

环投天丽项目合作框架协议

本协议由以下各方于 2018 年 1 月 19 日在太原市签署。

甲方 1：太原市环保节能投资有限公司

住址：太原市亲贤北街 94 号

法定代表人：张志刚

甲方 2：山西省焦炭集团太原市焦炭有限责任公司

住址：太原市亲贤北街 94 号

法定代表人：张志刚

（以下，甲方 1、甲方 2 合称“甲方”）

乙方：上海京兆奥来投资中心（有限合伙）

住址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 3124-43 室

执行事务合伙人委派代表：万若谷

丙方：山西天丽绿洲旅游投资有限公司

住址：太原市晋源区晋祠镇天龙山公路中段 3 号

法定代表人：张变萍

丁方：太原市环投天丽生态发展股份有限公司

住址：太原市晋源区晋祠镇天龙山公路中段 3 号

法定代表人：宋鸿林

鉴于：

1、丁方是一家依据中国法律设立的有限责任公司，根据与太原市政府签订的《环投天丽城郊森林公园项目合作框架协议》，丁方在完成“环投天丽公园”绿化建设任务的前提下，预计可取得公园 20% 的土地面积用于地产开发建设。

2、截止 2017 年 12 月 31 日，经太原市政府相关部门认定，明确丁方可取得公园一期建设用地 851 亩（下称“目标地块”）进行开发，但目标地块尚不具备土地招拍挂条件，尚未进入土地出让程序。

3、丁方注册资本人民币 10000 万元，其中：甲方 1 持有其 60% 的股权，甲方 2 持有其 20% 的股权，丙方持有其 20% 的股权。甲方拟出让其持有的丁方 80% 股权。

4、乙方拟在目标地块以符合本协议项下约定的挂牌条件挂牌的前提下收购甲方持有丁方 80% 的股权，通过丁方以招拍挂形式取得目标地块使用权并进行目标地块开发建设。

5、甲方同意将其股权转让于乙方，但拟转让的 80% 的股权均为国有资产性质，需要按照国有资产管理的相关规定，履行内部审批、财务审计、资产评估以及股权公开挂牌转让手续。

6、为推进土地挂牌前期工作，从而实现协议各方合作，乙方同意向丁方提供附条件的借款，协议其他方同意：（1）向该笔借款提供符合乙方要求的担保措施；（2）保证该笔借款用途符合本协议及《借款合同》约定。

根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定，甲乙丙丁各方在自愿、公平、诚实信用基础上，就目标地块及其相关内容的合作事宜达成如下协议，共同遵照执行。

第一条 合作内容

1、本协议项下的合作内容为：乙方在目标地块以符合本协议项下约定的挂牌条件挂牌的前提下，受让甲方持有的丁方 80%股权，进而通过丁方对目标地块进行开发建设。丙方作为丁方股东及目标地块开发建设合作方，同意放弃甲方转让丁方股权的优先购买权，负责推进目标地块挂牌相关的各项工作、协调协议各方沟通合作事宜等。

2、为实现上述合作，乙方向丁方提供借款供后者专项用于推进目标地块挂牌的各项前期工作，并且乙方有权引入第三方（下称“乙方关联方”）共同或单独受让甲方持有的丁方 80%股权。

第二条 前期事项

（一） 目标地块挂牌前期事项

甲方、丙方、丁方尽全力协调在本协议签订生效之日起的六个月内完成下列目标地块挂牌的前期准备工作：

1、甲方、丙方、丁方共同完成晋源区指定红线区域内地块（宗地东至晋疗路，西至西仁线，北至东院村，南至山西医科大学晋祠分院）泉域审批和文物勘探工作，获得水利局批复，确保泉域及文物保护不影响目标地块开发建设；

2、甲方、丙方、丁方推动和协调政府完成：（1）目标地块挂牌前流转手续，获得供地指标；（2）目标地块挂牌前所需全部行政报批手续；（3）目标地块挂牌条件（包括但不限于控规及详规规划指标、土地出让状态、土地挂牌价格、其他挂牌条件等）符合乙方要求；（4）其他应在目标地块挂牌前完成的工作等。

（二） 股权转让前期事项

各方保证，在本协议签订生效之日起的九个月内完成下述股权转

让相关的内部决策与外部审批工作：

1、甲方与丁方根据各自章程的规定，履行相应股权转让的内部决策程序，取得同意股权转让的董事会决议和股东会决议。

2、乙方根据章程规定，形成同意受让丁方股权的董事会或者股东会决议。

3、甲方与丁方按照国有产权交易的法律法规及当地国资管理机构的相关规定完成外部审批手续并取得相应的主管机关批复文件。

4、在甲乙双方一致认可的前提下，由甲方委托审计、评估机构，对丁方的资产进行审计评估并出具相应的审计、评估报告。

第三条 专项借款

1、协议各方在本协议签订生效后5个工作日内签订《借款合同》及相应的《保证合同》并办理相关权利质押手续。乙方拟向丁方提供人民币贰仟万元整（¥2000 万元）借款，该笔借款用途为推动合作涉及的事项。

