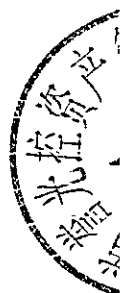


合作框架协议

2014年17月27日



本编号 EP[2014206]-KJXY-001 之《合作框架协议》（下称“本协议”）由下列各方于 2014 年 12 月 23 日在北京市西城区签署：

首誉光控资产管理有限公司，一家根据中国法律并经中国证监会核准设立，从事特定客户资产管理和中国证监会许可的其它业务的公司，注册资本人民币 1.2 亿元，住所地为：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），法定代表人为周克（下称“首誉光控”）；

天津泰达建设集团有限公司，一家根据中国法律合法成立并存续的有限责任公司，注册资本为人民币 16.17 亿元，住所地为：天津经济技术开发区洞庭路 76 号，法定代表人为华志忠（下称“泰达建设”）；

天津泰达投资控股有限公司，一家根据中国法律合法成立并存续的有限责任公司，其注册资本为人民币 1000000 万元，住所地为：天津经济技术开发区盛达街 9 号 1201，法定代表人为张秉军（下称“泰达控股”）；

以上首誉光控、泰达建设和泰达控股各自被称为“一方”，合称为“各方”。

鉴于

1. 天津天满投资发展有限公司（“项目公司”）为一家在天津市注册成立的外商投资房地产开发企业，由锐振有限公司（Excel Founder Ltd，“锐振公司”）100%持股。项目公司为位于天津市河东区津塘路造纸五厂的目标项目土地的合法使用权人。
2. 锐振公司与津滨发展股份有限公司（“津滨发展”）于 2012 年 11 月签署了《天津天满投资发展有限公司股权转让协议》及补充协议（合称“《原转股协议》”）。根据《原转股协议》，锐振公司自津滨发展取得项目公司 100% 的股权。因《原转股协议》无法继续履行，锐振公司与津滨发展发生争议，并向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁裁决。
3. 根据锐振公司与津滨发展在仲裁程序中达成的和解方案，锐振公司将退出项目公司，由第三方承继锐振公司在《原转股协议》项下的权利和义务，并取得项目公司的全部股权。
4. 首誉光控拟发起设立资管计划，以资管计划募集资金对项目公司进行股权投资，取得项目公司的全部股权，清偿锐振公司和项目公司在《原转股协议》项下对津滨发展的债务，并清偿项目公司对津滨时代及深圳华力的债务。
5. 首誉光控已与津滨发展签署《合作协议》就承继锐振公司在《原转股协议》项下权利和义务的相关事项达成一致意见。

6. 泰达建设同意，根据其拟与首誉光控签署的《远期收购承诺协议》约定收购项目公司的全部股权，泰达控股同意为泰达建设该等收购义务的履行承担连带保证责任担保。

有鉴于此，各方经友好协商，就首誉光控设立资管计划向项目公司进行股权投资的各项事宜达成一致。为明确各方的权利和义务，特订立本协议，以资共同遵守。

第一章 定义与释义

1 定义和释义

1.1 定义

在本协议中，除非上下文另有解释或文义另有所指，下述名词具有如下定义：

资管计划	系指首誉光控为根据本协议完成对项目公司的股权投资而设立的专项资产管理计划，包括“首誉光控·天潇股权投资 1 号专项资产管理计划”及“首誉光控·天潇股权投资 2 号专项资产管理计划”（以成立时实际确定的名称为准）。
募集账户	系指首誉光控为“首誉光控·天潇股权投资 1 号专项资产管理计划”开立的资金募集账户。
计划文件	系指约定资管计划项下当事人之间权利义务关系的文件，包括但不限于《首誉光控·天潇股权投资 1 号专项资产管理计划之资产管理合同》、《首誉光控·天潇股权投资 1 号专项资产管理计划投资说明书》、《认购风险揭示书》、《首誉光控·天潇股权投资 2 号专项资产管理计划资产管理合同》，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
资管计划资金	系指首誉光控发行资管计划所募集的资金。
目标项目土地	系指天津天潇投资发展有限公司拥有合法使用权的位于天津市河东区津塘路造纸五厂的宗地。
项目公司	系指天津天潇投资发展有限公司。
津滨发展	系指天津津滨发展股份有限公司

