证券代码:000670　　证券简称:S*ST 天发

舜元地产发展股份有限公司股权分置改革说明书（摘要）

SUNYOUNG PROPERTIES CO.,LTD.

保荐机构 招商证券股份有限公司 CHINA MERCHANTS SECURITIES CO.,LTD.

二〇一〇年十月

董事会声明

本公司董事会根据非流通股东的书面要求和委托编制股权分置改革说明书及摘要。本说明书摘要摘自股权分置改革说明书全文,投资者欲了解详细内容,应阅读股权分置改革说明书全文。

本公司股权分置改革由公司A股市场非流通股股东与流通股股东之间协商,解决相互之间的利益平衡问题。中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所对本次股权分置改革所作的任何决定或意见,均不表明其对本次股权分置改革方案及本公司股票的价值或者投资人的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本公司董事会确信本说明书及摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性、完整性负个别和连带的责任。

特别提示

1.公司董事会受非流通股股东的委托,提议召开股权分置改革相关股东会议,审议公司股权分置改革方案。

2.荆州市国有资产监督管理委员会(以下简称"荆州国资委")持有公司非流通股20,192,000股,本次股权分置改革方案中对该部分股份处分尚需国有资产监督管理部门审批同意。

3.根据《上市公司股权分置改革管理办法》的相关规定,本说明书所载方案须经公司相关股东会议参加表决的股东所持表决权的三分之二以上通过,且需参加表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过。

4.公司流通股股东除《公司章程》规定义务外,还需特别注意,若不参加相关股东会议进行表决,则有效的相关股东会议决议对所有股东有效,并不因某位股东不参会、放弃投票或投反对票而对其免除。

5.由于公司2004、2005、2006年连续三年亏损,公司股票已从2007年5月25日起暂停上市。目前公司已向深圳证券交易所提交了恢复上市申请的有关文件。公司计划以本次股权分置改革为契机,全面提升公司的盈利能力和可持续发展能力,尽早实现公司股票恢复上市的目标。本次股权分置改革后,尚需取得深圳证券交易所对公司恢复上市的核准,公司未来能否恢复上市存在一定不确定性。

6.2006年12月,公司因涉嫌违反相关法律法规,被中国证监会湖北证监局以"鄂稽查立通字[2006]2号"《立案稽查通知书》对公司立案调查。截至本股权分置改革说明书签署日,尚无处罚情况发生。经咨询中国证监会湖北证监局,本事项不影响本次股权分置改革。

重要内容提示

一.改革方案要点

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。

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。根据会计师事务所出具的审计报告,截至2010年6月30日,成都路泰经审计净资产为8,337.48万元,舜元投资所控制成都路泰100%股权对应的净资产为8,337.48万元;由于流通股比例为56.82%,流通股股东获得4,737.36万元净资产,按公司收盘价4.72元对应股票为10,036,772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4,112,892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。

二、非流通股股东的承诺事项

①法定承诺

公司非流通股股东将遵守法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务。

②公司实际控制人特别承诺

如果本次股权分置改革在2010年12月31日前完成,注入的成都路泰2010年、2011年、2012年每年经具有证券从业资格会计师事务所审计的标准无保留意见审计报告显示的净利润(扣除非经常性损益后)分别不低于1500万元、1500万元、1500万元。

三、股权分置改革方案特别承诺追加对价安排

①触发条件

若出现以下情形,将触发追送股份承诺条款:

如果本次股权分置改革在2010年12月31日前完成,注入的成都路泰2010年、2011年、2012年每年经具有证券从业资格会计师事务所审计的标准无保留意见审计报告显示的净利润(扣除非经常性损益后)分别低于1500万元、1500万元、1500万元。

②追送股份数量

上述条件触发后,由公司控股股东舜元投资向股份追送实施公告中确定的股权登记日登记在册的所有无限售条件的股东同比例追加送股,以本次股权分置改革实施前现有流通股154,668,800股为基数,追送比例为每10股流通股获送0.65股,追送股份总数为10,053,472股,即控股股东每10股送出1.421股;追加送股仅限一次。

如果从股权分置改革方案实施日至追加送股股权登记日,公司总股本由于派送红股、资本公积金转增股本原因发生变化,则追加送股数量进行相应调整,具体计算方式如下:

假定派送红股或资本公积金转增股本的比例为1:X(即每1股获派送X股或每1股获转增X股),则调整后应追送的股份总数Y=(4×X)×10,053,472股

追送股份来源于本公司控股股东舜元投资。

③触发时点及追送对象

公司将在满足上述触发条件后的10个交易日内发布关于追送股份的实施公告,由公司控股股东舜元投资向股份追送实施公告中确定的股权登记日登记在册的所有无限售条件的股东同比例追加送股。

④对于追送股份的来源保障

自本次股权分置改革方案实施之日起,公司控股股东舜元投资用于追送的股份由登记公司实行临时保管;一旦追送股份的条件触发,需向全体无限售条件的股东实施追送股份时,则向登记公司申请该部分股份临时保管的解除。

四、国有股参与股改尚需取得国有资产监督管理部门的审批

截止本股权分置改革说明书签署日,除荆州国资委还需取得相关国有资产监督管理部门批准外,公司其他3家非流通股股东均明确同意本股权分置改革方案,该部分股东合计持有公司非流通股97,348,320股,占本公司非流通股总数的82.82%,超过三分之二,符合《上市公司股权分置改革管理办法》的要求。

五、本次改革相关股东会议的日程安排

1.本次相关股东会议的股权登记日:2010年11月26日

2.本次相关股东会议现场会议召开日:2010年12月6日

3.本次相关股东会议网络投票时间:2010年12月2日

六、本次改革停复牌及股东沟通安排

1.公司股票已于2007年5月25日起被深圳证券交易所暂停上市,至今一直处于暂停交易状态。在本公司恢复上市申请获得深圳证券交易所核准后,公司将恢复上市并复牌。在本次股改沟通及实施期间,公司股票仍处于停止交易状态。

2.公司董事会于2010年10月22日召开董事会审议股改方案并提请临时股东大会暨相关股东会议审议表决,2010年10月23日公告本次股权分置改革说明书(摘要),公告日至临时股东大会暨相关股东会议召开之日为股东沟通时期;

3.公司董事会将在2010年11月3日(含2010年11月3日)之前公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况及确定的股权分置改革方案。

七、咨询和沟通渠道

公司名称:舜元地产发展股份有限公司

注册地址:湖北省荆州市江汉路106号

办公地址:上海市长宁区江苏路398号

法定代表人:陈炎表

电　话:021-32506689

传　真:021-32506916

联 系 人:张进斌

公司网站:http://www.sunyoungchina.com

释　义

除非另有说明,以下简称在本股权分置改革说明书中的含义如下:

公司、舜元地产	指	舜元地产发展股份有限公司(原天发石油股份有限公司)	
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	
金马集团	指	金马控股集团有限公司	
舜元置业	指	上海舜元置业有限公司	
荆州国资委	指	荆州市国有资产监督管理委员会	
长兴蕃然	指	长兴蕃然房地产有限公司	
成都阳光	指	成都阳光投资建设有限公司,舜元置业控股子公司	
股权分置改革	指	指通过非流通股股东和流通股股东之间的利益平衡协商机制,消除A股市场股份转让制度性差异的过程	
本说明书	指	舜元地产发展股份有限公司股权分置改革说明书	
保荐意见书	指	《招商证券股份有限公司关于舜元地产发展股份有限公司股权分置改革之保荐意见书》	
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会	
国务院国有资产监督管理委员会	指	国务院国有资产监督管理委员会	
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	
元	指	人民币元	

一、股权分置改革方案

根据国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》(国发[2004]3号),中国证监会、国资委、财政部、中国人民银行、商务部联合发布的《关于上市公司股权分置改革的指导意见》,中国证监会发布的《上市公司股权分置改革管理办法》等有关规定,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。

(一)股权分置改革方案概述

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。

①资产赠与

公司控股股东舜元投资及实际控制人将拟其所控制的成都路泰100%的股权赠送给上市公司。根据会计师事务所出具的审计报告,截至2010年6月30日,成都路泰经审计净资产为8,337.48万元,舜元投资所控制成都路泰100%股权对应的净资产为8,337.48万元;由于流通股比例为56.82%,流通股股东获得4,737.36万元净资产,按公司收盘价4.72元对应股票为10,036,772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4,112,892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。

