腾达建设集团股份有限公司

2020 年度审计报告

目　　录

一、审计报告…… 第 1—6 页

二、财务报表…… 第 7—14 页

（一）合并资产负债表…… 第 7 页

（二）母公司资产负债表…… 第 8 页

（三）合并利润表…… 第 9 页

（四）母公司利润表……第 10 页

（五）合并现金流量表……第 11 页

（六）母公司现金流量表……第 12 页

（七）合并所有者权益变动表……第 13 页

（八）母公司所有者权益变动表……第 14 页

三、财务报表附注…… 第 15—89 页

审 计 报 告

天健审〔2021〕2878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2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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2020年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2020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

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十三）及五（二）1。

腾达建设公司的营业收入主要来自于工程施工业务、房地产销售业务和让渡资产使用权业务。2020年度，腾达建设公司营业收入金额为人民币590,341.87万元，其中工程施工业务的营业收入占营业收入的88.28%。

由于营业收入是腾达建设公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认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) 检查工程承包合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法（包括判断履约义务是在某一时段内履行以及采用产出法确定履约进度）是否适当；

(3) 对工程承包合同的毛利率按年度等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 选取重要的工程承包合同，检查预计总成本所依据的成本预算、采购合同、分包合同等文件，评价管理层对预计总成本估计的合理性；

(5) 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、采购发票等；

(6) 对资产负债表日前后发生的工程成本实施截止测试，评价工程成本是否在恰当期间确认；

(7) 检查进度确认单、客户结算单等外部证据，并对工程项目实施现场检查，评价管理层确定的履约进度的合理性；

(8) 测试管理层对履约进度和按照履约进度确认收入的计算是否准确；

(9) 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）11、五（一）12、五（一）13、五（二）8及五（二）9。

2020 年度，腾达建设公司财务报表所示公允价值变动收益与投资收益项目总额为59,808.90万元，主要为与金融资产计量与处置相关的收益，其对腾达建设公司财务报表影响较大，因此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；

(4) 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；

(5) 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。

(三)存货跌价准备的确认

1.事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）、三（十四）、三（十八）、五（一）7、五（一）14、五（二）11。

截止2020年12月31日，腾达建设公司合并资产负债表中列示的存货账面余额为369,387.84万元，存货跌价准备为22,060.50万元。由于存货对财务报表整体的重要性，且存货可变现净值的确定，涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对存货跌价准备实施的审计程序包括：

(1) 了解、评价管理层与“存货减值测试”相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问这些存货项目的进度，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；

(3) 取得公司存货跌价准备计算表及依据的相关资料，执行存货减值测试，分析存货可变现净值的合理性，以及存货跌价准备计提是否充分；

(4) 对于开发产品，在抽样的基础上，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

四、其他信息

腾达建设公司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·杭州

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二一年四月十四日

合并资产负债表

2020年12月31日

会合01表

编制单位：腾达建设集团股份有限公司　　单位：人民币元

资　产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,925,555,475.30	2,030,017,742.00	短期借款	20	150,197,666.67	545,709,496.87
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	1,051,863,173.83	418,256,381.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	2,911,494.47		应付票据			
应收账款	4	314,596,649.95	1,005,319,721.70	应付账款	21	1,916,600,356.22	1,575,034,461.02
应收款项融资				预收款项	22	66,295,961.52	1,741,731,687.50
预付款项	5	26,518,430.31	40,554,414.54	合同负债	23	1,953,337,918.62	
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	204,816,319.15	227,366,916.85	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	24	91,410,324.42	104,975,051.89
存货	7	3,473,273,407.77	3,080,809,571.86	应交税费	25	48,186,368.25	77,982,274.50
合同资产	8	879,288,346.07		其他应付款	26	738,102,056.10	788,636,460.08
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	9	223,839,752.26	416,411,732.06	持有待售负债			
流动资产合计		8,102,663,049.11	7,218,736,480.01	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债	27	193,365,119.73	13,554,162.34
				流动负债合计		5,157,495,771.53	4,847,623,594.20
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券	28		302,465,800.00
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
非流动资产：				预计负债			
发放贷款和垫款				递延收益			
债权投资				递延所得税负债	19	97,786,429.13	
其他债权投资				其他非流动负债	29	500,000,000.00	500,000,000.00
长期应收款	10	444,318,134.51	720,327,012.71	非流动负债合计		597,786,429.13	802,465,800.00
长期股权投资	11	1,250,246,439.58	1,166,821,520.18	负债合计		5,755,282,200.66	5,650,089,394.20
其他权益工具投资	12	171,400,000.00	171,400,000.00	股东权益：			
其他非流动金融资产	13	16,666,983.34		股本	30	1,598,902,832.00	1,598,902,832.00
投资性房地产	14	389,261,866.30	406,110,025.67	其他权益工具			
固定资产	15	273,794,052.77	279,995,658.13	其中：优先股			
在建工程	16	25,506,548.68		永续债			
生产性生物资产				资本公积	31	2,252,542,785.40	2,252,542,785.40
油气资产				减：库存股			
使用权资产				其他综合收益	32	-448,069.81	
无形资产	17	189,101,552.05	226,352,144.03	专项储备	33	59,843,335.32	8,458,942.42
开发支出				盈余公积	34	188,899,935.75	159,194,317.29
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用	18	4,561,362.03	689,878.64	未分配利润	35	1,195,913,748.54	666,338,293.10
递延所得税资产	19	57,913,590.30	54,264,613.64	归属于母公司所有者权益合计		5,295,654,567.20	4,685,437,170.21
其他非流动资产				少数股东权益		-125,503,189.19	-90,829,231.40
非流动资产合计		2,822,770,529.56	3,025,960,853.00	所有者权益合计		5,170,151,378.01	4,594,607,938.81
资产总计		10,925,433,578.67	10,244,697,333.01	负债和所有者权益总计		10,925,433,578.67	10,244,697,333.01

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母 公 司 资 产 负 债 表

2020年12月31日

会企01表

编制单位：腾达建设集团股份有限公司　　单位：人民币元

资　产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,055,189,235.57	1,354,471,144.78	短期借款		150,197,666.67	545,709,496.87
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		2,911,494.47		应付票据			
应收账款	1	345,800,978.91	1,049,342,367.70	应付账款		1,515,620,920.75	1,386,651,176.04
应收款项融资				预收款项		698,412.76	477,687,721.05
预付款项		25,829,979.91	39,358,129.23	合同负债		429,323,247.01	
其他应收款	2	2,967,965,368.52	3,094,732,498.79	应付职工薪酬		84,218,663.37	100,044,323.12
存货		711,342,649.93	495,743,070.61	应交税费		12,211,467.02	52,013,344.43
合同资产		878,480,346.07		其他应付款		447,573,695.47	668,272,958.96
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		20,104,346.94	1,333,530.49	其他流动负债		56,253,276.29	13,180,873.64
流动资产合计		6,007,624,400.32	6,034,980,741.60	流动负债合计		2,696,097,349.34	3,243,559,894.11
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			302,465,800.00
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款		794,321,514.15	1,271,204,695.59	递延收益			
长期股权投资	3	872,121,006.04	950,318,131.73	递延所得税负债			
其他权益工具投资		146,400,000.00	146,400,000.00	其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计			302,465,800.00
投资性房地产		845,799.62		负债合计		2,696,097,349.34	3,546,025,694.11
固定资产		259,505,346.93	260,259,777.14	股东权益：			
在建工程		25,506,548.68		股本		1,598,902,832.00	1,598,902,832.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产		1,009,116.74		资本公积		2,655,725,094.62	2,655,725,094.62
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用		4,561,362.03	683,767.55	专项储备		59,843,335.32	8,458,942.42
递延所得税资产		35,476,882.95	32,979,716.11	盈余公积		188,899,935.75	159,194,317.29
其他非流动资产				未分配利润		947,903,430.43	728,519,949.28
非流动资产合计		2,139,747,577.14	2,661,846,088.12	所有者权益合计		5,451,274,628.12	5,150,801,135.61
资产总计		8,147,371,977.46	8,696,826,829.72	负债和所有者权益总计		8,147,371,977.46	8,696,826,829.72

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合 并 利 润 表

2020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		5,903,418,678.10	4,367,956,951.29
其中：营业收入	1	5,903,418,678.10	4,367,956,951.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,542,236,420.79	4,360,118,475.71
其中：营业成本	1	5,128,508,436.68	3,908,855,975.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	36,161,118.24	31,860,188.46
销售费用	3	36,063,836.27	18,956,557.40
管理费用	4	117,840,554.18	114,778,524.33
研发费用	5	214,763,150.62	173,952,648.07
财务费用	6	8,899,324.80	111,714,582.34
其中：利息费用		45,315,894.81	159,474,198.92
利息收入		36,809,443.04	48,533,034.98
加：其他收益	7	15,006,081.24	2,976,725.86
投资收益（损失以“-”号填列）	8	356,708,397.97	872,625,140.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		164,346,921.85	180,698,725.91
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	241,380,646.99	7,773,614.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	16,446,005.23	-8,711,003.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-253,660,473.06	-131,278,013.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	53,593.39	147,061.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		737,116,509.07	751,372,001.20
加：营业外收入	13	1,173,893.23	1,327,513.73
减：营业外支出	14	7,673,582.55	6,351,429.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		730,616,819.75	746,348,085.67
减：所得税费用	15	155,945,212.25	70,140,571.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		574,671,607.50	676,207,514.25
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		574,671,607.50	676,207,514.25
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）		607,248,158.86	475,822,979.51
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-32,576,551.36	200,384,534.74
六、其他综合收益的税后净额		-448,069.81	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-448,069.81	
（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		-448,069.81	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-448,069.81	
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.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		574,223,537.69	676,207,514.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		606,800,089.05	475,822,979.51
归属于少数股东的综合收益总额		-32,576,551.36	200,384,534.74
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.38	0.30
（二）稀释每股收益		0.38	0.30

