

股票代码：000722

股票简称：*ST 金果

上市地点：深圳证券交易所

湖南发展集团股份有限公司 发行股份购买资产暨关联交易 预案



湖南发展
Hunan Development

交易对方	住所及通讯地址
湖南发展投资集团有限公司	长沙市天心区城南西路 1 号

独立财务顾问



二〇一二年一月

公司声明

1、湖南发展集团股份有限公司及董事会全体成员保证本预案披露内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

2、交易对方湖南发展投资集团有限公司保证其所提供的资料真实、准确、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、本次发行股份购买资产暨关联交易相关的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在发行股份购买资产暨关联交易报告书中予以披露。

4、本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

5、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述相关事项的生效和完成尚待取得有关机构的批准或核准。

6、请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次资产重组的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次资产重组的进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。

7、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

释 义.....	5
重大事项提示.....	8
特别风险提示.....	13
第一节 上市公司基本情况	20
一、公司基本情况简介.....	20
二、历史沿革.....	20
三、主营业务发展情况.....	24
四、公司主要财务数据.....	25
（一）合并资产负债表主要数据.....	25
（二）合并利润表主要数据.....	25
（三）合并现金流量表主要数据.....	25
五、公司控股股东及实际控制人情况.....	26
（一）公司控股股东基本情况.....	26
（二）实际控制人基本情况.....	26
（三）公司与控股股东、实际控制人的控股及产权关系.....	26
第二节 交易对方基本情况	27
一、发展集团基本情况.....	27
二、历史沿革.....	27
三、主要财务数据.....	29
四、控股及参股公司情况.....	30
（一）控股公司情况.....	30
（二）主要参股企业情况.....	31
五、业务发展情况.....	34
第三节 本次交易的背景和目的	35
一、本次交易的背景.....	35
二、本次交易的目的.....	36
第四节 本次交易的具体方案	38

一、本次交易方案的主要内容.....	38
(一) 本次交易概述.....	38
(二) 交易对方.....	38
(三) 交易标的.....	38
(四) 定价基准日及发行价格.....	38
(五) 发行数量.....	39
(六) 锁定期安排.....	39
(七) 期间损益归属.....	39
(八) 发行前滚存未分配利润的处置方案.....	39
二、本次交易是否构成关联交易和重大资产重组.....	39
三、本次交易进展及尚需履行的批准程序.....	40
第五节 标的资产基本情况.....	42
一、基本情况.....	42
二、历史沿革.....	42
(一) 九华城投设立情况.....	42
(二) 九华城投设立后历次变更情况.....	43
三、股权结构.....	43
四、九华城投的权属情况.....	44
五、主营业务发展及盈利能力.....	44
(一) 九华城投城市综合开发运营业务发展概述.....	44
(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.....	46
(三) 九华城投城市综合开发运营业务模式.....	51
(四) 九华城投现有业务介绍.....	52
(五) 九华城投未来盈利能力.....	58
六、九华城投最近一期的财务数据（未经审计）.....	61
七、九华城投主要资产状况.....	61
八、下属子公司情况.....	62
九、参股公司情况.....	62
十、标的资产盈利预测及说明.....	62

十一、标的资产的预估值情况及说明.....	64
(一) 评估方法及预估值.....	64
(二) 本次评估的基本假设.....	66
(三) 收益模型的选取原则.....	67
(四) 收益年限的确定.....	68
(五) 折现率的确定.....	68
(六) 土地出让金溢价分成收入的确定.....	70
(七) 预估测算过程与结果.....	71
(八) 本次预估采用收益法的原因和增值较高的合理性.....	72
十二、交易标的涉及的立项、环保、用地、规划等报批事项.....	76
十三、交易标的涉及的经营资质的情况说明.....	83
第六节 发行股份的定价及依据.....	85
第七节 本次交易对上市公司的影响.....	86
一、本次交易对公司主营业务的影响.....	86
二、本次交易对上市公司财务和盈利能力的影响.....	86
三、本次交易对上市公司股权结构的影响.....	86
四、本次交易对同业竞争的影响.....	87
五、本次交易对关联交易的影响.....	88
六、本次交易对上市公司独立性的影响.....	89
第八节 风险因素.....	90
一、本次交易的审批风险.....	90
二、业务整合及管理风险.....	90
三、主营业务变更风险.....	90
四、大股东控制风险.....	91
五、财务数据使用风险.....	91
六、政策风险.....	91
七、拟注入资产相关项目涉及财政支出的审批风险.....	92
八、拟注入资产相关项目涉及的征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批风险.....	92

九、拟注入资产客户单一的风险.....	93
十、客观存在影响预估价值因素的风险.....	94
十一、合同执行风险.....	95
十二、业绩补偿期满后合同执行违约影响估值的风险.....	98
十三、股票价格波动风险.....	98
第九节 保护投资者合法权益的相关安排	99
第十节 股票连续停牌前股价波动说明及停牌前六个月买卖股票情况的自查报 告.....	102
一、股票连续停牌前股价波动说明.....	102
二、自查基本情况.....	102
（一）股票买卖自查.....	103
（二）当事人买卖股票情况说明.....	105
（三）独立财务顾问核查意见.....	105
第十一节 相关证券服务机构的意见	107
第十二节 其他重大事项	108
一、独立董事意见.....	108
二、本公司及全体董事的声明.....	108

释 义

在本预案中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、上市公司、湖南发展	指	湖南发展集团股份有限公司
发展集团、交易对方	指	湖南发展投资集团有限公司, 即本公司控股股东
金果实业、*ST 金果	指	湖南金果实业股份有限公司, 即本公司的前身
土地经营公司	指	湖南省土地资本经营有限公司, 发展集团的前身
湘江航运	指	湖南湘江航运建设开发有限公司
湘投控股	指	湖南湘投控股集团有限公司
蟒电公司	指	湖南芷江蟒塘溪水利水电开发有限责任公司, 为上市公司持股 47.12% 的联营企业
土储公司	指	湖南发展集团土地储备开发有限公司
九华置业	指	湖南发展九华置业有限公司, 九华城投的前身
九华城投	指	湖南发展集团九华城市建设投资有限公司
标的资产	指	发展集团用于认购湖南发展本次发行股份的资产, 即九华城投 100% 的股权
九华管委会	指	湘潭市九华示范区管理委员会
九华经建投	指	湘潭九华经济建设投资有限公司
四化两型	指	《中共湖南省委关于制定湖南省国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中提出的湖南省“十二五”时期经济社会发展战略和目标, 其中“四化”是指新型工业化、新型城镇化、农业现代化和信息化, “两型”是指“资源节约型”和“环境友

		好型”
两型试验区、长株潭地区、长株潭城市群	指	长株潭城市群全国“资源节约型”和“环境友好型”社会建设综合配套改革试验区，包括湖南省长沙、株洲、湘潭三个市级行政区
《九华城市运营框架协议》	指	九华城投和九华管委会签署的《湘潭九华示范区城市运营项目的全面合作框架协议》
《湘江风光带项目协议》	指	九华城投与九华管委会签署的《湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目合作协议书》
《湘江流域 BT 合同》	指	九华管委会、九华经建投与九华城投签订的《湘潭九华示范区湘江流域防洪、道路、景观工程建设项目 BT 合同》
《湘江风光带项目协议之补充协议》	指	九华城投与九华管委会签署的《湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目合作协议书之补充协议》
《湘江流域 BT 合同之补充协议》	指	九华管委会、九华经建投与九华城投签订《湘潭九华示范区湘江流域防洪、道路、景观工程建设项目 BT 合同之补充协议》
BT	指	建设-转让(Building-Transfer)模式，即由投资人对工程项目进行投资、建设、管理，项目建成经政府组织竣工验收合格后，资产交付政府；政府根据回购协议向投资人分期支付资金的一种项目投融资模式
湘江流域 BT 项目	指	九华管委会、九华经建投与九华城投签订《湘潭九华示范区湘江流域防洪、道路、景观工程建设项目 BT 合同》对应的项目
湘江风光带项目	指	九华城投与九华管委会签署《湘潭九华示

		范区湘江风光带区域城市运营项目合作项目目书》对应的项目
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证监会上市公司并购重组审核委员会
深交所	指	深圳证券交易所
审计、评估基准日	指	本次交易的审计基准日和评估基准日，即2011年10月31日
本次交易、本次重组、本次资产重组、本次发行	指	湖南发展发行股份购买发展集团持有的九华城投100%股权
前次重组	指	经证监会2010年11月26日核准通过的金果实业重大资产出售和向发展集团发行股份购买资产的重大资产重组
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
天健事务所	指	天健会计师事务所
开元信德	指	开元信德会计师事务所有限公司
利安达事务所	指	利安达会计师事务所有限责任公司湖南分所
独立财务顾问、东海证券	指	东海证券有限责任公司
元	指	人民币元

重大事项提示

1、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等有关法规、规定编制《湖南发展集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，供投资者参考。

2、2012年1月9日，本公司召开第七届董事会第六次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于〈湖南发展集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉的议案》、《关于公司与湖南发展投资集团有限公司签订〈发行股份购买资产协议〉及〈盈利补偿协议〉的议案》等议案；同日，本公司与发展集团签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》、《盈利补偿协议》。

（1）发行股份购买资产协议

公司拟向发展集团非公开发行股份购买其持有的九华城投 100%股权，该股权以 2011 年 10 月 31 日为评估基准日的净资产预估值为 64,175.69 万元，最终作价将以具有证券从业资格的评估机构出具的并经相关国有资产监督管理机构核准或备案的资产评估报告确认的评估值为准。据此测算，公司本次向发展集团非公开发行股份的总数不超过 7,798 万股。具体发行数量将根据经相关国有资产监督管理机构核准或备案的资产评估结果由双方协商确定，最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。本次发行的定价基准日为湖南发展董事会首次审议本次交易相关事项的决议公告日（即 2012 年 1 月 10 日）。湖南发展向发展集团发行股票的价格不低于该定价基准日前二十个交易日湖南发展股票交易均价，即不低于每股价格为 8.23 元。

（2）盈利补偿协议

公司在本次资产重组实施完毕后 3 年内的年度报告中单独披露标的资产在扣除非经常性损益后的实际利润数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见。

本次盈利预测补偿期限为本次资产重组实施完毕后三个会计年度(以下简称“补偿期限”),若标的资产在补偿期限内每个年度截止该年度的实际净利润累积数(以会计师事务所对标的资产该年度的实际净利润数出具的专项审核意见中的数字为准)未能达到当年净利润预测累积数,发展集团应进行补偿。湖南发展应在需补偿当年年报披露后的 10 个交易日内,确定发展集团当年应补偿的股份数量(以下简称“应补偿股份”),并将该应补偿股份划转至湖南发展董事会设立的专门账户进行锁定,该部分被锁定的股份不拥有表决权;在湖南发展需补偿当年盈利的审计报告出具后一个月内,该应补偿股份由湖南发展以一元的总价格进行回购并予以注销。

若湖南发展上述股份回购并注销事宜未获得股东大会审议通过或未获得相关债权人认可等原因而无法实施的,则发展集团承诺上述情形发生后的两个月内,将等同于上述应补偿股份数量的股份赠送给其他股东(“其他股东”指在湖南发展赠送股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除发展集团之外的股份持有者),其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除发展集团持有的股份数后湖南发展的股份数量的比例享有获赠股份。

3、发展集团为本公司控股股东,本次向其发行股份购买资产构成关联交易,本公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时,将提请关联方回避表决。

4、本次发行股份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。最终发行价格将由上市公司另行召开董事会审议通过,并提请股东大会审议确定。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。

5、截至 2011 年 10 月 31 日,本次交易标的资产的预估值为 64,175.69 万元,按此预估值和发行底价,预计发行的股份数量约为 7,798 万股;本次交易的标的资产的作价最终以经具有证券业务资格的评估机构评估并经相关国有资产监督管理机构核准或备案的评估结果为基础,由交易各方协商确定;由于本次交易相

关的审计、评估及盈利预测工作尚未完成，最终标的资产的作价可能与预估值之间存在变化。

本次重组完成后，本公司预计总股本约 54,214 万股，其中发展集团持有本公司股份约 27,401 万股，持股比例为 50.54%。发展集团本次以标的资产认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

6、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。

7、本次交易为发行股份购买资产，未构成重大资产重组，尚需取得以下相关事项的批准或核准后方可实施：

- (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) 湖南省人民政府对本次交易的批准；
- (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) 中国证监会对本次交易的批准；
- (6) 中国证监会豁免发展集团因本次交易而触发的对湖南发展的要约收购义务。

本次交易能否取得相关批准或核准，以及最终取得时间均存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

8、本公司及发展集团已经按照《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第一条的要求出具《承诺函》，保证所提供信息的真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担法律责任。

9、本次交易完成后，本公司将由水力发电综合开发经营转变为集水电业务、城市综合开发运营业务及园区开发为一体的综合性上市公司；公司的主营业务发生重大变化，公司能否迅速适应市场环境及业务模式的变化存在着一定的不确定性。

10、根据《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权[2009]124号）的规定，本次交易需湖南省人民政府预审核。本公司的控股股东发展集团已在本公司审议本次交易的首次董事会召开前，依据上述规定就本次交易的可行性向湖南省人民政府进行了预申报，并已获取湖南省人民政府原则性同意。

11、本次拟购买的资产为九华城投100%股权，九华城投现有主营业务为土地整理开发业务。目前，我国对土地整理开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关规范性文件予以规范，而且各地政府的政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地整理开发的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在对现有土地整理开发模式进一步完善或调整的可能与风险，特别是对土地收益分成模式和征地指标等事项进行详细规范或者修改相关的行政规章、地方性法规或相关规范性文件，则有可能会给本公司的业务和相关收益产生影响。

12、虽然九华城投从事的土地整理开发与房地产开发分属于不同的行业，但是国家对房地产行业的调控直接影响到土地出让市场的繁荣程度，进而影响到地方政府的财政收入及土地整理开发的项目进度。此外，九华城投现在进行的湘潭九华示范区湘江流域BT项目、湘江风光带项目预计4年内完成；且九华城投与九华管委会签署的《九华城市运营框架协议》为意向性协议，九华城投尚需通过公开招标的程序才能对协议其他区域开展土地整理开发业务；因此，九华城投在4年之后的业务发展情况及收入来源存在不确定性。

13、尽管九华城投与九华管委会通过签署《湘江风光带项目协议》、《湘江风光带项目协议之补充协议》、《湘江流域BT合同》、《湘江流域BT合同之补充协议》约定双方的权利义务，并对九华管委会向九华城投支付项目投资回报的时间、金额、方式进行了明确的约定；但九华管委会是否能够根据合同约定按时按量进行支付仍存在着不确定性。

14、九华城投的土地整理开发相关资质

根据《土地储备管理办法》、《湖南省国有建设用地储备办法》，未对土地前期整理开发、土地储备、城市运营主体的资质、经营许可提出明确的要求。

因此，九华城投无需就其现阶段的经营行为取得相关政府部门的特别许可或开发资质。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《土地储备管理办法》、《湖南省国有建设用地储备办法》，土地前期开发要引入市场机制，通过公开招标方式选择实施单位。土地前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，需通过公开招标方式选择施工单位。因此，关于《九华城市运营框架协议》中约定的合作事项，在具体开展时需依法定程序，合法合规开展。九华城投进行土地整理开发业务履行了如下程序并签署了相应的合作协议：

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26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》。

依据上述程序，九华城投具有在《湘江风光带项目》约定的湘潭九华示范区3270亩土地进行土地整理开发的业务资格。

15、因公司2007年、2008年、2009年连续三年亏损，2010年5月4日，深交所做出《关于湖南金果实业股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证上[2010]141号），本公司股票自2010年5月10日起暂停上市。2011年4月8日，深交所出具《关于同意受理湖南发展集团股份有限公司恢复上市申请的函》（公司部函[2011]第3号），正式受理本公司恢复上市申请，目前本公司已按照深交所的要求递交了恢复上市申请的补充材料，在本预案公告后至深交所正式批准公司恢复上市申请前，本公司股票仍将继续暂停上市。

特别风险提示

1、合同执行风险

九华城投现有业务主要体现为《湘江流域 BT 合同》、《湘江流域 BT 合同之补充协议》、《湘江风光带项目协议》、《湘江风光带项目协议之补充协议》，合同能否完全执行直接关系到对九华城投投资价值的判断及本次预估结果的成立，因此，提请投资者特别关注上述合同的执行风险。

根据《湘江流域 BT 合同》、《湘江风光带项目协议》，合同执行风险存在于两个方面，一是九华城投因自身管理或其他原因，导致不能按时完工，从而影响项目收益的如期实现；二是九华管委会及九华经建投由于某种原因不能按约支付项目款，导致项目资金短缺而影响投资计划的正常实施，并最终影响合同收益，从而直接影响评估值；或者政府单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行。

上述两份合同完全执行的前提条件，以及上述两份合同不能完全执行的情况下九华城投将获得的赔偿金额如下：

(1) 《湘江流域 BT 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、九华经建投依法依规进行回购和支付回购款。

