

长春市融裕商贸有限公司
创兴国际资本有限公司

与

长春市纳百利商贸有限公司

关于

吉林省广泽旅游开发有限公司

的

股权转让协议

二〇二四年十月二十五日



股权转让协议

本《股权转让协议》(以下简称“本协议”)由以下双方于2024年10月25日在中国长春市签订:

甲方1: 创兴国际资本有限公司 (“转让方1”)
地址: 香港湾仔港湾道26号华润大厦13楼1305室
董事: 崔薪瞳

甲方2: 长春市融裕商贸有限公司 (“转让方2”)
地址: 吉林省长春市北湖科技开发区长德路2333号
法定代表人: 江辉

乙方: 长春市纳百利商贸有限公司 (“受让方”)
地址: 吉林省长春市经济开发区兴隆山镇兴隆丽景城A区28栋3单元314号
法定代表人: 周大辉

在本协议中, 甲方1、甲方2合称为甲方或转让方, 甲方和乙方以下各称“一方”, 合称“双方”。

鉴于:

1. 甲方1为一家在香港注册成立并有效存续的有限公司, 其注册号为: 1448271, 是吉林省广泽旅游开发有限公司(以下简称“目标公司”)的外方股东, 持有目标公司68.98%股权。
2. 甲方2为一家依据中华人民共和国(以下简称“中国”, 就本协议而言, 不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)法律成立的有限责任公司, 甲方2持有目标公司31.02%股权。
3. 甲方1、甲方2均具有独立企业法人地位, 能够独立享有民事权利及承担民事责任。甲方1、甲方2均为华音国际控股有限公司(前称“广泽国际发展有限公司”, 一家于百慕大注册成立的有限公司, 其已发行股份现于香港联合交易所有限公司(以下简称“香港联交所”)之主板上市, 以下简称“华音国际”)设立的全资附属子公司。
4. 乙方为一家依据中国法律成立的有限责任公司, 其具有独立企业法人地位, 能够独立享有民事权利及承担民事责任。乙方确认, 乙方、其联系人及其最终实际拥有人(如香港联交所上市规则(以下简称“上市规则”)所定义)与甲方、华音国际、华音国际附属公司或联营公司均无任何关联, 并非上市规则所定义的华音国际联系人。



5. 目标公司为一家依据中国法律由甲方出资设立的有限责任公司，其经营范围是“旅游信息咨询、旅游产品开发、旅游项目管理(以上项目国家有专项专营规定的，按照规定执行；涉及行业许可的，凭行业批准文件、相关资质及许可证件经营)”，注册资本为人民币44,000万元。
6. 于本协议签署之日，目标公司持有抚松长白山广泽旅游开发有限公司(以下简称“抚松旅游”)100%的股权及抚松长白山乌拉小镇文化旅游发展有限公司(以下简称“抚松乌拉”)100%的股权。抚松旅游为一家依据中国法律成立的有限责任公司，其经营范围是“旅游开发；旅游项目管理；旅游信息咨询服务；住宿、中式餐、西餐、棋牌、茶馆、健身房、酒吧、KTV、美容美发按摩、咖啡厅、销售食品、烟酒、饮料、停车场服务、酒店管理与咨询服务、房屋租赁服务、会务会展服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”，注册及实缴资本为人民币1,000万元；抚松旅游持有抚松广泽房地产开发有限公司(以下简称“抚松地产”)100%的股权。抚松地产为一家依据中国法律成立的有限责任公司，其经营范围是“房地产开发经营(凭资质证经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”，注册及实缴资本为人民币11,000万元。抚松乌拉为一家依据中国法律成立的有限责任公司，其经营范围是“乌拉小镇开发、建设、经营；会议组织、会展服务、住宿服务、餐饮服务；预包装食品销售；国内旅游业务、入境游业务；旅游文化传媒、旅游平面广告策划、旅游项目咨询和策划、旅游礼仪庆典活动服务、旅游纪念品销售；机票、车船票预订及代理服务、商务接待、车辆代租、车辆预订、停车场管理、保健按摩服务、文体娱乐类、房屋租赁、自营和代理商品销售、出售水电、布草洗涤、物业管理、场地租赁、票务销售、游乐园服务、洗浴服务、经营演出、组织文化艺术推广交流活动、企业营销策划、文化演艺团队管理、承办展览、展示、酒店管理、康养服务、宠物乐园、食品生产经营、电影院线、KTV、边境业务代办、滑雪服务、烟草制品零售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”，注册及实缴资本为人民币10万元(抚松旅游、抚松地产及抚松乌拉合称“附属公司”)。目标公司及其附属公司持有位于吉林省白山市抚松县东岗镇16宗土地使用权，项目名为“长白山广泽果松小镇国际度假村”；
7. 截至本协议签署之日，甲方1持有目标公司68.98%的股权，甲方2持有目标公司31.02%的股权，甲方共计合法持有目标公司100%的股权。根据本协议的约定，甲方同意将其持有的目标公司100%的股权(以下简称“目标股权”)出售给乙方，乙方同意受让甲方持有的目标股权(以下简称“本次股权转让”)；及
8. 截至本协议签署之日，华音国际及其属下子公司为目标公司及附属公司(以下简称“目标集团”)的银行贷款(余额合共人民币4.083亿元)提供企业担保。同时，崔民东先生、柴琇女士及/或其关联公司亦为目标公司及附属公司的银行贷款(余额合共人民币4.083亿元)提供个人担保(前述银行贷款合称为“目标集团银行贷款”)。前述目标集团银行贷款详情请见附件一。



