

2010年湘潭九华经济建设投资有限公司
企业债券

发行人

湘潭九华经济建设投资有限公司
2011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：郑昭
- 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：周自立、龚三红、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—52379386
传真：0731—58239023
邮政编码：411202

5、公司指定信息披露：《上海证券报》和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

已发行债券：2010年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券

- 1、债券简称：10湘潭九华债
- 2、债券代码：122857
- 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：2011年2月23日

9、债券上市地点：上海证券交易所

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2011年6月30日出具的本期债券2011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2011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。

三、公司主要财务数据和财务指标

中准会计师事务所有限公司对发行人2009至2011年的财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（中准审字（2012）第1138号）。以下所引

用的财务数据均引自上述审计报告。

发行人2009-2011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	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总计	2,019,487.85	1,176,819.16
负债合计	733,750.92	466,370.52
所有者权益合计	1,285,736.93	710,448.65
主营业务收入	178,953.25	80,847.02
净利润	33,891.19	19,093.94
流动比率(倍)	5.22	7.12
速动比率(倍)	0.15	1.82
资产负债率	36.33%	39.63%

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、债券募集资金使用情况

本公司发行企业债券共募集资金10亿元人民币，其中8亿元已全部用于九华示范区先进装备制造基地基础设施建设项目，2亿元用于补充公司营运资金。

六、债券跟踪评级情况说明

根据鹏元资信评估有限公司2011年6月30日出具的本期债券2011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。

七、已发行债券变动情况

截至2011年12月31日，公司已发行在外的企业债券总额为人民币10亿元，即2010年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券10亿元，在报告期内公司未发行新债券。

八、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。

湘潭九华经济建设投资有限公司

2012年4月20日

湘潭九华经济建设投资有限公司

2009、2010、2011 年度

审计报告

(电话) TEL:
(传真) FAX:
(邮编) POSTCODE:
(地址) ADDRESS:

010-88354836
010-88354836
100044
北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层



中准会计师事务所有限公司
Zonzun Certified Public Accountants Co., Ltd.

审 计 报 告

中准审字[2012]J1138 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财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年、2010 年、2009 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司现金流量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湘潭九华经济建设投资有限公司的管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照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，湘潭九华经济建设投资有限公司财务报表在所有重大方面按照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 2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2011 年、2010 年、2009 年度合并及母公司的经营成果和合并及母公司现金流量。

中准会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一二年三月二日

主题词：湘潭九华经济建设投资有限公司

地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层 邮编：100044 电话：010-88354836
Add: 4th Floor, Guoxing Building, No.22 Shouti South Road, Haidian District, Beijing Postal code. 100044 Tel: 010-88354836

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

资产	附注六	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	325,745,066.27	727,641,083.12	297,128,394.72
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	2	-	171,673,168.38	
其他应收款	3	188,975,777.55	1,937,049,264.52	506,985,184.90
预付账款	4	30,581,911.00	66,133,011.80	41,766,004.72
应收补贴款				
存货	5	18,737,447,506.99	8,460,151,280.38	3,407,774,715.11
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		19,282,750,261.81	11,362,647,808.20	4,253,654,299.45
长期投资：				
长期股权投资	6	55,459,600.00	30,000,000.00	1,000,000.00
长期债权投资				
合并价差	7	19,509,193.81	22,630,664.81	25,752,135.81
长期投资合计		74,968,793.81	52,630,664.81	26,752,135.81
固定资产：				
固定资产原价	8	344,042,884.93	291,183,062.96	1,754,562,072.46
减： 累计折旧	8	31,877,871.47	21,635,157.77	11,777,725.75
固定资产净值	8	312,165,013.46	269,547,905.19	1,742,784,346.71
减： 固定资产减值准备				
固定资产净额		312,165,013.46	269,547,905.19	1,742,784,346.71
工程物资				
在建工程	9	499,035,405.63	56,812,611.56	20,080,807.19
固定资产清理				
固定资产合计		811,200,419.09	326,360,516.75	1,762,865,153.90
无形资产及其他资产：				
无形资产	10	25,959,032.66	26,552,656.34	28,684,426.02
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计		25,959,032.66	26,552,656.34	28,684,426.02
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计		20,194,878,507.37	11,768,191,646.10	6,071,956,015.18

公司负责人：

之郑
印昭

主管会计工作负责人：

峰左
印文

会计机构负责人：

红燕
印三

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

负债和股东权益	附注六	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：				
短期借款	11	-	90,000,000.00	270,000,000.00
应付票据	12	-	422,250,000.00	173,000,000.00
应付账款	13	78,460,151.36	122,144,270.66	180,763,948.69
预收账款	14	49,417,236.01		
应付工资		-	10,501.32	
应付福利费				173,598.84
应付股利				
应付利息	17	19,806,511.83	12,594,942.39	1,456,525.00
应交税金	15	111,107,725.43	73,591,669.68	65,611,479.54
其他应交款	16	1,544,413.22	1,110,721.12	1,192,539.50
其他应付款	18	3,231,726,802.37	874,602,331.10	293,843,123.43
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期负债	19	200,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计		3,692,062,840.22	1,596,304,436.27	986,041,215.00
长期负债：				
长期借款	20	2,645,446,400.00	2,067,400,736.50	1,434,100,736.50
应付债券	21	1,000,000,000.00	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		3,645,446,400.00	3,067,400,736.50	1,434,100,736.50
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计		7,337,509,240.22	4,663,705,172.77	2,420,141,951.50
少数股东权益				
所有者权益：				
实收资本	22	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
减：已归还投资				
实收资本净额	22	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	23	11,240,317,039.00	5,826,346,139.00	2,564,613,139.00
盈余公积	24	101,204,815.11	67,872,560.97	48,613,891.44
未确认的投资损失				
未分配利润	15	915,847,413.04	610,267,773.36	438,587,033.24
所有者权益合计		12,857,369,267.15	7,104,486,473.33	3,651,814,063.68
负债和所有者权益合计		20,194,878,507.37	11,768,191,646.10	6,071,956,015.18

公司负责人：

之郑
印昭

主管会计工作负责人：

峰左
印文

会计机构负责人：

红燕
印三

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	附注六	2011年度	2010年度	2009年度
一、主营业务收入	27	1,789,532,503.81	808,470,238.18	626,974,869.42
减：主营业务成本	27	1,580,827,803.72	686,088,927.37	533,453,520.07
主营业务税金及附加	28	11,001,084.89	4,093,654.84	20,596,124.47
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）		197,703,615.20	118,287,655.97	72,925,224.88
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）		370,038.77		
减：营业费用		1,419,567.00		
管理费用		38,901,765.27	50,451,434.54	37,447,155.09
财务费用	29	9,696,329.71	10,737,804.00	11,277,572.88
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		148,055,991.99	57,098,417.43	24,200,496.91
加：投资收益（亏损以“—”号填列）	30	-3,071,511.00	-3,073,511.00	-3,077,471.00
补贴收入	31	231,886,620.47	153,000,000.00	135,000,000.00
营业外收入		406,208.30		
减：营业外支出	32	2,050,003.54	164,240.00	430,694.44
四、利润总额（亏损以“—”号填列）		375,227,306.22	206,860,666.43	155,692,331.47
减：所得税		36,315,412.40	15,921,256.78	6,643,509.49
少数股东损益				
加：未确认的投资损失				
六、净利润（亏损以“—”号填列）		338,911,893.82	190,939,409.65	149,048,821.98

