

重庆市永川区惠通建设发展有限公司

2010 年财务报表审计报告

目 录

- 一、 审计报告
- 二、 附送财务报表
 - 1、 资产负债表
 - 2、 利润表
 - 3、 现金流量表
 - 4、 所有者权益变动表
 - 5、 财务报表附注

北京兴华会计师事务所有限责任公司

地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2201 室

传真：010- 8225 0697

电话：010- 8225 0676

邮编：100029

审 计 报 告

(2011)京会兴审字第4-466号

重庆市永川区惠通建设发展有限公司：

我们审计了后附的重庆市永川区惠通建设发展有限公司(以下简称：贵公司)的财务报表，包括2010年12月31日的资产负债表、2010年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及

北京兴华会计师事务所有限责任公司
地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层2201室

电话 (Tel): 010-82250676
传真 (Fax): 010-82250697

评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。



北京兴华会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一一年四月二十一日

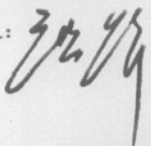
资产负债表

编制单位：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

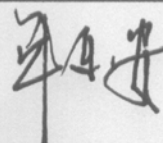
金额单位：人民币元

	附注	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	120,939,343.30	598,791,363.11
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	3,922,184.45	50,000,000.00
预付款项	七、3	69,818,228.06	21,522,604.95
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	79,233,371.01	209,680,818.77
存货	七、5	8,309,405,531.04	4,006,281,011.86
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,583,318,657.86	4,886,275,798.69
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	七、6	586,426,272.60	183,780,852.27
在建工程	七、7	1,074,491,749.89	605,852,798.48
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,660,918,022.49	789,633,650.75
资产总计		10,244,236,680.35	5,675,909,449.44

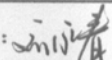
公司法定代表人：



公司主管财务机构负责人：



公司会计机构负责人：





资产负债表（续）

编制单位：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、8		30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、9	90,336,202.01	45,825,598.61
预收款项	七、10	131,084,626.26	64,937,238.96
应付职工薪酬	七、11		38,529.84
应交税费	七、12	126,412,112.57	55,348,463.95
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、13	23,231,323.41	151,275,591.91
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		371,064,264.25	347,425,423.27
非流动负债：			
长期借款	七、14	1,810,800,000.00	1,737,000,000.00
应付债券			
长期应付款	七、15	295,400,000.00	394,400,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,106,200,000.00	2,131,400,000.00
负债合计		2,477,264,264.25	2,478,825,423.27
股东权益：			
股本	七、16	70,000,000.00	70,000,000.00
资本公积	七、17	6,969,445,623.87	2,833,523,116.14
减：库存股			
盈余公积	七、18	75,003,700.02	31,607,111.80
未分配利润	七、19	652,523,092.21	261,953,798.23
归属于母公司股东权益合计		7,766,972,416.10	3,197,084,026.17
所有者权益合计		7,766,972,416.10	3,197,084,026.17
负债和所有者权益总计		10,244,236,680.35	5,675,909,449.44

公司法定代表人：

公司主管财务机构负责人：

公司会计机构负责人：



利润表

编制单位：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

项 目	附注	2010年	2009年
一、营业收入	七、20	901,184,538.13	185,041,077.52
减：营业成本	七、20	521,788,505.43	120,483,353.74
营业税金及附加	七、21	29,757,208.39	6,121,817.47
销售费用			
管理费用	七、22	16,845,585.34	17,799,800.26
财务费用	七、23	57,403,027.00	30,102,968.43
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		275,390,211.97	10,533,137.62
加：营业外收入	七、24	199,902,110.46	95,000,000.00
减：营业外支出	七、25	20,000.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		475,272,322.43	105,533,137.62
减：所得税费用	七、26	41,306,440.23	1,579,970.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		433,965,882.20	103,953,166.98
五、每股收益			
（一）基本每股收益		—	—
（二）稀释每股收益		—	—
五、其他综合收益		-	
六、综合收益总额		433,965,882.20	103,953,166.98

公司法定代表人：

公司主管财务机构负责人：

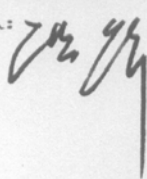
公司会计机构负责人：

现金流量表

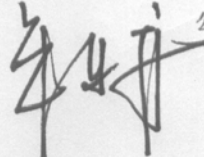
编制单位：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

项目	附注	2010年	2009年
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		992,019,425.13	117,258,435.78
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		342,000,653.32	242,392,908.10
现金流入小计		1,334,020,078.45	359,651,343.88
购买商品、接受劳务支付的现金		848,004,593.92	673,235,239.96
支付给职工以及为职工支付的现金		2,010,521.78	2,383,383.82
支付的各项税费			
支付的其他与经营活动有关的现金		263,029,585.73	195,024,941.29
现金流出小计		1,113,044,701.43	870,643,565.07
经营活动产生的现金流量净额		220,975,377.02	-510,992,221.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		470,536,390.49	410,094,890.12
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		470,536,390.49	410,094,890.12
投资活动产生的现金流量净额		-470,536,390.49	-410,094,890.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
借款所收到的现金		397,500,000.00	1,343,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			1,918,891.40
现金流入小计		397,500,000.00	1,344,918,891.40
偿还债务所支付的现金		482,700,000.00	185,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		143,091,006.34	90,916,865.72
其中：子公司支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		625,791,006.34	276,516,865.72
筹资活动产生的现金流量净额		-228,291,006.34	1,068,402,025.68
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		598,791,363.11	451,476,448.74
六、期末现金及现金等价物余额			
		120,939,343.30	598,791,363.11

