

协议编号：【】

深圳宝新实业有限公司

与

深圳市锦汕实业有限公司

及

谢斌

关于湖南美联置业有限公司

之

投资合作协议

二零一八年四月

## 投资合作协议

《投资合作协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2018 年【4】月【26】日在深圳市罗湖区签署：

**甲方：深圳宝新实业有限公司（以下简称“深圳宝新”）**系一家根据中国法律依法设立并存续的公司法人，注册地址为深圳市罗湖区笋岗街道梨园路 6 号物资置地大厦 9 层 01 室，法定代表人为夏凌捷。

**乙方：深圳市锦汕实业有限公司（以下简称“锦汕实业”）**系一家根据中国法律依法设立并存续的公司法人，注册地址为深圳市罗湖区湖贝路锦湖大厦九楼，法定代表人为谢燕苗。

**丙方：谢斌**系中国籍公民，公民身份号码为 445202197711290019，住所为广东省深圳市福田区深南中路 4020 号城市绿洲花园 5 栋 15C。

**丁方：湖南美联置业有限公司（以下简称“美联置业”或“项目公司”）**系一家根据中国法律依法设立并存续的公司法人，注册地址为长沙市雨花区万家丽路火焰路口 4 号楼 3 楼，法定代表人为谢周亮。

以上主体单称“一方”、合称“各方”，锦汕实业和谢斌合称“原股东方”。

鉴于：

1. 于本协议签署日，项目公司的注册资本合计 8000 万元人民币，锦汕实业和谢斌作为项目公司股东，分别持有项目公司 80%、20% 股权。

2. 项目公司正在开发的锦湘·国际星城项目（以下简称“目标项目”）位于长沙市雨花区高桥乡高桥村，宗地总面积合计为 370292 平方米，土地性质为综合。美联置业就目标项目合计取得了 7 宗土地之国有建设用地使用权，土地证编号分别为长国用（2007）第 047145 号、长国用（2007）第 047143 号、长国用（2007）第 047142 号、长国用（2011）第 095654 号、长国用（2011）第 095653 号、长国用（2013）第 075462 号、长国用（2013）第 075461 号。目标项目中的地块编码 084-B-23-2A 的 3596 平米土地（下称“六期小学地块”）尚未取得土地

证。

基于上述背景，各方在自愿、平等、互惠互利的基础上，经友好协商，达成本协议如下，以兹信守：

## 一、合作目的及原则

1.1 各方同意根据本协议规定，深圳宝新通过增资扩股的方式，最终使得深圳宝新和锦汕实业、谢斌分别持有项目公司 51%、39.2%、9.8%的股权，从而按照届时持股比例享有对项目公司名下目标项目地块的土地使用权及对目标项目的开发建设、经营权及其附带和相关的一切权利和权益（本协议另有约定除外）。

1.2 各方一致同意项目公司由深圳宝新合并财务报表。项目公司财务报表编制时间、内容及方式按照深圳宝新及其控股母公司合并财务报表编制要求执行。

## 二、增资先决条件

### 2.1 先决条件

各方一致同意，本协议项下本次增资以所有下列先决条件得以满足为前提：

(1) 本协议生效；

(2) 锦汕实业、项目公司做出了同意下述事项的股东会决定文件：同意签署和履行本协议、同意进行本次增资、同意根据本协议规定解聘现任董事和监事及聘请新任董事和监事、同意相应修改公司章程；

(3) 各方签署了《增资扩股协议》，原股东方和深圳宝新签署了项目公司新的《公司章程》；

(4) 项目公司的现任董事、监事签署了由深圳宝新事先认可的《辞职信》，同意辞去董事、监事职务，并且承诺不就其担任项目公司董事、监事期间的任何事由或辞去该职务而向项目公司提出任何权利主张；

(5) 项目公司董事会出具同意根据本协议规定解聘现任高级管理人员及聘任新高级管理人员的董事会决议。

2.2 如果本协议第 2.1 款项下任何先决条件未能在本协议签署之日起【15】个工作日内得到满足，则深圳宝新有权单方面终止本协议，本协议自深圳宝新发出书面解除通知书之日即终止。深圳宝新的前述单方解约行为不构成对本协议的

违约。

### 三、增资

#### 3.1 本次增资

各方一致同意，本次增资应于本协议第 2.1 款所述先决条件全部满足后予以实施。本次增资金额全部由深圳宝新认缴，本次增资完成后，项目公司的注册资本由人民币 8000 万元（大写：捌仟万元）增资至人民币 16326.5036 万元（大写：壹亿陆仟叁佰贰拾陆万伍仟零叁拾陆元）；深圳宝新出资人民币 8326.5036 万元（大写：捌仟叁佰贰拾陆万伍仟零叁拾陆元），占项目公司注册资本的 51%。

