

股权转让协议

本股权转让协议(以下简称“本协议”)由以下签署方签订:

1. 甲方(出让方): 北京光中装饰工程有限公司(统一社会信用代码: 911101011012146062),其注册地址为中国北京市东城区王府井大街 22 号; 及
2. 乙方 (受让方): 必欧在线文化科技有限公司(统一社会信用代码: 91110228695030723B) ,其注册地址为中国北京市密云区河南寨镇密顺路 18 号产业基地办公楼 420 室-39。

鉴于:

北京文福新天地置业有限公司(前称天津文福新天地置业有限公司)(以下简称“目标公司”)为一家依中华人民共和国(以下简称“中国”)法律于二零一七年十月十二日设立并有效存续的有限责任公司,企业法人统一社会信用代码为 91120225MA05X2CQ6J, 注册资本及实缴资本均为人民币二亿二千万元(RMB 220,000,000)。于本协议日,其股东分别为甲方及乙方。甲方约持有目标公司的注册资本中的 29.6%(即人民币六千五百一十二万元(RMB65,120,000))及乙方约持有目标公司的注册资本中的 70.4% (即人民币一亿五千四百八十八万元(RMB154,880,000))。于本协议日期,目标公司的主要资产为座落于中国北京市朝阳区幸福二村 40 号楼首开幸福广场 B 座-1, 1, 2, 3 及 7 层(以下简称“目标资产”)。甲方拟按本协议的条款将其持有的目标公司

的 26.1%股权(以下简称“出让股份”)出让予乙方, 而乙方亦拟按本协议的条款受让出让股份。

甲、乙双方在平等, 自愿的基础上, 就甲方向乙方转让其持有的出让股份所涉及的有关事宜, 一致达成如下协议:

一、甲方同意将其拥有的且没有任何负担的出让股份以人民币八千一百五十六万元(RMB81,560,000)为对价(以下简称“对价”) 转让给乙方。

二、甲、乙双方同意乙方于本协议签订后三日内向甲方首付人民币二千四百四十六万八千元(RMB24,468,000), 作为对价的部份, 余款即人民币五千七百零九万二千元(RMB57,092,000)在 2023 年 6 月 30 日或之前以乙方的选择权决定向甲方分期或一次性付清(无息)。在乙方给予甲方通知后可以无息延长三个月。若确无法支付部份对价, 乙方仅需按尚未支付的对价比例退还已受让的出让股份予甲方。

三、甲、乙双方同意在 2023 年 1 月 20 日或之前(或甲、乙双方书面同意的其他日期) (以下简称“完成日期”), 向中国市场监督管理公司登记机关或有关政府机构完成出让股份的转让登记。自完成日期起, 甲方对出让股份的出资不再享有中国法律、法规及目标公司章程下出资人的权利和不再承担出资人的义务, 除保留自用目标资产地下一层办公面积约 200 平方米(作甲方办公室用途)外, 甲方将不参与目标公司日常经营和股份分红, 乙方则以其出资额在目标公司内享有作为出让股份出资人的权利和承担出资人的义务。

四、声明与保证

(i) 甲方不可撤销地向乙方作出本协议所载的声明、保证及承诺。在本协议第四条项下的每一项的声明、保证及承诺均为各别及独立的声明、保证及承诺，并均为真实、合法、正确、有效及完整，且不存在任何隐瞒、虚假或误导。甲方明白及确认，乙方同意接受本协议是依赖于甲方的声明、保证及承诺，亦没有作出独立的调查。

(ii) 甲方向乙方作出以下声明、保证及承诺：

- (1) 甲方已按照中国法律注册并于本协议日合法存续；
- (2) 目标公司已按照中国法律注册并于本协议日合法存续；
- (3) 甲方已就本协议的签订及其内容(包括但不限于出让股权份的转让)取得了一切必要，合法的批准和授权，包括但不限于甲方之董事会及股东会决议；
- (4) 甲方在目标公司 29.6%的出资数额已全部缴足，并依法办理了出资资产的过户和验资手续；
- (5) 就目标股份之转让,甲方承诺将于完成日期或之前向中国工业和信息化部或有关政府机构提交申请或进行出让股份转让权益的登记；
- (6) 于本协议日，甲方对其持有目标公司的 29.6%的股权享有完全、排他的权利，且未对目标股份设置任何形式的质押及未曾给予任何其他第三者权利。本次出让股份转让完成后，任何第三方

