证券代码:000670　　证券简称:S*ST天发　　公告编号:2013-001

舜元地产发展股份有限公司关于公司股票恢复上市的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要声明与提示

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规的规定,公司董事、高级管理人员已依法履行诚信和勤勉尽责的义务和责任。公司提醒广大投资者注意:凡本公告书未涉及的有关内容,请投资者查阅公司历年刊登在《证券时报》上的定期报告及临时公告内容。公司信息披露指定网址为www.cninfo.com.cn。

舜元地产发展股份有限公司于2012年12月31日收到深圳证券交易所《关于同意舜元地产发展股份有限公司股票恢复上市的决定》(深证上〔2012〕469号)。

经本公司申请及深交所核准,本公司A股股票自2013年2月8日起恢复上市。

公司股票简称:"S*ST天发",证券代码"000670"。

恢复上市首日公司A股股票交易不设涨跌幅限制,恢复上市首日后的下一个交易日起,股票交易涨跌幅限制为5%。

公司股票恢复上市首日即时行情显示的前收盘价为公司停牌前一日的收盘价,即4.72元/股。

本公司在此特别提示投资者注意风险:公司关注到,2010年国务院发布了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,明确要求"对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业,商业银行不得发放新开发项目贷款,证监部门暂停批准上市、再融资和重大资产重组"。2010年10月15日,中国证监会曾对外公布:在新的并购重组政策出台前,决定暂缓受理房地产类开发企业重组申请。目前,公司的主业为房地产开发经营。因此,本公司可能存在因政策原因无法进行重大资产重组或发行股份的情形。具体内容请投资者仔细阅读本公告中"相关风险因素分析"章节的有关内容。

一、释　义

除非另有说明,以下简称在本公告中具有如下含义:

本公司、公司、上市公司、舜元地产、S*ST天发、	指	舜元地产发展股份有限公司
公司股票	指	公司已发行的A股股票,证券简称:S*ST天发,证券代码:000670
实际控制人	指	陈炎表
控股股东、舜元投资	指	上海舜元企业投资发展有限公司
金马控股	指	金马控股集团有限公司,公司非流通股股东
荆州国资委	指	荆州市国有资产监督管理委员会,公司非流通股股东
小河物流	指	南京小河物流仓储有限公司
长兴蕉然	指	长兴蕉然房地产开发有限公司,公司的全资子公司
成都舜泉	指	成都舜泉房地产有限公司,公司的全资子公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
保荐人、保荐机构、招商证券	指	招商证券股份有限公司
律师	指	北京市天元律师事务所
中磊会计师事务所	指	中磊会计师事务所有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注:本上市申请书数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

二、相关各方介绍

(一)公司基本情况

公司中文名称:舜元地产发展股份有限公司

公司英文名称:Sunyoung Properties Co.,Ltd.

股票代码:000670

股票简称:S*ST天发

法定代表人:史浩樑

董事会秘书:张韵

公司设立日期:1989年5月

注册资本:27,220.9120万元

注册地址:荆州市江汉路106号

办公地址:上海市长宁区江苏路398号17楼3单元

办公地址邮政编码:200050

电话:021-32506689

传真:021-62263030

公司国际互联网网址:http://www.sunyoungchina.com

信息披露网址:http://www.cninfo.com.cn

上市地点:深交所

经营范围:房地产开发经营,房屋土地建设和房屋(附属内部装修设施)出售,租赁,物业管理,房屋设备,建筑设备、建筑装饰材料的购销,园林绿化(上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营)。

(二)恢复上市保荐机构

名称:招商证券股份有限公司

法定代表人:宫少林

保荐代表人:任强伟、张景耀

地址:深圳市福田区益田路江苏大厦38-45楼

电话:0755-82943666、010-57601755

传真:0755-82943121

(三)法律顾问

名称:北京天元律师事务所

办公地址:中国北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

法定代表人:朱小辉

联系人:徐萍、徐莹、程晓津

联系电话:010-57763888

联系传真:010-57763777

(四)审计机构

名称:中磊会计师事务所有限责任公司

办公地址:北京市丰台区桥南科学城星火路1号

法定代表人:谢泽敏

联系人:邹宏文、谢青

联系电话:010-51120371

联系传真:010-51120377

(五)股份登记机构

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

三、恢复上市股票的种类、简称、证券代码

经本公司申请及深交所核准,本公司A股股票自2013年2月8日起恢复上市。

1、恢复上市股票种类:A股股票

2、证券简称:S*ST天发

3、证券代码:000670

公司恢复上市后的首个交易日2013年2月8日,公司A股股票交易不设涨跌幅限制,恢复上市首日后的下一个交易日起,股票交易涨跌幅限制为5%。

四、深交所核准本公司股票恢复上市决定的主要内容

本公司于2012年12月31日收到深圳证券交易所《关于同意舜元地产发展股份有限公司股票恢复上市的决定》(深证上〔2012〕469号),决定主要内容为:

"你公司报送的股票恢复上市的申请及相关文件收悉。经本所第七届上市委员会第十四次会议审议,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2008年修订)》第十四章的相关规定,本所决定你公司股票恢复上市。请你公司按照相关规定,做好股票恢复上市的有关工作,并在股票恢复上市五个交易日前披露股票恢复上市公告。"

五、董事会关于恢复上市措施的具体说明

公司A股股票自1996年12月17日起在深圳证券交易所挂牌交易。因2004年度、2005年度、2006年度三年连续亏损,公司股票于2007年5月25日被深交所暂停上市交易。本公司股票暂停上市后,公司积极采取措施尽力恢复公司持续经营能力,为公司股票恢复上市创造条件。现将暂停上市期间公司董事会的主要工作汇报如下:

(一)2007年实施破产重整,化解债务危机

2007年7月,荆州市商业银行以公司无力清偿该行到期债务,有明显丧失清偿能力的可能为理由,依法向荆州市中级人民法院申请对公司进行重整,荆州中院2007年8月13日作出《2007鄂荆中民破字第13号民事裁定书》,裁定公司进入重整程序。经过破产重整前期的管理人指定、申报债权等工作后,天发石油管理人于2007年10月10日向荆州中院依法申请批准重整计划草案。荆州中院于2007年10月11日出具《民事裁定书》(2007)鄂荆中民破字第13-5号),批准天发石油管理人提交的重整计划草案,天发石油进入重整计划执行阶段。

根据重整计划,公司将以资产评估值为依据对其拥有的资产进行处置,处置资产获得的收入将用于清偿前述公司债权人的债权。

截至2007年12月15日,公司资产全部处置完毕,处置资产所得共计199,773,647.85元,扣除资产转让税费5,000,000.00元、拍卖手续费1,050,000元后,实际所得为193,723,647.85元。2007年12月14日,资产购买方的资金全部到位。

同日,公司开始以现金方式向全体已知债权人进行清偿。为维护全体债权人利益,提高公司债权清偿率,荆州市人民政府向公司赠与1,000万元用于清偿全体债权人,同时公司战略投资者舜元投资向公司投入资金7,300万元专门用于债权清偿。公司实际可用于清偿各类债权人的资金为266,723,647.85元。

2007年12月14日,公司将因处置抵押物产生的收入支付至抵押权人提供的账户用于清偿抵押权人的债权;2007年12月14日,公司将破产费用和公益债权支付至有关单位的账户;2007年12月14日,公司将劳动补偿金及相关社会保险资金支付至荆州市劳动和社会保障局账户,用于对劳动债权进行清偿;2007年12月14日,公司将所欠税款支付至税务管理部门账户;2007年12月14日,公司向普通债权人进行清偿,将款项划入有关债权人指定账户。2007年12月14日,公司债权人清偿工作基本完毕。破产费用和共益债权、劳动债权、税款获得全部清偿,普通债权清偿比例为11.73%。

2007年12月14日,天发石油管理人向荆州中院提交了《关于石油股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》,向荆州中院申请裁定终结对天发石油股份有限公司的重整程序。次日,湖北省荆州市中级人民法院下达《2007鄂荆中民破字第13-7号民事裁定书》,裁定终结对债务人天发石油股份有限公司的重整程序。按照重整计划减免的债务,公司不再承担清偿责任。

截止2007年12月15日,公司破产重整程序实施完毕。公司已将处置全部资产所得、战略投资者赠款、荆州市人民政府赠款全部用于清偿债权人,按照重整计划减免的债务,债权人未获清偿部分将不再予以清偿。

(二)2007年公司获得1.9亿元财政补贴和大股东捐赠的天发大厦

1、2007年12月24日,为使公司在破产重整完成后摆脱退市困境,确保地方经济持续发展和社会和谐稳定,荆州市人民政府下发《关于对湖北天发石油股份有限公司给予财政补贴的通知》(荆政函〔2007〕107号),决定给予公司财政补贴19,000万元。

