

北京联东金泰投资有限公司

作为乙方

张忙忙

董大婵

作为甲方

及

冯超

张墩

作为甲方的连带责任保证人

关于

廊坊鑫中福食品有限公司

之

股权转让协议

2017年7月31日

本《股权转让协议》(“本协议”)于2017年7月31日由下列各方在中国签订:

(1) 甲方1: 张忙忙

地址: 河北省廊坊市广阳区金桥道金桥小区金竹苑4栋1单元201室

邮编: 065001

电话: 15075665590

身份证号: 131026198710057846

(2) 甲方2 (甲方1与甲方2合称“甲方”或“甲方”): 董大婵

地址: 天津和平区睦南道29号

邮编: 300050

电话: 13932670967

身份证号: 132828196611087829

(3) 乙方: 北京联东金泰投资有限公司 (下称“乙方”或“受让方”)

地址: 北京市通州区中关村科技园区通州园金桥科技产业基地环科中路17号5A

邮编: 101102

电话: 010-81503022

传真: 010-80806501

法定代表人: 刘振东

(4) 丙方1: 冯超

地址: 河北省廊坊市广阳区金桥道金桥小区金竹苑4栋1单元201室

邮编: 065001

电话: 13833677779

身份证号: 131026198611217816

(5) 丙方2 (丙方1与丙方2合称“丙方”或“保证人”): 张墩

地址: 天津和平区睦南道29号

邮编: 300050

电话: 13821974727

身份证号: 132828196507117813

(6) 丁方: 廊坊鑫中福食品有限公司 (下称“丁方”或“目标公司”)



地址：廊坊开发区创业路

邮编：065001

电话：0316-6089209

传真：0316-6082588

法定代表人：张忙忙

上述任何一方单独称为“一方”，合称为“各方”。

鉴于：

- (1) 目标公司系依据中国法律依法设立且有效存续的有限责任公司，截至本协议签署之日，注册资本为人民币柒仟捌佰柒拾叁万肆仟叁佰元（RMB78,734,300），实缴注册资本为人民币贰仟肆佰柒拾叁万肆仟叁佰元（RMB24,734,300），由甲方1认缴但尚未实缴的注册资本为人民币伍仟肆佰万元（RMB54,000,000）（以下简称“甲方认缴增资款”）。目标公司的目前股权结构如下所列（目标公司现状信息详见附件2）：

股东	认缴注册资本 (人民币/元)	实缴注册资本 (人民币/元)	出资比例
张忙忙	73,787,400	19,787,400	93.7170%
董大婵	4,946,900	4,946,900	6.2830%
合计	78,734,300	24,734,300	100%

- (2) 甲方系目标公司截至本协议签署之日的全体现有股东，目标公司合法拥有位于廊坊开发区创业路东、云鹏道南地块（土地使用权证号为：廊开国用（2007）第070号）工业项目（以下简称“目标项目”，目标项目所在地块称为“目标地块”）。
- (3) 现甲方同意将其持有目标公司的100%股权及其对应的全部权益（以下简称“标的股权”）转让给乙方，受限于本协议的约定，乙方有意受让标的股权。
- (4) 于2017年6月13日，甲方1、甲方2、乙方及目标公司就乙方（及/或乙方指派的关联公司）受让标的股权事宜签署了一份《投资框架协议》（以下简称“框架协议”）。框架协议对本次交易具体安排以及相关签署方的权利义务进行了原则性规定。
- (5) 乙方已于2017年6月26日向以甲方名义开立的银行监管账户（“监管账



户1”)汇入人民币伍佰万元整(RMB5,000,000)作为本次交易(定义见下文)的定金(“定金”)。

有鉴于此,就本次交易相关事宜,本协议各方根据相关法律法规,经友好协商,在此达成协议如下:

### 第一条 本次交易的交易步骤和细节

- 1.1 就本协议之目的,乙方拟通过股权收购方式投资目标公司并受让标的股权(“本次交易”)。本次交易的总价款为人民币壹亿零陆佰万元(RMB106,000,000)(“交易总价款”),按照目标项目宗地面积59.93亩计算,单价约为每亩壹佰柒拾陆万捌仟柒佰元(RMB1,768,700)。

交易总价款将通过以下步骤和方式进行支付(除交易总价款外,乙方无义务就本次交易向甲方或目标公司支付其他任何款项;定金应算作交易总价款的一部分):

- (i) 受限于本协议的条款和条件,乙方将通过银行委贷方式向甲方提供一笔贷款,贷款金额相当于现有贷款尚未偿还的本金(“乙方贷款”),乙方贷款至多为人民币叁仟玖佰万元(RMB39,000,000)。前述受乙方委托向甲方提供委托贷款的银行称为“乙方委贷银行”。

乙方贷款由甲方1以实缴增资款的名义向目标公司完成实缴,最终由目标公司将该等款项全部用以清偿目标公司从河北文安农村商业银行股份有限公司(“文安农商行”)举借的2笔合计本金金额为人民币叁仟玖佰万元(RMB39,000,000)的短期银行贷款(合称“现有贷款”)。

为免疑问,乙方贷款金额等于届时现有贷款尚未清偿的本金,现有贷款的利息由甲方和目标公司自行筹措资金清偿。

- (ii) 受限于本协议的条款和条件,乙方将向甲方支付人民币叁仟玖佰万元(RMB39,000,000)作为第一阶段交易价款(“第一笔交易款”或“偿债资金”)用以偿还乙方贷款。
- (iii) 受限于本协议的条款和条件,乙方将向甲方进行支付人民币叁仟零贰拾万元(RMB30,200,000)作为第二阶段交易价款(“第二笔交易款”)。第二笔交易款支付后,乙方累计已向甲方支付交易总价款的70%(即人民币柒仟肆佰贰拾万元(RMB74,200,000))。
- (iv) 受限于本协议的条款和条件,乙方将交易总价款的30%,即人民币叁仟壹佰捌拾万元(RMB31,800,000)a)全部作为尾款向甲方进行支付;或者 b)分为两部分(其中交易总价款的20%作为第三阶段交易价款(“第三笔交易款”),剩余交易总价款的10%作为尾款)向甲方进行支付。

