

湘潭九华经济建设投资有限公司

2013年年度报告

重要提示

本公司确信本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏、并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、发行人概况

- 1、公司法定名称：湘潭九华经济建设投资有限公司
- 2、公司法定代表人：吴安国
- 3、公司注册地址：湘潭九华示范区宝马东路1号九华大厦
- 4、公司信息披露事务人：刘峰、刘杰斌

联系地址：湘潭九华示范区宝马东路1号九华大厦13楼

联系电话：0731—52379330

传真：0731—52379330

邮政编码：411202

- 5、公司指定信息披露：上海证券交易所网站

湘潭九华经济建设投资有限公司成立于2003年11月6日，注册资本人民币6亿元。公司隶属于湘潭九华经济区（2008年12月25日后亦称湘潭九华示范区、2011年9月25日后亦称湘潭经济技术开发区）管理委员会，属国有独资有限责任公司。公司主要从事基础设施的建设投资、九华示范区内土地开发与经营、项目策划、资产经营与管理工作。

二、已发行债券情况

（一）2010年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券

- 1、证券简称：10九华债（上交所）、10湘潭九华债（银行间）
- 2、证券代码：122857（上交所）、1080165（银行间）
- 3、债券存续期限：2010年12月16日至2016年12月15日
- 4、债券发行额度：人民币壹拾亿元整（人民币1,000,000,000元）
- 5、债券年利率和计息方式：本期债券为6年期固定利率债券，票面利率为6.93%，在本期债券存续期内固定不变。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.75%制定，Shibor基准利率为本期债券发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期上

海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称“Shibor”）的算术平均数，即3.18%（四舍五入保留两位小数）。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

6、债券还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第4、5、6年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

7、债券信用等级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，本公司主体长期信用等级为AA-。

8、债券上市时间：2010年12月24日（银行间）

2011年2月23日（上交所）

9、债券上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

10、债券担保：本公司以自有的五宗土地使用权进行抵押担保，地址均位于九华示范区内，土地用途为商服、居住，使用权类型为出让，使用权总面积1,113,335平方米。经湖南广联土地评估有限公司、湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司评估，五宗土地使用权的总价值为206,600.61万元。

11、跟踪评级情况：根据鹏元资信评估有限公司2013年9月28日出具的本期债券2013年跟踪信用评级报告，本期债券的跟踪评级结果维持为AA，公司主体长期信用等级维持为AA-，评级展望为稳定。

12、本期债券主承销商：海通证券股份有限公司。

截至2013年12月31日，本期债券的本金余额为人民币10亿元，债券信用等级为AA级。

（二）2012年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券

1、证券简称：12湘九华（上交所）、12湘潭九华债（银行间）

2、证券代码：122582（上交所）、1280257（银行间）

3、债券存续期限：2012年8月29日至2019年8月28日

4、债券发行额度：人民币玖亿元整（人民币900,000,000元）

5、债券年利率和计息方式：本期债券为固定利率债券，票面利率为7.43%，在本期债券存续期内固定不变。票面利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差2.99%确定，Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.44%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，基本利差所处区间已专报中国人民银行和国家发改委备案同意。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

6、债券还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后5年每年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

7、债券信用等级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，本公司主体长期信用等级为AA-。

8、债券上市时间：2012年9月5日（银行间）

2012年10月12日（上交所）

9、债券上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

10、债券担保：发行人以其合法拥有的4宗土地使用权（使用权面积合计为1,058,745平方米，评估总价值为247,291.30万元，约为发行总额的2.75倍）为本期债券提供抵押担保。

11、跟踪评级情况：根据鹏元资信评估有限公司2013年9月28日出具的本期债券2013年跟踪信用评级报告，本期债券的跟踪评级结果维持为AA，公司主体长期信用等级维持为AA-，评级展望为稳定。

12、本期债券主承销商：海通证券股份有限公司。

截至2013年12月31日，本期债券的本金余额为人民币9亿元，债券信用等级为AA级。

（三）2013年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券

1、证券简称：13湘九华（上交所）、13湘潭九华债（银行间）

2、证券代码：124378（上交所）、1380310（银行间）

3、债券存续期限：2013年10月15日至2020年10月14日

4、债券发行额度：人民币壹拾捌亿元整（人民币1,800,000,000元）

5、债券年利率和计息方式：本期债券为固定利率债券，票面年利率由Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为簿记建档日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；基本利差的区间为2.00%至3.00%，即簿记建档的区间为6.40%至7.40%。根据2013年10月14日簿记建档结果，经发行人与主承销商协商一致，并报国家有关主管部门备案，本期债券的最终发行票面利率为7.15%，基本利差为2.75%。

6、债券还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后5年每年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

7、债券信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，本公司主体长期信用等级为AA。

8、债券上市时间：2013年10月22日（银行间）

2013年11月20日（上交所）

9、债券上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

10、债券担保：本期债券无担保

11、跟踪评级情况：本期债券目前无跟踪评级。

12、本期债券主承销商：海通证券股份有限公司。

截至2013年12月31日，本期债券的本金余额为人民币18亿元，债券信用等级为AA级。

三、公司主要财务数据和财务指标

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2011年至2013年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华审字〔2014〕第43010015号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

发行人2011年至2013年度审计报告见附件。

本公司主要财务数据及财务指标

单位：人民币万元

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	4,134,018.66	3,578,176.70
负债合计	1,729,787.92	1,253,710.23
所有者权益合计	2,404,230.74	2,324,466.47
主营业务收入	367,207.73	363,708.43
净利润	80,105.82	71,917.11
流动比率（倍）	4.40	4.90
速动比率（倍）	0.39	0.26
资产负债率	41.84%	35.04%

四、已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况，并尽本公司所知，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

五、债券跟踪评级情况说明

根据鹏元资信评估有限公司2013年9月28日出具的2010年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券的2013年跟踪信用评级报告，10湘潭九华债的跟踪评级结果维持为AA，公司主体长期信用等级维持为AA-，评级展望为稳定。

根据鹏元资信评估有限公司2013年9月28日出具的2012年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券的2012年跟踪信用评级报告2013年跟踪信用评级报告，12湘潭九华债的跟踪评级结果维持为AA，公司主体长期信用等级维持为AA-，评级展望为稳定。

2013年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券尚无跟踪信用评级报告。

六、已发行债券变动情况

截至2013年12月31日，公司已发行在外的企业债券总额为人民币27亿元，即2010年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券10亿元、2012年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券9亿元和2013年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券18亿元，上述三期债券不存在变动情况。

七、涉及和可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

附件：湘潭九华经济建设投资有限公司2011年至2013年审计报告

湘潭九华经济建设投资有限公司



湘潭九华经济建设投资有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2014】第 43010015 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并所有者权益变动表	7
5、 资产负债表	9
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 所有者权益变动表	13
9、 财务报表附注	15

审计报告

瑞华审字【2014】第 43010015 号

湘潭九华经济建设投资有限公司：

我们审计了后附的湘潭九华经济建设投资有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度、2012 年度、2011 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了湘潭九华经济建设投资有限公司 2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度、2012 年度、2011 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：杨迪航

中国注册会计师：张海峰

二〇一四年三月二十八日

合并资产负债表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：				
货币资金	六、1	1,968,096,699.77	535,305,378.80	325,745,066.27
短期投资	六、2	370,000,000.00		
应收利息	六、3	10,796,360.14		
应收账款	六、4	250,371.00	-	
其他应收款	六、5	152,516,667.41	702,277,579.91	188,975,777.55
预付账款	六、7	173,690,905.96	84,617,013.96	30,581,911.00
应收补贴款				
存货	六、8	27,737,545,655.05	23,599,500,361.64	18,737,447,506.99
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产	六、9	1,083,333.33		
流动资产合计		30,413,979,992.66	24,921,700,334.31	19,282,750,261.81
长期投资：				
长期股权投资	六、10	130,034,700.00	90,852,422.85	74,968,793.81
长期债权投资				
长期投资合计		130,034,700.00	90,852,422.85	74,968,793.81
其中：股权投资差额		-	16,387,722.85	19,509,193.81
合并价差				
固定资产：				
固定资产原值	六、11	850,215,626.95	346,892,141.30	344,042,884.93
减：累计折旧		65,711,558.76	43,916,105.21	31,877,871.47
固定资产净值		784,504,068.19	302,976,036.09	312,165,013.46
减：固定资产减值准备				
固定资产净额		784,504,068.19	302,976,036.09	312,165,013.46
在建工程	六、12	570,522,319.38	856,582,185.45	499,035,405.63
固定资产清理				
固定资产合计		1,355,026,387.57	1,159,558,221.54	811,200,419.09
无形资产及其他资产：				
无形资产	六、13	9,433,997,793.92	9,609,655,980.78	25,959,032.66
长期待摊费用		-	-	
其他长期资产	六、14	7,147,710.00		
长期应收款				
无形资产及其他资产合计		9,441,145,503.92	9,609,655,980.78	25,959,032.66
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计		41,340,186,584.15	35,781,766,959.48	20,194,878,507.37

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表(续)

编制单位:湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动负债:				
短期借款	六、15	765,500,000.00	40,000,000.00	
应付票据	六、16	100,000,000.00	175,000,000.00	
应付账款	六、17	244,564,891.01	169,355,236.80	78,460,151.36
预收账款	六、18	588,070.07	9,515,115.01	49,417,236.01
应付工资		1,000.00	-	
应付福利费		-	-	
应付股利		-	-	
应交税金	六、20	312,512,900.55	245,324,009.47	111,107,725.43
其他应付款	六、21	2,502,440.52	3,148,285.72	1,544,413.22
其他应付款	六、22	2,987,601,232.37	4,213,953,470.88	3,231,726,802.37
应付利息	六、19	109,741,098.93	144,599,148.01	19,806,511.83
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期负债	六、23	2,382,080,000.00	90,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		6,905,091,633.45	5,090,895,265.89	3,692,062,840.22
长期负债:				
长期借款	六、24	6,992,787,600.00	5,546,207,000.00	2,645,446,400.00
应付债券	六、25	3,400,000,000.00	1,900,000,000.00	1,000,000,000.00
长期应付款			-	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计		10,392,787,600.00	7,446,207,000.00	3,645,446,400.00
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计		17,297,879,233.45	12,537,102,265.89	7,337,509,240.22
少数股东权益				
所有者权益:				
实收资本	六、26	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	六、27	20,908,441,392.40	20,908,441,392.40	11,240,317,039.00
盈余公积		253,744,179.40	173,677,286.04	101,204,815.11
其中:法定公益金				
减:未确认投资损失		3,415,560.36		
未分配利润	六、28	2,283,537,339.26	1,562,546,015.15	915,847,413.04
外币报表折算差额				
所有者权益合计		24,042,307,350.70	23,244,664,693.59	12,857,369,267.15
负债和所有者权益合计		41,340,186,584.15	35,781,766,959.48	20,194,878,507.37