(2) 《湘江流域 BT 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；若因双方不可抗力导致《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。

(3) 《湘江风光带项目协议》完全执行的前提条件

①依据相关法律规定，及时办理环评、规划等审批手续，取得项目土地开发需要取得的各项指标（包括但不限于农用地转建设用地指标、征地指标、土地出让指标）；

②拆迁安置工作按时完成；

③基础设施项目按时配套到位；

④九华城投提供的前期整理资金及时到位；

⑤土地成功出让，且土地出让价格波动不低于预期；

⑥关于土地出让收支的法律、政策没有发生不利于实现收益模式的变更；

⑦湘潭市财政部门在收取土地出让收入后，九华管委会依法依规向九华城投进行支付。

(4) 《湘江风光带项目协议》未完全执行的情况下，九华城投向九华管委会索赔可获得的补偿金额：

①依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如果因九华管委会原因导致逾期超过 120 日未能按协议约定的出让时间和亩数成功出让部分或全部土地，或成交后未能按协议的约定向九华城投支付相应的土地出让收入，且双方未能就此另行达成一致意见的，则九华城投有权要求九华管委会按照协议约定的出让时间和亩数返还土地开发成本，并按届时同类型土地的市场评估价格或土地实际出让价格计算土地溢价，按照协议的约定就上述土地向九华城投支付相应的土地溢价分成。

②依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如法律变动使得《湘江风光带项目协议》项下关于支付九华城投土地开发成本、土地溢价分配的约定无法实现，双方同意届时协商达成补充协议，以尽量保证九华城投的利益。双方同意除前述约定的事项外，因法律变动对协议项下的其他事项产生影响，双方同意按照相关法律执行。

③依据《湘江风光带项目协议》，任何一方未能如期履行协议项下的款项支付义务，每逾期一日，按应付未付金额万分之六支付延期支付违约金。

2、客观存在影响预估价值因素的风险

本次评估采用资产基础法和收益法对标的资产九华城投 100% 股权进行评估，并最终选择收益法作为最终的评估结果，其中收益法采取现金流折现法进行评估；九华城投 100% 股权以 2011 年 10 月 31 日为评估基准日的预估值为 64,175.69 万元，相对账面净资产值增值 44,198.40 万元，增值率 221.24%；主要是九华城投在评估基准日合法拥有的湘潭九华示范区 3270 亩土地整理开发项目及湘江流域 BT 项目合同权益预估增值所致；该预估结果是在预估假设条件成立的前提下得出的，鉴于客观存在着影响预估结果的因素，故将有关风险特别提示如下：

(1) 截至本预案披露日，九华城投的 3270 亩土地整理开发项目已取得首批 394 亩土地的征地批准文件；同时，《湘江风光带项目协议》约定九华管委会负责根据相关法律法规办理本项目土地的征收、拆迁、补偿、安置工作及相关过程中所需的各种行政许可和相关审批手续；负责按照《湘江风光带项目协议》约定的土地出让计划在土地出让前完成全部的手续和征拆工作，并依法将可供出让土

地纳入土地储备。但在未来的项目实施期间，如不能按计划分阶段及时取得土地整理项目中剩余土地的征地等相关批准手续而导致项目投资计划无法按期实施时，将对预估结果产生影响。

(2) 截至本预案披露日，九华城投的湘江流域BT项目正在通过公开招标的方式确定具体的工程施工单位，施工单位确定后申办《建设工程施工许可证》，如九华城投不能及时取得有关法定手续而导致湘江流域BT项目无法按期实施，将对本次预估结果产生影响。

(3) 根据《湘江风光带项目协议》的约定，九华管委会负责组织实施拆迁补偿安置工作，保障征地及拆迁安置工作按时按质完成，在确保不影响本项目用地的供地计划的情形下可按序分批拆迁、分批腾地；但是，实施拆迁补偿工程不仅法定程序多、执行的政策性强，而且需求的资金量大。如此项工程不能依法有序地进行、所需资金保障不力，则将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对预估结果产生影响。

(4) 根据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如果因九华管委会原因导致逾期超过 120 日未能按协议约定的出让时间和亩数成功出让部分或全部土地，或成交后未能按协议的约定向九华城投支付相应的土地出让收入，且双方未能就此另行达成一致意见的，则九华城投有权要求九华管委会按照协议约定的出让时间和亩数返还土地开发成本，并按届时同类型土地的市场评估价格或土地实际出让价格计算土地溢价，按照协议的约定就上述土地向九华城投支付相应的土地溢价分成。

但是，若因政策原因或市场原因导致无法依照约定按时按量出让土地，九华城投将无法获得相应土地的土地出让溢价分成，从而对预估结果产生影响。

(5) 评估人员对九华城投现有合同权益的预估过程中，除九华城投的有关土地整理项目所涉及“征地拆迁安置”工程的补偿标的和对象，评估人员无法进行现场清查核实外，其余均能按正常评估工作程序进行清查核实，并取得预估所需的相关资料。

根据《湘江风光带项目协议》，九华城投3270亩土地整理开发项目的“征地拆迁安置”工程由九华管委会具体负责实施，“征地拆迁安置”工程涉及的法定

程序多、政策性强，且实施此项工程的前期准备工作在评估基准日尚未完全到位，评估人员没有安排对其进行现场清查核实，本次预估过程主要通过资料收集、访谈、查询等方式来完成有关评估程序；本次对未来现金流预估的依据主要为九华城投与九华管委会签订的《湘江风光带项目协议》、《湘江风光带项目协议之补充协议》、《湘江流域BT合同》、《湘江流域BT合同之补充协议》，九华城投提供的融资安排、资产购置计划及折旧政策。

3、业绩补偿期满后合同执行违约影响估值的风险

本次交易拟购买资产九华城投 100% 股权预估值为 64,175.69 万元，相对账面净资产值增值 44,198.40 万元，增值率 221.24%，主要是九华城投在评估基准日合法拥有的湘潭九华示范区 3270 亩土地整理开发项目及湘江流域 BT 项目合同权益预估增值所致；本次合同权益评估，是通过对合同项目在 2011 年 11 月至 2015 年未来现金流折现求和得出其预估价值。合同项目未来实现的净收益将直接影响预估值，该合同项目未来实现的净收益取决于合同的执行，因此，如果合同执行违约，将影响预估值。

评估师在预估合同权益价值时，已考虑上述可能存在的违约风险对合同权益价值的影响，在折现率计算中，对于违约风险已作了适当考虑。本次交易对方发展集团与上市公司签署了的《盈利补偿协议》，对重组实施完毕后三年内不能达到上述业绩作出了补偿承诺。但补偿期满后，合同执行违约的风险仍将会影响评估值。

4、拟注入资产相关项目涉及财政支出的审批风险

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》第四条：“土地出让收支全额纳入地方政府基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。在地方国库中设立专账（即登记簿），专门核算土地出让收入和支出情况”。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》：“从 2007 年 1 月 1 日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的

收支两条线。”

湘江风光带项目约定在土地出让后，由九华管委会或相关财政部门收到该次出让土地的土地成交价款，再依财政预算支出的安排进行分配，实行“收支两条线”，符合《国有土地使用权出让收支管理办法》和《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》的规定。

九华城投从事的湘江风光带项目中约定的土地出让收入溢价的分配需经湘潭市有权部门批准后，纳入地方财政预算。此外，九华管委会回购九华城投湘江流域 BT 项目的支出属于地方财政支出，回购款项的支付需经湘潭市有权部门批准后，纳入地方财政预算。

目前，九华城投和九华管委会正在就上述项目涉及的财政预算向湘潭市有权部门申请批准，预计批准文件将在本公司召开审议本次交易方案的股东大会前获得。

若无法按预定时间获得湘潭市有权部门关于同意相关项目支出列入财政预算及收益分成确认的批复，将导致上述项目无法按期实现收益的风险。

5、拟注入资产相关项目涉及的征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批风险

土地前期整理开发业务是城市综合开发运营业务的重要组成部分，往往会涉及到征地与拆迁安置、农用地转用、土地利用计划指标审批等相关事项，需要政府的审批，而且需要相关各方的同意和配合。因此，若征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批不能顺利实施，将给土地前期整理开发业务的顺利实施带来重大风险。

九华城投目前正在进行的项目中，湘江风光带项目土地前期整理开发所涉及的土地征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批根据土地出让计划，采取分批申报分批整理出让的方式进行，目前首期出让计划中的约394亩土地的征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标已经获得相关政府主管部门的审批。

湘江风光带项目3270亩土地中的其他列入各期出让计划的土地仍需按照出让计划，根据《土地管理法》等相关规定，分批完成农用地转用和征收的审批以

及获得土地利用计划指标。因此，农用地转用和征地拆迁、土地利用计划指标何时得到政府的审批，将会影响湘江风光带项目土地整理顺利。在项目实施期间，如企业不能及时取得土地整理项目中剩余土地的征地、农转用批准手续和土地利用计划指标审批而导致项目投资计划不能按期实施时，将会对拟购买资产的评估价值、未来盈利预测等产生影响。

6、拟注入资产无历史经营业绩可供参考的风险

本次发行股份购买的标的资产九华城投成立于2011年4月，现有业务主要为湘江风光带项目及湘江流域BT项目，城市综合开发运营业务刚刚起步，预计2012年才开始实现盈利；且九华城投无历史经营业绩可供参考，提醒投资者予以关注，谨慎做出投资决策。

7、公司股票价格波动风险

本公司股票在深交所挂牌上市。股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场投机行为以及投资者的心理预期波动等多种因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，本公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。此外，由于公司自2010年5月10日起暂停上市，至今未复牌交易，且暂停上市期间公司开展向发展集团非公开发行股份认购其持有的九华城投100%股权的资产重组，如果今后深交所核准公司恢复上市，公司股票复牌后可能出现股价大幅波动的风险，提醒投资者予以关注。

第一节 上市公司基本情况

一、公司基本情况简介

中文名称：湖南发展集团股份有限公司

英文名称：Hunan Fazhan Industrial Co.LTD.

注册资本：人民币 464,158,282 元

证券简称：*ST 金果

证券代码：000722

法定代表人：杨国平

公司总裁：刘健

公司董事会秘书：苏千里

注册地址：长沙高新开发区火炬城 M0 组团

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 106 号中国石油大厦九楼

邮政编码：410005

电话：0731-88789296

传真：0731-88789256

公司经营范围：水力发电项目综合经营；房地产项目投资；土地资源、矿产资源的储备及综合经营；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管理。（涉及法律、行政法规和国务院决定规定需经审批的项目经审批后方可经营）。

二、历史沿革

（一）公司设立及上市情况

湖南发展的前身为湖南金果实业股份有限公司，金果实业原名为衡阳市金果农工商实业股份有限公司，其前身为衡阳市食杂果品总公司。

1993 年经湖南省经济体制改革委员会以湘体改字（1993）131 号文件和湖南省股份制改革试点领导小组以湘股份改字（1993）12 号文件批准，衡阳市食杂果品总公司、中国农业银行衡阳市信托投资公司、湖南耒阳耒能实业总公司共同发起，采用定向募集方式设立衡阳市金果农工商实业股份有限公司，并于 1993 年 8 月 12 日经衡阳市工商行政管理局核准登记，注册号：18380306-7，注册资本 5,400 万元，注册地址：湖南省衡阳市大码头横街（后更名为金果路）15 号。

1997 年 2 月 24 日，经金果实业股东大会决议，并报湖南省证监会批准，金果实业股本按 2:1 比例缩股后变更为 2,700 万元，并于 1997 年 3 月 5 日，经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本变更为 2,700 万元。

1997 年 4 月 29 日，经中国证监会以证监发字（1997）182 号文和证监发字（1997）183 号文批准，金果实业向社会公开发行 A 股股票 25,000,000 股，注册资本变更为 52,000,000 元，同年 5 月 22 日在深圳证券交易所上市交易。

（二）公司上市后历次股权变动及最近三年控股权变动情况

1997 年 8 月 5 日，经湖南省证监会（1997）110 号文件批准，金果实业以注册资本 52,000,000 元为基数，以 10:10 的比例用资本公积转增股本，公司总股本增至 104,000,000 股，并于 1997 年 8 月 26 日，经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本变更为 104,000,000 元。

1999 年 9 月 26 日，经中国证监会证监公司字（1999）102 号文件批准，向全体股东按 10:6 的比例配售 58,333,320 股，金果实业总股本增至 162,333,320 股，并于 2000 年 1 月 27 日，经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本变更为 162,333,320 元。

2000 年 5 月 12 日，经股东大会通过，以金果实业 1999 年末总股本 162,333,320 股为基数，金果实业以 10:1 的比例送红股 16,233,332 股，以 10:1 的比例用资本公积转增股 16,233,332 股。金果实业总股本增至 194,799,984 股，并于 2000 年 8 月 4 日，经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本变更为

194,799,984 元。

2002 年 9 月,经中国证监会证监发行字(2002)104 号文核准,金果实业按 10:3 的比例向全体股东配售 31,974,528 股,配股完成后,金果实业总股本增至 226,774,512 股,并于 2003 年 1 月 13 日,经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记,注册资本变更为 226,774,512 元。

2003 年 12 月 24 日,经湖南省财政厅湘财权函[2003]148 号文批准,中国银泰投资有限公司以 4.572 元/股的价格收购了湖南省经济建设投资公司(现更名为湖南湘投控股集团有限公司)持有的金果实业 56,493,024 股股份。收购完成后,中国银泰投资有限公司持有金果实业 56,493,024 股股份,占其总股本的 24.91%,成为控股股东。

2005 年 6 月 15 日,经湖南省国有资产监督管理委员会湘国资产权函(2005)141 号批准,湖南省经济建设投资公司以 3.9598 元/股的价格收购了中国银泰投资有限公司持有的 56,493,024 股股份。收购完成后,湖南省经济建设投资公司持有金果实业 57,383,511 股股份,占金果实业总股本的 25.30%,成为金果实业控股股东。

2006 年 3 月,金果实业完成了股权分置改革。股权分置改革方案结合资产置换进行,具体方案为:湘投控股将其拥有的湖南电子信息产业集团 36.988% 的股权与金果实业的相关资产进行置换,置出资产和置入资产之间的差额 34.68 万元由金果实业以现金方式向湘投控股支付。此外,金果实业以当时的流通股总股本 137,854,080 股为基数,根据 2005 年 9 月 30 日的审计结果,以资本公积金向在股权分置改革方案的实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股转增 3 股,非流通股股东持股数量不变。股权分置改革完成后,金果实业总股本为 268,130,736 股,并于 2006 年 6 月 19 日,经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记,注册资本变更为 268,130,736 元。

2006 年,在金果实业股改完成后的两个月内,因二级市场股票价格低于 2.60 元/股,湘投控股履行股权分置改革承诺,通过深圳证券交易所集中竞价的交易方式,以不高于 2.60 元/股的价格,增持了金果实业社会公众股份 1,371,480 股,增持股数占公司总股本的 0.51%。截至 2006 年 12 月 31 日,湘投控股累计持有

金果实业股份 58,754,991 股，占总股本的 21.91%。

由于 2007 年金果实业经营业绩未达到股权分置改革时的盈利承诺，金果实业股东湘投控股、衡阳市供销合作社联合社、衡阳市国资局、耒阳未能实业有限责任公司于 2008 年 4 月向无限售条件的流通股股东追送 13,785,408 股公司股份。按当时无限售条件流通股股数计算，无限售条件流通股股东每 10 股获送 1 股股份。由于金果实业在股改时实施了扩股（流通股股东每 10 股转增 3 股），再加上部分限售股份的流通上市，按照股权登记日无限售条件流通股股份总数计算，相当于股权登记日的每 10 股无限售条件流通股可获送 0.755141 股。股权分置改革追送对价的实施方案已于 2008 年 4 月 17 日执行完毕。

2007 年，湘投控股通过司法变卖、参与司法拍卖等形式合计受让衡阳市供销合作社联合社所持金果实业 6,000,000 股股份。

2010 年 5 月 4 日，深交所出具《关于湖南金果实业股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证[2010]141 号），根据该决定，因公司 2007 年、2008 年、2009 年连续三年亏损，公司股票自 2010 年 5 月 10 日起暂停上市。

2010 年 11 月 25 日，中国证监会下发了《关于核准湖南金果实业股份有限公司重大资产重组及向湖南发展投资集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2010]1698 号）和《关于核准湖南发展投资集团有限公司公告湖南金果实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2010]1699 号），核准了金果实业重大资产重组事宜并批准发展集团豁免履行对金果实业股票的要约收购义务。此次重大资产重组包括重大资产出售和发行股份购买资产两部分，即金果实业将其所有的除湖南芷江蟒塘溪水利水电开发有限责任公司 47.12%的股权以外的全部资产及负债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务出售给湘投控股，同时向发展集团发行股份购买其拥有的剥离全部负债及公益性资产后的株洲航电枢纽经营性资产。上述重大资产出售与发行股份购买资产同步实施、互为条件、不可分割。此次重组完成后，金果实业主营业务转型为水力发电综合开发经营业务，整体上改善了公司资产质量、增强了盈利能力和可持续发展能力。2010 年 12 月 24 日，金果实业在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了向发展集团发行股份购

