号证券投资集合资金信托计划收到的优先级资金。

28. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,598,902,832						1,598,902,832

29. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

股本溢价	2,304,887,186.11	20,377.36	54,105,032.30	2,250,802,531.17
其他资本公积	1,740,254.23			1,740,254.23
合 计	2,306,627,440.34	20,377.36	54,105,032.30	2,252,542,785.40

(2) 其他说明

本期资本公积增加系非公开发行费用进项税调增资本公积-股本溢价 20,377.36 元。

本期资本公积减少系联营企业台州银行股份有限公司收购子公司少数股东股份，溢价部分冲减留存收益，公司相应冲减资本公积-股本溢价 54,105,032.30 元。

30. 专项储备

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费	5,124,183.76	26,052,960.93	22,718,202.27	8,458,942.42
合 计	5,124,183.76	26,052,960.93	22,718,202.27	8,458,942.42

(2) 其他说明

本公司根据投标报价中包含的与安全生产相关的费用计提安全生产费，计入专项储备；支付与安全生产相关的费用时冲减专项储备。

31. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数[注]	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	149,503,144.43	9,691,172.86		159,194,317.29
合 计	149,503,144.43	9,691,172.86		159,194,317.29

[注] 期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十八)2之说明。

(2) 其他说明

本期增加系根据 2019 年度母公司净利润提取 10%的法定盈余公积。

32. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	228,618,070.93	369,434,892.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,511,472.16	821,039,227.56
调整后期初未分配利润	231,129,543.09	1,190,474,120.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	475,822,979.51	25,609,991.77
其他权益工具投资处置收益	1,055,000.00	
减：提取法定盈余公积	9,691,172.86	7,135,796.87
应付普通股股利	31,978,056.64	63,956,113.28
其他转出		916,374,131.03
期末未分配利润	666,338,293.10	228,618,070.93

(2) 调整期初未分配利润明细

由于会计政策变更，影响期初未分配利润 2,511,472.16 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	4,336,775,893.05	3,891,177,193.50	3,492,729,746.53	3,117,324,334.34
其他业务收入	31,181,058.24	17,678,781.61	20,521,440.04	15,575,562.16
合 计	4,367,956,951.29	3,908,855,975.11	3,513,251,186.57	3,132,899,896.50

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	10,566,240.43	1,946,604.31
城市维护建设税	5,962,046.86	6,760,952.62
房产税	4,713,596.77	2,209,787.96
土地使用税	3,920,141.10	2,100,614.90
教育费附加	2,654,383.90	2,923,048.74
印花税	2,345,852.56	1,194,104.83

地方教育费附加	1,660,884.86	1,486,137.02
其他	37,041.98	508,010.02
合 计	31,860,188.46	19,129,260.40

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
营销宣传费	6,512,167.16	3,928,226.29
广告费	5,531,998.31	1,459,625.40
职工薪酬	4,738,587.46	3,324,968.31
其 他	2,173,804.47	1,058,152.82
合 计	18,956,557.40	9,770,972.82

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	49,163,015.58	53,564,619.49
业务招待费	11,015,573.30	9,686,945.34
办公费	9,486,726.44	8,132,934.68
折旧费	9,420,819.25	7,454,970.27
车辆费用	3,002,740.61	3,161,706.69
差旅费	2,694,195.87	2,697,484.25
其 他	29,995,453.28	34,970,246.77
合 计	114,778,524.33	119,668,907.49

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
直接投入费用	146,516,152.26	123,487,038.32
职工薪酬	12,096,006.51	15,768,678.37
折旧费与摊销费用	1,172,423.96	128,085.81
其他相关费用	14,168,065.34	3,159,528.05

合 计	173,952,648.07	142,543,330.55
-----	----------------	----------------

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	159,474,198.92	213,368,400.47
减:利息收入	48,533,034.98	51,623,492.81
手续费	773,418.40	228,460.53
合 计	111,714,582.34	161,973,368.19

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	2,931,584.51	1,834,429.47	2,931,584.51
代扣个人所得税手续费返还	45,141.35	52,056.89	45,141.35
合 计	2,976,725.86	1,886,486.36	2,976,725.86

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	180,698,725.91	220,195,025.62
金融工具持有期间的投资收益	-123,074.88	
处置交易性金融资产取得的投资收益[注]	692,049,489.28	-211,277,791.55
处置可供出售金融资产取得的投资收益		17,662,697.53
合 计	872,625,140.31	26,579,931.60

