

深圳宝新实业有限公司

(作为投资方)

与

深圳博腾投资有限公司

(作为原股东)

及

深圳博瑞企业管理有限公司

(作为目标公司)

之

股权转让协议



目录

第一条	定义与解释	3
第二条	股权转让	5
第三条	声明和保证	6
第四条	过渡期.....	7
第五条	本次交易的先决条件	8
第六条	股权转让完成后目标公司的治理	9
第七条	费用及税务承担	9
第八条	违约责任	10
第九条	协议变更或终止	10
第十条	保密条款	11
第十一条	适用法律和争议解决.....	12
第十二条	通知.....	13
第十三条	不可抗力	14
第十四条	一般规定	14

本股权转让协议（下称“本协议”）于2017年6月28日（下称“签署日”）由以下各方在中华人民共和国深圳市签订：

投资方：深圳宝新实业有限公司

法定代表人：夏凌捷

注册地址：深圳市罗湖区笋岗街道梨园路6号物资控股置地大厦第9层01室

原股东：深圳博腾投资有限公司

法定代表人：林德义

注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹子林建业大厦裙楼三楼302室

目标公司：深圳博瑞企业管理有限公司

法定代表人：林德义

注册地址：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路桃园综合大楼827栋8楼8F

鉴于

- 1、目标公司是一家根据中国法律成立并合法存续的有限责任公司，注册资本为人民币72,000万元，原股东持有目标公司100%的股权；
- 2、现目标公司合法持有深圳潮商联合投资有限公司（下称“潮商联合”）56.79955%的股权，而潮商联合则分别持有潮商集团（汕头）投资有限公司（下称“潮商集团（汕头）”）、汕头市潮商城镇综合治理有限公司（下称“潮商城镇”）、深圳潮商股权投资基金有限公司100%、96.2444%以及7.2398%的股权；

- 3、潮商集团（汕头）为汕头市潮商中心大厦项目（下称“潮商中心项目”）的项目公司，现已取得潮商中心项目的《建设用地规划许可证》，并与汕头市国土资源局签订了潮商中心项目用地的《国有建设用地使用权出让合同》，且已依约缴纳 29,000 万元土地出让金，另外将于 2017 年 12 月 25 日前支付第二期出让价款 29,000 万及按支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率支付利息；
- 4、潮商城镇为汕头市潮阳区潮阳宝能城项目（下称“宝能城项目”）以及潮阳高铁站 BT 项目（下称“BT 项目”）的项目公司，已与汕头市潮阳区国土资源局签署了宝能城项目用地的《国有建设用地使用权出让合同》，已缴纳 33,380 万元土地出让金；BT 项目的进出站路 BC 标段已经竣工验收合格，目前在正与潮阳区财政局结算该标段的款项；
- 5、投资方为新体育集团有限公司的全资子公司，新体育集团有限公司在香港联交所主版上市(股份代号：0299)。
- 6、原股东拟将其所持有目标公司 100%的股权转让给投资方，投资方同意受让（下称“本次转让”）。

现各方根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》等相关规定，经协商一致，就本次转让事宜，达成如下协议：

第一条 定义与解释

1.1 定义

在本协议中，除在正文中定义的词语外，以下词语具有以下含义：

- | | |
|-----------|---|
| “标的股权” | 指本协议项下转让标的，即原股东持有的拟向投资方转让的目标公司 100%的股权及其项下的一切权益。 |
| “股权转让完成日” | 指原股东就将其所持有的标的股权转让给投资方之事宜，在目标公司所属的公司登记机关办理完毕有关股权转让的工商变更登记手续之日。 |
| “本次交易” | 指各方根据交易文件进行的本次转让。 |