公司负责人：

之郑
印昭

主管会计工作负责人：

峰左
印文

会计机构负责人：

红葵
印三

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	附注六	2011年度	2010年度	2009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		1,206,515,010.20	636,797,069.80	573,295,207.40
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	33	2,862,519,276.63	856,716,907.21	188,593,882.19
现金流入小计		4,069,034,286.83	1,493,513,977.01	761,889,089.59
购买商品、接受劳务支付的现金		5,147,458,270.89	531,455,481.21	412,297,188.17
支付给职工以及为职工支付的现金		8,989,257.20	5,947,980.82	7,487,542.37
支付的各项税费		28,018,672.49	50,632,041.95	44,047,500.02
支付的其他与经营活动有关的现金	34	178,949,137.80	893,909,136.22	216,086,882.01
现金流出小计		5,363,415,338.38	1,481,944,640.20	679,919,112.57
经营活动产生的现金流量净额		-1,294,381,051.55	11,569,336.81	81,969,977.02
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		-	47,960.00	44,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		-		
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		-	47,960.00	44,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		442,378,545.07	270,395,301.91	1,250,320,244.77
投资所支付的现金		37,959,600.00	29,000,000.00	
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		480,338,145.07	299,395,301.91	1,250,320,244.77
投资活动产生的现金流量净额		-480,338,145.07	-299,347,341.91	-1,250,276,244.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金				33,000,000.00
取得借款所收到的现金		1,603,000,000.00	1,080,000,000.00	1,622,940,434.50
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计		1,603,000,000.00	1,080,000,000.00	1,655,940,434.50
偿还债务所支付的现金		214,500,000.00	332,500,000.00	190,599,263.50
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		15,676,820.23	13,509,306.50	29,235,000.60
支付的其他与筹资活动有关的现金	35	-	15,700,000.00	4,519,178.00
现金流出小计		230,176,820.23	361,709,306.50	224,353,442.10
筹资活动产生的现金流量净额		1,372,823,179.77	718,290,693.50	1,431,586,992.40
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-401,896,016.85	430,512,688.40	263,280,724.65
加：期初现金及现金等价物余额		727,641,083.12	297,128,394.72	33,847,670.07
六、期末现金及现金等价物余额		325,745,066.27	727,641,083.12	297,128,394.72

公司负责人：

主管会计工作负责人：

机构负责人：

之郑
印昭

峰左
印文

红爽
印三

资产负债表

项目	母公司所有者权益变动表						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	一般风险准备	盈余公积	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								
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、本年增减变动金额（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								
(二)直接计入所有者权益								
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
(三)所有者投入和减少资本	-	5,413,970,900.00	-	-				5,413,970,900.00
1.所有者投入资本		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.对所有者的分配								
3.其他								
(五)所有者权益内部结转	-	-						
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本年末余额	600,000,000.00	11,240,317,039.00	-	-	101,204,815.11	-	915,847,413.04	12,857,369,267.15

企业法定代表人：

之郑昭印

主管会计工作负责人：

峰左文印

会计机构负责人：

红龚三印

合并所有者权益变动表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

单位：人民币元

项目	母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	一般风险准备	盈余公积	其他		
一、上年年末余额	600,000,000.00	2,564,613,139.00	-	-	48,613,891.440	-	438,587,033.240	3,651,814,063.680
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
二、本年年初余额	600,000,000.00	2,564,613,139.00	-	-	48,613,891.440	-	438,587,033.240	3,651,814,063.680
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	3,261,733,000.00	-	-	19,258,669.530	-	171,680,740.120	3,452,672,409.650
(一)净利润							190,939,409.650	190,808,738.600
(二)直接计入所有者权益的								-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
(三)所有者投入和减少资本	-	3,261,733,000.00	-					3,261,733,000.000
1.所有者投入资本		3,261,733,000.00						3,261,733,000.000
2.股份支付计入所有者权益的金额								-
3.其他								-
(四)利润分配	-	-			19,258,669.530	-	-19,258,669.530	-
1.提取盈余公积					19,258,669.530	-	-19,258,669.530	-
2.对所有者的分配								-
3.其他								-
(五)所有者权益内部结转	-	-						
1.资本公积转增股本								-
2.盈余公积转增股本								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他								-
四、本年年末余额	600,000,000.00	5,826,346,139.00	-	-	67,872,560.97	-	610,267,773.36	7,104,486,473.33

主管会计工作负责人：

峰左文 印

企业法定代表人：

会计机构负责人：

郑昭之 印

红套印

合并所有者权益变动表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

单位：人民币元

项目	母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	一般风险	盈余公积	其他		
一、上年年末余额	490,000,000.00	2,316,944,939.00	-	-	33,873,737.81	-	304,278,364.89	- 3,145,097,041.70
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
二、本年年初余额	490,000,000.00	2,316,944,939.00	-	-	33,873,737.81	-	304,278,364.89	- 3,145,097,041.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填	110,000,000.00	247,668,200.00	-	-	14,740,153.63	-	134,308,6668.35	506,717,021.98
(一)净利润							149,048,821.98	149,048,821.98
(二)直接计入所有者权益								-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								-
(三)所有者投入和减少资本	110,000,000.00	247,668,200.00	-	-			357,668,200.00	
1.所有者投入资本	110,000,000.00	247,668,200.00	-	-			357,668,200.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额								-
3.其他								-
(四)利润分配	-	-	-	-	14,740,153.63	-	-14,740,153.63	-
1.提取盈余公积					14,740,153.63	-	-14,740,153.63	-
2.对所有者的分配								-
3.其他								-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-				-
1.资本公积转增股本								-
2.盈余公积转增股本								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他	600,000,000.00	2,564,613,139.00	-	-	48,613,891.44	-	438,587,033.24	3,651,814,063.68
四、本年年末余额								

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

9

母公司资产负债表

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	附注七	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：				
货币资金		280,091,404.42	727,640,733.85	297,108,189.62
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	1	-	171,673,168.38	
其他应收款	2	467,804,337.23	1,963,452,342.23	513,956,833.86
预付账款		29,415,111.00	22,111,933.52	3,161,505.00
应收补贴款				
存货		18,517,432,761.61	8,289,766,613.67	3,407,774,715.11
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		19,294,743,614.26	11,174,644,791.65	4,222,001,243.59
长期投资：				
长期股权投资	3	168,360,449.99	56,548,696.50	27,804,683.09
长期债权投资				
合并价差				
长期投资合计		168,360,449.99	56,548,696.50	27,804,683.09
固定资产：				
固定资产原价		343,830,443.93	291,126,372.96	1,590,835,307.33
减： 累计折旧		31,818,501.08	21,583,169.87	11,728,131.67
固定资产净值		312,011,942.85	269,543,203.09	1,579,107,175.66
减： 固定资产减值准备				
固定资产净额		312,011,942.85	269,543,203.09	1,579,107,175.66
工程物资				
在建工程		498,156,552.63	55,933,758.56	20,080,807.19
固定资产清理				
固定资产合计		810,168,495.48	325,476,961.65	1,599,187,982.85
无形资产及其他资产：				
无形资产		25,959,032.66	26,552,656.34	27,146,280.02
长期待摊费用		-		
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计		25,959,032.66	26,552,656.34	27,146,280.02
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计		20,299,231,592.39	11,583,223,106.14	5,876,140,189.55

公司负责人：

之郑
印昭

主管会计工作负责人：

峰左
印文

会计机构负责人：

红英
印三

母公司资产负债表（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	附注七	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：				
短期借款		-	90,000,000.00	270,000,000.00
应付票据			422,250,000.00	173,000,000.00
应付账款		78,460,151.36	82,957,272.03	126,576,950.06
预收账款				
应付工资				
应付福利费				163,097.52
应付股利				
应付利息		19,520,814.46	12,594,942.39	1,456,525.00
应交税金		112,811,320.42	73,585,532.68	65,605,342.54
其他应交款		1,624,307.24	1,110,721.12	1,192,539.50
其他应付款		3,504,035,084.16	843,738,164.59	262,978,956.92
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期负债		200,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计		3,916,451,677.64	1,526,236,632.81	900,973,411.54
长期负债：				
长期借款		2,531,000,000.00	1,952,500,000.00	1,325,000,000.00
应付债券		1,000,000,000.00	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		3,531,000,000.00	2,952,500,000.00	1,325,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计		7,447,451,677.64	4,478,736,632.81	2,225,973,411.54
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
减：已归还投资				
实收资本净额		600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积		11,240,317,039.00	5,826,346,139.00	2,564,613,139.00
盈余公积		101,204,815.11	67,872,560.97	48,613,891.44
未确认的投资损失				
未分配利润		910,258,060.64	610,267,773.36	436,939,747.57
所有者权益合计		12,851,779,914.75	7,104,486,473.33	3,650,166,778.01
负债和所有者权益合计		20,299,231,592.39	11,583,223,106.14	5,876,140,189.55