#### 3.2 增资款及其定价

各方经协商后确定，本次增资中深圳宝新应缴纳的增资款总额为人民币 20000 万元（大写：贰亿元），其中人民币 8326.5036 万元（大写：捌仟叁佰贰拾陆万伍仟零叁拾陆元）作为注册资本增资进入项目公司，剩余的人民币 11673.4964 万元作为项目公司资本公积金。

#### 3.3 增资程序

原股东方和项目公司应当于本协议第 2.1 款约定的先决条件全部得到满足后的【5】个工作日内，将《增资协议》、《公司章程》等文件以及新委任的董事、监事、高级管理人员的名单备案于工商行政管理机关，并完成项目公司注册资本、股东及董事人员等的变更登记手续，取得项目公司变更后的《营业执照》，最终使得深圳宝新和锦汕实业、谢斌成为经工商登记分别合法持有项目公司 51%、39.2%和 9.8%股权的股东。上述各项文件和政府各项手续完成之日（以最晚发生的日期为准）为工商变更完成日，工商变更完成日最迟不得晚于本协议签署后【30】个工作日。

#### 3.4 增资款支付

深圳宝新应当于工商变更完成后 15 个工作日内将人民币 20000 万元（大写：贰亿元）增资款一次性支付到项目公司指定账户；收款当天原股东方应将深圳宝新已支付的意向金人民币 2000 万元退还给深圳宝新。项目公司应当于深圳宝新支付前述增资款的当日，向深圳宝新出具验资报告。

### 四、交割

#### 4.1 交割日

各方同意,在深圳宝新按照第 3.4 款的规定将增资款支付至项目公司后【15】个工作日内进行交割,交割当日即为交割日,原股东方须保证所有交割事项应当于交割日完成。

#### 4.2 交割事项

4.2.1 于交割日前一日,原股东方和项目公司应将向深圳宝新聘请的审计机构为本项目审计之目的披露的及各方确认的各项文件、资料以及实物移交给深圳宝新指定的人员进行核验,包括:

(1) 项目公司的全部印章实物,包括公司印章、财务专用章、合同专用章、财务人名印章、银行预留印鉴、工商和税务等部门申报登记的预留印鉴人名章、董事会和监事会及其他各部门印章(如有);

(2) 项目公司的重要文件的原件,包括所有政府批文(包括营业执照、开户许可证、各类关于目标项目的批复文件、许可证等)、验资报告、各类重要登记表(包括税务登记表、纳税核定表)、公司章程、财务账册和记账凭证、支票簿、股东决定和董事会会议记录和决议文件等全部内部管理制度;

(3) 项目公司全部磁卡及相关密码,包括银行贷款卡、税务登记卡、工商登记卡、组织机构代码卡、印章管理卡及相关密码;

(4) 项目公司对外签订的合同、协议、证照和其他资料的原件,包括土地出让合同、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《预售许可证》、《不动产证》及项目竣工验收文件等;

(5) 项目公司的与目标项目相关的全部文件,包括地质勘测资料、设计成果及图纸、定位报告等各类文件;

(6) 各方约定的其它重要权属文件、政府批准文件等文件、资料和实物。

待深圳宝新指定的人员确认原股东方和项目公司所提交的文件、资料以及实物符合其要求后,该等文件、资料以及实物应存放于项目公司的办公地点的保险柜内;该保险柜的密码、钥匙由深圳宝新和原股东方分别持有。

4.2.2 于交割日当日,原股东方应将用于存放各项文件、资料以及实物的保险柜的钥匙或密码交给深圳宝新指定人员。

4.2.3 在完成前述交割事项且经深圳宝新确认无误后,各方应当就前述交割

事项签署《交割确认书》。《交割确认书》签署日为交割完成日。

4.2.4 深圳宝新有权要求项目公司在交割日当日向公安部门等有关机构提交申请变更项目公司的公司公章、财务专用章和财务人名印章等印鉴的申请资料；原股东及项目公司应当予以配合。

4.3 各方同意并确认，项目公司于交割完成日前产生的，以及因交割完成日之前的事由于交割完成日后而产生的所有债务（包括或有债务）、纠纷、负担、担保、税务风险及法律责任等均由原股东全部承担，因此导致项目公司、深圳宝新遭受的任何损失由原股东负责予以赔偿。