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2013年度	2012年度	2011年度
一、主营业务收入	六、29	3,672,077,251.63	3,637,084,289.57	1,789,532,503.81
减：主营业务成本	六、29	3,017,397,210.44	3,017,996,512.46	1,580,827,803.72
主营业务税金及附加	六、30	-49,223,029.17	23,316,615.71	11,001,084.89
二、主营业务利润		703,903,070.36	595,771,161.40	197,703,615.20
加：其他业务利润		-		370,038.77
减：营业费用		35,115.00	248,720.00	1,419,567.00
管理费用		216,040,895.26	135,851,822.72	38,901,765.27
财务费用	六、31	29,087,071.64	15,488,748.93	9,696,329.71
三、营业利润		458,739,988.46	444,181,869.75	148,055,991.99
加：投资收益	六、32	-15,974,928.54	-3,065,550.96	-3,071,511.00
补贴收入	六、33	474,157,586.00	391,561,677.15	231,886,620.47
营业外收入				406,208.30
减：营业外支出	六、34	2,431,800.00	500,000.00	2,050,003.54
四、利润总额		914,490,845.92	832,177,995.94	375,227,306.22
减：所得税	六、35	116,848,188.81	113,006,922.90	36,315,412.40
少数股东损益				
加：未确认投资损失		3,415,560.36		
五、净利润		801,058,217.47	719,171,073.04	338,911,893.82

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2013年度	2012年度	2011年度
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		3,418,327,233.68	3,131,000,523.06	1,206,515,010.20
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金		808,937,034.88	399,356,044.50	1,134,755,481.63
现金流入小计		4,227,264,268.56	3,530,356,567.56	2,341,270,491.83
购买商品、接受劳务支付的现金		7,430,987,363.53	7,470,414,395.96	5,147,458,270.89
支付给职工以及为职工支付的现金		15,220,200.18	11,162,910.82	8,989,257.20
支付各项税费		23,009,750.54	32,436,080.81	28,018,672.49
支付的其他与经营活动有关的现金		252,033,662.29	771,136,195.75	178,949,137.80
现金流出小计		7,721,250,976.54	8,285,149,583.34	5,363,415,338.38
经营活动产生的现金流量净额		-3,493,986,707.98	-4,754,793,015.78	-3,022,144,846.55
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金				
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金		42,739.73	55,920.00	49,960.00
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				
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计		42,739.73	55,920.00	49,960.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,398,661.93	348,561,579.73	442,428,505.07
投资所支付的现金		425,570,000.00	19,005,100.00	37,959,600.00
支付的其他与投资活动有关的现金		110,000,000.00	40,000,000.00	
现金流出小计		537,968,661.93	407,566,679.73	480,388,105.07
投资活动产生的现金流量净额		-537,925,922.20	-407,510,759.73	-480,338,145.07
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				
取得借款所收到的现金		7,395,700,000.00	4,262,000,000.00	1,603,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		963,884,999.58	1,635,994,530.00	1,727,763,795.00
现金流入小计		8,359,584,999.58	5,897,994,530.00	3,330,763,795.00
偿还债务所支付的现金		1,431,539,400.00	531,239,400.00	214,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		39,371,016.35	17,051,041.96	15,676,820.23
其中：支付少数股东的股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,584,970,632.08	192,840,000.00	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
现金流出小计		3,055,881,048.43	741,130,441.96	230,176,820.23
筹资活动产生的现金流量净额		5,303,703,951.15	5,156,864,088.04	3,100,586,974.77
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	六、36	1,271,791,320.97	-5,439,687.47	-401,896,016.85
加：期初现金及现金等价物余额	六、36	320,305,378.80	325,745,066.27	727,641,083.12
六、期末现金及现金等价物余额	六、36	1,592,096,699.77	320,305,378.80	325,745,066.27

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

项 目	2013年度							2012年度						
	归属于母公司股东的所有者权益						少数所有 者权益	归属于母公司股东的所有者权益						少数所有 者权益
	股本	资本公积	盈余公积	风险准 备	未分配利润	其他		股本	资本公积	盈余公积	风险准 备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	600,000,000.00	20,908,441,392.40	173,677,286.04		1,562,546,015.15			23,244,664,693.59	600,000,000.00	11,240,317,039.00	101,204,815.11	915,847,413.04		12,857,369,267.15
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	600,000,000.00	20,908,441,392.40	173,677,286.04		1,562,546,015.15			23,244,664,693.59	600,000,000.00	11,240,317,039.00	101,204,815.11	915,847,413.04		12,857,369,267.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			80,066,893.36		720,991,324.11	-3,415,560.36		797,642,657.11	9,668,124,353.40	72,472,470.93		646,698,602.11		10,387,295,426.44
（一）净利润					801,058,217.47	-3,415,560.36		797,642,657.11				719,171,073.04		719,171,073.04
（二）其他综合收益												719,171,073.04		719,171,073.04
上述（一）和（二）小计					801,058,217.47	-3,415,560.36		797,642,657.11				719,171,073.04		719,171,073.04
（三）股东投入和减少资本									9,668,124,353.40					9,668,124,353.40
1、股东投入资本									9,668,124,353.40					9,668,124,353.40
2、股份支付计入所有者权益的金额														
3、其他														
（四）利润分配			80,066,893.36		-80,066,893.36					72,472,470.93		-72,472,470.93		
1、提取盈余公积			80,066,893.36		-80,066,893.36					72,472,470.93		-72,472,470.93		
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配														
4、其他														
（五）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														
（六）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（七）其他														
四、本期期末余额	600,000,000.00	20,908,441,392.40	253,744,179.40		2,283,537,339.26	-3,415,560.36		24,042,307,350.70	600,000,000.00	20,908,441,392.40	173,677,286.04	1,562,546,015.15		23,244,664,693.59

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2011年度							少数所有者 权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东的所有者权益								
	股本	资本公积	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	600,000,000.00	5,826,346,139.00	67,872,560.97		610,267,773.36			7,104,486,473.33	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	600,000,000.00	5,826,346,139.00	67,872,560.97		610,267,773.36			7,104,486,473.33	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		5,413,970,900.00	33,332,254.14		305,579,639.68			5,752,882,793.82	
（一）净利润					338,911,893.82			338,911,893.82	
（二）其他综合收益									
上述(一)和（二）小计					338,911,893.82			338,911,893.82	
（三）股东投入和减少资本		5,413,970,900.00						5,413,970,900.00	
1、股东投入资本		5,413,970,900.00						5,413,970,900.00	
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他									
（四）利润分配			33,332,254.14		-33,332,254.14				
1、提取盈余公积			33,332,254.14		-33,332,254.14				
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
（五）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									
（六）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	600,000,000.00	11,240,317,039.00	101,204,815.11		915,847,413.04			12,857,369,267.15	

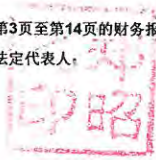
载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：				
货币资金		1,707,362,428.71	452,990,313.89	280,091,404.42
短期投资		370,000,000.00		
应收利息		5,127,646.25		
应收账款		-	-	
其他应收款	十三、1	346,837,780.33	989,501,446.30	467,804,337.23
预付账款		164,616,673.96	84,617,013.96	29,415,111.00
应收补贴款				
存货		27,278,977,714.96	23,188,550,381.14	18,517,432,761.61
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		29,872,922,244.21	24,715,659,155.29	19,294,743,614.26
长期投资：				
长期股权投资	十三、2	442,463,690.41	318,634,136.92	168,360,449.99
长期债权投资		-	-	
长期投资合计		442,463,690.41	318,634,136.92	168,360,449.99
其中：合并价差				
股权投资差额				
固定资产：				
固定资产原值		438,771,161.66	346,654,640.30	343,830,443.93
减：累计折旧		55,774,270.62	43,826,238.54	31,818,501.08
固定资产净值		382,996,891.04	302,828,401.76	312,011,942.85
减：固定资产减值准备				
固定资产净额		382,996,891.04	302,828,401.76	312,011,942.85
工程物资				
在建工程		570,522,319.38	856,582,185.45	498,156,552.63
固定资产清理				
固定资产合计		953,519,210.42	1,159,410,587.21	810,168,495.48
无形资产及其他资产：				
无形资产		9,433,997,793.92	9,609,655,980.78	25,959,032.66
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计		9,433,997,793.92	9,609,655,980.78	25,959,032.66
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计		40,702,902,938.96	35,803,359,860.20	20,299,231,592.39

(转下页)

资产负债表(续)

编制单位: 湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动负债:				
短期借款		599,500,000.00	40,000,000.00	
应付票据			135,000,000.00	
应付账款		244,564,891.01	169,355,236.80	78,460,151.36
预收账款				
应付工资		1,000.00		
应付福利费				
应付股利				
应交税金		312,124,332.26	245,317,872.41	112,811,320.42
其他应付款		2,498,024.86	3,148,285.72	1,624,307.24
其他应付款		3,580,498,762.03	4,721,931,190.07	3,504,035,084.16
应付利息		101,238,017.74	143,838,297.75	19,520,814.46
预计负债				
一年内到期的长期负债		2,344,960,000.00	90,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		7,185,385,027.90	5,548,590,882.75	3,916,451,677.64
长期负债:				
长期借款		6,072,220,000.00	5,110,140,000.00	2,531,000,000.00
应付债券		3,400,000,000.00	1,900,000,000.00	1,000,000,000.00
其他长期负债				
长期负债合计		9,472,220,000.00	7,010,140,000.00	3,531,000,000.00
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计		16,657,605,027.90	12,558,730,882.75	7,447,451,677.64
少数股东权益				
所有者权益:				
实收资本		600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积		20,908,441,392.40	20,908,441,392.40	11,240,317,039.00
盈余公积		253,744,179.40	173,677,286.04	101,204,815.11
未分配利润		2,283,112,339.26	1,562,510,299.01	910,258,060.64
外币报表折算差额				
所有者权益合计		24,045,297,911.06	23,244,628,977.45	12,851,779,914.75
负债和所有者权益合计		40,702,902,938.96	35,803,359,860.20	20,299,231,592.39

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2013年度	2012年度	2011年度
一、主营业务收入	十三、3	3,646,608,430.15	3,589,389,909.57	1,710,154,038.81
减：主营业务成本	十三、3	2,993,719,438.13	2,974,933,646.62	1,508,853,655.52
主营业务税金及附加		-51,768,724.05	20,645,730.43	6,455,889.39
二、主营业务利润		704,657,716.07	593,810,532.52	194,844,493.90
加：其他业务利润			-	370,038.77
减：营业费用			-	
管理费用		211,079,710.70	127,950,290.64	42,490,834.68
财务费用		15,559,016.75	15,514,793.76	9,730,686.43
三、营业利润		478,018,988.62	450,345,448.12	142,993,011.56
加：投资收益	十三、4	-31,327,652.20	-3,675,493.07	-3,597,886.51
补贴收入		473,257,586.00	391,561,677.15	231,886,620.47
营业外收入		-	-	406,208.30
减：营业外支出		2,431,800.00	500,000.00	2,050,000.00
四、利润总额		917,517,122.42	837,731,632.20	369,637,953.82
减：所得税		116,848,188.81	113,006,922.90	36,315,412.40
少数股东损益				
加：未确认投资损失				
五、净利润		800,668,933.61	724,724,709.30	333,322,541.42

