



重庆路桥股份有限公司
2013 年第 2 次临时股东大会会议议案

议案一：

**关于转让
重庆路北房地产开发有限责任公司股权
的议案**

各位股东：

为最大限度地维护公司利益，经对“北山紫园”项目情况进行反复论证，综合利弊，公司董事会同意将公司持有的 99.95%重庆路北房地产开发有限责任公司（以下简称：重庆路北）股权以及全资子公司重庆鼎顺房地产开发有限公司持有的 0.05%重庆路北股权全部转让给重庆晋愉地产（集团）股份有限公司（以下简称：晋愉地产）、重庆玄鹏实业有限公司（以下简称：玄鹏实业）。

转让后，晋愉地产将持有重庆路北 95%的股权，玄鹏实业将持有重庆路北 5%股权。

本次股权转让总价为 39,700 万元人民币（根据中京民信（北京）资产评估有限公司评估，截止 2013 年 7 月 31 日，重庆路北的股东全部权益评估价值为 39,640 万元）。

通过本次转让，公司退出“北山紫园”项目，能使公司顺利收回项目资金，便于公司其他新项目的开展。本次交易不涉及关联交易。

公司董事会提请股东大会授权公司经理班子签署相关协议。

以上议案，提交各位股东审议。

重庆路桥股份有限公司董事会

2013 年 9 月 16 日

附：股权转让协议

重庆路北房地产开发有限责任公司
股权转让协议

本协议由以下各方共同签署：

转让方：

甲方 1：重庆路桥股份有限公司（以下简称“重庆路桥”）

法定代表人：江津

住址：重庆市渝中区和平路 9 号 10-1 室

甲方 2：重庆鼎顺房地产开发有限公司（以下简称“鼎顺房产”）

法定代表人：陈志勇

住址：重庆市南岸区丹龙路 11 号

（以上“甲方 1”、“甲方 2”，在本协议中合称为“甲方”）

受让方：

乙方 1：重庆晋愉地产（集团）股份有限公司

法定代表人：柯敬陶

住址：重庆市九龙坡区杨家坪西郊路 2 号

乙方 2：重庆玄鹏实业有限公司

法定代表人：杨国利

住址：重庆市渝北区绣湖路 1 栋 1-10

（以上“乙方 1”、“乙方 2”，在本协议中合称为“乙方”）

鉴于：

- 1、重庆路北房地产开发有限责任公司（以下简称“重庆路北”）于 2013 年 3 月 27 日在重庆市工商行政管理局南岸区分局注册成立，注册登记号为 500108000125826，注册资本为 20700 万元（以下如无特别说明，“元”指“人民币元”），实收资本为 20700 万元，经营范围为房地产开发；房屋销售、出租。（法律、行政法规禁止的项目，不得经营；法律、行政法规规定应经

审批或许可的项目，经批准后方可经营）。

- 2、甲方1与甲方2共同为重庆路北的股东，将位于重庆市北部新区高新园人和组团M标准分区M-25-6/04号宗地的地块（房地产权证号：112房地证2011字第11889号，以下简称“项目土地”）作价出资14,487.81万元并以现金出资6,212.19万元设立重庆路北。
- 3、甲方目前共计持有重庆路北100%的股权，对应出资额为20700万元。目前甲方已足额缴纳其所认购的注册资本。
- 4、除第2点所述出资外，甲方1另向重庆路北投入项目土地上正在建设之北山紫园项目（以下简称“在建工程”，包括项目土地上的建筑物、构筑物及附属设施），经评估作价为16580.58万元，作为控股股东的资本性投入计入重庆路北资本公积金。
- 5、甲方拟将其持有的重庆路北100%股权（以下简称“标的股权”）一次性转让给乙方，乙方愿意受让甲方持有的全部标的股权，其中甲方1转让94.95%股权至乙方1，甲方2转让0.05%股权至乙方1，甲方1转让5%股权至乙方2，甲方转让、乙方受让全部标的股权的行为以下简称“本次股权转让”。
- 6、甲方确认，截至本协议签署之日，项目土地及在建工程已取得环评、人防、绿化、白蚁防治等有关政府部门的行政审批手续，所涉及到的《房地产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等已以重庆路北的名义取得。截至本协议签署之日，《建设工程规划许可证》尚在有效期内。
- 7、甲方确认，截至本协议签署之日，以甲方名义签署的、尚未履行完毕的在建工程合同包括总包合同、监理合同、设计合同、造价咨询合同以及地质勘测合同，合同主体已变更为重庆路北，截至本协议签署之日，重庆路北不存在违约情形。除上述明确所列示之合同外，甲方关于项目土地及在建工程签署的其他合同已经按约履行完毕，双方确认可不将合同主体变更至重庆路北。