[注]系陕国投·正灞 71 号证券投资集合资金信托计划处置交易性金融资产取得的投资收益。

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	7,773,614.84	-93,254,328.39
合 计	7,773,614.84	-93,254,328.39

10. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-8,711,003.79
合 计	-8,711,003.79

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	——	9,078,486.61
存货跌价损失	-76,306,738.99	
固定资产减值损失	-19,235,384.48	
投资性房地产减值损失	-35,735,889.97	
合 计	-131,278,013.44	9,078,486.61

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	147,061.84	651,000.00	147,061.84
非流动资产处置损失		-358,731.32	
合 计	147,061.84	292,268.68	147,061.84

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
赔偿收入	681,847.73	1,002,367.21	681,847.73
非流动资产毁损报废利得	577,176.32	353.01	577,176.32
其他	68,489.68	47,900.27	68,489.68
合 计	1,327,513.73	1,050,620.49	1,327,513.73

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
赔偿支出	4,416,684.00		4,416,684.00
对外捐赠	785,000.00	120,000.00	785,000.00
罚款支出	653,060.53	1,067,895.78	653,060.53
非流动资产毁损报废损失	496,682.24	8,678.18	496,682.24
清算损失		2,258,772.28	
其 他	2.49	1,285.63	2.49
合 计	6,351,429.26	3,456,631.87	6,351,429.26

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	54,610,157.57	250,857.17
递延所得税费用	15,530,413.85	3,963,843.24
合 计	70,140,571.42	4,214,700.41

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	746,348,085.67	-130,557,715.90
按母公司适用税率计算的所得税费用	111,952,212.85	-32,639,428.98
子公司适用不同税率的影响	-54,265,441.53	100,997,482.93
调整以前期间所得税的影响	3,106,568.89	-7,331,140.44
非应税收入的影响	-46,975,509.74	-56,855,974.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,087,861.60	1,337,909.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-121,184.39	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	43,601,001.24	22,296,221.89
研发费用加计扣除影响	-15,979,139.44	-23,590,370.53

税率调整对递延所得税资产的影响	27,734,201.94	
所得税费用	70,140,571.42	4,214,700.41

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到退还的投标保证金、质量保证金等	81,040,091.90	98,242,004.94
取得往来款	73,000,420.60	22,142,417.03
收到工程保证金	46,995,427.95	31,696,062.98
房屋出租收入	34,180,248.27	17,579,468.38
收到受限资金	31,975,129.88	
收到合作建房款	26,000,000.00	130,000,000.00
收到信托保障基金	18,689,824.78	
收到购房定金	9,361,640.00	8,659,853.00
收到银行利息收入	6,857,311.09	19,215,548.47
代垫款项	5,559,638.58	17,858,703.48
收到政府补助	2,931,584.51	1,834,429.47
其 他	58,705,781.32	52,398,381.70
合 计	395,297,098.88	399,626,869.45

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
付现经营管理费用支出	76,552,259.48	80,539,032.12
支付往来款	56,943,788.02	33,443,241.86
支付投标保证金、质量保证金等	26,833,426.05	79,889,643.35
资金受限	22,385,443.35	16,844,741.48
退还工程保证金	13,200,000.00	21,042,330.58
支付信托保障基金	10,000,000.00	24,000,000.00
其 他	48,026,250.45	37,808,858.80

合 计	253,941,167.35	293,567,848.19
-----	----------------	----------------

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
拆借给沿海开发投资公司收到的利息	31,003,402.24	31,003,402.24
合 计	31,003,402.24	31,003,402.24

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
处置子公司支付的现金净额		2,225.71
合 计		2,225.71

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到信托计划优先级金额	500,000,000.00	
收回保函保证金净额		6,750,000.00
合 计	500,000,000.00	6,750,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还信托计划优先级金额	1,600,000,000.00	
归还信托计划劣后级中应归属少数股东金额	410,975,965.02	
合 计	2,010,975,965.02	

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	676,207,514.25	-134,772,416.31
加: 资产减值准备	139,989,017.23	-9,078,486.61

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,802,835.42	45,296,717.05
无形资产摊销	38,258,899.66	38,255,929.47
长期待摊费用摊销	273,850.92	276,906.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-147,061.84	-292,268.68
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-80,494.08	8,325.17
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-7,773,614.84	93,254,328.39
财务费用(收益以“—”号填列)	117,471,025.03	180,960,456.13
投资损失(收益以“—”号填列)	-872,625,140.31	-26,579,931.60
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	15,530,413.85	3,963,843.24
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-351,471,289.76	188,130,148.26
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	654,314,041.92	-592,983,440.60
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,056,907,232.27	368,509,456.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,491,657,229.72	154,949,567.02
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,000,862,008.25	2,197,551,313.30
减: 现金的期初余额	2,197,551,313.30	2,004,799,485.28
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-196,689,305.05	192,751,828.02
(4) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,000,862,008.25	2,197,551,313.30