公司负责人：

之郑
印昭

主管会计工作负责人：

峰左
印文

会计机构负责人：

红燕
印三

母公司利润表

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	附注七	2011年度	2010年度	2009年度
一、主营业务收入		1,710,154,038.81	808,470,238.18	626,974,869.42
减：主营业务成本		1,508,853,655.52	686,088,927.37	533,453,520.07
主营业务税金及附加		6,455,889.39	4,093,654.84	20,596,124.47
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		194,844,493.90	118,287,655.97	72,925,224.88
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		370,038.77		
减：营业费用				
管理费用		42,490,834.68	48,669,489.11	38,809,628.71
财务费用		9,730,686.43	10,737,948.17	11,277,758.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		142,993,011.56	58,880,218.69	22,837,837.78
加：投资收益（亏损以“-”号填列）		-3,597,886.51	-3,208,026.59	-3,477,218.65
补贴收入		231,886,620.47	153,000,000.00	135,000,000.00
营业外收入		406,208.30		
减：营业外支出		2,050,000.00	164,240.00	315,573.42
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		369,637,953.82	208,507,952.10	154,045,045.71
减：所得税		36,315,412.40	15,921,256.78	6,643,509.49
少数股东损益				
加：未确认的投资损失				
六、净利润（亏损以“-”号填列）		333,322,541.42	192,586,695.32	147,401,536.22

公司负责人：

之郑印昭

主管会计工作负责人：

峰立印

会计机构负责人：

红英印

母公司现金流量表

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	附注	2011年度	2010年度	2009年度
二、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,182,625,827.19	636,797,069.80	573,295,207.40
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		2,905,806,432.06	856,716,763.04	158,593,666.68
现金流入小计		4,088,432,259.25	1,493,513,832.84	731,888,874.08
购买商品、接受劳务支付的现金		5,146,446,895.89	531,455,481.21	412,297,188.17
支付给职工以及为职工支付的现金		8,989,257.20	5,947,980.82	7,483,243.17
支付的各项税费		21,648,925.18	50,632,041.95	44,047,500.02
支付的其他与经营活动有关的现金		161,537,296.11	890,889,136.22	187,406,852.01
现金流出小计		5,338,622,374.38	1,478,924,640.20	651,234,783.37
经营活动产生的现金流量净额		-1,250,190,115.13	14,589,192.64	80,654,090.71
三、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		-	47,960.00	44,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		-	-	-
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		-	47,960.00	44,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		442,222,794.07	270,395,301.91	1,223,678,290.77
投资所支付的现金		127,959,600.00	32,000,000.00	-
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		570,182,394.07	302,395,301.91	1,223,678,290.77
投资活动产生的现金流量净额		-570,182,394.07	-302,347,341.91	-1,223,634,290.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金		-	-	33,000,000.00
取得借款所收到的现金		1,603,000,000.00	1,080,000,000.00	1,590,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
现金流入小计		1,603,000,000.00	1,080,000,000.00	1,623,000,000.00
偿还债务所支付的现金		214,500,000.00	332,500,000.00	183,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		15,676,820.23	13,509,306.50	29,235,000.60
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	15,700,000.00	4,519,178.00
现金流出小计		230,176,820.23	361,709,306.50	216,754,178.60
筹资活动产生的现金流量净额		1,372,823,179.77	718,290,693.50	1,406,245,821.40
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-447,549,329.43	430,532,544.23	263,265,621.34
加：期初现金及现金等价物余额		727,640,733.85	297,108,189.62	33,842,568.28
六、期末现金及现金等价物余额		280,091,404.42	727,640,733.85	297,108,189.62

公司负责人：

之郑
印昭

主管会计工作负责人：

峰左
印文
13

会计机构负责人：

红燕
印三

母公司所有者权益变动表

2011年度

项目	实收资本	资本公积	减：库存股	一般风险准备	盈余公积	其他	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								-
二、本年年初余额	600,000,000.00	5,826,346,139.00	-	-	67,872,560.97	-	610,267,773.36	7,104,486,473.33
三、本年增减变动金额（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 045,327								333,322,541.42
(二)直接计入所有者权益								-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								-
(三)所有者投入和减少资本	-	5,413,970,900.00	-	-	-	-		5,413,970,900.00
1.所有者投入资本		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.对所有者的分配								-
3.其他								-
(五)所有者权益内部结转	-	-						-
1.资本公积转增股本								-
2.盈余公积转增股本								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他								-
(六)专项储备								-
本期提取								-
本期使用								-
(七)其他								-
四、本年年末余额	600,000,000.00	11,240,317,039.00	-	101,204,815.11	-	910,258,060.64	12,851,779,914.75	

主管会计工作负责人：

企业法定代表人：

之郑昭印

峰文印

会计机构负责人：

红美印

母公司所有者权益变动表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	2010年度				
	实收资本	资本公积	减：库存股	一般风险准备	盈余公积
一、上年年末余额	600,000,000.00	2,564,613,139.00	-	-	48,613,891.44
加：会计政策变更					436,939,747.57
前期差错更正					-
二、本年年初余额	600,000,000.00	2,564,613,139.00	-	48,613,891.44	436,939,747.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-3,261,733,000.00	-19,258,669.53	-	-	173,328,025.79
(一)净利润					192,586,695.32
(二)直接计入所有者权益					-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额					-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响					-
(三)所有者投入和减少资本	-3,261,733,000.00				-3,261,733,000.00
1.所有者投入资本	3,261,733,000.00				3,261,733,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额					-
3.其他					-
(四)利润分配	-	-	19,258,669.53	-19,258,669.53	-
1.提取盈余公积			19,258,669.53	-19,258,669.53	-
2.对所有者的分配					-
3.其他					-
(五)所有者权益内部结转	-	-			-
1.资本公积转增股本					-
2.盈余公积转增股本					-
3.盈余公积弥补亏损					-
4.其他					-
(六)专项储备					-
本期提取					-
本期使用					-
(七)其他	600,000,000.00	5,826,346,139.00	-	67,872,560.97	-610,267,773.36
四、本年年末余额					7,104,486,473.33

企业法定代表人：之郑昭

主管会计工作负责人：

峰左文印三

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

单位：人民币元

2009年度						
项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	一般风险准备	盈余公积	其他
一、上年年末余额	490,000,000.00	2,316,944,939.00	-	-	33,873,737.810	304,278,364.98
加：会计政策变更						3,145,097,041.790
前期差错更正						-
二、本年年初余额	490,000,000.00	2,316,944,939.00	-	33,873,737.81	304,278,364.98	3,145,097,041.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	110,000,000.00	247,668,200.00	-	14,740,153.63	132,661,382.59	505,069,736.22
(一)净利润					147,401,536.22	147,401,536.22
(二)直接计入所有者权益						-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
(三)所有者投入和减少资本	110,000,000.00	247,668,200.00	-	-	-	357,668,200.00
1.所有者投入资本	110,000,000.00	247,668,200.00	-	-	-	357,668,200.00
2.股份支付计入所有者权益的金额						-
3.其他						-
(四)利润分配		-		14,740,153.63	-14,740,153.63	-
1.提取盈余公积				14,740,153.63	-14,740,153.63	-
2.对所有者的分配					-	-
3.其他						-
(五)所有者权益内部结转		-		-	-	-
1.资本公积转增股本						-
2.盈余公积转增股本						-
3.盈余公积弥补亏损						-
4.其他						-
(六)专项储备						-
本期提取						-
本期使用						-
(七)其他						-
四、本年年末余额	600,000,000.00	2,564,613,139.00	-	48,613,891.44	-	436,939,747.57
						3,650,166,778.01

主管会计工作负责人：

16

会计机构负责人：

左文印

昭之印

企业法定代表人：

三印

湘潭九华经济建设投资有限公司

2011 年、2010 年、2009 年度

财务报表附注

(除特别说明外，金额单位均为人民币元)

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“本公司”或“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，截止 2011 年 12 月 31 日本公司注册资本为 60,000 万元。企业营业执照号：43030000006929，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。

经营范围：基础设施投资与建设、园区土地开发与经营（一级土地储备与经营）、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）

二、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合企业会计准则和《企业会计制度》的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

四、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三)记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，各项财产按取得时的实际成本计量。其后，各项财产如果发生减值，本公司按《企业会计制度》的有关规定计提相应的减值准备。

(四)现金等价物的确定标准

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现金，价值变动风险很小的投资。

(五)坏账核算方法

1、坏账确认的标准

本公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有确凿证据表明无法收回的应收款项经批准后作为坏账损失。

