（上接D18版）

四、控股及参股公司情况

（一）控股公司情况

名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
湖南发展集团九华城市建设投资有限公司	20，000.00	100.00%	城市综合开发、城市基础设施和市政配套设施的投资、建设与运营；产业招商服务；园区投资开发和综合开发运营服务；物业管理；企业和资产托管及相关产业投资。
湖南发展集团土地储备有限公司	22，000.00	100.00%	国家法律、法规允许的土地资源储备、整理、流转、开发；城市基础设施、交通基础设施、房地产项目、新城区整体开发建设项目的投资；土地储备整理、房地产开发的技术服务与咨询。
湖南发展集团矿业开发有限公司	12，000.00	100.00%	矿产资源勘查、开发、综合利用等产业的投资；矿业权、矿产地的收购、储备、整合、流转。
湖南发展集团股份有限公司	46，415.83	42.23%	水力发电综合开发经营；投资房地产开发；土地资源储备及综合开发经营、矿产资源储备及综合开发经营；交通、能源等基础设施的建设和经营管理；水务、环保、旅游等项目的建设和经营管理（涉及法律、行政法规和国务院规定需经审批的项目经审批后方可经营）
湖南发展高新置业有限公司	10，000.00	70.00%	法律法规允许的房地产开发、销售、房产租赁、物业管理。（以上涉及行政许可的，凭本企业资质证书方可经营）。

（二）主要参股企业情况

序号	名称	注册资本（万元）	股权比例	主营业务范围
1	湖南城际铁路有限公司	66，631.00	50.00%	湖南境内城际铁路建设、经营与管理。
2	武广客运专线有限责任公司	50，000.00	7.40%	武广铁路客运专线的建设和武广铁路通道的客运业务；设备材料供应。
3	湖南芷江蟒塘溪水利水电开发有限责任公司[2]	26，179.73	47.12%	水力发电。
4	北京润东投资管理公司	10，000.00	16.60%	项目投资、投资管理；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。
5	湖南金隅阳光投资有限公司	2，000.00	40.00%	城市基础设施投资；凭本企业资质从事房地产开发经营，室内外装饰、装潢；物业管理、酒店经营；建筑材料（不含硅酮胶）的销售；建筑技术开发、技术咨询。
6	湖南担保有限公司	150，230.00	33.28%	对符合条件的市州、县市区担保机构进行担保；根据需要出资设立专业性担保机构，开展担保业务；开展与中小企业融资服务相关的其他业务。
7	开元发展（湖南）基金管理有限责任公司	5，000.00	40.00%	总规模200亿元，首期40亿元。投资业务；投资管理业务；投资咨询、顾问服务及从事可由公司合法从事的其他一切活动。
8	湖南财鼎投资有限公司	1，080.00	20.00%	实业投资，酒店、房地产、高新技术产业、农业、林业、水产养殖业投资及投资咨询；广告的设计、制作、发布；室内外装饰设计、施工；企业管理与咨询、经济信息咨询（不含金融、证券、期货）。
9	财富证券有限责任公司	213，561.13	18.73%	证券经纪、投资银行、资产管理、研究咨询、债券交易、证券投资。
10	湖南文化旅游产业投资基金	300，000.00	11.11%	股权投资、投资咨询（涉及行政许可的凭证可证经营）。
11	汨罗国开村镇银行股份有限公司	10，000.00	10.00%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；代理政策性银行、商业银行和保险公司、证券公司等金融机构的业务；经银行业监督管理机构批准的其他业务。
12	北京湘财福地投资有限公司	1，500.00	33.33%	项目投资、信息咨询。
13	中盐湖南株洲化工集团有限公司	56，923.00	10.00%	生产销售基本化工原料、化肥、农药及化学建材为主业。
14	资兴浦发村镇银行	5，000.00	10.00%	现代金融服务。
15	湖南省湘南物流有限公司	2，000.00	21.10%	金属材料、炉材、机电产品、化工产品及原料、国产小汽车，建筑材料等批发零售、议购议销、收购。
16	湖南省包装集团有限公司	5，200.00	14.03%	生产销售纸制品、塑料制品、包装机械、法律法规允许的金属制品。
17	湖南省三维企业有限公司	9，088.00	12.29%	出租车营运、汽车租赁、一类机动车维修；销售汽车等。
18	湖南飞碟超硬材料集团公司	12，883.96	7.30%	粉末冶金材料、超硬材料、复合材料及机械设备的开发、研制及生产销售。
19	湖南天心实业发展有限责任公司	27，365.42	5.58%	销售饲料及原料、普通机械、电器机械及器材、包装材料、日用杂品、五金、交电及政策允许的农副产品。