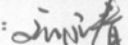
公司法定代表人：



公司主管财务机构负责人：



公司会计机构负责人：



所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项目	2010年							所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	70,000,000.00	2,833,523,116.14	-	-	31,607,111.80	-	261,953,798.23	3,197,084,026.17
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	70,000,000.00	2,833,523,116.14	-	-	31,607,111.80	-	261,953,798.23	3,197,084,026.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	4,135,922,507.73	-	-	43,396,588.22	-	390,569,293.98	4,569,888,389.93
（一）净利润							433,965,882.20	433,965,882.20
（二）其他综合收益								
综合收益小计								
（三）所有者投入和减少资本		4,135,922,507.73						4,135,922,507.73
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他		4,135,922,507.73						4,135,922,507.73
（四）专项储备提取和使用								
1.提取专项储备								
2.使用专项储备								
（五）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）的分配								
4.其他								
（六）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								
四、本年年末余额	70,000,000.00	6,969,445,623.87	-	-	75,003,700.02	-	652,523,092.21	7,766,972,416.10



公司法定代表人：张明

公司主管财务机构负责人：张明

公司会计机构负责人：张明



所有者权益变动表

编制单位：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	2009年							所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他
一、上年年末余额	70,000,000.00	1,666,060,037.48			21,211,795.10		168,395,947.95		1,915,667,780.53
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年年初余额	70,000,000.00	1,666,060,037.48			21,211,795.10		168,395,947.95		1,915,667,780.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,177,463,078.66			10,395,316.70		93,557,850.28		1,281,416,245.64
（一）净利润							103,953,166.98		103,953,166.98
（二）其他综合收益									
综合收益小计							103,953,166.98		103,953,166.98
（三）所有者投入和减少资本		1,177,463,078.66							1,177,463,078.66
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他		1,177,463,078.66							1,177,463,078.66
（四）专项储备提取和使用									
1.提取专项储备									
2.使用专项储备									
（五）利润分配									
1.提取盈余公积					10,395,316.70		-10,395,316.70		
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配									
4.其他									
（六）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									
四、本年年末余额	70,000,000.00	2,833,523,116.14			31,607,111.80		261,953,798.23		3,197,084,026.17

公司法定代表人：

张华

公司主管财务机构负责人：

张华

公司会计机构负责人：

张华

重庆市永川区惠通建设发展有限公司

2010年度财务报表附注

本财务报表附注是为了便于财务报表使用者理解重庆市永川区惠通建设发展有限公司（以下简称“惠通公司”、“本公司”或“公司”）财务报表的内容，而对财务报表的编制基础、编制依据、编制原则、编制方法及报表重要项目的解释和补充说明，是本公司财务报表的重要组成部分。

一、公司基本情况

重庆市永川区惠通建设发展有限公司（以下简称本公司或公司）系经重庆市永川区人民政府（原永川市人民政府）永府函〔2002〕38号文批准，由原永川市经济技术开发区管理委员会出资，于2002年9月11日在重庆市成立的国有独资有限责任公司。2008年9月25日，根据永国资[2008]108号文，将公司出资人变更为重庆市永川区国有资产管理局。企业法人营业执照注册号为500383000012461；法定代表人：洪军；注册资本：柒千万元整；实收资本：柒千万元整；注册地：永川区汇龙大道中段开发区办公楼。股东认缴注册资本额和出资比例为：

<u>投资方</u>	<u>认缴注册资本额（元）</u>	<u>出资比例</u>
重庆市永川区国有资产管理局	70,000,000.00	100.00%

治理结构：本公司设董事会，由7人组成，由出资人委派人员担任董事。董事会设董事长1名，为公司法定代表人。本公司设监事会，由10人组成，由出资人委派，监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。

组织结构：公司采取董事会领导下的总经理负责制。

所处行业：本公司属于基础设施及社会事业投资与管理公司。

经营范围：土地整治，基础设施管理（法律法规规定须取得专项许可的，在未取得专项许可之前，不得开展经营活动）；房地产开发（取得相关行政许可后方可经营）；销售建筑材料、五金、百货。

二、财务报表的编制基础

本公司按照企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定编制法定财务报表。

公司以持续经营为基础编制财务报表。

本公司财务报表、财务报告附注按照企业会计准则项目重新分类后列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合原企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果以及现金流量。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。本公司编制财务报表采用的货币为人民币。

3、现金等价物的确定标准

本公司现金等价物指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务及外币报表折算

（1）发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

（2）在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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，不改变其记账本

位币金额。

(3) 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或近似汇率）折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

5、短期投资

(1) 短期投资计价方法：

短期投资按取得时的初始投资成本计价。取得时的初始投资成本，按以下方法确定：

现金购入的短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的利息后确定为入账成本。

投资者投入的短期投资按投资各方确认的价值确定为入账成本。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的短期投资，或以应收债权换入的短期投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为入账成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的短期投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为短期投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为短期投资成本。

以非货币交易换入的短期投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为入账成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的短期投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为短期投资成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为短期投资成本。

(2) 短期投资计价及投资收益确认方法

短期投资的现金股利或利息, 在实际收到时, 冲减短期投资账面价值, 但已记入应收项目的现金股利或利息除外。在处置时, 按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

