

保密

签署版

大连金牛股份有限公司

与

中南房地产业有限公司

及

陈琳

关于认购大连金牛股份有限公司非公开发行股票

之

认购协议

中国·南通

二〇〇八年七月四日

目 录

第一条	定义和释义.....	2
第二条	标的资产价值	3
第三条	标的资产对价	4
第四条	协议生效	5
第五条	交割前标的资产的损益分配	5
第六条	各方责任	5
第七条	交割.....	6
第八条	甲方的承诺与保证	6
第九条	乙方的承诺与保证	7
第十条	丙方的承诺及保证.....	7
第十一条	违约责任.....	8
第十二条	协议的变更、修改、转让	8
第十三条	完整协议.....	8
第十四条	税费分担.....	8
第十五条	通知.....	8
第十六条	协议的解除	9
第十七条	争议解决.....	9
第十八条	保密	10
第十九条	其它	10

本认购协议（以下简称“本协议”）由以下各方于 2008 年 7 月 4 日于中华人民共和国江苏省南通市签订：

甲方：大连金牛股份有限公司

地址：大连市甘井子区工兴路 4 号

法定代表人：赵明远

乙方：中南房地产业有限公司

地址：南通市江东广场 2 幢 601 室

法定代表人：陈锦石

丙方：陈琳

住址：江苏省海门市海门镇通源新村 808 幢 602 室

身份证号：320684198510020046

（以上三方以下合称为“各方”，单称为“一方”。）

鉴于：

1. 甲方系一家依照中国法律设立并经大连市工商行政管理局登记注册，其股票在深圳证券交易所上市交易的股份有限公司（股票代码为 000961），注册资本人民币 30,053 万元，股本总额 30,053 万股；
2. 乙方系一家依照中国法律设立并经南通市工商行政管理局登记注册的有限责任公司，乙方与甲方之控股股东东北特钢于 2008 年 4 月 19 日就东北特钢向乙方转让 9,000 万股甲方股份（占甲方总股本的 29.9471%）签订了一份《股份转让协议》；
3. 丙方是一名中国籍自然人，丙方是乙方的实际控制人陈锦石的关联方；
4. 为有效改善甲方资产质量、提升甲方盈利能力，实现上市公司可持续发展，切实保护广大股东特别是中小股东利益，甲方拟进行资产购买及非公开发行，甲方拟以现金和非公开发行股票购买乙方和丙方拥有的优质房地产及建筑类资产，以改善甲方的资产结构并提升其盈利能力。

经各方友好协商，现就资产购买及非公开发行相关事宜达成本协议如下：

第一条 定义和释义

1.1 本协议中，除非另有约定，以下术语具有如下含义：

1.1.1 **“标的资产”**：指甲方同意按本协议之约定向乙方、丙方购买乙方、丙方所拥有的且乙方、丙方同意按本协议之约定向甲方转让之如下资产：

- 1) 乙方持有的中南镇江房地产开发有限公司(以下简称“中南镇江”)100%股权；
- 2) 乙方持有的文昌中南房地产开发有限公司(以下简称“文昌中南”)100%股权；
- 3) 乙方持有的海门中南世纪城开发有限公司(以下简称“海门中南”)100%股权；
- 4) 乙方持有的青岛海湾新城房地产开发有限公司(以下简称“青岛海湾”)100%股权；
- 5) 乙方持有的南京常锦房地产开发有限公司(以下简称“南京常锦”)100%股权；
- 6) 乙方持有的南通中南新世界中心开发有限公司(以下简称“南通新世界”)100%股权；
- 7) 乙方持有的南通华城中南房地产开有限公司(以下简称“南通华城”)100%股权；
- 8) 乙方持有的常熟中南世纪城房地产开发有限公司(以下简称“常熟中南”)100%股权；
- 9) 乙方持有的南通中南世纪城物业管理有限公司(以下简称“南通物业”)80%股权；
- 10) 乙方持有的南通建筑工程总承包有限公司(以下简称“南通总承包”)97.36%股权；
- 11) 丙方持有的南通总承包 2.64%股权。

