

河南正商置业有限公司

与

河南兴业物联网管理科技有限公司

---

关于

河南正之悦置业有限公司

的

股权转让协议

---

## 目 录

第一条	定义 .....	2
第二条	股权转让 .....	2
第三条	先决条件 .....	3
第四条	股权转让价款及成交事项 .....	3
第五条	双方的声明、承诺及保证 .....	4
第六条	赔偿 .....	5
第七条	终止 .....	6
第八条	不可抗力事件 .....	6
第九条	保密 .....	7
第十条	其他条款 .....	8

本股权转让协议（下称“本协议”）于【2023】年【7】月【5】日由以下双方在【郑州市】签订。

甲方：河南正商置业有限公司

注册地址：【郑州市管城区港湾路1号】

法定代表人：【陈继国】

职务：执行董事

乙方：河南兴业物联网管理科技有限公司

注册地址：【河南省郑州市管城回族区港湾路1号1楼105室】

法定代表人：【裘明】

鉴于：

- A. 甲方是一家依据中华人民共和国（“中国”）法律设立并有效存续的有限公司。
- B. 河南正之悦置业有限公司（下称“公司”）是一家根据中国法律在河南省郑州市注册成立并有效存续的有限责任公司，其注册资本为人民币10,000万元，实收资本为人民币10,000万元。甲方目前持有公司100%的股权（对应的出资额为人民币10,000万元）。
- C. 乙方是一家依据中国法律设立并有效存续的有限公司。
- D. 为担保关联方的债务，甲方以其持有的公司100%股权及其派生权益（含孳息）向相关债权人就其关联方的债务提供质押担保（下称“股权质押”）；公司亦以其名下的豫（2018）郑州市不动产权第0158412号14,923.11平方米土地使用权（详见本协议附件一）及其上新增建筑物向相关债权人就其关联方的债务提供抵押担保（下称“抵押担保”）。
- E. 1) 公司在2019年9月16日与河南正阳建设工程集团有限公司（下称“正阳建设”）签订《建设工程项目工程总承包合同》，由正阳建设负责正商凯悦酒店的建筑工程；2) 公司在2019年10月16日与六洲酒店管理（上海）有限公司就郑州正商中心洲际酒店签署了《酒店管理合同》。
- F. 甲方同意将其目前持有的公司100%的股权（对应的出资额为人民币

10,000 万元)转让给乙方；乙方同意受让甲方所转让的上述股权。

据此，双方达成本协议各项条款如下：

## 第一条 定义

- |     |           |   |   |
|-----|-----------|---|---|
| 1.1 | 甲方        | 指 | 河南正商置业有限公司  |
| 1.2 | 乙方        | 指 | 河南兴业物联网管理科技有限公司   |
| 1.3 | 标的股权      | 指 | 甲方目前持有并拟转让给乙方的公司 100%的股权，包括与该等股权有关的所有权、利润分配权、资产分配权等公司章程和中国法律规定的公司股东应享有的一切权利   |
| 1.4 | 标的股权转让    | 指 | 甲方按照本协议将其目前持有的标的股权转让给乙方   |
| 1.5 | 标的股权转让完成日 | 指 | 乙方按照本协议第 4.4 条取得标的股权之日  |
| 1.6 | 商务主管部门    | 指 | 有管辖权的商务主管部门   |
| 1.7 | 中国        | 指 | 中华人民共和国(就本协议而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)   |
| 1.8 | 转让价格      | 指 | 甲方向乙方转让标的股权的价格，详见本协议第 4.1 条   |
| 1.9 | 产权负担      | 指 | 针对任何不动产、财产或权益的任何性质的按揭、抵押、押记、质押、担保、优先报价权、优先购买权、股份优先权、留置权、认购权、限制转让权、优先拒绝权、售后回购或售后回租安排，或具有类似效果的其他第三方权利、利益或主张或导致甲方对标的股权所有权或导致公司按照不动产登记簿及/或房地产权证登记项下的国有土地使用权或房屋所有权持有的不动产的权属存在争议的产权负担情形、或其他会导致对甲方拥有或处置标的股权构成法律障碍的情形 |