北京联东投资(集团)有限公司将就乙方的尾款支付义务向甲方承担连带保证责任。



## 1.2 各方根据本协议的约定，按照如下步骤实现本次交易：

- 1.2.1 本协议签署之日，甲方和目标公司应配合乙方实现甲乙双方对目标公司所有印鉴（包括但不限于目标公司的公章、合同章、财务章及法定代表人人章）、证照（包括但不限于目标公司营业执照、税务登记证和组织机构代码证）的共管。
- 甲方和目标公司应将目标公司现有的全部证照和印鉴，转移至乙方提供的保险箱或其他设备中，该保险箱或其他设备应置于乙方指定场所，保险箱或其他设备的钥匙由甲方保管（“印鉴证照共管”）。
- 1.2.2 乙方应于所有乙方贷款付款前提条件全部满足（包括但不限于将标的股权全部质押给乙方委贷银行，并办理工商质押登记手续）或被乙方书面豁免后，尽快通过乙方委贷银行将乙方贷款支付至监管账户 1。完成本次支付后，乙方累计已支付人民币肆仟肆佰万元（RMB44,000,000）。
- 1.2.3 在乙方按照上述 1.2.2 项规定将乙方贷款支付至监管账户 1 的当日，甲乙双方应将乙方贷款从监管账户 1 中释放至以目标公司名义开立的另一监管账户（“监管账户 2”）中，作为甲方认缴增资款的一部分完成第一次实缴。监管账户 2 的开立和监管方式应与监管账户 1 一致，以实现甲乙双方对该等账户的全程共管。
- 1.2.4 在甲乙双方按照上述 1.2.3 条规定将乙方贷款释放至监管账户 2 后的五（5）日内或经乙方同意的其他期限内，各方配合将监管账户 2 中的人民币壹仟伍佰万元（RMB15,000,000）释放至监管账户 1 中，再由各方配合将这笔款项重新以增资款名义支付至监管账户 2 中，作为甲方认缴增资款的剩余部分完成第二次实缴。这一步完成后，甲方认缴增资款已全部完成实缴。
- 1.2.5 在甲乙双方完成上述步骤后，各方应配合将监管账户 2 中的全部款项支付给文安农商行，以清偿届时尚未清偿的现有贷款本金。
- 1.2.6 甲方和目标公司应在各方根据上述第 1.2.5 条规定将监管账户 2 中的全部款项支付给文安农商行后的五（5）日内，解除目标项目现有抵押（定义请见框架协议），并取得并向乙方交付形式及内容令乙方合理满意的抵押解除相关证明文件以及文安农商行出具的现有贷款已经全部清偿的书面说明。
- 1.2.7 在目标项目现有抵押解除后三（3）日内，各方应配合办理目标项目重新抵押手续，即将目标项目抵押给乙方委贷银行，使乙方委贷银行成为届时目标项目唯一的抵押权人。在目标项目重新抵押手续办理完毕当日，各方应配合办理标的股权质押解除手续，甲方及目标公司保证，在标的股权质押解除后未经乙方书面同意不得将标的股权质押给任何第三方。
- 1.2.8 在上述步骤完成后，各方应尽快配合将监管账户 1 中的定金作出如下处理，并释放至相应账户，此时定金自动转为交易总价款的一部分。



与此同时，甲方应负责完成目标公司的资产剥离、债务清理和调帐工作，使得目标公司不存在任何负债也不存在任何目标项目之外的资产。

甲方完成上述资产剥离和债务清理之日称为（“基准日”）。

定金用途及释放方式如下：

- (i) 扣缴甲方个人所得税：甲方应就该笔定金（作为交易总价款的一部分）需要交纳的个人所得税应直接从定金中扣除，并在甲乙双方配合下由监管账户 1 释放至税务部门指定的银行账户。甲方应就该笔款项办理个人所得税完税手续，并向乙方交付股权转让的个人所得税完税证明。
- (ii) 偿还目标公司所欠税款及其他应付款（如有）：定金的剩余部分应在甲乙双方配合下由监管账户 1 释放至目标公司名下的银行账户，并全部用于目标公司进行债务清理。
- (iii) 剩余部分向甲方释放：如果在完成上述(i)和(ii)项所述的支付后，定金仍有剩余，则甲乙双方应配合将定金的剩余部分由监管账户 1 释放至甲方指定的银行账户。

甲方应妥善完成相关的目标公司财务和税务处理工作，并确保目标公司的资产剥离、债务清理和调帐工作不会对乙方和目标公司产生任何财务和税务负担。否则，由此对乙方和/或目标公司产生的任何损失应由甲方全额承担。

1.2.9 在第一笔交易款付款前提条件全部满足（被乙方书面豁免的除外；包括但不限于完成目标公司债务清理工作）后五（5）个工作日内，乙方应将第一笔交易款（人民币叁仟玖佰万元（RMB39,000,000））支付至监管账户 1 用于偿还乙方贷款。

1.2.10 在乙方按照上述规定支付偿债资金至监管账户 1 的当日，各方应当向工商部门递交完备的关于本次交易的股权转让工商变更登记手续。各方应尽最大努力配合办理完成该等工商变更登记手续，且最迟应不晚于偿债资金支付至监管账户 1 后的伍（5）个工作日。否则，乙方有权立即通知甲方终止本协议，甲方应在收到乙方通知后五（5）个工作日内向乙方双倍返还定金，并返还乙方根据本协议约定已向甲方实际支付的所有款项及利息（按银行同期贷款利率计）。

目标公司股权转让手续办理完毕以主管工商、税务部门出具变更后登记资料、取得股权转让的个人所得税完税证明（针对定金）、目标公司原公章已经销毁并刻印新公章等事项全部完成为准（“工商变更”），包括但不限于(i) 乙方已被登记为目标公司的唯一股东及受益人；(ii) 乙方任命的董事已被登记为目标公司的董事且甲方任命的董事已不再登记为目标公司的董事；及(iii) 目标公司章程已经适当修改并向主管工商部门进行登记（主管工商部门向目标公司颁发股权转让变更登记完成后的新营业执照之日称为“股权变更日”）。