1.1.2 **“标的资产交割”**：指根据本协议第 7.1 条的程序将标的资产之上的全部权利和义务转移至甲方。

- 1.1.3 “**目标资产交割完毕日**”：指本协议第 7.1 条规定的日期。
- 1.1.4 “**东北特钢**”：指东北特殊钢集团有限责任公司。
- 1.1.5 “**非公开发行股票**”：指作为甲方购买标的资产的部分对价，而按照本协议以非公开发行方式向乙方增发 538,845,267 股、及向丙方增发 3,532,639 股甲方普通股股票。根据本协议的规定，非公开发行股票的每股面值为人民币一元，发行价格为每股人民币 7.82 元。
- 1.1.6 “**资产购买及非公开发行**”：指甲方以现金人民币 854,010,000 元和非公开发行股票向乙方及丙方购买标的资产。
- 1.1.7 “**资产购买及非公开发行完成**”：指以非公开发行股票在证券登记结算公司登记于乙方、丙方名下之日为准。
- 1.1.8 “**重大资产置换方案**”：指甲方将其拥有的全部资产和负债出售给东北特钢，乙方及丙方将标的资产置入甲方，及甲方向乙方及丙方以现金及非公开发行股票方式支付。
- 1.1.9 “**深交所**”：指深圳证券交易所。
- 1.1.10 “**证券登记结算公司**”：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。
- 1.1.11 “**中国证监会**”：指中国证券监督管理委员会。
- 1.1.12 “**公开披露**”：指在中国证监会指定信息披露媒体上披露。

1.2 释义

- 1.2.1 本协议的标题仅供查阅方便之用，不应用于解释本协议。
- 1.2.2 对某章、某条、某款、某段、某附件或某附录的所有引用均指引用本协议的章、条、款、段、附件或附录。
- 1.2.3 本协议的附件、附录、附表以及各方确认为本协议附件的其他文件应构成本协议的一部分。
- 1.2.4 本协议中使用的“包括”不论其后是否跟有“但不限于”是指“包括但不限于”。

第二条 标的资产价值

- 2.1 各方确认，标的资产截止至 2007 年 12 月 31 日经评估的资产净值合计人民币 5,095,405,225.84 元，其中包括：
- 1) 根据中华财务会计咨询有限公司出具的以 2007 年 12 月 31 日为基准日的中华评报字[2008]第 050 号《资产评估报告》(以下简称“评估报告一”)，截至该基准日止，中南镇江 100%股权、文昌中南 100%股权、海门中南 100%股权、青岛海湾 100%股权、南京常锦 100%股权、南通新世界 100%股权、南通华城 100%股权、常熟中南 100%股权及南通物业 80%股权的评估值合计为人民币 4,048,994,742.58 元；
 - 2) 根据中华财务会计咨询有限公司出具的以 2007 年 12 月 31 日为基准日的中华评报字[2008]第 054 号《资产评估报告》(以下简称“评估报告二”)，截至该基准日止，南通总承包 100%股权的评估值分别为人民币 1,046,410,483.26 元。
- 2.2 甲方同意以评估报告一及评估报告二所载的评估值为作价依据，以总计人民币 5,067,779,987.94 元的价格从乙方购买相应标的资产；以总计人民币 27,625,236.98 元的价格，从丙方购买相应标的资产（前述两项价格合称“**标的资产对价**”），且乙方、丙方同意按照本协议第 2.1 条所述的评估报告一及评估报告二所载的评估值为作价依据，按标的资产对价将标的资产转让予甲方。
- 2.3 各方在此确认，标的资产作价系各方以独立评估师事务所出具之评估报告为基础而协商确定之，该等作价不存在显失公允之处。甲方确认，其已对标的资产进行了充分的调查并了解其可能存在的相关商业风险。

第三条 标的资产对价

- 3.1 各方同意，甲方将向乙方支付标的资产对价中的人民币 854,010,000 元，标的资产对价剩余部分将由甲方通过向乙方、丙方非公开发行股票的方式支付。
- 3.2 各方同意，非公开发行股票的每股面值为人民币一元，发行价格为每股人民币 7.82 元，该等发行价格系参照甲方确定重大资产置换方案的董事会决议公告日前 20 个交易日的股票交易均价(即人民币 7.812 元)确定。
- 3.3 基于上述第 3.2 条规定之发行价格，甲方将向乙方、丙方非公开发行总计 542,377,906 股人民币普通股股票，其中，向乙方发行 538,845,267 股股票，向丙方发行 3,532,639 股股票。乙方、丙方同意以标的资产分别认购甲方向其非公开发行的前述数量的股票。
- 3.4 各方同意，标的资产交割后，甲方取得中南镇江、文昌中南、海门中南、青岛海湾、南京常锦、南通新世界、南通华城、常熟中南、南通物业及南通总承包的股权，享有标的资产相应的权利并承担相应的义务。

第四条 协议生效

本协议自下述条件全部成就之日起生效：

- 1) 甲方股东大会通过决议同意甲方实施本协议项下的资产购买及非公开发行，并同意豁免乙方以要约方式增持股份；
- 2) 乙方股东会通过决议同意乙方实施本协议项下的标的资产出售事项；
- 3) 中国证监会同意甲方实施本协议项下的资产购买及非公开发行；
- 4) 中国证监会批准豁免乙方以要约方式增持股份。