“股权转让款”	指投资方因本次交易而需支付给原股东的交易对价。
“控股公司”	指目标公司实际控制的下属公司，具体指潮商联合、潮商集团（汕头）及潮商城镇。
“重大项目”	指潮商城镇运营的宝能城项目、BT 项目和潮商集团（汕头）运营的潮商中心项目。
“权利负担”	指（1）抵押权、质押权、留置权或其他担保权益；（2）收购协议、期权协议或出售权协议；（3）债权从属（约定某一债权劣后其他债权受偿的）协议或安排；或者（4）设置或执行上述权利的决议；以及（5）其它限制权利行使的情形。
“基准日”	指本协议各方协商一致确认的本次交易的审计、评估基准日，即 2017 年 5 月 31 日。
“过渡期”	指自本协议签署之日起至股权转让完成日。
“工作日”	指除中国的法定公休日和节假日之外的任何一日。
“日”	指自然日。
“法律法规”	指中国或其他适用司法管辖区域的法律、法规、条例、规定、细则、命令、规定或规范性文件。
“交易文件”	指本协议以及各方为履行本协议而与相关方签署的各项合同、协议或其他文件及其任何修改、补充和附件。
“章程”	指目标公司的公司章程。
“中国”	指中华人民共和国，仅为本协议的目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区。
“元”	指人民币元，中国的法定货币单位。
“香港联交所”	指香港联合交易所有限公司
“主版上市规则”	指香港联交所的主版上市规则。
“最后时限日”	指 2018 年 3 月 30 日或本协议各方协议的其他日期。

1.2 解释

1.2.1 本协议中各条款的标题仅为阅读方便而使用，并不构成本协议任何条款或条件的组成部分，或构成对本协议条款的限制，也不应用于对本协议的解释。

- 1.2.2 本协议所提及的任何政府机构包括该政府机构拥有或控制的任何部门或其派出机构。
- 1.2.3 授权包括一切批准、同意、许可、执照、注册登记等。
- 1.2.4 本协议中提及的任何法律均应被解释为包括该等法律经不时修订、延展、重新颁布的内容。
- 1.2.5 除非本协议另有约定，各方应被解释为包括他们各自的承继者和其为本协议所允许的受让人。

第二条 股权转让

2.1 股权转让

- 2.1.1 原股东持有目标公司 100%的股权，同意将其所持有的标的股权转让给投资方。
- 2.1.2 投资方同意受让原股东所持有的标的股权，并在股权转让完成日后享有相应的股东权益。
- 2.1.3 目标公司无条件同意并配合上述股权的转让，包括但不限于办理相关的工商变更登记手续。

2.2 股权转让价款及支付

- 2.2.1 原股东和投资方一致同意，投资方受让原股东所持有的标的股权，应向原股东支付的股权转让价款总额为 95,000 万元（大写：玖亿伍仟万圆整）。
- 2.2.2 在投资方书面确认本协议第 5.1 条所列的先决条件全部满足或被投资方豁免后，原股东股权投资方按照如下约定支付股权转让款：
 - （1）在本协议签订后 10 个工作日内，投资方将订金 10,000 万元（大写：壹亿圆整）付至原股东指定的收款账户；
 - （2）在新体育集团有限公司股东会通过本次交易的决议后 10 个工作日内，投资方将支付首期款 20,000 万元（大写：贰亿圆整），其中 10,000 万订金直接转为首期款，故需将有关余款的 10,000 万元（大写：壹亿圆整）付至原股东指定收款账户（第一期股权转让款）；
 - （3）于满足本协议第 5.1.8 条的情况下，在确定中国工商部门及其他有关部门认可目标公司的股权 100%由投资方持有之后的 10 个工

作日内，投资方将第二期股权转让款 30,000 万元（大写：叁亿圆整）付至原股东指定收款账户（第二期股权转让款）；及

（4）在第二期股权转让款支付后 20 个工作日内，投资方将剩余股权转让款人民币 45,000 万元（大写：肆亿伍仟万圆整）全部付至原股东指定收款账户（第三期股权转让款）。