其中：库存现金	287,400.79	423,465.41
可随时用于支付的银行存款	1,672,503,315.67	1,027,703,874.35
可随时用于支付的其他货币资金	328,071,291.79	1,169,423,973.54
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	2,000,862,008.25	2,197,551,313.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	29,155,733.75	系各类保证金
存货	488,948,310.01	抵押担保
固定资产	11,315,819.21	抵押担保
投资性房地产	166,996,006.21	抵押担保
合 计	696,415,869.18	

2. 政府补助

(1) 明细情况

项 目	金额	列报项目	说明
财政补贴款	820,000.00	其他收益	
2018 年财政贡献奖	789,900.00	其他收益	
工业经济转型发展奖励	500,000.00	其他收益	
开发扶持基金	370,000.00	其他收益	
2018 年度企业研发经费奖励	351,300.00	其他收益	
其他	100,384.51	其他收益	

小 计	2,931,584.51		
-----	--------------	--	--

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 2,931,584.51 元。

六、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
云南置业公司	昆明	昆明	房地产开发	89.00		设立
浙江置业公司	台州	台州	房地产开发	100.00		设立
宜春置业公司	宜春	宜春	房地产开发	51.00		设立
台州腾达汇公司	台州	台州	房地产开发		100.00	设立
腾达投资公司	上海	上海	投资管理	98.33	1.67	设立
钱江四桥公司	杭州	杭州	桥梁经营	75.00	25.00	设立

2. 纳入合并范围的结构化主体

对于公司投资的结构化主体, 公司通过评估其所持有结构化主体所产生的可变回报的最大风险敞口是否足够重大以致表明公司对结构化主体拥有控制权。若公司对投资的结构化主体拥有控制权, 则将结构化主体纳入合并财务报表的合并范围。

期末, 本公司的全资子公司宁波汇浩投资有限公司对认购的厦门信托-聚财 1 号证券投资集合资金信托计划、陕国投·正灝 71 号证券投资集合资金信托计划可实施控制, 故将其纳入公司合并财务报表。

3. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
云南置业公司	11.00%	-27,110,603.57		-61,227,321.01
宜春置业公司	49.00%	-6,373,890.84		-32,181,659.24

(2) 其他说明

云南置业公司和宜春置业公司的数据均为合并口径, 下同。

4. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
云南置业公司	913,317,697.15	354,211,617.27	1,267,529,314.42	1,824,141,323.54		1,824,141,323.54
宜春置业公司	909,030,187.71	513,347.51	909,543,535.22	975,220,390.82		975,220,390.82

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
云南置业公司	1,193,456,808.31	422,284,344.61	1,615,741,152.92	1,925,893,129.56		1,925,893,129.56
宜春置业公司	686,478,014.52	221,623.12	686,699,637.64	739,368,552.76		739,368,552.76

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
云南置业公司	81,845,259.68	-246,460,032.48	-246,460,032.48	60,292,692.87
宜春置业公司	15,714,081.76	-13,007,940.48	-13,007,940.48	35,753,923.11

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
云南置业公司	80,868,072.69	-67,725,542.12	-67,725,542.12	48,581,486.78
宜春置业公司	115,281,480.40	372,603.19	372,603.19	41,589,138.51

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	经营范围	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海磐石腾达投资管理有限公司	上海	上海	投资管理,资产管理,投资咨询,实业投资	50.00		权益法核算
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	投资管理,资产管理,投资咨询,实业投资	58.3333		权益法核算

上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	投资管理, 资产管理, 投资咨询, 实业投资	58.3333		权益法核算
东英腾华融资租赁(深圳)有限公司	深圳	深圳	融资租赁业务		30.00	权益法核算
台州银行股份有限公司	台州	台州	吸收公众存款, 发放短期、中期和长期贷款等		5.00	权益法核算

(2) 在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明

上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)和上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)的普通合伙人均为上海磐石腾达投资管理有限公司。合伙企业设投资决策委员会, 作为对外投资事务的最高决策机构。该委员会由四名委员组成, 单项项目的投资、退出及处置, 须经投资决策委员会三名以上委员一致意见方可执行。本公司委派一名委员并担任该委员会主席, 能够对两家合伙企业的事务产生重大影响, 故按照权益法对两家合伙企业进行核算。

2. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	上海磐石腾达投资管理有限公司	上海磐石腾达投资管理有限公司
流动资产	3,519,297.93	7,613,768.19
非流动资产	13,918,403.52	17,034,434.71
资产合计	17,437,701.45	24,648,202.90
流动负债	457,420.55	819,317.03
非流动负债		
负债合计	457,420.55	819,317.03
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	16,980,280.90	23,828,885.87
按持股比例计算的净资产份额	8,490,140.45	11,914,442.94
对合营企业权益投资的账面价值	8,490,140.45	10,914,442.94
营业收入	12,015,236.53	14,628,151.57
财务费用	-14,210.25	-7,271.45
所得税费用	2,450.00	1,233,372.38
净利润	-6,848,604.97	3,450,991.76

综合收益总额	-6,848,604.97	3,450,991.76
--------	---------------	--------------

3. 重要联营企业的主要财务信息

(1) 上海磐石腾达投资合伙企业（有限合伙）

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
流动资产	65,418,025.65	76,159,494.97
非流动资产	126,342,237.68	187,484,138.36
资产合计	191,760,263.33	263,643,633.33
流动负债	2,493,248.25	12,039,683.23
非流动负债		
负债合计	2,493,248.25	12,039,683.23
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	189,267,015.08	251,603,950.10
按持股比例计算的净资产份额	110,405,695.71	146,768,887.02
对联营企业权益投资的账面价值	110,415,593.07	146,768,584.11
营业收入		726,160.41
净利润	-28,322,539.36	15,391,803.85
其他综合收益		12,681,049.02
综合收益总额	-28,322,539.36	2,710,754.83

(2) 上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
流动资产	3,136,941.00	5,718,285.00
非流动资产	209,850,000.00	289,850,000.00
资产合计	212,986,941.00	295,568,285.00
流动负债	103,316.70	
非流动负债		
负债合计	103,316.70	
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	212,883,624.30	295,568,285.00
按持股比例计算的净资产份额	124,182,043.21	172,414,734.39

对联营企业权益投资的账面价值	124,182,398.21	172,414,980.64
营业收入		1,212,512.64
净利润	2,315,339.30	-4,427,770.38
综合收益总额	2,315,339.30	-4,427,770.38

(3) 东英腾华融资租赁(深圳)有限公司

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
流动资产	98,405,146.26	80,652,049.21
非流动资产	138,562,909.34	145,682,714.68
资产合计	236,968,055.60	226,334,763.89
流动负债	2,040,228.92	1,394,899.62
非流动负债	964,709.66	
负债合计	3,004,938.58	1,394,899.62
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	233,963,117.02	224,939,864.27
按持股比例计算的净资产份额	70,188,935.11	67,481,959.29
对联营企业权益投资的账面价值 [注]	64,188,935.11	61,481,959.29
营业收入	25,296,391.17	15,526,402.72
净利润	9,023,252.75	4,687,495.15
综合收益总额	9,023,252.75	4,687,495.15

[注]按持股比例计算的净资产份额和对合营及联营企业权益投资的账面价值存在差异，主要系联营企业的股东出资进度不一致。

(4) 台州银行股份有限公司

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
资产合计	222,960,215,893.08	189,351,385,148.40
负债合计	203,002,415,639.25	172,249,043,169.07
少数股东权益	1,166,911,187.10	1,543,392,787.51
其他权益工具投资	1,600,000,000.00	
归属于母公司所有者权益	18,790,889,066.73	15,558,949,191.82

按持股比例计算的净资产份额	859,544,453.34	777,947,459.59
对联营企业权益投资的账面价值	859,544,453.34	777,947,459.59
营业收入	9,744,973,002.29	9,373,323,146.47
净利润	4,217,807,674.50	4,765,413,976.72
综合收益总额	4,217,807,674.50	4,765,413,976.72

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准

与已发生信用减值的定义一致：1) 债务人发生重大财务困难；2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)4、五(一)6之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险按照客户进行管理。截至2019年12月31日，本公司应收账款的55.31%(2018年12月31日：78.78%)源于余额前五名客户，特定信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用发行融资券、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类如下：

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	545,709,496.87	556,414,370.26	556,414,370.26		
应付账款	1,575,034,461.02	1,575,034,461.02	1,575,034,461.02		
其他应付款	788,636,460.08	788,636,460.08	788,636,460.08		
一年内到期的非流动负债					
长期借款					
应付债券	302,465,800.00	323,954,841.10	21,365,800.00	302,589,041.10	
其他非流动负债	500,000,000.00	558,013,698.63	30,250,000.00	527,763,698.63	
小 计	3,711,846,217.97	3,802,053,831.09	2,971,701,091.36	830,352,739.73	