买资产的股份登记工作。

2011年1月10日金果实业召开了2011年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称的议案》、《关于变更公司注册资本的议案》、《关于改变公司经营范围的议案》。上市公司名称由“湖南金果实业股份有限公司”变更为“湖南发展集团股份有限公司”，证券代码和证券简称保持不变。注册资本变更为人民币464,158,282元。变更后公司经营范围为：水力发电项目综合经营；房地产项目投资；土地资源、矿产资源的储备及综合经营；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管理。（涉及法律、行政法规和国务院决定规定需经审批的项目经审批后方可经营）；湖南发展于2011年1月25日办理完毕上述变更的工商登记手续。

三、主营业务发展情况

前次重组置入公司的株洲航电枢纽位于长株潭城市群的核心地带，是“十五”期间国家重点建设项目。项目总投资为19.34亿元，于2002年8月开工建设，2006年8月全面建成投产。电站设计装机容量为140兆瓦，设计多年平均发电量为6.636亿千瓦时。项目从2006年投产发电以来，依靠优秀的水电资源管理团队，发电量稳定，年均产生利润5000多万元。前次重组完成后，上市公司主营业务将转型为水力发电综合开发经营，通过株洲航电枢纽经营性资产和持股47.12%的蟒电公司从事水力发电业务，公司的持续发展能力和盈利能力得到了切实保证（参见本节“四、公司主要财务数据”）。

前次重组完成后，上市公司控股股东变更为发展集团，发展集团是湖南省政府下属国有企业，是湖南省推进“四化两型”战略和两型试验区建设重大项目投融资的主平台。作为发展集团下属子公司中唯一的上市公司，湖南发展将充分依托控股股东的良好背景，利用湖南省“四化两型”战略推进的有利时机，抓住长株潭两型试验区建设的时代机遇，积极参与长株潭地区重大项目的投资建设，为公司发展探索新的增长点。本次交易正是基于上市公司上述发展战略的考虑，将在两型试验区核心区域-九华示范区从事城市综合开发运营的九华城投100%股权注入上市公司。

四、公司主要财务数据

根据开元信德出具的开元信德湘审字(2009)第015号《审计报告》，天健事务所出具的天健审〔2010〕2-140号、天健审〔2011〕2-99号《审计报告》，以及上市公司2011年第三季度报告（财务数据未经审计），上市公司最近三年及一期的合并财务报表主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2011.09.30	2010.12.31	2009.12.31	2008.12.31
流动资产	19,821.25	9,150.66	32,634.83	52,764.50
资产总计	195,628.36	188,109.35	131,661.03	210,347.63
流动负债	3,027.50	2,064.60	49,218.97	68,371.11
负债合计	3,278.58	2,320.09	106,838.62	122,342.02
归属于母公司所有者权益	192,349.78	185,789.26	2,940.08	52,598.82
少数股东权益	-	-	21,882.33	35,406.79
股东权益合计	192,349.78	185,789.26	24,822.41	88,005.61

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2011年1-9月	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	14,887.70	58,716.00	63,355.03	60,473.62
利润总额	6,560.52	3,043.14	-62,367.03	-7,751.82
净利润	6,560.52	2,496.28	-62,742.15	-8,487.84
归属于母公司所有者的净利润	6,560.52	2,514.05	-49,379.68	-5,903.21
基本每股收益（元/股）	0.14	0.08	-1.84	-0.22

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2011年1-9月	2010年度	2009年度	2008年度
经营活动产生的现金流量净额	11,108.61	7,390.60	4,769.68	4,215.07

投资活动产生的现金流量净额	-362.02	-15,657.61	11,067.22	4,179.94
筹资活动产生的现金流量净额	-	518.15	-19,494.13	-4,794.86
现金及现金等价物净增加额	10,746.59	-7,748.69	-3,658.03	3,600.11

五、公司控股股东及实际控制人情况

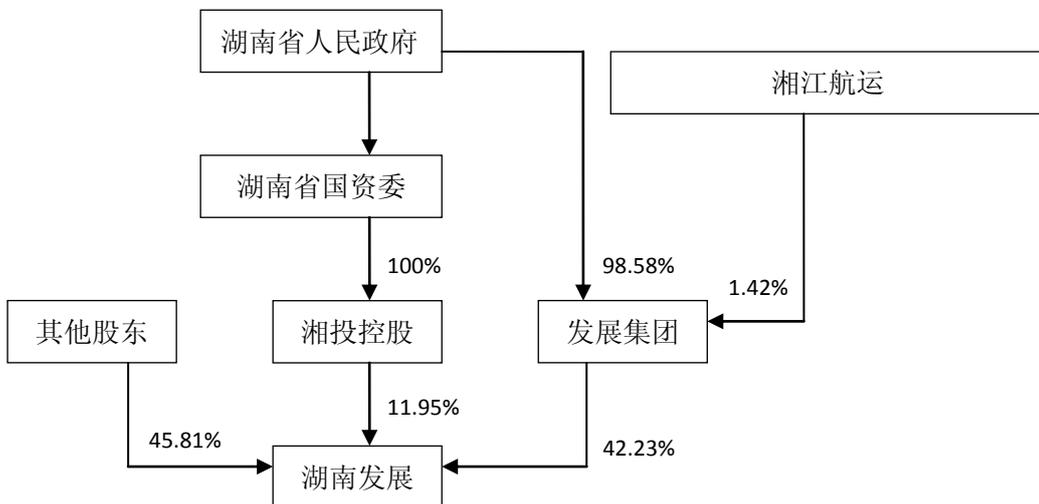
（一）公司控股股东基本情况

本公司控股股东为发展集团，本公司控股股东的情况详见本预案“第二节 交易对方基本情况/一、发展集团基本情况”。

（二）实际控制人基本情况

上市公司的实际控制人为湖南省人民政府。

（三）公司与控股股东、实际控制人的控股及产权关系



第二节 交易对方基本情况

本次资产重组的交易对方为发展集团。

一、发展集团基本情况

公司名称：湖南发展投资集团有限公司

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 杨国平

成立日期： 2002年4月26日

注册资本： 100亿元人民币

实收资本： 47亿元人民币

公司住所：长沙市天心区城南西路1号

经营范围：交通运输、能源供应等基础设施项目的投融资；能源工业、信息工业等基础产业项目的投融资；土地资源储备及综合开发；矿业资源储备及综合开发；股权投资及并购；金融业投资；经授权持有和经营中央在湘单位、省属改制企业所形成的国有土地和矿业权的国家股权；资本经营及提供咨询服务等（国家法律、法规禁止或限制的项目不得经营，涉及法律、法规规定需要审批的项目，凭批准文件方可经营）。

二、历史沿革

发展集团前身为土地经营公司，系2002年1月25日根据湖南省人民政府《湖南省人民政府办公厅关于设立湖南省土地资本经营公司的批复》（湘政办函[2002]18号）批准成立的国有独资公司，注册资本10,000.00万元，由湖南省人民政府全资持有。2002年4月18日，湖南湘资有限责任会计师事务所出具湘资（2002）验内字第029号《验资报告》，确认截至验资报告出具日，土地经营公司（筹）

已收到投资者湖南省人民政府缴纳的注册资本金合计10,000.00万元整，其中，货币资金出资740.00万元，股权方式出资9,260.00万元。2002年4月26日，土地经营公司取得湖南省工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号为4300001005413。

2003年1月9日，土地经营公司增加注册资本至10,830.29万元，该次增资由湖南湘资有限责任会计师事务所于2003年1月2日出具湘资（2003）验内字第001号《验资报告》。

2005年4月，根据湖南省人民政府《关于武广客运专线湖南境内投资及拆迁有关问题的会议纪要》（湘府阅（2005）21号文）批示，土地经营公司作为武广客运专线湖南省境内征地拆迁投融资主体，经湖南省人民政府特批，变更后注册资本为200,000.00万元。

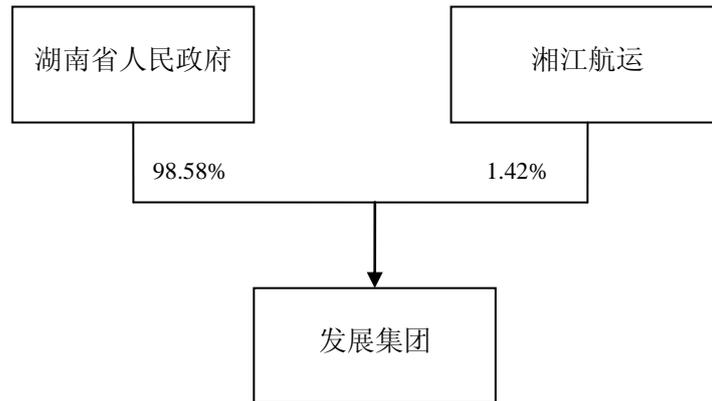
根据2009年6月10日中共湖南省委办公厅、湖南省人民政府办公厅《关于湖南省土地资本经营公司更名为湖南发展投资集团有限公司有关事项的通知》（湘办（2009）32号）的规定，该公司名称变更为“湖南发展投资集团有限公司”，发展集团注册资本增加至100亿元，实收资本36亿元。以上出资由大公天华会计师事务所湖南分所于2009年8月20日出具大公天华（湘）会验字（2009）第005号《验资报告》。发展集团于2009年8月24日完成工商登记变更。

2010年4月，根据湖南省人民政府办公厅《关于进一步明确湘江株洲航电枢纽整体移交入股湖南发展投资集团参与湖南金果实业股份有限公司重组有关问题的通知》（湘政办[2010]63号），将发展集团1.42%的股权转让给湘江航运，此次转让完成后湘江航运成为发展集团股东，2010年5月26日完成工商登记变更。

2010年12月16日，发展集团通过资本公积转增股本，实收资本变更为47亿元人民币，注册资本保持不变。2010年12月16日，天职国际会计师事务所有限公司对上述事项进行了审验，出具了天职湘QJ[2010]481号《验资报告》。

截止本预案公告日，发展集团的股权结构为¹：

¹ 湖南省人民政府直接持有发展集团98.58%股权。据2011年10月9日查询的湖南省工商行政管理局企业注册登记资料，湖南发展投资集团有限公司的股东是湖南省人民政府、湖南湘江航运建设开发有限公司。



三、主要财务数据

根据利安达事务所及天健事务所对发展集团 2008 年、2009 年、2010 年财务报表出具的利安达审字【2009】第 K1239 号、利安达审字【2010】第 K1257 号、天健湘审【2011】223 号《审计报告》，发展集团最近三年合并报表财务数据如下：

单位：万元

项 目	2010.12.31	2009.12.31	2008.12.31
资产总计	1,028,939.02	809,856.64	629,762.83
负债合计	408,065.08	400,627.77	374,848.69
所有者权益合计	620,873.94	409,228.87	254,914.14
归属于母公司所有者 权益合计	513,543.49	409,228.87	254,273.37
项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	38,061.45	11,314.07	4,276.87
利润总额	10,845.37	-5,169.08	-2,062.94
净利润	10,126.60	-5,169.08	-1,803.77
归属于母公司所 有者的净利润	5,699.94	-5,169.08	-1,803.77

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。

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。

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、化工产品及其原料，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。

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,适时将湘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》（湘财建[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》。

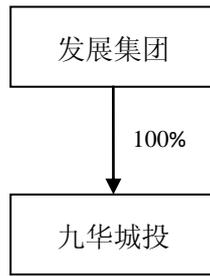
2011年9月29日，九华城投办理完毕工商变更登记手续。

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。

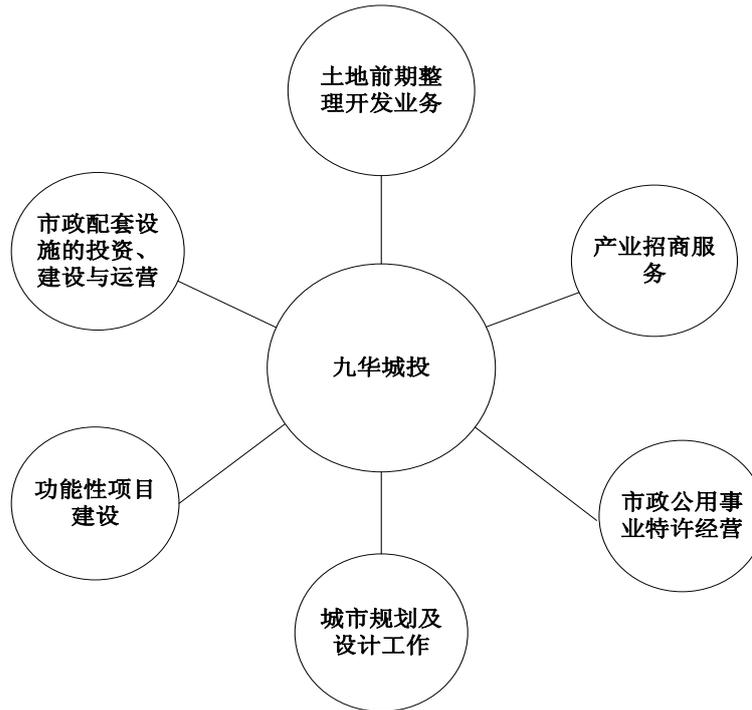


图1 九华城投城市综合运营业务结构图

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，区内商住用地近年来持续升值，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。

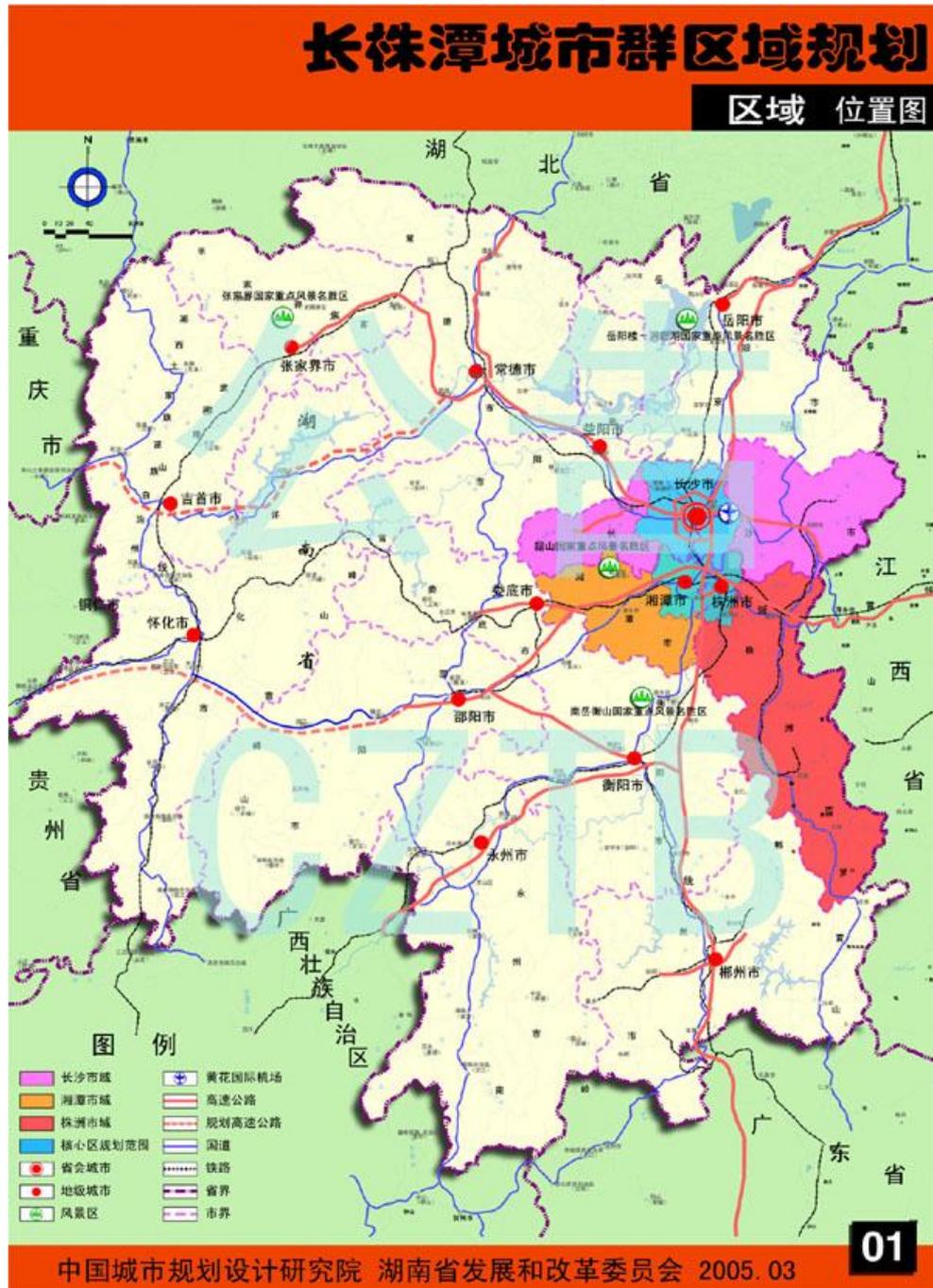


图2 两型试验区在湖南省的地理位置

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，入园工业企业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，比上年增长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的复函》，批准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（潇湘大道）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优势条件。