2.2.3 在投资方完成支付订金 10,000 万元后，原股东须在 3 个工作日内立即安排将目标公司 100% 股权质押给投资方作为履行其于本协议项下义务的保证，直至股权转让完成或遵照本协议第 5.2 条执行而导致交易终止及原股东完成返还全数已收股权转让款项之日止（以较早发生者为准）。

2.2.4 原股东指定收款账户为：

户名：深圳博腾投资有限公司

开户行：中信银行深圳城市广场旗舰支行

账号：7441910182600081888

2.3 交割

2.3.1 为保证目标公司在交易过程中稳定经营，原股东在收到投资方订金后，随即配合投资方进行目标公司相关董监高及法定代表人的变更（由投资方指定的人员担任）；对原由目标公司派驻潮商联合的法定代表人、董事、监事、总经理等相关职位，变更为由投资方指定的人士；同时，目标公司和潮商联合的公章、财务章等重要证章由投资方和原股东共同保管；尽管上述的人事变更，目标公司和潮商联合及下属控股公司重大经营活动决定都须经原股东及投资方共同签署同意后方可执行，直至股权转让完成日为止。

2.3.2 原股东收到首期款后，须全力配合投资方完成办理中国工商部门及其他有关部门就目标公司的股东变更登记手续，并就办理交割手续提供必要的协助。

2.3.3 本次交易的工商变更登记完成当日，原股东及目标公司将目标公司及潮商联合的公章、财务专用章、营业执照正副本、会计账簿、合同等重要资料交由投资方或者投资方授权的人员。

第三条 声明和保证

3.1 目标公司和原股东的声明和保证

3.1.1 为促使投资方签订本协议，并且作为其签订本协议的部分对价，目标公司和原股东在此共同向投资方做出附录 A 所列的各项声明和保证。除本协议另有约定外，原股东对本协议项下由原股东、目标公司作出的所有声明、保证及承诺承担共同且连带的责任。

3.2 投资方的声明和保证

- 3.2.1 投资方系一家根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司，具有签署与履行本协议所需的一切必要权力与授权，并且直至本协议所述全部交易完成，仍将持续具有充分履行其在本协议项下各项义务的一切必要权力；及
- 3.2.2 签署本协议并履行本协议项下的各项义务不会侵犯本协议各方以外的其他方的权利。

第四条 过渡期

4.1 过渡期内，除非本协议另有约定或投资方书面同意，原股东及目标公司保证：

- 4.1.1 以正常方式经营运作目标公司及各控股公司，保持目标公司及各控股公司处于良好的经营运行状态，保持目标公司及各控股公司现有的管理架构、核心人员基本不变，保证目标公司及各控股公司在过渡期内资产状况的完整性，使得目标公司及各控股公司的经营不受到重大不利影响；
- 4.1.2 目标公司及各控股公司不进行任何正常经营活动以外的异常交易或引致异常债务；
- 4.1.3 及时将有关对目标公司、各控股公司或重大项目造成或可能造成重大变化或导致不利于交割的任何时间、事实、条件、变化或其他情况书面通知投资方；及
- 4.1.4 过渡期内，投资方有权列席目标公司及各控股公司的董事会、股东会，有权查阅目标公司及各控股公司董事会/执行董事、股东会/股东在过渡期内作出的全部决议/决定。

4.2 在过渡期内，除非本协议另有约定或投资方书面同意，目标公司及各控股公司不得进行以下行为：

- 4.2.1 变更注册资本或股权结构；
- 4.2.2 收购任何股权、合伙企业份额、单独或与第三方共同投资设立公司、合伙企业或进行其他权益性投资，或收购重大资产；
- 4.2.3 签订任何限制目标公司及各控股公司经营其现时业务的合同或协议；
- 4.2.4 签署纯义务性或其他损害目标公司利益的合同；
- 4.2.5 将股权进行抵押、质押、托管或设置其它权利负担；及
- 4.2.6 提议及投票同意目标公司及各控股公司进行除正常生产经营外的资产处置、对外担保、增加重大负债或或有负债之行为。