2、公司坏账损失采用备抵法核算，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，期末根据其余应收款项余额，按账龄分析法计提坏账准备：

账 龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	1%
1-2 年（含 2 年）	2%
2-3 年（含 3 年）	3%
3-4 年（含 4 年）	5%
4-5 年（含 5 年）	10%
5 年以上	20%

(六)存货核算方法

1、存货分类

公司存货分为土地开发成本、储备土地、库存商品等。

2、存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

3、存货计价方法

库存材料采用实际成本核算，发出时按加权平均法结转成本。

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储备成本。

4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低法计价。单个存货项目由于遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于其可变现净值的，按可变现净值低于该项存货成本的差额提取存货跌价准备，预计存货跌价损失计入当年度损益。

(七)长期股权投资核算方法

1、长期股权投资的核算方法

长期股权投资在取得时按初始投资成本计价。

本公司及子公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核

算。

采用成本法核算时，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

采用权益法核算时，在取得股权投资后，按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额（法律、法规或公司章程规定不属于投资企业的净利润除外），调整投资的账面价值，并作为当期投资损益。按被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，减少投资的账面价值。在确认被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，投资企业应在计算的收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

按被投资单位净损益计算调整投资的账面价值和确认投资损益时，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础。

对被投资单位除净损益以外的所有者权益的其他变动，根据具体情况调整投资的账面价值。

长期股权投资采用权益法核算时，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，作为股权投资差额处理，投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，作为资本公积；初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，采用直线法按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的股权投资差额采用直线法按 10 年摊销。

2、长期股权投资减值准备

本公司期末对由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化等情形，导致可收回金额低于其账面价值的长期投资，按其可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。可收回金额是指该长期投资的出售净价与预期从该投资的持有和到期处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。其中，出售净价是指投资的出售价格减去所发生的处置费用后的余额。

(八)固定资产计价和折旧方法

1、固定资产的确认标准：固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

2、固定资产的计价：固定资产按其成本作为入账价值，其中：外购的固定资产的成本包括买价、运输费、及其他相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值作为入账价值。

3、固定资产的分类和折旧方法：固定资产按直线法计提折旧，确定其折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率(%)	年折旧率(%)
--------	------	--------	---------

固定资产类别	使用年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40 年	5	4.75-2.38
机器设备	4-11 年	5	23.75-8.64
电子设备	5-8 年	5	19.00-11.88
运输设备	5-10 年	5	19.00-9.50

4、固定资产减值准备的确认标准和计提方法：本公司于期末对固定资产进行检查，如发现存在下列情况，则评价固定资产的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的固定资产，分别按该单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。

期末，固定资产按账面价值与可收回金额孰低法计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

(九)在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的专门借款的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

期末，本公司根据在建工程的是否存在减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提减值准备。

(十)无形资产计价和摊销方法

无形资产以取得时的实际成本计价。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益；该摊销期限不得超过相关合同规定的受益年限及法律规定的有效年限，且如无前述规定年限，则不应超过10年。

期末，无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

(十一)收入确认原则

(1)商品销售

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

(2)提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按

谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

(3) 让渡资产使用权收入

利息收入，按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定；使用费收入，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

上述收入的确认应同时满足：①与交易相关的经济利益能够流入公司；②收入的金额能够可靠地计量。

(十二) 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。

为购建固定资产和开发产品的专门借款发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产的成本。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(十三) 所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算所得税。

(十四) 本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

本公司无会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正事项。

(十五) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围确定原则

合并财务报表的合并范围以母公司能将其所控制的所有子公司为基础予以确定。子公司是指通过直接或间接拥有其50%以上权益性资本的被投资企业或是本公司通过其他方法对其经营活动能够实施控制的被投资企业。下列子公司未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，已宣告被清理整顿的子公司；
- (3) 已宣告破产的子公司；
- (4) 准备近期售出而短期持有其半数以上的权益性资本的子公司；
- (5) 非持续经营的所有者权益为负数的子公司；
- (6) 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。

根据重要性原则，对于规模较小的子公司未予以合并，但未予合并子公司资产总额的合计额、销售收入的合计额占所有母子公司相应指标合计额的比例及该子公司当期净利润中母公司所拥有数额的合计额占母公司当期净利润额的比例均应在10%以下。

2、合并所采用的会计方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的个别财务报表以及其他资料为基础，由母公司进行编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务等进行抵消。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行调整后合并。

3、通过设立或投资等方式取得的子公司

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
湘潭九华建设置业有限公司	湘潭市	800万元	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。	3600万元	100.00	是
湘潭九华资产管理与经营有限公司	湘潭市	500万元	房屋的租赁与管理，户外广告位的租赁与管理。	500万元	100.00	是
湘潭九华创新创业服务有限公司	湘潭市	3,500万元	房产租赁;创业指导;融资咨询服务、管理咨询服务;人才培训、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。	3,500万元	100.00	是
湘潭九华产业发展投资有限公司	湘潭市	5,000万元	股权投资融资、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。	5,000万元	100.00	是

4、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。

5、合并范围发生变更的说明

名称	是否合并			备注
	2009年	2010年	2011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	注
湘潭九华产业发展投资有限公司			是	注
湘潭九华创新创业服务有限公司			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。

(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。

6、报告期新纳入合并范围的主体

名称	2011 年 12 月 31 日净资产	2011 年度净利润
湘潭九华资产管理与经营有限公司	4,993,881.54	-6,118.46
湘潭九华产业发展投资有限公司	49,972,060.22	-27,939.78
湘潭九华创新创业服务有限公司	34,987,125.00	-12,875.00

7、其他被投资公司

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
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	(注) 否
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	18.2%	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	1,065.96 万元	9%	否

注：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

公司主要税种和税率列示如下：

税 种	税 率	备 注
营业税	3%	按土地委托开发收入减土地开发成本 3%计缴
城建税	7%	按流转税的 7%计缴
教育费附加	3%	按流转税的计缴

地方教育费附加	1.5%、2%	按流转税的计缴
企业所得税	25%	按应纳税所得额的 25%计缴

注：1、根据国家税务局[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补偿费有关营业税问题的通知》规定，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。2010 年 4 月经湘潭市地方税务局批准，公司营业税按“建筑业”缴纳营业税。

2、根据湖南省财政厅、湖南省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综【2011】5 号）的规定，从 2011 年 2 月开始，公司地方教育附加计提比例调整为 2%。

六、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
现 金		
银行存款	325,745,066.27	305,391,083.12
其他货币资金		422,250,000.00
合 计	325,745,066.27	727,641,083.12

(1) 其他货币资金分类

其他货币资金项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
银行承兑汇票保证金		422,250,000.00
合 计		422,250,000.00

(2) 货币资金余额 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日减少 55.23%，主要系增加项目开发支出和对外投资所致。货币资金余额 2010 年 12 月 31 日较 2009 年 12 月 31 日增幅 144.89%，主要系增加发债资金及经营资金所致。

(3) 2011 年 12 月 31 日货币资金中无抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

项目	2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备
1 年以内				171,673,168.38	100.00	
合 计				171,673,168.38	100.00	

(2) 应收账款余额 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日减少，2010 年 12 月 31 日较 2009 年 12 月 31 日增加，系因湘潭九华示范区管委会土地开发应收款收回与增加所致。

(3) 2011 年 12 月 31 日应收账款中，持有本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东欠款见附注八、（二）。

3、其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	57,861,491.16	29.62	578,614.91	1,581,157,093.48	81.24	2,687,787.15
1-2 年	48,726,710.34	24.94	974,534.21	294,572,513.23	15.14	3,571,450.26
2-3 年	37,603,419.06	19.25	1,128,102.57	59,889,664.22	3.08	1,796,689.92
3-4 年	42,533,620.73	21.77	2,126,681.04	2,442,264.80	0.13	122,113.24
4-5 年	1,459,693.00	0.75	145,969.30	6,641,768.09	0.34	664,176.81
5 年以上	7,180,931.60	3.68	1,436,186.32	1,485,222.60	0.08	297,044.52
合 计	195,365,865.89	100.00	6,390,088.34	1,946,188,526.42	100.00	9,139,261.90
净额	188,975,777.55			1,937,049,264.52		