二、非流通股股东的承诺事项

①法定承诺

公司非流通股股东将遵守法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务。

②公司实际控制人特别承诺

如果本次股权分置改革在2010年12月31日前完成,注入的成都路泰2010年、2011年、2012年每年经具有证券从业资格会计师事务所审计的标准无保留意见审计报告显示的净利润(扣除非经常性损益后)分别不低于1500万元、1500万元、1500万元。

三、股权分置改革方案特别承诺追加对价安排

①触发条件

若出现以下情形,将触发追送股份承诺条款:

如果本次股权分置改革在2010年12月31日前完成,注入的成都路泰2010年、2011年、2012年每年经具有证券从业资格会计师事务所审计的标准无保留意见审计报告显示的净利润(扣除非经常性损益后)分别低于1500万元、1500万元、1500万元。

②追送股份数量

上述条件触发后,由公司控股股东舜元投资向股份追送实施公告中确定的股权登记日登记在册的所有无限售条件的股东同比例追加送股,以本次股权分置改革实施前现有流通股154,668,800股为基数,追送比例为每10股流通股获送0.65股,追送股份总数为10,053,472股,即控股股东每10股送出1.421股;追加送股仅限一次。

如果从股权分置改革方案实施日至追加送股股权登记日,公司总股本由于派送红股、资本公积金转增股本原因发生变化,则追加送股数量进行相应调整,具体计算方式如下:

假定派送红股或资本公积金转增股本的比例为1:X(即每1股获派送X股或每1股获转增X股),则调整后应追送的股份总数Y=(4×X)×10,053,472股

追送股份来源于本公司控股股东舜元投资。

③触发时点及追送对象

公司将在满足上述触发条件后的10个交易日内发布关于追送股份的实施公告,由公司控股股东舜元投资向股份追送实施公告中确定的股权登记日登记在册的所有无限售条件的股东同比例追加送股。

④对于追送股份的来源保障

自本次股权分置改革方案实施之日起,公司控股股东舜元投资用于追送的股份由登记公司实行临时保管;一旦追送股份的条件触发,需向全体无限售条件的股东实施追送股份时,则向登记公司申请该部分股份临时保管的解除。

(二)本次股权分置改革对价安排的具体执行方案

1.对价安排的形式、数量或者金额

①资产赠与

本次股权分置改革,流通股股东对价之一为控股股东舜元投资及实际控制人将成都路泰公司赠送给上市公司而导致的流通股股东持有股份对应的每股净资产值增值。

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,舜元控股送4,112,892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资本公积金定向转增股本

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。

股权分置改革方案实施后首个交易日,公司非流通股股东持有的股份即可获得上市流通权。

2.对价安排的执行方式

截止本股权分置改革说明书签署日,除荆州国资委还需取得相关国有资产监督管理部门批准外,《公司三分之二以上非流通股股东同意本次股权分置改革方案》

根据本次股权分置改革方案,通过资产赠与、直接送股与资本公积金定向转增股本方式使流通股股东所获得的对价安排,由登记公司根据股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东持股数,按比例自动记入账户。

计算结果不足1股的按照登记公司现行的《上市公司权益分派及配股登记业务运作指引》所规定的零碎股处理方法进行处理。

3.对价安排执行情况表

荆州国资委于2007年12月13日与浙江宏发集团有限公司签订股份转让协议,将其持有的1,000万股公司股份(占总股本3.68%)转让给浙江宏发集团有限公司,本次股份转让行为已经国务院国资委国资产权[2008]892号批复,相关股份过户变更事宜由于公司未实施股改而尚未完成。

①支付对价日上述股份尚未完成过户时对价执行情况

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
		持股数(股)	占总股本比例	本次执行对价安排股份数量(股)	本次执行对价安排现金金额(元)	持股数(股)	占总股本比例
1	上海舜元企业投资发展有限公司	70,748,320	25.99%	4,112,892	--	66,635,428	21.98%
2	金马控股集团有限公司	25,600,000	9.40%	5,120,000	--	20,480,000	6.76%
3	荆州市国有资产监督管理委员会	20,192,000	7.42%	4,038,400	--	16,153,600	5.33%
4	南京小河物流仓储有限公司	1,000,000	0.37%	200,000	--	800,000	0.26%
5	流通股股东	154,668,800	56.82%	30,933,760	--	199,073,852	65.67%
	合　计	272,209,120	100.00%	44,405,052	--	303,142,880	100.00%