第五条 本次交易的先决条件

- 5.1 投资方完成本协议约定之交易的义务，应以下列各条件在股权转让完成日或之前满足为前提（该等条件亦可由投资方自行决定全部或部分豁免）：
 - 5.1.1 交易文件：目标公司及原股东已经签署并向投资方交付所有交易文件；
 - 5.1.2 声明、保证和承诺：本协议中目标公司和原股东的声明和保证在作出时均是真实和准确的，并且截止至股权转让完成日均应是真实和准确的；
 - 5.1.3 无重大不利影响：在股权转让完成日前不存在具有重大不利影响的一项或多项事件，并且没有证据表明会发生可能造成重大不利影响的该等事件；
 - 5.1.4 尽职调查：对目标公司、各控股公司、深圳潮商股权投资基金有限公司及重大项目的法律、业务和财务等方面的尽职调查结果调查令投资方满意，且尽职调查中发现的重大问题已经得到解决或已达成解决方案；
 - 5.1.5 投资方内部批准：投资方相关权力机构已经批准本次交易、交易文件的签署和履行、以及交易文件所筹划的事项，包括已取得董事会批准和股东批准；
 - 5.1.6 投资方合规要求：就本次交易，投资方及新体育集团有限公司经已完全符合主板上市规则的相关要求（包括股东批准）；
 - 5.1.7 其他文件：投资方合理要求的或者为了使本次交易生效和完成而需要的其他证明、文件和文书，如目标公司已就股权转让完成其他一切必要的审批、许可、登记、备案、程序、手续等（包括潮商联合的另一股东潮商集团股份有限公司与投资方达成在标的股权转让后对潮商联合及各控股公司的管治及业务发展的协议）；及

5.1.8 融资安排：投资方就本次收购按 2.2.2(3)条及 2.2.2(4)条所需支付的第二期股权转让款及剩余股权转让款（合共人民币 75,000 万元）取得令其合理满意的融资安排。

5.2 若在最后期限日，投资方还没有书面确认本协议第 5.1 条所列的先决条件全部满足或被投资方豁免，本协议会按第九条终止。与此同时，如第 5.1 条所列的先决条件中当出现任何一个条件经投资方确认已经无法满足时，投资方有权于最后期限日届满前终止本协议，原股东必须于收到投资方有关正式通知后五（5）个工作日内将其所收取的股权转让款返全数还给投资方所指定的银行账户。

投资方指定收款账户为：

户名：深圳宝新实业有限公司

开户行：中信银行深圳城市广场旗舰支行

账号：8110301012000191541

第六条 股权转让完成后目标公司的治理

- 6.1 自股权转让完成日起，基于目标公司的一切股东权利和义务由投资方享有和承担；及
- 6.2 为保证目标公司及各控股公司在股权转让完成后正常运营，除目标公司和潮商联合及各控股公司法定代表人、董事、监事、总经理等核心成员由投资方重新指定外，目标公司及各控股公司的组织架构、管理人员原则上不发生改变，原股东及目标公司承诺，未经投资方书面同意，不得直接聘用或者通过关联公司变相聘用目标公司和各控股公司的管理人员。
- 6.3 目标公司应，且原股东应促使目标公司及各控股公司在股权转让完成后，持续地按照法律法规以及相关政府部门的规定经营，保证控股公司运营的重大项目能够顺利实施。

第七条 费用及税务承担

- 7.1 投资方、目标公司和原股东分别各自承担自身一方为进行尽职调查、准备交易文件和交割而发生的所有顾问费用（包括但不限于支付给法律顾问、会计师和投资

顾问的费用)、税金及其他相关费用。

7.2 就有关原股东出售目标公司股权予投资方的所有税款,均由原股东全部承担,投资方有权要求从股权转让款中扣起适量的款项作为原股东原税责任的担保,有关数目由双方协商。

