

合同编号:

## 股权转让合同

转让方：华联控股股份有限公司

受让方：淳安千岛湖建设集团有限公司

## 本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：华联控股股份有限公司

注册地址/住所：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 楼

法定代表人：董炳根

受让方（以下简称乙方）：淳安千岛湖建设集团有限公司

注册地址/住所：淳安县千岛湖镇新安北路 42 号

法定代表人：柯尚逵

鉴于：

1. 甲方为依中国法律设立并合法存续的企业法人，为上市股份有限公司，统一社会信用代码：91440300192471500W；

2. 本合同所涉及之标的企业浙江省兴财房地产发展有限公司（下称标的企业）是合法存续的、并由甲方合法持有 70% 股权的企业法人，具有独立的企业法人资格，统一社会信用代码：913300001429195063。

3. 乙方为依据中国法律依法设立并合法存续的企业法人，统一社会信用代码：91330127557909086Y；

4. 甲方同意转让其合法持有的标的企业的股权；乙方同意收购上述股权。

根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的浙江省兴财房地产发展有限公司 70% 股权相关事宜达成一致，订立本股权转让合同（以下简称“本合同”）如下：

### 第一条 定义与释义

除非本合同中另有约定，本合同中的有关词语含义如下：

1. 转让方：是指华联控股股份有限公司，即甲方；
2. 受让方：是指淳安千岛湖建设集团有限公司，即乙方；
3. 标的企业：是指浙江省兴财房地产发展有限公司；
4. 股权转让：是指甲方将其持有的标的企业的 70%股权转让给乙方；
5. 转让价款：本合同下甲方就转让所持有的股权，自乙方获得的该股权的对价。
6. 重大不利影响：是指在标的企业的财务或业务、资产、财产、收益及前景中发生的，依据合理预计，单独或共同将导致任何改变或影响，而该等改变或影响会对(i)历史的、近期或长期计划的业务、资产、财产、经营结果、标的企业的状况(财务或其它)及前景，(ii)各方完成本合同下拟进行的交易，(iii)标的企业的价值，(iv)或转让方完成本合同下交易或履行其在本合同下义务的能力等，产生重大不利影响。
7. 评估基准日：指乙方委托具有评估资质的资产评估公司进行评估并出具的《资产评估报告书》的基准日，指 2018 年 7 月 31 日。
8. 审批机关：指中华人民共和国商务部、中国证券监督管理委员会等依法律、法规规定具有审批权限的机关或其地方授权机关；
9. 登记机关：指中华人民共和国工商行政管理总局或其地方授权机关；
10. 股权转让完成：是指甲乙双方将股权转让事宜记载于股东名册并办理完毕工商变更登记手续，或在股权托管机构办理完毕转让手续并办理完毕工商变更登记手续。
11. 过渡期：是指评估基准日至股权交割日的期间。
12. 股权交易费用：指转让方和/或受让方或标的企业就转让股权或谈判、准备、签署本合同和/或本合同下的任何文件、或履行、完成本合同下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部

门或第三方的豁免、同意或批准而发生的费用及支出。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

1. 期间的计算：如果根据本合同拟在某一期间之前、之中或之后采取任何行动或措施，在计算该期间时，应排除计算该期间时作为基准日的日期。如果该期间最后一日为非工作日，则该期间应顺延至随后的第一个工作日终止。

2. 货币：在本协议中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币，凡提及\$或美元时均指美国法定货币。

3. 包括：指包括但不限于。

## 第二条 转让标的

1. 本合同转让标的为：甲方所持有的浙江省兴财房地产发展有限公司（以下简称“**标的企业**”）的 **70%股权**（以下简称“**转让标的**”）。

2. 甲方就其持有的转让标的所认缴的出资 3,500 万元人民币已经全额缴清；

3. 转让标的上未作过任何形式的担保，包括但不限于在该股权上设置质押、或任何影响股权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

## 第三条 标的企业

1. 标的企业系依法设立的有限责任公司，注册资本 5,000 万元，实缴资本 5,000 万元，住所杭州滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 512 号。