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	651,046,329.16	667,000,644.44	667,000,644.44		
应付账款	1,400,737,027.08	1,400,737,027.08	1,400,737,027.08		
其他应付款	927,293,032.09	927,293,032.09	927,293,032.09		
一年内到期的非流动负债	243,833,901.39	250,019,100.65	250,019,100.65		
长期借款	199,670,857.99	224,539,078.99	12,137,370.00	212,401,708.99	
应付债券	844,380,000.00	907,704,109.59	50,400,000.00	857,304,109.59	
其他非流动负债	1,600,000,000.00	1,679,146,666.67	1,679,146,666.67		
小 计	5,866,961,147.71	6,056,439,659.51	4,986,733,840.93	1,069,705,818.58	

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，

并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

2. 外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营,且主要活动以人民币计价。因此,本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产	418,256,381.00			418,256,381.00
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	418,256,381.00			418,256,381.00
权益工具投资	418,256,381.00			418,256,381.00
2. 其他权益工具投资			171,400,000.00	171,400,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	418,256,381.00		171,400,000.00	589,656,381.00

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据。

持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据:取自公开市场查询的期末收盘价。

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

因被投资企业浙江台州市沿海高速公路有限公司、平潭沔石恒达投资管理合伙企业(有限合伙)的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化,所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司最终控制方为叶林富家族,期末叶林富家族对公司的持股比例为 13.40%。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易。

4. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	其他关联方与本公司关系
叶林富	实际控制人
杨九如	董事、总经理
鑫都大酒店	同受本公司最终控制方控制

（二）关联交易情况

1. 关联方收取的会务费

本期鑫都大酒店为本公司提供会议场所及相关服务，向本公司收取会务费4,223,160.35元。

2. 关联方担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鑫都大酒店	本公司	70,000,000.00	2019/06/24	2020/06/23	否
鑫都大酒店		50,000,000.00	2019/11/22	2020/10/01	否
鑫都大酒店、叶林富		80,000,000.00	2019/11/04	2020/11/03	否
鑫都大酒店、杨九如		100,000,000.00	2019/03/15	2020/03/14	否
鑫都大酒店、杨九如		100,000,000.00	2019/03/20	2020/03/19	否

3. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,255.80 万元	1,029.38 万元

4. 其他关联方情况

截至2019年12月31日，本公司在台州银行股份有限公司存放的银行存款余额为119,202,169.39元。

（三）关联方应收应付款项

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付利息			
	鑫都大酒店[注]	39,186,400.00	39,186,400.00
小 计		39,186,400.00	39,186,400.00
其他应付款			
	鑫都大酒店	147,400,000.00	146,400,000.00
小 计		147,400,000.00	146,400,000.00

[注]：本期鑫都大酒店对公司的借款继续不再收取利息。

十二、承诺及或有事项

按照房地产企业经营惯例，本公司的子公司浙江置业公司、云南置业公司、宜春置业公司和宜田房产公司为各自所开发房地产的购房者申请银行按揭贷款提供担保，在购房者取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除公司担保责任。截至 2019 年 12 月 31 日，该等担保的金额共计 39,388.50 万元。

十三、资产负债表日后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称新冠疫情)于 2020 年 1 月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。公司主要生产经营地位于浙江省，受新冠疫情影响，公司春节后复工时间由原 2020 年 2 月初延迟至 2020 年 3 月中旬，对公司施工项目进展和一季度营业情况产生一定影响。本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

十四、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以产品分部为基础确定报告分部。分别对工程施工业务、房地产销售业务、道路桥梁经营权、内河沿海航运业务、股权投资业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

本公司以产品分部为基础确定报告分部，披露各分部的主营业务收入、主营业务成本、资产总额和负债总额。

1. 报告分部的财务信息

项 目	工程施工	房地产销售	道路桥梁经营权	股权投资
资产总额	8,696,826,829.72	3,846,643,005.88	474,388,126.18	1,963,979,666.71
负债总额	3,546,888,827.10	4,308,120,597.30	43,187,184.90	1,737,214,370.83
主营业务收入	4,507,562,529.65	83,050,440.78	72,360,943.43	
主营业务成本	4,022,622,907.62	96,163,287.99	38,250,000.00	

(续上表)