对本次转让的出让股份提出任何权利要求，均由甲方承担法律责任并弥偿乙方一切损失及费用；

- (7) 甲方已获得针对签署和执行本协议及其项下拟进行的交易而言是必要和适宜的相关政府或监管机构的内部批准和/或同意许可、授权和审批；
- (8) 自本协议签署日至完成日期，目标公司的财务状况基本保持不变，没有发生导致乙方不满意的重大不利变化，并不存在经销和/或其他超出正常业务范围的事项，及无除 2021 年和 2022 年之已审计的财务报表所显示以外的债务；
- (9) 目标公司合法持有目标资产，并拥有合法有效的不动产权证书。目标资产的状况良好，其业权概无并未设置任何抵押、质押、保证、或其他形式的担保、其他第三者权利及产权负担，亦没有任何实质或潜在的纠纷、仲裁或行政处罚；
- (10) 甲方承诺于签订本协议至完成日期期间，不会促使目标公司把目标资产转移、变卖、设置任何抵押、负债及其他第三者权利；
- (11) 除于 2021 年和 2022 年之已审计的目标公司财务报表所显示的业务、资产及负债以外，目标公司概无其他业务、资产及负债；及
- (12) 甲方不可撤销及无条件地向乙方承诺，于完成日期后，甲方作为目标公司股东将在目标公司股东层面包括在其股东会上积极及无条件地配合乙方和持续支持目标公司的各项业务发展。

五、甲方同意乙方对甲方所持其余目标公司的注册资本中的 3.5%拥有优先受让权。

六、任何违约方违反本协议项下承诺、保证及其他义务，均须向守约方赔偿其因该违约行为所遭受的全部损失及因追索，补救行为而发生的费用。

七、乙方因受项目股份转让的而受第三方追索的，甲方应赔偿乙方因此所遭受的全部损失及费用，但因乙方原因导致的追索除外。

八、若乙方在受让项目股份后，发现目标公司存在尚未披露在 2022 年之已审计的财务报表显示的借款、利息、罚款、应付款、预收款、担保、欠税、赔偿金、诉讼或仲裁费用、未付工资、未付社会保险费等任何债务。甲方应该全额弥偿乙方的一切相关损失及费用。

九、本协议一经签署，则立即生效，并将持续至甲方及乙方完全履行本协议项下的所有及任何义务和责任。本协议一式三份，各方各执一份，另一份作申报，各份均具有相同的法律效力。本协议可在任何数量的对应文件中签立，每份对应文件在执行和交付时均应为正本，所有对应文件共同构成一个且相同的协议。

十、本协议的商议、签订、执行和履行所涉及的所有和任何的费用（包括但不限于在任何适用的国家、地方所发生的有关法律费用（包括律师费、登记费及其他税费等），均由本协议各方按照相关法律、法规各自承担和支付。

十一、倘若本协议之任何条款于任何方面被定为无效、非法、不可执行或不能履行的，本协议其他条款之有效性、合法性、可执行或履行性不应因上述情况而在任何方面受到影响或损害。

十二、由本协议引起的或与本协议有关的任何争端或权利要求，应由双方友好协商解决。协商不成的，双方可以通过法律途径解决。本协议的成立、有效性、解释、履行、签署、修订、终止以及争议解决方式均适用中国法律。因解释和履行本协议而发生的任何争议，甲、乙双方应首先通过友好协商的方式加以解决；协商不成的，任一方均应将有关争议提交给中国国际经济贸易仲裁委员会，由该会按照其届时有效的仲裁规则仲裁解决。仲裁地点在北京。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

兹以下双方在以下日期签署本协议：

北京光中装饰工程有限公司（公章）：



徐涛

法定代表人：

2023年1月10日

必欧在线文化科技有限公司（公章）：



法定代表人：

2023年1月10日