注:"本次执行对价数量"未包含流通股股东按其持股比例计算所获净资产的审计值。

②支付对价日上述股份已完成过户时对价执行情况

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
		持股数(股)	占总股本比例	本次执行对价安排股份数量(股)	本次执行对价安排现金金额(元)	持股数(股)	占总股本比例
1	上海舜元企业投资发展有限公司	70,748,320	25.99%	4,112,892	--	66,635,428	21.98%
2	金马控股集团有限公司	25,600,000	9.40%	5,120,000	--	20,480,000	6.76%
3	荆州市国有资产监督管理委员会	10,192,000	3.74%	2,038,400	--	8,153,600	2.69%
4	浙江宏发集团有限公司	10,000,000	3.68%	2,000,000	--	8,000,000	2.64%
5	南京小河物流仓储有限公司	1,000,000	0.37%	200,000	--	800,000	0.26%
6	流通股股东	154,668,800	56.82%	30,933,760	--	199,073,852	65.67%
	合　计	272,209,120	100.00%	44,405,052	--	303,142,880	100.00%

注:"本次执行对价数量"未包含流通股股东按其持股比例计算所获净资产的审计值。

4.有限售条件的股份预计可上市流通情况　截至以公中国证监会和深圳证券交易所批复为准)如下:

序号	股东名称	所持有限售条件的股份数量(股)	可上市流通时间(注1)	限售条件
1	上海舜元企业投资发展有限公司	66,635,428	G+12个月	注2
2	金马控股集团有限公司	20,480,000	G+12个月	注2
3	荆州市国有资产监督管理委员会	16,153,600	G+12个月	注3
4	南京小河物流仓储有限公司	800,000	G+12个月	
	合　计	104,069,028		

注1:G日为股权分置改革实施之日

注2:自股权分置改革实施之日起,其持有的股份在12个月内不上市交易或转让,在前项规定期满后,其通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占本公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。

注3:荆州国资委及潜在非流通股东浙江宏发集团有限公司已作出承诺:若荆州国资委将其持有的股份转让给浙江宏发集团的股份过户登记手续完成,则本表中荆州国资委关于本公司股权分置改革承诺事项由双方按各自持股比例履行。即荆州国资委、浙江宏发集团有限公司承诺在股权分置改革实施之日起其持有的股份在12个月内不上市交易或转让;在前项规定期满后,荆州国资委通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量在十二个月内不超过7,651,326股,浙江宏发集团有限公司通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量在十二个月内不超过7,505,818股。

若上述股份转让过户手续未能完成,荆州国资委将遵守本次股权分置改革之法定承诺,即其持有的股份在12个月内不上市交易或转让,在前项规定期满后,其通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占本公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。

5.改革方案实施前后股份结构变动表

若荆州国资委转让给浙江宏发集团的股份在股权分置改革方案实施时未完成过户,则股权结构变动情况如下:

股权分置改革方案实施前			股权分置改革方案实施后		
项　目	股份数量	比例(%)	项　目	股份数量	比例(%)
一、未上市流通股份合计	117,540,320	43.18	一、有限售条件的流通股合计	104,069,028	34.33
国家股	20,192,000	7.42	国家股	16,153,600	5.33
社会法人股	97,348,320	35.76	社会法人股	87,915,428	29.00
二、流通股份	154,668,800	56.82	二、无限售条件的流通股	199,073,852	65.67
A股	154,668,800	56.82	A股	199,073,852	65.67
三、股份总数	272,209,120	100.00	三、股份总数	303,142,880	100.00

若荆州国资委转让给浙江宏发集团的股份在股权分置改革方案实施时已完成过户,则股权结构变动情况如下:

股权分置改革前			股权分置改革后		
项　目	股份数量	比例(%)	项　目	股份数量	比例(%)
一、未上市流通股份合计	117,540,320	43.18	一、有限售条件的流通股合计	104,069,028	34.33
国家股	10,192,000	3.74	国家股	8,153,600	2.69
社会法人股	107,348,320	39.44	社会法人股	95,915,428	31.64
二、流通股份	154,668,800	56.82	二、无限售条件的流通股	199,073,852	65.67
A股	154,668,800	56.82	A股	199,073,852	65.67
三、股份总数	272,209,120	100.00	三、股份总数	303,142,880	100.00