(3) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法

本公司期末短期投资按成本与市价孰低计价; 本公司短期投资按单项投资计算的市价低于按单项投资计算的的成本时, 则按其差额提取短期投资跌价准备。

6、应收款项坏账

(1) 坏账的确认标准

对确实无法收回的应收款项经批准后确认为坏账, 其确认标准如下:

- ① 因债务人破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍然不能收回的应收款项;
- ② 因债务人逾期未能履行偿债义务, 且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

(2) 坏账损失的核算方法

采用备抵法核算。坏账发生时, 冲销已提取的坏账准备。

(3) 坏账准备的确认标准

根据公司以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况, 以及其他相关信息合理估计坏账准备。除有确凿证据表明该项应收款项不能收回, 或收回的可能性不大外, 下列各种情况不能全额计提坏账准备:

- ① 当年发生的应收款项;
- ② 计划对应收款项进行重组;
- ③ 与关联方发生的应收款项;
- ④ 其他已逾期, 但无确凿证据证明不能收回的应收款项。

(4) 坏账准备的计提方法:

坏账准备按个别认定方法计提。

7、存货

(1) 存货分类

存货分类为本公司存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发产品、开发成本等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。对于不能替代使用的存货、为特定目的专门购入或制造的存货以及提供的劳务，采用个别计价法确定发出存货的成本。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

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

(3) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时根据实际情况采用五五摊销法摊销；领用包装物按一次摊销法摊销。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

8、长期投资

(1) 长期股权投资的计价及投资收益确认方法

① 长期股权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本，初始投资成本按以下原则确定：

现金购入的长期股权投资按实际支付的价款扣除已宣告但尚未领取的现金股利后确定为初始投资成本。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的长期股权投资的初始投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

• 以非货币性交易换入的长期股权投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的长期股权投资的初始投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值确定为初始投资成本。

② 长期股权投资的核算方法

本公司对其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20% 以下，或虽占 20% (含 20%) 以上但不具有重大影响的，按成本法核算。公司对其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20% (含 20%) 以上，或虽占被投资单位有表决权资本不足 20%，但有重大影响的采用权益法核算。

(2) 股权投资差额的摊销方法

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额，分别情况进行会计处理：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按合同投资期限的剩余年限 (或 10 年) 平均摊销计入各摊销期的损益；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按 10 年计入各摊销期的损益。自财政部《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答 (二)》 (财会[2003]10 号) 发布之后发生的初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，记入“资本公积—股权投资准备”科目。

(3) 长期债权投资的计价及收益确认方法

① 长期债权投资的计价方法

长期债权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。初始投资成本按以下原则确定：

现金购入的长期债权投资按实际支付的全部价款减去已到付息期但尚未领取的债权利息后确定为初始投资成本；

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入的长期债权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的长期债权投资的初始投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期债权投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的长期债权投资的初始投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

② 长期债权投资收益的确认方法

债券持有时，按期计提利息收入，确认为当期投资收益；

债券处置时，按取得的价款与其账面价值的差额，确认为处置当期的投资损益。

(4) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法：

长期债券投资实际成本与债券面值的差额作为债券溢价或折价，长期债券投资的溢价或折价，按直线法在债券存续期间内摊销，计入各期损益。

(5) 长期投资减值准备的确认标准及计提方法：

本公司期末长期投资按账面价值与可收回金额孰低计量，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因，导致其可收回金额低于账面价值，按单项投资可收回金额低于其账面价值的差额提取长期投资减值准备。

9、固定资产

(1) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按取得时的实际成本入账。

① 购置的不需要经过建造过程即可使用的固定资产，按实际支付的买价加上支付的运杂费、包装费、安装成本、专业人员服务费和交纳的有关税金等,作为入账价值。

② 自行建造的固定资产，按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为入账价值。

③ 投资者投资转入的固定资产，按投资各方确认的价值作为入账价值。

④ 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

⑤ 在原有固定资产的基础上进行改建、扩建的，按原固定资产账面价值，加上由于改建、扩建而使该资产达到预定可使用状态前发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入，作为入账价值。

⑥ 企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产，或以应收债权换入固定资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按下述规定确定受让的固定资产的入账价值：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为入账价值。支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为入账价值。

⑦ 以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按下述规定确定换入的固定资产的入账价值：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为入账价值。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为入账价值。

⑧ 接受捐赠的固定资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上表明的金额加上应支付的相关税费，作为入账价值。捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定其入账价值：同类或类似固定资产存在活跃市场的，按同类或类似资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为入账价值。同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该接受捐赠的固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值。受赠旧固定资产，按上述方法确认的价值，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。

⑨ 盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。

⑩ 经批准无偿调入的固定资产，按调出单位的账面价值加上发生的运输费、安装费等相关

费用，作为入账价值。

(3) 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、公用设施、运输设备、办公设备、专用设备。

(4) 固定资产折旧

①折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

<u>资产类别</u>	<u>预计使用年限</u>	<u>净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋、建筑物	30 年	3%	3.23%
公用设施	30 年	3%	3.23%
运输设备	8 年	3%	12.13%
办公设备	3 年	3%	32.33%
专用设备	5 年	3%	19.40%

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

(5) 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，

在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

(6) 融资租入固定资产

① 融资租入固定资产认定依据

本公司认定融资租赁依据见附注四、20。

② 融资租入的固定资产的计价方法

融资租入的固定资产的计价方法见附注四、20。

③ 融资租入固定资产的折旧方法

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(7) 固定资产减值准备确认标准和计提方法：

本公司期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值的，按照单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