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2013年度	2012年度	2011年度
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		3,403,138,596.54	3,123,208,264.06	1,182,625,827.19
收到的税费返还		-		
收到的其他与经营活动有关的现金		1,388,678,813.60	780,877,781.53	1,178,042,637.06
现金流入小计		4,791,817,410.14	3,904,086,045.59	2,360,668,464.25
购买商品、接受劳务支付的现金		7,223,936,777.74	7,458,515,383.67	5,146,446,895.89
支付给职工以及为职工支付的现金		15,220,200.18	11,162,910.82	8,989,257.20
支付各项税费		20,712,367.72	31,563,977.93	21,648,925.18
支付的其他与经营活动有关的现金		430,315,635.81	737,702,652.01	161,537,296.11
现金流出小计		7,690,184,981.45	8,238,944,924.43	5,338,622,374.38
经营活动产生的现金流量净额	十三、5	-2,898,367,571.31	-4,334,858,878.84	-2,977,953,910.13
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金				
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金		42,739.73	55,920.00	
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				
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计		42,739.73	55,920.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,060,034.93	348,536,519.73	442,222,794.07
投资所支付的现金		525,570,000.00	154,005,100.00	127,959,600.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-		
现金流出小计		527,630,034.93	502,541,619.73	570,182,394.07
投资活动产生的现金流量净额		-527,587,295.20	-502,485,699.73	-570,182,394.07
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				
取得借款所收到的现金		6,699,700,000.00	3,932,000,000.00	1,603,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		963,884,999.58	1,635,994,530.00	1,727,763,795.00
现金流入小计		7,663,584,999.58	5,567,994,530.00	3,330,763,795.00
偿还债务所支付的现金		1,423,160,000.00	522,860,000.00	214,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		26,127,386.17	17,051,041.96	15,676,820.23
其中：支付少数股东的股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,584,970,632.08	152,840,000.00	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
现金流出小计		3,034,258,018.25	692,751,041.96	230,176,820.23
筹资活动产生的现金流量净额		4,629,326,981.33	4,875,243,488.04	3,100,586,974.77
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	十三、5	1,203,372,114.82	37,898,909.47	-447,549,329.43
加：期初现金及现金等价物余额	十三、5	317,990,313.89	280,091,404.42	727,640,733.85
六、期末现金及现金等价物余额	十三、5	1,521,362,428.71	317,990,313.89	280,091,404.42

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司									2012年度							
项 目	2013年度								2012年度							
	股本	资本公积	库存股	专项储备	盈余公积	风险准备	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	库存股	专项储备	盈余公积	风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	20,908,441,392.40			173,677,286.04		1,562,510,299.01	23,244,628,977.45	600,000,000.00	11,240,317,039.00			101,204,815.11		910,258,060.64	12,851,779,914.75
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	600,000,000.00	20,908,441,392.40			173,677,286.04		1,562,510,299.01	23,244,628,977.45	600,000,000.00	11,240,317,039.00			101,204,815.11		910,258,060.64	12,851,779,914.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					80,066,893.36		720,602,040.25	800,668,933.61		9,668,124,353.40			72,472,470.93		652,252,238.37	10,392,849,062.70
（一）净利润							800,668,933.61	800,668,933.61							724,724,709.30	724,724,709.30
（二）其他综合收益																
上述(一)和（二）小计							800,668,933.61	800,668,933.61							724,724,709.30	724,724,709.30
（三）股东投入和减少资本										9,668,124,353.40						9,668,124,353.40
1、股东投入资本										9,668,124,353.40						9,668,124,353.40
2、股份支付计入所有者权益的金额																
3、其他																
（四）利润分配					80,066,893.36		-80,066,893.36						72,472,470.93		-72,472,470.93	
1、提取盈余公积					80,066,893.36		-80,066,893.36						72,472,470.93		-72,472,470.93	
2、提取一般风险准备																
3、对股东的分配																
4、其他																
（五）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																
（六）专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	600,000,000.00	20,908,441,392.40			253,744,179.40		2,283,112,339.26	24,045,297,911.06	600,000,000.00	20,908,441,392.40			173,677,286.04		1,562,510,299.01	23,244,628,977.45

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2011年度							
	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	5,826,346,139.00			67,872,560.97		610,267,773.36	7,104,486,473.33
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	600,000,000.00	5,826,346,139.00			67,872,560.97		610,267,773.36	7,104,486,473.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		5,413,970,900.00			33,332,254.14		299,990,287.28	5,747,293,441.42
（一）净利润							333,322,541.42	333,322,541.42
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							333,322,541.42	333,322,541.42
（三）股东投入和减少资本		5,413,970,900.00						5,413,970,900.00
1、股东投入资本		5,413,970,900.00						5,413,970,900.00
2、股份支付计入所有者权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配					33,332,254.14		-33,332,254.14	
1、提取盈余公积					33,332,254.14		-33,332,254.14	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（五）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								
（六）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	600,000,000.00	11,240,317,039.00			101,204,815.11		910,258,060.64	12,851,779,914.75

载于第15页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2013 年度、2012 年度及 2011 年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

湘潭九华经济建设投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 系湘潭九华示范区管理委员会于2003年11月6日投资设立, 在湘潭市工商行政管理局注册登记, 初始注册资本3,000万元。经多次增资变更后, 截至2013年12月31日本公司注册资本为60,000万元。企业营业执照号: 430300000006929, 公司住所: 湘潭九华示范区宝马东路1号九华大厦, 法定代表人: 郑昭。

公司经营范围: 基础设施投资与建设、园区土地开发与经营、园区项目建设投资、项目策划; 物业管理。(经营项目中需资质证的以有效资质证为准)。

本财务报表业经本公司董事会于2014年3月28日决议批准报出。

二、主要会计政策和会计估计

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计制度》及其相关规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。编制符合《企业会计制度》要求的财务报表需要使用估计和假设, 这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露, 以及报告期间的收入和费用。

1、会计制度

本公司执行企业会计准则和《企业会计制度》。

2、会计期间

本公司的会计年度采用公历年度, 即每年自1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币, 除有特别说明外, 均以人民币元为单位表示。

4、记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础, 以历史成本为计价原则。本公司的各项资产在取得时按照实际成本计量。其后, 各项资产如果发生减值, 按《企业会计制度》规定计提相应的减值准备。

5、现金等价物

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险小的投资。

6、坏账损失

(1) 计提坏账准备的范围：

本公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款，下同）采用备抵法核算坏账损失。公司的应收款项应计提坏账准备。

(2) 计提坏账准备的方法和比例：

本公司除湘潭市财政局、湘潭九华示范区财政局、湘潭九华示范区管理委员会等政府机构的应收款项不计提坏账准备外，其余应收款项期末余额根据账龄分析计提的坏账准备，具体的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	1	1
1-2年	2	2
2-3年	3	3
3-4年	5	5
4-5年	10	10
5年以上	20	20

如果有迹象表明某项应收款项的可收回性与该账龄段其它应收款项存在明显差别，导致该项应收款项如果按照既定比例计提坏账准备，无法真实反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。

(3) 坏账的确认标准

公司在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时确认坏账损失，确认标准为：

- ① 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；
- ② 债务人逾期未履行其偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大。

7、存货

(1) 存货分类：本公司存货主要包括开发成本、土地成本、库存商品等。

(2) 存货盘存制度：本公司存货采用永续盘存法

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司存货取得时按实际成本计价，原材料发出时按加权平均法计价。低值易耗品、包装物按一次摊销法摊销。

本公司为优化土地资源而对授权范围内的土地进行收购、整治而发生的成本计入土地开发成本，为土地开发而借入借款的利息进行资本化，计入土地开发成本。

(4) 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

当存在以下一项或若干项情况时，将存货的账面价值全部转入当期损益，一次性予以核销：

- ① 已经霉烂变质的存货；
- ② 已经过期且无转让价值的存货；
- ③ 生产中不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；
- ④ 其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

当存在以下情况之一时，计提存货跌价准备：

- ① 市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；
- ② 使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格；
- ③ 因产品更新换代，原有库存材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；
- ④ 因提供的产品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；
- ⑤ 其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

本公司由于上述原因造成的存货成本不可收回的部分，期末采用成本与可变现净值孰低计价原则，按单个存货项目的成本低于可变现净值差额提取存货跌价准备，计入当期损益。

8、长期投资

本公司的长期投资包括持有时间准备超过一年（不含一年）的各种股权性质的投资、不能变现的或不准备变现的债券、其他债权投资和其他长期投资。

（5）长期股权投资

本公司对外长期投资，按实际支付的价款计价，占被投资单位有表决权资本总额 20%以上(含 20%)或虽投资不足 20%但有重大影响，采用权益法核算；占被投资单位有表决权资本总额的 20%以下或虽投资达到 20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算。对于直接或间接拥有被投资单位有表决权资本总额 50%以上且拥有控制权的，采用权益法核算并对会计报表予以合并。

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：

初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，其摊销期限为：合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同未规定期限的，按不超过 10 年的期限摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，计入资本公积-股权投资准备。

（6）长期债权投资

长期债权投资按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等附加费用以及应付利息后作为实际成本，实际成本与债券面值的差额作为溢价或折价在债券存续期内按直线法摊销。

（7）长期投资减值准备的确认标准和计提方法

对有市价的长期投资存在下列情形的，应计提减值准备：

- ① 市价持续 2 年低于账面价值；
- ② 该项投资暂停交易 1 年或 1 年以上；
- ③ 被投资单位当年发生严重亏损；
- ④ 被投资单位持续 2 年发生亏损；
- ⑤ 被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

对无市价的长期投资存在下列情形的，应计提减值准备：

- ① 影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化；
- ② 被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化；
- ③ 被投资单位所在行业的生产技术等发生重大变化，被投资单位已失去竞争力，从而导致财务状况发生严重恶化；
- ④ 有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

本公司对因上述情况导致长期投资可收回金额低于其账面价值，且这种降低价值在可预见的未来期间内不可能恢复的，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

9、固定资产

(1) 固定资产的标准：使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他与生产经营有关的设备等；为生产经营管理而持有的单位价值在 2,000 元以上且使用年限在二年以上，不属于生产经营主要设备的有形资产。

(2) 固定资产计价方法：固定资产按实际成本计价。

(3) 固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他设备等；

(4) 固定资产折旧：固定资产采用直线法计提折旧，按固定资产的原值和预计的使用年限扣除残值确定其折旧率，分类折旧年限、折旧率、预计残值率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	4.75-2.38
机器设备	4-11	5	23.75-8.64
办公及其他设备	5-8	5	19.00-11.88
运输设备	5-10	5	19.00-9.50

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，该项固定资产的折旧率和折旧额的确定方法，按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

(5) 固定资产减值准备的确认标准及计提方法为：期末按固定资产账面净值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额

低于账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。根据对固定资产的使用状况、技术状况以及为公司带来未来经济利益的情况进行分析，如果固定资产实质上已经发生了减值，则按估计减值额计提减值准备。对存在下列情况之一的固定资产，应当全额计提减值准备为：

- ① 长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
 - ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
 - ③ 虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
 - ④ 已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- 其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

10、在建工程

(1) 在建工程按实际成本计价，所建造的固定资产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，按估计的价值转入固定资产；在办理竣工决算后，按决算价格调整固定资产账面价值。

(2) 在建工程减值准备的计提方法：公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

计提在建工程减值准备主要考虑因素如下：

- ① 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业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准备的情况。

11、借款费用

(1) 为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在符合以下条件时，予以资本化：

- 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状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