(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。

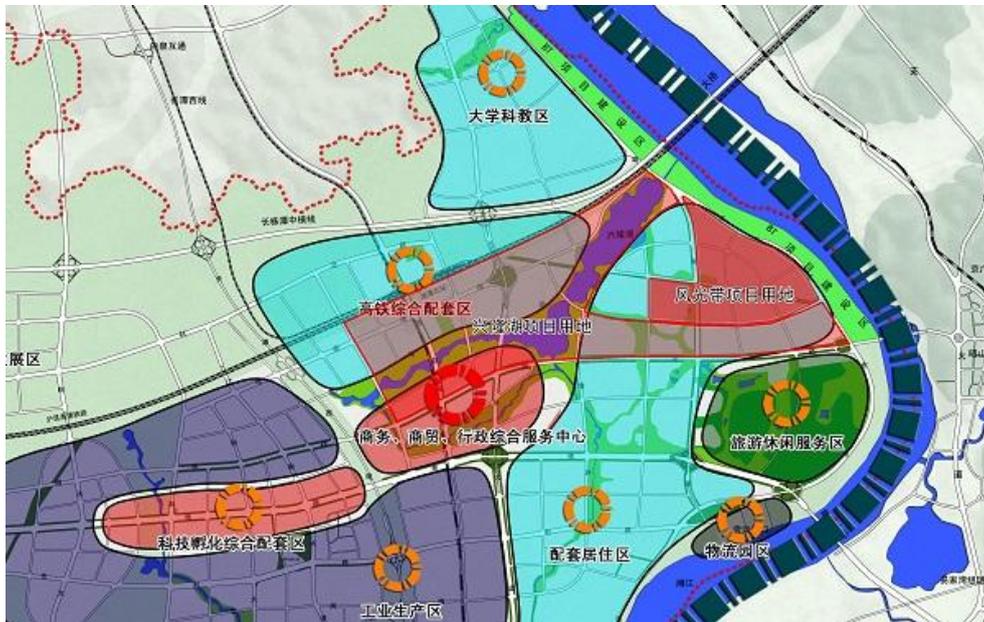


图4 九华城投项目位置示意图

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有关协议，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。

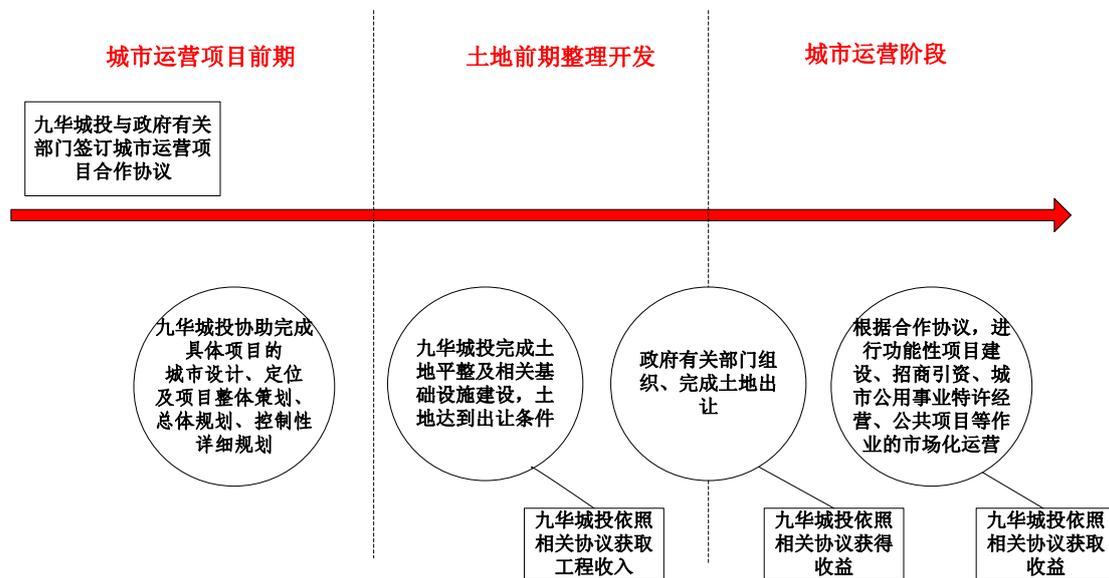


图5 九华城投城市综合开发运营的业务流程图

（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《已投资证明》，九华管委会、九华经建投应在九华城投提交《已投资证明》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、九华经建投依法依规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，按出让亩数占可出让土地总亩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×当期出让亩数。

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基准价格溢价 0-100% 部分，九华管委会与九华城投按照 3:7 的比例进行分配。

②土地成交价格在约定的结算基准价格溢价 100% 以上部分，九华管委会与九华城投按照 5:5 的比例进行分配。

(6) 土地溢价的支付时间

①项目土地每次出让后，且九华管委会或相关财政部门收到该次出让土地的土地成交价款后 5 个工作日内，九华管委会应按约定支付土地溢价部分；

②如土地成交价款为分期支付的，则九华管委会应优先分配九华城投投入的前期土地开发成本和土地溢价分配部分。

(7) 项目保障措施：

①为保障九华城投的合法利益，由九华管委会指定九华经建投对九华城投投入的前期土地开发成本 15,000.00 万元和土地溢价分配收入提供连带责任担保，并由上述三方签订《湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目投资担保合同》，担保合同约定：当九华管委会不履行、不完全履行、不正确履行该等义务时，由九华经建投承担连带清偿责任，确保九华城投投入的土地开发成本和土地溢价分配收入。

②依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，九华管委会承诺，无论本项目土地出让的成交价款为多少，均不影响该出让土地九华城投的土地开发成本的返还；如当期土地出让的成交价款不足以返还九华城投的土地出让成本的，则九华管委会负责安排其他财政预算支出予以补足。

③依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如果因九华管委会原因导致逾期超过 120 日未能按协议约定的出让时间和亩数成功出让部分或全部土地，或成

交后未能按协议的约定向九华城投支付相应的土地出让收入，且双方未能就此另行达成一致意见的，则九华城投有权要求九华管委会按照协议约定的出让时间和亩数返还土地开发成本，并按届时同类型土地的市场评估价格或土地实际出让价格计算土地溢价，按照协议的约定就上述土地向九华城投支付相应的土地溢价分成。

④依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如法律变动使得《湘江风光带项目协议》项下关于支付九华城投土地开发成本、土地溢价分配的约定无法实现，双方同意届时协商达成补充协议，以尽量保证九华城投的利益。双方同意除前述约定的事项外，因法律变动对协议项下的其他事项产生影响，双方同意按照相关法律执行。

II、协议完全执行的前提条件

(1) 依据相关法律规定，及时办理环评、规划等审批手续，取得项目土地开发需要取得的各项指标（包括但不限于农用地转建设用地指标、征地指标、土地出让指标）；

(2) 拆迁安置工作按时完成；

(3) 基础设施项目按时配套到位；

(4) 九华城投提供的前期整理资金及时到位；

(5) 土地成功出让，且土地出让价格波动不低于预期；

(6) 关于土地出让收支的法律、政策没有发生不利于实现收益模式的变更；

(7) 湘潭市财政部门在收取土地出让收入后，九华管委会依法依约向九华城投进行支付。

III、协议未完全执行的情况下，九华城投向九华管委会索赔可获得的补偿金额：

(1) 依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如果因九华管委会原因导致逾期超过 120 日未能按协议约定的出让时间和亩数成功出让部分或全部土地，或

成交后未能按协议的约定向九华城投支付相应的土地出让收入，且双方未能就此另行达成一致意见的，则九华城投有权要求九华管委会按照协议约定的出让时间和亩数返还土地开发成本，并按届时同类型土地的市场评估价格或土地实际出让价格计算土地溢价，按照协议的约定就上述土地向九华城投支付相应的土地溢价分成。

(2) 依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如法律变动使得《湘江风光带项目协议》项下关于支付九华城投土地开发成本、土地溢价分配的约定无法实现，双方同意届时协商达成补充协议，以尽量保证九华城投的利益。双方同意除前述约定的事项外，因法律变动对协议项下的其他事项产生影响，双方同意按照相关法律执行。

(3) 依据《湘江风光带项目协议》，任何一方未能如期履行协议项下的款项支付义务，每逾期一日，按应付未付金额万分之六支付延期支付违约金。

(五) 九华城投未来盈利能力

九华城投目前的城市综合开发运营业务主要为土地的一级整理开发及市政基础设施的工程建设，短期内的盈利主要来源于土地一级整理开发的土地出让金溢价分成及BT工程运行、管理利润。随着土地整理及市政基础设施建设的完成，九华城投将逐步参与湘潭九华示范区功能性项目建设（包括老年活动中心、体育健身中心、学校、医院等）、市政配套设施、公用事业特许经营及园林绿化、环卫保洁等作业的市场化运营工作，打造完善的城市综合开发运营业务体系，形成新的利润增长点。

1、《九华城市运营框架协议》为九华城投的可持续发展提供保障

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》，湘潭九华示范区将通过合法程序引进九华城投作为沿江风光带、沪昆站前、兴隆湖16,000亩区域城市综合开发运营商，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；协议约定：

(1) 合作内容：九华管委会将通过合法程序，根据具体情况，在下属范围内选择确定合作内容：①规划、设计工作；②征地拆迁；③基础设施建设；④功

能性项目建设；⑤其他事项，如：具体项目相关招商与宣传工作、具体项目区域内的市政配套和基础设施；具体项目区域外的供水、供气、公共交通、污水处理、垃圾处理等市政公用事业特许经营；具体项目园林绿化、环卫保洁、市政养护等作业市场经营、其他可以市场化运作的项目相关城市运营工作，包括但不限于城市道路经营权（包括停车场、加油站、户外广告等）、相关公共市场的运营。

（2）投资方式：①由九华管委会引进九华城投作为战略投资者，对九华滨江新城兴隆湖区域进行上述投资建设；②区域内的城市基础设施建设分项目分别通过 BT、BOT 等方式完成投资；③双方合作共同对“投资范围”内约定区域土地进行一级整理开发、在完成土地整理开发后出让形成的土地开发收益按约定比例进行分配；④九华管委会通过土地出让获得的收入作为九华城投投入资金（包括基础设施建设投资回购，土地一级整理开发投资等）的保障，以能够全部覆盖为原则；⑤在项目投资建设推进时序上，城市基础设施的投资建设与区域内土地一级整理开发应同步进行。

（3）土地成本及投资回收：

①土地成本的投入：城市运营项目所需资金投入（即土地成本）由九华城投负责筹集并先行垫付，九华城投应根据整理进度积极做好相应的资金筹措工作，保障资金及时到位。

②投资回收：九华城投投资回收应包括已投入且经确认的土地成本和投资收益。九华管委会保证将具体项目范围内的土地出让收入作为九华城投投资回收的保障；并由相关有权部门就同意支付九华城投投资回收资金的事宜出具相应的文书。

（4）组织保障：

①九华管委会负责协调政府相关部门为办理具体项目城市运营所需的各项批准手续，并通过合法程序确定具体项目的合作方；

②九华管委会原则上保证将根据房地产市场情况及城市运营项目的进展，每年提供足够新增建设用地指标用于合作项目土地一级整理工作，且保证每年安排足够的土地出让指标，并将该指标纳入湘潭市的土地年度出让计划中，具体新增建设用地指标和出让土地指标将根据每个具体项目的情况另行商定；

③九华管委会应积极协助九华城投争取项目所需的有关政策性贷款或其他

形式贷款，提供融资支持。

湘潭九华示范区16,000亩区域城市运营项目全面合作框架协议的签订将为九华城投未来较长一段时间内的可持续发展提供有力保障，同时在协议中也列示，随着双方合作的深入，通过合法程序进一步扩大合作范围，致力于共同打造城市综合体。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《土地储备管理办法》、《湖南省国有建设用地储备办法》³，土地前期开发要引入市场机制，通过公开招标方式选择实施单位。土地前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，需通过公开招标方式选择施工单位。因此，关于《九华城市运营框架协议》协议中约定的合作事项，在具体开展时需依法定程序，合法合规开展。

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》；同时，九华管委会将九华城投指定为湘江风光带约3270亩区域内唯一的城市运营商。

九华城投仍将需要通过合法程序成为其他区域的唯一城市综合开发运营业务。

2、九华城投具有运营城市综合开发运营项目的区位优势及资源优势

九华城投作为发展集团旗下唯一从事城市综合开发运营的平台，在长株潭城市群内具有先天的区位优势及资源优势。湘江风光带项目及湘江流域BT项目为《九华城市运营框架协议》的具体实施，且项目所占区域为九华示范区沿江风光带、沪昆站前、兴隆湖区域16,000亩土地的重要组成部分；九华城投通过上述两个项目的实施将为其在九华示范区开展城市综合开发运营业务积累宝贵的经验，并在九华示范区通过合法程序确定上述其他区域城市综合开发运营的过程中

³ 《国务院关于促进节约集约用地的通知》第三条：“土地前期开发要引入市场机制，按照关于规定，通知公开招标方式选择实施单位”。《土地储备管理办法》第十九条：“前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，要按照有关规定，通过公开招标方式选择工程实施单位”。《湖南省国有建设用地储备办法》第十七条：“储备土地的前期开发，由土地储备机构依法采取招标投标的方式确定实施单位”。

具有先行者优势及竞争优势。

六、九华城投最近一期的财务数据（未经审计）

单位：万元

项目	2011.10.31
资产总额	19,977.99
负债总额	0.70
所有者权益	19,977.29
归属于母公司所有者权益	19,977.29
项目	2011年1-10月
营业收入	—
利润总额	-22.71
净利润	-22.71
归属于母公司所有者的净利润	-22.71

注 1. 九华城投自成立至 2011 年 10 月 31 日，利润表项目为管理费用 26.05 万元、财务费用-5.84 万元。

注 2. 九华城投现有业务处于前期开发阶段，根据项目规划及进度，九华城投从 2012 年开始实现盈利。

七、九华城投主要资产状况

截止 2011 年 10 月 31 日，九华城投资产状况数据如下：

单位：万元

项目	账面值
流动资产	19,972.37
其中：货币资金	4,912.07
预付款项	15,000.00
其他应收款	51.50
存货	8.80
非流动资产	5.62
其中：固定资产	4.77
无形资产	0.85
资产总计	19,977.99

(一) 九华城投为非生产型企业，从事城市综合运营业务，前期主要从事土地的一级开发整理等业务，无大型机器设备、厂房等用于生产加工的资产。截至 2011 年 10 月 31 日，九华城投无房屋建筑物、土地使用权、商标、专利、专有技术；无主要生产经营用机器设备。

(二) 截至 2011 年 10 月 31 日，九华城投资产总额 19,977.99 万元，主要包括预付款项及货币资金，具体内容为支付湘潭九华示范区财政局前期整理开发资金 15,000.00 万元及货币资金 4,912.07 万元。

支付湘潭九华示范区财政局前期整理开发资金 15,000.00 万元系根据九华管委会与九华城投签订的《湘江风光带项目协议》的约定，九华城投需向九华管委会投入前期整理开发资金计人民币壹亿伍仟万元整，用作湘江风光带项目的土地整理开发。因湘江风光带项目招标时，《湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目招标公告》（2011 年 9 月 30 日发布）3.3 条“本项目要求投标人在开标前向招标人交纳一定数量投资准备金，交纳的投资准备金数量作为评标的主要依据”，九华城投于 2011 年 10 月 18 日向九华管委会支付人民币壹亿伍仟万元整，并收到湘潭九华经济区财政局开具的结算收据。2011 年 10 月 25 日，九华城投收到《中标通知书》。2011 年 12 月 5 日九华城投取得九华经济区财政局出具的关于将上述九华城投支付的投资准备金 1.5 亿自动转为九华城投在湘江风光带项目的前期整理开发资金投入证明。

八、下属子公司情况

截止本预案公告日，九华城投无控股子公司。

九、参股公司情况

截止本预案公告日，九华城投无参股公司。

十、标的资产盈利预测及说明

目前，九华城投已对其 2011 年 11-12 月和 2012 年全年的盈利情况进行了初步预测，经初步测算，九华城投 2011 年 11-12 月预计实现净利润-30.40 万元，2012

年全年预计实现净利润 15,144.36 万元。

单位：万元

项 目	2011 年 11-12 月预测值	2012 年度预测值
营业收入	929.44	33,780.00
减：营业成本		4,060.36
营业税金及附加	52.05	1,891.68
管理费用	257.19	999.08
财务费用	653.11	6654.1
资产减值损失	-2.5	
营业利润	-30.4	20,174.78
利润总额	-30.4	20,174.78
减：所得税费用		5,030.42
净利润	-30.4	15,144.36