- 1.2.11 在股权变更日后二（2）日内，目标公司应将本协议第 5.3 条下资产清单中的全部实物资产移交至乙方（“资产交接”，完成资产交接之日称为“资产交接日”）；并解除本协议第 1.2.1 条约定的印鉴证照共管以及监管账户 2 的共管，将目标公司所有的印鉴和证照移交至乙方管理（“解除印鉴证照共管”）。办理完毕工商变更登记、资产交接以及解除印鉴证照共管后本次交易即视为“交割”，以上三项全部完成日即视为“交割日”。

甲方应确保自乙方贷款释放至文安农商行之日起至交割日止这段期间不超过 1 个月，否则每延迟一日，甲方应按每日千分之一（0.1%）的利率标准就乙方贷款向乙方支付罚息。

- 1.2.12 在股权变更日后，各方应尽快配合将监管账户 1 中的偿贷资金释放至以乙方名义开立的监管账户 3（“监管账户 3”）中，并同时办理目标项目重新抵押的抵押解除手续。监管账户 3 的开立和监管方式应与监管账户 1 和监管账户 2 一致，以实现甲乙双方对该等账户的全程共管。

在(i)甲方及目标公司未在本协议发生任何违约；且(ii)甲方及目标公司在本协议中所作的陈述与保证应在所有方面保持真实、准确及完整的前提下，各方应配合将监管账户 3 中的人民币叁仟零贰拾万元（RMB30,200,000）作为第二笔交易款一次性释放至甲方指定的银行账户。于上述款项释放当日，各方应配合解除监管账户 3 的共管。为免疑问，监管账户 3 中的剩余人民币捌佰捌拾万元（RMB8,800,000）归乙方所有，不属于交易总价款的一部分。本次资金释放完成后，乙方累计已向甲方支付的金额已达交易总价款的 70%（即人民币柒仟肆佰贰拾万元（RMB74,200,000））。

- 1.2.13 在甲方和目标公司已完全履行并承担其在本协议项下的义务和责任，且未违反本协议任何约定的前提下（“尾款付款前提条件”），乙方应于交割日后六（6）个月（“留存期间”）内将尾款支付至甲方指定的银行账户。

尾款将按照以下两种情况进行支付：

- (i) 如果甲方促使目标公司于留存期间届满前解除 3000 万对外担保并向乙方交付相关证明材料，则各方同意将交易总价款的 30%分为下述两笔（第三笔交易款+10%尾款）进行支付：
  - a. 在第三笔交易款付款前提条件全部满足后，乙方应向甲方指定的银行账户支付第三笔交易款（即人民币贰仟壹佰贰拾万元（RMB21,200,000））。本次支付完成后，乙方累计已向甲方支付的金额已达交易总价款的 90%。
  - b. 预留交易总价款的 10%作为尾款，该等尾款应于尾款付款前提条件全部满足后于留存期间届满前支付给甲方。
- (ii) 如果甲方未能促使目标公司于留存期间届满前解除 3000 万对外



担保并向乙方交付相关证明材料，则各方同意预留交易总价款的30%作为尾款，该等尾款应于3000万对外担保解除、乙方已经收到相关证明材料且尾款付款前提条件全部满足后的【次月】支付给甲方。

“3000万对外担保”系指目标公司于2017年4月10日为廊坊北方机械工程集团有限公司向光大银行廊坊分行借入的一笔银行贷款提供的连带责任保证，担保的贷款本金为人民币叁仟万元（RMB30,000,000），保证期间为1年，借款日期为2017年4月10日，还款日期为2018年4月9日。

1.2.14 如在尾款扣留期间，出现下述任一情形：

- (iii) 乙方获悉目标公司截至股权变更日的总负债高于根据第3.2.4条由甲乙双方确定的目标公司截至基准日的总负债（两者之间的差额称“应付款差异”）；或者
- (iv) 甲方或目标公司在本协议或框架协议项下违约并应向乙方支付赔偿金、违约金或其他费用，

则乙方有权从尾款中扣除上述应付款差异或赔偿金、违约金或其他费用，并将剩余部分（如有）支付至甲方指定的银行账户（该等情况下仍视为乙方已经完全履行了本协议项下的付款义务）。如果尾款不足以支付上述款项，则乙方有权不予支付尾款，并有权要求甲方向乙方全额支付不足金额。

## 第二条 定金

- 2.1 甲乙双方确认，乙方已于2017年6月26日向监管账户1汇入人民币伍佰万元整（RMB5,000,000）作为本次交易的定金。为免疑问，定金在监管账户中产生的全部利息（如有）应归属于乙方，相关利息不属于定金的一部分，不适用于定金罚则；甲方应提供配合随时根据乙方要求向其返还定金利息或将利息冲抵交易总价款的一部分，且甲方在任何情形下均不得拒绝向乙方返还定金利息。
- 2.2 在乙方依照本协议第1.2.8条规定将定金释放至相关方银行账户时，定金自动转为交易总价款的一部分。
- 2.3 除本协议另有约定的，如甲方违反或不履行本协议，则甲方应将定金（及其上所产生的任何利息）退回乙方指定的银行账户，且甲方与目标公司应连带地额外向乙方支付与定金金额相等的金额作为赔偿。
- 2.4 除本协议另有约定的，如乙方违反或不履行本协议，则甲方有权没收定金，但应将定金上所产生的任何利息以及其他乙方已经支付的款项退回乙方指定的银行账户，或协助乙方解除相关监管账户的监管。
- 2.5 本条约定的定金罚则的执行，不影响任何一方根据本协议要求其他损失赔偿的权利。