## 第二条 股权转让

- 2.1 根据本协议条款和条件并在依赖转让方保证的情况下，同时在符合本协议第 3.1 项规定的付款先决条件的前提下，甲方作为标的股权的法定和

实益拥有人同意向乙方转让、且乙方同意从甲方受让不附带任何产权负担的标的股权及其于标的股权转让完成日时所有附属权利和义务（包括但不限于标的股权转让完成日就标的股权宣派、支付或分配的一切相关股息及红利的权利）。

- 2.2 标的股权转让完成日前甲方基于标的股权所应分得的公司利润，应由乙方享有。

### 第三条 付款先决条件和交易完成先决条件

- 3.1 乙方履行本协议项下的付款的义务，将以下列条件实现为前提，乙方有权利但无义务放弃下述一项或几项条件（付款先决条件）：

- (1) 甲方及/或公司已取得所有其就订立本协议及履行本协议项下其须履行的义务所需的批准或同意（包括但不限于通过关于同意标的股权转让的股东决议、取得股权质押及抵押担保相关债权人的同意或无异议等）；
- (2) 甲方在本协议项下的承诺与保证均为真实、准确、充分的；
- (3) 中国法律未发生使本协议目的无法实现的不利变化；
- (4) 乙方已达成、取得及/或遵守上市规则、监管机构或第三方就订立及实行本协议及其项下拟进行之交易所有必要同意、确认、批准、豁免、通知或程序（包括但不限于就乙方订立及实行本协议及其项下拟进行之交易在股东大会上获得乙方股东批准）。

- 3.2 本协议项下本次交易的完成将以下列条件（交易完成先决条件）实现为前提：

- (1) 于标的股权转让完成日，标的股权及公司持有的相关土地使用权及其上中的建筑工程项目对应的新增建筑物不存在任何有效的产权负担。
- (2) 甲方在本协议项下的承诺与保证均为真实、准确、充分的；
- (3) 中国法律未发生使本协议目的无法实现的不利变化。

### 第四条 股权转让价款及成交事项

- 4.1 双方在此协商一致同意，标的股权转让价格为人民币 9500 万元。乙方将以人民币支付上述转让价款。
- 4.2 在符合本协议第 3.1 项规定的付款先决条件的前提下，乙方应自本协议签署并生效之日起六个月内向甲方支付上述 4.1 条所述的全部股权转让

价款；乙方可以在上述期限内自行决定分期支付股权转让价款。

- 4.3 甲方自收到全部转让价款之日起七（7）日内（或双方另行议定的日期内），向乙方提供已收到全部转让价款的书面证明文件。就已披露股权质押，甲方承诺自收到全部转让价款之日起十四（14）个工作日内，解除标的股权上存在的股权质押，并于标的股权的股权质押解除之日起十四（14）个工作日内，配合办理完毕标的股权转让的工商变更登记。就已披露抵押担保，甲方承诺自收到全部转让价款之日起十四（14）个工作日内，促使解除公司名下土地使用权及其上新增建筑物的抵押担保，并于促使各相关方于抵押担保解除之日起十四（14）个工作日内，配合办理不动产抵押权注销登记。
- 4.4 公司就本次交易取得市场监督管理部门颁发的外资企业的《营业执照》之日起，甲方不再持有标的股权，乙方即取得公司 100%不附带任何产权负担的股权并通过公司间接持有不附带任何产权负担的相关土地使用权及其上中的建筑工程项目对应的新增建筑物。