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

母 公 司 利 润 表

2020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	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	5,435,195,418.84	4,508,572,901.46
减：营业成本	1	4,918,689,473.89	4,022,769,582.49
税金及附加		17,155,616.39	12,007,258.30
销售费用			
管理费用		97,355,483.16	84,299,980.82
研发费用	2	214,763,150.62	173,952,648.07
财务费用		-19,316,597.75	54,332,104.51
其中：利息费用		14,983,018.95	90,203,104.57
利息收入		34,560,522.70	36,527,368.67
加：其他收益		1,830,850.02	1,664,841.35
投资收益（损失以“-”号填列）	3	121,802,606.56	-18,010,275.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,693,193.05	-18,010,275.96
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）		12,483,285.19	1,519,468.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-29,131,064.08	-19,235,384.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）		53,593.39	-261,543.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		313,587,563.61	126,888,433.12
加：营业外收入		66,326.29	631,265.19
减：营业外支出		5,065,893.63	1,053,190.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		308,587,996.27	126,466,507.69
减：所得税费用		11,531,811.70	29,554,779.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		297,056,184.57	96,911,728.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		297,056,184.57	96,911,728.59
（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			
（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			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		297,056,184.57	96,911,728.59

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

合并现金流量表

2020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		6,668,686,795.68	6,196,877,078.45
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		23,033,616.34	
收到其他与经营活动有关的现金	1	263,133,955.48	395,297,098.88
经营活动现金流入小计		6,954,854,367.50	6,592,174,177.33
购买商品、接受劳务支付的现金		4,909,693,995.45	3,706,925,875.98
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		1,028,323,761.42	859,964,404.43
支付的各项税费		249,685,564.80	279,685,499.85
支付其他与经营活动有关的现金	2	312,782,468.77	253,941,167.35
经营活动现金流出小计		6,500,485,790.44	5,100,516,947.61
经营活动产生的现金流量净额		454,368,577.06	1,491,657,229.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		278,238,582.53	1,102,438,041.62
取得投资收益收到的现金		253,002,143.76	679,662,696.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,510,722.87	1,640,616.50
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	128,952,070.17	31,003,402.24
投资活动现金流入小计		662,703,519.33	1,814,744,756.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,184,524.88	48,972,526.03
投资支付的现金		414,343,716.69	661,262,057.72
质押贷款净增加额			
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			
投资活动现金流出小计		449,528,241.57	710,234,583.75
投资活动产生的现金流量净额		213,175,277.76	1,104,510,172.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		864,000,000.00	1,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4		500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		864,000,000.00	1,600,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,559,000,000.00	2,148,133,901.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		100,658,126.19	233,746,840.98
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	5	2,097,406.43	2,010,975,965.02
筹资活动现金流出小计		1,661,755,532.62	4,392,856,707.39
筹资活动产生的现金流量净额		-797,755,532.62	-2,792,856,707.39
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		-130,211,677.80	-196,689,305.05
加：期初现金及现金等价物余额		2,000,862,008.25	2,197,551,313.30
六、期末现金及现金等价物余额		1,870,650,330.45	2,000,862,008.25

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

母公司现金流量表

2020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	5,805,131,006.47	5,646,843,827.32
收到的税费返还	381,865.07	
收到其他与经营活动有关的现金	781,445,510.47	2,040,227,075.32
经营活动现金流入小计	6,586,958,382.01	7,687,070,902.64
购买商品、接受劳务支付的现金	4,521,090,614.17	3,456,093,716.59
支付给职工以及为职工支付的现金	1,008,897,548.73	848,587,128.18
支付的各项税费	130,593,538.18	129,911,364.39
支付其他与经营活动有关的现金	647,330,295.54	1,567,127,368.22
经营活动现金流出小计	6,307,911,996.62	6,001,719,577.38
经营活动产生的现金流量净额	279,046,385.39	1,685,351,325.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	19,833,265.00	69,999,600.00
取得投资收益收到的现金	340,667.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	175,557.12	36,909,520.44
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	571,512,777.69	31,003,402.24
投资活动现金流入小计	591,862,267.45	137,912,522.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,467,820.33	82,961,530.51
投资支付的现金		1,000,000.00
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	540,678,650.34	268,678,095.49
投资活动现金流出小计	576,146,470.67	352,639,626.00
投资活动产生的现金流量净额	15,715,796.78	-214,727,103.32
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	864,000,000.00	1,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	148,899,461.90	169,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,012,899,461.90	1,269,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,559,000,000.00	1,904,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,927,734.11	164,476,196.63
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,624,927,734.11	2,068,776,196.63
筹资活动产生的现金流量净额	-612,028,272.21	-799,776,196.63
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	-317,266,090.04	670,848,025.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,342,697,544.78	671,849,519.47
六、期末现金及现金等价物余额	1,025,431,454.74	1,342,697,544.78

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并所有者权益变动表

2020年度

会合04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										
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他											优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,598,902,832.00				2,252,542,785.40			8,458,942.42	159,194,317.29		666,338,293.10	-90,829,231.40	4,594,607,938.81	1,598,902,832.00				2,306,627,440.34		2,673,962.05	5,124,183.76	149,340,654.54		228,618,070.93	119,762,198.88	4,411,049,342.50
加：会计政策变更																				-2,673,962.05		162,489.89		2,511,472.16		
前期差错更正																										
同一控制下企业合并																										
其他																										
二、本年年初余额	1,598,902,832.00				2,252,542,785.40			8,458,942.42	159,194,317.29		666,338,293.10	-90,829,231.40	4,594,607,938.81	1,598,902,832.00				2,306,627,440.34			5,124,183.76	149,503,144.43		231,129,543.09	119,762,198.88	4,411,049,342.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-418,069.81	51,384,392.90	29,705,618.46		529,575,455.11	-34,673,957.79	575,513,439.20					-54,084,654.94			3,334,758.66	9,691,172.86		135,208,750.01	-210,591,430.28	183,558,596.31
（一）综合收益总额							-418,069.81				607,248,158.86	-32,576,551.36	574,223,537.69											175,822,979.51	200,384,534.74	676,207,514.25
（二）所有者投入和减少资本												-2,097,406.43	-2,097,406.43					20,377.36							-410,975,965.02	-410,955,587.66
1. 所有者投入的普通股																		20,377.36								20,377.36
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												-2,097,406.43	-2,097,406.43												-410,975,965.02	-410,975,965.02
（三）利润分配									29,705,618.46		-77,672,703.42		-47,967,084.96									9,691,172.86		-41,669,229.50		-31,978,056.64
1. 提取盈余公积									29,705,618.46		-29,705,618.46											9,691,172.86		-9,691,172.86		
2. 提取一般风险准备																										
3. 对股东的分配											-47,967,084.96		-47,967,084.96											-31,978,056.64		-31,978,056.64
4. 其他																										
（四）所有者权益内部结转																										
1. 资本公积转增股本																										
2. 盈余公积转增股本																										
3. 盈余公积弥补亏损																										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																										
5. 其他综合收益结转留存收益																										
6. 其他																										
（五）专项储备								51,384,392.90					51,384,392.90								3,334,758.66					3,334,758.66
1. 本期提取								81,957,300.49					81,957,300.49								26,052,960.93					26,052,960.93
2. 本期使用								30,572,907.59					30,572,907.59								22,718,202.27					22,718,202.27
（六）其他																		-54,105,032.30						1,055,000.00		-53,050,032.30
四、本期期末余额	1,598,902,832.00				2,252,542,785.40		-418,069.81	59,843,335.32	188,899,935.75		1,195,913,748.51	-125,503,189.19	5,170,151,378.01	1,598,902,832.00				2,252,542,785.40			8,458,942.42	159,194,317.29		666,338,293.10	-90,829,231.40	4,591,607,938.81

法定代表人：　　丰管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天津会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母公司所有者权益变动表