10、在建工程

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。

(2) 在建工程结转固定资产的时点：在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。

(3) 在建工程减值准备的确认标准和计提方法：每年年度终了，对在建工程进行全面检查，

当存在下列一项或若干项情况时，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计提时按工程项目分别计提。

- ① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

11、无形资产

(1) 无形资产计价

无形资产按取得时的实际成本入账。

实际成本按以下原则确定：

- ① 购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本。
- ② 投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；但是公司为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，以该无形资产在投资方的账面价值作为实际成本。
- ③ 企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的无形资产的实际成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为实际成本。支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为实际成本。
- ④ 以非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的无形资产的实际成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为实际成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为实际成本。
- ⑤ 接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费，作为实际成本。捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定其实际成本：同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或类似资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费作为实际成本。同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按该接受捐赠的无形资产的预计未来现金流

量现值作为实际成本。

⑥ 自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用作为无形资产的实际成本。

(2) 无形资产摊销方法

无形资产自取得当月起按摊销年限分期平均摊销，计入损益。摊销年限按以下原则确定：

- ① 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限按不超过合同规定的收益年限；
- ② 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限按不超过法律规定有效年限；
- ③ 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，摊销年限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者；
- ④ 合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

(3) 无形资产减值准备确认标准和计提方法

本公司期末逐项检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可回收金额低于其账面价值的，按单项无形资产预计可收回金额低于账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

本公司期末如果预计某项无形资产已不能为公司带来未来经济利益的，将该项无形资产全部转入当期损益。

12、长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际支出入账。公司筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在公司开始生产经营当月一次计入损益。其他费用项目在其预计受益期内分期平均摊销。

13、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①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，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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；

在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

本公司所属房地产企业专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

14、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

15、收入

(1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠计量；

④相关经济利益很可能流入本公司；

⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(2) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

(3) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

A. 与交易相关的经济利益能够流入公司；

B. 收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

A. 利息收入金额，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。

B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

16、建造合同

(1) 本公司在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。本公司采用累计实

际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入本公司；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④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。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：①与合同相关的经济利益很可能流入本公司；②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(3) 确定合同完工进度的方法：

①累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。计算公式：合同完工进度=累计实际发生的合同成本÷合同预计总成本×100%

②已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例。计算公式：合同完工进度=已经完成的合同工作量÷合同预计总工作量×100%

③专业人员现场用科学的方法实际测定的完工进度。

17、政府补助

(1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

①公司能够满足政府补助所附条件；

②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

①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（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别

情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

18、非货币性资产交换

(1) 非货币性资产交换，以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。

①必须同时满足下列条件，才能予以确认、计量：

- A. 该项交换具有商业实质；
- B. 换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量。

②公允价值的选择：换入资产和换出资产公允价值均能够可靠计量的，以换出资产的公允价值作为确定换入资产成本的基础，但有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的除外。

③发生补价的处理：本公司在按照公允价值和应支付的相关税费作为换入资产成本的情况下，发生补价的，分别情况处理：支付补价的，换入资产成本与换出资产账面价值加支付的补价、应支付的相关税费之和的差额，计入当期损益；收到补价的，换入资产成本加收到的补价之和与换出资产账面价值加应支付的相关税费之和的差额，计入当期损益。

(2) 未同时满足上述条件的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

本公司在按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产成本的情况下，发生补价的，分别情况处理：支付补价的，以换出资产的账面价值，加上支付的补价和应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。收到补价的，以换出资产的账面价值，减去收到的补价并加上应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。

19、债务重组

(1) 债务重组定义及范围

债务重组，是指在债务人发生财务困难的情况下，债权人按照其与债务人达成的协议或者法

院的裁定作出让步的事项。

（2）债务人的会计处理

①以现金清偿债务的，债务人将重组债务的账面价值与实际支付现金之间的差额，计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，债务人将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，债务人将债权人放弃债权而享有股份的面值总额确认为股本（或者实收资本），股份的公允价值总额与股本（或者实收资本）之间的差额确认为资本公积。重组债务的账面价值与股份的公允价值总额之间的差额，计入当期损益。

②修改其他债务条件的，债务人将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值。重组债务的账面价值与重组后债务的入账价值之间的差额，计入当期损益。债务重组以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，债务人依次以支付的现金、转让的非现金资产公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，再按照修改其他债务条件的规定处理。

修改后的债务条款如涉及或有应付金额，且该或有应付金额符合或有事项中有关预计负债确认条件的，债务人将该或有应付金额确认为预计负债。重组债务的账面价值，与重组后债务的入账价值和预计负债金额之和的差额，计入当期损益。

（3）债权人的会计处理

①以现金清偿债务的，债权人将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额，计入当期损益。债权人已对债权计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，债权人对受让的非现金资产按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让的非现金资产的公允价值之间的差额，比照现金清偿债务的规定处理。将债务转为资本的，债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，比照现金清偿债务的规定处理。

②修改其他债务条件的，债权人将修改其他债务条件后的债权的公允价值作为重组后债权的账面价值，重组债权的账面余额与重组后债权的账面价值之间的差额，比照现金清偿债务的规定处理。债务重组采用以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，债权人依次以收到的现金、接受的非现金资产公允价值、债权人享有股份