## 第五条 双方的声明、承诺及保证

- 5.1 甲方无条件并且不可撤销地向乙方作出下列声明、承诺及保证，截至标的股权转让完成日：
- (1) 甲方是具备完全民事权利能力和民事行为能力的依法设立且有效存续的法人，有权签署本协议且能够独立地承担民事责任。
  - (2) 除已披露股权质押及抵押担保外，甲方对本协议项下转让给乙方的标的股权及公司持有的相关土地使用权及其上中的建筑工程项目对应的新增建筑物享有完全和排他的所有权与处置权；标的股权及公司持有的相关土地使用权及其上中的建筑工程项目对应的新增建筑物不附带其他质押权等任何担保物权或者其他任何第三者的权益，也不存在应予披露的有关第三者权益的事实或法律上的任何瑕疵。
  - (3) 甲方并未涉入对或可能导致本协议项下标的股权转让无法完成的任何正在进行或尚未了结、将要进行或其他第三人声称将要进行的诉讼、仲裁或任何其他法律或行政程序。
  - (4) 本协议前述“鉴于”一节内第(A)、(B)项的陈述正确无误，且所有关于标的股权的出资均已到位。
  - (5) 甲方订立本协议，按本协议行使权利及履行义务，不会违反：
    - (a) 对甲方有约束力或有影响的法律、法规、条例、法院判决、裁定、仲裁庭裁决、行政决定、命令的限制；

- (b) 甲方作为签约方的任何文件、合同或协议，或对甲方资产具有约束力的任何文件、合同或协议；
  - (c) 甲方公司章程和内部规章。
- 5.2 乙方无条件并且不可撤销地向甲方作出下列声明、承诺及保证，截至标的股权转让完成日：
- (1) 乙方是依据中国法律合法成立并有效存续的有限公司。
  - (2) 乙方签订并履行本协议均在其公司权力和营业范围之内，已取得必要的公司授权；不违反对其有约束力或有影响的法律、法规、规定、判决、命令、公司章程、内部规章和合同的限制；本协议签订并生效后即构成对其合法、有效的约束，并依本协议的条款可对其强制执行。
  - (3) 乙方并未涉入对或可能对本协议项下标的股权转让构成实质影响的任何正在进行或尚未了结、将要进行或被其他第三人声称将要进行的诉讼、仲裁或任何其他法律或行政程序。
  - (4) 乙方将按相关主管政府部门的登记、备案、批准等行政程序要求提供需其准备的文件，包括但不限于经乙方所在国家公证机关公证并经中国驻该国使（领）馆认证的外国投资者的主体资格证明、银行资信证明；并配合甲方办理公司股权转让及企业形式变更的全部登记、备案等行政程序手续，若相关文件需要乙方签字，乙方保证积极配合，不得无理拒绝。
  - (5) 本协议前述“鉴于”一节内第(C)项的陈述正确无误。
- 5.3 乙方无条件并且不可撤销地向甲方作出下列声明、承诺及保证，股权转让交易完成后：
- (1) 乙方确认并同意，截至股权转让交易完成前，公司欠付甲方人民币【145,154,939.6】元借款；乙方承诺于股权转让交易完成后6个月内促使公司偿还甲方的借款。

## 第六条 赔偿

- 6.1 甲方应对其在标的股权转让完成日前作出的、与标的股权相关的承诺、保证负责，如果该等承诺和保证的不真实、不准确、不完整、不充分引起任何责任或损失，由甲方自行承担。
- 6.2 对于在标的股权转让完成日前发生的，与标的股权有关或因标的股权而引起的，导致针对乙方的任何诉讼、仲裁、求偿、行政程序或其它法律程序所造成乙方的损失，甲方应向乙方作出赔偿。

- 6.3 乙方应按本协议第 4.1 及 4.2 项的约定向甲方支付标的股权转让款项。
- 6.4 本协议双方应本着诚实信用原则履行本协议项下的义务。除本协议另有规定外，如一方不履行或违反本协议任何条款和条件、承诺、声明和保证，另一方有权就其因此而遭受的所有损失、损害及所产生的诉讼、索赔等费用、开支要求不履行方或违约方作出赔偿。
- 6.5 如果由于不可归咎于任何一方的原因，致使本协议第 3.1 项规定的付款先决条件在本协议签订之日起六(6)个月内无法全部满足的，双方可协商一致终止本协议的履行，且互不承担任何责任。
- 6.6 本协议第 3.2 项规定的交易完成先决条件自乙方按照第 4.2 项全额支付全部股权转让价款之日起四(4)个月内未全部满足，且双方未在法律许可下一致书面同意豁免未获满足的先决条件，本协议自动终止。乙方有权要求甲方退还已支付的全部股权转让价款，甲方应于甲方发出前述要求十五(15)日内全额退还前述费用。