2020年度

会企04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									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,598,902,832.00				2,655,725,094.62			8,458,942.42	159,194,317.29	728,519,949.28	5,150,801,135.61	1,598,902,832.00				2,655,704,717.26		1,624,898.94	5,124,183.76	149,340,654.54	671,815,041.14	5,082,512,327.64
加：会计政策变更																		-1,624,898.94		162,489.89	1,462,409.05	
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	1,598,902,832.00				2,655,725,094.62			8,458,942.42	159,194,317.29	728,519,949.28	5,150,801,135.61	1,598,902,832.00				2,655,704,717.26			5,124,183.76	149,503,144.43	673,277,450.19	5,082,512,327.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								51,384,392.90	29,705,618.46	219,383,481.15	300,473,492.51					20,377.36			3,334,758.66	9,691,172.86	55,242,499.09	68,288,807.97
（一）综合收益总额										297,056,184.57	297,056,184.57										96,911,728.59	96,911,728.59
（二）所有者投入和减少资本																20,377.36						20,377.36
1. 所有者投入的普通股																20,377.36						20,377.36
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									29,705,618.46	-77,672,703.42	-47,967,084.96									9,691,172.86	-41,669,229.50	-31,978,056.64
1. 提取盈余公积									29,705,618.46	-29,705,618.46										9,691,172.86	-9,691,172.86	
2. 对股东的分配										-47,967,084.96	-47,967,084.96										-31,978,056.64	-31,978,056.64
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增股本																						
2. 盈余公积转增股本																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备								51,384,392.90			51,384,392.90								3,334,758.66			3,334,758.66
1. 本期提取								81,957,300.49			81,957,300.49								26,052,960.93			26,052,960.93
2. 本期使用								30,572,907.59			30,572,907.59								22,718,202.27			22,718,202.27
（六）其他																						
四、本期期末余额	1,598,902,832.00				2,655,725,094.62			59,843,335.32	188,899,935.75	947,903,430.43	5,451,274,628.12	1,598,902,832.00				2,655,725,094.62			8,458,942.42	159,194,317.29	728,519,949.28	5,150,801,135.61

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章

腾达建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 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 2021 年 4 月 14 日九届十四次董事会批准对外报出。

本公司将上海博佳贸易有限公司（以下简称博佳贸易公司）、上海腾达投资有限公司（以下简称腾达投资公司）、上海汇业海运有限公司（以下简称汇业海运公司）、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）、宁波梅山保税港区朗捷投资有限公司（以下简称梅山朗捷公司）、宁波汇浩投资有限公司（以下简称汇浩投资公司）、厦门信托-聚财 1 号证券投资集合资金信托计划（以下简称厦门信托）、宁波汇田投资管理有限公司（以下简称汇田投资公司）、平潭岩山腾达投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称平潭岩山公司）、台州市汇业投资有限公司（以下简称汇业投资公司）、宁波景恒投资管理有限公司（以下简称宁波景恒公司）、宁波朗捷汇浩投资合伙企业（有限合伙）（以下简称朗捷汇浩公司）、Tengda Global Limited、杭州钱江四桥经营有限公司（以下简称钱江四桥公司）、台州市路桥至泽国至太平一级公路路桥段项目投资有限公司（以下简称路泽太公司）、云南腾达运通置业有限公司（以下简称云南置业公司）、昆明腾达商业营运管理有限公司（以下简称昆明商业公

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

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）、宜春市宜田房地产开发有限公司（以下简称宜田房产公司）、宜春市汇鑫置业有限公司（以下简称汇鑫置业公司）此 21 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和房地产行业，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

1. 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《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的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《企业会计准则第 14 号——收入》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、合同资产、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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且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款项及合同资产，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、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，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及合同资产

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

合同资产——已完工未结算组合	款项性质	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）	5.00
1-2年	10.00
2-3年	15.00
3年以上	20.00

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. 除工程施工外，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。

3. 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）合同成本

1. 与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

2. 合同履约成本的具体核算方法

按照单个项目为核算对象，分别核算合同履约成本。平时，按单个项目归集所发生的实

际成本。期末，在按照产出法确认收入的同时，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比例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。

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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。

(十四) 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。

(十五) 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	2.38-19.80
通用设备	年限平均法	3-10	1或5	9.50-33.00

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	9.50-24.75
盾构设备	工作量法			

（十六）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。

（十七）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合理地摊销，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。

(十八) 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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

（二十三）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

本公司的收入主要包括工程合同收入、房地产销售收入、建筑材料销售收入及让渡资产使用权收入。依据该公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

(1) 工程合同收入

公司提供工程施工业务满足某一时段内履行履约义务的条件，属于在某一时段内履行的履约义务，按履约进度确认收入。公司按照已完成的工作量占合同预计总工作量的比例确认提供服务的履约进度。

(2) 房地产销售收入

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；以按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。

公司在客户取得商品房控制权时点，确认销售收入的实现。

（3）建筑材料销售收入

公司建筑材料销售业务属于在某一时点履行的履约义务，本期销售均为内销收入，收入在公司将产品运送至合同约定交货地点并由客户确认接受、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。

(4) 让渡资产使用权收入

公司让渡资产使用权属于在某一时段内履行的履约义务，按履约进度确认收入。履约进度按照累计让渡年限确认，以直线法将此让渡使用权取得的收入在合同期限内摊销。

(二十四) 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。

（二十五）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）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。

（三十）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. 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

项　目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
应收账款	1,005,319,721.70	-670,042,717.13	335,277,004.57
合同资产		670,042,717.13	670,042,717.13

预收款项	1,741,731,687.50	-1,729,174,043.34	12,557,644.16
合同负债		1,586,398,204.90	1,586,398,204.90
其他流动负债	13,554,162.34	142,775,838.44	156,330,000.78

2. 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》，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	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
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1]
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	实际缴纳的流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%[注2]

[注1]该税率为土地增值税预缴税率

[注2]本公司纳入合并范围的两家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。子公司梅山朗捷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收入准则调整后的 2020 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	634,990.86	287,400.79
银行存款	1,562,885,471.47	1,678,801,216.57
其他货币资金	362,035,012.97	350,929,124.64
合　计	1,925,555,475.30	2,030,017,742.00

（2）其他说明

截至 2020 年 12 月 31 日，银行存款中 18,184,180.83 元为使用受限资金，6,273,600.00 元系土地复垦保证金。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，2,000,000.00 元系保函保证金，25,147,364.02 元系个人住房抵押贷款保证金。上述款项合计 54,905,144.85 元均使用受限。

2. 交易性金融资产

项　目	期末数	期初数
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	1,051,863,173.83	418,256,381.00
其中：权益工具投资	1,051,863,173.83	418,256,381.00
合　计	1,051,863,173.83	418,256,381.00

3. 应收票据

（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	3,064,731.02	100.00	153,236.55	5.00	2,911,494.47
其中：商业承兑汇票	3,064,731.02	100.00	153,236.55	5.00	2,911,494.47
合　计	3,064,731.02	100.00	153,236.55	5.00	2,911,494.47

2）采用组合计提坏账准备的应收票据

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
商业承兑汇票组合	3,064,731.02	153,236.55	5.00
小　计	3,064,731.02	153,236.55	5.00

(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	
商业承兑汇票		153,236.55						153,236.55
小　计		153,236.55						153,236.55

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	335,605,053.61	100.00	21,008,403.66	6.26	314,596,649.95
合　计	335,605,053.61	100.00	21,008,403.66	6.26	314,596,649.95

(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(%)	
按组合计提坏账准备	359,529,928.81	100.00	24,252,924.24	6.75	335,277,004.57
合　计	359,529,928.81	100.00	24,252,924.24	6.75	335,277,004.57

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1之说明

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	267,755,422.38	13,387,771.12	5.00
1-2年	52,469,147.52	5,246,914.75	10.00
2-3年	14,047,579.00	2,107,136.85	15.00
3年以上	1,332,904.71	266,580.94	20.00
小　计	335,605,053.61	21,008,403.66	6.26

(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	24,252,924.24	-3,234,540.58				9,980.00		21,008,403.66
小　计	24,252,924.24	-3,234,540.58				9,980.00		21,008,403.66

(3) 应收账款金额前5名情况

期末余额前5名的应收账款合计数为240,157,617.59元，占应收账款期末余额合计数的比例为71.56%，相应计提的坏账准备合计数为12,007,880.88元。

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	19,471,674.38	73.42		19,471,674.38	24,759,762.30	61.05		24,759,762.30
1-2年	5,702,915.34	21.51		5,702,915.34	7,047,792.34	17.38		7,047,792.34
2-3年	649,980.00	2.45		649,980.00	580,408.10	1.43		580,408.10
3年以上	693,860.59	2.62		693,860.59	8,166,451.80	20.14		8,166,451.80
合　计	26,518,430.31	100.00		26,518,430.31	40,554,414.54	100.00		40,554,414.54

(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(%)
河北通华公路材料有限公司	6,186,238.00	23.33

中船重型装备有限公司	4,000,000.00	15.08
三川德青工程机械有限公司	2,787,610.62	10.51
杭州拓道装饰工程有限公司	1,500,000.00	5.66
上海彭政实业有限公司	946,566.00	3.57
小　计	15,420,414.62	58.15

6. 其他应收款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应收利息	165,001.32	12,500.10
其他应收款	204,651,317.83	227,354,416.75
合　计	204,816,319.15	227,366,916.85

(2) 应收利息

项　目	期末数	期初数
信托保障基金	165,001.32	12,500.10
小　计	165,001.32	12,500.10

(3) 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	8.26	20,811,568.71	100.00	
按组合计提坏账准备	231,061,564.24	91.74	26,410,246.41	11.43	204,651,317.83
小　计	251,873,132.95	100.00	47,221,815.12	18.75	204,651,317.83

