

投资和股东贷款合作合同

甲方：张念慈，身份证号码 320521196406010171

乙方：沈惠中 310225196501211438；朱林书 310225194105061424；
上海康桥房地产开发经营有限公司。

丙方：安吉康桥置业发展有限公司。

乙丙方因与梅溪镇政府（下称镇政府）签订的 2007 年 07 月 02 日《关于梅溪新区基础设施及周边土地开发项目协议》（下称《项目协议》）中“项目开发区块面积共 100.43 亩，其中：道路及绿化用地 20.8 亩，交通中心用地 14.63 亩，商住用地净出让面积为 65 亩；镇政府协助乙方以公开挂牌、竞拍等方式取得商住用地的土地使用权，土地挂牌底价为 26 万元/亩；乙方借款 1500 万元给镇政府，借款时间为 1 年，利息按年息 12% 计算（体现在地价中，不另行支付），借款直接抵扣土地出让金，即乙方在获取土地使用权时不直接支付土地出让金，由镇政府负责从借款中支付；在公开拍卖该区土地时，若拍卖价格高于挂牌底价，为保障乙方投资的收益，其溢价部分全部归乙方所有”、及 2011 年 02 月 18 日《补充协议》中“双方具体分成比例为：摘牌价每亩 100 万元以内的（含 100 万元），溢价部分镇政府与乙方 5：5 分成；每亩 100 万元至 130 万元的（含 130 万元），溢价部分镇政府与乙方 4：6 分成；每亩 130 万元以上的，溢价部分镇政府与乙方 3：7 分成。上述各段地价镇政府所得不得低于前段地价镇政府所得的最高分成”和“1500 万元借款利息根据政府融资情况具体协商解决，但

最高不得突破金融相关规定”等约定，该些约定下称安吉项目。

上列各方就乙丙方请求甲方共同投资安吉项目并经工商登记注册成立开发安吉项目的独立法人公司，该公司下称安吉公司；请求甲方向安吉公司贷款用于项目开发等事宜协商一致，订立本合同。

第一条 沈惠中为上海康桥房地产开发经营有限公司；安吉康桥置业发展有限公司的实际控制人，乙丙方共同指定沈惠中为订立和履行本合同及补充约定、附件等的特别授权代表，其签字等行为即代表乙丙方共同的行为。

第二条 安吉项目的共同投资。

1、甲、丙双方为安吉公司{即双方另行共同出资成立的安吉房地产开发公司(暂定名)，下同}的投资主体，注册资本1000万。甲方占出资总额的35%；丙方占出资总额的65%。

2、甲、丙双方按其出资额占出资总额的比例分享共同投资的利润，分担共同投资的亏损。

3、甲、丙双方各自以其出资额为限对共同投资项目承担责任，即以其出资总额（即注册资本）为限对安吉公司承担有限责任。

4、甲、丙双方出资形成的股份及权益为甲、丙双方的共有财产，由甲、丙双方按其出资比例共有。

5、甲方委托乙丙方代表甲方、丙方执行共同投资的日常事务，包括但不限于：

A、在安吉公司发起设立阶段，行使及履行作为有限公司发起

人的权利和义务。

B、在安吉公司成立后，行使其作为安吉公司股东的权利、履行相应义务。

C、收取甲、丙双方投资所产生的权益，并按照本合同规定和本合同没有约定部分按国家法规处置。

6、甲方有权检查安吉公司日常事务的执行情况，乙丙方有义务向甲方报告甲、丙双方共同投资的经营状况和财务状况；

7、乙丙方执行甲、丙双方共同投资事务所产生的收益归甲、丙双方，所产生的亏损或者民事责任，由甲、丙双方按投资比例承担。

8、乙丙方在执行甲、丙双方共同投资事务时，如因其过失或不遵守本合同而造成甲方损失时，应承担连带赔偿责任。

9、甲方可以对乙丙方执行甲、丙双方共同投资事务提出异议，乙方在甲方提出异议时，应暂停该项事务的执行。乙丙方在经甲、丙双方协商一致后，按协商一致结论执行。

10、共同投资的下列事务必须经甲、丙双方一致同意。

A、转让安吉公司的股份。

B、以安吉公司股份对外出质。

C、更换甲、丙双方事务执行人。

11、甲、丙双方向甲、丙双方以外的人转让安吉公司中的全部或部分出资额时，须经甲、丙双方同意。

12、甲、丙双方不得私自转让或者处分共同投资的股份。

Handwritten signature or mark.

第三条 甲乙丙三方向安吉公司贷款。

1、由于安吉项目的投资总额超出安吉公司注册资本，所缺资金，经甲丙双方同意由安吉公司向甲乙丙三方借款，乙丙双方贷款给安吉公司 2500 万元以上；甲方在乙丙双方已贷款给安吉公司 2500 万元以上的前提条件下，贷款给安吉公司 2500 万元以上，乙方、丙方、安吉公司归还清该甲方贷款本金和付清利息的最晚时点 2018 年 05 月 31 日。

2、甲方、丙方、乙方代表丙方以竞买人身份支付的土地出让金、税费、规费等款项，甲方超过 350 万、丙方超过 650 万部分为各自贷给安吉公司的贷款。

3、乙丙方在安吉公司亏损时，其贷款为无息；在股东分配的年化投资收益率达不到 15% 时，其贷款年利率为 5%。

4、安吉公司自收到甲方借款日起至还清全部借款日止，借款利息按“银行同期贷款利率”的 4 倍计算，该“银行同期贷款利率”中的“利率”是指自安吉公司收到首笔借款日起至还清全部借款日期间的银行相同“期限”的最高贷款利率，“期限”是指自安吉公司收到首笔借款日起至还清全部借款日止的期限。安吉公司必须在每月 30 日付清当月利息，即利息的 74% 支付给甲方、26% 由安吉公司代扣并及时向税务机关缴纳，并在应纳税费月将完税凭证交给甲方，因滞纳税费、逾期提供完税凭证而产生的责任由乙丙方及安吉公司承担。