为此，双方经充分友好协商，就本次股权转让事宜，达成如下协议，以资共同遵照履行。

第一章 目标股权的转让

1.1 目标股权的转让

- 1.1.1 受制于本协议第三章所约定的先决条件，甲方同意按照本协议的约定，将目标股权转让给乙方；乙方同意按照本协议的约定，受让甲方持有的目标股权；
- 1.1.2 本次目标股权交割完成(定义如第 4.1 条)后，乙方即合法持有目标股权，成为目标公司的股东，相应承担中国法律、行政法规、规章及目标公司的章程项下股东应享有的权利及承担的义务。

第二章 价款、支付方式及工商登记

2.1 目标股权转让价格

双方商定，根据甲方披露的目标公司截至 2024 年 7 月 31 日的资产结构、目前的经营状况、会计管理帐，目标公司合并总资产（不包括与华音国际控股集团有限公司及其子公司（除目标集团）之往来款）为人民币 65,085 万元，合并总负债为人民币 50,111 万元(当中含本金人民币 40,830 万元及年利率 7.5%至 12%之银行贷款)。

有鉴于(i) 目标公司的银行及其他贷款状况；(ii) 目标公司的经营情况，包括目标公司之发展中物业撤减；(iii) 目标公司的预计额外发展开支，双方商定乙方应向甲方支付的目标股权转让对价总金额应为人民币 1 元(大写：壹元)(以下简称“股权转让价款”)，股权转让完成后，乙方自愿承担上述目标公司及其附属公司负债。

2.2 股权转让价款支付方式

乙方于本协议签署之日需向甲方一次性全额支付股权转让价款。

2.3 工商登记

甲方和乙方应共同努力，争取在本协议第三章约定的先决条件均获满足后的 60 个工作日(“工作日”指中国及香港法定节假日及休息日之外的日期)内办理完成公司股东名册变更(如有)、公司类型变更及目标股权转让的工商变更登记手续。