其他借款利息、折价或溢价的摊销费用和汇兑差额均于发生当期确认为费用，直接计入当期费用。

(3) 借款费用资本化及金额的计算方法

每一会计期间的利息资本化金额根据至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数和

资本化率计算确定。但利息和折价或溢价摊销的资本化金额不超过当期专门借款实际发生的利息和折价或溢价的摊销金额。

(4) 为政府代建的道路、桥梁、园林绿化而借入资金所发生的借款费用，在项目竣工验收移交并办理竣工决算前发生的，予以资本化，在办理竣工决算后发生的，计入当期损益。

12、无形资产

(1) 无形资产计价方法为：按实际成本计价。

(2) 摊销方法：在受益期内平均摊销，不能确定受益期的按十年摊销。国家无偿划拨的土地不摊销。

(3) 无形资产减值准备的计提：每年年度终了检查各项无形资产预计给企业带来未来的经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，计提减值准备，并计入当期损益。

当存在下列一项或若干项情况时，应当计提无形资产的减值准备：

① 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；

② 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

③ 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

④ 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

13、收入确认原则

(1) 销售商品收入

在商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入

本公司劳务收入的确认原则为：在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法确定，并同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司和收入的金额能够可靠计量。

本公司其它收入的确认原则为：在交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量情况下确认收入。

(4) 建造合同收入

在建造合同结果可以可靠估计时，采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同完工程度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/已完合同工作的测量确定。对采用BT或BOT方式的建造合同收入，按预期的资金成本确定折现率，以折余后的现值确认当期收入。

如果合同结果不能可靠地估计，确认的收入仅限于预计能够收回的合同成本。

14、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司作为承租人记录经营租赁业务，经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。

公司作为出租人记录经营租赁业务，经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

15、所得税

所得税的会计处理采用应付税款法，根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额用以计算当期所得税费用。

16、关联方

在财务和经营决策中，如果一方有能力直接或间接控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，则他们之间存在关联方关系；如果两方或多方同受一方控制，则他们之间也存在关联方关系。

17、合并报表的编制方法

(1) 合并范围确定的原则

合并报表包含本公司及其子公司(合称本集团)的财务报表。子公司的财务报表均采用与母公司一致的报告年度和会计政策。子公司是指本公司拥有超过50%以上表决权资本，或虽然拥有不足50%以上表决权资本，但具有实质控制权的公司。合营企业按照比例合并方法予以合并。合营企业是指按照合同规定经营活动由投资双方或若干方共同控制的企业。

下列子公司不包括在合并财务报表的合并范围之内：

- ①已关停并转的子公司；
- ②按照破产程序，已宣告被清理整顿或破产的子公司；
- ③准备近期售出而短期持有其半数以上权益性资本的子公司；
- ④非持续经营的所有权益为负数的子公司；
- ⑤受所在国外汇管制及其他管制，资金调度受到限制的境外子公司。

(2) 合并报表的编制依据及方法

根据财政部财会字[1995]11号《关于印发〈合并报表暂行规定〉的通知》和《企业会计制度》等规定，以公司和纳入合并范围的子企业的个别财务报表及其他有关资料为依据，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的投资、往来和购销等内部交易项目，包括所产生的未实现利润和损失后，编制合并财务报表。但对于以比例合并方式纳入合并范围的合营企业，内部交易按比例抵销，并且不抵销内部未实现的亏损。子公司自本公司取得对

其实质性控制权开始被纳入合并报表，直至该控制权从本公司内转出。

三、会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

（一）会计政策、会计估计变更

本公司本报告期无会计政策、会计估计的变更。

（二）会计差错更正

本公司本报告期无会计差错更正。

四、合并财务报表的编制情况

1、报告期内纳入合并范围的子公司情况列示如下：

企业名称	持股比例	注册资本	投资额	经营范围	备注
湘潭九华建设置业有限公司	100%	800 万元	3600 万元	房地产开发建设、九华基础设施建设投资和项目建设、项目策划、物业管理。	
湘潭九华资产管理与经营有限公司	100%	10,500 万元	10,500 万元	房屋的租赁与管理，户外广告位的租赁与管理。	
湘潭九华创新创业服务有限公司	100%	3,500 万元	3,500 万元	房产租赁；创业指导；融资咨询服务、管理咨询服务；人才培养、技术创新；国家部委及省市各类公共财政支持项目的申报服务；各类科技计划项目的申报服务；高新技术、知识产权、专利等认定申报服务；项目投融资、股权投资、投资咨询服务；信贷担保咨询服务。	

企业名称	持股比例	注册资本	投资额	经营范围	备注
湘潭九华产业发展投资有限公司	100%	5,000 万元	5,000 万元	基础设施投资与建设；股权投融资，中小企业贷款担保（融资性担保除外）；创业企业的孵化，投资管理咨询服务。	

2、报告期内无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明：

名称	是否合并			备注
	2013 年	2012 年	2012 年	
湘潭九华建设置业有限公司	是	是	是	
湘潭九华资产管理与经营有限公司	是	是	是	注
湘潭九华产业发展投资有限公司	是	是	是	注
湘潭九华创新创业服务有限公司	是	是	是	注

注 1) 经本公司 2011 年 2 月 10 日临时股东会决议，同意出资 500.00 万元设立全资子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司。湘潭九华资产管理与经营有限公司于 2011 年 2 月 16 日成立，因此该公司自 2011 年 2 月开始纳入合并范围；在 2013 年 3 月，本公司增加对湘潭九华资产管理与经营有限公司的投资 10,000.00 万元，注册资本变更后为 10,500.00 万元。

2) 经本公司 2011 年 2 月 10 日临时股东会决议，同意出资 5,000.00 万元设立全资子公司湘潭九华产业发展投资有限公司。湘潭九华产业发展投资有限公司于 2011 年 2 月 16 日成立，因此该公司自 2011 年 2 月开始纳入合并范围。

3) 本公司 2011 年 11 月 18 日临时股东会决议，同意出资 3,500.00 万元设立全资子公司湘潭九华创新创业服务有限公司。湘潭九华创新创业服务有限公司于 2011 年 11 月 25 日成立，因此该公司自 2011 年 11 月开始纳入合并范围。

4、未纳入合并范围的投资公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	所占权益比例 (%)	是否合并
湘潭县农村信用合作联社	湖南湘潭县易俗河云龙中路 31 号	39,222.57 万元	金融服务	100 万元	0.25	否

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	所占权益比例(%)	是否合并
湘潭九华项目建设投资有限公司	湘潭九华示范区宝马东路1号九华大厦	3,000.00 万元	项目投资、物业管理	1,650.00 万元	55.00	否（注(1)）
湘潭国中水务有限公司	湘潭九华示范区富洲路98号服务大楼2层206室	15,000.00 万元	给排水工程设施的咨询、设计、施工、设备供应、安装；水处理的科研、开发、利用以及其他与水处理相关的业务。	2,730.00 万元	18.20	否
湘潭九华石化发展有限公司	湘潭九华示范区服务大楼1117房	2,600.00 万元	加油、加气站项目开发及管理、资产租赁及其他投资业务	1,101.47 万元	9.00	否
湘潭国中污水处理有限公司	湘潭市九华示范区富洲路98号九华服务大楼1509室	12,000.00 万元	污水及中水处理设施的建设、安装、运营与维修；中水销售；水质检验及技术咨询；污水处理的研发、利用以及其他与污水处理相关的业务。	2,184.00 万元	18.20	否
湘潭九华新能源管理有限公司	湘潭九华示范区兴业大道一号	200.00 万元	光伏电站管理与合同能源管理	162.00 万元	81.00	否（注(2)）
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	湘潭市高新区晓塘路9号创新大厦16楼1605室	3,100.00 万元	法律、行政法规允许的企业并购、重组及其他资本运营等项目的咨询、管理、培育、推介；实业投资；股权投资；受托管理投资及相关咨询服务。	450.00 万元	14.52	否

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	所占权益比例(%)	是否合并
湘潭惠康医疗投资有限公司	湘潭市九华经济区富洲路 98 号九华服务大楼 1408 室	10,000.00 万元	医疗健康城的开发、建设、投资	380.00 万元	3.80	否
湖南华电湘潭新能源有限公司	湘潭九华示范区富洲路 98 号服务大楼 11 层 1106 室	2,000.00 万	电力、燃气项目的开发、投资、建设、电能、热能、制冷、设备的生产和销售，电力技术咨询服务、电力物资、设备销售；仓储、物流管理。	246.00 万	12.3	否
湘潭企业融资担保有限公司	湘潭市高新区晓塘路 9 号创新大厦裙楼一楼	50,000.00 万	湖南省范围内办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。 (融资性担保机构经营许可证有效期至 2018 年 7 月 28 日止)	3,000.00 万	6	否

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	所占权益比例(%)	是否合并
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心(有限合伙)	湘潭市大华瑞银资产管理有限公司	10,000.00 万	投资(含流动性投资)、投融资咨询及服务、投资管理	1,000.00 万	10	否

注：(1)湘潭九华项目建设投资有限公司系 2010 年成立的有限责任公司，公司出资额 1,650.00 万元，由于为湘潭九华示范区管理委员会实质管理和控制，本公司对其采用成本法核算，故未将其纳入合并报表范围之内。

(2)湘潭九华新能源管理有限公司系 2012 年成立的有限责任公司，公司出资额 162.00 万元，由于为湘潭九华示范区管理委员会实质管理和控制，本公司对其采用成本法核算，故未将其纳入合并报表范围之内。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的 3%-5% 计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 [1.5%-2%] 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。

2、税收优惠及批文

1) 2010 年 4 月，经湘潭市地方税务局批准，根据国家税务总局 [2009]520 号《国家税务总局关于政府收回土地使用权及纳税人代垫拆迁补偿费有关营业税问题的通知》规定，公司土地开发过程中提供建筑物拆除、平整土地劳务支出，可以按提供代理劳务取得的全部收入减去其代委托方支付的拆迁补偿费后的余额为营业额计算缴纳营业税。

2) 经湘潭市地方税务局批准，根据国家税务总局[2008]24 号《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》规定，本公司子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司廉租住房出租免营业税。

3) 经湘潭市地方税务局批准，根据国家税务总局[2010]88 号《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》规定，本公司子公司湘潭九华创新创业服务有限公司公租房免营业税。

4) 经湘潭市九华示范区地方税务局确认, 本公司与地方政府合作, 投资政府土地改造项目 (包括企业搬迁、危房拆除、土地平整等土地整理工作) 取得的收入, 符合国家税务局[2013] 15 号《关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》的规定, 不征收营业税。

5) 根据财政部、国家税务总局联合下发了《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》(财税[2011]70 号) 规定, 企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金, 要可以作为不征税收入, 在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。本公司取得的财政资金补助不征收企业所得税。

六、财务报表主要项目注释

以下注释项目 (含公司财务报表主要项目注释) 除非特别指出, 年初指 2013 年 1 月 1 日, 年末指 2013 年 12 月 31 日, 本年指 2013 年。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	1,592,096,699.77	320,305,378.80
其他货币资金	376,000,000.00	215,000,000.00
合 计	1,968,096,699.77	535,305,378.80

其他货币资金分类

项 目	年末余额	年初余额
定期存款	276,000,000.00	40,000,000.00
保证金	100,000,000.00	175,000,000.00
合 计	376,000,000.00	215,000,000.00

注: 其中 276,000,000.00 元定期存款均已质押给银行, 用于取得银行短期贷款 265,500,000.00 元。

2、短期投资

项 目	年末余额	年初余额
乾元“日鑫月溢”	350,000,000.00	
2013 年融智理财稳盈计划 57 号	10,000,000.00	
2013 年融智理财稳盈计划 12 号	10,000,000.00	
合 计	370,000,000.00	