的公允价值冲减重组债权的账面余额，再按照修改其他债务条件的规定处理。

修改后的债务条款中涉及或有应收金额的，债权人不确认或有应收金额，不得将其计入重组后债权的账面价值。

20、租赁

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

（2）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

（3）融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折

现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(4) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

21、所得税

本公司采用应付税款法核算企业所得税。

五、会计政策和会计估计变更以及会计差错更正

(一) 主要会计政策、会计估计变更情况

无。

(二) 会计政策、会计估计变更的影响

无。

六、税项

<u>主要税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>目前法定税率</u>
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%
营业税	应纳流转税额	3%，5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	15%

1、 增值税：应纳税额按应纳税销售额乘以 17%税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计缴；

2、 营业税：建筑安装收入适用 3%营业税税率；房地产销售收入、技术服务业务收入、房租收入适用 5%营业税税率。

3、 城市维护建设税：税率为 7%，按应纳流转税额计缴；

4、 教育费附加：税率为 3%，按应纳流转税额计缴。

5、 企业所得税：根据重庆市永川区国家税务局 2009 年 6 月 25 日下发的关于重庆市永川区惠通建设发展有限公司申请享受西部大开发企业所得税优惠政策的通知，本公司 2010 年按应纳税所得额的 15%计算缴纳。

七、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

1、货币资金

<u>项目</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>			<u>2009 年 12 月 31 日</u>		
	<u>外币金额</u>	<u>折算汇率</u>	<u>人民币金额</u>	<u>外币金额</u>	<u>折算汇率</u>	<u>人民币金额</u>
现金			1,638.67			2,805.03
银行存款			120,937,704.63			598,788,558.08
其他货币资金						
合计			<u>120,939,343.30</u>			<u>598,791,363.11</u>

2、应收账款

(1) 应收账款账龄列示

账龄

2010 年 12 月 31 日

	<u>金额</u>	<u>比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>净值</u>
1年以内(含1年)	3,922,184.45	100.00		3,922,184.45
1至2年(含2年)				
2至3年(含3年)				
3年以上				
合计	<u>3,922,184.45</u>	<u>100.00</u>		<u>3,922,184.45</u>

<u>账龄</u>	<u>2009年12月31日</u>			
	<u>金额</u>	<u>比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>净值</u>
1年以内(含1年)	50,000,000.00	100.00		50,000,000.00
1至2年(含2年)				
2至3年(含3年)				
3年以上				
合计	<u>50,000,000.00</u>	<u>100.00</u>		<u>50,000,000.00</u>

(2) 期末应收账款明细

<u>单位名称</u>	<u>应收账款金额</u>	<u>账龄</u>	<u>占应收账款总额的比例(%)</u>
永川区建设投资有限公司	3,922,184.45	1年以内	100.00
合计	<u>3,922,184.45</u>		<u>100.00</u>

(3) 期末应收账款中无持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 报告期内无实际冲销应收账款情况

(5) 报告期内度无实际核销的应收款项

3、预付款项

(1) 账龄分析

<u>账龄</u>	<u>2010年12月31日</u>		<u>2009年12月31日</u>	
	<u>金额</u>	<u>占总额比例(%)</u>	<u>金额</u>	<u>占总额比例(%)</u>
1年以内(含1年)	63,570,394.00	91.05	15,366,629.89	71.40
1至2年(含2年)	629,959.00	0.90	4,418,000.00	20.53
2至3年(含3年)	4,418,000.00	6.33	213,400.00	0.99
3年以上	1,199,875.06	1.72	1,524,575.06	7.08

合计	<u>69,818,228.06</u>	<u>100.00</u>	<u>21,522,604.95</u>	<u>100.00</u>
----	----------------------	---------------	----------------------	---------------

(2) 期末金额较大的预付款项

<u>债务人</u>	<u>金额</u>	<u>性质或内容</u>
重庆市永川区茶山竹海管理委员会	70,000,000.00	预付工程款
重庆一品建设集团有限公司	11,500,000.00	预付工程款
重庆欣耀建设工程有限公司	10,986,400.00	预付工程款
重庆国豪建设有限公司	10,879,600.00	预付工程款
重庆祥建建筑工程有限公司	10,154,000.00	预付工程款
合计	<u>113,520,000.00</u>	

(3) 期末预付款项中无持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 预付款项截止 2010 年 12 月 31 日无预付其他关联方的款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款账龄列示

<u>账龄</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>			
	<u>金额</u>	<u>比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>净值</u>
1 年以内（含 1 年）	5,024,784.18	5.97		5,024,784.18
1 至 2 年（含 2 年）	70,858,402.70	84.26		70,858,402.70
2 至 3 年（含 3 年）	3,125,601.00	3.72		3,125,601.00
3 年以上	5,091,682.36	6.05	4,867,099.23	224,583.13
合计	<u>84,100,470.24</u>	<u>100.00</u>	<u>4,867,099.23</u>	<u>79,233,371.01</u>

<u>账龄</u>	<u>2009 年 12 月 31 日</u>			
	<u>金额</u>	<u>比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>净值</u>
1 年以内（含 1 年）	206,320,554.99	96.17		206,320,554.99
1 至 2 年（含 2 年）	3,125,601.00	1.46		3,125,601.00
2 至 3 年（含 3 年）				
3 年以上	5,101,762.01	2.37	4,867,099.23	234,662.78
合计	<u>214,547,918.00</u>	<u>100.00</u>	<u>4,867,099.23</u>	<u>209,680,818.77</u>