## 第七条 终止

- 7.1 在出现以下任何事由时，本协议即为终止：
- (1) 经甲乙双方友好协商，以书面方式一致同意终止时终止。
  - (2) 本协议第 3.1 项规定的付款先决条件自本协议签订之日起六(6)个月内未全部满足，且双方未在法律许可下一致书面同意豁免未获满足的先决条件。
  - (3) 本协议第 3.2 项规定的交易完成先决条件自乙方按照第 4.2 项全额支付全部股权转让价款之日起四(4)个月内未全部满足，且双方未在法律许可下一致书面同意豁免未获满足的先决条件。
  - (4) 如一方严重违反本协议的任何条款、或其在本协议所作的声明、承诺或保证存在虚假，守约方可向违约方发出书面通知，要求违约方对其违约行为立即进行弥补和纠正；如果违约方在守约方发出上述书面通知之日起六十(60)日内仍未能采取令守约方满意的措施，就其违约行为进行弥补和纠正，守约方可立即终止本协议。
  - (5) 新颁布的法律、法规致使本协议无法继续履行。
  - (6) 发生本协议第八条所述的不可抗力事件且持续在六(6)个月以上，致使本协议无法继续履行。

## 第八条 不可抗力事件



- 8.1 “不可抗力事件”，指本协议双方在签订本协议时无法预见、对其发生无法避免或对其后果无法克服而导致任何一方部分或完全地无法履行本协议任何条款的事件，包括地震、海啸、台风、洪水、水灾、战争、传染病及任何其他前述无法预见、无法避免或克服的情形，也包括一般国际商业惯例公认为不可抗力事件。
- 8.2 一旦发生不可抗力事件，履行本协议受阻碍的一方可在不可抗力事件存续期间内中止履行其在本协议项下的责任或义务，而不得被视为违约，但受阻碍的一方应采取一切方式立即以书面形式通知对方，并在发生不可抗力事件之日起十五日内根据中国法律向对方提供该不可抗力事件发生及/或存续的有关证明文件，否则不应被视为存在不可抗力事件。
- 8.3 如发生不可抗力事件，受阻碍的一方应尽最大努力采取一切措施，以减少可能造成的经济损失。
- 8.4 如发生不可抗力事件，本协议双方应立即进行协商谋求合理公正的解决，并应尽所有合理的努力以减少该等不可抗力事件对履行本协议所造成的不良后果。
- 8.5 如果一方因违反本协议而延迟履行本协议项下的义务后发生不可抗力事件，则该方不得以不可抗力事件的发生为由免除责任。

## 第九条 保密

- 9.1 任何一方曾向或可能需向另一方透露有关其各自业务、财务状况及其他保密事项的保密与专有资料。除根据适用法律法规强制要求或香港联合交易所有限公司或其上市规则要求应当披露或其他有关保密协议另有规定外，接受上述所有资料(包括书面资料和非书面资料，以下称“保密资料”)的每一方应当：
- (1) 对上述保密资料予以保密；以及
  - (2) 除对因履行其工作职责而需知道上述保密资料的本方雇员外，不向任何人或实体透露上述保密资料。
- 9.2 本协议第 9.1 项的规定不适用于下述保密资料：
- (1) 在透露方向接受方透露之前所作的书面记录能够证明已为接受方所知的资料；
  - (2) 非因接受方违反本协议而成为公众所知的资料；
  - (3) 接受方从对保密资料不承担任何保密义务的第三方获得的资料；或
  - (4) 办理本次标的股权转让相关手续过程中已公布的文件中所包含的