3、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	10,796,360.14	

项 目	年末余额	年初余额
合 计	10,796,360.14	

4、应收账款

项 目	年末余额				年初余额			
	金额	占总额 比例%	坏账准备计提比例%	坏账准备	金额	占总额 比例%	坏账准备计提比例 %	坏账准备
1 年以内	252,900.00	100.00	1.00	2,529.00				
合 计	252,900.00	100.00		2,529.00				

5、其他应收款

(1) 账龄分析

项 目	年末余额				年初余额			
	金额	占总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备	金额	占总额 比例%	坏账准备 计提比例 %	坏账准备
1 年以内	67,997,746.01	41.85	1.00	679,977.46	544,357,895.25	75.85	1.00	5,443,578.95
1-2 年	3,915,388.98	2.41	2.00	78,307.78	36,407,056.13	5.07	2.00	728,141.12
2-3 年	32,185,932.84	19.81	3.00	965,577.99	48,726,710.34	6.79	3.00	1,461,801.31
3-4 年	5,919,540.00	3.64	5.00	295,977.00	37,482,238.06	5.22	5.00	1,874,111.90
4-5 年	25,389,798.99	15.63	10.00	2,538,979.90	42,252,818.73	5.89	10.00	4,225,281.87
5 年以上	27,083,850.90	16.66	20.00	5,416,770.18	8,479,720.70	1.18	20.00	1,695,944.15
合 计	162,492,257.72	100.00		9,975,590.31	717,706,439.21	100.00		15,428,859.30

(2) 其他应收款账龄 5 年以上明细情况

项 目	金 额	坏账准备计提比 例(%)	备注
湘潭市经济建设投资有限公司	8,249,985.08	20	往来款
湘潭市县华润建设有限公司	1,174,423.70	20	往来款
湘潭市双旺工程公司	13,700,000.00	20	往来款
湘潭市银盖村杨家组	73,300.00	20	代付征拆款
湘潭市大新村	174,158.00	20	往来款
湘潭锅炉有限责任公司	576,923.00	20	代付契税
湘潭市郭家村	196,483.00	20	代付征拆款
湘潭市乐塘村	981,197.00	20	代付征拆款
湘潭市电力局	200,000.00	20	代付电费

项 目	金 额	坏账准备计提比例(%)	备注
湘潭市乐塘村官塘组	43,478.00	20	代付征拆款
湘潭市全创科技有限公司	101,850.00	20	往来款
湘潭县电力局电费押金	80,000.00	20	押金
湘潭市民乐村	691,000.00	20	代付征拆款
其他	841,053.12	20	其他
合 计	27,083,850.90		

6、坏账准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
应收款项		2,529.00		2,529.00
其他应收款	15,428,859.30		5,453,268.99	9,975,590.31
小 计	15,428,859.30	2,529.00	5,453,268.99	9,978,119.31

注：上表所列“本年减少数”中，由于回收其他应收款而转回的坏账准备。

7、预付款项

(1) 账龄分析

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	93,429,201.49	53.79	81,229,713.96	96.00
1-2 年	78,633,404.47	45.27	2,877,300.00	3.40
2-3 年	1,438,300.00	0.83	510,000.00	0.60
3 年以上	190,000.00	0.11		
合 计	173,690,905.96	100.00	84,617,013.96	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	未结算原因
湖南省绿林市政景观工程有限公司	往来单位	41,000,000.00	项目未提交结算
湖南隆平九华房地产开发有限公司	往来单位	36,600,000.00	项目未提交结算
湖南月意生态工程有限公司	往来单位	26,000,000.00	项目未提交结算
湖南兴湘机械制造有限公司	往来单位	15,000,000.00	项目未提交结算
湘潭县华润建设有限公司	往来单位	10,981,129.49	项目未提交结算
合 计		129,581,129.49	

8、存货

项 目	年末余额	年初余额
开发成本	16,266,446,845.10	11,316,265,508.18
土地成本	11,445,884,607.00	11,402,283,000.00
库存商品	25,214,202.95	880,951,853.46
小 计	27,737,545,655.05	23,599,500,361.64
减：存货跌价准备	-	
合 计	27,737,545,655.05	23,599,500,361.64

9、其他流动资产

项 目	性质	年末余额	年初余额
预付租赁款		1,083,333.33	-
合 计		1,083,333.33	-

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他股权投资	74,464,700.00	55,570,000.00		130,034,700.00
股权投资差额	16,387,722.85		16,387,722.85	-
合 计	90,852,422.85	55,570,000.00	16,387,722.85	130,034,700.00

(2) 长期股权投资其他股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
湘潭县农村信用合作联社	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
湘潭九华项目建设投资有限公司	成本法	16,500,000.00	16,500,000.00		16,500,000.00
湘潭国中水务有限公司	成本法	27,300,000.00	27,300,000.00		27,300,000.00
湘潭九华石化发展有限公司	成本法	11,014,700.00	11,014,700.00		11,014,700.00
湘潭国中污水处理有限公司	成本法	21,840,000.00	8,730,000.00	13,110,000.00	21,840,000.00
湘潭九华新能源管理有限公司	成本法	1,620,000.00	1,620,000.00		1,620,000.00
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00
湘潭惠康医疗投资有限公司	成本法	3,800,000.00	3,800,000.00		3,800,000.00
湖南华电湘潭新能源有限公司	成本法	2,460,000.00		2,460,000.00	2,460,000.00
湘潭企业融资担保有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
合 计		130,034,700.00	74,464,700.00		130,034,700.00

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
				55,570,000.00	

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位享有表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
湘潭县农村信用合作联社	0.25	0.25				
湘潭九华项目建设投资有限公司	55.00		附注四、4			
湘潭国中水务有限公司	18.20	18.20				
湘潭九华石化发展有限公司	9.00	9.00				
湘潭国中污水处理有限公司	18.20	18.20				
湘潭九华新能源管理有限公司	81.00		附注四、4			
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	14.52	14.52				
湘潭惠康医疗投资有限公司	3.80	3.80				
湖南华电湘潭新能源有限公司	12.30	12.30				
湘潭企业融资担保有限公司	6.00	6.00				
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心(有限合伙)	10.00	10.00				
合 计						-

(3) 股权投资差额

被投资子公司名称	初始投资额	年初余额	其他转出	权益累计增加额	年末余额
湘潭九华建设置业有限公司	36,000,000.00	16,387,722.81	16,387,722.81	-36,000,000.00	
合 计	36,000,000.00	16,387,722.81	16,387,722.81	-36,000,000.00	

11、固定资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
①账面原价合计	346,892,141.30	503,323,485.65	-	850,215,626.95
其中：房屋、建筑物				

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
	313,876,668.32	490,866,221.22	-	804,742,889.54
电子设备	9,307,476.00	1,322,151.00	-	10,629,627.00
办公设备	4,951,472.00	322,117.00	-	5,273,589.00
运输工具	12,702,782.98	930,906.53	-	13,633,689.51
其他	6,053,742.00	9,882,089.90	-	15,935,831.90
②累计折旧合计	43,916,105.21	21,795,453.55	-	65,711,558.76
其中：房屋、建筑物	27,666,477.26	17,031,701.83	-	44,698,179.09
电子设备	5,595,239.17	1,552,044.82	-	7,147,283.99
办公设备	3,764,380.69	571,295.19	-	4,335,675.88
运输工具	3,244,648.21	1,521,872.10	-	4,766,520.31
其他	3,645,359.88	1,118,539.61	-	4,763,899.49
③账面净值合计	302,976,036.09	503,323,485.65	21,795,453.55	784,504,068.19
其中：房屋、建筑物	286,210,191.06	490,866,221.22	17,031,701.83	760,044,710.45
电子设备	3,712,236.83	1,322,151.00	1,552,044.82	3,482,343.01
办公设备	1,187,091.31	322,117.00	571,295.19	937,913.12
运输工具	9,458,134.77	930,906.53	1,521,872.10	8,867,169.20
其他	2,408,382.12	9,882,089.90	1,118,539.61	11,171,932.41

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
④减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
⑤账面价值合计	302,976,036.09	503,323,485.65	21,795,453.55	784,504,068.19
其中：房屋、建筑物	286,210,191.06	490,866,221.22	17,031,701.83	760,044,710.45
电子设备	3,712,236.83	1,322,151.00	1,552,044.82	3,482,343.01
办公设备	1,187,091.31	322,117.00	571,295.19	937,913.12
运输工具	9,458,134.77	930,906.53	1,521,872.10	8,867,169.20
其他	2,408,382.12	9,882,089.90	1,118,539.61	11,171,932.41

注：1) 本年计提的折旧额为 21,795,453.55 元。本年由在建工程转固定资产原价为 500,631,117.12 元。

2) 报告期，无暂时闲置的固定资产情况。

3) 无融资租入的固定资产情况。

4) 无通过经营租赁租出的固定资产情况。

5) 无持有待售的固定资产。

6) 本公司位于湘潭县响水乡九华经济区宝马路办公楼和九华经济区无限路 1 号宿舍楼已抵押，截至 2013 年 12 月 31 日，抵押房产账面原值 235,517,109.42 元，净值为 207,977,287.64 元。

7) 本公司年末未办妥产权证书的固定资产情况。

项 目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
创新创业中心标准厂房 8 至 10 栋	尚未办理完结算	2014 年 12 月	71,216,681.54
创新创业中心标准厂房 11、13 栋	尚未办理完结算	2014 年 12 月	60,718,323.05
创新创业中心标准厂房 12、14 栋	尚未办理完结算	2014 年 12 月	43,423,841.55
创新创业中心职工宿舍 2 至 4、7 栋	尚未办理完结算	2014 年 12 月	123,987,680.49
创业中心员工宿舍	尚未办理完结算	2014 年 12 月	61,811,322.59
合 计			361,157,849.22

12、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
九华大厦	6,347,160.61		6,347,160.61	5,392,981.25		5,392,981.25
台湾工业园创新创业中心	307,629,707.43		307,629,707.43	236,650,235.44		236,650,235.44
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	103,341,913.45		103,341,913.45	424,694,831.97		424,694,831.97
台湾工业园创新创业中心标准厂房	136,877,537.23		136,877,537.23	120,110,811.26		120,110,811.26
创业中心员工宿舍				33,615,523.70		33,615,523.70
九华大楼东南侧停车场				15,045,185.00		15,045,185.00
九华国际服务中心	2,497,717.89		2,497,717.89	1,726,461.59		1,726,461.59
三星产业社区	2,918,028.74		2,918,028.74	2,314,643.33		2,314,643.33
广告牌				6,159,533.18		6,159,533.18
其他项目	10,910,254.03		10,910,254.03	10,871,978.73		10,871,978.73
合 计	570,522,319.38		570,522,319.38	856,582,185.45		856,582,185.45

(2) 在建工程项目变动情况

工程名称	工程进度 (%)	年初余额	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末余额
九华大厦	89.45	5,392,981.25	954,179.36			6,347,160.61
台湾工业园创新创业中心	78.00	236,650,235.44	70,979,471.99			307,629,707.43
台湾工业园创新创业	69.76	424,694,831.97	89,221,712.17			103,341,913.45