### 第三条 付款前提条件

- 3.1 乙方将乙方贷款支付至监管账户 1 之义务应以下列条件（“乙方贷款付款前提条件”）的全部满足（或被乙方书面豁免）为前提：
- 3.1.1 本协议、与乙方贷款相关的银行委贷协议及相应的担保协议（即下述第 3.1.8 项所述担保相关的担保协议）已由各方适当签署；
  - 3.1.2 甲方和目标公司已配合乙方完成对目标公司的尽职调查，该尽职调查结果令乙方满意并取得乙方的书面认可；
  - 3.1.3 甲方及目标公司在本协议中所作的陈述与保证应在所有方面保持真实、准确及完整；
  - 3.1.4 甲方及目标公司已履行并遵守本协议中规定的所有承诺、义务和条件；
  - 3.1.5 目标公司的股东会股东与执行董事已适当批准本次交易；
  - 3.1.6 本协议的签署与所拟本次交易义务的履行未违反所有适用法律、任何政府实体的批准以及甲方或目标公司为一方的所有协议；
  - 3.1.7 本协议的签署及履行均已获得审批机关的批准（包括但不限于目标公司已适当取得了廊坊经济技术开发区经济发展局出具的批准本次交易的书面文件）以及第三方（包括但不限于各贷款银行、担保权利人）的同意或豁免（如有），且该等批准、同意或豁免未被撤销持续有效；
  - 3.1.8 甲方和目标公司已就乙方贷款向乙方提供令乙方满意的足额担保并向乙方交付担保登记相关证明文件，包括但不限于下述担保：
    - (i) 标的股权质押：甲方和目标公司已将标的股权全部质押给乙方委贷银行，使乙方委贷银行已在工商部门登记成为标的股权的唯一质押权人（“标的股权质押”）；
    - (ii) 目标项目重新抵押：乙方确认并同意，甲方和目标公司将根据本协议第 1.2.7 条的规定就目标项目重新办理抵押登记手续，使乙方委贷银行在相关政府部门登记成为目标项目唯一抵押权人（“目标项目重新抵押”），这一条不作为乙方贷款付款前提条件；以及
    - (iii) 第三方个人连带责任保证：甲方 1、甲方 2、丙方 1 和丙方 2 已分别及共同地向乙方提供第三方连带责任保证（为免疑问，前述相关方作为本协议的签署方特此向乙方就乙方贷款作出连带责任保证）；
  - 3.1.9 甲乙双方已实现本协议第 1.2.1 条规定的印鉴证照共管；
  - 3.1.10 目标公司已经补缴了所有欠缴税款，包括但不限于目标公司欠缴的城镇土地使用税和房产税，及已被税务部门责令补缴的其他税款和暂时未被税务部门责令补缴的税款（如有），且已缴齐因迟缴、欠缴税款



而被税务部门责令缴纳的罚款及相应滞纳金；

- 3.1.11 目标公司已取得增值税一般纳税人资格认定文件；
  - 3.1.12 目标公司未发生任何可能对目标公司的财务状况、经营成果、资产、业务或前景产生重大不利影响的事件；以及
  - 3.1.13 不存在任何会对本协议的履行或其合法性，或对目标公司的经营或处境产生不利影响的行政程序、诉讼或其他争议程序，或存在产生该等行政程序、诉讼或其他争议程序的风险。
- 3.2 乙方将偿贷资金支付至监管账户 1 之义务应以下列条件（“第一笔交易款付款前提条件”）的全部满足（或被乙方书面豁免）为前提。
- 3.2.1 乙方贷款付款前提条件全部满足（或被乙方书面豁免）且保持持续被满足的状态；
  - 3.2.2 目标项目现有抵押已经解除，且乙方已经收到相关证明文件以及文安农商行出具的现有贷款已经全部清偿的书面说明；
  - 3.2.3 乙方已按照第 1.2.8 条的规定将定金从监管账户 1 中释放至相关方的银行账户，甲方已就该等定金办理完毕股权转让相关的个人所有税纳税申报手续并向乙方交付相关完税证明；
  - 3.2.4 甲方及目标公司已根据本协议第 5.1 条适当完成了目标公司的资产剥离、债务清理和调帐工作，各方共同确认了截至于基准日的目标公司财务报表（包括资产负债表、利润表及现金流量表，“基准日财务报表”）；
  - 3.2.5 甲方及目标公司已就清理目标项目上的租户及使用人事宜，作出了令乙方满意的安排；
  - 3.2.6 甲方及目标公司已就目标项目上的仓库内储存的所有粮食及其他任何物资的处置事宜，作出了令乙方满意的安排；
  - 3.2.7 甲方及目标公司已就拆除中国移动通信集团河北有限公司廊坊分公司在目标项目上修建的电信设施事宜，作出了令乙方满意的安排（中国移动通信集团河北有限公司廊坊分公司不追究任何责任）；以及
  - 3.2.8 甲方已促使目标公司向其员工依法足额支付了欠付工资（如有）和经济补偿金（如有），且已促使目标公司为其员工依法足额补缴了社会保险及住房公积金，并就目标公司所有员工的安置事宜，作出了令乙方满意的安排。
- 3.3 乙方将第三笔交易款支付至甲方指定的银行账户之义务应以下列条件（“第三笔交易款付款前提条件”，每一笔交易款的支付/释放前提条件合称“付款前提条件”）的全部满足（或被乙方书面豁免）为前提：
- 3.3.1 乙方贷款付款前提条件及第一笔交易款付款前提条件全部满足（或被乙方书面豁免）且保持持续被满足的状态；



- 3.3.2 目标公司已经办理完毕与本次交易相关的工商变更登记、资产交接以及解除印鉴证照共管手续，并向乙方交付相关证明文件（如适用）；
- 3.3.3 甲方已足额偿还乙方贷款本金、利息（如有）及罚息（如有）；以及
- 3.3.4 目标公司 3000 万对外担保义务已解除并且乙方已收到相关证明材料。
- 3.4 甲方和目标公司应尽其最大努力尽快促使付款前提条件得到满足。为免疑问，虽然每一笔交易款的付款条件均包括甲方和目标公司已完全履行并承担其在本协议项下的义务和责任，且未违反本协议任何约定（包括其作出的陈述、保证与承诺）。
- 3.5 如果付款前提条件被乙方书面豁免，该等被豁免的条件应视为甲方或目标公司作出的一项付款后承诺，除非该等被豁免的条件的性质致使其不能被视为甲方或目标公司作出的一项付款后承诺。
- 3.6 甲方和目标公司应尽其最大努力促使乙方贷款付款前提条件于本协议签署之日后 10 个工作日或乙方同意的其他日期内发生，并且促使第一笔交易款付款前提条件于本协议签署之日后 20 个工作日或乙方同意的其他日期内发生（前述期限届满之日为“最终截止日”）。如第一笔交易款付款前提条件未能于最终截止日前全部满足，除非各方另行书面一致同意，本协议可由乙方单方予以终止。