资料。

- 9.3 每一方均应确保其本身及其与本次标的股权转让有关的关联方的董事、高级职员和其他与本次标的股权转让有关的雇员同样遵守本协议第九条所述的保密义务。
- 9.4 本协议第九条的规定不适用于为本次标的股权转让之目的把保密资料透露给其关联方、中介机构、双方的雇员和顾问；但在这种情况下，只应向因履行其工作职责而需要知道该等资料的人或实体透露该等资料。
- 9.5 本协议第九条的规定不适用于本协议一方按照有关法律或法规的规定把资料透露给任何政府部门或任何有关的机构。但是，被要求作出上述透露的一方应在作出上述透露前立即把该要求及其条款通知另一方。
- 9.6 本协议第九条的任何规定不应妨碍一方按其诚信判断作出适用法律、法规规定的公布或透露。

## 第十条 其他条款

### 10.1 生效日

本协议由甲乙双方法定代表人或授权代表签字盖章之日生效。

### 10.2 费用负担

除本协议另有规定外，因签订和履行本协议而发生的法定税费，甲乙双方应按照中国有关法律、法规的规定各自承担；有关法律、法规未明确规定承担主体的，由甲乙双方各负担百分之五十(50%)。

### 10.3 适用法律

本协议受中国法律管辖，有关本协议的订立、有效性、解释和履行及由此产生的争议的解决适用中国法律。但是，如果中国法律未对与本协议有关的指定事项加以规定，则应参照一般国际商业惯例。

### 10.4 争议解决

因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，本协议双方应首先通过友好协商解决；如无法通过协商解决，任何因本协议产生的争议或者权利主张均应提交有管辖权的人民法院通过诉讼解决。在诉讼过程中，除有争议的事项外，本协议应继续执行。

### 10.5 文字和文本

本协议以中文书写和签订，正本各一式五(5)份，双方各执一(1)份，公司

存档一(1)份，其余报送相关商务主管部门(如需)和市场监督管理部门，各份具有同等法律效力。

#### 10.6 可分割性

本协议任何条款若被任何对本协议有管辖权的机构视为无效，应不影响本协议其他条款的有效性。

#### 10.7 本协议的修改和补充

本协议未尽事宜，甲乙双方须以书面协议的方式对本协议进行修改和补充。经双方签字盖章的有关本协议的修改协议或补充协议作为本协议的组成部分，与本协议同等的法律效力。

#### 10.8 权利行使

本协议任何一方未行使或延迟行使本协议项下的一项权利并不作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利亦不排除将来对该项权利的其他行使。放弃追究本协议项下的任何违约行为，必须以书面方式作出，并经法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后方为有效。

#### 10.9 权利义务转让

除非本协议另有规定，如果事先未经本协议另一方书面同意，任何一方不得全部或部分转让本协议或者本协议项下的任何权利和义务。

#### 10.10 通知和送达

除非本协议另有规定，任何一方向本协议另一方发出本协议规定的任何通知或书面通讯应以中文书写，并以专人送达或特快邮递的方式发出。一切通知和书面通讯均应发往下列有关地址，直到向本协议另一方发出书面通知更改该地址为止：

甲方：河南正商置业有限公司  
地址：河南省郑州市金水区圃田西路与七里河南路交叉口东南 50 米正商国际大厦  
电话：0371-66815299  
联系人：陈继国

乙方：河南兴业物联网管理科技有限公司  
地址：河南省郑州市管城回族区港湾路 1 号 1 楼  
电话：0371-66686296  
联系人：裘明

[以下无正文]

[此页无正文]

有鉴于此，甲方和乙方各自授权代表已经于卷首所载日期签署了本协议，以昭信守。

甲方：河南正商置业有限公司

法定代表人：



乙方：河南兴业物联网管理科技有限公司

授权代表：

表明



附件一：土地使用权

不动产权证书 编号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利类型	权利性质	使用期限
豫(2018)郑 州市不动产权 第 0158412 号	如意西路 东、如意河 西一街南	14.923.11	批发零售 用地	国有建设 用地使用 权	出让	2018.05.14 至 2058.05.13