（[2]发展集团通过湖南发展间接持有湖南芷江蟒塘溪水利水电开发有限责任公司47.12%股权。）

五、业务发展情况

发展集团的主要业务为：

1、受湖南省财政厅、湖南省国土资源厅委托，统一持有中央、省属国有企业改制中原划拨土地所有权作价出资（入股）、授权经营形成的国家股股权；

2、统一持有国有矿山企业改制时矿业权形成的国家股股权；以国有资本出资人和国家股股权持有者身份参与改制后的企业管理；

3、依照有关规定，通过收回、收购土地，建立省级土地储备库；

4、代表湖南省人民政府以出资人的身份参与武广铁路客运专线公司的经营管理；

5、立足湖南全省“四化两型”和长株潭城市群内前瞻性、基础性、综合效益好项目，采取政府引导、市场化运作的方式，撬动更多的社会资本注入，满足湖南全省“四化两型”和长株潭城市群“两型社会”重大建设项目资本金的需求。

第三节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

1、两型试验区的建设需借力资本市场实现资源的优化配置及融资渠道的多元化

2006年4月，中央启动中部崛起战略，在《关于促进中部地区崛起的若干意见》中，中央确立了武汉城市圈、中原城市群、长株潭城市群、皖江城市带等4大城市群作为“中部崛起”的重点；2007年12月14日，经国务院同意，国家发改委正式下文批准，长株潭城市群为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”（即两型试验区），旨在探索新型工业化、新型城市化发展之路，以此破解当前我国经济社会发展与资源、环境的矛盾日益尖锐等诸多深层次的体制机制障碍，通过综合配套改革来实现体制机制的整体创新。

为加快推进两型试验区改革建设，把长株潭城市群建设成为全国“资源节约型”和“环境友好型”社会建设的示范区、中部崛起的重要增长极、湖南省“四化两型”战略的引领区、具有国际品质的现代化生态型城市群，需借助资本市场的平台，拓宽融资平台、优化资源配置，为长株潭“两型社会”的建设提供推动力。

2、公司控股股东及实际控制人通过本次交易履行资产注入承诺，维护广大投资者的利益

2010年11月，本公司前次重组获得中国证监会的核准，通过发行股份购买资产及重大资产出售，本公司主营业务变更为水力发电业务，为了支持上市公司做大做强，维护广大投资者的根本利益，控股股东发展集团及实际控制人湖南省人民政府先后出具了向上市公司继续注入优质资产的承诺。

2010年7月21日，湖南省人民政府出具《湖南省人民政府关于湖南金果实业股份有限公司重组后发展问题的批复》，原则同意重组后公司战略发展定位，支持将金果实业打造成参与长株潭城市群“资源节约型”和“环境友好型”社会建设的骨干企业，通过政府支持和市场运作，适时将湖江流域和长株潭城市群“资源节约型”和“环境友好型”社会建设试验区内盈利能力强的水电资产、水务资产、环保产业资产和旅游资源开发项目注入金果实业，支持金果实业做大做强。2010年10月17日，发展集团承诺，未来三年内，向上市公司注入长株潭地区优质水务资产和湘江流域航电枢纽工程中盈利能力较强的水电资产，提升上市公司的整体经济效益。

本次交易的完成，将是控股股东和实际控制人切实履行前次重组中做出的资产注入承诺的重要举措，可以有效维护广大投资者的利益。

3、公司控股股东发展集团为两型试验区建设主要的投融资企业，拟将本公司打造为旗下参与两型试验区建设主要的资本运作平台

公司控股股东发展集团是湖南省人民政府出资组建的“两型社会”建设主要的投融资企业，发展集团根据湖南省人民政府的要求，立足全省“四化两型”战略，采取政府引导、市场化运作的方式，撬动更多的社会资本注入，满足长株潭城市群内前瞻性、基础性、综合效益好的重大建设项目资本金的需求。

2009年10月12日，本公司进行重大资产重组，通过向发展集团发行股份购买其持有的株洲航电枢纽经营性资产提升了上市公司的盈利能力。同时，发展集团成为本公司控股股东后，为充分利用上市公司的融资功能及资源配置优势，拟将本公司打造为旗下参与两型试验区建设的主要资本运作平台。