第三章 先决条件

- 3.1 除非双方在法律、行政法规或规章许可的情况下一致书面同意放弃或豁免下述先决条件中的一项或多项，本协议项下之目标股权的转让受制于下列各项先决条件全部完成：
- 3.1.1 本协议已经双方正式签署并生效；
- 3.1.2 就有关是次股权转让交易，已取得为目标公司及其附属公司提供融资的所有相关金融机构之书面认可和同意(如有)；
- 3.1.3 就华音国际及/或其附属公司以及崔民东先生、柴琇女士及/或其关联公司为目标集团银行贷款所提供的保证担保已得到相关银行解除；
- 3.1.4 本协议双方已经全面履行和遵守了本协议第五章之承诺与声明的相关约定；
- 3.1.5 甲方及目标公司已取得所有就根据本协议项下拟进行之交易之所有必要批准及同意，包括通过关于同意目标股权转让的股东决议及董事会决议；
- 3.1.6 乙方已取得关于受让目标股权相关的一切必须的同意及批准；
- 3.1.7 华音国际的股东于华音国际之股东特别大会通过所需之决议案，批准本协议及所有根据本协议拟进行的交易；及
- 3.1.8 如适用，华音国际已取得所有适用法例及规例(包括上市规则)就根据本协议项下拟进行之交易之所有必要批准及同意。
- 3.2 为免疑虑，于任何情况下，第 3.1.1 条、第 3.1.2 条、第 3.1.3 条、第 3.1.5 条及第 3.1.6 条、第 3.1.7 条及第 3.1.8 条所述规定不能被豁免。双方将尽其最大努力促使本协议第 3.1 条所列的所有先决条件都能达成。乙方将促使及时地向甲方、香港联交所和香港证券及期货事务监察委员会或其他相关监管机构提交所有上市规例、香港公司收购合并守则或其他适用规则、守则或法规所要求的文件及资料(包括但不限于其最终实益拥有人的身份资料)。
- 3.3 除非已被双方书面同意，本协议第 3.1 条所列的各项先决条件应最晚不迟于 2025 年 2 月 28 日全部完成，但双方一致协商书面同意延长完成期限的情况除外。

第四章 交割完成

- 4.1 本协议项下目标股权的转让应在第三章第 3.1 条先决条件已获得满足或获双方有效地豁免，以及下述第 4.1.1 条工商变更登记备案等手续完成之日(以下简称“交割完成日”)视为交割完成。



- 4.1.1 目标公司就股权转让办理完成公司股东名册变更(如有)、按照目标公司所在地市场监督管理部门要求完成股权变更登记程序。
- 4.2 在交割完成日,甲方应当配合乙方将目标公司及附属公司的全部资料和物品移交给乙方,包括但不限于:目标公司及抚松地产、抚松旅游、抚松乌拉的公司章、财务专用章、合同专用章、法定代表人印章、公司章程、财务账册、凭证、纳税申报表、会计审计报告、税务审核报告及签署的任何合同。

第五章 双方的承诺与声明

- 5.1 在本协议生效期内,乙方在此承诺与声明如下:
- 5.1.1 根据相关法律法规,该方拥有签署本协议所必需的所有权力、授权和批准,并拥有充分履行其在本协议项下的每一项义务所必需的所有权力、授权和批准;本协议一旦签署后,将对其构成合法、有效及具有约束力的义务并可按照其条款对其强制执行;
- 5.1.2 签署本协议的代表已经获得充分授权以签署本协议;
- 5.1.3 为完成本次交易,在办理相关政府批准和相关监管部门批准和登记的过程中,有义务配合完成;
- 5.1.4 无论是本协议的签署还是其在本协议项下的义务的履行均不会:(i)导致违反任何有关的中国法律和法规;(ii)与其章程或其他组织文件相抵触;(iii)导致违反其是一方或对其有约束力的任何协议,或构成其是一方或对其有约束力的任何协议项下的违约;(iv)导致违反有关向其颁发的任何许可或批准的授予和(或)继续有效的任何条件;或(v)导致向其颁发的任何许可或批准的中止或被撤销或被附加条件;
- 5.1.5 在交割完成后,乙方成为目标公司的股东,乙方承诺在目标公司及其子公司持续稳定经营的情况下,保持目标公司团队的稳定性;
- 5.1.6 在本协议签订之日起至交割完成日,所有因甲方或目标公司业务调整或整改(如适用)所产生的收益或费用均由甲方享有或承担;及
- 5.1.7 乙方成为目标公司股东后,将承担目标公司及/或甲方所签署的一切与目标公司、其附属公司及其开发项目有相关的融资合同、担保合同(包括但不限于现有及不时续期的融资合同、担保合同)项下,应当由目标公司股东承担的所有债务或担保义务。
- 5.2 在本协议生效期内,甲方在此承诺与声明如下:
- 5.2.1 根据相关法律法规,该方拥有签署本协议所必需的所有权力、授权和批准,并拥有充分履行其在本协议项下的每一项义务所必需的所有权力、