#### 第四条 陈述、保证与承诺

- 4.1 甲方和目标公司承诺，自本协议签署之日至交割日，除履行本协议所需外，未经乙方的事先书面同意，不得继续从事任何经营活动，且不得以任何方式从事以下活动：
- 4.1.1 以任何形式补充、变更或修改目标公司的章程或其他组织性文件；
- 4.1.2 出售、转让、抵押或以其他方式处置其任何股权、资产、业务、对外投资，收购他人的资产，或在其资产之上设置任何担保权益或权利限制，或作出任何类似承诺；
- 4.1.3 承担任何负债或向他人提供任何贷款或担保；
- 4.1.4 签订任何协议；
- 4.1.5 与他人分立或合并，或进行任何对外投资；
- 4.1.6 变更主营业务或经营方针，或开展任何目前尚未开展的经营活动；
- 4.1.7 以任何形式向甲方分红或以任何方式分配收益；
- 4.1.8 与甲方（或其关联方）或与其雇员等个人（包括直系家属）订立任何协议、安排或义务（只要该等人员在该协议、安排或义务中拥有利益，而无论其在法律上是否可执行）；
- 4.1.9 清算、关闭或进行结算（或遭受任何清算或解散）；
- 4.1.10 在相关诉讼、仲裁、争议或类似情形中，接受或承认对方的请求或诉



求；或

4.1.11 任何其他可能对公司及/或其存续、经营、运作、管理、资产、财务状况等方面产生重大不利影响的行为；

4.1.12 进行、允许或促使违反甲方的承诺和保证的任何作为或不作为；

4.1.13 出售、让与或转让，声称出售、让与或转让股权，或在其上设立，或允许设立担保权益；

4.1.14 为任何第三方的责任和义务提供保证或赔偿或以其他方式担保任何第三方的责任和义务；

4.1.15 提起或解决任何诉讼、仲裁或其他程序或口头、书面同意提起或解决；

4.1.16 签署或同意签署任何可能阻碍、限制或延迟本次交易，或影响本次交易相关协议条款的协议或承诺。

4.2 本次交易完成后，如果目标公司被要求就交割日之前业已存在的状态向相关任何政府部门和/或第三方支付任何损害、赔偿、未披露的欠款、罚款（包括罚息）或费用（下称“费用”）和/或如果目标公司支付了与税务相关的任何滞纳金、未披露的应付税款、罚金或罚款（下称“逾期税款”），则甲方应在收到目标公司的书面通知后七（7）日内就该等费用和/或逾期税款承担责任，甲方应将费用和/或逾期税款的实际数额支付给目标公司。

4.3 除甲乙双方确认的目标公司的基准日财务报表中记载及甲方明确书面披露的负债外，甲方承诺：交割日之后，不会发生第三方基于截至基准日之前已形成、存在的，或基于截至基准日之前的原因而在交割日后形成的目标公司对其或任何第三方应付款项或债务（包括或有债务）而向目标公司提出的债务索赔或者支付要求。如有该等债务索赔或支付要求，应由甲方承担并支付。

4.4 如政府相关部门已明确规定或告知目标公司名下土地的当前用途、规划、限定等存在不符合相关土地开发建设规划条件及其他指标所列要求，至交割日（含交割日当日）甲方未明确告知乙方的，则对于因此导致的目标公司在经营和施工过程中出现问题，甲方应负责协调和解决相关问题，并应承担其责任及支付相关费用。

4.5 甲方确认：所有应由目标公司支付的土地出让金和土地补偿费（包括但不限于拆迁费等）及应缴付的税费，目标公司均已支付完毕。如目标公司未支付完毕，则该等费用由甲方负责承担并支付。由于目标公司在交割日前原因（包括土地闲置、违建、非法占有使用目标地块红线外的土地）所导致的各类罚款、滞纳金或其他费用支出（如发生），由甲方全额承担。

4.6 甲方承诺：如果在股权变更日起十二（12）个月内，发生由于股权变更日前甲方或目标公司原因而导致的目标公司名下土地可能被政府收回情形，则甲方应自行承担相关费用，负责消除该土地收回情形。如果发生土地被政府收回情形，则甲方应承担乙方损失，即乙方根据本协议约定已向甲方实际支付的所有款项及利息（按银行同期贷款利率计），及乙方另行投入目标公司项目建设的所有款项，乙方应将目标公司股权无偿回转让于本协议项下甲方。



- 4.7 为本次交易的完成，甲方在此承诺其将进行本协议条款和意图达成的交易发生效力所必须或要求的所有行为和事务，并签署所有为本协议条款和意图于此达成的交易发生效力所必须或要求的文件。
- 4.8 甲方及丙方应履行本协议其他条款规定的责任与义务。
- 4.9 甲方及丙方签署本协议的签约代表，已获得甲方及丙方充分授权，有权代表甲方及丙方签署本协议。
- 4.10 甲方的陈述、保证和其他承诺
- 4.10.1 甲方向乙方陈述、保证详见附件 1，甲方保证所列各项陈述自本协议签订日起每一日均为真实、准确并无误导性，并承认乙方是在该等陈述、保证和承诺的基础上订立本协议。
- 4.10.2 每项甲方保证均具分开性和独立性，除另有明文规定外，不受本协议的其他任何甲方保证或其他任何条款的限制。
- 4.10.3 甲方在此承诺，将及时以书面形式将其所知的、任何在交割日前已经或者可以合理推断将会严重违反或严重不符任何一项甲方保证义务的情形通知乙方。甲方在此承诺：在交割日前，给予乙方为了解所有保证的准确性和遵守情况而合理要求的所有与目标公司有关的信息和文件。
- 4.10.4 甲方违反保证或违反本协议其他条款，则甲方应该全面的赔偿乙方遭受的或产生的任何损失、损害、成本或费用（包括但不限于为执行或实现赔偿而支出的合理的法律的或其他的费用）。
- 4.10.5 在交割前的任何时候，如发现甲方的保证存在实质性错误，或某一实质性方面未被甲方实现或履行，造成本协议不能履行，则乙方有权书面通知甲方，从而终止本协议下乙方受让相应股权的义务，并且不影响其拥有的或可能拥有的向甲方和丙方索赔的权利。
- 4.10.6 如出现任何第三方索赔，无论是目标公司，还是甲方，都应该尽快通知乙方。对任何索赔要求，乙方应该采取行动，促使该索赔被撤回，或质疑、抵制索赔要求及有关的决定，就其提起上诉，或达成妥协，或为索赔要求及有关决定提出抗辩，但前提是：甲方应补偿乙方及/或目标公司因此承担的或招致的任何及所有损失、责任（包括额外税款）、损害、利息、罚款、成本、费用和支出。
- 4.10.7 如在交割日之前，乙方已被通知或已通过其他方式得知甲方违反了本协议所述甲方的保证及/或存在违反或不履行本协议任何其他条款的行为（下称“甲方违约”），乙方可选择继续进行完成，或在不损害任何其他可能拥有的权利或补偿的前提下、以书面形式通知甲方解除本协议并主张赔偿，且乙方不因该解除对甲方负责。
- 4.10.8 如乙方根据本协议第 4.10.7 条继续进行完成，则就其因甲方违约而遭受的损失或承担的费用，乙方有权在交易总价款中扣除等值金额。如乙方不能从前述扣除中得到全额赔偿，则就乙方因甲方违约而遭受