项目	其他	分部间抵销	合计
资产总额	26,725,096.26	-4,763,865,391.74	10,244,697,333.01
负债总额	2,221,916.67	-3,987,543,502.60	5,650,089,394.20
主营业务收入	33,890,989.46	-360,089,010.27	4,336,775,893.05
主营业务成本	33,772,751.79	-299,631,753.90	3,891,177,193.50

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 2005年11月26日，钱江四桥公司与杭州市城市建设资产经营有限公司(现已更名为杭州市城市建设投资集团有限公司)签约，作价76,500万元受让杭州市钱江四桥20年的经营权。杭州市城市建设投资集团有限公司在上述经营期内每年向钱江四桥公司支付补偿费7,960万元，补偿费将随银行利率和税率的变动作同方向调整。2005年12月3日，钱江四桥公司全额支付上述经营权转让款，记入无形资产，并按20年期限平均摊销。钱江四桥公司本期确认营运收入72,360,943.43元。

2. 为督促各项目管理部确保质量和施工进度，本公司根据为各项目垫付的资金和施工量等情况，向各项目管理部负责人收取一定的保证金。截至2019年12月31日，该项保证金余额为165,440,068.15元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1, 121, 102, 166. 90	100. 00	71, 759, 799. 20	6. 40	1, 049, 342, 367. 70
合 计	1, 121, 102, 166. 90	100. 00	71, 759, 799. 20	6. 40	1, 049, 342, 367. 70

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1, 372, 559, 791. 10	100. 00	85, 159, 692. 53	6. 20	1, 287, 400, 098. 57
合 计	1, 372, 559, 791. 10	100. 00	85, 159, 692. 53	6. 20	1, 287, 400, 098. 57

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	1,068,400,932.20	71,232,786.85	6.67
合并范围内关联方组合	52,701,234.70	527,012.35	1.00
小 计	1,121,102,166.90	71,759,799.20	6.40

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	738,489,829.97	36,924,491.50	5.00
1-2 年	314,567,526.50	31,456,752.65	10.00
2-3 年	4,343,448.81	651,517.32	15.00
3 年以上	11,000,126.92	2,200,025.38	20.00
小 计	1,068,400,932.20	71,232,786.85	6.67

(2) 账龄情况

账 龄	账面余额
-----	------

1 年以内	738,489,829.97
1-2 年	314,567,526.50
2-3 年	5,577,127.71
3 年以上	62,467,682.72
小 计	1,121,102,166.90

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	85,159,692.53	-13,399,893.33						71,759,799.20
小 计	85,159,692.53	-13,399,893.33						71,759,799.20

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江省台州市沿海高速公路有限公司	2,080,000.00	1 年以内	20.97	23,402,888.10
	232,988,881.00	1-2 年		
杭州市地铁集团有限公司	146,679,823.64	1 年以内	13.08	7,333,991.18
上海轨道交通十八号线发展有限公司	83,349,036.65	1 年以内	7.43	4,167,451.83
上海浦东工程建设管理公司	46,382,220.00	1 年以内	5.91	4,372,415.70
	18,568,270.00	1-2 年		
	1,040,722.00	2-3 年		
	201,847.00	3 年以上		
上海轨道交通十四号线发展有限公司	64,550,085.00	1 年以内	5.76	3,227,504.25
小计	595,840,885.29		53.15	42,504,251.06

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	20,811,568.71	0.65	20,811,568.71	100.00	
其中：其他应收款	20,811,568.71	0.65	20,811,568.71	100.00	
按组合计提坏账准备	3,192,943,969.20	99.35	98,211,470.41	3.08	3,094,732,498.79
其中：其他应收款	3,192,943,969.20	99.35	98,211,470.41	3.08	3,094,732,498.79
合计	3,213,755,537.91	100.00	119,023,039.12	3.70	3,094,732,498.79

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	6,385,402.03	0.18	6,385,402.03	100.00	
其中：其他应收款	6,385,402.03	0.18	6,385,402.03	100.00	
按组合计提坏账准备	3,527,252,989.66	99.82	110,603,763.20	3.14	3,416,649,226.46
其中：其他应收款	3,527,252,989.66	99.82	110,603,763.20	3.14	3,416,649,226.46
合计	3,533,638,391.69	100.00	116,989,165.23	3.31	3,416,649,226.46