(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	20,811,568.71	7.40	20,811,568.71	100.00	
按组合计提坏账准备	260,404,642.56	92.60	33,050,225.81	12.69	227,354,416.75
小　计	281,216,211.27	100.00	53,861,794.52	19.15	227,354,416.75

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	231,061,564.24	26,410,246.41	11.43
其中：1年以内	94,923,649.02	4,746,182.45	5.00
1-2年	42,156,901.81	4,215,690.18	10.00
2-3年	26,956,577.96	4,043,486.69	15.00
3年以上	67,024,435.45	13,404,887.09	20.00
小　计	231,061,564.24	26,410,246.41	11.43

2）账龄情况

账　龄	期末账面余额
1年以内	94,923,649.02
1-2年	42,156,901.81
2-3年	26,956,577.96
3年以上	87,836,004.16
小　计	251,873,132.95

3）坏账准备变动情况

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　计
	未来12个月	整个存续期预期信用	整个存续期预期信用	

	预期信用损失	损失(未发生信用减值)	损失(已发生信用减值)	
期初数	4,637,536.75	3,331,613.13	45,892,644.64	53,861,794.52
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-2,107,845.09	2,107,845.09		
--转入第三阶段		-2,695,657.80	2,695,657.80	
本期计提	2,216,490.79	1,471,889.76	-10,328,359.95	-6,639,979.40
期末数	4,746,182.45	4,215,690.18	38,259,942.49	47,221,815.12

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	83,898,475.80	71,426,990.72
往来款	2,323,916.00	25,000,000.00
投资诚意金	40,000,000.00	40,000,000.00
备用金	72,671,884.47	99,356,123.66
物业维修金	19,417,616.80	6,258,605.00
其他	33,561,239.88	39,174,491.89
小　计	251,873,132.95	281,216,211.27

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	15.88	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	1-2 年	11.40	3,580,641.74
		14,196,062.98	2-3 年		
台州市椒江区综合行政执法局维修金业主部分	维修基金	15,752,195.20	1 年以内	6.25	787,609.76
余小福	备用金	13,784,562.00	2-3 年	5.47	2,067,684.30
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	保证金押金	13,678,909.40	3 年以上	5.43	2,735,781.88
小　计		111,924,052.53		44.43	17,171,717.68

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	805,845,449.23		805,845,449.23	1,624,592,595.99		1,624,592,595.99
开发产品	2,176,690,332.49	220,605,023.88	1,956,085,308.61	1,038,389,606.73	77,915,701.47	960,473,905.26
合同履约成本	711,342,649.93		711,342,649.93	495,743,070.61		495,743,070.61
合　计	3,693,878,431.65	220,605,023.88	3,473,273,407.77	3,158,725,273.33	77,915,701.47	3,080,809,571.86

(2) 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	77,915,701.47	148,320,602.66		5,631,280.25		220,605,023.88
小　计	77,915,701.47	148,320,602.66		5,631,280.25		220,605,023.88

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

(3) 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135,623,253.75元。

(4) 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、二期及三期一标段已完工交付，三期二标段、三标段和四期预计于2021年底竣工验收	99,000	339,435,844.38	463,355,510.67
宜春锂电中心	2017年4月	预计于2021年底竣工验收	68,626	343,932,105.17	286,888,024.09
台州腾达中心	2016年5月	已完工交付	164,631	886,012,956.97	
宜春五叶街	未动工		未确定	55,211,689.47	55,601,914.47
小计				1,624,592,595.99	805,845,449.23

(5) 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	950,355,819.35	
台州汇鑫商务广场	2013 年 12 月	28,546,360.85	
宜春凤凰春晓一期	2015 年 4 月	34,821,810.74	
宜春凤凰春晓二期	2017 年 5 月	24,665,615.79	
宜春凤凰春晓三期	2020 年 12 月		61,956,925.96
台州腾达中心	2020 年 12 月		1,558,939,554.98
小　计		1,038,389,606.73	1,620,896,480.94

续上表

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	44,523,392.76	68,330,161.83		837,502,264.76
台州汇鑫商务广场	4,384,220.68			24,162,140.17
宜春凤凰春晓一期	1,353,778.70			33,468,032.04
宜春凤凰春晓二期	2,331,227.80			22,334,387.99
宜春凤凰春晓三期	15,367,749.41			46,589,176.55
台州腾达中心	346,305,224.00			1,212,634,330.98
小　计	414,265,593.35	68,330,161.83		2,176,690,332.49

(6) 合同履约成本

项　目	期初数	本期增加	本期结转	本期计提减值	期末数
工程施工成本	495,743,070.61	5,133,943,202.44	4,918,343,623.12		711,342,649.93
小　计	495,743,070.61	5,133,943,202.44	4,918,343,623.12		711,342,649.93

8. 合同资产

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

已完工未结算	956,164,267.41	76,875,921.34	879,288,346.07	717,787,574.39	47,744,857.26	670,042,717.13
合　计	956,164,267.41	76,875,921.34	879,288,346.07	717,787,574.39	47,744,857.26	670,042,717.13

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1 之说明

(2) 合同资产减值准备计提情况

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	转销或核销	其他	
按组合计提	47,744,857.26	29,131,064.08					76,875,921.34
小　计	47,744,857.26	29,131,064.08					76,875,921.34

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
已完工未结算	956,164,267.41	76,875,921.34	8.04
小　计	956,164,267.41	76,875,921.34	8.04

9. 其他流动资产

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
留抵扣进项税	125,120,421.60		125,120,421.60	72,619,437.45		72,619,437.45
预缴税金	98,719,330.66		98,719,330.66	93,702,505.73		93,702,505.73
国债逆回购资产				250,089,788.88		250,089,788.88
合　计	223,839,752.26		223,839,752.26	416,411,732.06		416,411,732.06

10. 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	48,505,564.00	3,121,829.49	45,383,734.51	231,505,564.00	9,846,551.29	221,659,012.71
台州湾大桥 PPP 项目	398,934,400.00		398,934,400.00	498,668,000.00		498,668,000.00

合　计	447,439,964.00	3,121,829.49	444,318,134.51	730,173,564.00	9,846,551.29	720,327,012.71

(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	9,846,551.29	-6,724,721.80						3,121,829.49
小　计	9,846,551.29	-6,724,721.80						3,121,829.49

(3) 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 1.83 亿元，剩余 4,850 万元预计 2021 年收回。

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 5.854 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 2020 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，收回借款 1 亿元，借款余额为 3.99 亿元，2020 年度收到利息 0.29 亿元（含税）。

11. 长期股权投资

(1) 分类情况

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	6,473,527.87		6,473,527.87	8,490,140.45		8,490,140.45
对联营企业投资	1,243,772,911.71		1,243,772,911.71	1,158,331,379.73		1,158,331,379.73
合　计	1,250,246,439.58		1,250,246,439.58	1,166,821,520.18		1,166,821,520.18

(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	8,490,140.45			-2,016,612.58	
小　计	8,490,140.45			-2,016,612.58	
联营企业					
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	110,415,593.07		-14,583,250.00	-6,251,799.90	
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)	124,182,398.21		-5,250,015.00	1,575,219.43	
东英腾华融资租赁（深圳）有限公司	64,188,935.11			-2,808,158.74	
台州银行股份有限公司	859,544,453.34			173,848,273.64	-448,069.81
小　计	1,158,331,379.73		-19,833,265.00	166,363,534.43	-448,069.81
合　计	1,166,821,520.18		-19,833,265.00	164,346,921.85	-448,069.81

（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					6,473,527.87	
小　计					6,473,527.87	
联营企业						
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)					89,580,543.17	
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)		-340,667.64			120,166,935.00	
东英腾华融资租赁（深圳）有限公司					61,380,776.37	
台州银行股份有限公司		-60,300,000.00			972,644,657.17	
小　计		-60,640,667.64			1,243,772,911.71	
合　计		-60,640,667.64			1,250,246,439.58	

12. 其他权益工具投资

项　目	期末数	期初数	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			
平潭沣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	171,400,000.00			

13. 其他非流动金融资产

项　目	期末数	期初数
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	16,666,983.34	
其中：权益工具投资	16,666,983.34	
合　计	16,666,983.34	

14. 投资性房地产

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		
期初数	487,587,450.19	487,587,450.19
本期增加金额	74,486,062.99	74,486,062.99
1）存货\固定资产转入	74,486,062.99	74,486,062.99
本期减少金额	875,811.49	875,811.49
1）处置	875,811.49	875,811.49
期末数	561,197,701.69	561,197,701.69
累计折旧和累计摊销		
期初数	45,741,534.55	45,741,534.55
本期增加金额	14,304,076.91	14,304,076.91
1）计提或摊销	12,972,616.43	12,972,616.43
2）其他转入[注]	1,331,460.48	1,331,460.48

本期减少金额	54,472.36	54,472.36
1）处置	54,472.36	54,472.36
期末数	59,991,139.10	59,991,139.10
减值准备		
期初数	35,735,889.97	35,735,889.97
本期增加金额	76,208,806.32	76,208,806.32
1）计提	76,208,806.32	76,208,806.32
本期减少金额		
期末数	111,944,696.29	111,944,696.29
账面价值		
期末账面价值	389,261,866.30	389,261,866.30
期初账面价值	406,110,025.67	406,110,025.67