2、2007年12月27日,公司第一大股东舜元投资出具了《房屋赠与函》,约定将其通过参与竞拍取得的原属于公司所有的天发大楼无偿赠与公司,该大楼坐落于荆州市江汉路106号,建筑面积7,760.42平方米,土地使用面积2,073.37平方米,捐赠资产共计人民币1,000万元。2007年12月28日,公司出具了《接收函》,同意接受舜元投资所捐赠的房屋。

(三)收购长兴蕉然房地产开发有限公司股权,为增强公司持续盈利能力发挥了积极作用。

2008年3月18日,公司与浙江蕉然工贸有限公司就长兴蕉然房地产开发有限公司股权转让事宜签订了协议,蕉然工贸转让70%股权予公司,股权转让价款以《资产评估报告》中载明的长兴蕉然的股权价值为作价基础,经各方协商后,最终确定为4,900万元。本次股权转让后,公司将成为长兴蕉然70%股权的唯一合法持有者,并且实际控制和拥有长兴蕉然的相应权益,包括相应资产的所有权。

本公司第二大股东金马控股持有蕉然工贸90%股份,蕉然工贸为其实际控制的公司,此次股权转让行为构成关联交易。本公司已于2008年4月7日第二次临时股东大会审议通过了公司收购长兴蕉然房地产开发有限公司70%股权的议案。金马控股集团有限公司作为此次股东大会审议事项的关联人,所持有的本公司2,560万股股份进行了回避表决。

为扩大公司在房地产领域的经营规模,增强公司的持续经营能力和抗风险能力,2010年10月20日,公司与浙江蕉然工贸有限公司就长兴蕉然房地产开发有限公司股权转让事宜签订了协议,蕉然工贸转让30%股权予舜元地产,收购价格以长兴蕉然2010年6月30日经审计的净资产及长兴蕉然经评估的资产评估值为作价依据,双方协商确定股权转让价格为人民币3,813.4741万元。

本公司已于2010年11月12日第二次临时股东大会审议通过了关于公司收购长兴蕉然房地产开发有限公司30%股权的议案。该议案涉及关联交易,关联股东金马控股进行了回避表决。

(四)董事会通过并授权全资子公司参与比选或竞标购买土地,重塑主营业务,增强公司持续盈利能力。

2008年12月31日,公司第七届董事会第十四次会议审议通过,全资子公司成都舜泉房地产有限公司参与成都市龙泉驿区安居工程部分项目代业主的招商比选。2009年1月15日公司收到成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司《中选通知书》,中选同安"柏树小区"安居工程项目的代业主和"怡和新城E1区"安居工程项目的代业主。成都舜泉房地产有限公司与成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司签订了关于成都市龙泉驿区"怡和新城E1区"安居工程建设合同,该项目总建筑面积(含地下部分)约18.5万平方米,投资额约33,300万元。2009年度,成都舜泉房地产有限公司实现营业收入613.50万元,实现归属于母公司所有者的净利润268.24万元。

2012年11月28日,公司第八届董事会第十四次会议审议《关于全资子公司长兴蕉然房地产开发有限公司拟与同土控股集团有限公司、浙江锦盛包装有限公司联合竞买国有建设土地使用权的议案》,通过决议授权公司全资子公司长兴蕉然房地产开发有限公司与同土控股集团有限公司、浙江锦盛包装有限公司,分别以40%、35%、25%的比例,联合参加上虞市经济开发区(以下简称"虞经开")国有建设用地使用权的竞买(该宗地块出让面积48,964平方米,土地用途为住宅批发零售)。

(五)2012年拟发行股份购买资产对公司实施重大资产重组

2012年4月25日,公司及第一大股东舜元投资与赣州晨光稀土新材料股份有限公司(以下简称"晨光稀土")及其控股股东黄平签署了《关于舜元地产发展股份有限公司之重大资产重组合作意向书》(以下简称"《合作意向书》"),拟对舜元地产实施重大资产重组(以下简称"本次重大资产重组"),拟注入的资产为晨光稀土100%的股份。《合作意向书》签署后,公司聘请了相关中介机构对晨光稀土进行审计、评估、法律以及其他方面的尽职调查。

本次重大资产重组的相关议案曾于2012年9月27日经舜元地产第八届董事会第十二次会议审议通过并提交2012年10月26日召开的舜元地产2012年度第三次临时股东大会审议,相关议案未获得出席该次股东大会的有表决权的股东审议通过。