的损失或承担的费用，甲方应承担连带责任以实际数额赔偿乙方。

4.10.9 如乙方继续进行完成，且在完成后确定存在甲方违约，则就其因甲方违约而遭受的损失或承担的费用，甲方应承担连带责任以实际数额赔偿乙方。

4.10.10 如本协议根据本协议第 4.10.7 条终止，甲方应负责乙方由于甲方违约产生的，或因此乙方直接付出的合理花费和开支（包括但不限于在准备本协议过程中乙方及其关联公司承担的合理成本与费用以及与执行和实现该等赔偿相关的合理的法律、会计费用或其他费用）。各方的进一步权利和义务应在终止时立即停止，但不影响在终止日当日各方已产生的权利和义务。

4.10.11 如本协议根据本协议第 4.10.7 条终止，各方应采取所有必要适当的行动使目标公司恢复到本协议签署前的状态，包括但不限于向相关政府部门撤销针对本次交易而颁发的批准和/或登记；条件是，乙方没有义务支付交易价款或其他款项。

4.10.12 甲方承诺保证乙方的知情权，从本协议签订日至交割日，甲方应合理允许乙方及其关联方、代理人在正常营业时间和提前合理通知情况下，查阅目标的相关财务、法务和经营数据以及其他信息，乙方将不时提出该等合理请求，该请求不得被不合理拒绝或延迟。

#### 4.11 乙方的声明、承诺和保证

4.12.1 乙方系依国家法律依法设立并有效存续的有限责任公司。至本协议签署之日时，并不存在可能导致乙方的营业执照被吊销、注销的情形；且据乙方的合理预见，本协议各方的合同义务履行完毕之前，亦不会出现各方的营业执照被吊销、注销的情形。

4.12.2 乙方具有履行本协议项下各自的合同义务的充分能力，并将严格履行本协议项下的责任与义务。

4.12.3 乙方有权签署本协议，行使各自在本协议下的权利，履行各自在本协议下的义务。本协议一旦为各方授权的代表签署后，就应该成为一项合法、有效、对各方具有约束力和执行力的协议（除本协议需要经审批机关批准后生效以外）。

4.12.4 乙方签署、递交和履行本协议没有、也不会以任何方面违反在本协议签署之日有效的任何相关的法律或法规。

#### 4.12 目标公司的声明、承诺和保证

4.13.1 目标公司系依国家法律依法设立并有效存续的有限责任公司。至本协议签署之日时，并不存在可能导致目标公司的营业执照被吊销、注销的情形；且据目标公司的合理预见，本协议各方的合同义务履行完毕之前，亦不会出现各方的营业执照被吊销、注销的情形。

4.13.2 目标公司具有履行本协议项下各自的合同义务的充分能力，并将严格



履行本协议项下的责任与义务。

4.13.3 目标公司有权签署本协议，行使各自在本协议下的权利，履行各自在本协议下的义务。本协议一旦为各方授权的代表签署后，就应该成为一项合法、有效、对各方具有约束力和执行力的协议（除本协议需要经过审批机关批准后生效以外）。

4.13.4 目标公司签署、递交和履行本协议没有、也不会以任何方面违反在本协议签署之日有效的任何相关的法律或法规。

## 第五条 额外义务

甲方1和甲方2共同及连带地向乙方承诺（为免疑问，除下述事项外，甲方和目标公司仍有义务按本协议其他条款规定的时间节点完成相关事宜）：

- 5.1 在甲乙双方按照本协议第1.2.3条规定将乙方贷款释放至监管账户2后的五（5）日内或经乙方同意的其他期限内，甲方及目标公司应根据乙方的要求及尽职调查结果中确定的资产和债务情况，完成目标公司的资产剥离和债务清理工作。
- 5.2 甲方及目标公司应对乙方完成目标地块上现有建筑（包括违建建筑）的拆除工作（“现有建筑拆除”）予以协助，包括但不限于积极协助乙方取得根据适用法律和政府部门具体要求的、现有建筑拆除所需的所有手续及其他乙方提出的与现有建筑拆除相关事宜。
- 5.3 在股权变更日后二（2）日内，甲方将其保管的目标公司财务账册、资产权属证明文件、合同协议及其他经营管理文件，及目标公司享有所有权的全部资产（合称“目标公司资产”）移交给乙方，同时甲乙双方应签署完整反映前述目标公司资产的《目标公司移交资产清单》（“交接清单”）。自交接清单签署之日起，乙方委派人员进驻并接管目标公司；
- 5.4 自本协议签署日起至股权变更日止，除经乙方书面同意外，甲方不得，且应促使其关联方不得就目标公司任何股权或目标项目的转让或其他处置与除乙方之外的第三方进行任何形式的磋商，或向除乙方以外的第三方发出或者接受其任何书面或口头的转让或处置目标公司股权或目标项目的要约、要约邀请、请求，或签署任何合同、协议等。