15. 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	261,872,805.33	77,743,855.17	28,802,442.21	138,689,610.13	507,108,712.84
本期增加金额	289,143.12	16,519,096.52	163,164.50		16,971,404.14
1)购置		16,519,096.52	163,164.50		16,682,261.02
2)开发产品转入	289,143.12				289,143.12
本期减少金额	15,187,077.02				15,187,077.02
1)处置或报废	194,929.76				194,929.76
2)其他转出[注 1]	14,992,147.26				14,992,147.26
期末数	246,974,871.43	94,262,951.69	28,965,606.71	138,689,610.13	508,893,039.96
累计折旧					
期初数	28,286,495.58	44,647,151.87	15,489,797.13	119,454,225.65	207,877,670.23
本期增加金额	6,671,626.04	4,987,197.09	2,253,162.55		13,911,985.68
1)计提	6,671,626.04	4,987,197.09	2,253,162.55		13,911,985.68

本期减少金额	5,926,053.20				5,926,053.20
1)处置或报废	73,292.24				73,292.24
2)其他转出[注 2]	5,852,760.96				5,852,760.96
期末数	29,032,068.42	49,634,348.96	17,742,959.68	119,454,225.65	215,863,602.71
减值准备					
期初数				19,235,384.48	19,235,384.48
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数				19,235,384.48	19,235,384.48
账面价值					
期末账面价值	217,942,803.01	44,628,602.73	11,222,647.03		273,794,052.77
期初账面价值	233,586,309.75	33,096,703.30	13,312,645.08		279,995,658.13

[注 1]固定资产原值其他转出系重分类转出至投资性房地产 6,155,901.16 元，装修费重分类转出至长期待摊费用 8,836,246.10 元

[注 2]累计折旧其他转出系固定资产原值重分类至投资性房地产、长期待摊费用，对应折旧分别转出至投资性房地产-累计折旧和累计摊销 1,331,460.48 元以及长期待摊费用 4,521,300.48 元

(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	3,953,795.42	物业暂时使用，暂不办理权证
小　计	3,953,795.42	

16. 在建工程

(1) 明细情况

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
设备安装工程	25,506,548.68		25,506,548.68
合　计	25,506,548.68		25,506,548.68

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
设备安装工程			25,506,548.68			25,506,548.68
小　计			25,506,548.68			25,506,548.68

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
设备安装工程						
小　计						

17. 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	1,548,543.69	355,000.00	766,903,543.69
本期增加金额		1,061,946.90		1,061,946.90
1）购置		1,061,946.90		1,061,946.90
本期减少金额				
期末数	765,000,000.00	2,610,490.59	355,000.00	767,965,490.59
累计摊销				
期初数	538,687,500.00	1,508,899.66	355,000.00	540,551,399.66
本期增加金额	38,250,000.00	62,538.88		38,312,538.88
1）计提	38,250,000.00	62,538.88		38,312,538.88
本期减少金额				
期末数	576,937,500.00	1,571,438.54	355,000.00	578,863,938.54
账面价值				
期末账面价值	188,062,500.00	1,039,052.05		189,101,552.05
期初账面价值	226,312,500.00	39,644.03		226,352,144.03

18. 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	689,878.64	4,314,945.62	443,462.23		4,561,362.03
合　计	689,878.64	4,314,945.62	443,462.23		4,561,362.03

19. 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
资产减值准备	137,503,112.03	20,805,504.02	119,938,452.05	18,023,741.64
固定资产减值准备	19,235,384.48	2,885,307.67	19,235,384.48	2,885,307.67
未实现毛利	224,015,245.62	34,222,778.61	222,370,428.89	33,355,564.33
合　计	380,753,742.13	57,913,590.30	361,544,265.42	54,264,613.64

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资的结构化主体及合伙企业实现的可供分配的利润	391,145,716.53	97,786,429.13		
合　计	391,145,716.53	97,786,429.13		

(3) 未确认递延所得税资产明细

项　目	期末数	期初数
坏账准备	10,878,094.13	15,767,675.26
存货跌价准备	220,605,023.88	77,915,701.47
投资性房地产减值准备	111,944,696.29	35,735,889.97
可抵扣亏损	280,962,772.92	391,580,974.86
小　计	624,390,587.22	521,000,241.56

(4) 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
2020 年		95,843,559.66	

2021 年	47,913,783.13	48,532,244.22	
2022 年	100,628,306.73	100,163,007.88	
2023 年	85,756,002.01	94,059,431.98	
2024 年	37,272,929.81	52,982,731.12	
2025 年	9,391,751.24		
小　计	280,962,772.92	391,580,974.86	

20. 短期借款

项　目	期末数	期初数
抵押借款	50,064,163.53	145,181,496.87
保证借款	100,133,503.14	400,528,000.00
合　计	150,197,666.67	545,709,496.87

21. 应付账款

项　目	期末数	期初数
材料款	1,461,331,474.75	1,352,448,384.18
工程款	455,268,881.47	222,586,076.84
合　计	1,916,600,356.22	1,575,034,461.02

22. 预收款项

项　目	期末数	期初数[注]
租赁费	66,295,961.52	12,557,644.16
合　计	66,295,961.52	12,557,644.16

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1 之说明

23. 合同负债

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数[注]

工程款	427,876,805.01	437,604,870.01
房产预售款	1,524,554,671.61	1,148,267,816.05
其他	906,442.00	525,518.84
合　计	1,953,337,918.62	1,586,398,204.90

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1 之说明

(2) 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	2,745,288.58	10,238,913.42	2014 年 12 月	77.27
宜春凤凰春晓一期	2,311,283.81	1,918,722.67	2015 年 4 月	92.64
宜春凤凰春晓二期	5,119,588.57	6,081,325.69	2017 年 5 月	99.72
宜春凤凰春晓三期	195,789,137.61	173,556,795.41	三期一标段于 2020 年 12 月竣工，三期二标段和三标段尚未竣工	99.73
宜春凤凰春晓四期	558,896,209.12	62,119,401.06	尚未竣工	98.85
宜春锂电中心	203,416,318.97	118,744,065.14	尚未竣工	25.70
台州腾达中心	556,276,844.95	775,608,592.66	2020 年 12 月	38.86
小　计	1,524,554,671.61	1,148,267,816.05		

24. 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	104,975,051.89	1,008,740,142.28	1,022,361,577.34	91,353,616.83
离职后福利—设定提存计划		5,408,145.29	5,351,437.70	56,707.59
合　计	104,975,051.89	1,014,148,287.57	1,027,713,015.04	91,410,324.42

(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	97,161,365.51	1,003,266,368.67	1,013,219,853.28	87,207,880.90
职工福利费	5,012.00	4,182,055.12	4,187,067.12	

社会保险费		2,958,111.18	2,925,233.32	32,877.86
其中：医疗保险费		2,632,430.32	2,602,777.54	29,652.78
工伤保险费		106,067.66	105,619.73	447.93
生育保险费		219,613.20	216,836.05	2,777.15
住房公积金		1,775,767.58	1,775,767.58	
工会经费和职工教育经费	7,808,674.38	-3,442,160.27	253,656.04	4,112,858.07
小　计	104,975,051.89	1,008,740,142.28	1,022,361,577.34	91,353,616.83

(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		5,213,042.70	5,158,843.50	54,199.20
失业保险费		195,102.59	192,594.20	2,508.39
小　计		5,408,145.29	5,351,437.70	56,707.59

25. 应交税费

项　目	期末数	期初数
增值税	12,497,392.13	42,250,688.61
企业所得税	29,360,457.39	27,786,922.02
代扣代缴个人所得税	12,545.68	623,292.06
城市维护建设税	2,958,601.07	3,491,704.88
教育费附加	1,411,428.26	1,588,289.44
地方教育附加	814,229.29	987,827.86
其他	1,131,714.43	1,253,549.63
合　计	48,186,368.25	77,982,274.50

26. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付利息		43,583,916.22
其他应付款	738,102,056.10	745,052,543.86

合　计	738,102,056.10	788,636,460.08

(2) 应付利息

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

[注]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，本期列报至其他应付款

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
押金保证金	166,391,600.57	216,057,535.20
往来款	194,004,914.56	155,400,000.00
应付暂收款	85,250,746.26	72,703,407.63
股权转让款	84,564,700.00	84,564,700.00
代垫款项	30,432,167.86	575,093.43
待付拆迁成本	55,694,130.71	56,009,706.23
以租代售款和购房认售金		55,643,430.00
合作建房款	250,675.00	17,009,639.00
其他	121,513,121.14	87,089,032.37
小　计	738,102,056.10	745,052,543.86

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	188,586,400.00	往来款及利息，尚未偿还
宜春兴宜建设工程有限公司	84,564,700.00	股权转让事宜未完成
云南置业公司待付拆迁成本	55,694,130.71	相应承建的市政项目尚未结算
林如华	33,030,000.00	应付暂收款，尚未偿还
戴棋俊	17,803,993.97	应付暂收款，尚未偿还
小　计	379,679,224.68	

27. 其他流动负债

项　目	期末数	期初数[注]
政府补助	1,467,650.25	1,467,650.25
待转销项税	191,897,469.48	154,862,350.53
合　计	193,365,119.73	156,330,000.78

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1 之说明

28. 应付债券

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
公司债券		302,465,800.00
合　计		302,465,800.00