工程名称	工程进度 (%)	年初余额	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末余额
中心、九华产业社区				410,574,630.69		
台湾工业园创新创业中心标准厂房	68.38	120,110,811.26	16,766,725.97			136,877,537.23
创业中心员工宿舍	100.00	33,615,523.70	28,195,798.89	61,811,322.59		-
九华大楼东南侧停车场	100.00	15,045,185.00	3,435,082.94	18,480,267.94		-
九华国际服务中心	15.00	1,726,461.59	771,256.30			2,497,717.89
三星产业社区	85.87	2,314,643.33	603,385.41			2,918,028.74
广告牌	100.00	6,159,533.18	3,605,362.72	9,764,895.90		-
其他项目		10,871,978.73	38,275.30	-	-	10,910,254.03
合 计		856,582,185.45	214,571,251.05	500,631,117.12	-	570,522,319.38

注：本期在建工程转固定资产 500,631,117.12 元，其中：房屋、建筑物 490,866,221.22 元，其他 9,764,895.90 元。

13、无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
①原价合计	9,696,368,529.40	-	-	9,696,368,529.40
其中：软件	159,668.00			159,668.00
土地使用权	9,696,208,861.40			9,696,208,861.40
②累计摊销额合计	86,712,548.62	175,658,186.86	-	262,370,735.48
其中：软件	131,728.89	26,039.11		157,768.00
土地使用权	86,580,819.73	175,632,147.75		262,212,967.48
③减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：软件				-
土地使用权				-
④账面价值合计	9,609,655,980.78		175,658,186.86	9,433,997,793.92
其中：软件	27,939.11		26,039.11	1,900.00
土地使用权	9,609,628,041.67		175,632,147.75	9,433,995,893.92

注： 1) 报告期摊销金额为 175,658,186.86 元。

2) 已抵押土地详情请见本附注八、2、抵押情况。

3) 土地均为出让地，用途为商业、住宅用地，均已办理了土地使用权证。

14、其他长期资产

项 目	性质	年末余额	年初余额
其他非流动资产	子公司预付的土地款	7,147,710.00	-
合 计		7,147,710.00	-

15、短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	500,000,000.00	40,000,000.00
质押借款	265,500,000.00	-
合 计	765,500,000.00	40,000,000.00

注：1) 短期借款抵押情况见本附注八、2、抵押情况。

2) 质押借款情况如下：

贷款银行	起日	借款金额	质押物
中国农业银行股份有限公司湘潭县支行	2013-7-31 至 2014-1-30	45,000,000.00	定期存单
上海浦东发展银行股份有限公司湘潭分行	2013-1-25 至 2014-1-24	76,000,000.00	定期存单
中国农业银行股份有限公司湘潭岳塘支行	2013-7-19 至 2014-1-16	45,000,000.00	定期存单
中国光大银行股份有限公司湘潭支行	2013-12-6 至 2014-6-5	50,000,000.00	定期存单
中国招商银行股份有限公司湘潭分行	2013-9-30 至 2014-3-30	49,500,000.00	定期存单
合 计		265,500,000.00	

16、应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	-	175,000,000.00
福费廷	100,000,000.00	-
合 计	100,000,000.00	175,000,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内(含 1 年)	104,407,912.58	42.69	135,994,425.33	80.30
1-2 年 (含 2 年)	107,946,166.96	44.14	10,530,155.96	6.22
2-3 年 (含 3 年)	10,530,155.96	4.31	56,300.00	0.03
3 年以上	21,680,655.51	8.86	22,774,355.51	13.45
合 计	244,564,891.01	100.00	169,355,236.80	100.00

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
彭月安	43,669,083.38	1-2 年	工程欠款
长沙中南建设工程集团公司	19,346,486.53	1-2 年	工程欠款
湘潭县市政公用工程有限公司	19,000,000.00	1-2 年	工程欠款
湖南省建五公司机施处	12,480,922.62	3 年以上	工程欠款
郑红波	11,816,890.60	1-2 年	工程欠款
合 计	106,313,383.13		

18、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	452,427.07	2,790,923.00
1-2 年	135,643.00	6,724,192.01
合 计	588,070.07	9,515,115.01

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

19、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	40,554,508.71	118,628,527.26
企业债券利息	63,434,672.97	25,875,922.97
短期借款应付利息	5,751,917.25	94,697.78
合 计	109,741,098.93	144,599,148.01

20、应交税金

项 目	年末余额	年初余额
营业税	88,313.48	47,420,788.48
企业所得税	311,663,351.61	194,815,162.85

项 目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	6,181.95	2,603,692.19
产税	311,871.14	8,188.78
个人所得税	443,182.37	476,177.17
合 计	312,512,900.55	245,324,009.47

21、其他应交款

项目	年末余额	年初余额
教育费附加	19,745.76	1,744,243.39
印花税	2,482,694.76	1,404,042.33
合 计	2,502,440.52	3,148,285.72

22、其他应付款

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	2,746,370,321.30	91.93	3,456,492,340.07	82.03
1-2 年	202,336,026.94	6.77	730,059,072.14	17.32
2-3 年	31,618,583.95	1.06	22,093,256.60	0.52
3 年以上	7,276,300.18	0.24	5,308,802.07	0.13
合 计	2,987,601,232.37	100.00	4,213,953,470.88	100.00

23、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	2,082,080,000.00	90,000,000.00
1 年内到期的应付债券	300,000,000.00	
合 计	2,382,080,000.00	90,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	2,082,080,000.00	90,000,000.00
合 计	2,082,080,000.00	90,000,000.00

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率 (%)	币种	年末余额	年初余额
------	-----------	-----------	-----------	----	------	------

					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
国民信托有限公司	2012-9-21	2014-9-20	11.00	RMB		520,000,000		
云南国际信托有限公司	2013-6-18	2014-6-18	8.00	RMB		500,000,000		
中国建设银行股份有限公司湘潭和平桥支行	2009-6-30	2014-6-29	7.05	RMB		200,000,000		
中国光大银行股份有限公司湘潭支行	2012-12-4	2014-12-3	7.38	RMB		198,000,000		
中国工商银行股份有限公司湘潭岳塘支行	2009-4-29	2014-4-25	7.05	RMB		125,000,000		
湖南省信托有限责任公司	2008-3-31	2013-3-29	10.00	RMB				90,000,000.00
合 计						1,543,000,000		90,000,000.00

24、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	256,767,600.00	256,767,600.00
抵押借款	8,318,100,000.00	5,379,439,400.00
保证借款	500,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	2,082,080,000.00	90,000,000.00
合 计	6,992,787,600.00	5,546,207,000.00

注：1) 2013年5月17日，本公司与中国外贸金融租赁有限公司签订《融资租赁合同（售后回租）》（合同编号 ZMZ-2013-0028 号），根据合同内容，实质为抵押借款。合同金额为2亿元，实际借款金额为1.8亿元，抵押情况见本附注八、2、抵押情况。

2) 长期借款抵押情况见本附注八、2、抵押情况。

3) 长期借款保证情况见本附注八、1、担保情况。

25、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额	年初余额
10 湘潭九华债	100 元	2010 年 12 月 16 日	6 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
12 湘潭九华债	100 元	2012 年 8 月 29 日	7 年	900,000,000.00	900,000,000.00	900,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额	年初余额
13 湘潭九华债	100 元	2013 年 10 月 16 日	7 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	
小计				3,700,000,000.00	3,700,000,000.00	1,900,000,000.00
减：一年内到期部分					300,000,000.00	
总 计					3,400,000,000.00	1,900,000,000.00

注：应付债券抵押情况见本附注八、2、抵押情况。

26、实收资本

(1) 2013 年度实收资本变动情况

投资者名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日	持股比例
湘潭九华示范区 管理委员会	600,000,000.00			600,000,000.00	100%
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00	

(2) 2012 年度实收资本变动情况

投资者名称	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日	持股比例
湘潭九华示范区 管理委员会	600,000,000.00			600,000,000.00	100%
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00	

(3) 2011 年度实收资本变动情况

投资者名称	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日	持股比例
湘潭九华示范区 管理委员会	600,000,000.00			600,000,000.00	100%
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00	

注：以上实收资本业经湘潭神州有限责任会计师事务所神会师（2009）验字第 013 号验资报告验证。

27、资本公积

(1) 2013 年度

项 目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
注入资产	20,852,735,792.40			20,852,735,792.40
合 计	20,908,441,392.40			20,908,441,392.40

(2) 2012 年度

项 目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
-----	------------------	------	------	------------------

项 目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
注入资产	11,184,611,439.00	9,668,124,353.40		20,852,735,792.40
合 计	11,240,317,039.00	9,668,124,353.40	-	20,908,441,392.40

(3) 2011 年度

项 目	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
注入资产	5,770,640,539.00	5,413,970,900.00		11,184,611,439.00
合 计	5,826,346,139.00	5,413,970,900.00	-	11,240,317,039.00

注：2012 年 4 月 25 日湘管九发[2012]22 号和 2012 年 11 月 20 日湘管九发[2012]文件规定，将土地资产 9,668,124,353.40 元注入公司，以增加公司资本和资产规模。

2011 年 3 月 31 日湘九管发[2011]135 号文件规定，将土地资产 5,413,970,900.00 元注入公司，以增加公司资本和资产规模。

28、未分配利润

项 目	2013 年	2012 年	2011 年	提取或分配比例 (%)
年初未分配利润	1,562,546,015.15	915,847,413.04	610,267,773.36	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	801,058,217.47	719,171,073.04	338,911,893.82	
减：提取法定盈余公积	80,066,893.36	72,472,470.93	33,332,254.14	10
年末未分配利润	2,283,537,339.26	1,562,546,015.15	915,847,413.04	

29、主营业务收入与成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
主营业务收入	3,672,077,251.63	3,637,084,289.57	1,789,532,503.81
其他业务收入	-		
营业收入合计	3,672,077,251.63	3,637,084,289.57	1,789,532,503.81
主营业务成本	3,017,397,210.44	3,017,996,512.46	1,580,827,803.72
其他业务成本	-		
营业成本合计	3,017,397,210.44	3,017,996,512.46	1,580,827,803.72

(2) 主营业务明细

行业名称	2013 年		2012 年		2011 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

行业名称	2013 年		2012 年		2011 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发项目	2,538,105,004.75	2,046,280,613.00	1,324,440,009.36	1,039,079,031.05	1,010,952,658.81	900,852,455.52
市政回购项目	1,108,503,425.40	947,438,825.13	2,264,949,900.21	1,935,854,615.57	699,201,380.00	608,001,200.00
其他	25,468,821.48	23,677,772.31	47,694,380.00	43,062,865.84	79,378,465.00	71,974,148.20
合 计	3,672,077,251.63	3,017,397,210.44	3,637,084,289.57	3,017,996,512.46	1,789,532,503.81	1,580,827,803.72

30、营业税金及附加

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
营业税	-46,368,420.07	20,818,406.90	10,026,586.70
城市维护建设税	-2,530,026.40	1,457,288.47	510,340.69
教育费附加	-1,691,624.97	1,040,920.34	364,156.04
房产税	1,367,042.27		
其他			100,001.46
合 计	-49,223,029.17	23,316,615.71	11,001,084.89

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

根据国家税务总局《关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》（国家税务总局 2013 年第 15 号）的规定，本公司本年冲回了以前年度已计提不需缴纳的营业税及附加。

31、财务费用

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
利息支出	51,006,072.29	17,051,041.96	15,676,820.23
减：利息收入	22,010,672.91	2,400,159.17	6,242,815.37
其他	91,672.26	837,866.14	262,324.85
合 计	29,087,071.64	15,488,748.93	9,696,329.71