第八条 违约责任

8.1 违约

本协议签订后,除不可抗力原因以外,任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务,或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺,则构成对本协议的违约(该方为“违约方”,其他方为“守约方”)。

8.2 违约责任

8.2.1 违约方违约导致本协议的缔约目的无法达成的,守约方有权解除本协议;如因违约方违约给其他方造成损失(包括直接损失、间接损失及预期利益损失)的,还应予以足额赔偿。

8.2.2 如原股东和目标公司未能在本协议约定的期限内完成交割手续,投资方有权暂缓支付股权转让款,并同时有权要求对方在约定的时间内返还全数已支付的股权转让款项。

8.2.3 本次交易实施的先决条件满足后,投资方未能按照本协议约定的付款期限和金额向原股东支付现金对价的,每逾期一日,应当以应付未付金额的万分之一计算违约金支付给原股东,但由于原股东的原因导致逾期付款的除外。

8.2.4 各方同意,任何一方违约后应主动承担违约责任,如违约方不承担违约责任的,守约方为追究违约方违约责任的费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等)由违约方承担。

第九条 协议变更或终止

9.1 变更

9.1.1 因情况发生变化,经各方协商一致,可变更本协议。

9.1.2 变更本协议应采用书面形式，本协议的变更、修改构成本协议不可分割的一部分。

9.2 终止

9.2.1 除本协议另有规定外，下列情况下，本协议可在交割前的任何时间终止：

- (1) 如果发生违约的情形，致使履行本协议已不必要或无可能，守约方可经书面通知违约方后终止本协议；
- (2) 发生不可抗力事件，足以导致本协议不能履行或履行已无实际意义，且该等不可抗力事件持续超过六十（60）天以上仍在继续的；
- (3) 各方协商一致，通过书面形式同意终止；或
- (4) 第 5.2 条所述的情况发生。

9.3 终止的效力

9.3.1 如果根据第 9.2 条规定终止本协议，本协议即告终止，本协议对任何一方均不再具有约束力，但是本协议第十条和第十一条的约定除外，而且本协议任何规定均不免除任何一方在本协议下的违约责任。

9.3.2 本协议终止的，在不影响违约方向守约方承担相关违约及赔偿责任的情况下，投资方所受让的标的股权应重新转回给原股东，原股东应将其所收取的股权转让款返还给投资方，再者，投资方会促使它按第 2.3 条由投资方指定的法定代表人、董事、监事、总经理等立即辞退有关公司的职位。

第十条 保密条款

10.1 保密信息

各方确认有关本协议、本协议内容及项下的交易，以及彼此就准备或履行本协议而交换的任何口头或书面的商业、财务、法律、市场、客户、技术、财产等资料均被视为保密信息。

10.2 保密责任

各方同意，其应并确保其关联方以及其各自的及其关联方的高级职员、董事、雇员、代理人、代表、会计和法律顾问将其收到或获得的任何保密信息作为机密资料处理，予以保密，除非得到其他各方的事先书面允许，或者根据司法或行政

程序或其他法律法规要求，否则不得向任何第三方披露或使用。本协议各方确认，投资方及新体育集团有限公司必须按主版上市规则的规定对本次交易作出披露。

10.3 除外披露

10.3.1 本章之保密义务不适用以下信息：(i) 根据本协议允许披露的任何信息；(ii) 在披露之时已经可公开获得的、且非因任何一方或其关联方或其各自的或其关联方的高级职员、董事、雇员、代理人、代表人、会计和法律顾问违反本协议而披露的任何信息；(iii) 一方从无保密义务的善意第三方处获得的信息；或(v) 在各方共同同意的范围内进行披露的信息。并且，一方可以为履行本协议的目的将前述信息在必要的范围内向其关联方及其各自的及其关联方的投资方、高级职员、董事、雇员、合伙人、股东、代理人、代表、会计和法律顾问进行披露，但应确保上述人员承担同样的保密义务。