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
王加建	13,486,166.68	13,486,166.68	100.00	预计收回风险较大
王加生	5,585,402.03	5,585,402.03	100.00	
杭州美达工程材料检测有限公司	940,000.00	940,000.00	100.00	
四川乐山菩提缘旅游开发公司	800,000.00	800,000.00	100.00	
小 计	20,811,568.71	20,811,568.71	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	161,553,899.32	17,717,806.84	10.97
其中：账龄 1 年以内	76,381,513.02	3,819,075.65	5.00

1-2 年	26,665,229.96	2,666,523.00	10.00
2-3 年	9,384,461.66	1,407,669.25	15.00
3 年以上	49,122,694.68	9,824,538.94	20.00
合并范围内关联方组合	3,031,390,069.88	80,493,663.57	2.66
其中：组合 1[注]	1,776,895,998.44	17,768,960.00	1.00
组合 2[注]	1,254,494,071.44	62,724,703.57	5.00
小计	3,192,943,969.20	98,211,470.41	3.08

[注]：组合 1 指本公司合并范围内房产置业公司其他应收款组合，组合 2 指本公司合并范围内其他公司其他应收款组合。

(2) 账龄情况

项目	期末账面余额
1 年以内	202,896,783.72
1-2 年	791,793,812.43
2-3 年	544,677,752.29
3 年以上	1,674,387,189.47
小计	3,213,755,537.91

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初数	92,229,801.57	2,372,425.62	22,386,938.04	116,989,165.23
期初数在本期				
--转入第二阶段	-1,350,761.50	1,350,761.50		
--转入第三阶段	-17,500.00	-469,223.08	486,723.08	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-9,502,885.70	-83,217.95	11,619,977.54	2,033,873.89

本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	81,358,654.37	3,170,746.09	34,493,638.66	119,023,039.12

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	1,479,990,000.00	1,545,303,333.33
往来款	1,307,421,981.34	1,435,264,088.18
拆借款利息	243,978,088.54	347,664,755.21
备用金	99,275,623.66	96,633,882.25
押金保证金	64,619,760.38	96,524,415.43
其他	18,470,083.99	12,247,917.29
合计	3,213,755,537.91	3,533,638,391.69

(9) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
云南腾达运通 置业有限公司	拆借款及利 息	33,686,666.67	1 年以内	50.13	16,110,266.50
		20,000,000.00	1-2 年		
		40,443,290.63	2-3 年		
		1,516,896,692.70	3 年以上		
上海腾达投资 有限公司	往来款	4,197,781.13	1 年以内	37.77	60,694,889.06
		715,400,000.00	1-2 年		
		494,300,000.00	2-3 年		
宜春市腾达置 业有限公司	拆借款及利 息	44,300,000.00	1 年以内	3.51	1,129,414.39
		68,641,438.54	3 年以上		
杭州钱江四桥 经营有限公司	往来款	20,000,000.00	1 年以内	1.26	2,028,654.12
		20,573,082.47	1-2 年		
宜春市汇鑫置	往来款	550,000.00	1 年以内	0.91	291,470.87

业有限公司		8,805,500.00	1-2 年		
		550,000.00	2-3 年		
		19,241,587.00	3 年以上		
小计		3,007,586,039.14		93.58	80,254,694.94

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	707,230,000.00		707,230,000.00	707,230,000.00		707,230,000.00
对联营、合营企业投资	243,088,131.73		243,088,131.73	330,098,007.69		330,098,007.69
合计	950,318,131.73		950,318,131.73	1,037,328,007.69		1,037,328,007.69

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
路泽太公路公司	87,300,000.00			87,300,000.00		
上海博佳贸易公司	13,000,000.00			13,000,000.00		
钱江四桥公司	114,750,000.00			114,750,000.00		
腾达建设集团合肥工程建设有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
腾达投资公司	295,000,000.00			295,000,000.00		
云南置业公司	121,500,000.00			121,500,000.00		
浙江置业公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
宜春置业公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
汇鑫置业公司	7,680,000.00			7,680,000.00		
小计	707,230,000.00			707,230,000.00		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整

合营企业					
上海磐石腾达投资管理有限公司	10,914,442.94	1,000,000.00		-3,424,302.49	
小计	10,914,442.94	1,000,000.00		-3,424,302.49	
联营企业					
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	146,768,584.11		20,416,550.00	-15,936,441.04	
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)	172,414,980.64		49,583,050.00	1,350,467.57	
小计	319,183,564.75		69,999,600.00	-14,585,973.47	
合计	330,098,007.69	1,000,000.00	69,999,600.00	-18,010,275.96	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
上海磐石腾达投资管理有限公司					8,490,140.45	
小计					8,490,140.45	
联营企业						
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)					110,415,593.07	
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)					124,182,398.21	
小计					234,597,991.28	
合计					243,088,131.73	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	4,507,562,529.65	4,022,622,907.62	3,274,894,822.95	2,883,102,924.12
其他业务收入	1,010,371.81	146,674.87	516,548.90	410,364.50
合计	4,508,572,901.46	4,022,769,582.49	3,275,411,371.85	2,883,513,288.62