二、本次交易的目的

本次交易前，上市公司主营业务为水力发电，盈利能力较弱，难以为上市公司实现高速发展提供足够的支撑，不利于上市公司为股东创造更高投资回报目标的实现。本次交易以维护股东利益为原则，通过将长株潭两型试验区内优质的城市综合开发运营资产——九华城投100%股权注入上市公司，可以有效提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力、风险抵御能力和持续发展能力。本次交易完成后，本公司将由单一水电业务公司成功实现战略转型，成为集水电、城市综合开发运营及园区开发为一体的长株潭“两型社会”试验区骨干企业，将成为符合湖南省“四化两型”战略要求和长株潭两型试验区建设需要的投资、融资和运营平台，并成为符合国家倡导的“环境友好型”和“资源节约型”新型公众服务公司；公司的盈利能力及成长性得到明显提高，中小股东的利益将得到充分保障。

第四节 本次交易的具体方案

一、本次交易方案的主要内容

（一）本次交易概述

湖南发展拟通过本次交易进一步整合两型试验区内的城市综合开发运营资产，服务湖南省“四化两型”建设，增加上市公司抵御风险能力和持续盈利能力，维护广大投资者的利益。本次交易的具体方案为湖南发展向发展集团发行股份购买其持有的九华城投100%股权。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为发展集团。

（三）交易标的

本次交易中，本公司拟发行股份购买的标的资产为：九华城投100%股权。本次交易价格将以经具有证券从业资格的评估机构评估并依法经国有资产监督管理部门核准或备案的评估结果为基础，由交易各方协商确定。

（四）定价基准日及发行价格

本次发行的定价基准日为审议本次交易事项的本公司第七届董事会第六次会议决议公告日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日本公司股票的交易均价，即不低于8.23元股；本次发行的最终发行价格将由上市公司召开股东大会审议确定。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，本公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照深交所的相关规则对本次发行价格作相应调整。

（五）发行数量

本次发行股份的数量将根据标的资产经国有资产监督管理部门核准或备案的资产评估报告确定的评估值和发行价格确定。根据标的资产的预估值和发行底价，本公司拟发行股份的数量约为7，798万股。董事会将提请股东大会授权董事会根据实际情况确定最终发行数量，如本公司本次发行价格因除权、除息事项而调整，发行股数也将随之进行调整。

（六）锁定期安排

根据《发行股份购买资产协议书》约定，发展集团承诺本次以资产认购的湖南发展股份自本次发行结束后36个月内不得转让。

（七）期间损益归属

根据《发行股份购买资产协议》约定，双方同意自交割日起五日内，将共同聘请会计师事务所对九华城投在过渡期内的损益进行审计。若九华城投在过渡期内净资产增加（包括但不限于因经营实现盈利导致净资产增加）的，则增加部分归湖南发展所有；若九华城投在过渡期内净资产减少（包括但不限于因经营造成亏损导致净资产减少）的，则在净资产减少数额经审计确定后的三十日内，由发展集团以现金向湖南发展全额补足。

（八）发行前滚存未分配利润的处置方案

在本次发行完成后，为兼顾全体股东利益，由全体股东共同享有本次发行前滚存未分配利润。

二、本次交易是否构成关联交易和重大资产重组

本次发行为湖南发展向控股股东发展集团购买其持有的九华城投100%的股权，为同一控制下的企业合并行为，构成关联交易。

根据《重组管理办法》第十一条规定的上市公司重大资产重组的标准，本次发行股份购买的标的资产的相关指标与上市公司2010年度财务指标的对比情况如下：

单位：万元

	资产总额	营业收入	资产净额
上市公司	188，109.35	58，716.00	185，789.26
标的资产	64，175.69	不适用	64，175.69
标的资产占上市公司的比例	34.12%	不适用	34.54%
构成重大资产重组的标准	50%	50%	50%
是否符合标准	否	不适用	否

注1.根据《重组管理办法》第十三条规定，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。

注2.九华城投成立于2011年4月，《重组管理办法》第十一条规定的“购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上”的标准不适用。

注3.上表中的成交金额为评估机构提供的预估值，本次交易的最终成交金额将以评估机构评估并经国有资产监督管理部门核准或备案的评估报告为基础，由交易双方协商确定，且需要经过上市公司再次召开董事会和股东大会审议批准。

根据上述统计，若以标的资产预估值作为本次交易的成交金额，则本次交易未达到《重组管理办法》关于构成重大资产重组的标准，但符合《重组管理办法》第四十六条“上市公司申请发行股份购买资产，应当提交并购重组委审核”的规定，需提交并购重组委审核。