上述初步盈利预测值系根据湘江风光带项目和湘江流域 BT 项目合作协议中约定的部分收益计算。出于谨慎性的考虑，预测期收入仅包括湘江风光带项目的土地出让收入分配、土地开发资金成本和湘江流域 BT 项目的征地拆迁投资收益，未包括湘江流域 BT 项目的工程建设收益和其他项目的收益。预计 2011 年 11-12 月实现上述收入合计 929.94 万元，2012 年全年实现 33,780.00 万元。

单位：万元

收入项目	预测依据	2011 年 11-12 月 预测值	2012 年预 测值
湘江风光带 项目土地出 让收入分配	九华管委会或财政部门收到相关土地出让 价款后，向九华城投支付： (1) 按照出让亩数占总亩数比例计算的应 返还的土地前期整理开发资金； (2) 按照土地出让实际价格计算的溢价分 配，其中土地出让价格在 40-80 万元/亩的 部分，九华城投可获得 70%，80 万元/亩以 上的部分，九华城投可获得 50%。	-	26,400.00

湘江风光带项目土地开发资金成本	九华管委会以九华城投投入的土地前期整理开发资金（15,000 万元）为基准，按实际占用时间向九华城投支付每年 8% 的资金成本，分别在每年 6 月 30 日和 12 月 31 日支付。	200.00	1,080.00
湘江流域 BT 项目征地拆迁资金成本	九华管委会以九华城投前期投入的 6.3 亿元征地拆迁资金按每年 10% 向九华城投支付资金成本。	729.94	6,300.00
合计		929.94	33,780.00

本盈利预测结果尚未经会计师事务所审核；待本次预案披露后，九华城投将编制正式的盈利预测报告，经会计师事务所审核后提交审议本次交易方案的第二次董事会和股东大会审议后予以披露；最终的盈利预测结果以经会计师事务所审核的盈利预测报告为准。

十一、标的资产的预估值情况及说明

（一）评估方法及预估值

本次交易采用资产基础法及收益法两种方法对标的资产九华城投 100% 股权进行评估。

目前，本次交易的标的资产的评估工作正在进行，交易标的的作价最终以具有证券业务资格的评估机构评估并经相关国有资产监督管理机构核准或备案的评估结果为基础，由交易各方协商确定；由于本次交易相关的审计、评估及盈利预测工作尚未完成，最终标的资产的作价可能与预估值之间存在变化。

截至 2011 年 10 月 31 日，交易标的九华城投 100% 股权价值预估情况如下：

1、资产基础法预估结论

截至评估基准日 2011 年 10 月 31 日，九华城投 100% 股权账面净资产为 19,977.29 万元，采用资产基础法预估值为 19,979.79 万元，增值额 2.50 万元，增

值率为 0.01%。

单位：万元

拟注入资产	账面值	预估值	增值率
九华城投100%的股权	19,977.29	19,979.79	0.01%

2、收益法预估结论

截至评估基准日 2011 年 10 月 31 日，九华城投 100% 股权账面净资产为 19,977.29 万元，采用收益法预估值为 64,175.69 万元，增值额为 44,198.40 万元，增值率为 221.24%。

单位：万元

拟注入资产	账面值	预估值	增值率
九华城投100%的股权	19,977.29	64,175.69	221.24%

3、结论

采用资产基础法预估后的股东全部权益价值为 19,979.79 万元，收益法预估后的股东全部权益价值为 64,175.69 万元，资产基础法预估值比收益法预估值小 44,195.90 万元。这主要因为：资产基础法评估企业股东全部权益的基本原理是：股东全部权益评估价值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和，它是从企业的资产现值减负债现值的角度来确认企业股东全部权益，即从资产重置的角度间接地评价股东全部权益的公平市场价值；收益法强调的是企业股东全部权益的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业股东全部权益预期获利能力的量化与现值化，而能够为九华城投带来巨大未来收益的重要合同（包括湘江流域 BT 项目、湘江风光带项目等）权益，未在基准日前予以资本化，其价值未能在资产基础法中得到体现。

考虑企业存在的根本目的是为了盈利，在整体资产或企业股权的买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是企业的获利能力。同时结合本次评估目的，投资者主要考虑未来九华城投可以提供给投资者的盈利，而采用收益法评估得出的股东全部权益价值，更能体现为获得该企业股东全部权益以取得预期收益的权利所支付的货币总额。

鉴于以上原因，本次评估以收益法评估结论作为最终评估结论，即九华城投股东全部权益在 2011 年 10 月 31 日所表现的市场价值预估为 64,175.69 万元。

（二）本次评估的基本假设

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设

（1）收益法通用假设

A、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

B、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

C、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

D、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

E、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

F、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

G、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

H、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(2) 收益法特殊假设

A、在盈利预测期内九华城投的重要管理人员不发生不利变动。

B、九华城投在未来可预见的一定时期内主营业务类型保持目前结构而不发生较大变化。

C、九华城投各期预测收入能按照现有营运模式可靠实现。

(三) 收益模型的选取原则

1、收益法的具体测算方法及模型

本次评估运用收益现值法，具体采用股权自由现金流量折现方法（FCFE）估算九华城投的股东权益价值，即是利用企业在支付所有营运费用、再投资支出、所得税和净债务（即利息、本金支付减发行新债务的净额）后分配给企业股东的剩余现金流量，选取适当的折现率折现至评估基准日，得出企业的股东全部权益（净资产）价值。通常分为如下几个步骤：

(1) 预测未来一段有限时间的股权自由现金流量；

(2) 采用适当折现率将未来股权自由现金流量折成现值，折现率应考虑相应的形成该净现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

(3) 股权自由现金流量现值加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产

的价值，扣除非经营性或溢余性负债的价值，得出股权的公允价值。

2、公式及说明

根据本次选定的评估模型，确定股权价值计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n F_t (1+r)^{-t}$$

式中：P——股权价值

F_t ——企业第 t 年的股权自由现金流量

r ——折现率

n——折现期

（四）收益年限的确定

企业的寿命是不确定的，除有足以影响企业持续经营的某项资产的使用年限限定，或此限定无法通过解除和延续方式永续使用的情况外，通常采用持续经营假设。

本次被评估单位九华城投主要进行的项目为湘江流域 BT 项目、湘江风光带项目，项目预计开发运作期至 2015 年第二季度结束。根据上述项目的经营特点，结合本次评估目的，可以确定在相关假设条件下，本次评估收益年限为 2011 年 11 月至 2015 年 6 月。

（五）折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r ，

$$r = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$$

式中： R_f ——无风险报酬率

$(R_m - R_f)$ ——市场风险溢价

α ——特有风险调整系数

β —— 权益资本的预期市场风险系数

1、无风险报酬率 R_f 选取沪、深两市选择 50 支从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 5 年小于 10 年的国债的平均收益率，为 3.72%。

2、风险溢价 ($R_m - R_f$) 以 2000—2009 年沪深 300 指数成分股每年几何平均值的算术平均值计算得出，结果为 7.64%。

3、权益资本的预期市场风险系数 β 的确定

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。本次评估取沪深股市与九华城投业务类似的 3 家可比上市公司股票：绵世股份、云南城投、中天城投，以 2006 年 10 月 31 日至 2011 年 10 月 31 日的市场价格测算估计，得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta = 1.2827$ 。

4、特有风险报酬率 α

通过对沪、深两市的 1,000 多家上市公司的数据进行了分析研究，可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与净资产之间的回归方程如下：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times N_A \quad (R_2 = 90.89\%)$$

其中， R_s ：公司规模超额收益率；

N_A ：公司净资产账面值 ($N_A \leq 10$ 亿)。

根据以上结论，将九华城投评估基准日净资产规模平均值代入上述回归方程即可计算出九华城投的规模超额收益率为 2.64%。本次评估仅以九华城投的规模超额收益率作为其特有风险报酬率 α 的值。

5、折现率 r

$$\begin{aligned} r &= R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha \\ &= 3.72\% + 1.2827 \times 7.64\% + 2.64\% \\ &= 16.16\% \end{aligned}$$

（六）土地出让金溢价分成收入的确定

（1）根据《湘江风光带项目协议》的约定，湘江风光带项目土地整理开发收入分配的结算基准价格为 40 万元/亩，土地出让成交价格在约定的结算基准价格溢价 0-100% 部分，按九华管委会与九华城投 3：7 的比例进行分配，溢价 100% 以上部分，按九华管委会与九华城投 5：5 的比例进行分配；

（2）根据《湘江风光带项目协议》确定与该项目相关的土地使用权出让计划；

（3）本次评估采用市场比较法确定湘江风光带项目拟出让土地的评估单价，即选择近期湘潭市国土资源交易中心挂牌交易的国有土地使用权出让的案例，以案例中的土地出让价格作为参照物，将委估宗地与参照物进行价格差异的比较调整，综合分析各项调整结果，确定委估宗地的评估单价；最终确定湘江风光带项目 2012 年首块土地出让单价为 80 万元/亩；九华示范区可比宗地出让价格比较如下表所示：

项目	待估宗地	实例 A	实例 B	案例 C
宗地位置	九华示范区湘江风光带区域	九华示范区传奇东路以南，银盖南路以西	九华示范区滨江路以西、福特路以北	九华示范区疏港公路以北，石连路以西，标致东路以南
交易日期	2012. 3	2011.8.4	2011.10.27	2011.10.27
宗地面积（m ² ）	233333.33	72645.00	139980.00	84974.00
土地剩余使用年限	住宅 70/70 商业 40/40	住宅 70/70 商业 40/40	住宅 70/70 商业 40/40	住宅 70/70 商业 40/40
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	三通、毛地
土地用途	住宅、商业	住宅、商业	住宅、商业	住宅、商业
容积率	≤3.5	≤3.5	≤3.5	≤3.5
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
交易单价（万元/亩）	80.00	100.00	101.24	101.22
宗地编号	—	2011-018	2011-028	2011-029
竞得单位	—	湘潭新景集团	湘潭德佑置业	陈益民

(4) 通过对九华示范区社会经济发展水平、产业结构调整 and 升级、新型城市化水平及地价水平现状进行综合考虑,湘潭市未来 5 年总体地价水平将稳定上升,具体到九华示范区湘江风光带区域,自 2012 年 1 季度第一块土地挂牌出让之后,预测其余出让时点的出让单价每年环比增涨幅度为 10%。

(七) 预估测算过程与结果

单位: 万元

项 目	合计	2011 年 11-12 月	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
一 现金流入	370,539.48	75,096.11	48,705.05	66,620.05	69,820.05	110,298.22
1 土地前期整理开发资金返还	15,000.00	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00
2 资金成本	2,445.00	200.00	1,005.00	720.00	400.00	120.00
3 土地溢价分成收入	101,864.19	-	22,400.05	25,600.05	29,120.05	24,744.04
4 工程建设投资及收益回购收入	90,000.00	-	15,000.00	30,000.00	30,000.00	15,000.00
5 征地拆迁投资返还收入	63,000.00	-	-	-	-	63,000.00
6 征地拆迁投资收益	21,996.11	696.11	6,300.00	6,300.00	6,300.00	2,400.00
7 借入款项	74,200.00	74,200.00				
8 回收流动资金	1,925.76					1,925.76
9 回收固定资产	108.42					108.42
二 现金流出	274,774.45	64,033.25	47,912.39	60,655.05	60,521.34	41,652.42
1 土地前期整理开发资金	-					
2 征地拆迁投资	63,000.00	63,000.00				
3 工程建设投资成本	78,947.38	-	13,157.88	26,315.80	26,315.80	13,157.90
4 管理费用	4,000.64	261.05	1,005.90	1,045.49	1,135.34	552.86
5 财务费用	16,066.38	634.02	6,697.12	4,919.12	3,141.12	675.00
6 税费	38,380.05	50.18	6,993.49	8,356.64	9,713.08	13,266.66
7 资本性支出	180.00	88.00	58.00	18.00	16.00	
8 借款偿还	74,200.00		20,000.00	20,000.00	20,200.00	14,000.00
三 净现金流	95,765.03	11,062.86	792.66	5,965.00	9,298.71	68,645.80
四 折现期		0.1667	1.1667	2.1667	3.1667	3.6667

五	折现系数(折现率 $r=16.16\%$)		0.9753	0.8397	0.7228	0.6223	0.5774
六	折现净现金流量	61,189.38	10,789.61	665.60	4,311.50	5,786.59	39,636.08
七	溢余资产	2,986.31	2,986.31				
八	股东全部权益价值	64,175.69					

(八) 本次预估采用收益法的原因和增值较高的合理性

1、选择收益法的依据

(1) 九华城投为城市综合开发运营商，评估基准日的企业账面资产仅反映了城市综合开发项目的前期投入资金，并未对已经合法取得的开发项目的全部权益予以资本化，使用资产基础法（成本加和法）评估难以真正体现由于参与城市综合开发所能带来的巨额收益而使股东权益价值的评估增值。

(2) 目前市场上相近似的企业交易案例极少，评估人员无法取得与九华城投生产规模、业务种类相似的企业股权交易案例，进而无法采用市场法确定其股东全部权益价值。

(3) 城市综合开发所涉及的土地是资源类商品，它是城市建设和发展，特别是房地产产业链最前端的环节。而土地的稀缺性和需求增长的矛盾日益突出，使土地在较长一段时期仍处于增值过程，以土地整理、基础设施建设和土地使用权出让为主要内容的城市综合开发运营项目价值风险和流动性风险较小。现金流出方面，资金主要用于征地、拆迁、市政基础设施建设和其他相关费用。由于征地、拆迁、市政等子市场比较成熟和透明，法律政策体系相对完备。因此，此类项目的过程和成本是可控的，事先可以做出比较准确的预算。基于上述原因，本次九华城投股东权益适于采用收益法进行评估。

2、预估增值合理性

本次交易标的资产九华城投 100% 股权预估值相对账面净资产值增值 44,198.40 万元，增值率 221.24%。预估增值较高的原因是九华城投评估基准日的账面资产大部分为货币资金和已投入相关项目的预付款项，已合法取得项目的未来收益并未资本化体现在资产负债表中。另外，本着谨慎的原则，评估师在本次

预估中仅就湘江风光带项目和湘江流域 BT 项目的未来预期自由现金流进行折现，未考虑九华城投未来可能进行的其他项目产生的现金流。根据九华城投的现有业务模式及预估测算过程，九华城投在收益年限（2011 年—2015 年）中的净现金流主要取决于湘江风光带项目中的土地出让溢价分成收入，在《湘江风光带项目协议》完全执行的前提下，决定土地出让溢价分成收入的唯一因素为土地出让价格，因此，对湘江风光带项目未来土地出让价格的确定直接影响到本次九华城投预估值合理性。

湘江风光带项目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，是未来九华示范区内环境最好、最宜居的地区之一。根据九华示范区的规划，项目区域定位为商业、综合用地，土地出让价格未来增长空间巨大。根据目前交易案例看，九华示范区的土地出让价格都在 100 万元/亩以上。此外，土地资源为稀缺性资源，本身存在巨大的升值空间，且随着九华示范区园区的开发建设，市政配套设施的完善，生活服务设施的齐备，招商引资工作的推动，未来九华示范区的土地出让价格将具有持续上涨趋势，九华城投未来盈利空间巨大；九华示范区部分可参考土地交易历史数据如下：

序号	地块位置	用地性质	成交日期	交易单价
1	上瑞高速公路以北，长潭西线与上瑞高速互通立交匝道以西 ⁴	住宅用地	2011.2.14	182.32 万元/亩
2	九华示范区九华大道以西 ⁵	住宅用地	2011.7.27	112.65 万元/亩
3	九华示范区九华大道以东，东侧、南侧	商住综合	2011.8.3	242.54

⁴ 公告编号：潭土网挂（2011）002 号

⁵ 公告编号：潭土网挂（2011）013 号

	紧邻劳教所用地 ⁶			万元/亩
4	九华示范区传奇东路以南，银盖南路以西 ⁷	商住综合	2011.8.4	100.00 万元/亩
5	九华示范区银盖南路以西，大众东路以北 ⁸	商住综合	2011.8.5	100.00 万元/亩
6	九华示范区桃李南路以东，大众东路以北 ⁹	商住综合	2011.8.5	100.00 万元/亩
7	九华示范区标志东路以南，规划道路以西 ¹⁰	商住综合	2011.10.27	82.00 万元/亩
8	宗地一：奔驰路以北，规划道路以西； 宗地二：奔驰路以北，规划道路以西； 宗地三：九华大道以西，标志东路以南 ¹¹	工业用地 商住综合	2011.10.16	83.30 万元/亩
9	九华示范区滨江路以西、福特路以北 ¹²	商住综合	2011.10.27	101.24 万元/亩
10	九华示范区疏港公路以北，石连路以西，标志东路以南 ¹³	商住综合	2011.10.27	101.22 万元/亩

因此，本次预估选取 2012 年首块土地出让单价为 80 万元/亩，年环比增长率为 10% 较为合理，在此基础上对九华城投的预估值合理地反映了九华城投的未来盈利能力，预估结果合理。