2. 研发费用

项目	本期数	上年同期数
直接投入费用	146,516,152.26	115,136,703.41
职工薪酬	12,096,006.51	16,104,792.46
委托外部研发费用	13,925,409.47	6,818,969.99
折旧费与摊销费用	1,172,423.96	109,084.06
其他相关费用	242,655.87	2,407,278.10
合计	173,952,648.07	140,576,828.02

3. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-18,010,275.96	8,120,816.61
处置长期股权投资产生的投资收益		-7,228,872.00
合计	-18,010,275.96	891,944.61

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	227,555.92	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,931,584.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	629,082,138.71	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,104,409.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	45,141.35	
小计	627,182,010.88	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	34,660,760.17	
少数股东权益影响额(税后)	234,089,587.34	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	358,431,663.37	

(2) 重大非经常性损益项目说明

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.64	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.63	0.07	0.07

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
----	----	-----

归属于公司普通股股东的净利润		A	475,822,979.51
非经常性损益		B	358,431,663.37
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	117,391,316.14
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	4,291,287,143.62
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	31,978,056.64
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	6
其他	权益法下在被投资单位其他权益变动享有的份额	I1	-54,105,032.30
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	10
	提取专项储备新增的、归属于公司普通股股东的净资产	I2	3,334,758.66
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6
	其他权益工具投资处置收益	I3	1,055,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	6
	其他	I4	20,377.36
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	7
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	4,470,328,844.26
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	10.64
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	2.63

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	475,822,979.51
非经常性损益	B	358,431,663.37
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	117,391,316.14
期初股份总数	D	1,598,902,832
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	

发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,598,902,832
基本每股收益	$M=A/L$	0.30
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.07

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

腾达建设集团股份有限公司

二〇二〇年四月十七日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300005793421213 (1/3)

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



名称 天健会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙
执行事务合伙人 胡少先



成立日期 2011年07月18日
合伙期限 2011年07月18日至长期
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。(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)

登记机关

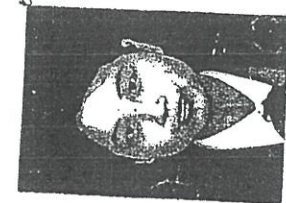


2020年08月13日

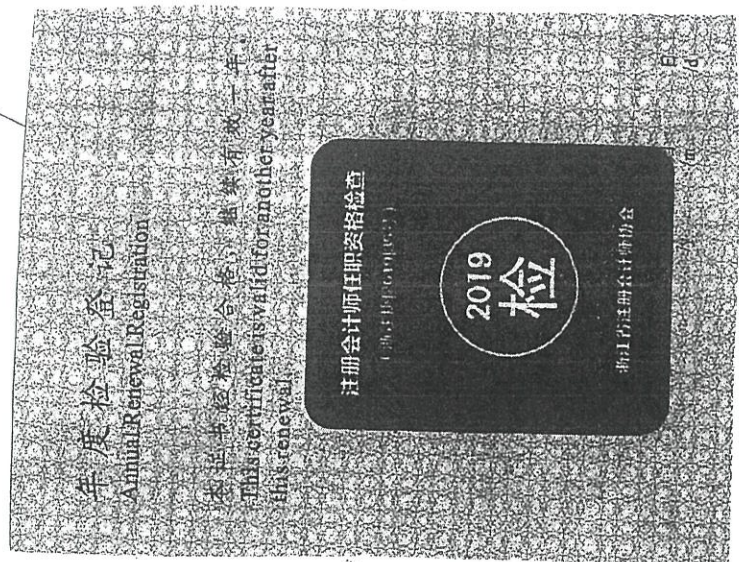
157 156



姓名 宋慧娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-12-14
Date of birth
工作单位 浙江天健会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 0 31 21428 7
ID card No.



证书编号: 330000011966
No. of Certificate
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2000年 11月 11日
Date of Issuance



900



姓名 季佳佳
 Full name 女
 Sex
 出生日期 1988-12-25
 Date of birth
 工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 320623198812257345
 Identity card No.

证书编号 3300000015236
 No. of Certificate
 批准注册协会 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期 2014 年 08 月 30 日
 Date of Issuance