授权和批准：本协议一旦签署后，将对其构成合法、有效及具有约束力的义务并可按照其条款对其强制执行；

- 5.2.2 为完成本次交易，在办理相关政府批准和相关监管部门批准和登记的过程中，有义务配合完成；
- 5.2.3 自本协议签署并生效之日起至交割完成日，保证目标公司的正常经营管理，遵守本协议第六章中第 6.3 条之约定；
- 5.2.4 截至本协议签署之日，除本协议附件一所示目标集团银行贷款外，目标集团不存在其它尚未履行完毕的融资协议；
- 5.2.5 截至本协议签署之日，目标集团持有的 16 宗土地使用权及相关的在建工程中存在以第一及第二顺位抵押给金融机构作为目标集团银行贷款抵押物的情况。此外，目标集团持有的长白山广泽果松小镇国际度假村 16 宗土地使用权中可能存在被认定为闲置土地的风险，前述抵押及闲置土地风险情况请见本协议附件二。除已披露外，甲方就其持有之目标股权拥有良好和可出售的所有权；
- 5.2.6 截至本协议签署之日，目标集团存在的标的金额在人民币 80 万元以上的未决诉讼情况详见本协议附件三。除已披露外，目标集团没有其他任何未决诉讼；
- 5.2.7 截至本协议签署之日，目标公司、抚松广泽旅游及抚松地产均因未履行(2023)吉 0621 民初 718 号生效判决书中的给付义务，经申请人深圳市洪德成室内设计有限公司申请，被抚松县人民法院列入失信被执行人名单并被限制高消费，详情请见本协议附件四。除已披露外，目标集团不存在其他被列入失信被执行人或被限制高消费的情况；
- 5.2.8 截至本协议签署之日，目标公司所持有的抚松长白山广泽旅游开发有限公司全部股权均被抚松县人民法院冻结。除已披露外，目标集团不存在其他股权冻结情况；
- 5.2.9 乙方及其受让人因甲方作出任何有关保证不正确或未能完全遵守而产生或蒙受或引起的任何资产贬值、一切损失、费用及开支(包括法律服务费)等索赔应受以下条文限制：
- (1) 任何因违反保证的索赔需于交易完成起一年内，以书面形式提出，否则乙方丧失向甲方索赔的权利；
 - (2) 甲方在本协议项下所需负责因违反保证的所有索赔总额在任何情况下不可多于人民币 500 万元；及
 - (3) 除非及直至累计申索超过人民币 100 万元，甲方将不承担任何责任；



5.2.10 任何因甲方违反本协议内的陈述、保证及承诺的索偿需受以下条款限制：

- (1) 乙方需要，亦需促使目标公司(或其有关附属公司)需要应甲方之书面合理要求，因应有关之情况采取相关合理行动，提供相应的数据及协助，以避免、争议、抵抗、减少、协商、抗辩或上诉任何有关之申索及裁决及/或对相关第三方进行追讨；
- (2) 乙方需要，根据甲方的合理指示进行及促使目标公司(或其他有关的附属公司)进行任何因为本协议内的陈述、保证及承担的事情而引起的申索的任何合理及合法的程序(不论该程序的性质如何)，乙方需要承担因上述程序而引起所有的合理费用；
- (3) 若甲方因违反本协议内的陈述、保证及承诺，以及有关乙方及/或目标公司的任何责任而提出的申索只属或然性质，除非及直至该或然责任已被确定，甲方无须支付任何款项；及
- (4) 若甲方因违反本协议内的陈述、保证及承诺而支付任何款项作为补偿或赔偿金，而乙方及/或目标公司及/或其附属公司后来向第三者取回或取得因该违反事项的款项(包括赔偿)，乙方需向甲方退回甲方曾支付的款项或从该第三者取回的款额(需扣除乙方因向该第三者追讨该款额而引起的合理法律及其他费用，而该法律及其他费用属无法向该第三者讨回者)；