10.3.2 为明确起见，各方同意，一方及其各自的关联方（包括其各自及其关联方的高级职员、董事、雇员、合伙人、成员、股东、代理人、代表、会计师、财务顾问、法律顾问）可以根据适用法律法规的规定、或者根据政府机关、司法机关或证券监管部门的要求向该机关或部门披露保密信息，但被要求披露的一方应在上述要求的范围内披露，且在该等披露作出前向其他各方发出书面通知。

10.4 保密期限

从本协议签署至本协议终止或交割完成后五（5）年内。

第十一条 适用法律和争议解决

11.1 适用法律

本协议的订立、效力、解释、执行及其项下产生的任何争议的解决应适用并遵守中国法律。

11.2 争议解决

因本协议所发生的或与本协议有关的任何争议，应由各方通过友好协商解决。如果无法通过协商解决，则任何一方可以将该争议提交华南国际经济贸易仲裁委员会根据提交争议时届时有效的仲裁规则在深圳进行仲裁。各方同意排除其他争议

解决的方式和地点。

11.3在争议未解决之前，除争议事项外，各方应继续履行本协议规定的其他条款。

第十二条 通知

12.1本协议中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址如下：

12.1.1 投资方有效送达地址为：

地址：深圳市罗湖区笋岗街道梨园路6号物资控股置地大厦9层01室

电话：0755-82324429

电子邮件：779791490@qq.com

联系人：刘娥香

12.1.2 原股东有效送达地址为：

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹子林建业大厦裙楼三楼302室

电话：135 7083 2839

电子邮件：6646968@qq.com

联系人：钟美斯

12.1.3 目标公司有效送达地址为：

地址：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路桃园综合大楼827栋8楼8F

电话：135 1062 5780

电子邮件：399040824@qq.com

联系人：詹淑芳

12.2各方的送达地址适用范围包括各方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁程序和执行程序的情况。

12.3本协议项下各方之间的一切通知均可通过电子邮箱、传真、邮递、快递，或各方同意的其他方式送达。

12.4一方的通讯地址或联系方式如发生变动，应立即书面通知其他各方，因未及时通

知而造成的损失由通讯地址或联系方式变动方自行承担。本协议非诉时各类通知、协议等文件的通知在一方按照本协议约定地址发出通知后3个工作日即视为送达。各方一致同意因邮件被他人代为签收或无人签收被退回所产生的一切法律后果由己方承担。

12.5在仲裁及民事诉讼程序的过程中,本协议当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。未按前述方式履行通知义务,各方所确认的送达地址仍视为有效送达地址,因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知其他方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因,导致法律文书未能被当事人实际接收的,邮寄送达的,以文书退回之日视为送达之日;直接送达的,送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日;履行送达地址变更通知义务的,以变更后的送达地址为有效送达地址。对于上述当事人在合同中明确约定的送达地址,法院或仲裁机构进行送达时可直接邮寄送达,即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书,由于其在合同中的约定,也应当视为送达。

第十三条 不可抗力

13.1任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本协议项下义务的行为将不视为违约,但应在条件允许下采取一切必要的救济措施,以减少因不可抗力造成的损失。

13.2遇有不可抗力的一方,应尽快将事件的情况以书面形式通知其他各方,并在事件发生后十五日内,向其他各方提交不能履行或部分不能履行本协议项下义务以及需要延期履行的理由的报告。

13.3不可抗力指任何一方无法预见的,且不可避免的事件,其中包括但不限于以下方面:宣布或未宣布的战争、战争状态、封锁、禁运、政府法令或总动员,直接影响本次股权转让的;直接影响本次股权转让的国内骚乱;直接影响本次股权转让的火灾、水灾、台风、飓风、海啸、滑坡、地震、爆炸、瘟疫或流行病以及其它自然因素所致的事件;以及各方同意的其他直接影响本次股权转让的不可抗力事件。