三、本次交易进展及尚需履行的批准程序

本次交易方案已经本公司第七届董事会第六次会议审议通过，鉴于本次交易所涉及标的资产的审计、评估及盈利预测等工作尚未完成，本公司将在上述工作完成后再次召开董事会审议本次重组相关事宜，并披露发行股份购买资产暨关联交易报告书及其摘要，同时披露本次资产重组所涉及的相关审计、评估与盈利预测数据，其后召开股东大会审议本次资产重组相关事宜。

本次交易尚需履行下述批准程序：

1、本次交易对方发展集团股东会审议通过本次资产重组方案；

2、本次资产重组的资产评估报告经国有资产监督管理部门核准或备案；

3、湖南省人民政府批准本次资产重组方案；

4、本公司股东大会审议通过本次资产重组方案并同意豁免发展集团因本次交易而触发的要约收购义务；

5、中国证监会核准本次资产重组方案；

6、中国证监会核准豁免发展集团因本次交易而触发的要约收购义务。

第五节 标的资产基本情况

本次交易的标的资产为发展集团持有的九华城投100%股权，九华城投的具体情况如下：

一、基本情况

公司名称：湖南发展集团九华城市建设投资有限公司

注册地址：湘潭市九华示范区服务大楼7层704号

注册资本：20，000万元人民币

法定代表人：费敏华

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2011年4月26日

营业执照注册号：430300000050860

税务登记注册号：430302574304759

经营范围：城市综合开发、城市基础设施和市政配套设施的投资、建设与运营；产业招商服务；园区投资开发和综合运营服务；物业管理；企业和资产托管及相关产业投资（以上经营范围中涉及资质的凭有效资质证经营）。

二、历史沿革

（一）九华城投设立情况

2011年4月，九华置业成立，公司注册资本人民币400万元。土储公司以400万现金出资，出资额占公司注册资本的100%。上述出资由湖南明星会计师事务所有限公司于2011年4月22日出具湘明会验字（2011）第0012号《验资报告》。

2011年4月26日，九华置业完成工商登记注册并取得企业法人营业执照。九华置业登记注册地为：湘潭市九华示范区服务大楼7层704号。法定代表人为：方光辉。经营范围：城市基础设施投资建设、土地整理、开发及相关产业投资、咨询；房地产投资、开发、咨询；资产收购和处置；物业管理；企业和资产托管（以上经营范围中涉及资质的凭有效资质证经营）。

（二）九华城投设立后历次变更情况

2011年9月，根据《湖南省财政厅关于同意湖南发展集团土地储备开发有限公司将所持湖南发展九华置业有限公司100%股权协议转让给湖南发展投资集团有限公司的批复》（相财建〔2011〕104号）发展集团与土储公司签署《关于湖南发展九华置业有限公司100%股权的股权转让协议》，约定土储公司将其持有的九华置业100%的股权转让给发展集团，转让价格以北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2011）第553号《评估报告》且经湖南省人民政府财政厅备案的评估值为基础，确定为人民币400万元。与此同时，九华置业公司名称变更为“湖南发展集团九华城市建设投资有限公司”，法定代表人变更为费敏华；经营范围变更为：城市综合开发、城市基础设施和市政配套设施的投资、建设与运营；产业招商服务；园区投资开发和综合运营服务；物业管理；企业和资产托管及相关产业投资（以上经营范围中涉及资质的凭有效资质证经营）；注册资本变更为20，000万元，由发展集团对九华置业进行现金增资19，600万元，该项增资由天职国际会计师事务所有限公司于2011年9月29日出具天职湘QJ〔2011〕725号《验资报告》。

2011年9月29日，九华城投办理完毕工商变更登记手续。

三、股权结构

截止本预案公告日，九华城投的股权结构为：

股东名称	出资额	持股比例
湖南发展投资集团有限公司	20，000万元	100%

截止本预案公告日，九华城投的股权结构图为：

四、九华城投的权属情况

根据发展集团出具的承诺，发展集团持有的九华城投100%股权及对应的资产权属清晰，不存在任何产权纠纷，不存在质押、冻结及重大诉讼等限制转让的情形，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。在本次交易完成之前，发展集团不会将持有的九华城投100%股权及对应的资产用于代持、质押等对本次重组构成障碍的事项。

五、主营业务发展及盈利能力

（一）九华城投城市综合开发运营业务发展概述

发展集团为湖南省人民政府出资设立的唯一的省级土地资源储备及综合开发运营平台，主要发挥具有行政职能的土地资源储备及综合开发运营职能；为了实现土地运营行政职能与企业运营的分离，抓住国务院、湖南省人民政府建设长株潭两型试验区的历史契机，发展集团设立九华城投作为旗下唯一从事城市综合开发运营的平台；目前，九华城投主要业务定位为：包括但不限于土地整理、城市基础设施建设、招商引资专业化服务、城市公用事业运营、园区综合服务等内容。