(2) 其他应收款中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 期末其他应收款中欠款金额前五名

<u>债务人</u>	<u>其他应收款金额</u>	<u>账龄</u>	<u>占其他应收款总额比例 (%)</u>
重庆市永川区茶山竹海管理委员会	70,000,000.00	1-2 年	83.23
		1 年以内	
永川区华创新天地置业公司	6,584,106.00	3,584,106.00, 2-3 年 3,000,000.00	7.83
金泰娱乐城	2,040,173.07	3 年以上	2.43
李长远	1,826,926.16	3 年以上	2.17
永业制冷公司	1,000,000.00	3 年以上	1.19
合计	<u>81,451,205.23</u>		<u>96.85</u>

5、存货

<u>项目</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>			<u>2009 年 12 月 31 日</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>净额</u>	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>净额</u>
开发成本	1,313,385,620.63		1,313,385,620.63	1,206,605,434.47		1,206,605,434.47
开发产品	6,996,019,910.41		6,996,019,910.41	2,799,675,577.39		2,799,675,577.39
合计	<u>8,309,405,531.04</u>		<u>8,309,405,531.04</u>	<u>4,006,281,011.86</u>		<u>4,006,281,011.86</u>

(1) 期末用于债务抵押的土地使用权为 4,309,603.13 平方米，评估价值为 4,340,289,600.00 元。

(2) 存货未提取跌价准备。

6、固定资产

(1) 固定资产原值

<u>类别</u>	<u>2009 年 12 月 31 日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>
房屋及建筑物	186,698,951.24	59,041,347.13		245,740,298.37
运输设备	4,560,841.33		1,871,492.57	2,689,348.76
办公设备	706,339.00	334,826.00	70,895.00	970,270.00
专用设备	2,597,381.47	1,239,000.00		3,836,381.47
公用设施	1,340,542.00	352,278,566.86		353,619,108.86
合计	<u>195,904,055.04</u>	<u>412,893,739.99</u>	<u>1,942,387.57</u>	<u>606,855,407.46</u>

(2) 累计折旧

类别	<u>2009年12月31日</u>	本期增加	本期减少	<u>2010年12月31日</u>
房屋及建筑物	8,460,616.05	6,247,905.43		14,708,521.48
运输设备	1,232,303.37	313,197.09	532,626.17	1,012,874.29
办公设备	466,746.70	246,885.48	68,893.21	644,738.97
专用设备	1,552,087.16	477,810.17		2,029,897.33
公用设施	411,449.49	1,621,653.30		2,033,102.79
合计	<u>12,123,202.77</u>	<u>8,907,451.47</u>	<u>601,519.38</u>	<u>20,429,134.86</u>

(3) 固定资产账面价值

类别	<u>2009年12月31日</u>	本期增加	本期减少	<u>2010年12月31日</u>
房屋及建筑物	178,238,335.19			231,031,776.89
运输设备	3,328,537.96			1,676,474.47
办公设备	239,592.30			325,531.03
专用设备	1,045,294.31			1,806,484.14
公用设施	929,092.51			351,586,006.07
合计	<u>183,780,852.27</u>			<u>586,426,272.60</u>

(4) 截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 1,037,199.00 元。

(5) 期末用于债务抵押的房屋及建筑物建筑面积为 51,275.77 平方米，评估价值为 178,365,200.00 元。

(6) 报告期末固定资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

7、在建工程

工程项目	预 算 数	2009年12月31日		本期减少		2010年12月31日	资 占预 金 算比 来 例(%) 源
		2009年12月 31日	本期增加	转入固定资 产	其他减少		
东部拓展		32,547,506.45	12,139,983.5			44,687,489.95	
匝道口		75,356,125.01	65,419,943.40			140,776,068.41	
瓦子铺		475,002,446.02	52,709,300.00			527,711,746.02	
兴龙湖		3,468,406.85	181,378,134.64			184,846,541.49	
产业大厦		3,005,512.70	10,805,785.00			13,811,297.70	
安置房		16,144,401.45	43,560,221.87			59,704,623.32	
道路工程		328,400.00	99,681,583.00			100,009,983.00	
永川中学			2,944,000.00			2,944,000.00	
合 计		605,852,798.48	467,640,110.21			1,074,491,749.89	
减：在建工程减值准 备							
账面净值		<u>605,852,798.48</u>	<u>467,640,110.21</u>			<u>1,074,491,749.89</u>	

8、短期借款

类 别	2010年12月31日	2009年12月31日
信用借款		
抵押借款		30,000,000.00
保证借款		
质押借款		
合 计		<u>30,000,000.00</u>

9、应付账款

账龄	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1年以内(含1年)	72,215,228.70	79.94	36,706,067.13	80.10
1至2年(含2年)	3,663,986.43	4.06	2,654,400.00	5.79
2至3年(含3年)	7,632,709.40	8.45	1,080,000.00	2.36
3年以上	6,824,277.48	7.55	5,385,131.48	11.75
合 计	<u>90,336,202.01</u>	<u>100.00</u>	<u>45,825,598.61</u>	<u>100.00</u>

(1) 账龄超过 1 年的大额应付账款

<u>债权人</u>	<u>应付账款金额</u>	<u>账龄</u>	<u>未偿还的原因</u>
重庆金三维环境景观工程有限公司	5,529,873.40	2-3 年	工程未结算
重庆渝永建设(集团)有限公司	2,267,780.00	3 年以上	工程未结算
四川省泸州市花卉园林工程有限公司	2,000,000.00	1-2 年	工程未结算
永川市兴永建设发展有限公司	1,049,690.00	3 年以上	工程未结算
重庆市永川区征地事务所	1,000,000.00	1-2 年	工程未结算
合计	<u>11,847,343.40</u>		