4.4 如交割完成日后，项目公司的账户、资产因交割完成日以前的原因涉及诉讼、仲裁或行政处罚并被采取司法、行政强制措施，原股东应在得到项目公司通知后【5】个工作日内自担费用使得相应司法、行政强制措施予以解除，否则原股东应在前述期限届满后【5】个工作日内向项目公司支付与司法、行政强制措施裁定文书上载明的金额相等的款项，待相关诉讼、仲裁或行政处罚结案后【5】个工作日内，项目公司应将结案后的余额（如有）退还给原股东；若原股东未能在前述期限内使得相应司法、行政强制措施予以解除，亦未向项目公司支付等额款项，则视为原股东违约，原股东应向深圳宝新支付违约金并做出赔偿，赔偿的金额为司法、行政强制措施裁定文书上载明的金额的【2】倍。

4.5 项目公司的债权人（包括政府主管机关）、员工等基于交割完成日之前的任何原因向项目公司就目标项目、项目地块、其他资产、负债、业务、劳动关系、税收、环保等事宜主张权利而给项目公司、深圳宝新造成任何经济损失或法律责任时，原股东应负责全权处理与此有关事宜，并承担因此产生的全部责任，赔偿和承担因此发生的全部款项和费用。

4.6 各方同意，第4.3款至第4.5款项下所述各情形发生时，深圳宝新、项目公司应以书面方式通知原股东。如原股东未能于通知后【15】个工作日内按照本协议的约定处理有关事宜、承担全部责任并承担或赔偿因此发生全部款项和费用，或者深圳宝新、项目公司已经产生了实际损失的情况下，深圳宝新、项目公司有权直接从本协议项下未支付给原股东或其关联方的任何款项（包括项目公司向原股东或其关联方偿还股东贷款的款项、原股东从项目公司中应分得的利润、盈余资金、清算财产）中抵扣等额款项，该等行为在任何意义上不应视为深圳宝

新、项目公司违约。

## 五、过渡期

5.1 自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日财务报表日（以下简称“基准日”）至交割完成日（以下简称“过渡期”）内，深圳宝新有权委派人员对项目公司经营活动及财务状况实行必要之监督和管理，包括进入项目公司及项目地块场地，以及查阅项目公司帐簿、记录、账目及所有其他有关资料以及项目地块情况等。

5.2 在过渡期内，原股东方、项目公司不得以任何直接、间接方式处分项目地块、目标项目及项目公司其他资产的任何权益（包括但不限于土地使用权转让、目标项目转让、资产处置、土地使用权抵押、股权转让或股权质押等方式）或增加任何债务负担、不得以任何直接、间接方式处分项目公司的任何股权或在股权上设置新的债务负担和法律责任、不得就与本协议项下事宜相同或类似的事宜与其它任何第三方进行协商、洽谈或签订任何法律文件。

5.3 原股东方和项目公司向深圳宝新承诺，在过渡期内，原股东方和项目公司应尽妥善管理的义务，应诚实信用、谨慎、妥善、合理地经营、使用项目公司的资产和业务，项目公司的资产、业务和财务情况以及项目地块、目标项目不会发生重大不利变化。为实现上述目的，原股东方和项目公司保证，除非事先书面通知深圳宝新并取得深圳宝新书面同意，在过渡期内，原股东方和项目公司应遵守下述规定：

(1) 项目公司将按照其一般及正常的业务程序开展业务，包括保持遵循会计处理的一致性原则，不随意改变或调整会计制度或政策，不以任何实质性的方式违背现有的财务制度；

(2) 原股东方及项目公司不会采取任何妨碍或延误本协议履行的行动；

(3) 项目公司不订立任何新的合同或承诺；

(4) 除项目公司已签署合同项下的付款义务及员工工资外，项目公司单笔对外支付的费用不超过人民币【10000】元（大写：【壹万元】），后续如发现前述合同及付款义务与深圳宝新指定的审计机构基于基准日审计内容不一致的，由此给项目公司造成的任何损失由原股东方承担；

(5) 项目公司发生的一切支出和费用应当仅为因开发建设项目地块及目标项目所必须支出的合法支出和费用，且取得了税务部门认可的、可以合法计入项目公司成本和费用的正式票据；