(六)公司股权分置改革方案及其实施计划

1、2009年拟实施的股权分置改革及实施计划

本公司在2008年提交恢复上市申请材料后,随即启动股权分置改革工作,在公司现有的非流通股股东提出股权分置改革动议的基础上形成了以下股权分置改革方案,方案要点及股改相关股东会表决情况如下:

①方案基本情况

为了保护全体流通股股东的利益,非流通股股东向本次股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东,以现有流通股154,668,800股为基数,送出15,466,880股股份,即流通股股东每10股可获送1股。

②相关股东会表决情况

2009年4月20日召开了股权分置改革相关股东会议,经表决,公司上述股权分置改革方案未获得通过。

2、2010年拟实施的股权分置改革及实施计划

在2009年股权分置改革方案未获通过的情况下,公司现有的非流通股股东结合上次与流通股股东沟通情况,对股改方案进行了适当调整,并进一步提出新的股权分置改革方案,方案要点及股改相关股东会表决情况如下:

①方案基本情况

股权分置改革的方案包括资产赠与、送股、资本公积金定向转增股本。

①　资产赠与

公司控股股东舜元投资及实际控制人拟将其所控制的成都路泰　100%的股权赠送给上市公司(不附加任何义务)。根据会计师事务所出具的审计报告,截至2010年6月30日,拟赠送给上市公司的成都路泰经审计净资产为83,374,800.44元,舜元投资所控制成都路泰100%股权对应的净资产为83,374,800.44元;由于流通股比例为56.82%,流通股股东获得47,373,432.36元净资产,按公司收盘价4.72元对应股票为10,036,744股,即控股股东每10股送出1.42股。

②送股

非流通股股东向本次股权分置改革方案实施的股权登记日登记在册的全体流通股股东,舜元投资送4,112,920股、莊同上述资产赠与的部分,相当于控股股东每10股送出2股);其他非流通股股东金马控股、荆州国资委及小河物流按照按非流通股股东每10股送出2股,分别应送出5,120,000股、4,038,400股、200,000股。

③资本公积金转增股本

公司以现有流通股股本154,668,800股为基数,用资本公积金向股改方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股定向转增2股,即转增30,933,760股。相当于直接送股方式下,流通股股东每10股获得0.78股,对应非流通股股东每10股送出1.02股。

综上,相当于直接送股方式下,流通股股东每10股获得2.05股对价安排,对应非流通股股东每10股送出3.02股。除公司净资产增加外,流通股股本增加44,405,080股,即流通股股东每10股增加2.87股。

②相关股东会表决情况

2010年12月20日召开了股权分置改革相关股东会议,经表决,公司本次股权分置改革方案未获得通过。

3、2012年拟实施的股权分置改革及实施计划

在前两次股权分置改革方案未获通过的情况下,公司非流通股股东对股改方案作出进一步调整,并推出新的股改方案,具体如下:

①方案基本情况

本次股权分置改革方案为资本公积金向流通股股东定向转增股本、非流通股股东向流通股股东直接送股,对价安排如下:

公司以现有流通股股本154,668,800股为基数,用资本公积金向股改方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股定向转增3股,即转增46,400,640股。相当于直接送股方式下,非流通股股东每10股送出1.46股。

非流通股股东向本次股权分置改革方案实施的股权登记日登记在册的全体流通股股东,以流通股股本154,668,800股为基数,按流通股股东每10股获得0.5股,合计送出7,733,440股。相当于非流通股股东每10股送出0.66股。

综上,本次股改方案中,相当于直接送股方式下,非流通股股东合计每10股送出2.11股,送出率为21.14%;流通股股本增加54,134,080股,即流通股股东每10股增加3.5股。

②相关股东会表决情况

公司于2012年10月25日召开了2012年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议,经表决,公司本次股权分置改革方案未获得通过。

(七)完善内部控制制度,加强法人治理,规范上市公司运作

为完善内部控制,规范上市公司运作,公司制订了各种规章制度,对公司营运所有环节,特别是关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露等活动的内部控制进行了详尽有效的规范。

在关联交易方面,公司严格遵照深交所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》、《公司章程》等有关文件规定进行关联交易管理。对公司关联交易行为,从交易原则、关联人和关联关系、关联交易、关联交易的决策程序和信息披露、关联交易价格的确定和管理等方面进行全方位管理和控制,保证了公司与关联方之间订立的关联交易符合公平、公开、公正的原则。

在对外担保方面,公司通过《对外担保管理制度》等对对外担保对象、审批权限、审查内容、合同订立、风险管理、信息披露以及责任人责任等方面进行描述,有效控制了公司对外担保风险。