(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	100.00	2016/2/19	5 年	800,000,000.00	302,465,800.00

（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		7,012,200.00		309,478,000.00	

29. 其他非流动负债

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

30. 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	1,598,902,832.00						1,598,902,832.00

31. 资本公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,250,802,531.17			2,250,802,531.17
其他资本公积	1,740,254.23			1,740,254.23
合　计	2,252,542,785.40			2,252,542,785.40

32. 其他综合收益

项　目	期初数	本期发生额						期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益		-448,069.81				-448,069.81		-448,069.81
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		-448,069.81				-448,069.81		-448,069.81
其他综合收益合计		-448,069.81				-448,069.81		-448,069.81

33. 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	8,458,942.42	81,957,300.49	30,572,907.59	59,843,335.32
合　计	8,458,942.42	81,957,300.49	30,572,907.59	59,843,335.32

(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。

34. 盈余公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

法定盈余公积	159,194,317.29	29,705,618.46		188,899,935.75
合　计	159,194,317.29	29,705,618.46		188,899,935.75

(2)其他说明

本期增加系本公司按照本期净利润的10%计提法定盈余公积。

35. 未分配利润

项　目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	666,338,293.10	228,618,070.93
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		2,511,472.16
调整后期初未分配利润	666,338,293.10	231,129,543.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	607,248,158.86	475,822,979.51
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	29,705,618.46	9,691,172.86
提取任意盈余公积		31,978,056.64
应付普通股股利	47,967,084.96	
期末未分配利润	1,195,913,748.54	666,338,293.10

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	5,870,423,307.64	5,111,745,338.47	4,336,775,893.05	3,891,177,193.50
其他业务收入	32,995,370.46	16,763,098.21	31,181,058.24	17,678,781.61
合　计	5,903,418,678.10	5,128,508,436.68	4,367,956,951.29	3,908,855,975.11

(2) 收入按主要类别的分解信息

报告分部	工程施工	房地产销售	道路桥梁经营权	其他	小　计[注]
主要经营地区					
国内	5,211,490,982.42	586,643,951.33	72,610,285.53	572,815.54	5,871,318,034.82

小　计	5,211,490,982.42	586,643,951.33	72,610,285.53	572,815.54	5,871,318,034.82
主要产品类型					
工程施工收入	5,211,169,070.78				5,211,169,070.78
房地产销售收入		586,299,210.91			586,299,210.91
钱江四桥经营权收入			72,610,285.53		72,610,285.53
其他	321,911.64	344,740.42		572,815.54	1,239,467.60
小　计	5,211,490,982.42	586,643,951.33	72,610,285.53	572,815.54	5,871,318,034.82

[注]与营业收入差异 32,100,643.28 元系租赁收入

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 1,011,576,307.86 元。

2. 税金及附加

项　目	本期数	上年同期数
土地增值税	4,132,056.69	10,566,240.43
城市维护建设税	11,044,027.92	5,962,046.86
房产税	5,917,559.56	4,713,596.77
土地使用税	2,227,289.51	3,920,141.10
教育费附加	5,011,661.57	2,654,383.90
印花税	3,806,797.75	2,345,852.56
地方教育费附加	3,281,909.22	1,660,884.86
其他	739,816.02	37,041.98
合　计	36,161,118.24	31,860,188.46

3. 销售费用

项　目	本期数	上年同期数
营销宣传费	20,546,864.21	6,512,167.16
广告费	3,165,507.52	5,531,998.31
职工薪酬	7,080,896.87	4,738,587.46
装修费	3,373,572.43	
其　他	1,896,995.24	2,173,804.47

合　计	36,063,836.27	18,956,557.40

4. 管理费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	58,453,585.64	49,163,015.58
业务招待费	15,390,292.91	11,015,573.30
办公费	8,044,231.14	9,486,726.44
折旧费	10,671,356.17	9,420,819.25
车辆费用	2,320,462.25	3,002,740.61
差旅费	1,907,818.72	2,694,195.87
其　他	21,052,807.35	29,995,453.28
合　计	117,840,554.18	114,778,524.33

5. 研发费用

项　目	本期数	上年同期数
直接投入费用	175,440,453.34	146,516,152.26
职工薪酬	36,532,205.01	26,021,415.98
折旧费与摊销费用	176,092.54	1,172,423.96
其他相关费用	2,614,399.73	242,655.87
合　计	214,763,150.62	173,952,648.07

6. 财务费用

项　目	本期数	上年同期数
利息支出	45,315,894.81	159,474,198.92
减:利息收入	36,809,443.04	48,533,034.98
手续费	392,873.03	773,418.40
合　计	8,899,324.80	111,714,582.34

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
与收益相关的政府补助[注]	14,781,759.31	2,931,584.51	14,781,759.31
代扣个人所得税手续费返还	224,321.93	45,141.35	224,321.93
合　计	15,006,081.24	2,976,725.86	15,006,081.24

[注]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	164,346,921.85	180,698,725.91
金融工具持有期间的投资收益	4,015,245.66	-123,074.88
其中：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	4,015,245.66	-123,074.88
处置金融工具取得的投资收益	188,346,230.46	692,049,489.28
其中：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	188,346,230.46	692,049,489.28
合　计	356,708,397.97	872,625,140.31

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	241,380,646.99	7,773,614.84
其中：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产生的公允价值变动收益	241,380,646.99	7,773,614.84
合　计	241,380,646.99	7,773,614.84

10. 信用减值损失

项　目	本期数	上年同期数
坏账损失	16,446,005.23	-8,711,003.79
合　计	16,446,005.23	-8,711,003.79

11. 资产减值损失

项　目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-148,320,602.66	-76,306,738.99
合同资产减值损失	-29,131,064.08	
固定资产减值损失		-19,235,384.48
投资性房地产减值损失	-76,208,806.32	-35,735,889.97
合　计	-253,660,473.06	-131,278,013.44

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	53,593.39	147,061.84	53,593.39
合　计	53,593.39	147,061.84	53,593.39

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
无需支付款项	863,132.99		863,132.99
赔偿收入	100,250.00	681,847.73	100,250.00
非流动资产毁损报废利得	326.21	577,176.32	326.21
其他	210,184.03	68,489.68	210,184.03
合　计	1,173,893.23	1,327,513.73	1,173,893.23

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
税收滞纳金	4,123,854.33		4,123,854.33
赔偿支出	1,971,073.27	4,416,684.00	1,971,073.27
对外捐赠	1,485,740.00	785,000.00	1,485,740.00
非流动资产毁损报废损失		496,682.24	
其　他	92,914.95	653,063.02	92,914.95
合　计	7,673,582.55	6,351,429.26	7,673,582.55

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	61,807,759.78	54,610,157.57
递延所得税费用	94,137,452.47	15,530,413.85
合　计	155,945,212.25	70,140,571.42

(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	730,616,819.75	746,348,085.67
按母公司适用税率计算的所得税费用	109,592,522.98	111,952,212.85
子公司适用不同税率的影响	54,272,349.52	-54,265,441.53
调整以前期间所得税的影响	1,119,887.00	3,106,568.89
非应税收入的影响	-42,345,659.47	-46,975,509.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,516,550.26	1,087,861.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,259,077.02	-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	55,518,466.86	43,601,001.24
研发费用加计扣除影响	-18,469,827.88	-15,979,139.44
税率调整对递延所得税资产的影响		27,734,201.94
所得税费用	155,945,212.25	70,140,571.42

(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	69,926,382.56	128,035,519.85
收到往来款	30,918,514.56	38,188,362.42
收回备用金	45,623,088.85	34,812,058.18
房屋出租收入	32,100,643.28	34,180,248.27
收到退回的保函保证金	200,000.00	31,975,129.88

收到合作建房款		26,000,000.00
收到信托保障基金		18,689,824.78
收到购房定金	11,103,641.00	9,361,640.00
收到银行利息收入	9,244,848.55	6,857,311.09
收到代垫款项	32,592,167.12	5,559,638.58
收到政府补助	1,580,870.51	2,931,584.51
其　他	29,843,799.05	58,705,781.32
合　计	263,133,955.48	395,297,098.88

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	94,655,938.38	76,552,259.48
支付往来款	8,823,916.00	7,740,008.00
支付备用金	18,938,849.66	49,203,780.02
支付投标保证金、质量保证金等	132,063,802.27	40,033,426.05
资金受限	25,949,411.10	22,385,443.35
支付物业维修金	15,752,195.20	295,775.00
支付信托保障基金		10,000,000.00
退回代垫款项	2,735,092.69	
其　他	13,863,263.47	47,730,475.45
合　计	312,782,468.77	253,941,167.35

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的借款收回	99,733,600.00	
拆借给沿海开发投资公司收到的利息	29,218,470.17	31,003,402.24
合　计	128,952,070.17	31,003,402.24

4. 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
合　计		500,000,000.00

5. 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	2,097,406.43	410,975,965.02
合　计	2,097,406.43	2,010,975,965.02