津滨时代	系指天津津滨发展股份有限公司的下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司。
深圳华力	系指深圳华力包装贸易有限公司。
《三方协议》	系指津滨发展、锐振公司及首誉光控于 2014 年【 】月【 】日签署的《三方协议》。
交易文件	系指为实现本协议项下交易安排签署的法律文件，包括但不限于：本协议、《合作协议》、《股权转让协议》、《远期收购承诺协议》、《保证合同》、《债务清偿协议一》和《债务清偿协议二》，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
《合作协议》	系指首誉光控与津滨发展就拟议交易于 2014 年【 】月【 】日签署的《合作协议》，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
《股权转让协议》	系指首誉光控与锐振公司签订的约定首誉光控受让项目公司 100%股权的股权转让协议，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
《远期收购承诺协议》	系指由泰达建设与首誉光控签署的，由泰达建设承诺在触发条件满足时收购项目公司 100%股权的协议，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
《保证合同》	系指由泰达控股与首誉光控签署的，由泰达控股承诺为泰达建设在《远期收购承诺协议》项下的收购义务和有关价款支付义务承担连带保证责任的保证担保合同，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
《债务偿还协议一》	系指由首誉光控、津滨发展及津滨时代签署的，由首誉光控承诺清偿锐振公司和项目公司各自对津滨发展及津滨时代的债务的协议，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
《债务偿还协议二》	系指由首誉光控、项目公司和深圳华力签署的，由首誉光控承诺清偿项目公司对深圳华力的债务的协议，以及对前述文件的任何有效的修订及补充。
监管账户	系指根据《三方协议》，以首誉光控名义开立，并

预留锐振公司、津滨发展指定印鉴的专门账户。

中国 是指中华人民共和国（仅就本协议而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

法律 是指中国的法律、行政法规、规章和有关主管部门颁布的规范性文件。

人民币 是指中华人民共和国法定货币。

工作日 指除星期六、星期日和中国法定节假日以外的任何一天。

2 释义

2.1 除非本协议有任何相反用词表述：

- (i) 本协议所称各方应被解释为包括他们各自的承继者和其所允许的受让人和被转让人；
- (ii) 凡提及一份交易文件或任何其他协议或文书，应指经有效修订或更新的该份交易文件或其他协议或文书；
- (iii) “规定”包括任何政府、政府间或超政府实体、机构、部门或管理、自律或其他权威或团体(包括但不限于适用的税务机关)的任何规定、规则、正式指示、要求或指引(无论是否具有法律强制效力)；
- (iv) 凡提及法律规定应指被修订或更新的规定；以及
- (v) 除非另有说明，凡提及月、季应指自然月、自然季，凡提及一天中的某个时间应指北京时间。

2.2 章节、条款及附件的标题仅为参考便利之用。

第二章 资管计划

3 资管计划的设立

-
- 3.1 首誉光控拟设立资管计划，以资管计划募集资金对项目公司进行股权投资，并清偿锐振公司及项目公司对津滨发展及津滨时代的债务，以及清偿项目公司对深圳华力的债务（“拟议交易”）。
- 3.2 资管计划的最终方案及设立情况以经首誉光控签署并在相应的中国证监会指定机构备案后的专项计划文件的约定为准。首誉光控根据本协议第3.1条对拟议交易所投入的投资额需满足拟议交易的资金需求，并应以资管计划实际募集金额为准。
- 3.3 项目公司应配合首誉光控完成尽职调查工作，提供尽职调查工作所需资料，并保证所提供资料真实、完整和准确。
- 3.4 交易文件

为实现本协议项下交易安排，相关方应在首誉光控启动资管计划的募集前按本协议的约定签署如下文件，下述协议一经签署，首誉光控应立即启动资管计划募集资金：

- (i) 锐振公司、津滨发展和首誉光控签署《三方协议》，且该协议已生效；
- (ii) 首誉光控与锐振公司签署《股权转让协议》，约定锐振公司退出项目公司，首誉光控根据《股权转让协议》支付转股价款并取得项目公司 100%的股权；
- (iii) 泰达建设和首誉光控签署《远期收购承诺协议》；
- (iv) 泰达控股和首誉光控签署《保证合同》；
- (v) 首誉光控、津滨发展及津滨时代签署《债务偿还协议一》；
- (vi) 首誉光控、项目公司及深圳华力签署《债务偿还协议二》。