(2) 期末余额中无应付持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

10、预收款项

<u>账龄</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>	<u>2009 年 12 月 31 日</u>
1 年以内	71,060,000.00	46,621,600.00
1 年以上	60,024,626.26	18,315,638.96
合计	<u>131,084,626.26</u>	<u>64,937,238.96</u>

(1) 账龄超过 1 年的大额预收账款

<u>债权人</u>	<u>金额</u>	<u>未结转的原因</u>
重庆市农业机械化学学校	45,621,600.00	预收购土地款
永川区中山路办事处	1,200,000.00	预收购土地款
重庆中科普传媒股份有限公司	1,000,000.00	预收购土地款
江苏五洋房产有限公司	1,000,000.00	预收购土地款
重庆巨宇实业(集团)有限公司	1,000,000.00	预收购土地款
合计	<u>49,821,600.00</u>	

(2) 期末余额中无预收持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(3) 期末余额中无预收关联方款项。

11、应付职工薪酬

<u>类别</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>		
	<u>2009 年 12 月 31 日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期支付</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	38,529.84	1,488,278.00	1,526,807.84
二、职工福利费		38,306.92	38,306.92
三、社会保险费		140,092.52	140,092.52
其中:1. 医疗保险费		13,040.00	13,040.00

2010年12月31日

类别	2009年12月31日	本期增加	本期支付
2. 基本养老保险费		110,812.52	110,812.52
3. 年金缴费			
4. 失业保险费		7,029.00	7,029.00
5. 工伤保险费		9,211.00	9,211.00
6. 生育保险费			
四、住房公积金		97,050.00	97,050.00
五、工会经费和职工教育经费		77,607.78	77,607.78
六、非货币性福利			
七、因解除劳动关系给予的补偿			
八、其他			
合计	<u>38,529.84</u>	<u>1,841,335.22</u>	<u>1,879,865.06</u>

12、应交税费

税种	2010年12月31日	2009年12月31日
企业所得税	71,501,623.51	30,195,183.28
增值税		
营业税	49,918,626.40	22,866,618.78
城市维护建设税	3,494,303.84	1,600,663.30
房产税		
个人所得税		
教育费及附加	1,497,558.82	685,998.59
应交文化事业建设费		
河道管理费		
印花税		
价调基金		
合计	<u>126,412,112.57</u>	<u>55,348,463.95</u>

13、其他应付款

账龄	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)

账龄	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1年以内(含1年)	21,786,292.6	93.78	147,424,349.10	97.45
1至2年(含2年)	464,788.00	2.00	50,000.00	0.03
2至3年(含3年)		-		
3年以上	980,242.81	4.22	3,801,242.81	2.52
合计	<u>23,231,323.4</u>	<u>100.00</u>	<u>151,275,591.91</u>	<u>100.00</u>

(1) 账龄超过1年的大额其他应付款

债权人	其他应付款金额	账龄	占其他应付款总额比例(%)
永川市中山路基金会	744,692.81	3年以上	3.20
重庆宏业建筑工程有限公司	221,778.00	1-2年	0.95
永川市中山路企管处	160,000.00	3年以上	0.69
重庆三明工程造价咨询有限公司	50,000.00	1-2年	0.22
重庆华西工程造价咨询有限公司	50,000.00	1-2年	0.22
合计	<u>1,226,470.81</u>		<u>5.28</u>

(2) 期末余额中无其他应付持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

14、长期借款

类别	币种	2010年12月31日	2009年12月31日
信用借款			
抵押借款		1,810,800,000.00	1,737,000,000.00
重庆商业银行永川支行	人民币	215,000,000.00	260,000,000.00
建行永川支行	人民币	65,300,000.00	214,000,000.00
交通银行重庆西郊路支行	人民币		30,000,000.00
农行永川支行	人民币	400,000,000.00	430,000,000.00
农发行永川支行	人民币	630,500,000.00	350,000,000.00
中行永川支行	人民币	130,000,000.00	150,000,000.00
三峡银行江北支行	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00
重庆农商行永川支行	人民币	200,000,000.00	133,000,000.00
浦发银行重庆分行	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
保证借款			

类别	币种	2010年12月31日	2009年12月31日
质押借款			
合计		<u>1,810,800,000.00</u>	<u>1,737,000,000.00</u>

15、长期应付款

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
永川建设投资有限公司（信用借款）	295,400,000.00	286,700,000.00
永川建设投资有限公司（抵押借款）		107,700,000.00
合计	<u>295,400,000.00</u>	<u>394,400,000.00</u>

16、股本（实收资本）

股东名称	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年12月31日
重庆永川区国有资产管理局	70,000,000.00			70,000,000.00
合计	<u>70,000,000.00</u>			<u>70,000,000.00</u>

17、资本公积

类别	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年12月31日
资本溢价				
其他资本公积	2,833,523,116.14	4,135,922,507.73		6,969,445,623.87
合计	<u>2,833,523,116.14</u>	<u>4,135,922,507.73</u>		<u>6,969,445,623.87</u>

18、盈余公积

类别	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年12月31日
法定盈余公积金	31,607,111.80	43,396,588.22		75,003,700.02
任意盈余公积金				
合计	<u>31,607,111.80</u>	<u>43,396,588.22</u>		<u>75,003,700.02</u>