同时，通过选取已完成资产重组的类似案例浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易（2011 年 8 月 26 日获得核准批文，以下简称“ST 国祥重大资产重组”）和四川中汇医药（集团）股份有限公司重大

⁶ 公告编号：潭土网挂（2011）017 号

⁷ 公告编号：潭土网挂（2011）018 号

⁸ 公告编号：潭土网挂（2011）019 号

⁹ 公告编号：潭土网挂（2011）020 号

¹⁰ 公告编号：潭土网挂（2011）027 号

¹¹ 公告编号：潭九示公[2011]8 号

¹² 公告编号：潭土网挂（2011）028 号

¹³ 公告编号：潭土网挂（2011）029 号

资产出售及向特定投资者非公开发行股份购买资产暨关联交易（2011年9月14日获得核准批文，以下简称“中汇医药重大资产重组”）进行分析比较，从事城市综合开发运营或类似业务的标的资产均有大幅评估增值，具体见下表：

交易名称	评估标的	评估标的主营业务	估值方法	账面值	评估（预估）值	增值率
ST 国祥重大资产重组	交易标的廊坊京御房地产开发有限公司持有九通基业投资有限公司100%股权形成的长期股权投资	河北省固安县、大厂回族自治县和怀来县工业（园）区的区域开发	收益法	-	-	158.44%
中汇医药重大资产重组	铁岭财京投资有限公司100%股权	铁岭新城城市综合运营，包括土地一级开发和城市基础设施运营业务	假设开发法	55,577.78万元	257,829.45万元	363.91%
本次交易	九华城投100%股权	九华示范区内的城市综合开发运营	收益法	19,979.79万元	64,175.69万元	221.24%

注 1.两上市公司重大资产重组的相关资料均来源于公开披露的重大资产重组报告书。

注 2.ST 国祥重大资产重组中上市公司拟购买的资产为廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“京御地产”）100%股权，九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”）是京御地产全资持有的专业从事区域开发业务的公司，除区域开发业务外，京御地产还从事房地产开发业务，为保证相关数据的可比性，在此仅以九通投资的评估增值率作为比较对象。

注 3.中汇医药重大资产重组采用假设开发法的评估结果作为标的资产评估值，假设开发法的原理与收益法相同，均为计算评估基准日后项目所产生的净现金流量折现到评估基准日的价值。

综上所述，本次交易对九华城投 100% 股权的评估所采用的评估方法合理、预估结果公允。

十二、交易标的涉及的立项、环保、用地、规划等报批事项

2010年3月27日，湘潭市人民政府出具了《湘潭市人民政府关于九华示范区总体规划（2010-2030年）的批复》（潭政函[2010]33号），原则同意《九华示范区总体规划（2010-2030年）》，同意湘潭九华示范区确定的城市规划区为138.3平方公里；九华示范区定位为：“两型社会”建设示范区，以“两型”产业为依托的产业新区，以湘江风光带为特色的滨江新城。

2008年7月28日，湘潭市人民政府出具《关于同意湘潭县响水乡土地利用总体规划（2006-2020年）的批复》（潭政函[2008]97号），同意响水乡土地利用总体规划（2006-2020年）。而根据《中共湘潭市委、湘潭市人民政府关于设立昭山、九华经济区的决定》（潭市发[2003]28号）规定，九华经济区为现湘潭县响水乡所辖范围。湖南省人民政府办公厅下发了关于长株潭城市群两型社会九华片区规划编制有关事项的通知（湘政办函[2010]64号）规定湘潭九华片区规划范围为响水乡，规划区面积138.3平方公里。据此判断，九华示范区土地利用总体规划适用响水乡土地利用总体规划。

2011年7月18日，湖南省人民政府出具《湖南省人民政府关于湘潭九华和易俗河片区规划的批复》（湘政函[2011]186号），同意《长株潭城市群两型社会示范区湘潭九华片区规划（2010—2030）》。

根据《土地管理法》第十七条：“各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划”；第二十一条：“土地利用总体规划实行分级审批。省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准”。

因此，湘潭九华示范区的总体规划与土地利用总体规划已取得相应有权部门

的批准。

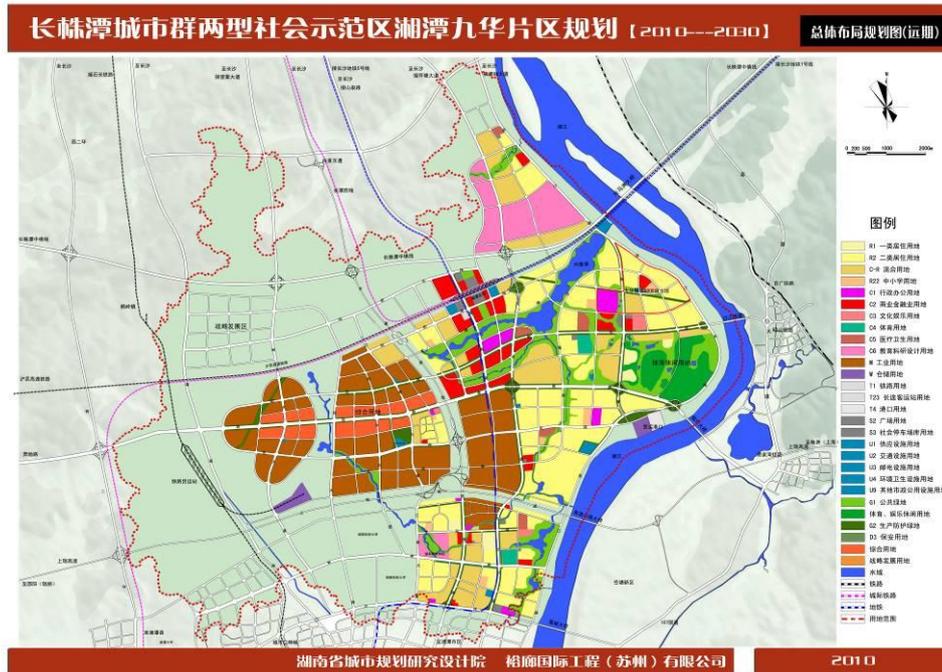


图7 湘潭九华示范区总体规划图

(一) 湘江风光带项目

根据《九华示范区总体规划（2010-2030年）》，湘江风光带项目 3270 亩土地主要为二类居住用地，采取分批申报整理分批出让的方式进行。

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26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》。



图8 湘江风光带项目区位图

1、用地批复

根据《湘江风光带项目协议》，项目采取分批申报分批整理出让的方式进行，首期土地已履行的用地批复程序如下：

2011年4月6日，湘潭市人民政府出具《建设用地规划审批单》（湘规九字第4303212011014号），同意位于九华示范区滨江路以西、湘江路以东、兴隆路以北的26.2898（约394亩）公顷用地作为湘潭九华示范区2011年第一批次统征地城镇建设用地。

2011年4月7日，湘潭市规划局对上述26.2898公顷统征地城镇建设用地颁发《建设用地规划许可证》（地字第九华2011014213号），许可的用地性质为商业、住宅用地。

2011年7月12日，湘潭市人民政府出具《关于同意湘潭市2011年度土地利用计划指标分配方案的批复》（潭政函[2011]74号），湘潭市2011年度土地利用计划指标分配方案为九华示范区新增建设用地与农转用指标包括新增建设用地120公顷、农用地65公顷，耕地24公顷。

2011年8月31日，湘潭市人民政府向省国土资源厅出具《关于湘潭九华示范区2011年第一批次统征地城镇建设用地的开发论证报告》，湘江风光带项目首批统征地总用地面积26.2898公顷，为城镇建设用地，其中农用地23.0310公顷，建设用地3.2588公顷，均为集体土地；该统征地完全符合响水乡土地利用总体规划和城镇总体规划的要求，农用地转用指标在湘潭市2011年计划指标中解决。

2011年11月22日，湖南省国土资源厅出具《关于长沙市人民路东沿线（长沙县段）建设等7个项目建设用地审查意见的报告》，出具如下意见：

湘潭九华示范区2011年第一批次统征地城镇建设申请用地总面积为26.2898公顷；涉及农转用23.0310公顷（其中耕地14.7851公顷，林地7.9142公顷，其他农用地0.3317公顷），建设用地3.2588公顷。需征收集体土地26.2898公顷（其中耕地14.7851公顷）。该项目用地符合湘潭市响水乡土地利用总体规划，使用湘潭市2011年用地计划指标，该用地规划用于商服、住宅和交通运输。

该项目用地符合土地利用总体规划，所占耕地已经补充，做到了先补后占；用地界址清楚，地类属实，面积准确，权属无争议；征收土地的补偿根据湖南省人民政府湘政发[2009]43号文件的规定实施，使用国有农用地的补偿参照征收土地的补偿标准执行；有关市县劳动和社会保障部门出具了被征收农民社会保障工作及使用国有土地社会保障情况的说明，已按规定缴纳被征地农民社会保障资金；用地所占用的林地已经省林业厅核发《使用林地审核同意书》；农用地转用、土地征收等方案可行，有关资料齐备，符合办理农用地转用和土地征收审批手续的法定条件。

2011年12月15日，湖南省人民政府出具（2011）政国土字第1733号《农用地转用、土地征收审批单》，批准湘江风光带项目首批出让计划的26.2898公顷土地的农用地转用、土地征收。

2、项目用地合法合规的说明

（1）首期土地整理开发符合省级土地利用年度计划

《土地管理法》第二十四条规定“各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国

家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同”。《土地管理法实施条例》第十三条规定“土地利用年度计划应当包括下列内容：（一）农用地转用计划指标；（二）耕地保有量计划指标；（三）土地开发整理计划指标。”

《湖南省土地利用年度计划管理办法》第八条规定“全省土地利用年度计划下达到各市州，及按照省政府的决定，经济管理权限实行省直接管理的单位。市州国土资源管理部门应当将上级国土资源管理部门下达的土地利用年度计划指标进行分解，拟定实施方案，经同级人民政府审定后，以适当方式向社会公布”。

根据《湘潭市国土资源局关于湘潭九华示范区 2011 年第一批次统征地城镇建设用地的审查意见》、《湘潭市人民政府关于同意湘潭市 2011 年度土地利用计划指标分配方案的批复》、《湖南省国土资源厅关于长沙市人民路东沿线（长沙县段）建设等 7 个项目建设用地审查意见的报告》及《土地管理办法》，湘江风光带项目首期出让计划的土地已经列入湘潭九华示范区 2011 年第一批次统征地城镇建设用地指标范围内，并且已列入湘潭市 2011 年度土地利用计划指标分配方案中。

（2）首期土地的农用地转用、土地征收符合办理农用地转用和审批手续的法定条件

《土地管理法》第四十四条：“建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。本条第二款、第三款规定以外的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。”

《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第十五条规定“按照《土地管理法》第四十四条规定，建设占用土地涉及农用地转为建设用地的，按照下列规定办理农用地转用审批手续：（一）国务院批准的建设项目、省人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目，报国务院批准；（二）长沙市、

株洲市、湘潭市和衡阳市人民政府所在地的城市在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，为实施该规划，按照土地利用年度计划将农用地一次或者分批次转为建设用地的，报国务院批准；（三）在村庄、集镇（不含县级人民政府所在地的城镇）土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内，为实施该规划，按照土地利用年度计划将农用地一次或者分批次转为建设用地的，报设区的市、自治州人民政府批准。前款（一）、（二）、（三）项规定以外的建设项目占用土地涉及农用地转为建设用地的，报省人民政府批准。

《建设用地审查报批管理办法》第七条规定“在土地利用总体规划确定的村庄和集镇建设用地规模范围内，为实施村庄和集镇规划占用土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案，编制建设项目用地呈报说明书，经同级人民政府审核同意后，报上一级土地行政主管部门审查。”

《土地管理法》第四十五条规定“征收下列土地的，由国务院批准：（一）基本农田；（二）基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；（三）其他土地超过七十公顷的。征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。”

根据上述法律规定及《湘潭市人民政府关于湘潭九华示范区 2011 年第一批次统征地城镇建设用地的开发论证报告》、湘潭市国土资源局《关于湘潭九华示范区 2011 年第一批次统征地城镇建设用地的审查意见》、《湖南省国土资源厅关于长沙市人民路东沿线（长沙县段）建设等 7 个项目建设用地审查意见的报告》以及湖南省人民政府于 2011 年 12 月 15 日出具的(2011)政国土字第 1733 号《农用地转用、土地征收审批单》，湘江风光带项目首批出让计划的 26.2898 公顷土地的农用地转用符合办理农用地转用审批手续以及土地征收审批手续的法定条件，已经湘潭市人民政府、湖南省国土资源厅的同意以及取得湖南省人民政府的内部审批同意，尚需获得湖南省人民政府的正式批准文件。根据《湘江风光带项

目协议》，其他列入各期出让计划的土地仍需按照出让计划，根据《土地管理法》等相关规定，分批完成农用地转用和征收的审批。

3、湘江风光带项目区域不涉及基本农田保护问题

根据湘潭市国土资源局于 2011 年 11 月 15 日出具的《关于湘潭九华示范区湘江风光带区域城市运营项目范围无基本农田的说明》：“依据湘潭市人民政府以潭政函[2008]97 号文件批复的《湘潭县响水乡土地利用总体规划（2006-2020 年）》，九华城投湘江风光带项目用地 3270 亩区域内无基本农田”。

（二）湘江流域 BT 项目

1、立项审批

2011 年 4 月 8 日，湘潭市发展和改革委员会作出了《关于九华示范区防洪工程加固及江堤道路新建工程可行性研究报告的批复》（潭发改农[2011]128 号），同意九华示范区防洪工程加固及江堤道路新建工程项目。

批复认为，该项目建设有利于改善九华示范区的基础设施及招商环境，加快湘潭九华滨江新城的发展步伐，提高湘潭市的城市品位；湘潭九华示范区防洪工程加固范围从王家坝子撤洪渠-沪昆高铁线-和平堤-湘江特大桥-丰收撤洪渠，逆湘江而上，全长 17.4 公里；江堤道路新建工程范围为从湘潭九华示范区学府路至长沙市坪塘交界处，全长 18.4 公里。

2、用地批复

2011 年 4 月 9 日，湘潭市国土资源局出具《国有土地划拨决定书》，授权在九华示范区内 109,933.3 平方米的划拨土地范围内进行九华示范区防洪工程加固及江堤道路工程项目建设，土地位置为湘潭九华示范区响水乡内、湘江以西。

3、环保审批

2011 年 4 月 14 日，湘潭市环境保护局出具《关于〈九华示范区防洪工程加固及江堤道路新建工程项目环境影响报告书〉的审批意见》（潭环函[2011]43 号），认为该项目符合《湘潭市总体规划（2009—2020）》、《湘江长沙株洲湘潭段生态经济带开发建设总体规划》和《湘潭九华示范区总体规划（2009-2030）》等相关

规划要求，不违背国家相关产业政策，项目的实施将较大程度提高湘江生态经济带沿岸的抗洪能力，改善现有的生态环境，突出湖湘特色的人文景观、加强城乡的结合，具有良好的经济效益和社会效益。

4、规划审批

2011年4月10日，湘潭市规划局就九华示范区防洪工程加固及江堤道路建设项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第九华2011014214号）；

2011年4月16日，湘潭市规划局就九华示范区防洪工程加固及江堤道路建设项目颁发《建设工程规划许可证》（建字第九华2011007191号）。

5、设计审批

2011年9月15日，湘潭市水务局出具《关于湘潭九华示范区防洪工程建设初步设计的批复》（潭市水字[2011]115号），同意湘潭九华示范区防洪工程建设的初步设计。

2011年11月23日，湘潭市住房和城乡建设局出具《关于湘潭九华滨江路工程初步设计的批复》（潭建设九华发[2011]21号），原则同意湘潭九华滨江路工程初步设计，并对工程的初步设计提出了进一步完善的要求。

6、施工审批

目前，九华城投正在通过招标的方式确定施工单位，施工单位确定后办理项目的工程施工许可证。

十三、交易标的涉及的经营资质的情况说明

九华城投的经营范围为“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）”；主营业务包括土地前期整理开发、市政配套基础设施投资建设、城市规划及设计、产业招商服务等在内的城市综合开发运营业务。

根据《土地储备管理办法》、《湖南省国有建设用地储备办法》，未对土地前

期整理开发、土地储备、城市运营主体的资质、经营许可提出明确的要求。

因此，九华城投无需就其现阶段的经营行为取得相关政府部门的特别许可或开发资质。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《土地储备管理办法》、《湖南省国有建设用地储备办法》，土地前期开发要引入市场机制，通过公开招标方式选择实施单位。土地前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，需通过公开招标方式选择施工单位。因此，关于《九华城市运营框架协议》中约定的合作事项，在具体开展时需依法定程序，合法合规开展。