第三章 股权转让

4 项目公司股权转让

- 4.1 受限于本协议第 5 条所述前提条件的满足，首誉光控应于资管计划成立后，根据《股权转让协议》，以人民币 1,012,070,000.00 元（“转股价款”）取得锐振公司持有的项目公司 100%的股权。

- 4.2 各方应于转股价款进入《股权转让协议》约定的监管账户之日起，按照《三方协议》约定的期限，办理前述股权变更所需的商务委员会批准及股权转让的工商登记手续。上述股权转让完成后，首誉光控取得项目公司 100%的股权。

5 股权转让价款的划转及支付

- 5.1 各方在此确认，当且仅当下列条件（除非首誉光控以书面形式放弃该等条件）全部满足后，首誉光控应向监管账户汇入《股权转让协议》约定的转股价款人民币 1,012,070,000.00 元：

- (i) 《三方协议》已签署并生效；
- (ii) 资管计划已经成立；
- (iii) 《股权转让协议》已签署并生效；
- (iv) 《远期收购承诺协议》已签署并生效；
- (v) 《保证合同》已签署并生效；
- (vi) 首誉光控已开立将锐振公司和津滨发展列为账户签字人的监管账户。

- 5.2 在工商行政管理部门就项目公司 100%股权变更登记事项出具收文回执（即《准予变更登记通知书》或其它类似文件，下同）的当日，锐振公司及津滨发展应配合首誉光控办理自监管账户解付转股价款的手续，将转股价款支付至锐振公司账户。当日无法办理解付的，应在次一个工作日办理。

6 公司治理

- 6.1 首誉光控自监管账户解付转股价款的当日，津滨发展和项目公司应协助首誉光控取得项目公司的所有资料原件（包括但不限于公司注册登记资料、历史沿革资料、项目用地相关资料、公司印章、财务账簿、业务资料、资产权属登记文件等）。
- 6.2 首誉光控完成项目公司 100%股权的工商变更登记的同时，项目公司应根据首誉光控要求修改公司章程，确保首誉光控指定的人士被登记为项目公司董事，且项目公司法定代表人由首誉光控指定的人士担任。

-
- 6.3 首誉光控不参与项目公司经营活动，即项目公司由泰达建设或其指定的第三方进行实际经营管理，首誉光控不承担前述各方实际经营管理项目公司期间的任何责任和风险，但首誉光控有权向项目公司派驻监管人员并监督项目公司全部印章的使用。
- 6.4 项目公司应按月向首誉光控提交下一月度的用款计划，项目公司的任何财务支出均应纳入经首誉光控批准的用款计划，且应经首誉光控现场派驻人员的审批方可发生。
- 6.5 首誉光控持有项目公司股权期间，若项目公司取得国有土地使用证或与津塘路造纸五厂地块开发建设相关的其他证照及批文，泰达建设应促使项目公司立即将该等证照及批文的原件移交首誉光控控制。

第四章 债务清偿

7 债务确认

- 7.1 各方确认，截至本协议签订之日，锐振公司在《原转股协议》项下欠付津滨发展人民币 185,703,410.00 元。项目公司欠付津滨发展借款人民币 315,600,000.00 元，欠付津滨时代借款人民币 197,812,158.66 元，欠付深圳华力借款人民币 58,500,000.00 元。

8 债务清偿款的划转与支付

- 8.1 各方在此确认，当且仅当下列条件（除非首誉光控以书面形式放弃该等条件）全部满足后，首誉光控应向监管账户汇入约定的债务清偿款合计人民币 757,615,568.66 元：
- (i) 《三方协议》已签署并生效；
 - (ii) 资管计划已经成立；
 - (iii) 《股权转让协议》已签署并生效；
 - (iv) 《远期收购承诺协议》已签署并生效；
 - (v) 《保证合同》已签署并生效；
 - (vi) 《债务清偿协议一》已签署并生效；
 - (vii) 《债务清偿协议二》已签署并生效；

(viii) 首誉光控已开立将锐振公司和津滨发展列为账户签字人之一的监管账户。

8.2 首誉光控同意在受让锐振公司所持项目公司 100%股权的同时，一并承接锐振公司在原转股协议项下对津滨发展欠付的股权转让价款余额人民币 185,703,410.00 元的支付义务。受限于本协议的约定，首誉光控应于工商行政管理部门就项目公司 100%股权变更登记事项出具收文回执的当日，自监管账户向津滨发展支付上述人民币 185,703,410.00 元股权转让价款，锐振公司和津滨发展应配合办理自监管账户解付该等款项的手续。当日无法办理解付的，应在次一个工作日办理。