32、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	2013 年	2012 年	2011 年
成本法核算的长期股权投资收益		55,920.00	49,960.00
短期投资投资收益	412,794.31		
股权投资差额摊销	-16,387,722.85	-3,121,470.96	-3,121,471.00
合 计	-15,974,928.54	-3,065,550.96	-3,071,511.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2013 年	2012 年	2011 年
湘潭县农村信用合作联社		55,920.00	49,960.00
合 计		55,920.00	49,960.00

33、补贴收入

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
财政补贴	474,157,586.00	391,561,677.15	231,886,620.47
合 计	474,157,586.00	391,561,677.15	231,886,620.47

34、营业外支出

项目	2013 年		2012 年		2011 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	2,431,800.00	2,431,800.00	500,000.00	500,000.00	2,050,000.00	2,050,000.00
其他					3.54	3.54
合 计	2,431,800.00	2,431,800.00	500,000.00	500,000.00	2,050,003.54	2,050,003.54

35、所得税

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
当期所得税	116,848,188.81	113,006,922.90	36,315,412.40
合 计	116,848,188.81	113,006,922.90	36,315,412.40

36、合并现金流量表补充资料

补 充 资 料	2013 年	2012 年	2011 年
将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	801,058,217.47	719,171,073.04	338,911,893.82
加：少数股东损益			
减：未确认投资损失	3,415,560.36		
加：计提的资产减值准备	-5,453,268.99	9,038,770.96	-2,749,173.56
固定资产折旧	21,795,453.55	12,409,116.94	10,444,766.10
无形资产摊销	175,658,186.86	84,427,405.28	593,623.68
长期待摊费用摊销			
待摊费用的减少（减：增加）			
预提费用的增加（减：减少）			
处置固定资产、无形资产和其他			-121,000.00

补 充 资 料	2013 年	2012 年	2011 年
长期资产的损失（减：收益）			
固定资产报废损失			
财务费用	51,006,072.29	17,051,041.96	15,676,820.23
投资损失（减：收益）	15,974,928.54	3,065,550.96	3,071,511.00
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）	-4,138,045,293.41	-4,862,052,854.65	-4,865,439,134.83
经营性应收项目的减少（减：增加）	529,787,136.42	-567,336,905.32	1,255,297,756.15
经营性应付项目的增加（减：减少）	-942,352,580.35	-170,566,214.95	222,168,090.86
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额	-3,493,986,707.98	-4,754,793,015.78	-3,022,144,846.55
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	1,592,096,699.77	320,305,378.80	325,745,066.27
减：现金的期初余额	320,305,378.80	325,745,066.27	727,641,083.12
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	1,271,791,320.97	-5,439,687.47	-401,896,016.85

(2) 现金和现金等价物的有关信息

项 目	本年余额	上年余额
①现金	1,592,096,699.77	320,305,378.80
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,592,096,699.77	320,305,378.80
②现金等价物		
其中：3 个月以上银行承兑汇票		
③期末现金及现金等价物余额	1,592,096,699.77	320,305,378.80

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
湘潭九华示范区管理委员会	控股股东		湖南湘潭	谭浪	国有资产监督及管理

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
湘潭九华示范区管理委员会		100.00	100.00	湘潭九华示范区管理委员会	

2、本公司的子公司

详见附注四、1 子公司情况。

3、本公司合营和联营企业情况

本公司无合营和联营企业情况。

4、关联方交易情况

出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2013 年发生额		2012 年发生额		2011 年发生额	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)
湘潭九华示范区管理委员会	出售商品	土地开发项目	253,810.50	69.12	132,444.00	36.41	101,095.27	56.49
湘潭九华示范区管理委员会	出售商品	市政回购项目	110,850.34	30.19	226,494.99	62.27	69,920.14	39.07

出售商品的关联方交易按协议价执行。

5、关联方应收应付款项

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
其他应付款:			
湘潭九华示范区管委会	986,670,611.64		
湘潭九华示范区财政局	22,454,585.00		81,541,342.13
湘潭九华项目投资有限公司		1,285,538,949.25	1,471,613,795.00
湘潭市两型社会建设投融资	248,587,849.58		

项目名称	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
有限公司			
合 计	1,257,713,046.22	1,285,538,949.25	1,553,155,137.13

八、或有事项的说明

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为子公司湘潭九华创新创业服务有限公司 2013 年 11 月 5 日至 2015 年 11 月 4 日建信信托有限公司信托借款 500,000,000.00 元提供借款保证。

2、抵押事项

本公司抵押事项如下：

贷款银行	贷款金额	期末余额	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积		评估值
	(万元)	(万元)			平方米	亩	(万元)
上海国际信托有限公司	12,000.00	11,990.00	土地抵押	潭九国用(2013)第A02034	84,842.23		24,180.00
首创证券有限责任公司	40,000.00	40,000.00	土地抵押	潭九国用(2013)第A02024	73,055.80	109.58	21,916.00
				潭九国用(2013)第A02032	69,265.80	103.90	20,780.00
				潭九国用(2013)第A02033	92,390.22	138.59	27,718.00
北京银行股份有限公司长沙分行	50,000.00	50,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)第A02067	144,328.00		41,508.73
				潭九国用(2012)第A02062	198,260.90		49,822.96
交通银行股份有限公司湖南省分行	32,900.00	32,900.00	土地抵押	潭九国用(2012)第A02042	33,334.00		9,263.52
				潭九国用(2012)第A02105	86,424.00		22,841.86
				潭九国用(2012)第A02109	60,581.00		16,011.56
				潭九国用(2012)第A02111	87,581.00		23,147.66
				潭九国用(2012)第A02112	87,991.00		23,256.02

贷款银行	贷款金额	期末余额	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积		评估值
	(万元)	(万元)			平方米	亩	(万元)
安徽国元信托有限责任公司	39,920.00	39,920.00	土地抵押	潭九国用(2012)第A02058	178,220.00		48,190.69
				潭九国用(2012)第A02056	136,895.00		66,661.17
				潭九国用(2012)第A02059	109,633.00		
长安国际信托股份有限公司	50,000.00	22,100.00	土地抵押	潭九国用(2013)第A02019	372970.88		109093.98
				潭九国用(2013)第A02020			
				潭九国用(2013)第A02021			
				潭九国用(2013)第A02023			
山东省国际信托有限公司	25,000.00	25,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02103	249,066.00		62,085.09
				潭九国用(2012)A02104			
				潭九国用(2012)A02106			
中国农业银行股份有限公司湘潭分行	30,000.00	30,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02060	110,189.00		58,729.12
				潭九国用(2012)A02061	113,541.00		
中国外贸金融租赁有限公司	20,000.00	18,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02117	89,160.00		26,224.36
				潭九国用(2012)A02118	87,222.00		23,029.33
湖南省信托有限责任公司	79,000.00	50,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02005	109,932.00		24,888.60
				潭九国用(2012)A02006	113,628.00		26,395.78
				潭九国用(2012)A02007	86,828.00		18,398.85
				潭九国用(2012)A02008	84,615.00		17,540.69
				潭九国用(2012)A02009	88,198.00		18,433.38
				潭九国用(2012)A02092	66,832.00		13,300.00
				潭九国用(2012)A02095	84,671.00		16,600.00
				潭九国用(2012)A02099	29,467.00		5,800.00

贷款银行	贷款金额	期末余额	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积		评估值
	(万元)	(万元)			平方米	亩	(万元)
				潭九国用(2012)A02098	29,289.00		5,800.00
中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行	47,000.00	47,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02033	133,109.00		21,717.00
				潭九国用(2012)A02034	132,044.00		20,740.00
				潭九国用(2012)A02035	134,847.00		21,327.00
				潭九国用(2012)A02079	95,560.80		16,024.00
方正东亚信托有限责任公司	20,600.00	20,600.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02107	81,308.00		24,392.40
				潭九国用(2012)A02120	85,347.00		25,604.10
中国农业发展银行湘潭市分行营业部	120,000.00	70,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)第A02021	133,488.00		44,705.10
				潭九国用(2012)第A02023	109,398.00		36,637.40
				潭九国用(2012)第A02024	110,719.00		37,079.80
				潭九国用(2012)第A02025	120,636.00		40,401.00
				潭九国用(2012)第A02026	121,970.00		40,847.80
				潭九国用(2012)第A02027	104,598.00		35,029.90
				潭九国用(2012)第A02028	70,514.00		23,615.10
				潭九国用(2012)第A02029	169,562.00		56,786.30
中国农业发展银行湘潭市分行营业部	72,000.00	26,000.00	土地抵押、房产抵押	潭国用(2007)A02028	19,891.00	29.84	1,256.55
				潭房权证第00038369号	26,508.84		13,806.10
				潭国用(2008)A02023	159,380.00	239.07	26,290.84
				潭国用(2008)A02031-1	61,469.00	92.2	
				潭国用(2008)A02031-2	71,154.00	106.73	
				潭房权证第00042063号	10,332.00		9,179.72
				潭房权证第00042064号	9,053.22		
				潭房权证第00042065号	7,468.36		

贷款银行	贷款金额	期末余额	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积		评估值
	(万元)	(万元)			平方米	亩	(万元)
				潭房权证第 00042066 号	10,480.74		
				潭国用(2008)A02030	12,235.00	18.35	
				潭九国用(2011)A02009	341,678.00		81,251.00
				潭九国用(2011)A02008	87,664.00		18,935.40
中国农业银行股份有限公司湘潭市分行	35,000.00	10,000.00	土地抵押	潭国用(2009)A02005	166,628.15	249.94	18,978.95
				潭九国用(2010)A01058	143,767.00	215.65	3,694.47
				潭九国用(2010)A01051	138,013.00	207.02	20,839.96
				潭九国用(2009)A01018	96,734.00	145.1	22,561.07
				潭九国用(2009)A01019	56,759.00	85.1	
				潭九国用(2009)A01020	46,508.00	70	
				潭九国用(2012)A02060	110,189.00		28,924.61
				潭九国用(2012)A02061	113,541.00		29,804.51
中国农业发展银行湘潭市分行营业部	90,000.00	90,000.00	土地抵押	潭九国用(2010)A01021	200,001.20	300	22,300.10
				潭九国用(2009)A01017	31,469.50	47.2	6,385.20
				潭九国用(2010)A01019	66,666.28	100	7,433.30
				潭九国用(2010)A01057	333,333.00	500	62,166.60
				潭九国用(2010)A01055	333,358.00	500	54,870.70
中国建设银行股份有限公司湘潭和平桥支行	40,000.00	20,000.00	土地抵押	潭国用(2009)A01001	122,660.00	183.99	104,082.00
				潭国用(2009)A01002	26,655.00	45.89	
				潭九国用(2009)A01003	21,545.90	32.32	
				潭九国用(2009)A01004	87,234.00	130.85	
				潭九国用(2009)A01010	333,339.00	500	
				潭九国用(2011)A02013	223,555.00	335.33	
中国工商银行股份有限公司湘潭市岳塘支行	23,500.00	12,500.00	土地抵押	潭国用(2009)A02017	168,207.00	252.31	23,681.00
				潭国用(2009)A02027	584,374.00	876.56	57,524.00
中国光大银行股份有限公司湘潭支行	20,000.00	19,800.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02057	137,560.80		35,160.54
				潭九国用(2012)A02071	20,000.50		5,106.13
中国建设银	40,000.00	40,000.00	土地抵押	潭九国用(2011)A02002	214,215.00		41,236.00