在九华管委会获得湘潭市人民政府的授权下，九华管委会通过公开招标的方式选定九华城投作为湘江风光带项目的唯一城市运营商，并签订《湘江风光带项目协议》，在该项目约 3270 亩区域范围内按照双方签订的协议，依照法定程序、合法合规地开展规划设计、征地拆迁补偿安置、基础设施建设工程、招商等土地整理开发、城市运营工作。符合《国务院关于促进节约集约用地的通知》（〔2008〕3 号文）及有关法律、行政法规及规范性文件的规定，程序合法有效。

第六节 发行股份的定价及依据

根据《重组管理办法》第四十四条规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日上市公司股票交易均价。公司本次发行股份购买资产的董事会决议公告日（2012年1月10日）前20个交易日上市公司股票交易均价=董事会决议公告日前20个交易日上市公司股票交易总额/董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易总量=8.23元/股。

因此，交易双方约定本次发行股份价格为不低于8.23元/股，发行股份购买资产的最终发行价格将由上市公司召开股东大会审议确定。定价基准日至本次发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

第七节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，公司主营业务为水力发电综合开发经营；本次交易完成后，湖南发展将由单一水电业务公司成功实现战略转型，成为集水电业务、城市综合开发运营业务及园区开发为一体的综合性上市公司。

二、本次交易对上市公司财务和盈利能力的影响

根据审计机构的初步盈利预测，本次拟注入资产九华城投 2012 年预计实现净利润 15,144.36 万元，上市公司 2012 年备考盈利预测预计为 21,196.33 万元；上市公司每股收益由 0.14 元/股增至 0.39 元/股。

通过本次重组，将具有较强盈利能力和核心竞争力的九华城投注入上市公司，有利于提高本公司的资产质量和规模，改善本公司财务状况、增强持续盈利能力，保护上市公司及全体股东的根本利益。

与本次发行相关的审计、资产评估和盈利预测工作尚未最终完成，公司将尽快完成审计、资产评估和盈利预测工作并再次召开董事会，对相关事项作出决议，并在发行股份购买资产暨关联交易报告书中详细披露本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的具体影响。

三、本次交易对上市公司股权结构的影响

本次发行前发展集团持有湖南发展 42.23% 的股份，为湖南发展的控股股东，实际控制人为湖南省人民政府；考虑《发行股份购买资产协议》生效后的影响，本次重组完成后，预估的发展集团持股比例约为 50.54%，本次发行股份不会导致上市公司控制权发生变化。

上市公司发行前股权结构：

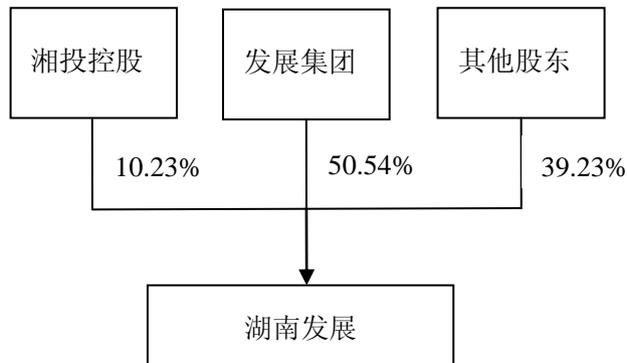
股东名称	股东性质	持股总数（万股）	持股比例
发展集团	国有法人	19,603	42.23%
湘投控股	国有法人	5,548	11.95%
其他股东	—	21,265	45.82%
合计	—	46,416	100.00%

上市公司发行后股权结构：

股东名称	股东性质	持股总数（万股）	持股比例
发展集团	国有法人	27,401	50.54%
湘投控股	国有法人	5,548	10.23%
其它股东	—	21,265	39.23%
合计	—	54,214	100.00%

注：假设湖南发展本次非公开发行的股份总数为7,798万股计算。

本次发行后，公司股权控制结构如下图：



四、本次交易对同业竞争的影响

（一）本次交易前同业竞争情况

本次交易前，公司与主要股东及其关联方不存在同业竞争。

（二）本次交易后同业竞争情况

本次交易完成后，本公司主营业务将由单一的水力发电业务转型为集水电、城市综合开发运营及园区开发为一体的综合性业务。本次交易完成后，公司与发展集团及其控制的其它企业之间不存在同业竞争情况。

（三）避免同业竞争的措施

为避免同业竞争，发展集团向本公司就本次交易完成后的业务发展出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：

1、发展集团作为湖南发展的控股股东，保证其及其控制的公司/企业现在和将来不从事与本次交易后的湖南发展相竞争或可能竞争的业务；亦不通过间接经营、参与投资等方式参与任何与本次交易后的湖南发展相同或者类似业务及其他构成或可能构成同业竞争之业务活动，以避免发展集团及其控制的公司/企业与本次交易完成后的湖南发展的生产经营构成同业竞争；

2、发展集团保证严格遵守中国证监会、证券交易所的有关规定及上市公司的《公司章程》等公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益；

3、如因发展集团违反本承诺函而导致本次交易后的湖南发展受到损失的，发展集团将依法承担相应的赔偿责任。

五、本次交易对关联交易的影响

（一）本次交易前上市公司的关联交易情况

本次交易前，本公司的关联交易主要发生在湖南发展与发展集团之间。主要关联交易内容为关联方担保。

（二）本次交易过程中的关联交易

本次交易的交易对象为发展集团。本次交易前，发展集团合计持有本公司19,603万股，占公司总股本的42.23%，为本公司控股股东，根据《重组管理办法》

和《上市规则》的相关规定，本次交易构成本公司与发展集团之间的关联交易。本次交易中拟购买资产均经过具有证券从业资格的会计师事务所和评估机构进行审计和评估，作价客观、公允，不会损害本公司及非关联股东的利益。

（三）本次交易后的关联交易情况

本次交易完成后，本公司将持有九华城投100%股权，不会因本次交易的完成而产生新的关联交易事项。

为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，保持上市公司的独立性，发展集团承诺如下：

本次交易完成后，发展集团在控股上市公司期间，将严格遵守相关法律、法规、规范性文件及上市公司《公司章程》的有关规定，尽量减少并规范与上市公司的关联交易。

在进行确有必要且无法规避的关联交易时，发展集团保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，依法签订相关协议、合同或其他法律文件，并将按照有关法律、法规、规范性文件及上市公司的《公司章程》等的有关规定，履行有关决策、审批程序及信息披露义务。发展集团保证不利用控股股东地位谋取不正当利益，不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

六、本次交易对上市公司独立性的影响

本次交易前，本公司已严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构，规范公司运作。同时本公司坚持保护中小股东利益为导向，注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。从总体来看，本公司的运作和管理符合中国证监会发布的《上市公司治理准则》等法律法规的要求。本次交易后，本公司将进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高公司盈利能力。

第八节 风险因素

投资者在阅读本预案时，除应详细阅读其他章节提供的资料外，还应特别关注本节所述的风险因素。

一、本次交易的审批风险

本次交易需要完成包括但不限于以下审批程序方能最终实施完毕：

1、本公司依据《公司法》、中国证监会及深交所相关规定、公司章程履行完全部内部决策程序批准相关事项；

2、发展集团依据其章程规定，履行完本次交易所需签署协议有关事项的内部决策程序；

3、本次交易方案需要湖南省人民政府的批准，拟购入资产的评估需要获得国有资产监督管理部门核准或备案；

4、中国证监会对于本次发行股份购买资产的核准和对发展集团要约收购义务的豁免。

本次交易能否取得上述批准及取得上述批准的时间存在不确定性，该等不确定性将导致本次交易面临不能最终实施并完成的危险。

二、业务整合及管理风险

本次交易完成后，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，本公司整体运营将面临整合的考验，对新进入的九华城投的管理也将面临一定挑战，如果本公司的管理能力不能与规模的扩大相匹配，将会直接影响本公司的发展前景。

三、主营业务变更风险

本次交易完成后，本公司将由水力发电综合开发经营转变为集水电业务、城市综合开发运营业务及园区开发为一体的综合性上市公司；公司的主营业务发生

重大变化，公司能否迅速适应市场环境及业务模式的变化存在着一定的不确定性。湖南发展各股东及管理方将在合法合规的基础上，积极稳妥的运营上市公司，以避免其在主营业务变更阶段的波动。

四、大股东控制风险

本次发行后发展集团将持有湖南发展50.54%的股份，成为其绝对控股股东。如果发展集团利用其控股股东地位，通过董事会、股东大会对公司的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加影响，则可能产生影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益的情况。为应对此风险，公司已建立股东大会、董事会、监事会和经营管理层各司其职各负其责、有效运转的公司法人治理结构。同时，发展集团向公司作出有关同业竞争、关联交易的承诺，有利于维护公司和中小股东的利益。

五、财务数据使用风险

本预案中涉及的标的资产主要财务指标、经营业绩、预估值等数据仅供投资者参考之用，最终的财务数据、资产评估值、盈利预测数据以具有证券从业资格的审计、评估机构出具的审计报告、审核报告、评估报告为准，请投资者注意投资风险。

六、政策风险

本次重组标的企业九华城投目前从事的主要业务中的土地整理开发业务，如法律变动使得《湘江风光带项目协议》及《湘江风光带项目协议之补充协议》项下关于支付九华城投土地开发成本、土地溢价分配的约定无法实现，则有可能会给九华城投的经营模式及收益带来重大影响。此外，若国家对房地产行业采取进一步调控措施，可能会影响到一级土地交易市场的活跃程度，对土地一级整理开发及出让产生重大影响。

七、拟注入资产相关项目涉及财政支出的审批风险

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》第四条：“土地出让收支全额纳入地方政府基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。在地方国库中设立专账（即登记簿），专门核算土地出让收入和支出情况”。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》：“从2007年1月1日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的收支两条线。”

湘江风光带项目约定在土地出让后，由九华管委会或相关财政部门收到该次出让土地的土地成交价款，再依财政预算支出的安排进行分配，实行“收支两条线”，符合《国有土地使用权出让收支管理办法》和《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》的规定。

九华城投从事的湘江风光带项目中约定的土地出让收入溢价的分配需经湘潭市有权部门批准后，纳入地方财政预算。此外，九华管委会回购九华城投湘江流域BT项目的支出属于地方财政支出，回购款项的支付需经湘潭市有权部门批准后，纳入地方财政预算。

目前，九华城投和九华管委会正在就上述项目涉及的财政预算向湘潭市有权部门申请批准，预计批准文件将在本公司召开审议本次交易方案的股东大会前获得。

若无法按预定时间获得湘潭市有权部门关于同意相关项目支出列入财政预算及收益分成确认的批复，将导致上述项目无法按期取得收益的风险。

八、拟注入资产相关项目涉及的征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批风险

土地前期整理开发业务是城市综合开发运营业务的重要组成部分，往往会涉

及到征地与拆迁安置、农用地转用、土地利用计划指标审批等相关事项，需要政府的审批，而且需要相关各方的同意和配合。因此，若征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批不能顺利实施，将给土地前期整理开发业务的顺利实施带来重大风险。

九华城投目前正在进行的项目中，湘江风光带项目土地前期整理开发所涉及的土地征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批根据土地出让计划，采取分批申报分批整理出让的方式进行，目前首期出让计划中的约394亩土地的征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标已经获得相关政府主管部门的审批。

湘江风光带项目3270亩土地中的其他列入各期出让计划的土地仍需按照出让计划，根据《土地管理法》等相关规定，分批完成农用地转用和征收的审批以及获得土地利用计划指标。因此，农用地转用和征地拆迁最终能否得到政府的审批，土地利用计划指标能否得到政府的审批，将是湘江风光带项目土地整理顺利进行的一大风险。在项目实施期间，如企业不能及时取得土地整理项目中剩余土地的征地、农转用批准手续和土地利用计划指标审批而导致项目投资计划不能按期实施时，将会对拟购买资产的评估价值、未来盈利预测等产生影响。

九、拟注入资产客户单一的风险

本次交易拟注入资产九华城投的主要业务为城市综合开发业务，目前开展的业务为土地前期整理开发业务，主要是通过公开招标等公开竞争方式从政府部门获取，九华城投的现有业务为在湘潭九华示范区从事城市综合开发运营；客户为九华管委会，存在客户单一的风险。若九华管委会由于某种原因不能按约支付项目款，不能依约完成相关土地的征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标等涉及政府部门的相关审批事项，将导致项目不能正常实施，并最终影响合同收益，从而直接影响评估值。提醒投资者予以关注。

根据九华城投与九华管委会签署的《湘江流域BT合同》、《湘江风光带项目协议》，九华城投依约进行土地前期整理开发等事项，九华管委会依约支付相应款项。双方自相关协议签署至今，合作较为顺利，九华管委会政府的公信力较强、履约情况良好。

十、客观存在影响预估价值因素的风险

本次评估采用资产基础法和收益法对标的资产九华城投 100% 股权进行评估，并最终选择收益法作为最终的评估结果，其中收益法采取现金流折现法进行评估；九华城投 100% 股权以 2011 年 10 月 31 日为评估基准日的预估值为 64,175.69 万元，相对账面净资产值增值 44,198.40 万元，增值率 221.24%；主要是九华城投在评估基准日合法拥有的湘潭九华示范区 3270 亩土地整理开发项目及湘江流域 BT 项目合同权益预估增值所致；该预估结果是在预估假设条件成立的前提下得出的，鉴于客观存在着影响预估结果的因素，故将有关风险特别提示如下：

1、截至本预案披露日，九华城投的3270亩土地整理开发项目已取得首批394亩土地的征地批准文件；同时，《湘江风光带项目协议》约定九华管委会负责根据相关法律法规办理本项目土地的征收、拆迁、补偿、安置工作及相关过程中所需的各种行政许可和相关审批手续；负责按照《湘江风光带项目协议》约定的土地出让计划在土地出让前完成全部的手续和征拆工作，并依法将可供出让土地纳入土地储备。但在未来的项目实施期间，如不能按计划分阶段及时取得土地整理项目中剩余土地的征地等相关批准手续而导致项目投资计划无法按期实施时，将对预估结果产生影响；

2、截至本预案披露日，九华城投的湘江流域BT项目正在通过公开招标的方式确定具体的工程施工单位，施工单位确定后申办《建设工程施工许可证》，如九华城投不能及时取得有关法定手续而导致湘江流域BT项目无法按期实施，将对本次预估结果产生影响；

3、根据《湘江风光带项目协议》的约定，九华管委会负责组织实施拆迁补偿安置工作，保障征地及拆迁安置工作按时按质完成，在确保不影响本项目用地的供地计划的情形下可按序分批拆迁、分批腾地；但是，实施拆迁补偿工程不仅法定程序多、执行的政策性强，而且需求的资金量大。如此项工程不能依法有序地进行、所需资金保障不力，则将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对预估结果产生影响。

4、根据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如果因九华管委会原因导致逾

期超过 120 日未能按协议约定的出让时间和亩数成功出让部分或全部土地，或成交后未能按协议的约定向九华城投支付相应的土地出让收入，且双方未能就此另行达成一致意见的，则九华城投有权要求九华管委会按照协议约定的出让时间和亩数返还土地开发成本，并按届时同类型土地的市场评估价格或土地实际出让价格计算土地溢价，按照协议的约定就上述土地向九华城投支付相应的土地溢价分成。

但是，若因政策原因或市场原因导致无法依照约定按时按量出让土地，九华城投将无法获得土地相应的出让溢价分成，从而对预估结果产生影响。

5、评估人员对九华城投现有合同权益的预估过程中，除九华城投的有关土地整理项目所涉及“征地拆迁安置”工程的补偿标的和对象，评估人员无法进行现场清查核实外，其余均能按正常评估工作程序进行清查核实，并取得预估所需的相关资料。

根据《湘江风光带项目协议》，九华城投3270亩土地整理开发项目的“征地拆迁安置”工程由九华管委会具体负责实施，“征地拆迁安置”工程涉及的法定程序多、政策性强，且实施此项工程的前期准备工作在评估基准日尚未完全到位，评估人员没有安排对其进行现场清查核实，本次预估过程主要通过资料收集、访谈、查询等方式来完成有关评估程序；本次对未来现金流预估的依据主要为九华城投与九华管委会签订的《湘江风光带项目协议》、《湘江风光带项目协议之补充协议》、《湘江流域BT合同》、《湘江流域BT合同之补充协议》，九华城投提供的融资安排、资产购置计划及折旧政策。

十一、合同执行风险

九华城投现有业务主要体现为《湘江流域 BT 合同》、《湘江风光带项目协议》两份项目合同，合同能否完全执行直接关系到对九华城投投资价值的判断及本次预估结果的成立，因此，提请投资者特别关注上述两份合同的执行风险。

根据《湘江流域 BT 合同》、《湘江风光带项目协议》，合同执行风险存在于两个方面，一是九华城投因自身管理或其他原因，导致不能按时完工，从而影响项目收益的如期实现；二是九华管委会及九华经建投由于某种原因不能按约支

付项目款,导致项目资金短缺而影响投资计划的正常实施,并最终影响合同收益,从而直接影响评估值;或者政府单方面提前终止协议,导致合同无法继续执行。

1、《湘江流域 BT 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。

2、《湘江流域 BT 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;若因双方不可抗力导致《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。