8.3 首誉光控同意：

(i) 根据《债务偿还协议一》的约定，于工商行政管理部门就项目公司 100%股权变更登记事项出具收文回执（即准予变更登记通知书或其它类似文件）的当日，办理《债务偿还协议一》项下资金解付手续，清偿项目公司对津滨发展的借款人民币 315,600,000.00 元、对津滨时代的借款人民币 197,812,158.66 元。当日无法办理解付的，应在次一个工作日办理。

(ii) 根据《债务偿还协议二》的约定，于工商行政管理部门就项目公司 100%股权变更登记事项出具收文回执（即准予变更登记通知书或其它类似文件）的当日，办理《债务偿还协议二》项下资金解付手续，清偿项目公司对深圳华力的借款人民币 58,500,000.00 元。当日无法办理解付的，应在次一个工作日办理。

上述款项自监管账户解付，锐振公司和津滨发展应配合办理自监管账户解付该等款项的手续。首誉光控根据本协议约定支付完毕股权转让价款和清偿完毕本协议所述债务后，锐振公司和津滨发展应立即配合首誉光控更换监管账户的人名章。

(iii) 在完成拟议交易的款项支付后，首誉光控将以资管计划募集资金的剩余部分向项目公司增资或提供股东借款。

上述支付完成后，首誉光控将对项目公司享有股东贷款债权。

8.4 解付后义务

(i) 自本协议第 5.2 款、第 8.2 款、第 8.3 款约定的资金解付完成后，锐振公司和津滨发展应立即配合首誉光控更换监管账户的人名章。

- (ii) 资金解付完成后, 首誉光控不承继锐振公司在《原转股协议》项下的违约责任。

第五章 交易失败

- 9 若首誉光控募集的资管计划资金未能满足拟议交易投资需要, 则视为拟议交易失败, 本协议及其他交易文件均自动解除, 各方互不承担违约责任。
- 10 若《三方协议》因任何原因解除, 则视为拟议交易失败, 在此情形下, 首誉光控有权解除《远期收购承诺协议》及《保证合同》, 且不承担任何形式的违约责任。

第六章 股权收购

11 泰达建设的收购义务

- 11.1 如《远期收购承诺协议》项下收购义务触发条件成就时, 首誉光控应向泰达建设发出《收购通知书》, 泰达建设应在收到《收购通知书》后 2 个工作日回复, 如:

- (1) 泰达建设或其指定第三方拟支付的股权转让价款与根据本协议第 11.3 条约定计算的金额相等, 则首誉光控应向泰达建设或其指定第三方转让项目公司 100% 股权。泰达建设应在收到《收购通知书》后 45 日内, 自行或指定第三方自首誉光控按照项目公司届时的实际状态收购项目公司 100% 股权收购, 包括签署股权转让协议, 并根据本协议第 11.3 条约定的金额向首誉光控支付完毕全部收购对价。如由泰达建设收购标的股权, 泰达建设应按照国家国有资产监督管理的相关规定及本协议的约定办理, 但任何该等规定不解除或免除泰达建设根据本协议约定收购标的股权的义务;
- (2) 泰达建设或其指定第三方拟支付的股权转让价款低于根据本协议第 11.3 条约定计算的金额, 或在首誉光控发出《收购通知书》发出后 2 个工作日内不予答复, 则首誉光控有权立即向第三方转让项目公司 100% 股权; 但是, 若首誉光控未能在泰达建设收到《收购通知书》后 45 日内向第三方完成项目公司 100% 股权转让, 泰达建设仍应按照国家国有资产监督管理的相关规定及本协议的约定办理, 但任何该等规定不解除或免除泰达建设根据本协议约定收购标的股权的义务。

11.2 以泰达建设足额支付收购保证金为前提,《远期收购承诺协议》项下购股权触发条件成就时,泰达建设有权经书面通知,自行或指定第三方向首誉光控购买其持有的项目公司全部股权。首誉光控应在收到泰达建设的书面通知之日起45日内,与泰达建设或其指定的第三方就项目公司100%股权的收购签署股权转让协议。泰达建设或其指定第三方应根据本协议第11.3条约定金额向首誉光控支付全部收购对价,按照项目公司届时的实际状态收购项目公司100%股权。如由泰达建设收购标的股权,泰达建设应按照国有资产监督管理的相关规定及本协议的约定办理,但任何该等规定不解除或免除泰达建设根据本协议约定收购标的股权的义务