在募集资金使用方面,公司严格按照《募集资金使用管理办法》的要求做好募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等方面的工作。

在重大投资方面,严格按《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》中关于对外投资事项的明确规定行使审批权限和程序,并指定专门机构,负责对公司重大投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估,监督重大投资项目的执行进展。

在信息披露方面,公司董事长为信息披露负责人,董事会秘书负责组织具体信息披露工作,公司未来将继续严格遵循《信息披露管理办法》,确保信息披露的充分、及时、准确。

公司通过加强制度建设,形成了完整的决策、运行、监督机制,对完善公司治理结构,规范公司运作起到重要的保障作用。

六、关联交易与同业竞争

(一)关联交易

1、公司的主要关联方

①持有公司股份超过5%的股东

(1)舜元投资。舜元投资持有公司25.99%的股份,为公司的第一大股东,该公司成立于2007年4月24日,现持有上海市工商行政管理局青浦分局于2012年4月19日核发的注册号为310229001242255的《企业法人营业执照》,公司性质为有限责任公司(国内合资),注册地址为青浦镇公园路348号6楼605-2室,法定代表人为罗兴龙,注册资本为10,000万元,实收资本为10,000万元,经营范围为实业投资,投资管理,室内装潢,销售建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备、纺织品、办公用品、日用百货(涉及行政许可的,凭许可证经营)。

舜元投资的实际控制人为陈炎表,其与罗兴龙(陈炎表配偶之兄)控制的上海虞申实业有限公司、陈齐华(陈炎表之妹夫)合计持有舜元投资65%的股权。

②金马控股。金马控股持有公司9.40%的股份,该公司成立于2005年11月7日,现持有杭州市工商行政管理局于2011年5月26日核发的注册号为330181000035984的《企业法人营业执照》,公司性质为有限责任公司,注册地址为萧山区通惠中路218号三楼,法定代表人为徐建初,注册资本为20,000万元,实收资本为20,000万元,经营范围:一般经营项目:实业投资;投资与管理高星级涉外饭店;物业服务;销售:木材,纸浆,铜矿石,铁矿石,化工产品及原料(除化学危险品及易制毒化学品)(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

③荆州国资委。荆州国资委持有公司7.42%的股份,股份性质为国家股。荆州国资委目前持有湖北省荆州市质量技术监督局核发的《中华人民共和国组织机构代码证》(代码:01105519-7),机构类型为机关法人,地址为湖北省荆州市江津西路68号。

④与公司受同一实际控制人控制的公司

(1)上海舜元置业有限公司(以下简称"舜元置业")。舜元置业成立于2000年6月2日,目前持有上海市工商行政管理局长宁分局核发的注册号为310105000162287的《企业法人营业执照》,注册资本为7亿元,注册地址为上海市长宁区广顺路33号,法定代表人为陈炎表,公司的经营范围为:房地产开发、经营,物业管理;投资咨询,计算机领域内的"科技"服务;国内贸易(除专项规定),计算机软硬件及相关产品的销售,停车场(库)管理(现分支经营)。(涉及行政许可的,凭许可证经营)。

舜元置业的主要资产和项目包括:拟建项目"威宁路183地块"项目(位于上海市长宁区183街坊3/1丘地块)和已经竣工交付使用的"知雅园"项目,长期投资的经营性资产"舜元企业发展大厦"、"舜元产业园",及控股子公司成都阳光投资建设有限公司在四川省成都市开发的低密度住宅"桃源铭"项目、"铭带331地块"项目。根据舜元置业截止2012年11月30日的财务报表(未经审计),舜元置业总资产为20.40亿元,净资产为6.53亿元。

②舜元建设(集团)有限公司(以下简称"舜元建设")。舜元建设成立于2005年5月25日,目前持有上海市工商行政管理局核发的注册号为310000000087872的《企业法人营业执照》,公司性质为有限责任公司(国内合资),注册地址为上海市长宁区延安西路719号801-A室,法定代表人陈炎表,注册资本为32,000万元,实收资本为32,000万元。经营范围:房屋建筑工程施工总承包壹级,建筑装修装饰专业承包壹级,市政公用工程施工总承包壹级,钢结构工程专业承包二级,机电设备安装工程专业承包二级,消防设施工程专业承包二级,建筑智能化工程专业承包三级;销售建筑装饰材料(涉及行政许可,凭许可证经营)。