第十四条 一般规定

14.1 生效

本协议经各方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。为便于办理相关政府程序，各方应按照投资方的要求另行签订与本协议项下事项有关的其他任何合同、协议或文件，如该等合同、协议或文件与本协议有任何矛盾或不一致之处，应以本协议为准。

14.2 完整协议

本协议及其所有附件规定了各方就本协议所预期交易达成的全部谅解和协议，并取代各方在签署日之前就本协议所拟议之交易所达成的所有书面及口头协议和承诺。

14.3 修订

除非由各方签署书面文件，否则不得对本协议进行修改或修订。

14.4 转让和继承

除非本协议另有明确约定或经各方另行书面同意，任何一方不得因任何原因转让本协议或转让其在本协议项下的任何权利和义务。虽有前述规定，投资方可以将本协议下的权利义务转让给其关联方而无需各方同意，但投资方须将转让以及受让权利义务的关联方的信息事先通知给目标公司。本协议应对本协议各方及其各自的继承人和受让人具有约束力，并为本协议各方及其各自的继承人和受让人的利益而存在。

14.5 语言

本协议以中文签署。

14.6 副本

本协议一式六份，各方各执一份，提交工商及其他部门四份，具有同等法律效力。每一副本一经签署即应被视为正本。

[本页以下无正文，为本协议签字页]

(本页为《深圳宝新实业有限公司与深圳博腾投资有限公司及深圳博瑞企业管理有限公司之股权转让协议》的签字盖章页，无正文)

本协议已由各方于文首所述日期签署，特此证明。

投资方：深圳宝新实业有限公司



法定代表人或授权代表 (签字或签章)

职务：

原股东：深圳博腾投资有限公司 (公章)



法定代表人或授权代表 (签字或签章)：

职务：

目标公司：深圳博瑞企业管理有限公司 (公章)



法定代表人或授权代表 (签字或签章)

职务：

附录 A

目标公司和原股东的声明和保证

除非本附录中另有约定，本协议序言和第一条中的定义在本附录中具有相同含义。

为促使投资方签订本协议，并且作为其签订本协议的前提条件，目标公司和原股东在此向投资方共同作出如下声明和保证：

1. 主体资格及授权

- (a) 原股东系根据中国法律正式注册成立且有效存续的有限责任公司，为目标公司唯一股东；
- (b) 目标公司为根据中国法律正式注册成立且有效存续、资信良好的有限责任公司；及
- (c) 原股东及目标公司具有完全的民事权利能力和民事行为能力，且已取得签署及履行交易文件应取得的全部授权或命令，可以签署及履行交易文件。

2. 无冲突

目标公司和原股东签署及履行交易文件不会：

- (a) 违反或抵触章程的规定；或
- (b) 违反或抵触适用于目标公司或原股东、或其任何资产、财产或业务的任何法律法规、政府授权或政府指令（或造成因任何法律法规、政府授权或政府指令而可能导致重大不利影响的事件）。

3. 注册资本

- (a) 原股东已经在股权转让完成日前足额缴纳其到期应缴的目标公司注册资本，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应当承担的义务及责任的行为；

- (b) 原股东对于标的股权拥有合法、有效、完全的且不存在任何负担的所有权；
及
- (c) 在完成本次交易后，投资方将对其持有的标的股权拥有合法、有效、完全和排他的所有权且不存在任何权利负担，亦不负有对目标公司追加投资的任何法律或合同项下的义务。

4. 目标公司记录

目标公司档案中所保存的所有股东会（股东）决议和董事会（执行董事）决议均是真实的，并准确地反映了目标公司股东会（股东）和董事会（执行董事）所作出的决议和审议的事项。