11.3 收购价款:

- (1) 如首誉光控在资管计划成立之日起3个月届满之日(不含当日)之后的期间,根据《远期收购承诺协议》要求泰达建设收购股权,或泰达建设根据《远期收购承诺协议》约定的时间行使购股权,泰达建设有义务自行或指定第三方按照如下公式计算的价款购买首誉光控所持项目公司全部股权。首誉光控和泰达建设可经协商对下述公式进行调整并以书面方式达成协议,但如果双方未就下述公式的调整以书面方式达成协议,则仍应按照下述公式的约定执行:

$$\sum_{n=1}^n \{Mn \times [1 + 17.5\% \times Dn \div 360 + 13\% \times Pn \div 360]\}$$

其中:

n为资管计划募集资金期数计数, n=1, 2, 3, ...;

Mn=资管计划第n期募集的资金金额;

Dn=资管计划第n期募集资金划入资管计划资金募集账户之日(含)至资管计划成立满3个月之日(不含)的实际存续天数;

Pn=资管计划成立满3个月之日(含)至泰达建设或指定第三方支付完毕全部购股价款之日(不含)的实际存续天数。

实际收购价格应扣除项目公司已实际向首誉光控清偿的股东贷款(如有)。

各方一致确认,首誉光控收到的股权转让价款应为扣除税费后的净收入,如首誉光控承担了任何税负,则各方同意对上述股权转让价款进行相应调整。

- (2) 若《远期收购承诺协议》约定的收购义务触发条件在资管计划成立之日起满 3 个月之日（含当日）前触发，泰达建设所支付的标的股权收购价款应按照下述公式计算：

$$\sum_{n=1}^n \{Mn \times [1 + 17.5\% \times Fn \div 360]\}$$

其中：

n 为资管计划募集资金期数计数，n=1,2,3,...；

Mn=资管计划第 n 期募集的资金金额；

Fn=资管计划第 n 期募集资金划入资管计划募集账户之日（含）至泰达建设或指定第三方支付完毕全部购股价款之日（不含）之间的天数。

实际收购价格应扣除项目公司已实际向首誉光控清偿的股东贷款（如有）。

各方一致确认，首誉光控收到的收购对价应为扣除税费后的净收入，如首誉光控承担任何税负，则双方同意对上述收购对价进行相应调整。

12 收购担保

- 12.1 为担保泰达建设在本协议第 11 条约定的收购义务的履行，泰达建设应于资管计划成立日起的存续期间内，于 2014 年 12 月 30 日前、资管计划成立之日起第 3 个月届满之日、资管计划成立之日起第 9 个月届满之日、资管计划成立之日起第 15 个月届满之日和资管计划成立之日起第 21 个月届满之日，分别向首誉光控支付一笔股权收购保证金。股权收购保证金按照如下约定计算：

- (i) 资管计划资金进入监管账户之日，泰达建设支付 2 个月的收购保证金，该期收购保证金=60 天*17.5%*18 亿元/360，泰达建设按照本协议第 13 条支付的立约诚意金可等额用于抵扣该笔收购保证金。

- (ii) 资管计划成立之日起第 3 个月届满之日应付的收购保证金金额按照下述公式计算

$\sum_{n=1}^n \{Mn \times 17.5\% \times Dn \div 360\}$ -泰达建设按照本协议第 12.1 条已实际支付的收购保证金

其中:

n 为资管计划募集资金期数计数, n=1,2,3,...;

Mn=资管计划第 n 期募集的资金金额;

Dn=资管计划第 n 期募集资金划入资管计划募集账户之日(含)至资管计划成立满 3 个月之日(不含)的实际存续天数。

- (iii) 资管计划成立之日起 9 个月届满之日、资管计划成立之日起第 15 个月届满之日, 以及资管计划成立之日起 21 个月届满之日, 各期应支付的收购保证金金额按照下述公式计算。首誉光控和泰达建设可经协商对前述保证金的支付时点和下述计算公式进行调整并以书面方式达成协议, 但如果双方未就前述收购保证金支付时点和下述计算公式的调整以书面方式达成协议, 则仍应按照前述支付时间和下述计算公式执行:

$\sum_{n=1}^n \{Mn \times [17.5\% \times Dn \div 360 + 13\% \times Xn \div 360]\}$ -泰达建设按照本协议第 12.1 条已实际支付的收购保证金

其中:

n 为资管计划募集资金期数计数, n=1,2,3,...;

Mn=资管计划第 n 期募集的资金金额;

Dn=资管计划第 n 期募集资金划入资管计划募集账户之日(含)至资管计划成立满 3 个月之日(不含)的实际存续天数;

Xn=资管计划成立之日起 3 个月届满之日(含)至泰达建设实际支付收购保证金之日(不含)的实际存续天数。

- 12.2 如泰达建设根据本协议和《远期收购承诺协议》的约定履行项目公司 100%股权的收购义务, 则泰达建设已支付的收购保证金作为收购对价的一部分, 冲减其应支付的收购对价; 若泰达建设指定的第三方根据本协议和《远期收购承诺协议》的约定履行项目公司 100%股权的收购义务并

足额支付了股权收购价款，则首誉光控应自收到全部股权收购价款之日起3日内，将与根据本协议第12.1条收取的股权收购保证金等额的金额退还泰达建设。

- 12.3 泰达控股同意为泰达建设股权收购义务的履行承担不可撤销的连带担保责任。如首誉光控根据本协议和《远期收购承诺协议》要求泰达建设履行收购项目公司100%股权的义务而泰达建设未履行该等收购义务且未指定第三方履行收购义务的，泰达控股应根据首誉光控的另行书面通知，在要求的时间内立即代为履行收购义务，即泰达控股应按照《远期收购承诺协议》约定的收购价款购买项目公司的全部股权。泰达控股应与首誉光控另行签署《保证合同》。

13 立约诚意金

- 13.1 泰达建设应在资管计划资金划入监管账户之日，向首誉光控支付一笔立约诚意金，金额=23天*17.5%*18亿元/360。

- 13.2 立约诚意金一经收取不予退还。

14 股权收购补足款

- 14.1 如泰达建设和泰达控股未履行本协议项下的收购义务，亦未行使《远期收购承诺协议》约定的购股权，就首誉光控向第三方转让项目公司100%股权的对价不足根据本协议第11.3条约定计算的金额部分，泰达建设和泰达控股应在10个工作日内予以补足。

15 税费承担

- 15.1 与首誉光控向泰达建设或其指定的第三方转让项目公司股权有关的费用（如评估费、登记费等），均应由泰达建设或其指定的第三方承担。如首誉光控根据适用法律的要求或其他原因而承担了该等费用，项目公司对首誉光控据实报销，如项目公司未能承担，则泰达建设或其指定第三方应将该等费用随第11.3条的股权收购价款一并另行支付给首誉光控。
- 15.2 首誉光控持有项目公司股权期间所产生的其它费用、成本（包括履行《三方协议》而应支付的税费及成本、受让锐振公司持有项目公司股权时所产生的税费），泰达建设或其指定第三方应将该等费用及成本随第11.3条的股权收购价款一并另行支付给首誉光控。
- 15.3 各方一致同意，其他任何交易文件及《三方协议》如对税费承担的约定与本协议约定不一致的，应按照本协议的约定履行。

- 15.4 就本协议约定的泰达建设收购首誉光控所持项目公司的股权，各方可协商优化交易方案，以争取降低整体税费成本。

第七章 陈述和保证

16 首誉光控的陈述和保证

为履行本协议的目的，首誉光控不可撤销地向各方陈述和保证：

- (i) 首誉光控系根据中国有关法律、法规规定并经中国证券监督管理委员会批准成立并有效存续的法律实体。
- (ii) 首誉光控已取得一切同意和批准，并采取了所有必要措施以使其能够有效签署本协议/交易文件并使其生效，且其享有完全授权以签署本协议/交易文件和履行其在本协议/交易文件下的义务。
- (iii) 首誉光控签署本协议/交易文件及履行其项下义务：(i)不会违反其营业执照、章程或类似组织文件（如有）的任何规定；(ii)不会违反任何对其有约束力的法律或法规或任何政府的授权或批准；(iii)不会违反其作为当事人一方的其他任何合同或协议，也不会导致其在该等合同或协议项下的违约，或违反其受约束的任何单方承诺或保证，或赋予任何第三方对其提起诉讼的权利；并且(iv)不违反对其做出的任何判决或仲裁机构仲裁裁决，或对其有管辖权的任何政府或主管机构的命令或规定。
- (iv) 首誉光控不参与项目公司经营活动，亦不对目标项目土地进行开发建设或参与目标项目土地的开发建设，前提是泰达建设或其指定第三方未发生本协议及《远期收购承诺协议》项下违约。
- (v) 在办理目标项目土地规划等有关审批手续、办理土地后续开发建设相关的报建手续以及申领目标项目土地证照等有关事项或手续的过程中，首誉光控承诺予以配合。
- (vi) 除《远期收购承诺协议》约定的首誉光控有权对外转让标的股权的情形外，首誉光控不得对目标公司股权及目标项目土地进行任何处置，包括但不限于对目标公司股权及/或土地使用权进行出让、抵押或质押等。