图1 九华城投城市综合运营业务结构图

2011年10月8日，九华管委会与九华城投签署《九华城市运营框架协议》，该协议标志着九华城投正式启动两型试验区内城市综合开发运营业务；协议约定，九华管委会引入九华城投作为九华示范区沿江风光带、沪昆站前、兴隆湖16，000亩（约10.67平方公里）区域的投资者，参与该区域的城市开发运营，把九华示范区建设成为两型产业新区、有着特色沿江风光带的滨江新城；双方的合作内容涵盖了包括区域的规划设计、土地前期整理开发、基础设施建设、功能性项目建设、招商引资、市政配套、城市公用事业的特许经营等城市综合运营的全面业务。

2011年9月8日，湘潭市人民政府下发《湘潭市人民政府关于同意将湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目用地纳入市级土地储备计划的批复》（潭政函〔2011〕142号），同意将湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目约3270亩土地纳入市级土地储备计划，并授权九华管委会依法依规具体实施。2011年9月30日，九华管委会依法发布了湘江风光带区域城市运营项目的招标公告；2011年10月25日，九华城投取得湘江风光带项目《中标通知书》，并签署《湘江风光带项目协议》，九华城投成为湘江风光带约3270亩区域内唯一的城市运营商。

（二）九华城投城市综合开发运营项目的地理位置和区位优势

九华示范区处在长株潭两型试验区的核心区域，目前已经获批成为国家级经济技术开发区，2011年上半年，九华示范区经济发展速度列湖南全省园区第一位，已成为湖南省重点建设的千亿园区之一，随着九华示范区“十二五”期间的建设重点由“工业重镇”向“滨江新城”转变，区内商住用地迁年来持续升值，九华城投从事的城市综合开发运营项目位于九华示范区配套居住区北部，地理位置优越，周边环境优美，根据规划设计未来配套设施完善后将成为九华示范区内最具开发价值的区域之一。九华城投将通过相关项目充分分享两型试验区建设和九华示范区高速发展为区域内城市综合开发运营商带来的成长机会。

1、长株潭“两型”试验区概况

长株潭城市群是以长沙、株洲、湘潭三市为核心，辐射周边岳阳、常德、益阳、衡阳、娄底五市的区域，自改革开放以来，湖南省相关部门一直致力于推进长株潭城市群一体化的进程。1997年，湖南省委、省政府做出了推进长株潭经济一体化的战略决策，致力于发挥长株潭的独特优势，把长株潭培育成湖南的核心增长极。2006年，长株潭被国家列为促进中部崛起重点发展的城市群之一。2007年，长株潭三市被整体纳入国家老工业基地，享受东北老工业基地振兴的政策延伸。2007年12月14日，国家批准长株潭城市群成为全国“资源节约型”和“环境友好型”社会建设综合配套改革试验区。在城市群一体化进程的推进下，长株潭城市群目前已经发展成为湖南省经济发展的核心区域，2010年，长株潭城市群实现GDP12，560亿元，占湖南全省79%，其中长沙、株洲、湘潭三市实现GDP6，716亿元，占全省42%。

长株潭城市群具备独特的发展条件、优势和潜力。一是自然生态和资源条件良好；二是城际和对外交通日益便捷，高速公路、铁路、航运等立体交通网络不断完善；三是科研实力雄厚，拥有多所全国重点高校和知名科研专家，多项技术国际领先；四是产业基础良好，是国家老工业基地，是六大国家综合性高技术产业基地之一，工程机械、轨道交通、有色金属等先进制造业以及广播影视、出版、动漫等服务业在全国均具有较大影响。

图2 两型试验区在湖南省的地理位置

2007年12月14日，国家发展与改革委员会发布《关于批准武汉城市圈和长株潭城市群为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区的通知》（发改经体〔2007〕3428号），通知指出长株潭城市群要深入贯彻落实科学发展观，从各自实际出发，根据“资源节约型”和“环境友好型”社会建设综合配套改革试验的要求，全面推进各个领域的改革，在重点领域和关键环节率先突破，大胆创新，尽快形成有利于能源资源节约和生态环境保护的体制机制，加快转变经济发展方式，推进经济又好又快发展，促进经济社会发展与人口、资源、环境相协调，切实走出一条有别于传统模式的工业化、城市化发展新路，为推动全国体制改革、实现科学发展与社会和谐发挥示范和带动作用。