5. 财务资料、账簿

原股东及目标公司已向投资方交付了 (a) 目标公司及各控股公司聘用的会计师出具的所有验资报告及其所有相关附注和附表；(b)截至基准日，目标公司及各控股公司的全部财务资料，包括但不限于财务报表、会计账簿等。

所有提供予投资方的财务报表均符合中国会计准则。

6. 无担保

目标公司及各控股公司未向任何主体提供任何形式的担保（包括但不限于抵押、质押和保）或在其任何资产上为任何其他主体的利益设定任何负担或作出该等承诺。

7. 诉讼、仲裁及行政处罚

目标公司及各控股公司不存在任何正在进行的、未决的诉讼、仲裁或其他司法程序；不存在任何行政处罚或者因违反行政规定而被行政机关立案调查；也不存在针对公司的任何索赔或索偿。

8. 重大合同

- (a) 各项重大合同均合法成立，对该等合同的各方具有约束力，并且具有完全的效力。
- (b) 任何重大合同项下的其他方不存在违反该等合同的违约行为，并且目标公司及各控股公司未收到任何有关终止、撤销任何重大合同或其项下违约的通知。

9. 对外投资

- (a) 目标公司对于其所持有的潮商联合 56.79955%的股权拥有合法、有效、完全的且不存在任何权利负担的所有权；
- (b) 目标公司已完全履行有关向赣州华星控股有限公司收购其持有的 56.79955%潮商联合的股权协议内的相关责任，包括支付有关收购价，而潮商联合的另一股东潮商集团股份有限公司已同意有关股权转让；及
- (c) 潮商联合对于其所持有的潮商集团（汕头）、潮商城镇、深圳潮商股权投资基金有限公司 100%、96.2444%、7.2398%的股权拥有合法、有效、完全的且不存在任何权利负担的所有权。

10. 重大项目

- (a) 潮商中心项目：潮商集团（汕头）为该项目的项目公司，该项目属于汕头市“1228”重点工程项目，潮商集团（汕头）已获得政府部门同意，在未取得该项目土地的不动产权证前可以开始施工建设。
- (b) 宝能城项目：潮商城镇为该项目的项目公司，潮阳区国土资源局已同意潮商城镇可以缓交土地出让滞纳金 13,814.87 万元，并同意办理该项目土地的不动产权证，该项目已不存在其他法律障碍。
- (c) BT 项目：潮商城镇为该项目的项目公司，该项目进出站路标段已经竣工验收，且正与潮阳区财政局进行结算，经结算政府回购款项为 573,459,361.08 元。

11. 税金

- (a) 目标公司及各控股公司已经按照适用法律法规按时并足额地申报和缴纳各项

税金，所有依法应提交的有关纳税证明和报告均已按时提交；

- (b) 所有要求在该等纳税证明和报告上显示的或以其他方式到期的税金均已按时支付；
- (c) 所有该等纳税证明和报告在所有重要方面均真实、正确和完整，该等纳税证明和报告上记载的应纳税额、适用税率及允许税前扣除项目均不存在虚假和错误；
- (d) 任何税务部门均未正式或非正式地提议就该等纳税证明作出调整，且尽目标公司所知，不存在进行任何该等调整的依据；
- (e) 不存在任何未决的（且尽公司所知，不存在潜在的）对公司提起的有关评定、处罚或收取税金的诉讼或法律程序；
- (f) 目标公司及各控股公司未进行任何目的在于非法避税的交易或为非法避税目的订立任何合同；及
- (g) 目标公司及各控股公司暂未享受的税收优惠待遇。

12. 全部披露

- (a) 目标公司及各控股公司向投资方委托的会计师事务所、律师事务所、评估机构等中介机构提供的资料全部真实有效，且不存在故意隐瞒或者重大遗漏之情形；及
- (b) 目标公司及各控股公司已经向投资方充分披露对重大项目及公司经营可能产生重大影响的全部事实，不包含任何对重大事实的不真实陈述，没有任何遗漏或者故意隐瞒的重要事实。