第五条 交割前标的资产的损益分配

自 2007 年 12 月 31 日起至资产购买及非公开发行完成日期间，标的资产的损益归甲方所有。

第六条 各方责任

6.1 标的资产交割前，应获得的监管部门批准、核准或者同意程序：

- 6.1.1 中国证监会对本次重大资产置换方案的批准：由甲方负责提交申请和办理本项批准手续，由乙方提供一切必要的协助，包括但不限于签署和提交必要的文件。
- 6.1.2 中国证监会同意豁免乙方以要约方式增持股份：由乙方负责提交申请和取得本项豁免，由甲方提供一切必要的协助，包括但不限于签署和提交必要的文件。

6.2 为实施本次重大资产置换方案，甲方应负责完成下列事宜：

- 6.2.1 甲方的董事会应通过决议，批准与重大资产置换方案有关的所有事宜，包括但不限于本协议的签订及本次非公开发行股票购买资产其他事宜。
- 6.2.2 甲方的董事会应采取所有妥当、及时的行动，召集临时股东大会，通过决议批准与本次重大资产置换方案有关的所有事宜，包括但不限于本协议的订立及重大资产置换方案。

- 6.2.3 甲方的董事会应就本次资产购买及非公开发行，及时、妥当地取得深交所的同意，作出所有有关的公告。
- 6.3.4 甲方应确保其在本协议第八条所作的承诺与保证事项于交割日仍然为真实及准确。
- 6.3 为实施本次重大资产置换方案，乙方应负责完成下列事宜：
- 6.3.1 乙方的股东会应通过决议，批准与本次重大资产置换方案有关的所有事宜，包括但不限于本协议的订立。
- 6.3.2 促使目标资产所在公司通过实施本次重大资产置换方案必需的决议，并取得有关第三方出具的同意、确认函（如小股东放弃优先购买权同意函、贷款银行同意实施股东变更的同意函）。
- 6.3.3 乙方应确保其在本协议第九条所作的承诺与保证事项于交割完毕日仍然为真实及准确。
- 6.4 丙方应确保其在本协议第十条所作的承诺与保证事项于交割完毕日仍然为真实及准确。

第七条 交割

协议各方进行标的资产的交割程序如下：

- 7.1 乙方及丙方应于本协议生效之日起三十个工作日内将标的资产之上的全部权利和义务转移至甲方，甲方取得标的资产的所有权之日为标的资产交割完毕日；
- 7.2 在标的资产交割完毕日起五个工作日，甲方完成向深交所和证券登记结算公司办理将本次非公开发行有关股份登记至乙方和丙方名下的手续。
- 7.3 各方同意，为履行标的资产的交割和非公开发行的股份登记相关的手续，各方将密切合作并采取一切必要的行动。

第八条 甲方的承诺与保证

- 8.1 甲方向乙方及丙方保证：
- 1) 甲方是按照中华人民共和国法律合法注册、合法存续的企业法人；
 - 2) 甲方签署并履行本协议：

- (i) 符合其公司章程的规定；
- (ii) 已采取或将采取必要的公司行为，以获得全部所需的授权与批准；
- (iii) 不违反对甲方有约束力或有影响的法律或合同的限制。

- 8.2 甲方保证，在为本协议的订立所进行的谈判和协商的过程中，甲方向乙方及丙方提供的所有资料是真实、准确和完整的。
- 8.3 甲方承诺其将遵守本协议的各项条款。
- 8.4 甲方承诺，其将在资产购买及非公开发行完成日起的三十个工作日内将甲方的工商登记住所变更至乙方指定的地址。
- 8.5 甲方将承担由于违反上述各款保证及承诺而产生的经济责任和法律责任并赔偿乙方及丙方因此受到的实际损失及费用支出。

第九条 乙方的承诺与保证

- 9.1 乙方向甲方保证：
- 1) 乙方是按照中华人民共和国法律合法注册、合法存续的企业法人；
 - 2) 乙方签署并履行本协议：
 - (i) 符合其公司章程的规定；
 - (ii) 已采取或将采取必要的公司行为，以获得全部所需的授权与批准；
 - (iii) 不违反对乙方有约束力或有影响的法律或合同的限制；
 - 3) 乙方对于根据本协议转让给甲方的标的资产已获得必要的处分权。
- 9.2 乙方保证，在为本协议的签署所进行的谈判和协商的过程中，乙方向甲方提供的所有资料是真实、准确和完整的。
- 9.3 乙方承诺其将遵守本协议的各项条款。
- 9.4 乙方将承担由于违反上述各款保证及承诺而产生的经济责任和法律责任并赔偿甲方因此受到的实际损失及费用支出。
- 9.5 乙方承诺，自非公开发行股票登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。