## 第六条 违约责任

- 6.1 如果任何一方（下称“违约方”）在本协议中所作之任何声明、承诺或保证是虚假的或错误的，或该声明、承诺或保证并未得适当、及时地履行，则该方应被视为违反了本协议。任何一方不履行其在本协议项下的任何承诺或义务，亦构成该方对本协议的违反，违约方除应履行本协议规定的其他义务外，还应赔偿和承担非违约方因该违约而产生的或者遭受的所有损失、损害、费用（包括但不限于合理的律师费）和责任（“可赔偿损失”）。
- 6.2 除本协议其他条款明确约定的违约责任外，违约方违反本协议项下任何其他义务、声明、保证或承诺，经协议对方（下称“守约方”）书面通知满十（10）天而仍未改正的，守约方有权（但并非必须）解除本协议，协议解除后，本



协议各方应本着公平、合理、诚实信用的原则返还从对方得到的本协议项下的对价、恢复本协议签订时的状态。在此情形下，违约方应向守约方支付相当于交易价款千分之一（0.1%）的违约金。如该等违约金不足以弥补守约方因此遭受的经济损失的，违约方应就守约方因此遭受的经济损失进行赔偿。

6.3 在本协议项下，如发生任何一方有义务向其他方支付、退还/偿还任何款项（包括但不限于定金、双倍定金、已支付交易价款、定金、第三笔交易款及尾款等）或支付违约金，每逾期一日，支付义务一方应向接受一方支付相当于应退还或支付款项金额千分之一（0.1%）的罚金。

6.4 除本协议另有约定之外，在不损害本条的任何其他条款规定的前提下，如果任何一方未履行其在本协议项下的任何义务，其它方有权在行使本协议项下任何其他权利和救济之外，要求违约方实际履行该等义务，且各方明示放弃损害赔偿充分性的抗辩。

6.5 特殊赔偿。

在不损害本协议任何其他条款规定的前提下，甲方应尽快（但在任何情况下不晚于相关事项发生后 15 日）就乙方和/或目标公司所遭受的任何及所有因下述情形引起的或与之相关的可赔偿损失向乙方进行赔偿：

6.5.1 目标公司因目标项目土地使用权的取得手续存在瑕疵而受到政府部门的处罚或遭受其他损失；

6.5.2 目标公司因目标项目土地使用权出让合同或其他任何规划建设文件、证照的缺失而受到政府部门的处罚或遭受其他损失；

6.5.3 目标公司因违反目标项目土地出让合同、与政府部门签署的土地投资开发协议（如有）、发改委立项文件、规划建设相关文件进行开发建设（包括但不限于土地闲置、违建、非法占有使用目标地块红线外的土地）而受到政府部门的处罚或遭受其他损失；

6.5.4 目标公司因目标地块上存在的未取得产权证的房屋或因目标公司占有和使用了任何不属于其所有的不动产，而受到政府部门的处罚或遭受其他损失；

6.5.5 目标公司因其未依法履行建筑物的拆除程序而受到政府部门的处罚或遭受其他损失；

6.5.6 目标公司在本次交易前存在对任何税费（包括但不限于土地出让金及相关税款、增值税、房产税、城镇土地使用税、企业所得税等）的少缴或迟缴导致的目标公司被税务主管部门责令补缴税款、缴纳滞纳金或罚款；

6.5.7 目标公司因其与交割前的租户和/或使用人产生任何纠纷所导致的损失；

6.5.8 目标公司因其仓库内储存的粮食或其他物资与其他第三方产生的任何纠纷所导致的损失；



- 6.5.9 目标公司因在交割日前未依法为其员工及时足额缴纳法定的社会保险（包括但不限于养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险）或住房公积金而受到政府部门的处罚或遭受的其他损失；
- 6.5.10 目标公司因其与交割日前已雇佣的员工产生任何纠纷所导致的损失；
- 6.5.11 目标公司因任何财务资料未按照中国法律和适用的会计准则、管理予以编制，或因为任何财务资料未能真实、公正地反映公司的资产、负债等经营状况和损益情况，未能充分、真实地反映坏账、可疑账和负债或未能作出用以支付根据所有相关税项的必要准备，而导致被任何政府部门认定存在财务合规问题，并导致罚款或其他任何责任或损失；以及
- 6.5.12 目标公司在交割日前的任何违反适用法律（包括但不限于国家及地方层面的法律、法规、规章、规范性文件及政府部门的公文和命令）或其作为一方的合同（包括但不限于目标公司以书面形式与第三方订立的贷款合同、抵押合同、保证合同、租赁合同等及未以书面形式与第三方订立的借用合同等）行为而导致的责任和损失，以及因交割日前的事项而导致的所有其他责任和损失（无论该等责任和损失是否在股权交割日或之后实际发生）。

## 第七条 保密

- 7.1 从另一方接收到保密信息的一方（下称“接收方”）应对该信息保密，不将该保密信息用于本协议目的以外的任何目的，并且不将保密信息披露给任何第三方。尽管有上述限制，这些保密义务不应适用于：
- 7.1.1 非因接收方或其代表、代理人、供应商或分包商的过错，信息属于或成为公共知识的一部分；
- 7.1.2 接收方从第三方处正当合法地获得的信息，但以从该第三方获取该信息未附有保密义务或使用限制为限；或
- 7.1.3 信息已经以书面形式为接收方所占有，且不存在使用或披露限制，并且该信息并非是由于对本协议的预期而从本协议的对方取得的。
- 7.2 尽管如此，接收方可向其或公司的雇员、董事及专业顾问披露保密信息，但以该披露为达到本协议目的合理必需为限。接收方应确保该等雇员、董事及专业顾问知悉并遵守本条款所述的保密义务。如果保密信息的披露为法律所要求，或为具有管辖权的法院或监管部门所要求，那么接收方也可以披露保密信息，但接收方应在相关法律法规允许的范围内，采取所有允许的方法使该保密信息得到保密处理。
- 7.3 接收方不得将收到的任何保密信息以有形的、书面的或电子的方式复制。
- 7.4 任何一方违反保密义务，须向协议他方支付违约金人民币壹拾万元（RMB100,000）。