舜元建设为从事集建筑施工、安装、市政、钢结构生产安装、装饰装修、劳务、节能建材生产、建筑材料销售、科技研发的企业集团,具有国家住建部核准的房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、机电安装工程施工总承包二级、钢结构工程专业承包二级、消防设施工程专业承包二级、建筑智能化工程三级、机电设备安装工程专业承包三级等资质。根据舜元建设截止2012年11月30日的财务报表(未经审计),舜元建设总资产为16.91亿元,净资产为4.05亿元。

③成都阳光投资建设有限公司(以下简称"成都阳光")。成都阳光成立于2001年5月29日,目前持有成都市龙泉驿区工商行政管理局核发的注册号为510112000011996的《企业法人营业执照》,注册资本为15,000万元,实收资本为15,000万元,注册地址为龙泉驿区同安街道阳光大道32号,法定代表人为陈炎表,公司的经营范围为:房地产开发、室内装饰;科研技术咨询服务,技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营)。

成都阳光的主要资产和项目为:"桃源铭"低密度住宅项目和"铭带331地块"住宅项目。"桃源铭"项目总用地约524亩,分四期开发,预计2018年开发完毕。其中,一期4.5万平方米已经于2010年12月30日前竣工交房,销售收入约3亿元。"铭带331地块"住宅项目总用地约331亩,一期项目已开工建设。

④成都路泰投资发展有限公司(以下简称"成都路泰")。成都路泰成立于2008年2月26日,目前持有成都市龙泉驿工商行政管理局核发的注册号为510112000006177的《企业法人营业执照》,该公司的注册资本为8,000万元,实收资本为8,000万元;注册地址为成都市龙泉驿区同安镇上平村七组境内;法定代表人为颜军民;公司类型为有限责任公司(法人独资);经营范围为市政建设投资、投资管理、室内装潢;销售:建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备。

成都路泰主营业务为参与成都龙泉驿区的市政建设,根据成都路泰与成都经济技术开发区建设发展有限公司(以下简称"成都开发区公司")于2008年3月3日签署的《BT投资建设项目合同书》,成都开发区公司经成都龙泉驿区人民政府授权,作为老成渝路、成龙路、成洛路、北干道道路拓宽改造景观绿化的项目业主,与成都路泰签署上述四条道路拓宽改造景观绿化项目BT投资建设合同,由成都路泰负责按照合同约定的建设项目工程预算进行投资和建设,并与成都开发区公司共同就施工项目组织招投标,项目建成后由成都开发区公司回购。目前,上述四条道路工程已经建成投入使用。

⑤公司第二大股东的控股子公司

浙江蕉然工贸集团有限公司(以下简称"蕉然工贸")。舜元地产第二大股东金马控股持有其90%的股权。该公司成立于1996年12月11日,目前持有杭州市工商行政管理局萧山分局核发的注册号为330181000036830的《企业法人营业执照》,该公司的注册资本为10,000万元,实收资本为10,000万元;注册地址为萧山区城厢街道育才北路518号;法定代表人为徐建初;公司类型为有限责任公司;经营范围为许可经营项目:无;一般经营项目:实业投资;销售:金属材料,机电设备,医用直线加速器及配件,纺织品及原料;货物、技术进出口(法律禁止的除外,法律法规限制的项目取得许可方可经营);其他无需审批的合法项目(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

⑥公司的关联自然人

姓名	与舜元地产的关系
陈炎表	系舜元地产的实际控制人、董事
史浩樑	系舜元地产的董事长、总经理
罗兴龙	系舜元地产董事、舜元地产实际控制人配偶之兄
李国来	系舜元地产董事
唐忠民	系舜元地产董事
艾有关	系舜元地产董事
黄鼎业	系舜元地产独立董事
潘飞	系舜元地产独立董事
顾锋	系舜元地产独立董事
武佩利	系舜元地产的监事
蒋敏	系舜元地产的监事
邵建林	系舜元地产监事长
王国军	系舜元地产的财务总监、副总经理
张韵	系舜元地产的董事会秘书

上述关联自然人关系密切的家庭成员,包括其配偶、年满18周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母,也是舜元地产关联方。

2、关联交易

公司与关联方发生的关联交易情况如下:

①购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2009年12月18日,长兴县建设工程招投标管理站向舜元建设发布《中标通知书》,确认舜元建设为舜元地产的子公司长兴蕉然开发的皇家湾名邸苑小区三期工程施工中标人,中标价格为5,106.7857万元。2009年12月和2010年1月,长兴蕉然与舜元建设签署《皇家湾名邸苑小区三期工程施工承包合同》及《补充协议》,约定舜元建设根据长兴蕉然提供的工程施工图对皇家湾名邸苑小区三期的工程进行施工,合同价款为5,106.7857万元,施工期限为2009年12月8日起(暂定)至2010年8月31日。