6. 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	574,671,607.50	676,207,514.25
加：资产减值准备	237,214,467.83	139,989,017.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,884,602.11	24,802,835.42
无形资产摊销	38,312,538.88	38,258,899.66
长期待摊费用摊销	443,462.23	273,850.92
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)	-53,593.39	-147,061.84
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-326.21	-80,494.08
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-241,380,646.99	-7,773,614.84
财务费用(收益以“－”号填列)	17,751,300.32	117,471,025.03
投资损失(收益以“－”号填列)	-356,708,397.97	-872,625,140.31
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-3,648,976.66	15,530,413.85
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	97,786,429.13	
存货的减少(增加以“－”号填列)	-609,403,743.52	-351,471,289.76
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-56,924,212.22	654,314,041.92

经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	679,370,009.84	1,056,907,232.27
其他	50,054,056.18	
经营活动产生的现金流量净额	454,368,577.06	1,491,657,229.72
2）现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,870,650,330.45	2,000,862,008.25
减：现金的期初余额	2,000,862,008.25	2,197,551,313.30
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	-130,211,677.80	-196,689,305.05

(2) 现金和现金等价物的构成

项　目	期末数	期初数
1）现金	1,870,650,330.45	2,000,862,008.25
其中：库存现金	634,990.86	287,400.79
可随时用于支付的银行存款	1,538,427,690.64	1,672,503,315.67
可随时用于支付的其他货币资金	331,587,648.95	328,071,291.79
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	1,870,650,330.45	2,000,862,008.25
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		

(3) 现金流量表补充资料的说明

截至2020年12月31日，银行存款中18,184,180.83元为使用受限资金，6,273,600.00元系土地复垦保证金。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，2,000,000.00元系保函保证金，25,147,364.02元系个人住房抵押贷款保证金。上述款项合计54,905,144.85元均使用受限。

(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	54,905,144.85	系各类保证金及存款冻结
固定资产	6,054,773.77	抵押担保
合　计	60,959,918.62	

2. 政府补助

(1) 明细情况

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
税费返还	13,200,888.80	其他收益	
稳岗补助	562,465.01	其他收益	
开发扶持基金	449,000.00	其他收益	
其他	569,405.50	其他收益	
小　计	14,781,759.31		

(2) 本期计入当期损益的政府补助的金额为 14,781,759.31 元。

六、合并范围的变更

1. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
腾达建设集团合肥工程建设有限公司	注销	2020 年 11 月		863,132.99

2. 本公司的子公司汇浩投资公司控制的结构化主体陕国投·正灏 71 号证券投资集合资金信托计划到期清算，本期不再纳入合并范围。

七、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
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
汇浩投资公司	宁波	宁波	投资管理		100.00	设立
汇业投资公司	台州	台州	投资管理		100.00	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。

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%	-23,689,821.75		-84,917,142.75
宜春置业公司	49%	-8,904,941.24		-41,086,600.48

(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	666,513,245.82	328,841,827.74	995,355,073.56	1,767,329,098.55		1,767,329,098.55
宜春置业公司	1,332,380,965.30	446,794.27	1,332,827,759.57	1,416,677,964.63		1,416,677,964.63

(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	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

(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	68,424,695.26	-215,362,015.87	-215,362,015.87	11,587,636.11
宜春置业公司	24,490,060.49	-18,173,349.46	-18,173,349.46	365,080,480.67

(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	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

(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	业务性质	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	58.3335		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	518,693.46	3,519,297.93
非流动资产	12,579,496.48	13,918,403.52
资产合计	13,098,189.94	17,437,701.45
流动负债	151,134.20	457,420.55
非流动负债		
负债合计	151,134.20	457,420.55
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	12,947,055.74	16,980,280.90
按持股比例计算的净资产份额	6,473,527.87	8,490,140.45
对合营企业权益投资的账面价值	6,473,527.87	8,490,140.45
营业收入	7,505,051.78	12,015,236.53
财务费用	-2,979.77	-14,210.25
所得税费用		2,450.00
净利润	-4,033,225.16	-6,848,604.97
综合收益总额	-4,033,225.16	-6,848,604.97

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	62,937,086.54	65,418,025.65
非流动资产	93,012,787.71	126,342,237.68
资产合计	155,949,874.25	191,760,263.33
流动负债	2,374,453.07	2,493,248.25
非流动负债		

负债合计	2,374,453.07	2,493,248.25
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	153,575,421.18	189,267,015.08
按持股比例计算的净资产份额	89,585,611.16	110,405,695.71
对联营企业权益投资的账面价值	89,580,543.17	110,415,593.07
营业收入		
净利润	-8,264,144.80	-28,322,539.36
其他综合收益	-2,427,449.10	
综合收益总额	-10,691,593.90	-28,322,539.36

(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	2,160,000.00	3,136,941.00
非流动资产	203,850,000.00	209,850,000.00
资产合计	206,010,000.00	212,986,941.00
流动负债	10,000.00	103,316.70
非流动负债		
负债合计	10,000.00	103,316.70
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	206,000,000.00	212,883,624.30
按持股比例计算的净资产份额	120,166,598.00	124,182,043.21
对联营企业权益投资的账面价值	120,166,935.00	124,182,398.21
营业收入		
净利润	2,700,375.70	2,315,339.30
综合收益总额	2,700,375.70	2,315,339.30

(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	122,850,189.80	98,405,146.26
非流动资产	101,650,216.57	138,562,909.34

资产合计	224,500,406.37	236,968,055.60
流动负债	-693,378.98	2,040,228.92
非流动负债	591,197.47	964,709.66
负债合计	-102,181.51	3,004,938.58
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	224,602,587.88	233,963,117.02
按持股比例计算的净资产份额	67,380,776.36	70,188,935.11
对联营企业权益投资的账面价值[注]	61,380,776.37	64,188,935.11
营业收入	17,972,718.47	25,296,391.17
净利润	-9,360,529.14	9,023,252.75
综合收益总额	-9,360,529.14	9,023,252.75

[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	275,531,936,591.96	222,960,215,893.08
负债合计	253,139,444,750.94	203,002,415,639.25
少数股东权益	1,339,598,697.57	1,166,911,187.10
其他权益工具投资	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
归属于母公司所有者权益	19,452,893,143.45	18,790,889,066.73
按持股比例计算的净资产份额	972,644,657.17	859,544,453.34
对联营企业权益投资的账面价值	972,644,657.17	859,544,453.34
营业收入	10,099,143,127.45	9,744,973,002.29
净利润	3,829,471,596.73	4,217,807,674.50
综合收益总额	3,793,261,587.19	4,217,807,674.50

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)3、五(一)4、五（一）6、五（一）8及五（一）10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) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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/持续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。信用风险集中按照客户进行管理。截至2020年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的71.56%(2019年12月31日：55.31%)源于余额前五名客户。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）流动性风险

流动性风险，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。流动性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，本公司综合运用票据结算、银行借款、债券等多种融资手段，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

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	150,197,666.67	154,756,111.11	154,756,111.11		
应付账款	1,916,600,356.22	1,916,600,356.22	1,916,600,356.22		
其他应付款	738,102,056.10	738,102,056.10	738,102,056.10		

应付债券					
其他非流动负债	500,000,000.00	588,263,698.63	588,263,698.63		
小　计	3,304,900,078.99	3,397,722,222.06	3,397,722,222.06		

（续上表）

项　目	上年年末数				
	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		
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	

（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	1,051,863,173.83			1,051,863,173.83
(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	1,051,863,173.83			1,051,863,173.83
权益工具投资	1,051,863,173.83			1,051,863,173.83
2. 其他权益工具投资			171,400,000.00	171,400,000.00
3. 其他非流动金融资产			16,666,983.34	16,666,983.34
非持续以公允价值计量的负债总额	1,051,863,173.83		188,066,983.34	1,239,930,157.17

(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、平潭沣石恒达投资管理合伙企业(有限合伙)、平潭沣石恒合投资管理合伙企业(有限合伙)和平潭沣石恒齐投资管理合伙企业(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16.31%。

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。

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
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1,390,880.29元、餐费2,532,413.49元。

2. 关联担保情况

本公司作为被担保方

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	100,000,000.00	2020/12/22	2021/1/11	否
鑫都大酒店[注]	50,000,000.00	2020/12/23	2021/1/7	否

[注]上述借款均由鑫都大酒店提供保证担保，另5,000万元借款同时由公司所有的上城区星河商务大厦601-612室提供抵押担保

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	1,394.10万元	1,255.80万元

4. 其他关联方情况

截至2020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97,963,627.88元。

5. 关联方资金拆借

(1) 本期宜春置业公司向鑫都大酒店拆入借款1.6亿元，并于本期归还，上述拆借不计息。截止2020年12月31日，宜春置业公司应付鑫都大酒店拆借款1.46亿元。

(2) 公司本期向鑫都大酒店拆入借款200万元，上述借款不计息。截止2020年12月31日，公司应付鑫都大酒店拆借款300万元。

(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
其他应付款	鑫都大酒店[注]	188,586,400.00	186,586,400.00
小　计		188,586,400.00	186,586,400.00

[注]自2016年起与鑫都大酒店的借款不再计息，本期取得免息声明，仍不计息

十一、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 2020 年 12 月 31 日，该等担保的金额共计 59,962.61 万元。

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	经公司第九届董事会第十四次会议审议批准，拟以截至实施 2020 年度利润分配预案时股权登记日的总股本为基准，向全体股东每股派发现金红利 0.05 元（含税）。上述利润分配预案尚待 2020 年度股东大会审议批准。
经审议批准宣告发放的利润或股利	