贷款银行	贷款金额	期末余额	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积		评估值
	(万元)	(万元)			平方米	亩	(万元)
行股份有限 公司湘潭九 华支行				潭九国用(2011)A02003	190,424.70		36,657.00
公开发行债 券	190,000.00	190,000.00	土地抵押	潭九国用(2010)A01048	226,033.00	339	41,477.06
				潭九国用(2010)A01052	215,780.00	324	39,530.90
				潭国用(2010)A01056	205,175.00	308	38,716.50
				潭国用(2010)A01060	200,635.00	301	36,736.27
				潭国用(2010)A01063	265,712.00	398	50,139.85
				潭九国用(2011)A02005	276,625.00		63,632.00
				潭九国用(2011)A02006	326,261.00		74,622.42
				潭九国用(2011)A02007	164,019.00		37,683.36
				潭九国用(2011)A02010	291,840.00		71,353.52
国民信托有 限公司	52,000.00	52,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02043	139,945.00		34,049.00
				潭九国用(2012)A02044	138,102.00		33,600.00
				潭九国用(2012)A02045	139,920.00		34,043.00
				潭九国用(2012)A02078	23,333.50		5,677.00
云南国际信 托有限公司	50,000.00	50,000.00	土地抵押	潭国用(2012)A02119	86,323.00		100,356.09
				潭国用(2012)A02117	89,160.00		
				潭国用(2012)A02118	87,222.00		
				潭国用(2012)A02064	121,150.50		
				潭国用(2012)A02026	39,359.20		
华融湘江银 行股份有限 公司湘潭分 行九华支行	30,000.00	30,000.00	土地抵押	潭九国用(2009)A01021	27,608.00	41.4	8,048.84
				潭九国用(2009)A01030	103,178.00		24,800.89
				潭九国用(2009)A02019	45,343.90		12,923.01
				潭九国用(2009)A02020	47,991.30		13,677.52
				潭九国用(2009)A02041	138,672.00		31,201.20
				潭九国用(2009)A02040	129,805.30		29,206.19
民生银行股 份有限公司 湖南省分行	30,000.00	30,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02038	47,991.70	71.99	16,581.13
				潭九国用(2012)A02039	128,220.10	192.33	44300.04
上海浦东发 展银行股份	8,000.00	8,000.00	土地抵押	潭九国用(2009)A01007	141,950.00		33,603.50

贷款银行	贷款金额	期末余额	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积		评估值
	(万元)	(万元)			平方米	亩	(万元)
有限公司长沙分行							
中国进出口银行	35,000.00	35,000.00	土地抵押	潭九国用(2012)A02053	146,170.00	219.255	15,000.00
中国进出口银行	30,000.00	1,000.00	土地抵押	潭九国用(2013)A02035	56,127.00	84.1905	14748.03
				潭九国用(2013)A02038	84,962.00	127.443	22324.36
				潭九国用(2013)A02039	52,592.00	78.888	13819.16
				潭九国用(2013)A02040	46,046.00	69.069	12,099.13
				潭九国用(2013)A02041	51,128.00	76.692	13,434.48
合 计	1,311,920.00	1,071,810.00			13,829,944.32		2,966,034.45

九、资产负债表日后事项的说明

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、重要资产转让及其出售的说明

于本报告期内，本公司无需要披露的重要资产转让及其出售事项。

十一、企业合并、分立等重组事项说明

于本报告期内，本公司无需要披露的企业合并、分立等重组事项。

十二、其他重大事项

截至本报告批准报出日，本公司无其它需要披露的重大事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	311,337,047.97	89.03	1,064,477.46	568,244,397.54	56.76	5,460,824.85
1-2年	2,098,364.98	0.60	41,967.30	171,034,731.03	17.09	728,141.12
2-3年	32,185,932.84	9.20	965,577.99	222,092,180.29	22.19	1,287,801.31
3-4年	119,540.00	0.03	5,977.00	12,144,469.06	1.21	607,223.45

账 龄	年末余额			年初余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
4-5 年	52,029.99	0.01	5,203.00	20,226,409.95	2.02	2,022,641.00
5 年以上	3,910,084.12	1.12	782,016.82	7,332,362.70	0.73	1,466,472.54
合 计	349,702,999.90	100.00	2,865,219.57	1,001,074,550.57	100.00	11,573,104.27

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款总额的 比例 (%)
湘潭九华建设置业有限公司	子公司	192,199,308.01	1 年以内	54.96
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	往来单位	45,228,590.00	1 年以内	12.93
湖南恒润高科股份有限公司	往来单位	20,000,000.00	1 年以内	5.72
中国外贸金融租赁有限公司	往来单位	20,000,000.00	1 年以内	5.72
湘潭市华彩置业有限公司	往来单位	12,699,960.00	1 年以内	3.63
合 计		290,127,858.01		82.96

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	244,169,436.92	100,000,000.00	31,740,446.51	312,428,990.41
其他股权投资	74,464,700.00	55,570,000.00		130,034,700.00
减：长期股权投资减值准备				-
合 计	318,634,136.92	155,570,000.00	31,740,446.51	442,463,690.41

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方 法	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
湘潭县农村信用合作联社	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
湘潭九华项目建设投资有限公司	成本法	16,500,000.00	16,500,000.00		16,500,000.00
湘潭国中水务有限公司	成本法	27,300,000.00	27,300,000.00		27,300,000.00
湘潭九华石化发展有限公司	成本法	11,014,700.00	11,014,700.00		11,014,700.00
湘潭国中污水处理有限公司	成本法	21,840,000.00	8,730,000.00	13,110,000.00	21,840,000.00
湘潭九华新能源管理有限公司	成本法	1,620,000.00	1,620,000.00		1,620,000.00
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
湘潭惠康医疗投资有限公司	成本法	3,800,000.00	3,800,000.00		3,800,000.00
湖南华电湘潭新能源有限公司	成本法	2,460,000.00		2,460,000.00	2,460,000.00
湘潭企业融资担保有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
湘潭九华建设置业有限公司	权益法	36,000,000.00	19,237,489.97	-19,237,489.97	
湘潭九华资产管理与经营有限公司	权益法	5,000,000.00	4,990,227.18	99,644,924.96	104,635,152.14
湘潭九华创新创业服务有限公司	权益法	35,000,000.00	34,994,092.01	-8,716,184.54	26,277,907.47
湘潭九华产业发展投资有限公司	权益法	50,000,000.00	184,947,627.76	-3,431,696.96	181,515,930.80
合 计		256,034,700.00	318,634,136.92	123,829,553.49	442,463,690.41

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
湘潭县农村信用合作联社	0.25	0.25				
湘潭九华项目建设投资有限公司	55.00		附注四、4			
湘潭国中水务有限公司	18.20	18.20				
湘潭九华石化发展有限公司	9.00	9.00				
湘潭国中污水处理有限公司	18.19	18.19				
湘潭九华新能源管理有限公司	81.00		附注四、4			
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	14.52	14.52				
湘潭惠康医疗投资有限公司	3.80	3.80				
湖南华电湘潭新能源有限公司	12.30	12.30				
湘潭企业融资担保有限公司	6.00	6.00				
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10.00	10.00				
湘潭九华建设置业有限公司	100.00	100.00				

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
湘潭九华资产管理与经营有限公司	100.00	100.00				
湘潭九华创新创业服务有限公司	100.00	100.00				
湘潭九华产业发展投资有限公司	100.00	100.00				
合 计						

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
主营业务收入	3,646,608,430.15	3,589,389,909.57	1,710,154,038.81
其他业务收入	-		
营业收入合计	3,646,608,430.15	3,589,389,909.57	1,710,154,038.81
主营业务成本	2,993,719,438.13	2,974,933,646.62	1,508,853,655.52
其他业务成本	-		
营业成本合计	2,993,719,438.13	2,974,933,646.62	1,508,853,655.52

(2) 主营业务明细

行业名称	2013 年		2012 年		2011 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发项目	2,538,105,004.75	2,046,280,613.00	1,324,440,009.36	1,039,079,031.05	1,010,952,658.81	900,852,455.52
市政回购项目	1,108,503,425.40	947,438,825.13	2,264,949,900.21	1,935,854,615.57	699,201,380.00	608,001,200.00
合 计	3,646,608,430.15	2,993,719,438.13	3,589,389,909.57	2,974,933,646.62	1,710,154,038.81	1,508,853,655.52

4、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	2013 年	2012 年	2011 年
短期投资投资收益	412,794.31		
成本法核算的长期股权投资收益		55,920.00	49,960.00
权益法核算的长期股权投资收益	-15,352,723.66	-609,942.11	-526,375.51
其他	-16,387,722.85	-3,121,470.96	-3,121,471.00
合 计	-31,327,652.20	-3,675,493.07	-3,597,886.51

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2013 年	2012 年	2011 年
湘潭县农村信用合作联社	-	55,920.00	49,960.00
合 计	-	55,920.00	49,960.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2013 年	2012 年	2011 年	增减变动原因
湘潭九华建设置业有限公司	-2,849,767.12	-588,822.30	-479,442.27	损益调整
湘潭九华资产管理与经营有限公司	-355,075.04	-3,654.36	-6,118.46	损益调整
湘潭九华创新创业服务有限公司	-8,716,184.54	6,967.01	-12,875.00	损益调整
湘潭九华产业发展投资有限公司	-3,431,696.96	-24,432.46	-27,939.78	损益调整
合 计	-15,352,723.66	-609,942.11	-526,375.51	

5、现金流量表补充资料

(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补 充 资 料	2013 年	2012 年	2011 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	800,668,933.61	724,724,709.30	333,322,541.42
加：少数股东损益			
减：未确认投资损失			
加：计提的资产减值准备	-8,707,884.70	1,753,966.54	977,520.82
固定资产折旧	11,948,032.08	23,508,752.72	10,437,383.61
无形资产摊销	175,658,186.86	84,427,405.28	593,623.68
长期待摊费用摊销			
待摊费用的减少（减：增加）			
预提费用的增加（减：减少）			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			
固定资产报废损失			
财务费用	27,974,863.95	17,051,041.96	15,676,820.23
投资损失（减：收益）	31,327,652.20	3,675,493.07	3,597,886.51
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）	-4,090,427,333.82	-4,862,052,854.65	-4,865,439,134.83
经营性应收项目的减少（减：增加）	637,536,019.72	-576,899,012.03	1,060,428,198.60
经营性应付项目的增加（减：减少）	-484,346,041.21	248,951,618.97	462,451,249.83

补 充 资 料	2013 年	2012 年	2011 年
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-2,898,367,571.31	-4,334,858,878.84	-2,977,953,910.13
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			-
一年内到期的可转换公司债券			-
融资租入固定资产			-
3、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	1,521,362,428.71	317,990,313.89	280,091,404.42
减：现金的期初余额	317,990,313.89	280,091,404.42	727,640,733.85
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	1,203,372,114.82	37,898,909.47	-447,549,329.43

(2) 现金和现金等价物的有关信息

项 目	年末余额	年初余额
①现金	1,521,362,428.71	317,990,313.89
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,521,362,428.71	317,990,313.89
②现金等价物		
其中：3 个月以上银行承兑汇票		
③期末现金及现金等价物余额	1,521,362,428.71	317,990,313.89