5、在 2014 年 05 月 31 日前，乙丙方开发建设的康桥项目中

6 间商铺未能出售，或未能拆除待建 12~14 幢地块上的教堂并破土动工，甲方贷给安吉公司款项可选择部分作为受让丙方持有安吉公司 70%以上股份的股权或继续持有债权，甲方受让丙方股权价格为原出资额加年利率 5%的利息（如出现丙方股权评估价低于原出资额加年利率 5%利息的价格则按评估价转让），同时乙丙方贷给安吉公司的贷款为无息贷款。

第四条 乙丙双方请求甲方共同投资和贷款给安吉公司故向甲方作出如下承诺和保证。

1、乙丙方保证《项目协议》及《补充协议》完整履行，并自愿为安吉县梅溪镇政府履约承担连带责任（即，如梅溪镇政府违约由乙丙方向甲方承担责任）。

2、乙丙方提供《项目协议》及《补充协议》和履行该 2 份协议的 1500 万本金银行汇款单及收据、利息确认单、本息 2500 万左右转为履行甲丙方在安吉县国地资源局 3305232013A21465 号国有建设用地使用权出让合同中宗地编号梅溪镇 2008-13、2010-6 地块 53770m² 及出让宗地面积 46248m² 出让价款总额 8230 万元（1779.55 元/m²）中的土地出让价款确认文件、竞买土地定金 1600 万元银行汇款单及收据、用缪洁贷款支付的开竣工履约保证金 823 万银行汇款单及收据、沈惠中借款支付的竞买土地定金 800 万银行汇款单及收据。

3、安吉县国地资源局 3305232013A21465 号国有建设用地使用权出让合同中宗地编号梅溪镇 2008-13、2010-6 地块 53770m²

及出让宗地面积 46248m² 出让价款总额 8230 万元为竞买形式价格，根据《项目协议》及《补充协议》中的优惠等退款，实际出让价款总额为 5800 万元，实际出让价款总额 5800 万元为甲方和乙方共同获得安吉项目的成本，即安吉公司获得梅溪镇 2008-13、2010-6 地块 53770m² 及出让宗地面积 46248m² 的成本。

4、乙丙方保证梅溪镇政府退土地款竞买形式 4115 万高于约定 3310 万部分 805 万只用于归还甲方或缪洁贷款利息、本金。

5、安吉及梅溪镇政府退开竣工履约保证金 823 万只用于归还甲方或缪洁贷款利息、本金。

6、安吉公司销售安吉项目收入的使用顺序为：优先归还甲方贷给安吉公司本金的利息、本金；安吉公司应分配给甲方的投资收益；乙丙方贷给安吉公司本息、安吉公司应分配给乙丙方的投资收益。甲方随时有权要求乙丙方以合理的价格受让甲方持有安吉公司的股权。

7、乙方自愿以其及实际控制公司和自然人所有的财产为安吉公司向甲方借款的本息归还提供担保，承担连带还款付息责任。安吉公司如不能按时或足额清偿任何一笔到期债务时，甲方可随时提前收回未到期的各批次借款本息，并有权向乙方、丙方、安吉公司中的任何一人或多人主张全部债权，乙丙方、安吉公司不得以内部对债务的分配对抗甲方的主张。

8、乙丙方承诺在其违约的情况下，以全部财产向甲方承担违约责任。

第五条 乙丙方在上述条款中作出的执行共同投资事务、承诺和保证，安吉公司股东分配的年化投资收益率在 15%的以上部分，安吉公司股东给予乙丙方在该 15%的以上部分中的 10%的回报。

第六条 乙丙方如不能按时或足额清偿债务时，已付给甲方的全部款项中，均按照先作为支付完毕利息、违约金等、最后才作为支付本金的支付顺序，由甲方确定哪些属于利息、违约金等，哪些属于本金。由甲方确定已支付利息属于哪一笔利息、已支付本金属于哪一笔本金。

第七条 (第八条) 因本合同而给对方的任何文书或通知，按下列地址以特快专递方式交至中国邮政任一网点之次日，即视为已将该文书或通知送达对方，本合同当事人无条件承担因提供地址错误或未及时通知地址变更信息等而产生的一切后果。

1、甲方的收件地址：江苏省张家港市杨舍镇前溪巷三区 1 号；收件人张念慈；邮政编码 215600。

2、乙方的收件地址：上海市东方路 1600 弄 1 号 902 室；收件人沈惠中；邮政编码 200127；电话 13311868288。

第九条 因本合同产生的纠纷由合同签订地张家港的法院管辖。

第十条 本合同未尽事宜由甲方和乙方 1 沈惠中代表乙丙方协商一致后，另行签订补充条款。

第十一条 本合同经当事人签字或盖章后生效，一式五份，

当事人各执一份。如果乙丙方中有部分当事人在本合同中没有签字或盖章，本合同对已经签字或盖章的当事人生效，即本合同对已经签字或盖章的当事人具有法律效力。

甲方张念慈：

乙方 1 沈惠中加上海康桥房地产开发经营有限公司之股东：

乙方 2 朱林书加上海康桥房地产开发经营有限公司之股东：

乙方 3 上海康桥房地产开发经营有限公司盖章或法定代表人签字：

丙方安吉康桥置业发展有限公司盖章或法定代表人签字：

签约地：张家港

签约日期：2014 年 01 月 23 日