2. 标的企业已经具备证券从业资格的天源资产评估有限公司评估，出具了以 2018 年 7 月 31 日为评估基准日的《资产评估报告书》（“天源评报字 2018 第 0305 号”）。根据该评估报告，标的企业截止 2018 年 7 月 31 日评估价值为 58,843.84 万元。

3. 标的企业不存在上述《资产评估报告书》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的企业及其股权价值产生重大不利影响的任何事项。

4. 甲、乙双方在标的企业《资产评估报告书》评估结果的基础上达成本合同各项条款。

#### **第四条 转让方式**

本合同项下股权交易需经甲方董事会做出决议予以同意出让；本合同项下股权交易乙方需经淳安县国有资产管理委员会办公室审批同意受让，并采取协议转让的方式进行。

#### **第五条 转让价格、价款支付时间和方式**

转让价格：甲方持有标的企业 70%股权，评估价值为 41,191 万元，双方同意以该评估价值为定价基础，转让价格确定为 41,054 万元。即：甲方将本合同项下转让标的以人民币 41,054 万元（大写：肆万壹仟零伍拾肆万元，以下简称“转让价款”）转让给乙方。

乙方采用一次性付款方式，将在本合同订立之日起五个工作日内汇入甲方指定账户：

户 名：华联控股股份有限公司

账 号：44250100015300000300

开户行：中国建设银行深圳益民支行；

#### **第六条 转让标的的交割事项及风险转移**

1. 甲、乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下股权交易的批准。

2. 本合同项下的股权交易在甲方收到全额股权转让款及股权转让协议生效后 5 个工作日内，甲方应促使标的企业到登记机关办理标

的企业的股权变更登记手续，乙方应给予必要的协助与配合，同时甲方应召集标的企业股东会作出股东会决议、修改章程，并促使标的企业到登记机关办理标的企业的股权变更登记手续，乙方应给予必要的协助与配合。登记机关办理完毕股权变更登记手续之日，视为股权交易完成之日。

3. 股权交易完成后 5 日内，双方应商定具体日期、地点，办理有关股权转让的交割事项。甲方将与转让标的相关的权属证书、批件、财务报表、资产清单、经济法律文书、文秘人事档案、建筑工程图表、技术资产等文件资料编制《财产及资料清单》移交给乙方，由乙方核验查收。

4. 甲方对其提供的上述表册的完整性、真实性以及所提供表册与对应的转让标的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报而产生的一切法律责任。

5. 甲方应在上述约定的期限内，将标的企业的资产、控制权、管理权移交给乙方，由乙方对标的企业实施管理和控制。

6. 本合同项下转让标的交割完成后，标的企业及其持股的下属企业发生的任何法律风险均由乙方承担。

## **第七条 过渡期安排**

本合同过渡期内，甲方对标的企业及其资产负有谨慎、善意管理义务。甲方应保证和促使标的企业的正常经营，过渡期内标的企业出现的任何重大不利影响，甲方应及时通知乙方并作出妥善处理。

## **第八条 股权交易费用的承担**

在本合同项下股权交易过程中所产生的股权交易费用，包括股权变更、过户等相关税费及其他费用，由甲乙双方按国家有关规定各自承担并自行办理有关事宜。

## 第九条 职工安置

本次股权转让完成后，标的企业及所属杭州华联进贤湾房地产开发有限公司的职工由甲方负责安置。

## 第十条 标的企业涉及的债权、债务处理方案

1. 标的企业及所属杭州华联进贤湾房地产开发有限公司原有债权债务由本次股权交易转让完成后的标的企业承继。

2. 2008年5月1日至2018年7月31日期间标的企业或有负债及《资产评估报告书》中未披露的债务，无论是甲方或标的企业过失遗漏还是故意隐瞒，均应由甲方自行承担。

3. 本次股权转让完成后，标的企业及其半岛小镇项目整改的相关义务包括但不限于各项应付工程款、未结算款项及该项目引起的其他债务由乙方承担；甲方不再承担任何义务。对于工程款结算事宜，甲方应予以配合。