根据中磊出具的《审计报告》(中磊审字〔2011〕第0219号)、《审计报告》(〔2012〕中磊审字第0176号)及《审计报告》(〔2012〕中磊审字第0358号)记载,上述关联交易在2010年、2011年和2012年1-11月具体发生的金额如下:

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2012年1-11月		2011年度		2010年度	
				金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)
舜元建设	接受劳务	接受建筑施工	公开招标	2,717.78	100.00	1,859.13	100.00	3,175.00	100.00

②关联租赁

2009年5月9日,舜元置业与舜元地产签订《上海市房屋租赁合同》,约定舜元置业将其所拥有的位于上海市长宁区江苏路398号企业发展大厦2901室、2902室以及2903室,建筑面积为1,125.07平方米,用途为办公的房屋出租给舜元地产。租期自2009年9月1日至2010年8月31日止,租金为222,435.71元/月。

2010年,舜元置业与舜元地产签订《上海市房屋租赁合同》,约定舜元置业将其所拥有的位于上海市长宁区江苏路398号企业发展大厦2901室、2902室以及2903室,建筑面积为1,125.07平方米,用途为办公的房屋出租给舜元地产。租期自2010年9月1日至2011年2月28日止,租金为222,435.71元/月。

2011年,舜元置业与舜元地产签订《上海市房屋租赁合同》,约定舜元置业将其所拥有的位于上海市长宁区江苏路398号企业发展大厦1703室,建筑面积为316.24平方米,用途为办公的房屋出租给舜元地产。租期自2011年3月1日至2012年2月28日止,租金为59,637.59元/月。

2012年2月15日,舜元置业与舜元地产签订《上海市房屋租赁合同》及其《补充协议》,约定舜元置业将其所拥有的位于上海市长宁区江苏路398号企业发展大厦1703室,建筑面积为316.24平方米,用途为办公的房屋出租给舜元地产。租期自2012年3月1日至2013年2月28日止,租金为65,408.97元/月。

③关联方股权收购

2008年3月18日,舜元地产与萧然工贸签署《关于长兴蕉然房地产开发有限公司之股权转让协议》,约定舜元地产以4,900万元的价格收购萧然工贸持有的长兴蕉然70%的股权。

2010年10月20日,舜元地产与萧然工贸签订《股权转让协议》,萧然工贸将其持有的长兴蕉然30%的股权以3,813.4741万元价格转让给舜元地产。

④关联方应收应付款项

根据中磊出具的《审计报告》(中磊审字〔2011〕第0219号)、《审计报告》(〔2012〕中磊审字第0176号)及《审计报告》(〔2012〕中磊审字第0358号)记载,2010年、2011年和2012年1-11月份的关联方应收应付情况如下:

关联方名称	科目	2012年11月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
舜元建设	预付账款	1,722,740.00	9,877,838.30	3,000,000.00
舜元建设	其他应收款	451,137.55	/	/
舜元置业	预付账款	75,408.97	59,637.59	/
舜元置业	其他应收款	196,226.92	178,912.77	667,307.13
萧然工贸	其他应付款	/	/	19,623,651.00

上表中关联方的应收应付均为上述第(1)至第(3)项中的关联交易产生。

3、关联交易的公允性分析

①购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2009年12月18日,经公开招投标程序,舜元建设(集团)有限公司中标长兴蕉然房地产开发有限公司(以下简称"长兴蕉然")开发的皇家湾名邸苑小区三期工程,总建筑面积35374.68平方米(含地下室7545.47平方米)。2009年12月24日,公司董事会发布了《关于控股子公司长兴蕉然房地产开发有限公司建设项目招标完成的公告》。皇家湾名邸苑小区三期工程分多层和高层分别进行建设,2010年12月29日,由独立的第三方纪兴正字招标代理有限公司对该项工程的多层项目(皇家湾三期23#、24#、28#、地下室建筑安装工程)出具了《工程造价咨询报告书》,审定多层工程的总造价为4564.53万元,2012年1月11日由另一独立第三方——浙江兴业建设项目管理有限公司对该项工程的高层项目(29#、30#及相关道路及配套设施建筑安装工程)出具了《建设工程造价编审报告书》,审定高层工程的总造价为3631.29万元,皇家湾名邸苑小区三期工程造价合计为8195.82万元,单方造价为2317元/平方米。该项工程在竣工验收时,均聘请了有资质的无关联第三方进行严格审核,并以审核价格作为最终工程结算价格。