十三、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、内河沿海船运业务、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。

2. 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	8,147,371,977.46	4,001,591,828.02	343,482,773.70	2,533,466,861.64
负债总额	2,696,097,349.34	4,560,358,078.75	85,312,858.44	1,824,910,205.17
主营业务收入	5,434,071,721.72	586,643,951.33	72,610,285.53	
主营业务成本	4,918,343,623.12	374,932,593.51	38,250,000.00	

（续上表）

项目	其他	分部间抵销	合　计
资产总额	22,086,642.62	-4,122,566,504.77	10,925,433,578.67
负债总额	5,845,625.17	-3,417,241,916.21	5,755,282,200.66
主营业务收入	29,761,286.06	-252,663,937.00	5,870,423,307.64
主营业务成本	29,680,927.17	-249,461,805.33	5,111,745,338.47

（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 72,610,285.53 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 2020 年 12 月 31 日，该项保证金余额为 130,136,337.74 元。

十四、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(%)	
按组合计提坏账准备	366,649,234.64	100.00	20,848,255.73	5.69	345,800,978.91
合　计	366,649,234.64	100.00	20,848,255.73	5.69	345,800,978.91

（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	404,324,592.51	100.00	24,216,941.94	5.99	380,107,650.57
合　计	404,324,592.51	100.00	24,216,941.94	5.99	380,107,650.57

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	327,947,999.94	20,461,243.38	6.24
合并范围内关联方组合	38,701,234.70	387,012.35	1.00
小　计	366,649,234.64	20,848,255.73	5.69

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	261,193,752.71	13,059,687.64	5.00
1-2年	52,469,147.52	5,246,914.75	10.00
2-3年	14,047,579.00	2,107,136.85	15.00
3年以上	237,520.71	47,504.14	20.00
小　计	327,947,999.94	20,461,243.38	6.24

(2) 账龄情况

账　龄	期末账面余额
1年以内	263,193,752.71
1-2年	52,469,147.52
2-3年	14,047,579.00
3年以上	36,938,755.41
合　计	366,649,234.64

(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	
按组合计提坏账准备	24,216,941.94	-3,368,686.21						20,848,255.73
小　计	24,216,941.94	-3,368,686.21						20,848,255.73

(4) 应收账款金额前5名情况

期末余额前5名的应收账款合计数为240,157,617.59元，占应收账款期末余额合计数

的比例为65.50%，相应计提的坏账准备合计数为12,007,880.88元。

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	0.67	20,811,568.71	100.00	
其中：其他应收款	20,811,568.71	0.67	20,811,568.71	100.00	
按组合计提坏账准备	3,063,633,725.20	99.33	95,668,356.68	3.12	2,967,965,368.52
其中：其他应收款	3,063,633,725.20	99.33	95,668,356.68	3.12	2,967,965,368.52
合　计	3,084,445,293.91	100.00	116,479,925.39	3.78	2,967,965,368.52

(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	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

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	141,537,906.11	14,480,940.53	10.23
其中：1年以内	57,998,473.15	2,899,923.66	5.00
1-2年	37,941,032.22	3,794,103.22	10.00
2-3年	26,655,329.96	3,998,299.49	15.00
3年以上	18,943,070.78	3,788,614.16	20.00
合并范围内关联方组合	2,922,095,819.09	81,187,416.15	2.78
其中：组合1[注]	1,622,934,370.00	16,229,343.70	1.00
组合2[注]	1,299,161,449.09	64,958,072.45	5.00
小　计	3,063,633,725.20	95,668,356.68	3.12

[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

账　龄	期末账面余额
1年以内	671,522,236.01
1-2年	82,375,480.02
2-3年	749,010,829.96
3年以上	1,581,536,747.92
合　计	3,084,445,293.91

(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	81,358,654.37	3,170,746.09	34,493,638.66	119,023,039.12
--转入第二阶段	-2,509,307.33	2,509,307.33		
--转入第三阶段		-37,963,588.00	37,963,588.00	
本期计提	-45,743,639.03	36,689,893.52	6,510,631.78	-2,543,113.73

期末数	33,105,708.01	4,406,358.94	78,967,858.44	116,479,925.39

(4) 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	1,576,027,188.10	1,479,990,000.00
往来款	1,346,068,630.99	1,307,421,981.34
拆借款利息		243,978,088.54
备用金	72,591,384.47	99,275,623.66
押金保证金	69,777,802.98	64,619,760.38
其他	19,980,287.37	18,470,083.99
合　计	3,084,445,293.91	3,213,755,537.91

(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
云南腾达运通置业有限公司	拆借款	33,686,666.67	1-2 年	1.09	3,368,666.67
	拆借款	20,000,000.00	2-3 年	0.65	3,000,000.00
	拆借款	1,522,340,521.43	3 年以上	49.36	304,468,104.29
上海腾达投资有限公司	往来款	113,121,552.49	1 年以内	3.67	5,656,077.62
	往来款	4,197,781.13	1-2 年	0.14	419,778.11
	往来款	693,200,000.00	2-3 年	22.47	103,980,000.00
宁波汇浩投资有限公司	往来款	407,000,000.00	1 年以内	13.20	20,350,000.00
杭州钱江四桥经营有限公司	往来款	81,642,115.47	1 年以内	2.65	4,082,105.77
宜春市汇鑫置业有限公司	往来款	940,000.00	1 年以内	0.03	47,000.00
	往来款	550,000.00	1-2 年	0.02	55,000.00
	往来款	8,805,500.00	2-3 年	0.29	1,320,825.00
	往来款	19,791,587.00	3 年以上	0.64	3,958,317.40
小　计		2,905,275,724.19		94.21	450,705,874.86

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	655,900,000.00		655,900,000.00	707,230,000.00		707,230,000.00
对联营、合营企业投资	216,221,006.04		216,221,006.04	243,088,131.73		243,088,131.73
合　计	872,121,006.04		872,121,006.04	950,318,131.73		950,318,131.73

(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		48,630,000.00	38,670,000.00		
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		51,330,000.00	655,900,000.00		

(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	8,490,140.45			-2,016,612.58	
小　计	8,490,140.45			-2,016,612.58	
联营企业					
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	110,415,593.07		-14,583,250.00	-6,251,799.90	
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合	124,182,398.21		-5,250,015.00	1,575,219.43	

伙)					
小　计	234,597,991.28		-19,833,265.00	-4,676,580.47	
合　计	243,088,131.73		-19,833,265.00	-6,693,193.05	

(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					6,473,527.87	
小　计					6,473,527.87	
联营企业						
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)					89,580,543.17	
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)		-340,667.64			120,166,935.00	
小　计		-340,667.64			209,747,478.17	
合　计		-340,667.64			216,221,006.04	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	5,434,071,721.72	4,918,343,623.12	4,507,562,529.65	4,022,622,907.62
其他业务收入	1,123,697.12	345,850.77	1,010,371.81	146,674.87
合　计	5,435,195,418.84	4,918,689,473.89	4,508,572,901.46	4,022,769,582.49

(2) 收入按主要类别的分解信息

报告分部	工程施工	小　计
主要经营地区		
国内	5,434,423,055.38	5,434,423,055.38
小　计	5,434,423,055.38	5,434,423,055.38

主要产品类型		
工程施工收入	5,434,071,721.72	5,434,071,721.72
其他	351,333.66	351,333.66
小　计	5,434,423,055.38	5,434,423,055.38

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 405,938,767.77 元。

2. 研发费用

项　目	本期数	上年同期数
直接投入费用	175,440,453.34	146,516,152.26
职工薪酬	36,532,205.01	26,021,415.98
折旧费与摊销费用	176,092.54	1,172,423.96
其他相关费用	2,614,399.73	242,655.87
合　计	214,763,150.62	173,952,648.07

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	-6,693,193.05	-18,010,275.96
成本法核算的长期股权投资收益	131,195,799.61	
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,700,000.00	
合　计	121,802,606.56	-18,010,275.96

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

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	53,919.60	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	13,200,888.80	
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	1,580,870.51	

受的政府补助除外）		
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	429,726,877.45	
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	-6,500,015.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	224,321.93	
小　计	438,286,862.76	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	97,540,444.11	
少数股东权益影响额(税后)	-374,354.69	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	341,120,773.34	

（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	12.18	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.34	0.17	0.17

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	607,248,158.86
非经常性损益		B	341,120,773.34
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	266,127,385.52
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	4,685,437,170.21
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		E	47,967,084.96
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	7
其他	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他权益中所享有的份额	G1	-448,069.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	6
	提取专项储备新增的、归属于公司普通股股东的净资产	G2	51,384,392.90
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	6
报告期月份数		I	12
加权平均净资产		J= D+A/2+E×F/I+G1×H1/I+G2×H2/I	4,986,548,611.63
加权平均净资产收益率		K=A/J	12.18
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		L=C/J	5.34

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	607,248,158.86
非经常性损益	B	341,120,773.34
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	266,127,385.52
期初股份总数	D	1,598,902,832.00

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	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	1,598,902,832.00
基本每股收益	M=A/L	0.38
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.17

(2) 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

二〇二一年四月十四日