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日其他应收款余额大额欠款单位如下：

项目	金额及账龄					
	合计	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	比例
湘潭市双旺工程公司	42,500,000.00		5,800,000.00	23,000,000.00	13,700,000.00	21.75
金侨软件学院	15,896,388.00	14,642,100.00	997,888.00	256,400.00		8.14
张金罗	16,917,400.00	16,917,400.00				8.66
湘潭市华彩置业有限公司	12,699,960.00	12,699,960.00				6.50
市经建投有限公司	10,587,754.08			2,337,769.00	8,249,985.08	5.42
合 计	98,601,502.08	44,259,460.00	6,797,888.00	25,594,169.00	21,949,985.08	28.72

(3) 其他应收款 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日减少 84.32% 主要系公司收回 2010 年已发行未到账的 7 亿元债券资金和收回湘潭九华示范区管理委员会往来借款所致，2010 年 12 月 31 日较 2009 年 12 月 31 日增幅 144.58% 主要系 2010 年已发行未到账的 7 亿元债券资金挂账和湘潭九华示范区管理委员会往来借款增加所致。

(4) 报告期其他应收款中持有本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东欠款见附注八、（二）。

4、预付账款

(1) 预付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	24,695,611.00	80.75	27,911,933.52	42.20

账 龄	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1-2 年	4,292,000.00	14.03	23,000,000.00	34.78
2-3 年	1,594,300.00	5.22	14,941,078.28	22.59
3-4 年			280,000.00	0.43
合计	30,581,911.00	100.00	66,133,011.80	100.00

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日预付账款大额明细如下:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	备注
湖南和达投资集团有限公司	非关联方	3,796,380.00	一年以内	
广东省城乡规划设计院	非关联方	3,493,500.00	一年以内	
湖南格塘建筑工程公司	非关联方	3,000,000.00	一年以内	
湘潭华润建设有限公司	非关联方	2,700,000.00	一年以内	
天津市海顺交通工程设计有限公司武汉分公司	非关联方	1,350,000.00	一年以内	
合 计		14,339,880.00	--	

(3) 预付账款余额 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日减少 53.76%，系本公司预付市政工程款结转项目减少所致。2010 年 12 月 31 日较 2009 年 12 月 31 日增幅 58.34%，系本公司预付市政工程款增加所致。

(4) 报告期预付账款中无持有本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

5、存货

项 目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
土地储备	11,402,283,000.00		5,988,312,100.00	
库存商品	1,861,426,790.31		1,608,565,974.04	
开发成本	5,473,737,716.68		863,273,206.34	
合 计	18,737,447,506.99		8,460,151,280.38	

(1) 本公司期末存货不存在账面价值低于可变现净值的情形，故未计提存货跌价准备。

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日，存货土地储备抵押情况见附注九、3

6、长期股权投资

(1) 长期投资明细项目列示如下：

项 目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	原值	减值准备	原值	减值准备
股票投资				
其他股权投资	55,459,600.00		30,000,000.00	
合计	55,459,600.00		30,000,000.00	

(2) 本公司的其他股权投资明细项目列示如下：

被投资公司	持股比例	初始投资额	2010 年 12 月 31 日	本期增(减)	累	2011 年 12 月 31 日

名称				本期追加投资	本年权益增减	原值	减值准备
湘潭县农村信用合作联社	0.25%	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	55.00%	29,000,000.00	29,000,000.00	-12,500,000.00		16,500,000.00	
湘潭国中水务有限公司	18.20%	27,300,000.00		27,300,000.00		27,300,000.00	
湘潭九华石化发展有限公司	9.00%	10,659,600.00		10,659,600.00		10,659,600.00	
合计		67,959,600.00	30,000,000.00	25,459,600.00		55,459,600.00	

注:2011年,本公司将湘潭九华项目建设投资有限公司的12,500,000.00股权转让给响水乡九华村委会等26个村委会,转让后本公司持有该公司股权比例为55%,该公司由湘潭九华示范区管理委员会实施经营管理和控制。

(3) 截止2011年12月31日,未发现长期股权投资存在减值迹象,故未计提长期投资减值准备。

7、合并价差

被投资单位	初始金额	2010年12月31日	年限	本期摊销	累计摊销	2011年12月31日	形成原因
湘潭九华建设置业有限公司	31,214,710.07	22,630,664.81	10	3,121,471.00	11,705,516.26	19,509,193.81	溢价收购

8、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原价及累计折旧的增减变动明细项目列示如下:

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年12月31日
一、账面原值合计:	291,183,062.96	53,174,109.07	314,287.10	344,042,884.93
房屋及建筑物	268,035,077.89	44,860,109.42	-	312,895,187.31
电子设备	6,547,178.00	1,796,511.00	-	8,343,689.00
运输工具	5,746,181.07	6,416,430.65	314,287.10	11,848,324.62
办公设备	4,759,374.00	101,058.00	-	4,860,432.00
其他设备	6,095,252.00	-	-	6,095,252.00
市政基础设施				-
二、累计折旧合计:	21,635,157.77	10,444,766.10	202,052.40	31,877,871.47
房屋及建筑物	13,452,001.17	6,286,564.74		19,738,565.91
电子设备	2,876,660.19	1,265,211.60		4,141,871.79
运输工具	2,060,480.90	860,215.44	202,052.40	2,718,643.94
办公设备	1,939,152.34	893,172.12		2,832,324.46
其他设备	1,306,863.17	1,139,602.20		2,446,465.37
市政基础设施				-
三、固定资产账面净值合计	269,547,905.19	53,376,161.47	10,759,053.20	312,165,013.46

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年12月31日
房屋及建筑物	254,583,076.72	44,860,109.42	6,286,564.74	293,156,621.40
电子设备	3,670,517.81	1,796,511.00	1,265,211.60	4,201,817.21
运输工具	3,685,700.17	6,618,483.05	1,174,502.54	9,129,680.68
办公设备	2,820,221.66	101,058.00	893,172.12	2,028,107.54
其他设备	4,788,388.83	-	1,139,602.20	3,648,786.63
市政基础设施				-
四、减值准备合计				-
房屋及建筑物				-
电子设备				-
运输工具				-
办公设备				-
其他设备				-
市政基础设施				-
五、固定资产账面价值合计	269,547,905.19	53,376,161.47	10,759,053.20	312,165,013.46
房屋及建筑物	254,583,076.72	44,860,109.42	6,286,564.74	293,156,621.40
电子设备	3,670,517.81	1,796,511.00	1,265,211.60	4,201,817.21
运输工具	3,685,700.17	6,618,483.05	1,174,502.54	9,129,680.68
办公设备	2,820,221.66	101,058.00	893,172.12	2,028,107.54
其他设备	4,788,388.83	-	1,139,602.20	3,648,786.63
市政基础设施				-

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日，未发现固定资产存在减值迹象，故未计提固定资产减值准备。

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日，无暂时闲置的固定资产情况。

(4) 截止 2011 年 12 月 31 日，无融资租入的固定资产情况。

(5) 截止 2011 年 12 月 31 日，无通过经营租赁租出的固定资产。

(6) 截止 2011 年 12 月 31 日，无持有待售的固定资产。

(3) 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，截止 2011 年 12 月 31 日，抵押房产账面原值 235,517,109.42 元，净值为 218,987,461.40 元。

9、在建工程

(1) 在建工程明细

工程名称	2010年12月31日	本年增加	本年减少		2011年12月31日
			本年转入 项目投资	本年转入 固定资产	
九华大厦	3,555,805.20	45,505,374.90	45,505,374.90	44,710,109.42	4,351,070.68
九华大厦停车场		3,045,675.00	3,045,675.00		3,045,675.00
职工住宅楼	7,763,834.39	2,748,468.08	2,748,468.08		10,512,302.47
台湾工业园创新创业中心	44,614,118.97	130,356,010.85	130,356,010.85		174,970,129.82

工程名称	2010年12月31日	本年增加	本年减少		2011年12月31日
台湾工业园创业中心产业社区		169,783,657.40	169,783,657.40		169,783,657.40
台湾工业园创业中心标准厂房		105,760,708.37	105,760,708.37		105,760,708.37
台湾工业园创业中心员工宿舍		28,985,709.67	28,985,709.67		28,985,709.67
其他	878,853.00	747,299.22			1,626,152.22
合计	56,812,611.56	486,932,903.49	45,505,374.90	44,710,109.42	499,035,405.63