单方造价与浙江地区行业数据及长兴其他同类商品房项目造价相比,水平一致可比,价格水平合理。

根据《浙江造价信息》(2012年第7期)《杭州某拆迁安置房二期工程(指标)分析》分析的杭州某项目工程的一些指标,其中建筑面积30029.90平方米(含地下建筑7530.00平方米),总造价8474.52万元,单方造价2812.74元/平方米,高于长兴皇家湾名邸苑三期工程的单方造价2317元/平方米。

根据2012年长兴丹桂花园一期工程的《工程造价咨询报告书》由绍兴正宇招标代理公司出具),长兴丹桂花园一期工程建筑面积32278.6平方米,总造价7828.46万元,单方造价2425.28元/平方米,也略高于长兴三期的单方造价。

长兴蕉然聘请了有资质的无关联第三方为皇家湾名邸苑小区三期工程进行审核并出具了《工程造价咨询报告书》和《建设工程造价编审报告书》,最终以审核价格作为工程结算价格,且该项工程的单方造价与同地域的其他工程项目相近,符合市场定价原则,关联交易价格公允。

②关联租赁

舜元地产与舜元置业之间的关联租赁,其租金约为6.2元/平方米/天—6.8元/平方米/天。舜元置业与承租企业发展大厦的其他租户同期签署的租赁合同,租金水平约为6.3元/平方米/天—6.9元/平方米/天。

舜元地产承租舜元置业拥有的企业发展大厦房产,其租金按照市场交易价格定价,关联交易价格公允。

③关联方股权收购

2008年3月,舜元地产收购长兴蕉然70%的股权作价4900万元的依据为:根据浙江东方资产评估有限公司于2008年3月18日对截止至2007年12月31日长兴蕉然整体资产价值出具的《浙东评估〔2008〕16号"资产评估报告》,截止2007年12月31日长兴蕉然整体资产的评估值为人民币70,318,345.47元,长兴蕉然70%股权的价值以上述评估值为定价依据。

2010年10月20日,舜元地产收购长兴蕉然剩余30%的股权作价3,813.4741万元的依据为:根据坤元资产评估有限公司以2010年6月30日为基准日出具的坤元评报〔2010〕333号《资产评估报告书》,长兴蕉然股东全部权益评估值127,115,802.03元。长兴蕉然30%股权的价值以上述评估值为定价依据。

上述关联方股权收购以评估值作为定价依据,关联交易价格公允。

④规范和减少关联交易的相关措施

公司已经在《公司章程》中制定了规范关联交易的有关条款,对关联交易决策权限和程序作了具体规定,公司的关联交易将继续严格按照《公司章程》等文件规定,履行必要的法律程序,依照合法有效的协议进行。

为了减少和规范本次重大资产重组完成后的关联交易,维护上市公司及中小股东的合法权益,公司第一大股东舜元投资和实际控制人陈炎表(以下简称"承诺人")分别承诺如下:①承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及舜元地产《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利,在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时,履行回避表决的义务。②承诺人及其控制的公司与舜元地产之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时,保证按市场化原则和公允价格进行公平操作,并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。承诺人和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排,均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。③承诺人保证所作出的上述声明和承诺不可撤销。承诺人违反上述声明和承诺的,将立即停止与公司进行的关联交易,并采取必要措施予以纠正补救;同时承诺人须对违反上述声明和承诺导致公司之一切损失和后果承担赔偿责任。

(二)同业竞争

公司目前的第一大股东为舜元投资,舜元投资及公司实际控制人陈炎表控制的其他企业的具体业务为:

1、舜元投资

其经营范围为:实业投资,投资管理,室内装潢,销售建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备、纺织品、办公用品、日用百货(涉及行政许可,凭许可证经营)。

舜元投资目前实际从事的业务主要为实业投资和投资管理等,与公司的主营业务不存在同业竞争。此外,舜元投资已出具《上海舜元企业投资发展有限公司与舜元地产发展股份有限公司不存在同业竞争的说明及避免同业竞争承诺函》,承诺:①舜元地产目前的主营业务为房地产开发与经营,目前舜元投资及其控股、实际控制的其他企业所从事的现有业务并不涉及上述业务,舜元投资与舜元地产不存在同业竞争的情形;②舜元投资及舜元投资控股、实际控制的