6.拟注入资产——成都路泰的基本情况

①概况

中文名称:	成都路泰投资发展有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地址:	成都市龙泉驿区同安镇上平村七组境内
主要办公地点:	成都市龙泉驿区董郫路229号
法定代表人:	陈炎表
注册资本:	8,000万元
成立时间:	2008年2月26日
营业执照注册号:	510112000006177
经营范围:	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。
股东及持股比例	舜元置业　100%

②历史沿革及股权结构

① 设立情况

成都路泰于2008年2月26日,由舜元投资与舜元置业共同出资设立,注册资本为5000万元。设立时第一期实收资本2000万元,经四川永立会计师事务所有限责任公司于2008年2月20日出具的《验资报告》(永立验字[2008]第02001号)验证:2008年5月14日,经四川永立会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》(永立验字[2008]第05007号)验证,实收资本5000万元,资金形式为货币资金。股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资方式	出资比例(%)
舜元投资	3500	货币	70
舜元置业	1500	货币	30
合计	5000	货币	100

② 增资情况

2009年2月18日,成都路泰股东会通过决议,成都路泰注册资本增加至8000万元,新增3000万元注册资本由原股东以现金认缴,其中:上海舜元企业投资发展有限公司认缴2100万元,出资后将持有成都路泰出资5600万元,上海舜元置业有限公司认缴900万元,出资后将持有成都路泰出资2400万元。

此次增资经北京红日会计师事务所广元分所于2009年4月7日出具的《验资报告》(京红会广[2009]验字113号)验证,成都路泰注册资本8,000万元。此次增资后,成都路泰的股本结构如下:

股东名称	出资方式	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
舜元投资	货币	5600	70.00
舜元置业	货币	2400	30.00
合　计		8000	100.00

③ 股权转让

2009年6月21日,成都路泰股东会通过决议,上海舜元企业投资发展有限公司将所持成都路泰股权转让给上海舜元置业有限公司。此次股权转让后至此,成都路泰的股本结构如下:

股东名称	出资方式	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
舜元置业	货币	8000	100.00
合　计		8000	100.00

③成都路泰组织结构图

④成都路泰主营业务情况

① 主营业务和主要产品

成都路泰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。目前的主要经营业务是参与成都龙泉驿区的市政建设,主要是道路的拓宽改造及道路景观绿化。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")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。上述项目估算总投资约4.8亿元人民币,工程结算按《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及《建设工程价款结算暂行办法》等相关配套文件和法规执行,项目建成后由成都开发区公司验收合格进行回购。

② 开发流程

公司从项目调研,到可行性论证、定位决策等环节形成了科学、有效、稳健的项目决策流程机制:

1)调研阶段:负责项目前期调研、评估和定位分析,收集市场信息。

2)立项阶段:

开发部、工程部、财务部、总经理办公室等相关部门,根据开发部所收集的项目资料,结合公司各部门运作实际情况,进行可行性论证,出具可行性研究报告。

3)立项和审批阶段

——项目初步方案经参与各部门讨论通过后再提交总经理办公会审定;

——总经理召开总经理办公会议,对可行性研究报告进行分析,确定参加投标/竞买的方案,并上报董事会;

——董事会对项目可行性作出具体决策。

4)项目管理

本公司制定了详细的项目管理程序,通过科学的项目管理架构,控制项目各个环节的衔接以及相关部门的配合,确保项目开发有序进行。

③ 主要经营模式

——主要业务模式

成都路泰的主要业务模式是参与市政建设投资及投资管理,即参与市政基础设施建设与项目管理,按照经政府主管部门批准的施工图设计文件和施工安全操作规程要求,进行项目管理及组织施工。保证项目按合同约定的建设计划完成各阶段建设目标,确保质量和工期,并按约定时间将项目验收合格后移交。同时,根据具体情况,在确保公司利益最大化的原则下,不排除适当采取合作、合资等多种方式参与市政基础设施建设及管理业务。

——开发产品的主要原材料及采购模式

开发产品的主要原材料系建筑材料,包括水泥、粗细骨料、钢材、钢绞线、商品砼、水泥稳定混合料、沥青混合料、预制板梁、箱梁等。原材料采购主要有以下几种方式:

凡属包工、包料范围的材料、设备、配件、构筑件等由施工单位按建造合同的规定自行采购;