(2) 在建工程余额 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日增加 7.78 倍，系台湾工业园项目投资增加所致。

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日，未发现在建工程存在减值迹象，故未计提在建工程减值准备。

10、无形资产

(1) 无形资产原价及摊销的增减变动明细项目列示如下：

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年12月31日
一、账面原值合计	28,244,176.00	-	-	28,244,176.00
土地使用权	28,084,508.00			28,084,508.00
软件	159,668.00			159,668.00
二、累计摊销合计	1,691,519.66	593,623.68	-	2,285,143.34
土地使用权	1,622,707.99	561,690.12		2,184,398.11
软件	68,811.67	31,933.56		100,745.23
三、无形资产账面净值合计	26,552,656.34		593,623.68	25,959,032.66
土地使用权	26,461,800.01		561,690.12	25,900,109.89
软件	90,856.33		31,933.56	58,922.77
四、减值准备合计				-
土地使用权				-
软件				-
五、无形资产账面价值合计	26,552,656.34		593,623.68	25,959,032.66
土地使用权	26,461,800.01		561,690.12	25,900,109.89
软件	90,856.33		31,933.56	136,632.40

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日，未发现无形资产存在减值迹象，故未计提无形资产减值准备。

(3) 本公司位于湘潭县响水乡九华经济区宝马路以北办公楼土地使用权证已抵押，截止 2011 年 12 月 31 日，抵押土地使用权证账面原值为 20,885,550.00 元，净值为 20,050,128.00 元。

11、短期借款

(1) 短期借款项目列示如下：

借款类别	2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	年利率(%)	金额	年利率(%)

借款类别	2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	年利率(%)	金额	年利率(%)
信用借款				
保证借款				
抵押借款			90,000,000.00	5.31
合计			90,000,000.00	

12、应付票据

种 类	2011年12月31日	2010年12月31日
银行承兑汇票		422,250,000.00
商业承兑汇票		
合 计		422,250,000.00

13、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项 目	2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	50,162,011.51	63.93	58,183,298.63	47.63
1-2年	456,300.00	0.58	7,047,972.60	5.77
2-3年	5,409,791.00	6.89	33,592,779.43	27.50
3-4年	14,949,090.08	19.05	186,232.00	0.15
4-5年	186,232.00	0.24	23,133,988.00	18.94
5年以上	7,296,726.77	9.30		-
合 计	78,460,151.36	100.00	122,144,270.66	100.00

(2) 2011年12月31日应付账款中，无持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

14、预收账款

(1) 预收账款账龄明细：

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
1年以内	49,417,236.01	
1-2年		
合计	49,417,236.01	

注：预收账款为预收的商品房销售款。

(2) 报告期预收账款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

15、应交税金

项 目	2011年12月31日	2010年12月31日	本年执行的法定税率
营业税	27,151,152.25	25,456,668.01	3%
城市维护建设税	1,632,885.58	1,783,544.63	7%

项 目	2011年12月31日	2010年12月31日	本年执行的法定税率
企业所得税	81,824,904.70	45,492,827.55	25%
房产税	28,799.65	12,958.00	
个人所得税	468,988.73	845,671.49	
土地使用税	994.52		
合 计	111,107,725.43	73,591,669.68	

16、其他应交款

项 目	2011年12月31日	2010年12月31日
教育费附加	892,664.98	807,408.68
印花税	651,748.24	303,312.44
合 计	1,544,413.22	1,110,721.12

17、应付利息

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
借款应付利息	16,768,703.61	9,557,134.17
债券应付利息	3,037,808.22	3,037,808.22
合计	19,806,511.83	12,594,942.39

18、(1) 其他应付款按账龄列示如下：

项 目	2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,916,971,409.19	90.26	763,065,862.82	87.25
1-2年	242,054,424.60	7.49	110,810,314.60	12.67
2-3年	72,272,693.20	2.24	726,153.68	0.08
3-4年	428,275.38	0.01		
合 计	3,231,726,802.37	100.00	874,602,331.10	100.00

(2) 2011年12月31日其他应付款金额较大单位：

单 位	金 额	比率%	账 龄	内 容
湘潭九华项目建设投资有限公司	1,471,613,795.00	45.50	1年以内	往来款
湘潭金基投资有限公司	375,000,000.00	11.59	1年以内	工程保证金
九华经济区财政局	78,760,752.13	2.44	1-2 年	借款
湖南发展集团九华城市建设投资有限公司	250,000,000.00	7.74	1年以内	工程保证金
湖南中核投资有限公司	220,000,000.00	6.81	1年以内	工程保证金
合 计	2,395,374,547.13	74.12		

(3) 报告期持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项见附注八、(二)

19、一年内到期的长期负债

(1) 一年内到期的长期负债明细:

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	200,000,000.00	
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	200,000,000.00	

(2) 1年内到期的长期借款:

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
合计	200,000,000.00	

(3) 1年内到期的长期借款情况:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
华融湘江银行	2010-10-10	2012-10-9	RMB	7.02%	200,000,000.00	
合计	--			--	200,000,000.00	

20、长期借款

(1) 长期借款明细项目列示如下:

借款类别	2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	年利率(%)	金额	年利率(%)
信用借款				
抵押借款	2,645,446,400.00	2.19-10.00	2,067,400,736.50	2.19-10.00
合计	2,645,446,400.00		2,067,400,736.50	

(2) 抵押借款明细项目列示如下:

借款人	贷款人	2011年12月31日	抵押物
本公司	中国农业银行湘潭市分行	280,000,000.00	土地使用权
本公司	湖南省信托有限责任公司	90,000,000.00	土地使用权
本公司	中国农业发展银行湘潭市分行	1,173,000,000.00	土地使用权
本公司	中国工商银行岳塘支行	647,000,000.00	土地使用权
本公司	国家开发银行湖南省分行	285,446,400.00	土地使用权
本公司	中国建设银行和平桥支行	170,000,000.00	土地使用权
合计	中国农业银行湘潭市分行	2,645,446,400.00	

(3) 借款抵押情况见附注九.3。

21、应付债券

种类	期限	发行日期	面值总额	2011年12月31日	2010年12月31日
实名记	6年	2010年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

种类	期限	发行日期	面值总额	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
账式企业债券		12 月 16 日			
合计			1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

注：2010 年 12 月 9 日经国家发展和改革委员会发改财金[2010]2910 号批复，同意本公司发行“2010 年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券”10 亿元。2010 年 12 月 16 日，中国工商银行岳塘支行募集资金户收到债券募集资金 3 亿元，2011 年 1 月 7 日中国工商银行岳塘支行募集资金户收到债券募集资金 7 亿元。

22、实收资本

投资者名称	投资比例	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
湘潭九华示范区管理委员会	100.00%	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
合 计	100.00%	600,000,000.00	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。

23、资本公积

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
股权投资准备				
注入资产	5,770,640,539.00	5,413,970,900.00		11,184,611,439.00
其他资本公积				
合 计	5,826,346,139.00	5,413,970,900.00	-	11,240,317,039.00

2010 年度

项 目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
股权投资准备				
注入资产	2,508,907,539.00	3,261,733,000.00		5,770,640,539.00
其他资本公积				
合 计	2,564,613,139.00	3,261,733,000.00		5,826,346,139.00

2009 年度

项 目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
资本溢价	40,908,400.00	14,797,200.00		55,705,600.00
股权投资准备				
注入资产	2,276,036,539.00	232,871,000.00		2,508,907,539.00
其他资本公积				
合 计	2,316,944,939.00	247,668,200.00		2,564,613,139.00

注：（1）资本溢价增加主要系湘潭九华示范区管理委员会增资产生的溢价所致。

(2) 注入资产系湘潭九华示范区管理委员会为提高本公司的投资、融资、资本运作能力，发挥国有控股公司的政府投资主体作用而拨入的土地，作为对本公司的补充资本投入。

24、盈余公积

2011年度

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年12月31日
法定盈余公积金	67,872,560.97	33,332,254.14		101,204,815.11
合计	67,872,560.97	33,332,254.14		101,204,815.11