19、未分配利润

<u>项目</u>	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
期初未分配利润	261,953,798.23	168,395,947.95
加: 期初未分配利润调整		
调整后期初未分配利润		
加: 本期净利润	433,965,882.20	103,953,166.98
减: 提取法定盈余公积	43,396,588.22	10,395,316.70
提取任意盈余公积金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>652,523,092.21</u>	<u>261,953,798.23</u>

20、营业收入及营业成本

(1) 主营业务收入和其他业务收入

<u>类别</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
主营业务收入	900,360,964.41	184,338,263.38
其他业务收入	823,573.72	702,814.14
合计	<u>901,184,538.13</u>	<u>185,041,077.52</u>

(2) 主营业务成本和其他业务成本

<u>类别</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
主营业务成本	521,788,505.43	120,483,353.74
其他业务成本		
合计	<u>521,788,505.43</u>	<u>120,483,353.74</u>

21、营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
营业税	27,052,007.62	5,565,288.61
城建税	1,893,640.54	389,570.20
教育费附加	811,560.23	166,958.66
合计	<u>29,757,208.39</u>	<u>6,121,817.47</u>

22、销售费用及管理费用

<u>费用名称</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
销售费用		

管理费用	16,845,585.34	17,799,800.26
------	---------------	---------------

23、财务费用

<u>项目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
利息支出	58,878,038.55	32,000,014.18
减：利息收入	1,498,702.26	1,918,891.40
承兑汇票贴息		
汇兑损失		
减：汇兑损益		
贷款担保费		
手续费	23,690.71	21,845.65
合计	<u>57,403,027.00</u>	<u>30,102,968.43</u>

24、营业外收入

<u>项目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
非流动资产处置利得	6,056.21	
政府补助	199,896,054.25	95,000,000.00
盘盈利得		
违约金、罚款收入		
其他		
合计	<u>199,902,110.46</u>	<u>95,000,000.00</u>

根据财政文件永财预(2008)46号,2008年、2009年财政补贴收入分别为95,000,000.00元、95,000,000.00元;根据财政文件永财预(2010)71号,2010年财政补贴收入为199,896,054.25元。

25、营业外支出

<u>项目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
非流动资产处置损失		
公益性捐赠支出		
非常损失		
盘盈损失		
赔偿及罚金支出	20,000.00	

其他

	合计	<u>20,000.00</u>
--	----	------------------

26、所得税费用

<u>项目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
当期所得税费用	41,306,440.23	1,579,970.64
合计	<u>41,306,440.23</u>	<u>1,579,970.64</u>

27、将净利润调节为经营活动现金流量

<u>项目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
净利润	433,965,882.20	103,953,166.98
加：资产减值准备		
固定资产折旧	8,264,002.51	6,758,453.70
生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	58,878,038.55	32,000,014.18
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-355,864,319.18	-527,788,503.94
经营性应收项目的减少	128,229,640.20	-241,641,674.24
经营性应付项目的增加	-52,497,867.26	115,726,322.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>220,975,377.02</u>	<u>-510,992,221.19</u>

八、关联方关系及其交易**(一) 关联方认定标准**

本公司对关联方关系的认定是以控制、共同控制或重大影响为前提条件的。

控制：是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

共同控制：是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响：是指对一个公司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。

本公司在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

（二）关联方情况简介

1、存在控制关系的关联方

公司名称	注册地	主营业务	与本企业 关系	经济性 质或类 型	法定代 表人	组织机构代 码
重庆市永川区国有资产管理局	重庆市永川区	财政资金管理及划拨	实际控制人			

2、主要股东对本公司的持股比例和表决权比例

股东	2009年12月31日		本期增加	本期减少	2010年12月31日	
	金额	百分比 (%)	金额	金额	金额	百分比 (%)
重庆市永川区国有资产管理局	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	100.00
总计	<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

单位名称	2009年12月31日		本期增加	本期减少	2010年12月31日	
	金额	百分比 (%)	金额	金额	金额	百分比 (%)
重庆市永川区国有资产管理局	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	100.00
总计	<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

（三）关联方交易

关联交易定价原则：市场价

1、 关联方之间无接受抵押、担保事项
无。

2、 关联采购及销售

无。

3、 接受担保

无。

4、 股权转让

无。

5、 关联方应收款项余额

无。

九、或有事项

截至报告日，本公司无需要披露的或有事项。

十、承诺事项

截至报告日，本公司无需要披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

根据重庆市永川区国有资产管理局《关于变更部分国有企业出资人的通知》文件要求，本公司出资人变更为重庆市永川区城市建设投资集团有限公司。

2011年4月，经重庆市永川区城市建设投资集团有限公司《关于同意重庆市永川区惠通建设发展有限公司增加注册资本金的批复》（永城投司[2011]20号）批准，本公司用资本公积23,000万元转增注册资本，重庆谛威会计师事务所有限公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（谛威会所验[2011]79号）。增资完成后，本公司注册资本变更为30,000万元。

2011年4月，根据重庆市永川区国有资产管理局《关于变更国有出资人的通知》（永国资[2011]20号）文件要求，本公司出资人由重庆市永川区城市建设投资集团有限公司变更为重庆市永川区国有资产管理局。

十二、 财务报表的批准报出

本公司财务报表已经公司董事会批准报出。

重庆市永川区惠通建设发展有限公司

2011年4月21日