4. 截止2018年7月31日，标的企业全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司欠甲方借款本金45,500万元及利息4,979.49万元（利息双方约定计算到2018年7月31日）；欠甲方控股子公司杭州华联置业有限公司借款本金6,100万元及利息168.29万元（利息双方约定计算到2018年7月31日）。

在本次股权转让完成之前，由乙方和杭州华联进贤湾房地产开发有限公司安排资金支付上述借款本息。

## 第十一条 甲方的声明、保证和承诺

1. 甲方对转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；

2. 甲方承诺股权交易时提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件）；

3. 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；

4. 转让标的未设置任何可能影响股权转让的担保或限制。
5. 给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更；

## 第十二条 乙方的声明、保证和承诺

1. 具有签订和履行本合同的能力；
2. 签订本合同所需的各项授权、审批，以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；
3. 乙方受让转让标的没有违反对受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文件；
4. 乙方承诺股权交易时所提交的资料和符合受让条件的相关证明均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件），并已知悉工商等部门关于办理变更登记手续的有关规定，确保自身受让的主体资格和所提供的资料均符合工商等部门对公司股东主体资格的要求。

## 第十三条 违约责任

1. 本合同订立后，甲乙双方任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性按总转让价款的10%的标准支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。
2. 乙方未按合同约定期限支付转让价款的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的每日万分之三计算。逾期付款超过 10 日，甲方有权解除合同，要求乙方按照本合同总转让价款的10%的标准承担违约责任，并要求乙方承担甲方及标的企业因此遭受的损失。
3. 甲方无正当事由未按本合同约定交割转让标的的，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同总转让价款的10%的标准向乙方支付违约金。
4. 标的企业的资产、债务等存在重大事项未披露或存在遗漏，对



标的企业可能造成重大不利影响，或可能影响股权转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同总转让价款的 10% 的标准承担违约责任。乙方不解除合同的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露或遗漏的资产、债务等事项可能导致的标的企业的损失数额。

5. 由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为未生效、无效或未获批准等情形时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

6. 违约方还应承担守约方因主张权利发生的调查费、诉讼费、律师费等损失。

#### **第十四条 管辖及争议解决方式**

1. 本合同及股权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

2. 当事人之间发生争议的，应由双方协商解决，协商解决不成的，若经协商仍未能解决，任何一方均可向原告方所在地人民法院提起诉讼。

#### **第十五条 通知与送达**

1. 因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在 5 日之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第 5 日视为送达。

2. 双方通讯地址如下：

甲方：华联控股股份有限公司

地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 楼

电话：0755-83667257

邮编： 518031

传真： 0755-83667583

乙方：淳安千岛湖建设集团有限公司

地址：淳安县千岛湖镇新安北路 42 号

电话：

邮编：

传真：

## 第十六条 合同的变更和解除

1. 当事人双方协商一致，可以解除本合同。

2. 发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

(1) 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的。

(2) 另一方已丧失实际履约能力的。

(3) 另一方严重违约致使不能实现合同目的的；

(4) 另一方出现本合同第十三条所述违约情形的。

3. 当事人双方协商一致，在不影响合同主要条款继续履行的前提下，可以变更本合同。变更或解除本合同均应采用书面形式。

## 第十七条 合同的生效

本合同经甲方董事会审议通过、乙方董事会审议通过并经淳安县国资办批准且股权转让款支付完毕之日起生效。

## 第十八条 其他约定事项

1. 本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形

式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

2. 本合同共有以下附件1份，系本合同的组成部分：

(1) 附件一：《资产评估报告书》(天源评报字 2018 第 0305 号)；

3. 本合同一式八份，甲、乙双方各执四份，具有同等法律效力。

(此页为《股权转让合同》签署页，无正文)

转让方(甲方): 华联控股股份有限公司



授权代表/法定代表人(签字):

受让方(乙方): 淳安千岛湖建设集团有限公司



授权代表/法定代表人(签字):

签署地: 广东省深圳市

签署日期: 2018.10.29

33012