## 第八条 通知与送达



- 8.1 任何与本协议有关的、由一方发送给其他方的通知或其他通讯往来（下称“通知”）应当采取书面形式，并按照下列通讯地址或通讯号码送达至被通知人。

各方	名称/姓名	通讯地址	联系电话
甲方1	张忙忙	河北省廊坊市 广阳区金桥道 金桥小区金竹 苑4栋1单元 201室	15075665590
甲方2	董大婵	天津和平区睦 南道29号	13932670967
乙方	北京联东金泰 投资有限公司	北京市通州区 中关村科技园 通州园金桥 科技产业基地 环科中路17号 5A	010-81503022
丙方1	冯超	河北省廊坊市 广阳区金桥道 金桥小区金竹 苑4栋1单元 201室	13833677779
丙方2	张墩	天津和平区睦 南道29号	13821974727
目标公司	廊坊鑫中福食 品有限公司	廊坊开发区创 业路	0316-6089209

- 8.2 上款规定的各种通讯方式以下列方式确定其送达时间：

- (1) 若面呈的通知在被通知人签收时视为送达；
- (2) 可以邮寄方式进行的通知均应采用挂号快件或特快专递的方式进行，挂号快件应在投寄后第七（7）日视为已经送达通知人，特快专递应在被通知人签收时视为送达。

- 8.3 若任何一方的上述通讯地址或通知方式发生变化（下称“变动方”），变动方应当在该变更发生后的七（7）日内通知其他方。变动方未按约定及时通知的，变动方应承担由此造成的损失。



## 第九条 适用法律和争议解决

- 9.1 本协议适用中国法律，并按中国法律解释。
- 9.2 本协议各方同意因本协议签署而产生的或与此有关的任何争议或分歧应通过协商解决。如在一方发出要求协商的通知后三十（30）日内争议未得到解决，该方可以向乙方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第十条 生效和其它

- 10.1 本协议自各方签署并盖章（自然人仅签字）后生效，对各方具有约束力并可执行。
- 10.2 终止。本协议及本协议所规定的交易应于 1) 各方一致书面同意终止；或 2) 乙方根据本协议的规定单方终止。

如果本协议根据上述规定终止，则本协议将为无效且没有后继效力。除各方拥有的任何其他救济之外，甲方和目标公司还应在合理可行范围内立即采取必须的行动（但在任何情况下不得晚于本协议终止后的 30 日内），偿还乙方已支付的所有款项及相应的利息（如有）和罚息（如有）。

本协议第六条（违约责任）、第七条（保密）、第八条（通知与送达）、第九条（适用法律和争议解决）和第十条（生效和其他）的规定在本协议终止后应继续有效。

- 10.3 一方未能或延迟行使其在本协议项下的任何权利、权力或特权并不能构成对该权利、权力或特权的放弃。孤立或部分履行任何权利、权力或特权亦不能排除将来对该权利、权力或特权的行使。
- 10.4 因本次交易产生的税费，由参与交易各方依法各自负责缴纳。但相关法律法规规定乙方有扣缴义务的，甲方和目标公司应配合乙方依法进行代扣代缴。在甲乙双方根据本协议的规定向甲方释放每一笔交易价款前，甲方和目标公司均应先配合乙方扣除甲方就本次交易应缴纳的个人所得税，并且及时办理甲方个人所得税纳税手续，以及向乙方交付每一笔交易价款对应的个人所得税完税证明。
- 10.5 本协议对各方均有约束力，并应保证各方的利益。未经其他方事先书面同意，任何一方均无权向任何第三方转让或以其它方式处理其在本协议项下的权利或义务。任何声称的该等转让均无效。但乙方向其关联方转让的情形除外。
- 10.6 本协议不得口头修改，对其修改只能以各方正式授权代表签署书面文件的形式进行。
- 10.7 对于本协议未包括的事项（若有），各方应在协商基础上签订补充协议或书面确认文件。这些补充协议作为本协议的一部分，并与本协议具有同等效力。补充协议或书面确认文件与本协议不一致的，以补充协议或书面确认文件的内容为准。
- 10.8 本协议就本协议的标的在各方之间构成了一个完整协议，其效力优于先前各方之间的所有讨论、协商、意向的表示或与此有关的理解。



- 10.9 本协议任何条款的无效不应影响任何其它条款的效力，除非该效力会导致对另一方在本协议项下利益的重大负面后果；如有此种情形，利益受损的一方可依据本协议的有关规定进行调整。
- 10.10 就本协议约定的股权转让事项，协议各方可另行签署为办理工商、税务变更登记手续所用的略式股权转让协议。若该等略式股权转让协议约定与本协议约定内容存在不符的，应以本协议约定内容为准。本协议与框架协议约定内容存在不符的，应以本协议约定内容为准。
- 10.11 甲方 1 和甲方 2 应就彼此，且丙方 1 和丙方 2 应就甲方在本协议项下的义务与责任承担连带责任。股权变更日之前，甲方和丙方应就目标公司在本协议项下的义务与责任承担连带责任。
- 10.12 本协议一式柒（7）份，甲方、丙方共持有肆（4）份，乙方持有叁（3）份，每份具有同样法律效力。

（以下无正文）



(以下无正文，为《股权转让协议》的签字页)

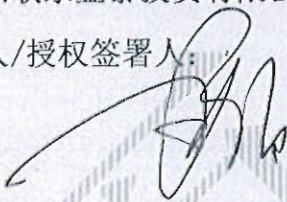
甲方1: 张忙忙

签字:  \_\_\_\_\_

甲方2: 董大婵

签字:  \_\_\_\_\_


乙方: 北京联东金泰投资有限公司 (公章)

法定代表人/授权签署人: 


丙方1: 冯超

签字:  \_\_\_\_\_

丙方2: 张墩

签字:  \_\_\_\_\_

丁方: 廊坊鑫中福食品有限公司 (公章)

法定代表人/授权签署人: 



(以下无正文，为《股权转让协议》的签字页)

北京联东投资（集团）有限公司（公章）

（未免疑问，北京联东投资（集团）有限公司仅作为乙方尾款支付义务的连带保证人签署本协议）