2010年度

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年12月31日
法定盈余公积金	48,613,891.44	19,258,669.53		67,872,560.97
合计	48,613,891.44	19,258,669.53		67,872,560.97

2009年度

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
法定盈余公积金	33,873,737.81	14,740,153.63		48,613,891.44
合计	33,873,737.81	14,740,153.63		48,613,891.44

注：本公司按当年实现净利润计提 10%的法定盈余公积。

25、未分配利润

项目	2011年度	2010年度	2009年度
年初未分配利润	610,267,773.36	438,587,033.24	304,278,364.89
本年增加	338,911,893.82	190,939,409.65	149,048,821.98
其中：本年净利润转入	338,911,893.82	190,939,409.65	149,048,821.98
其他增加			
本年减少	33,332,254.14	19,258,669.53	14,740,153.63
其中：本年提取法定盈余公积金数	33,332,254.14	19,258,669.53	14,740,153.63
年末未分配利润	915,847,413.04	610,267,773.36	438,587,033.24

26、主营业务收入与主营业务成本

(1) 主营业务明细项目列示如下：

类别	2011年度	2010年度	2009年度
主营业务收入	1,789,532,503.81	808,470,238.18	626,974,869.42
主营业务成本	1,580,827,803.72	686,088,927.37	533,453,520.07

(2) 主营业务(分产品)

产品名称	2011年度		2010年度		2009年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地开	1,710,154,038.81	1,508,853,655.52	808,470,238.18	686,088,927.37	626,974,869.42	533,453,520.07

产品 名称	2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
发项目						
其他项目	79,378,465.00	71,974,148.20				
合计	1,789,532,503.81	1,580,827,803.72	808,470,238.18	686,088,927.37	626,974,869.42	533,453,520.07

27、主营业务税金及附加

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业税	10,026,586.70	3,671,439.32	18,809,246.10
城市维护建设税	510,340.69	257,000.75	940,462.30
教育费附加	364,156.04	165,214.77	846,416.07
土地增值税	100,001.46		
合 计	11,001,084.89	4,093,654.84	20,596,124.47

注：主营业务税金及附加 2010 年度较 2009 年度减少的原因系经税务局批准，本公司取得的一级土地开发项目收入按差额缴税。

28、财务费用

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
利息支出	15,676,820.23	13,509,306.50	12,411,825.21
减：利息收入	6,242,815.37	2,866,763.04	1,351,088.73
汇兑损失	-		
减：汇兑收益	-		
手续费	262,324.85	95,260.54	216,836.40
其他			
合 计	9,696,329.71	10,737,804.00	11,277,572.88

29、投资收益

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
成本法核算确认	49,960.00	47,960.00	44,000.00
股权投资差额摊销	-3,121,471.00	-3,121,471.00	-3,121,471.00
合 计	-3,071,511.00	-3,073,511.00	-3,077,471.00

30、补贴收入

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
财政扶持补贴	228,490,000.00	153,000,000.00	135,000,000.00
经费补贴	3,396,620.47		
合 计	231,886,620.47	153,000,000.00	135,000,000.00

31、营业外收入

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
-----	---------	---------	---------

项目	2011年度	2010年度	2009年度
其他	406,208.30		
合计	406,208.30		

32、营业外支出

项目	2011年度	2010年度	2009年度
1. 非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			71,873.42
无形资产处置损失			
2. 非货币性资产交换损失			
3. 债务重组损失			
4. 公益性捐赠支出	2,050,000.00		
5. 罚款支出			
6. 盘亏损失			
7. 其他		164,240.00	358,821.02
合计	2,050,000.00	164,240.00	430,694.44

33、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2011年度	2010年度	2009年度
工程保证金	87,501,485.00	304,000,000.00	37,450,000.00
往来款	2,537,049,264.06	396,850,000.00	16,000,000.00
财政补贴	231,886,620.47	153,000,000.00	135,000,000.00
其他	6,081,907.10	2,866,907.21	143,882.19
合计	2,862,519,276.63	856,716,907.21	188,593,882.19

34、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2011年度	2010年度	2009年度
工程保证金	75,310,000.00	135,700,000.00	68,853,134.00
往来款及其他	103,639,137.80	758,209,136.22	147,233,748.01
合计	178,949,137.80	893,909,136.22	216,086,882.01

35、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2011年度	2010年度	2009年度
债券发行费用		15,700,000.00	
银行借款咨询费			4,519,178.00
合计		15,700,000.00	4,519,178.00

36、现金流量表补充资料

补充资料	2011年度	2010年度	2009年度
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润	338,911,893.82	190,939,409.65	149,048,821.98
加：少数股东损益			
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备	-2,749,173.56	6,592,295.13	1,565,993.52

补充资料	2011 年度	2010 年度	2009 年度
固定资产折旧	10,444,766.10	9,857,432.02	7,444,888.33
无形资产摊销	593,623.68	593,623.68	591,723.68
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）	-121,000.00		71,873.42
资产的损失（减：收益）			
固定资产报废损失			
公允价值变动损失（减：收益）			
财务费用	15,676,820.23	13,509,306.50	12,411,825.21
投资损失（减：收益）	3,071,511.00	3,073,511.00	3,077,471.00
递延税款贷项（减：借项）			
递延税款借项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）	-4,865,439,134.83	-100,262,521.54	-232,871,000.00
经营性应收项目的减少（减：增加）	1,255,297,756.15	-1,423,645,290.44	28,238,660.56
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,949,931,885.86	1,310,911,570.81	112,389,719.32
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-1,294,381,051.55	11,569,336.81	81,969,977.02
二、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			
三、现金及现金等价物净增加情况：			
货币资金的期末余额	325,745,066.27	727,641,083.12	297,128,394.72
减：货币资金的期初余额	727,641,083.12	297,128,394.72	33,847,670.07
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	-401,896,016.85	430,512,688.40	263,280,724.65

七、母公司财务报表主要项目披露

1、应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

项 目	2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备
1 年以内				171,673,168.38	100.00	
合 计				171,673,168.38	100.00	

(2) 应收账款余额 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日减少，2010 年 12 月 31 日较 2009 年 12 月 31 日增加，系因湘潭九华示范区管委会土地开发应收款收回与增加所致。

(3) 报告期应收账款余额中，持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款见附注八. (二)。

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下:

账 龄	2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	192,515,166.06	40.31	1,925,151.66	1,733,899,638.28	87.91	2,687,787.15
1-2 年	224,391,555.95	46.98	4,487,831.12	176,234,744.23	8.94	3,524,694.88
2-3 年	32,716,274.40	6.85	981,488.23	51,618,877.14	2.62	1,548,566.31
3-4 年	20,486,409.95	4.29	1,024,320.50	2,437,246.80	0.12	121,862.34
4-5 年	1,024,675.00	0.21	102,467.50	6,619,843.09	0.34	661,984.31
5 年以上	6,489,393.60	1.36	1,297,878.72	1,483,609.60	0.08	296,721.92
合 计	477,623,474.96	100.00	9,819,137.73	1,972,293,959.14	100.00	8,841,616.91
净 额	467,804,337.23			1,963,452,342.23		

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日其他应收款大额明细单位如下:

名称	金额及账龄						
	合计	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4 年以上	比例 (%)
湘潭九华建设置业有限公司	309,711,057.21	107,795,587.26	181,464,845.61	20,450,624.34			64.84
金侨软件学院	28,580,640.23	3,285,757.31	1,242,094.42	12,061,671.07	11,991,117.43		5.98
张金罗	16,917,400.00	16,917,400.00					3.54
湘潭市华彩置业有限公司	12,699,960.00	12,699,960.00					2.66
湖南九华纸业有限公司	8,700,000.00				6,353,551.00	2,346,449.00	1.82
合 计	376,609,057.44	140,698,704.57	182,706,940.03	32,512,295.41	18,344,668.43	2,346,449.00	78.85

(3) 其他应收款余额 2011 年 12 月 31 日较 2010 年 12 月 31 日减少 62.45% 主要系公司收回 2010 年已发行未到账的 7 亿元债券资金和收回湘潭九华示范区管理委员会往来借款所致，2010 年 12 月 31 日较 2009 年 12 月 31 日增幅 145.64%，主要系 2010 年已发行未到账的 7 亿元债券资金挂账和湘潭九华示范区管理委员会往来借款增加所致。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细列示:

长期股权投资类别	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	减值准备	金额	减值准备
权益法核算的投资	93,391,656.18		3,918,031.69	
其他股权投资	55,459,600.00		30,000,000.00	
股权投资差额	19,509,193.81		22,630,664.81	
合 计	168,360,449.99		56,548,696.50	

(2) 按权益法核算的长期股权投资

子公司名称	初始投资额	被投资单位本期权益增加额	分得的现金红利额	其他转出	权益累计增加额	2011年12月31日
湘潭九华建设置业有限公司	36,000,000.00	-479,442.27		3,121,471.00	-13,052,216.77	22,947,783.23
湘潭九华资产管理与经营有限公司	5,000,000.00	-6,118.46			-6,118.46	4,993,881.54
湘潭九华创新创业服务有限公司	35,000,000.00	-12,875.00			-12,875.00	34,987,125.00
湘潭九华产业发展投资有限公司	50,000,000.00	-27,939.78			-27,939.78	49,972,060.22
合计	126,000,000.00	-526,375.51		3,121,471.00	-13,099,150.01	112,900,849.99

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资成本	占被投资公司注册资本比例	2011年12月31日
湘潭县农村信用合作联社	长期	1,000,000.00	0.25%	1,000,000.00
湘潭九华项目建设投资有限公司	长期	16,500,000.00	55.00%	16,500,000.00
湘潭国中水务有限公司	长期	27,300,000.00	18.20%	27,300,000.00
湘潭九华石化发展有限公司	长期	10,659,600.00	9.00%	10,659,600.00
合计		67,959,600.00		55,459,600.00

4、投资收益

投资收益项目明细列示如下：

项目或被投资单位名称	2011年度	2010年度	2009年度
一、金融资产投资收益			
二、股权投资投资收益			
(一)成本法核算确认	49,960.00	47,960.00	44,000.00
(二)权益法核算确认	-526,375.51	-134,515.59	-399,747.65
(三)其他	-3,121,471.00	-3,121,471.00	-3,121,471.00
合计	-3,597,886.51	-3,208,026.59	-3,477,218.65

八、关联方关系及其交易

(一)关联方情况

1、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	业务性质	法定代表人
湘潭九华经济区管理委员会	湘潭九华示范区宝马东路1号九华大厦	九华经济区管理	投资方	行政管理	杨亲鹏

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
湘潭九华建设置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭市	刘先明	项目建设投资	800万元	100.00	100.00	76564333-1
湘潭九华资产管理与经营有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭市	郑昭	房屋租赁管理	500万元	100.00	100.00	56769357-3
湘潭九华创新创业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭市	左文峰	其他服务	3,500万元	100.00	100.00	58701308-8
湘潭九华产业发展投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭市	郑昭	股权投资	5,000万元	100.00	100.00	56769356-5

3、本企业的投资企业情况

单位：万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
湘潭县农村信用合作联社	股份合作制	湘潭市	李志武	商业银行业务	39,222.57	0.25	
湘潭九华项目建设投资有限公司	有限责任公司	湘潭市	郑昭	项目建设投资	3,000.00	55	
湘潭国中水务有限公司	有限责任公司	湘潭市	张继烨	排水工程业务	15,000.00	18.2	18.2
湘潭九华石化发展有限公司	有限责任公司	湘潭市	胡翔	油气开发管理	2,600.00	9	9

接上表

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
湘潭县农村信用合作联社						投资公司	88499663-1
湘潭九华项目建设投资有限公司	1,494,286.61	146,447.01	1,347,839.60		-21.88	投资公司	69859873-6
湘潭国中水务有限公司	15,024.03	30.29	14,993.74		-6.26	投资公司	58094049-5
湘潭九华石化发展有限公司	12,179.31		12,179.31		-23.73	投资公司	57223794-3

4、其他关联方

企业名称	与本公司关系
湘潭九华示范区财政局	为本公司控股股东下属单位

(二)关联方交易及往来

1、向关联方销售

企业名称	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日

	金额(万元)	占年度(同期)同类交易百分比(%)	金额(万元)	占年度(同期)同类交易百分比(%)	金额(万元)	占年度(同期)同类交易百分比(%)
湘潭九华示范区管理委员会	171,015.40	100	80,847.02	100.00	62,697.49	100.00
合计	171,015.40	100	80,847.02	100.00	62,697.49	100.00

2、关联方往来款项余额

项目	关联方	年末金额			占所属科目全部应收(付)款项余额的比重(%)		
		2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
应收账款							
	湘潭九华示范区财政局		171,673,168.38			100.00	
其他应收款							
	湘潭九华示范区管理委员会		1,044,909,069.67	330,354,142.88		83.85	64.83
其他应付款							
	湘潭九华示范区财政局	78,760,752.13			2.44		
	湘潭九华项目投资有限公司	1,471,613,795.00	376,850,000.00		44.58	43.09	

九、或有事项

1、诉讼事项

截止2011年12月31日，公司无任何诉讼事项。

2、担保事项

截止2011年12月31日，公司无任何担保事项。

3、抵押事项

本公司抵押事项如下：

贷款银行	贷款金额(万元)	贷款余额(万元)	担保方式	抵押物权证号	抵押面积		评估值(万元)
					平方米	亩	
中国农业发展银行湘潭市分行	29,250.00	27,000.00	土地、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	92.20	
				潭国用(2008)A02031-2	71,154.00	106.73	
				潭房权证第00042063号	10,332.00		
				潭房权证第00042064号	9,053.22		
				潭房权证第00042065号	7,468.36		
				潭房权证第00042066号	10,480.74		
中国农业银	30,000.00	30,000.00	土地	潭国用(2009)A02005	12,235.00	18.35	9,179.72
					166,628.15	249.94	18,978.95

贷款银行	贷款金额 (万元)	贷款余额 (万元)	担保方式	抵押物权证号	抵 押 面 积	评估值 (万元)	
行湘潭市分行			抵押	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	145.10	22,561.07
				潭九国用(2009)A01019	56,759.00	85.10	
				潭九国用(2009)A01020	46,508.00	70.00	
华融湘江银行	20,000.00	20,000.00	土地 抵押	潭九国用(2009)A01005	90,664.00	136.00	18,623.90
				潭九国用(2009)A01006	51,025.00	76.54	
				潭九国用(2009)A01011	57,718.50	86.58	
				潭九国用(2009)A01030	103,178.00	154.80	10,307.48
				潭九国用(2009)A01021	27,608.00	41.40	8,698.81
				潭九国用(2009)A01016	43,958.50	65.94	
中国建设银行和平桥支行	50,000.00	50,000.00	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	500.00	
				潭九国用(2011)A02013	223,555.00	335.33	
中国工商银行岳塘支行	37,200.00	37,200.00	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
中国农业发展银行湘潭市分行	90,000.00	90,000.00	土地 抵押	潭九国用(2010)A01021	200,001.20	300.00	22,300.10
				潭九国用(2009)A01017	31,469.50	47.20	6,385.20
				潭九国用(2010)A01019	66,666.28	100.00	7,433.30
				潭九国用(2010)A01057	333,333.00	500.00	62,166.60
				潭九国用(2010)A01055	333,358.00	500.00	54,870.70
公开发行债券	100,000.00	10,000.00	土地 抵押	潭九国用(2010)A01048	226,033.00	339.00	41,477.06
				潭九国用(2010)A01052	215,780.00	324.00	39,530.90
				潭国用(2010)A01056	205,175.00	308.00	38,716.50
				潭国用(2010)A01060	200,635.00	301.00	36,736.27
				潭国用(2010)A01063	265,712.00	398.00	50,139.85
湖南省信托有限责任公司	9,000.00	9,000.00	土地 抵押	潭国用(2010)A01020	139,763.20	210.00	19,860.35

十、承诺事项

截止2011年12月31日，本公司无需披露的重大承诺事项。

十一、其他重要事项

截止2011年12月31日，本公司无需披露的其他重大事项。

十二、资产负债表日后事项

2012年1月13日公司与中国农业发展银行湘潭市分行营业部签订了6年长期借款，借款金额5亿元，借款利率7.05%。截止报告期已收到借款金额2.25亿元。

十三、财务报表的批准

本财务报表已于2012年3月2日经公司董事会批准报出。