提供的甲供材料、设备全部采用公开竞标的方式,按技术标要求和商务标要,严格质量标准,注意控制成本,择优采购;

与项目所在地供水、供电、供气、电信等各公用事业单位保持着良好地合作关系,在项目报批、建设、交付使用等方面均能友好合作,不存在影响项目的实施和交付使用的情形。

——开发项目的定价模式

具体的定价过程为:根据国家03清单或08清单等模式,通过成本支出、利润分析,根据当地建设部门施工招投标确定施工单位。在项目开发阶段,通过严格的可行性研究和成本测算,做好项目的成本控制,严格按照施工合同搞好项目的管理及施工。工程结算按《合同法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全管理条例》、《建设工程价款结算暂行办法》、《四川省建设工程工程量清单计价定额》及相关配套文件和相应的法规执行,若无信息价的,按双方认可的价格执行,按实结算,总价下浮5%(人工费、材料费及税费除外),由区审计局审计,经双方认可后的审计决算为准。

——采用的主要结算模式

根据招投标所确定的施工单位,按国家03清单或08清单的综合清单价格模式结算。

——主要融资方式

成都路泰目前主要是参与的是成都龙泉区的市政建设,且采用的是BT投资建设模式,为保证项目的工程进度,成都路泰的融资主要是依靠银行贷款。

⑤ 竞争优势

成都路泰管理团队主要人员来自建筑行业的精英,拥有多名国家注册专业师,国家一级建造师建筑专业、国家一级建造师市政专业、国家注册造价师、高级工程师、工程师等,有多年从事工程项目管理及工程施工丰富经验,能准确测算成本投入、利润分析、优化项目管理措施,提高公司的竞争力。公司目前拥有一支优秀的管理团队,能高质量保证工程质量。2009年11月,成洛路道路改造工程一标段被评为"成都市安全文明工地"。成洛路改造工程一标段项目是成都市龙泉驿区2009年度唯一一个获得"成都市安全文明工地"的项目。

⑥ 成都路泰的项目情况

成都路泰经营范围主要以市政建设投资、投资管理为主,目前主要的经营是参与成都龙泉驿区的市政建设,主要是道路的建设。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验收合格进行回购。

龙泉驿区位于成都市东部,是成都市向东发展的主体区域、四川省目前唯一的国家级成都经济技术开发区所在地,幅员面积556平方公里,人口56万,是国务院正式命名的"中国水蜜桃之乡",四川省经济综合实力十强县(区)。龙泉驿区"四路"(老成渝路、成龙路、成洛路、北干道)道路拓宽改造景观绿化工程建设项目的BT投资建设,总里程约37.02公里,项目估算总投资约5亿元人民币。"四路"(老成渝路、成龙路、成洛路、北干道)是成都市龙泉驿区的交通主动脉,"四路"改造工程旨在实现龙泉驿区与成都主城区的无缝对接和与周边区县的快速通达;同时对道路进行景观绿化建设,充分展现出"路在林中建、人在景中游"的美好景色。龙泉驿区"四路"道路拓宽改造及景观绿化工程完成后,届时龙泉驿区道路环境将发生极大的改变,城市面貌焕然一新,交通主动脉的运载能力将大大提高,有助于完善龙泉驿区区域市政路网结构,优化区域交通环境,有力的推动龙泉驿区经济的高速发展。

四条道路的改造建设情况如下:

道路名称	批复/证照名称及文号	核发部门	核发时间
老成渝路	《关于核准老成渝道路改造工程的通知》(龙发改固[2008]46号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-4-12
	《关于核准老成渝道路拓宽改造及景观绿化工程项目招标事项的通知》(龙发改招[2008]15号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-4-16
	《建筑工程施工许可证》(编号510112200808130118)	成都市龙泉驿区建设局	2008-8-14
	《关于老成渝道路改造工程项目环境影响报告书审查批复》(成环建[2008]复字962号)	成都市环境保护局	2008-11-26
	《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》(JS-004)工程名称:老成渝路、北干道道路改造景观绿化工程	四川省建设厅	2009-5-26
	《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》(JS-004)工程名称:老成渝路、北干道道路改造工程	四川省建设厅	2009-5-23
北干道	《关于核准北干道道路拓宽改造及景观绿化工程的通知》(龙发改固[2008]47号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-4-12
	《关于核准北干道道路拓宽改造及景观绿化工程项目招标事项的通知》(龙发改招[2008]16号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-4-16
	《建筑工程施工许可证》(编号510112200808130118)	成都市龙泉驿区建设局	2008-8-14
	《关于成都路泰投资发展有限公司北干道道路拓宽改造及景观绿化工程项目环保审查的批复》(龙环建管[2008]复字15号)	成都市环境保护局	2009-1-19
	《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》(JS-004)工程名称:老成渝路、北干道道路改造景观绿化工程	四川省建设厅	2009-5-26
	《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》(JS-004)工程名称:老成渝路、北干道道路改造工程	四川省建设厅	2009-5-23
成龙路	《关于成龙路改造项目核准的批复》(龙发改审批[2008]5号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-8-11
	《关于核准成龙路道路改造工程事项的通知》(龙发改审批[2008]7号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-8-14
	《建筑工程施工许可证》(编号510112200808112101 0118)	成都市龙泉驿区建设局	2008-11-21
	《关于成龙路道路改造工程项目环境影响报告书审查批复》(成环建[2008]复字961号)	成都市环境保护局	2008-11-26
成洛路	《关于成洛路改造项目核准的批复》(龙发改审批[2008]34号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-8-21
	《关于核准成洛路道路改造工程事项的通知》(龙发改审批[2008]40号)	成都市龙泉驿区发展改革和经济局	2008-8-25
	《建筑工程施工许可证》(编号510112200904280218)	成都市龙泉驿区建设局	2009-4-28
	《关于成洛路道路改造工程项目环境影响报告书审查批复》(成环建[2008]复字963号)	成都市环境保护局	2008-11-26

目前上述4条道路中,老成渝路和北干道于2008年初开始施工,已于2009年5月已竣工验收;成龙路于2009年5月开始施工,2010年5月主建及绿化已经竣工;成洛路于2009年9月开始施工,仍在施工过程中,成都路泰已取得该条道路建设施工所需的相应许可和批准。

⑦ 成都路泰最近一年及一期的财务状况

项　目	2010年6月30日	2009年12月31日
资产总计	463,286,178.40	462,754,405.27
负债总计	379,911,377.96	380,569,809.94
股东权益合计	83,374,800.44	82,184,595.33
项　目	2010年6月30日	2009年度
营业收入	8,763,936.12	45,933,657.67
营业利润	-2,657,253.71	6,499,253.15
利润总额	1,856,346.29	6,498,253.15
净利润	1,190,205.11	3,443,465.85
项　目	2010年6月30日	2009年度
经营活动产生的现金流量净额	14,248,369.65	-297,951,928.97
投资活动产生的现金流量净额	-3,050.00	-133,152.00
筹资活动产生的现金流量净额	-21,327,175.42	332,308,896.10
现金及现金等价物净增加额	28,641,505.92	35,723,361.69

根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的《中磊审字[2010]第8042号《审计报告》,截至2010年6月30日,成都路泰的总资产为463,286,178.40元,负债总计为379,911,377.96元,股东权益为83,374,800.44元。由于成都路泰"从事的市政建设,且采用的是BT投资建设模式,因而项目前期需要大量的资金,以保证项目的工程进度及施工,负债相对较高。但随着项目工程的竣工验收并移交,将逐步收回投资,负债将大幅下降。截止目前,成都路泰不存在或有负债,与本公司不存在业务往来,也不存在资金占用的情形,其股权无质押、查封、冻结或其他权利限制状况,也没有对外提供担保。

⑧ 关联关系与关联交易

①关联关系

单位名称	关联方性质
上海舜元置业有限公司	母公司
上海舜元建设(集团)有限公司	同受实际控制人控制
上海舜元建设(集团)有限公司成都分公司	同受实际控制人控制
成都阳光投资有限公司	同受实际控制人控制

② 关联公司交易

截止2010年6月30日,关联交易情况如下:

关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海舜元置业有限公司、上海舜元企业投资发展有限公司、成都阳光投资有限公司	成都路泰	5,400.00	2009年1月	2011年1月	否
上海舜元置业有限公司、上海舜元企业投资发展有限公司、成都阳光投资有限公司	成都路泰	15,000.00	2009年4月	2011年4月	否
上海舜元置业有限公司	成都路泰	10,000.00	2009年9月	2011年9月	否

截止目前,成都