2、有关借款的更多具体内容详见《借款合同》。

3、《借款合同》及相应的《保证合同》等法律文件均作为本协议附件。

第四条 股权交易

（一） 交易前置条件

协议各方协商一致，乙方通过产权交易所竞买甲方所持丁方股权的前提是以下所有条件全部达成：

1、本协议第二条约定的前期事项全部完成；

2、股权转让价格以丁方的审计、评估结果为基础，经甲乙双方

议定并经甲方上级主管部门核准或备案后确定；

3、丁方没有新增或未披露的担保、负债、纠纷等重大负担；

4、丁方正常经营，没有出现合并、分立、破产等重大经营异常行为；

5、丁方及丁方各股东未与第三方签署任何权益处置合同，包括但不限于土地开发权益等重大资产、权利转让行为。

（二） 股权竞买

1、在本条第（一）款约定的全部前置条件达成的前提下，甲方在产权交易机构挂牌出让其持有的丁方 80%股权，乙方及/或乙方关联方根据产权交易机构的具体要求报名参与股权竞买。

2、如果乙方未参与竞买或者甲方出让股权最终被乙方及/或乙方关联方以外的第三方竞得，则本协议立即中止，丁方有义务立即向乙方归还《借款合同》项下全部借款本金及利息（利息金额以《借款合同》约定计算为准）。

（三） 股权过户

1、如乙方未放弃竞买，在目标地块挂牌后，乙方通过竞标摘牌方式获取了甲方持有的丁方 80%股权，则甲乙双方签订股权转让协议。

2、尽管有上述约定，如果目标地块成交价超过乙方预期价格上限导致乙方及/或乙方关联方决定放弃目标地块竞拍的，股权转让交易同时终止，乙方不因此构成违约，且乙方有权要求甲方回购其股权并返还/代偿乙方已缴纳的股权竞买保证金及股权转让价款，并要求丁方 30 日内归还《借款合同》项下全部借款本金及利息（利息金额以《借款合同》约定计算为准），甲方及丁方均有履行上述事项的义务。

3、在甲乙双方完成丁方股权过户手续之后的 3 日内，甲方应向

乙方及/或乙方关联方移交丁方经营管理权，包括但不限于印鉴、工商营业执照等资质证件、行政档案、财务报告及凭证、劳动合同、固定资产等所有涉及到经营管理的物资资料及人员。

第五条 目标地块摘牌

1、协议各方协商一致并同意，在目标地块符合乙方要求的条件和规划指标挂牌后，各方均应尽最大努力协助丁方获取目标地块。

2、协议各方协商一致并同意，尽管有上述约定，如目标地块最终实际成交单价超过乙方及/或乙方关联方预期价格，乙方及/或乙方关联方有权单方面决定放弃目标地块竞拍，并且乙方不构成违约。

3、在乙方及/或乙方关联方与甲方完成股权过户成为丁方股东，且丁方通过竞买获取了目标地块后，根据甲方、丙方、丁方提供的太原市人民政府 2013 年 12 月 6 日下发的《关于做好西山城郊森林公园规划和建设用地供地工作的通知》【并政函（2013）102 号】，丁方可获得 60%土地出让金返还。在乙方及/或乙方关联方与甲方完成股权过户成为丁方股东，且丁方通过竞买获取了目标地块后，如丁方从政府部门获得 60%土地出让金返还款，应优先用该资金偿还甲方前期向丁方提供的 1.5 亿元借款及对应资金成本，该笔借款未偿还之前，土地出让金返还款不得挪作他用，剩余借款在归还该笔借款后的六个月内偿还。

第六条 债权债务

1、乙方初步认可尽职调查报告中丁方自审计评估基准日之前的合计债务不超过人民币 5.4 亿元，最终准确金额以审计评估结果以及双方协商确定。

2、丁方收购山西天源伟业旅游投资有限公司所有的未完成义务由甲方及丙方自行负责，股权交割完成后，乙方及丁方不予负责。

3、审计评估基准日之前的丁方负债、对外担保、诉讼纠纷、或有债务/义务等，除本协议约定由乙方承接的，全部由甲方及丙方承担。

4、从审计评估基准日到乙方受让甲方持有的丁方股权过户手续办理完成的过渡期内形成的丁方损益、资产、负债及其他负担，由甲方及丙方承担或享有，如确需乙方承担或享有的，由合作各方根据实际情况协商确定。