2008年12月22日的《国务院关于长株潭城市群资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验综合方案的批复》，明确在长株潭城市群设立全国“资源节约型”和“环境友好型”社会建设综合配套改革试验区是促进区域协调发展、构建中部崛起重要支点的重大战略布局。

2009年11月23日，中共湖南省委、湖南省人民政府发布《关于全面推进长株潭城市群“两型”社会建设改革试验区改革建设的实施意见》（湘发〔2009〕25号），提出长株潭城市群要加强重点生态带建设。着力构建“一心（绿心）、一带（湘江风光带）、山丘河湖交织、生物多样”的生态系统，争创国家森林城市群。

2010年8月12日，中共湖南省委、湖南省人民政府发布《关于加快经济发展方式转变推进“两型社会”建设的决定》，鼓励和引导民营资本进入市政公用设施建设领域，加快城市市政基础设施和社会事业基础设施建设，增加城市公共产品供给，提升城市公共服务功能；完善城市综合交通体系，优先发展城市公共交通；加强城市绿地保护和建设，推广绿色建筑和绿色基础设施建设。

2、九华示范区发展现状

九华示范区始建于2003年底，位于两型试验区的核心区，南距湘潭市中心5公里，北距长沙市中心27公里，总面积138平方公里，总人口13.2万人，截至2010年底，九华示范区已完成开发建设面积15平方公里，引进入园项目176个，入园工业107家，总投资规模超过200亿元，形成汽车与汽车零部件、IT产业、现代装备制造业为主的特色产业集群；2010年，九华示范区完成工业总产值161亿元，比上年增长57.1%；实现规模工业增加值44.65亿元，比上年增加76.3%；完成高新技术产值78.5亿元，比上年增长63.3%；完成固定资产投资72.08亿元，比上年增长88.1%；实现财税收入7.01亿元，比上年增长41.6%，实现了飞速发展。2011年上半年，九华示范区经济发展速度列全省园区第一，已成为湖南省重点建设的千亿园区之一。2011年9月29日，国务院办公厅出具国办函〔2011〕109号《关于湖南省湘潭九华工业园区升级为国家级经济技术开发区。

图3 九华示范区地理位置示意图

九华示范区作为长株潭两型试验区的核心区域，其优势主要体现在：

①）区位优势

九华示范区东临湘江，与昭山风景区隔江相望，西邻湘潭大学，南接湘潭市区，北连省会长沙，距长沙市中心仅27公里，发展同时辐射长沙、湘潭，被定位为两型试验区的副都会中心。

②）交通优势

九华示范区内路网发达，具有明显的交通优势：高速公路包括东西向的上瑞高速和南北向的长潭西线高速；正在建设中的沪昆高铁将在园区内设立湘潭北站；规划建设的九华大道、湘江风光带（潭湘大道）将与长沙市先导区对接；除此之外，位于区内的湘江九华港直接联通湘江水道。目前区内已形成高速公路、城际干道、城市道路、铁路、航运等于一体的立体交通网络，形成良好的交通区位条件。

③）政策优势

2009年6月7日，湘潭市人民政府发布《长株潭城市群资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区湘潭九华昭山天易示范区改革和发展总体方案》，明确在规划指导、简政放权、政策扶持、人才支撑、组织保障五个方面加强对示范区建设的保障，为九华示范区的建设提供了有力的政策支持。

3、九华城投项目处在九华示范区最具开发价值的区域之一

“十一五”期间，九华示范区作为两型试验区的“工业新区”建设取得了令人瞩目的成果，目前已经建成了以三大产业（即汽车零部件、电子信息和先进装备制造业）为主导的现代工业体系和产业集群，“十二五”期间，九华示范区的建设重点将由“工业新区”向“滨江新城”转变，根据九华示范区“十二五”发展规划纲要，到“十二五”末，九华示范区将建设成为“两型”产业新区、科技创新城和生态宜居城，新增城镇就业人数10万人，城镇化率达到80%以上，根据九华示范区的统计资料，截至2011年8月，区内完成商品房开发建设仅为58万平方米。可以预见，随着建设重点的转移和城镇化率的提高，未来九华示范区对商业和住宅地产项目的需求将大幅提升。