兹根据现行有效的中国法律、法规及规范性文件（以下简称“中国法律”）之规定，甲、乙各方经友好协商，就本次股权转让相关事宜达成一致，特订立本协议，以资信守。

第一条 标的股权的转让

- 1.1 甲方愿意将其持有的标的股权一次性转让至乙方，乙方愿意一次性受让甲方持有的标的股权，具体过户方式按照本协议第二条的约定执行；
- 1.2 甲乙双方确认，以 2013 年 7 月 31 日作为本次股权转让的基准日（以下简称“基准日”）。根据中京民信（北京）资产评估有限公司于 2013 年 8 月 28 日出具的《评估报告》（具体报告详见本协议附件），截至基准日，重庆路北的总资产为人民币 42947 万元，负债总额为人民币 3303 万元，净资产评估价值为人民币 39640 万元。
- 1.3 甲方保证向乙方转让的股权不存在第三人的请求权，没有设置任何质押，未涉及任何争议及诉讼。
- 1.4 甲乙双方应通力合作，尽最大努力完成本次股权转让所有必要的审批（如需）、登记备案手续以及资料移交手续。

第二条 股权转让价款、支付方式以及过户手续

- 2.1 甲乙双方确认，本协议项下标的股权的转让总价款为 39700 万元（大写：叁亿玖仟柒佰万元整），甲方一次性向乙方过户标的股权。有关股权转让的价款及其支付方式以及产权过户手续具体约定如下：

2.1.1 第一笔股权转让款的支付

乙方应在本协议生效后 5 日内向甲方支付第一笔股权转让款 20247 万元（大写：贰亿零贰佰肆拾柒万元整）。乙方已经向甲方支付的诚意金 2000 万元，转为上述第一笔股权转让款的部分。甲方收到乙方第一笔股权转让款后 5 个工作日内，向工商主管部门提交将甲方持有的标的股权过户至乙方的申请。

2.1.2 第二笔股权转让款的支付

- 1) 在乙方根据本协议第 2.1.3 条的约定向甲方提供质押、保证担保措施的前提下，甲方同意乙方可根据本条约定，延期支付第二笔股权转让款。
- 2) 乙方应在甲方根据本协议第 2.1.1 条的约定将标的股权过户至乙方的工商变更登记手续办理完成后三个月内（以下简称“延期付款期间”），向甲方支付第二笔股权转让款 19453 万元（大写：壹亿玖仟肆佰伍拾叁万元整）。
- 3) 延期付款期间，乙方应在一个月内支付完第二笔股权转让价款（不计资金占用费）。若超出一个月且未超出三个月（含），则超出一个月部分，

乙方应以 18%/年的资金占用费率，向甲方支付第二笔股权转让款的资金占用费。该等资金占用费应按月支付，由乙方在每月 25 日前，支付本月的资金占用费 2917950 元（大写：贰佰玖拾壹万柒仟玖佰伍拾元整）至甲方指定账户。若超出 3 个月，则甲方有权终止本协议。

4) 在延期付款期间，乙方应尽可能提前支付第二笔股权转让款。

2.1.3 延期支付的担保措施及其他措施

- 1) 股权质押，自甲方将标的股权过户至乙方之日（以办理完毕工商变更登记之日为准），乙方应向工商行政主管机关提交将其持有的标的股权质押给甲方的申请。
- 2) 保证担保，乙方应向甲方提供由重庆晋愉邦旭房地产有限公司及其实际控制人柯敬陶先生为担保乙方按期足额支付第二笔股权转让款及资金占用费而作出的连带责任保证担保，具体担保条款由甲乙双方以及该等第三方正式签署的保证合同约定。
- 3) 在乙方根据本协议约定按时足额支付完毕第二笔股权转让款及资金占用费前，乙方将项目土地、在建工程以及日后建成之房屋进行抵押的行为需经甲方书面同意，且基于项目土地、在建工程以及日后建成之房屋进行抵押而获得的融资款项的使用应接受甲方监管，监管方式可由甲乙双方设定共管账户等方式进行。

2.2 指定账户

各方一致同意，乙方应将股权转让价款全部付至甲方指定的以下银行帐户：

单 位：重庆路桥股份有限公司

开户银行：工商银行重庆朝天门支行

帐 号：3100020119200029019

- #### 2.3 根据本协议约定，在标的股权办理完毕工商变更登记后，甲方应将与项目土地及在建工程相关的证照、文件、资料等根据实际情况移交或提供复印件至重庆路北。因项目土地及在建工程运作初期，项目相关的项目审批，财税等相关手续均以甲方名义进行办理，故甲方同意配合乙方及重庆路北完成因项目开发主体变更而需履行的相关审批、变更等手续。

第三条 税费

各方确认，因本次股权转让而需依法缴纳的所有税费，根据法律、法规及规

范性文件的规定，由相关各方自行承担。

第四条 陈述与保证

本协议一方向另一方作出陈述和保证如下：

- 4.1 该方是依据中国法律合法设立、有效存续且状况良好的公司，具备对外独立承担责任的完全民事权利能力和民事行为能力；
- 4.2 根据其所适用的法律，该方拥有签署本协议所必需的所有权利、授权和批准，并拥有充分履行其在本协议项下的每一项义务所必需的所有权利、授权和批准；
- 4.3 代表该方签署本协议的个人已经获得其不可撤销的、合法的完整的授权，且该方不得在任何情况下以无权代理、越权代理或任何其他授权上的瑕疵对抗另一方。
- 4.4 甲乙双方确认，其提供给对方的相关资料均为真实的、有效的，不存在恶意隐瞒的情形。