3、《湘江风光带项目协议》完全执行的前提条件

(1) 依据相关法律规定，及时办理环评、规划等审批手续，取得项目土地开发需要取得的各项指标（包括但不限于农用地转建设用地指标、征地指标、土地出让指标）；

(2) 拆迁安置工作按时完成；

(3) 基础设施项目按时配套到位；

(4) 九华城投提供的前期整理资金及时到位；

(5) 土地成功出让，且土地出让价格波动不低于预期；

(6) 关于土地出让收支的法律、政策没有发生不利于实现收益模式的变更；

(7) 湘潭市财政部门在收取土地出让收入后，九华管委会依法依规向九华城投进行支付。

4、《湘江风光带项目协议》未完全执行的情况下，九华城投向九华管委会索赔可获得的补偿金额

(1) 依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如果因九华管委会原因导致逾期超过 120 日未能按协议约定的出让时间和亩数成功出让部分或全部土地，或成交后未能按协议的约定向九华城投支付相应的土地出让收入，且双方未能就此另行达成一致意见的，则九华城投有权要求九华管委会按照协议约定的出让时间和亩数返还土地开发成本，并按届时同类型土地的市场评估价格或土地实际出让价格计算土地溢价，按照协议的约定就上述土地向九华城投支付相应的土地溢价分成。

(2) 依据《湘江风光带项目协议之补充协议》，如法律变动使得《湘江风光带项目协议》项下关于支付九华城投土地开发成本、土地溢价分配的约定无法实现，双方同意届时协商达成补充协议，以尽量保证九华城投的利益。双方同意除前述约定的事项外，因法律变动对协议项下的其他事项产生影响，双方同意按照相关法律执行。

(3) 依据《湘江风光带项目协议》，任何一方未能如期履行协议项下的款项支付义务，每逾期一日，按应付未付金额万分之六支付延期支付违约金。

十二、业绩补偿期满后合同执行违约影响估值的风险

本次交易拟购买资产九华城投 100% 股权预估值为 64,175.69 万元，相对账面净资产值增值 44,198.40 万元，增值率 221.24%，主要是九华城投在评估基准日合法拥有的湘潭九华示范区 3270 亩土地整理开发项目及湘江流域 BT 项目合同权益预估增值所致；本次合同权益评估，是以合同项目 2011 年 11 月至 2015 年可实现的净收益折现求和得出其预估价值。合同项目未来实现的净收益将直接影响预估值，该合同项目未来实现的净收益取决于合同的执行，因此，如果合同执行违约，将影响预估值。

评估师在预估合同权益价值时，已考虑上述可能存在的违约风险对合同权益价值的影响，在折现率计算中，对于违约风险已作了适当考虑。本次交易对方发展集团与上市公司签署了盈利补偿协议，对重组实施完毕后三年内不能达到上述业绩作出了补偿承诺。但补偿期满后，合同执行违约的风险仍将会影响评估值。

十三、股票价格波动风险

本公司股票在深交所挂牌上市。股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场投机行为以及投资者的心理预期波动等多种因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，本公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

第九节 保护投资者合法权益的相关安排

本次交易将对本公司造成重大影响，为保护投资者的合法权益，本公司拟采取以下措施：

- 1、本次交易方案需经本公司董事会审议，独立董事就本方案发表独立意见。
- 2、本次交易方案需经本公司股东大会以特别决议审议表决。
- 3、为保证本次交易公平、公正、合法、高效地展开，本公司及交易对方发展集团为本次资产重组聘请了具有相关专业资格的中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业核查意见。
- 4、本次交易实施完成后，发展集团承诺：“本公司在湖南发展本次交易过程中所认购的湖南发展非公开发行的股份，自前述股份全部由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记至本公司名下且湖南发展本次交易方案实施完毕之日起三十六个月内不上市交易或转让。”
- 5、依法履行程序，关联方对本次交易回避表决。本次资产重组将依法进行，由本公司董事会提出方案，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方在董事会及股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。
- 6、根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司将就本次资产重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。
- 7、严格履行信息披露制度。为了保护投资者合法权益、维护证券市场秩序，防止股价出现异常波动，按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规要求，本公司对本次资产重组方案采取严格的保密措施，对相关信息的披露做到完整、准确、及时。
- 8、本次资产重组完成后，本公司将根据重组后的公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

9、发展集团承诺根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，发展集团为湖南发展本次交易事项提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

10、本次发行股份购买的标的资产将以收益现值法进行评估的结果作为定价依据，根据湖南发展与发展集团签署的《盈利补偿协议》，就本次拟购买标的资产进入上市公司后实际利润实现数不足评估报告中利润预测数的情况做出了相应安排，具体如下：

(1)湖南发展应在本次交易实施完毕后3年内的年度报告中单独披露购买的标的资产在扣除非经常性损益后的实际利润数与评估报告中利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见。

(2)本次盈利预测补偿期限为本次资产重组实施完毕后三个会计年度（以下简称“补偿期限”），若标的资产在补偿期限内每个年度截止该年度的实际净利润累积数（以会计师事务所对标的资产该年度的实际净利润数出具的专项审核意见中的数字为准）未能达到当年净利润预测累积数，发展集团应进行补偿。湖南发展应在需补偿当年年报披露后的10个交易日内，依据下述公式计算并确定发展集团当年应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份”），并将该应补偿股份划转至湖南发展董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权；在湖南发展需补偿当年盈利的审计报告出具后一个月内，该应补偿股份由湖南发展以一元的总价格进行回购并予以注销。补偿期限内每个会计年度内应补偿股份数的计算公式如下：

$$\text{应补偿股份数} = (\text{截至当期期末累积预测净利润数} - \text{截至当期期末累积实际净利润数}) \times \text{认购股份总数} \div \text{补偿期限内各年的预测净利润数总和} - \text{已补偿股份数量}$$

注释：①净利润数为：九华城投扣除非经常性损益后的利润数。②截至当期期末累积预测净利润为：九华城投在补偿期限内截至该补偿年度期末利润预测数

的累积值。③截至当期期末累积实际净利润数为：九华城投在补偿期限内截至该补偿年度期末实际实现的利润数的累积值。④补偿期限内各年的预测净利润数总和为：九华城投补偿期限内利润预测数的合计值。⑤已补偿股份为：发展集团在补偿期限内已经按照上述公式计算并已实施了补偿的股份总数。⑥应补偿股份的总数不超过本次发行股份购买资产中发展集团取得的新股总数，在各年计算的补偿股份数量小于0时，按0取值。⑦补偿年限为：本次资产重组实施完毕后三个会计年度。

(3) 在《盈利补偿协议》约定的补偿期限届满时，湖南发展应当聘请会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见。经减值测试如：标的资产期末减值额 ÷ 标的资产作价 > 补偿期限内已补偿股份总数 ÷ 认购股份总数，则发展集团将另行补偿股份。另需补偿的股份数量的计算方法为：

标的资产期末减值额/每股发行价格 - 补偿期限内已补偿股份总数

注释：减值额为标的资产作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

(4) 发展集团同意若湖南发展在补偿年限内有现金分红的，其按上述公式计算的股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之赠送给湖南发展；若湖南发展在补偿年限内实施送股、公积金转增股本的，上述公式中本次发行股份数应包括送股、公积金转增股本实施时的发展集团获得的股份数。

(5) 若湖南发展上述股份回购并注销事宜未获得股东大会审议通过或未获得相关债权人认可等原因而无法实施的，则发展集团承诺上述情形发生后的两个月内，将等同于上述应补偿股份数量的股份赠送给其他股东（“其他股东”指在湖南发展赠送股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除发展集团之外的股份持有者），其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除发展集团持有的股份数后湖南发展的股份数量的比例享有获赠股份。

第十节 股票连续停牌前股价波动说明及停牌前六个月买卖

股票情况的自查报告

一、股票连续停牌前股价波动说明

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字【2007】128号）等法律法规的要求，湖南发展对股票连续停牌前股价波动的情况进行了自查，结果如下：

湖南发展股票自2010年4月28日起正式停牌（2010年5月10日暂停上市）。在披露本次重组预案之前最后一个交易日（2010年4月27日）湖南发展股票收盘价为每股7.72元，停牌前第20个交易日（2010年3月30日）的股票收盘价为每股8.13元，该20个交易日内湖南发展股票收盘价累计涨幅为-5.04%，同期深证指数累计涨幅-9.83%，剔除大盘因素，在股价敏感重大信息公告停牌前20个交易日内湖南发展股票收盘价累计涨幅为4.79%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条规定的相关标准。

二、自查基本情况

2011年8月24日，公司开始与控股股东发展集团筹划本次资产重组事宜。本次资产重组首次董事会决议公告之日（即2012年1月10日）前六个月（即2011年7月9日至2012年1月9日）期间，公司股票处于暂停上市阶段，未发生交易。为进一步核查内幕交易情况，公司对股票停牌前六个月（即2009年10月27日至2010年4月27日）期间相关机构和个人是否买卖公司股票进行自查。

根据中国证监会《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等文件的规定，湖南发展已对本公司董事、监事、高级管理人员、主要负责人，交易对方及其董事、监事、高级管理人员、主要负责人，交易标的及其董事、监事、高级管理人员、主要负责人，本公司持股5%以上股东及其董事、监事、高级管理人员、主要负责人，相关专业机

构及其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人以及上述相关人员的直系亲属买卖湖南发展股票情况进行了自查。

本次重组涉及的内幕信息知情人包括 232 名自然人、交易对方、标的资产、持有本公司 5% 以上股份的股东以及各中介机构，其中，标的资产九华城投执行董事费敏华、上市公司董事长杨国平、上市公司两位监事欧阳芳荣、周先亮 4 个自然人存在股票买卖行为。

（一）股票买卖自查

1、参与本次资产重组的中介机构内幕信息知情人及直系亲属买卖股票情况

经各个专业机构及其项目组成员提供的自查报告确认，核查期间，本次交易聘请的东海证券、金杜律师事务所、天职国际会计师事务所有限公司、北京天健兴业资产评估有限公司等专业机构内幕信息知情人及直系亲属没有买卖湖南发展股票的情况。

2、交易对方内幕信息知情人及直系亲属买卖股票情况

经发展集团及其董事、监事、高级管理人员及相关人员提供的自查报告确认，核查期间，发展集团内幕信息知情人及直系亲属没有买卖湖南发展股票的情况。

3、湖南发展内幕信息知情人及直系亲属买卖股票情况

湖南发展内幕信息知情人及直系亲属于核查期间在二级市场买卖上市公司股票的相关情况自查如下：

杨国平		湖南发展董事长	
变更日期	变更数量	结余数量	变更摘要
2009 年 12 月 03 日	3000 股	0 股	卖出
欧阳芳荣		湖南发展监事	
变更日期	变更数量	结余数量	变更摘要
2010 年 04 月 07 日	1388 股	4162 股	卖出
周先亮		湖南发展监事	
变更日期	变更数量	结余数量	变更摘要

2009年12月08日	4900股	4900股	买入
2009年12月22日	100股	5000股	买入
2010年01月06日	3000股	2000股	卖出
2010年01月25日	2000股	0股	卖出
2010年03月31日	4100股	4100股	买入
2010年04月12日	4100股	0股	卖出
2010年04月26日	4000股	4000股	买入

除上述所列人员外，经湖南发展董事、监事、高级管理人员及相关人员提供的自查报告确认，核查期间，本次交易湖南发展内幕信息知情人及直系亲属不曾买卖湖南发展股票。

4、标的资产内幕信息知情人及直系亲属买卖股票情况

九华城投内幕信息知情人及直系亲属于核查期间在二级市场买卖上市公司股票的相关情况自查如下：

费敏华		九华城投执行董事	
变更日期	变更数量	结余数量	变更摘要
2009年12月09日	600股	600股	买入
2009年12月11日	300股	900股	买入
2009年12月14日	200股	1100股	买入
2009年12月14日	500股	1600股	买入
2010年01月05日	300股	1900股	买入
2010年01月05日	600股	1300股	卖出

除上述所列外，经九华城投及其董事、监事、高级管理人员及相关人员提供的自查报告确认，核查期间，本次交易标的资产的内幕信息知情人及直系亲属不曾买卖湖南发展股票。

5、持有上市公司5%股份的股东内幕信息知情人及直系亲属买卖股票情况

经湘投控股及其董事、监事、高级管理人员及相关人员提供的自查报告确认，核查期间，湘投控股内幕信息知情人及直系亲属没有买卖湖南发展股票的情况。

（二）当事人买卖股票情况说明

1、湖南发展于 2011 年 11 月 11 日出具声明，湖南发展就本次重组事项采取了严格的保密措施，参与本次重组方案制定和决策的仅有湖南发展少数人员。本公司于 2010 年 5 月 10 日起因连续三年亏损被深圳证券交易所暂停上市至今，且前次资产重组在 2010 年 10 月 8 日才通过中国证监会的审核，本次资产重组的筹划及实施在暂停上市期间，本公司关联自然人及关联法人不会存在利用内幕信息进行交易的情形。

2、湖南发展董事长杨国平于 2011 年 11 月 11 日出具关于湖南发展集团股份有限公司股票买卖情况说明：“上述股票买卖行为发生在湖南发展股票停牌前六个月期间内，系本人根据深交所的要求，于 2009 年 12 月 3 日抛售之前持有的 3,000 股上市公司股票，抛售股票共获利 2,740 元，本人已将该盈利部分上交上市公司所有。股票买卖行为发生时，湖南发展尚未筹划本次资产重组事项，本人不存在利用内幕信息进行股票交易情况。”

3、湖南发展监事欧阳芳荣、周先亮分别于 2011 年 11 月 11 日出具关于湖南发展集团股份有限公司股票买卖情况说明：“上述股票买卖行为发生在湖南发展股票停牌前六个月期间内，湖南发展尚未筹划本次资产重组事项。上述股票买卖行为均为本人根据公开市场信息和个人判断进行，本人不存在利用内幕信息进行股票交易情况。”

4、九华城投执行董事费敏华于 2011 年 11 月 11 日出具关于湖南发展集团股份有限公司股票买卖情况说明：“上述股票买卖行为发生在湖南发展股票停牌前六个月期间内，湖南发展尚未筹划本次资产重组事项。上述股票买卖行为均为本人根据公开市场信息和个人判断进行，本人不存在利用内幕信息进行股票交易情况。”

（三）独立财务顾问核查意见

东海证券认为：上述内幕信息知情人员买卖上市公司股票的行为尽管发生在上市公司股票停牌前六个月内，但本次重组直到上市公司股票停牌一年零三个月

后才开始筹划（期间上市公司股票因被暂停上市而未发生任何二级市场交易），相关内幕信息知情人不可能利用其知悉的本次重组内幕信息作为买卖股票的依据，其交易行为属于根据市场公开信息和个人判断而进行的投资行为。因此，上述内幕信息知情人在核查期间内买卖湖南发展股票的行为未涉嫌内幕交易，未对本次重组构成法律障碍。

第十一节 相关证券服务机构的意见

本公司已聘请东海证券担任本次交易的独立财务顾问。

东海证券对于本预案出具核查意见如下：经核查，上市公司董事会编制的资产重组预案在内容上按照《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及《准则26号》的要求编制，并经湖南发展第七届董事会第六次会议审议通过，包括上市公司基本情况、交易对方基本情况、本次交易的背景和目的、本次交易的具体方案、标的资产基本情况、本次交易的定价及依据、本次交易对上市公司的影响、本次交易行为所涉及有关报批事项和风险因素以及保护投资者合法权益的相关安排等；该资产重组预案在格式上亦按照《准则26号》的要求编制。

鉴于本公司将在相关审计、评估、盈利预测审核完成后将再次召开董事会审议本次交易方案，届时东海证券将根据《重组管理办法》及相关业务准则，对本次资产重组方案出具独立财务顾问报告。

第十二节 其他重大事项

一、独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，本公司的独立董事经认真审阅涉及本次交易的所有相关材料后认为：

1、公司采用发行股份购买公司控股股东湖南发展投资集团有限责任公司持有的湖南发展集团九华城市建设投资有限公司 100%的股权。本次交易符合中国法律法规以及中国证监会的监管规则，方案合理、切实可行，符合公司长远发展，符合公司和全体股东的利益。本次交易方案以及签订的相关协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定。据此，作为公司的独立董事，我们同意公司本次交易事项。

2、本次交易完成后，将有利于公司进一步提高资产质量和规模，有利于提升公司市场竞争力，有利于增强公司的盈利能力和可持续发展能力，有利于公司的长远发展，符合公司和全体股东的利益。

3、董事会在审议本次交易事项时，关联董事均就相关议案的表决进行了回避，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，没有损害非关联股东特别是中小股东的利益。

4、本次交易尚需获得公司股东大会批准和中国证监会的核准，非公开发行股份涉及的要约收购义务获得中国证监会的豁免后方可实施。

二、本公司及全体董事的声明

本公司及董事会全体成员承诺，本发行股份购买资产预案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。

（本页无正文，为《湖南发展集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》之盖章页）

湖南发展集团股份有限公司

2012年1月9日