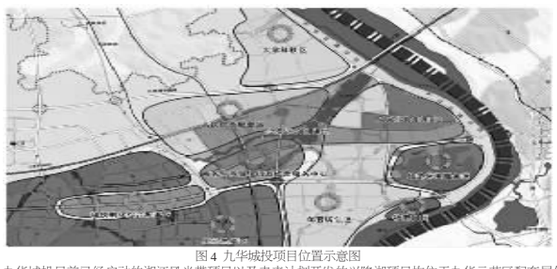

图4 九华城投项目位置示意图

九华城投目前已经启动的湘江风光带项目以及未来计划开发的兴隆湖项目均位于九华示范区配套居住区的北部，东、北临湘江、西邻兴隆湖、南接九华示范区的旅游、休闲服务区。是目前九华示范区内环境最好、最宜居的地区之一，近年来，周边商住用地的成交价格大幅上升，2011年成交均价已超过110万元/亩。

（三）九华城投城市综合开发运营业务模式

1、九华城投按照国家相关法规与有关政府部门签订城市开发运营项目的相关协议，根据协议约定开展对某一区域内土地的规划设计、土地整理工作；土地经过前期开发整理后由土地储备中心组织验收土地并纳入土地储备；土地储备中心在通过招拍挂程序出让土地使用权后，按照协议约定向九华城投支付相关款项；九华城投利用自身优势对上述区域内土地开展招商引资工作。

2、九华城投以BT方式参与上述区域的市政配套及基础设施建设、功能性项目建设工作，并获取合理的工程利润。

3、九华城投与政府部门签订特许经营权协议，负责相关区域的供水、供气、供热、污水处理、垃圾处理等公用事业的特许经营。

4、九华城投与政府部门签订服务协议，负责相关区域的园林绿化、环卫保洁、市政养护等公共项目的市场化运营。

图5 九华城投城市综合开发运营的业务流程图

（四）九华城投现有业务介绍

九华城投现有业务主要为参与九华示范区的城市综合开发运营，目前正在进行的是湘江流域BT项目及湘江风光带项目，其中湘江流域BT项目由九华城投采取BT方式对项目总承包并获取工程运行、管理利润；湘江风光带项目为九华城投承担的湘潭九华示范区约3270亩土地的城市综合开发运营项目并以土地出让金溢价分成的方式获取收益。两个项目的运营将对九华城投参与湘潭九华示范区城市综合开发运营业务形成显著的协同效应和规模效应，特别是湘江流域BT项目的建设将对周边地区的发展起到巨大的推动效应，显著提升湘江风光带项目3270亩土地的投资价值，实现九华城投湘江风光带项目收益的最大化。

图6 九华城投城市运营项目规划效果图

1、湘江流域BT项目

2011年10月14日，九华城投通过公开招标的方式取得湘江流域BT项目；九华管委会、九华经建投与九华城投签订《湘江流域BT合同》，九华城投负责湘潭九华示范区湘江流域内的防洪堤工程、道路工程及风光带景观工程的投资建设。

Ⅰ、合同主要内容如下：

①）项目投资建设期限：自协议生效之日起至工程项目转让回购完成之日止，其中防洪堤工程、道路工程的期限为30个月，具体以正式开竣工时间为准；风光带景观工程自正式动工建设至竣工的期限为36个月。

②）项目总投资：包括工程建设投资和征地拆迁投资两部分，投资总额约为15.3亿元，其中，工程建设投资约9亿元，征地拆迁投资约6.3亿元。

③）项目回购款：项目回购款=项目总投资+项目收益=工程建设投资及收益+征地拆迁投资及收益+其他列入回购款的投资

④）回购款的支付：

①工程建设投资及收益、其他列入回购款的投资

九华城投根据实际完成的工程量估算，以工程建设投资及收益、其他列入回购款的投资累计总额达到1.5亿元为一个结算单位向九华管委会、九华经建投提交《投资证明》，九华管委会、九华经建投应在九华城投提交《投资证明》后10个工作日内完成预核定并支付予九华城投。最后一期的工程建设投资及收益则据双方确认的工程结算金额进行相应调整，且最后一期的工程建设投资及收益不应晚于双方确认本项目工程结算造价后的10个工作日支付完毕。

②征地拆迁投资及收益

在先行完成预核定的工程建设投资及收益、其他列入回购款的投资的支付后，由九华管委会、九华经建投按照1.5亿元的结算单位分期回购征地拆迁投资，最后一期不应晚于双方确认本项目工程结算造价后的10个工作日支付完毕。

征地拆迁投资的投资收益由九华管委会、九华经建投根据征地拆迁投资资金到账的金额结算，每季度结算一次，并以现金方式支付给九华城投。

⑤）回购保障：

①九华管委会负责将当年应付未付的项目回购款列入当年的财政预算支出，并保证按时向九华城投支付应付的项目回购款。

②九华管委会同意划定位于湘江风光带区域范围内，东接省发展投储备地块，西临兴隆湖区域的净用地面积约2300亩的商住综合用地作为保障用地。该部分土地经完成报批、征地拆迁安置、水电气配套、招拍挂等手续后出让获得的土地出让收入专项用于九华管委会回购本项目投资与收益的资金支付。