(6) 项目公司不会借入任何贷款或接受任何垫付资金，不会向任何人士提供贷款或提供任何垫付资金；

(7) 项目公司不新增任何保证、抵押、质押、留置等担保责任；

(8) 项目公司不终止或处分其全部或部分现金、资产或业务；

(9) 项目公司不聘任新员工，不对劳动合同的主要条款做出任何实质性的变动；

(10) 项目公司不以任何方式放弃项目公司的任何权利；

(11) 项目公司不会修改项目公司的公司章程；

(12) 不改变项目公司的注册资本；

(13) 项目公司不进行分红或以任何其他方式进行利润分配；

(14) 除本协议另有规定，项目公司不与原股东方的任何股东或董事或其他关联方发生任何关联交易或达成任何安排、合同或协议；

(15) 作出任何作为或许可任何不作为均不会导致原股东方、项目公司违反其本协议项下的陈述与保证。

#### 5.4 期间损益

各方同意，基准日至交割完成日基于项目公司股权的任何损益均由原股东方承担与享有；交割完成日之后，基于项目公司股权的任何损益均由深圳宝新和原股东方按届时持股比例承担与享有（本协议另有约定除外）。如果深圳宝新于交割完成日取得项目公司的股权附带任何基准日至交割完成日发生的损益，一方应给予另一方合理补偿以使深圳宝新所获得股权于交割完成日经审计的净资产价值与基准日经审计的净资产价值相等。为此，深圳宝新有权委托审计机构以交割完成日为基准日对项目公司进行补充审计，以确定一方应给予另一方合理补偿的具体金额。

## 六、公司治理

### 6.1 董事会组成

项目公司设董事会，董事会由【五】名董事组成，其中深圳宝新提名【三】



名董事，包括项目公司董事长，原股东方合计提名【二】名董事。

## 6.2 监事会

项目公司设监事会，监事共【三】名，深圳宝新委派【二】名，原股东方委派【一】人。

## 6.3 高级管理人员

项目公司设总经理【一】名，由原股东方提名，总经理对董事会负责并报告工作；项目公司设常务副总【一】名，由深圳宝新提名，常务副总协助总经理开展全面工作；项目公司的副总经理，由原股东方提名。项目公司设财务总监，由深圳宝新委派；

项目公司日常管理经营实行总经理负责制，按照本协议和公司章程规定需要提交董事会或股东会决议的事项，则提交股东会或董事会决议后执行。

财务总监应编制并向总经理和董事会提交财务报告，并协助总经理处理项目公司的财务和会计事宜。财务总监对董事会负责，根据董事会授权行使相应职权。

除本协议另有约定外，项目公司经营参照深圳宝新的运作模式，统一执行深圳宝新的管理制度。项目公司的财务报表纳入深圳宝新合并财务报表。

## 七、利润保证

原股东方保证深圳宝新自第 3.3 款约定的工商变更完成日起满 3 年时，项目公司以分红形式向深圳宝新分配不少于人民币 2 亿元的经营利润，具体分配约定如下：

(1) 若届时按股权比例进行分配时，深圳宝新分得的利润少于人民币 2 亿元的，各方同意将应分配给原股东的利润分配给深圳宝新，以优先确保深圳宝新分得的利润不少于人民币 2 亿元，若应分配给原股东的利润不足以补足深圳宝新应得利润的，不足部分由原股东以连带责任形式用现金向深圳宝新支付；

(2) 若届时按股权比例进行分配时，深圳宝新分得的利润大于人民币 2 亿元的，各方同意直接按照股权比例进行分配。

就上述原股东方的上述保证事项及应向深圳宝新履行的每一项义务，原股东方以其合计持有的目标公司 49% 股权向深圳宝新承担连带担保责任。

## 八、其他保证事项

未经深圳宝新书面同意,原股东方及项目公司不得在深圳宝新持有项目公司股权期间,对原股东方持有的项目公司49%股权、项目公司及项目公司的任何资产设立任何保证、抵押、质押、留置等担保责任或进行任何方式的处置,原股东方及项目公司不得以任何直接、间接方式处分项目地块、目标项目及项目公司其他资产的任何权益(包括但不限于土地使用权转让、目标项目转让、资产处置、土地使用权抵押、股权转让或股权质押等方式)。

## 九、保密

9.1 本合同各方同意,对一方或其代表提供给另一方的有关本合同及本合同项下交易的所有重要信息,以及本合同所含信息(包括但不限于有关定价的信息;但有证据证明是经合法授权的第三方处收到,或者经合法授权的第三方披露或公开的信息除外)予以保密。

9.2 未经对方书面同意,一方不得向任何其他方(不包括与本合同所述之交易有关而需要获知以上信息的披露方的工作人员)披露上述信息,但以下情况除外:

(1) 为进行本合同所述之交易而向投资者披露。

(2) 向与本合同所述之交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、顾问和咨询人员披露。

(3) 根据相关法律、行政法规及规章的要求,向有关政府部门或者管理机构披露。

9.3 在任何情形下,本条所约定的保密义务应永久持续有效。

## 十、违约责任

10.1 本协议书一经生效,各方必须自觉履行,任何一方未按协议书的规定全面履行义务,应当依照法律和本协议书的规定承担责任。

10.2 如由于原股东方的原因,致使不能按第3.3款约定如期完成工商变更手续,每逾期一日完成,原股东方应按照第3.2款约定的增资款总额的万分之五以连带责任形式向深圳宝新支付违约金,非原股东方导致的情况下,原股东方不承担责任。

10.3 原股东方违反本协议约定的相关事项,除本协议另有约定外,若经深圳宝新书面催告后,原股东方仍未纠正或采取补救措施的,深圳宝新有权选择单

方解除本协议，协议解除后，若项目公司的工商变更登记手续已经完成且深圳宝新的增资款已到位的，则原股东方应以不低于人民币 2 亿元购买深圳宝新持有的项目公司 51% 股权；若项目公司的工商变更登记手续仍未办理的，则项目公司应向深圳宝新退还所有深圳宝新已支付的所有款项；此外，不论工商变更登记手续是否已完成，原股东方均应以连带责任形式另行向深圳宝新赔偿由此造成的经济损失。。

10.4 由于深圳宝新的原因，未按第 3.4 款约定向项目公司支付人民币 2 亿元增资款的，每逾期一天，原股东方按逾期支付金额的万分之五向深圳宝新收取违约金。

## 十一、通知

11.1 任何一方向对方发出的通知或其他往来文件（以下统称为“往来文件”），应按照本协议记载的另一方的联系方式，以专人递送、特快专递、电子邮件或传真方式发出，并按下述约定完成送达：

(1) 专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日；

(2) 传真：收到成功发送确认之日；

(3) 快递：以收件人签收日为送达日，收件人未签收的，以寄出日后第 3 个工作日为送达日；

(4) 电子邮件：发件人邮件系统显示已成功发送之日。

同时采用上述两种或两种以上方式的，以其中最快达到对方者为准。

11.2 本协议项下的通知，均按下列地址送达：

### (1) 甲方

通讯地址：

联系人：

电话：

邮箱：

### (2) 乙方

通讯地址：

联系人：

电话：

邮箱:

### **(3) 丙方**

通讯地址:

联系人:

电话:

邮箱:

### **(4) 丁方**

通讯地址:

联系人:

电话:

邮箱:

11.3 一方通讯地址或联络方式发生变化,应自发生变化之日起及时以书面形式通知其他方。任何一方违反前述规定,除非法律另有规定,变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任,且其他合同方按照原地址寄送的均视为有效送达。

## **十二、法律适用及争议解决**

12.1 本协议的签订、生效、解释、变更、解除均以中华人民共和国法律为准。

12.2 协议履行过程中发生的争议,各方应以友好信任的精神协商解决;经友好协商未能解决的,各方当事人同意凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议,均应提交华南国际经济贸易仲裁委员会,按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地位于广东省深圳市,仲裁裁决是终局的,对各方均有约束力。所有仲裁费、律师费、保全费、担保费、执行申请费等相关费应由败诉一方负担。

## **十三、其他约定**

13.1 原股东方承诺在不影响目标项目开发进度的情况下取得六期小学地块的土地证。

13.2 本协议未尽事宜,可由本协议各方经协商一致以书面形式达成补充协

议。该等补充协议与本协议具有同等法律效力。

13.3 本协议构成各方就本协议所述事项的完整理解和协议，并应取代就本次投资的任何先前的理解、备忘录、投资意向书、协议或意思表示（无论是书面或口头形式）。

13.4 各方同意，为了方便项目公司进行工商变更登记之目的，若经工商备案的项目公司《增资协议》、公司章程等文件采用项目公司所在地工商行政管理部门要求的版本制作，或未能真实、准备、完整地反映本协议所约定的各方之间的权利与义务，则该等协议、章程的未尽事宜，以本协议及深圳宝新最终确认的《增资协议》、章程等为准；若该等备案文件与本协议及深圳宝新最终确认的《增资协议》、章程等有冲突的，亦以本协议及深圳宝新最终确认的《增资协议》、章程等为准。本协议各方仍然应当接受本协议的约束，不得以项目公司未有记载为由拒绝履行本协议项下之义务。

13.5 本协议经各方签字盖章之日起生效，本协议一式伍份，深圳宝新持贰份，其他各方各持壹份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《投资合作协议》签署页)

深圳宝新实业有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字):



*王易佳*


深圳市锦汕实业有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字):



*谢燕苗*

谢斌 (签字):

*谢斌* 

湖南美联置业有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字):



*谢利亮*