第十条 丙方的承诺及保证

- 10.1 丙方保证，在为本协议的签署所进行的谈判和协商的过程中，丙方向甲方提供的

所有资料是真实、准确和完整的。

- 10.2 丙方承诺其将遵守本协议的各项条款。
- 10.3 丙方将承担由于违反上述各款保证及承诺而产生的经济责任和法律责任并赔偿甲方因此受到的实际损失及费用支出。
- 10.4 丙方承诺，自非公开发行股票登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。

第十一条 违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

第十二条 协议的变更、修改、转让

- 12.1 本协议的变更或修改应经协议各方协商一致并以书面形式作出。
- 12.2 本协议的变更和修改构成本协议不可分割的一部分。
- 12.3 未经其他方书面同意，任何一方均不得转让本协议项下的权利或义务的部分或全部。

第十三条 完整协议

本协议形成了各方之间关于本协议标的事项的完整的协议，取代了各方之间在此之前所达成的口头的或书面的各种建议、陈述、保证、承诺、意向书、谅解备忘录、协议和合同，任何一方均不应依赖并且无权依赖该等建议、陈述、保证、承诺、意向书、谅解备忘录、协议或合同。

第十四条 税费分担

除各方另有约定外，本次非公开发行所发生的有关税费，由各方按国家有关规定分别承担。法律、法规及本协议没有规定或规定不明确的，由甲方承担。

第十五条 通知

- 15.1 本协议的任何一方在发送本协议项下或与本协议有关的通知时，应采用书面的形式。如果专人送达，或用挂号信件寄送至下列的地址，或寄送至接受人已经提前十日书面告知的其他地址，则应被视为进行了送达：

甲方： 大连金牛股份有限公司
地址： 大连市甘井子区工兴路 4 号
邮编： 116031
收件人：薄晓东 先生

乙方： 中南房地产业有限公司
地址： 江苏省海门市常乐镇中南房地产业有限公司
邮编： 226124
收件人：智刚 先生

丙方： 陈琳
地址： 江苏省海门市常乐镇中南房地产业有限公司
邮编： 226124
收件人： 陈琳

- 15.2 任何通知，如果用专人送达，则收件人签收后即被视为已经送达。如果用挂号信件寄出，则在向收件人的地址寄送后七日即被视为已经送达。

第十六条 协议的解除

- 16.1 出现下列情形之一或多项的，本协议可通过以下方式解除：
- 1) 经本协议各方协商一致；
 - 2) 若《股份转让协议》、《资产出售协议》无法生效或者因故终止或者被解除，任何一方均有权以书面通知的方式单方面解除本协议。
- 16.2 如因各方任一方过错或各方过错而导致出现上款述及的情形，则各方应按本协议第十一条承担相应违约责任。

第十七条 争议解决

- 17.1 本协议受中华人民共和国法律管辖。
- 17.2 凡因履行本协议所发生的一切争议，各方均应通过友好协商的方法解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点在北京。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。
- 17.3 除提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁的争议事项外，各方应继续履行本协议其它条款。

第十八条 保密

18.1 本协议签署后，除非事先得到另一方的书面同意，否则无论本协议项下资产购买及非公开发行人是否完成，亦无论本协议是否被终止、解除、撤销、认定为无效或履行完毕，各方均应承担以下保密义务：

- 1) 各方不得向任何第三方披露本协议以及本协议项下的交易以及与交易有关的任何文件(以下简称“保密文件”);
- 2) 各方只能将保密文件和其内容用于本协议项下的交易目的,不得用于任何其他目的。

18.2 如本协议各方因下列原因披露保密文件，不受第 18.1 条的限制：

- 1) 向本协议各方及各该方聘请的财务顾问、会计师、律师、评估师等中介机构披露；
- 2) 因遵循法律法规的强制性规定而披露；
- 3) 因有权政府主管部门的强制性要求而披露。

第十九条 其它

19.1 本协议自各方签署之日起成立，并根据本协议第四条之约定生效。

19.2 本协议未尽事宜，经各方协商，可另行签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

19.3 本协议一式拾贰份，各方各执贰份，其余陆份作为向相关部门申报之用。

(签字页，本页无正文)

甲方：大连金牛股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表：

赵明远

_____ (签字)

乙方：中南房地产业有限公司（公章）

法定代表人或授权代表：

陈锦石

_____ (签字)

丙方：陈琳

陈琳

_____ (签字)