17 泰达建设和泰达控股的陈述和保证

为履行本协议的目的，泰达建设和泰达控股不可撤销地、连带和分别地向各方陈述和保证：

- (i) 其系依法成立并有效存续的企业法人，对其全部资产拥有充分权利；
- (ii) 已取得一切同意和批准，并采取了所有必要措施以使其能够有效签署本协议/交易文件并使其生效，且其享有完全授权以签署本协议/交易文件和履行其在本协议/交易文件下的义务。
- (iii) 签署本协议/交易文件及履行其项下义务：(i)不会违反其营业执照、章程或类似组织文件（如有）的任何规定；(ii)不会违反任何对其有约束力的法律或法规或任何政府的授权或批准；(iii)不会违反其作为当事人一方的其他任何合同或协议，也不会导致其在该等合同或协议项下的违约，或违反其受约束的任何单方承诺或保证，或赋予任何第三方对其提起诉讼的权利；并且(iv)不违反对其做出的任何判决或仲裁机构仲裁裁决，或对其有管辖权的任何政府或主管机构的命令或规定。
- (iv) 为提供本协议项下保证担保的有关的协议、文件均已取得了所有必要的内部、外部授权和批准，包括但不限于召开经股东大会、董事会决议通过，并合规进行了信息披露。
- (v) 泰达建设或其指定第三方将负责完成目标项目用地征地拆迁有关的各项工作，如因任何原因导致首誉光控因此承担责任，泰达建设应赔偿首誉光控因此所受的损失。
- (vi) 非因首誉光控的原因发生本协议约定的条件未能满足，进而导致首誉光控未履行《三方协议》约定的义务，泰达建设和泰达控股应促使津滨发展和锐振公司不得要求首誉光控履行《三方协议》项下的义务或者以贸仲仲裁裁决为依据向法院申请强制执行。

18 陈述和保证不实的后果

如果一方在本条所作的任何陈述及保证与事实不符，则视为该方违约，并适用本协议第八章的规定。守约方除可根据本协议或适用法律寻求任何其它救济之外，还有权要求违约方赔偿因其违约行为而造成的实际经济损失。

第八章 违约责任

19 违约及违约责任

19.1 以下情形或事件均构成本协议项下的违约，守约方可要求违约方纠正，并赔偿守约方的实际经济损失：

- (i) 本协议任何一方违反本协议或交易文件的约定，或迟延履行本协议或交易文件规定的义务；
- (ii) 任何一方未能在相关到期日按照明确规定的支付地点和币种支付根据某交易文件应付的任何款项；
- (iii) 任何一方在任何或所有交易文件中作出的或被视为作出的任何陈述与保证是或被证实在其被作出或被视为作出时在任何实质性方面是不正确的或具有误导性的；
- (iv) 任何一方履行其作为一方的任何交易文件项下的任何义务成为不合法，但因相关法律法规规定的修订或变更导致履行义务的行为不合法的除外。

19.2 一旦项目公司或泰达建设发生任何违约事件，或在该事件持续期间的任何时候，首誉光控有权：

- (i) 要求泰达建设按照约定价款立即收购项目公司的全部股权；
- (ii) 要求就各交易文件项目下全部应付款项进行债权追索，并行使担保权利，要求泰达控股承担收购保证责任；泰达建设未按约定收购项目公司全部股权，且泰达控股也未履行保证义务的，有权向第三方转让项目公司股权，并要求泰达建设履行转股价款差额补足义务，要求泰达控股履行对应的担保责任；及
- (iii) 行使适用的法律及/或任何交易文件项下对项目公司和首誉光控的任何其他权利和救济。