Ⅱ、合同完全执行的前提条件

①）九华管委会、九华经建投按约定及时办理项目开工前期的审批；

②）九华城投、九华经建投根据相关规定，依法组织实施BT工程；

③）九华管委会、九华经建投依法依约进行回购和支付回购款。

Ⅲ、合同未完全执行的情况下，九华城投向九华管委会、九华经建投索赔可获得的补偿金额：

①）项目征拆过程中，因九华管委会、九华经建投原因，征拆工程未能按计划完成，导致九华城投不能按期开工，除工期顺延外，九华管委会、九华经建投按九华城投征地拆迁投资资金到账总额每日万分之六的标准，根据实际延期天数给予九华城投补偿。

②）项目工程建设过程中，因九华管委会、九华经建投原因导致工程停建、缓建，除工期顺延外，九华管委会、九华经建投按九华城投已投入的工程建设资金的每日万分之六支付违约金，作为九华城投经济损失补偿。

③）如九华管委会、九华经建投不能按照约定及时支付项目回购款的，九华管委会、九华经建投应按应付未付的项目回购款的每日万分之六向九华城投支付违约金，并对违约形成的相应后果负责。

④）依据《湘江流域BT合同之补充协议》，若因九华管委会、九华经建投原因导致《湘江流域BT合同》提前终止时，九华管委会、九华经建投应向九华城投支付截止提前移交日项目工程的在建工程账面净值并支付其在建工程账面净值15%的违约金；若因九华城投原因导致《湘江流域BT合同》提前终止时，九华管委会、九华经建投应向九华城投支付截止提前移交日项目工程的在建工程账面净值并扣除其在建工程账面净值15%的违约金。

2、湘江风光带项目

2011年9月8日，湘潭市人民政府出具《湘潭市人民政府关于同意将湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目用地纳入市级土地储备计划的批复》（潭政函〔2011〕142号），同意将湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目约3270亩土地纳入市级土地储备计划，并授权湘潭九华示范区管委会依法依规具体实施。

2011年10月25日，九华城投通过公开招标的方式取得湘江风光带项目，并与九华管委会签署《湘江风光带项目协议》。

Ⅰ、协议主要内容如下：

①）土地范围和面积：东、北至沿江风光带，南至厦门永年预购地控制边界，西至红佳路，区域总面积约3270亩，可出让土地使用权面积约3000亩。区域内风光带沿江岸线长约2.55公里。

②）合作的主要内容：

①九华城投向九华管委会提供壹亿伍仟万元（¥15，000.00万元）前期整理开发资金专项用于项目土地整理开发；土地整理开发的内容包括本项目范围的规划设计、征地拆迁补偿安置、基础设施建设工程、招商等工作；

②九华城投协助九华管委会编制合作项目城市设计、定位及项目整体策划、总体规划及控制性详细规划等规划设计，并进行项目的招商及宣传工作；

③九华管委会具体负责按照约定出让计划完成项目区域内的土地报批、征地拆迁补偿安置、基础设施建设工程等工作，使合作项目的土地整理开发达到法定出让条件，并按计划将相应土地依法公开推向市场。

③）双方约定项目用地按四年计划出让，在2015年6月30日前完成本项目土地出让，具体出让计划为：

① 协议生效之日起至2012年2月29日出让350亩土地；

② 2012年3月1日至2012年12月31日出让450亩土地；

③ 2013年1月1日至2013年12月31日出让800亩土地；

④ 2014年1月1日至2014年12月31日出让800亩土地；

⑤ 2015年1月1日至2015年6月30日出让600亩土地。

④）九华城投投入的前期土地开发成本的收益及收回：①九华管委会以九华城投投入的土地前期整理开发资金为基准，按资金实际占用时间向九华城投支付每年8%的资金成本。资金成本以半年度结算时间为结点，由九华管委会以现金方式分别在每年6月30日和12月31日前据实支付；②九华管委会以九华城投提供的15，000.00万元前期整理开发资金为基数，按出让面数占可出让土地总面数的比例返还九华城投的前期土地开发成本。

⑤）土地出让金溢价分配

协议约定土地整理开发收入分配的结算基准价格为40万元/亩。

土地溢价的计算：土地溢价=当期土地出让收入-40万元/亩x当期出让面数。结算基准价格以上部分为溢价部分，按如下比例进行分配：

①土地成交价格在约定的结算