第七条 各方权利义务

1、甲方及丙方应积极协助丁方与政府部门确定土地开发建设基本条件，土地控规及规划条件满足乙方及其合作方的认可，尽最大努力取得目标地块使用权，达到合同目的。

2、甲方应及时完成股权转让所需全部工作与手续。

3、甲方应在股权转让完成后，及时向乙方移交丁方物资和人员。

4、乙方按约定提供借款及竞买股权，甲方、丙方按约定为借款提供担保。

第八条 声明与保证

1、甲方保证真实持有丁方股权且未在该等股权上设定任何权利负担。

2、丙方保证真实持有丁方股权且未在该等股权上设定任何权利负担。

3、丁方保证在履行本协议期间不为任何人的债务提供保证或以

其主要财产向第三人抵押、质押，未经乙方同意不向任何人借款或提供借款。

4、甲方、丙方、丁方共同保证在本协议项下（包括附件）所有陈述内容及提供资料均真实有效。

第九条 协议终止

当下述任一情形发生时，协议任何一方有权单方面解除本协议，乙方与丁方签订的《借款合同》同时提前终止，乙方有权要求丁方于30日内归还《借款合同》项下全部借款本金及利息（利息金额以《借款合同》约定计算为准），并要求甲方回购股权并返还/代偿乙方已缴纳的股权竞买保证金及股权转让价款。

1、在本协议约定时间内不能完成第二条的前期事项，且各方未达成谅解的；

2、本协议第四条第（一）款约定的股权交易前置条件未达成，且各方未达成谅解的；

3、乙方根据本协议第四条第（二）款约定未参与股权竞买或甲方出让股权为第三方竞得的；

4、乙方根据本协议第四条第（三）款约定决定让甲方回购股权的；

5、乙方根据本协议第五条约定放弃目标地块竞拍的；

6、在本协议签订生效后九个月内，乙方及/或乙方关联方不能成为丁方控股股东，或者不能通过丁方取得目标地块使用权的；

7、因甲方、丙方或丁方披露信息不实或不详，导致乙方无法继续合作的；

8、本协议约定权利义务履行完毕。

第十条 违约责任

各方应严格按照本协议约定履行各自义务；若在协议履行过程中违反约定，除继续履行协议外，违约方应向守约方承担因其违约给其他方造成损失的赔偿责任。

第十一条 通知

甲方：

太原市环保节能投资有限公司

联系人：王晓芳

通讯地址：太原市亲贤北街 94 号

电话：(0351) 7226100

电子邮箱：tyshbjntz@163.com

山西省焦炭集团太原市焦炭有限责任公司

联系人：李建国

通讯地址：太原市亲贤北街 94 号

电话：(0351) 7252898

电子邮箱 1007466363@qq.com:

乙方：

上海京兆奥来投资中心（有限合伙）

联系人：丛楠

通讯地址：北京市东城区建国门内大街 7 号光华长安大厦 2 座 822 室

电话：(010) 85911922

电子邮箱：congnan@jzcapital.cc

丙方：

山西天丽绿洲旅游投资有限公司

联系人：张会明

通讯地址：太原市晋源区晋祠镇天龙山公路中段 3 号

电话：13934591288

电子邮箱：540712820@qq.com

丁方：

太原市环投天丽生态发展股份有限公司

联系人：李羚珍

通讯地址：太原市晋源区晋祠镇天龙山公路中段 3 号

电话：(0351) 6343336

电子邮箱：48207581@qq.com

第十二条 争议解决

本协议履行过程中如发生争议，各方应首先友好协商解决。如果协商不成，任何一方均同意将争议提交深圳仲裁委员会裁决。仲裁裁决是终局的，对协议各方均有约束力。

第十三条 文本和生效

1、任何对本协议的修改或修订均应以书面形式作出并经各方签署后方能生效。

2、本协议一式伍份，各方各执一份，自各方加盖公章及法定代表人/执行事务合伙人委派代表签字之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《环投天丽项目合作框架协议》（编号：
【TLHZKJ-2018-01】）签署页）

本协议由以下各方于文首列示日期及地点签署。

甲方：

太原市环保节能投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：



山西省焦炭集团太原市焦炭有限责任公司（盖章）

法定代表人（签字）：



乙方：

上海京兆奥来投资中心（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人委派代表（签字）：



丙方：

山西天丽绿洲旅游投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：



丁方：

太原市环投天丽生态发展股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