19.3 任何一方在其他交易文件项下构成违约的，应根据其他交易文件和本协议的约定承担违约责任。

第九章 通知

20 通知

20.1 本协议项下任何通知、要求或信息传达均应采用书面形式，交付或发送至下列通讯地址：

给首誉光控的通知发送至：

地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 6 层 601

传真：010-83496899

电话：010-83496856

收件人：孙莹

给泰达建设的通知发送至：

地址：天津经济技术开发区洞庭路 76 号

传真：022-66283838

电话：022-66283813

收件人：魏榕

给泰达控股的通知发送至：

地址：天津经济技术开发区盛达街 9 号 1201

传真：022-66286001

电话：022-66286000

收件人：聂虹

20.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

- (i) 在派专人交付的情况下，通知于送至第二十条所述的地址且收件人签收之时视为送达；
- (ii) 在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下，通知于向第二十条所述的地址发送后五（5）日视为送达；
- (iii) 在通过航空邮件邮寄的情况下，通知于向第二十条所述的地址发送后五（5）日视为送达；及
- (iv) 在以传真发送的情况下，通知于向第二十条所述的收件人传真号发送，且发件人传真机记录传输确认时视为送达。

第十章 不可抗力

21 不可抗力

- 21.1 “不可抗力”指在本协议签署后发生的、本协议签署时不能预见的、其发生与后果无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、政府或公共机构的行为（包括重大法律变更或政策调整）、流行病、民乱、罢工，以及一般商业惯例认作不可抗力的其他事件。一方单纯缺少资金非为不可抗力事件。
- 21.2 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知其他方，并在其后的十五（15）日内提供证明不可抗力发生及其持续的充分证据。
- 21.3 如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的后果减小到最低限度。

第十一章 保密

22 保密

- 22.1 本协议各方同意，对其中一方或其代表提供给其他方的有关本协议及各方签署的本协议项下交易的所有重要方面的信息及/或本协议所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密，并且同意，未经其他方书面同意，不向任何其他第三方披露此类信息（不包括与本协议拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事），但以下情况除外：（a）为进行本协议拟议之交易而向投资者披露；（b）向与本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；（c）根据适用的法律法规的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露；（d）首誉光控因资产管理计划资产管理合同的约定或监管部门的要求而披露。
- 22.2 本保密义务在本协议终止后依然长期持续有效。

第十二章 适用的法律及争议的解决

23 适用法律

本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中国的法律、法规。

24 争议解决

因本协议引起的及与本协议有关的一切争议，首先应由相关各方通过友好协商解决。如相关各方不能协商解决，则应提交至中国国际经济贸易仲裁委员会在北京仲裁。

第十三章 协议生效及其他

25 协议生效及其他

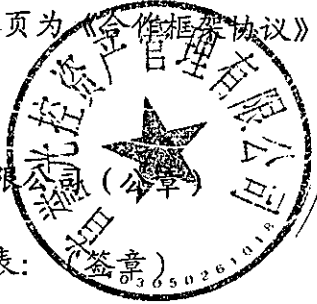
- 25.1 如果本协议的任何条款因任何原因被裁定为无效，则该条款应当视为与本协议其他条款分割，该条款的无效并不影响本协议其余条款的有效性和可强制执行性。各方应尽力达成新的条款，使其尽可能接近被取代条款相应的效果。
- 25.2 本协议项下的各条标题仅为行文方便而设，不用于解释本协议。
- 25.3 本协议的任何条款提及的任何时间、日期或期限可经本协议各方相互同意予以延期，但就原先确定且未延期的任何时间、日期或期限或按前述规定予以延期的任何时间、日期或期限而言，时间应作为一项基本要素。
- 25.4 除本协议另有规定的情形外，本协议应适用于各方及其继任人，并对各方及其继任人均有约束力。除法律法规另有规定或者本协议另有规定的情形外，未经各方书面同意，任何一方不得向第三方转让其在本协议项下的权利和义务。
- 25.5 本协议经各方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章后生效。
- 25.6 本协议一式叁份，各方各执壹份，各份具有同等法律效力。

（以下为签署页，无正文）

(本页为《合作框架协议》签署页，无正文)

首誉光控资产管理有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表:



天津泰达建设集团有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表: (签章)



天津泰达投资控股有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表: (签章)



签署地点: 北京市西城区

签署日期: 2014年12月23日