第五条 甲方的权利与义务

- 5.1 甲方有权按本协议约定收取股权转让价款及相应资金占用费。
- 5.2 甲方应如实告知与标的股权转让有关的必要信息，涉及商业秘密的，应按有关规定办理。
- 5.3 在标的股权全部完成过户以前，甲方作为股东，应积极促进重庆路北的正常业务开展和公司发展。
- 5.4 甲方应就出让标的股权取得必要的授权文件。
- 5.5 本协议签署之前重庆路北已实际发生但因甲方恶意隐瞒未向乙方如实披露导致乙方毫不知情的债权债务部分，在本协议签署之日起算一年内，由甲方承担。
- 5.6 甲方应在本协议签署后 30 个工作日，将在建工程的《建设工程施工许可证》办理至重庆路北名下。
- 5.7 甲方同意在完成本次股权转让后，重庆路北的在职员工均由甲方负责安置并支付相关的人员安置费用。
- 5.8 若乙方在重庆路北运营过程中，需要对项目规划进行合理变更，甲方同意配合乙方开展相关工作。
- 5.9 本协议约定的其他权利与义务。

第六条 乙方的权利与义务

- 6.1 乙方有权了解重庆路北相关情况，并要求甲方提供必要的协助。
- 6.2 乙方应按约定按时足额支付股权转让价款及资金占用费。
- 6.3 乙方应按本协议的约定向甲方提供本协议第 2.1.3 所述之担保措施及遵守其他措施。
- 6.4 乙方应就收购标的股权取得必要的授权文件。
- 6.5 乙方应积极配合甲方同政府部门进行沟通及协调、办理股权转让工商变更登记及股权转让的相关手续。
- 6.6 本协议约定的其他权利与义务。

第七条 争议解决及违约责任

- 7.1 乙方应按本协议约定，按时、足额向甲方支付股权转让价款（包括第一笔股权转让款及第二笔股权转让款）及资金占用费，如乙方未按照本协议约定按时、足额支付股权转让价款及资金占用费等相关费用，则（1）甲方有权要求乙方按照本协议的约定继续履行，同时有权要求乙方按其当期应付而未付的金额按照每日万分之五向甲方支付违约金，如违约金不足以抵偿甲方实际损失的，甲方还可就违约金未能抵偿甲方实际损失部分继续向乙方要求赔偿；（2）若乙方延期支付第二笔股权转让款超过 3 个月，甲方有权终止本协议，乙方应按本协议标的股权转让价款总金额的 30%向甲方支付违约金 11910 万元，并将标的股权过户回甲方。
- 7.2 如因乙方原因导致甲方无法行使本协议第 2.1.3 条第三项约定的权利，则乙方应支付违约金 500 万元，如该等违约金不足以支付甲方因此所受的全部损失，则乙方还应赔偿甲方因此所受的全部损失。

第八条 保密

- 8.1 甲乙双方确认，鉴于重庆路桥为上市公司，在重庆路桥将本次股权转让事项通过合法渠道公告之前，本协议各方均不得向任何第三方泄露本次交易情况。
- 8.2 甲乙双方确认，与本次股权收购相关的任何信息均属商业秘密，除按法律规定须披露的内容外，本协议甲乙双方及各中介机构（包括但不限于会计师事务所、律师事务所）均须严格保密。若本次股权转让失败，甲乙双方负有依资料提供方要求返还资料或销毁该等资料的义务。甲乙双方及各中

中介机构未经资料提供方同意，不得复制留存。

第九条 其他约定

- 9.1 在办理股权转让变更登记等相关手续时，各方可根据工商行政管理部门的要求另行签署股权转让协议或其他相关文件，如为办理股权转让变更登记等相关手续而签署的相关文件与本协议约定不一致的，均以本协议约定为准。
- 9.2 如甲乙各方对本协议有任何修改或补充，可通过另行签署补充协议的方式约定。本协议未约定或与补充协议不一致之处，以补充协议的约定为准。

第十条 适用法律和争议解决

- 10.1 本协议的订立、生效、解释和履行适用中国现行法律、法规。
- 10.2 本协议下发生的任何纠纷，各方应首先通过友好协商方式解决。如协商不成，任何一方有权向本协议签署地人民法院提起诉讼。

第十一条 协议生效及其他

- 11.1 本协议经甲、乙各方法定代表人（或授权代表）签字、加盖公章，并经甲 1 方股东会批准后生效。
- 11.2 本协议一式九份，甲、乙各方各执贰份，申请变更登记一份，各份具有同等法律效力。