5.2.11 甲方承诺并确认：签订协议之日起至目标公司股权交割完成前，不更换法定代表人、执行董事、总经理、副总经理、监事以及财务负责人等(如适用)公司高级管理人员。

第六章 目标公司的经营管理

- 6.1 自交割完成日起，由乙方对目标公司具体实行经营管理，目标公司的全部股东权益归乙方所有。
- 6.2 双方同意，在交割完成日，甲方应确保将其有权保管或接触的目标公司、抚松地产、抚松旅游及抚松乌拉的公司章、财务专用章、合同专用章、法定代表人印章、公司章程、财务账册、凭证、纳税申报表、会计审计报告、税务审核报告、合同等涉及目标公司及附属公司运作的全部资料和物品移交给乙方。
- 6.3 双方同意，自本协议签署并生效之日起至交割完成日或者任何一方根据本协议条款解除本协议之日，除非基于本协议约定进行的行为或获得乙方书面同意，甲方将确保目标公司：
 - 6.3.1 以正常及依其一贯日常方式经营运作，主营业务不发生重大不利变化，继续维持其与客户的关系，以保证本次股权转让完成后，除已向乙方书



面或者口头披露外，目标公司及抚松旅游、抚松地产及抚松乌拉的商誉和经营不受到重大不利影响(公开信息除外)；

- 6.3.2 按照一般交易惯例和目标公司经营需要，及时履行签订的合同、协议或其他与目标公司资产和业务有关的文件；
- 6.3.3 不得向有关政府部门申请撤销、终止任何资质文件(包括正在申请中的资质文件)；
- 6.3.4 不得分立，不得与第三方合并；
- 6.3.5 不得违反本协议项下的陈述和保证条款；及
- 6.3.6 及时将有关对目标公司及抚松旅游、抚松地产及抚松乌拉已造成或可能造成重大不利影响的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知乙方。
- 6.4 双方进一步明确，乙方已知悉目标公司及其附属公司持有的长白山广泽果松小镇国际度假村 16 宗土地使用权未按照土地出让合同及相关政府文件所规定的时间及时开发建设（详见本协议附件二），可能存在被认定为闲置土地的风险。

第七章 保密条款

- 7.1 除非本协议另有约定，双方应尽最大努力，对本次股权转让及其因履行本协议而取得的所有有关对方的各种形式的商业信息、资料、文件、合同等(以下简称“保密信息”)承担保密义务，该等保密信息内容包括但不限于：本次受让的谈判过程；本协议的各项条款；协议的谈判；协议的标的；双方的商业秘密；以及任何商业信息、资料及/或文件内容等，包括本协议的任何内容及双方可能有的其他合作事项等。
- 7.2 上述限制不适用于：
 - 7.2.1 在披露时已成为公众一般可取的资料和信息；
 - 7.2.2 并非因接收方/披露方的过错在披露后已成为公众一般可取的资料和信息；
 - 7.2.3 接收方/披露方可以证明在披露前其已经掌握，并且不是从其他方直接或间接取得的资料；或
 - 7.2.4 任何一方依照法律或其他适用法律及规则(包括但不限于上市规则)要求，有义务向有关政府部门及监管机构(包括香港联交所)披露(作出披露前需先通知另一方)，或任何一方因其正常经营所需，向其直接法律顾问、财务顾问和其他专业顾问适当的披露上述保密信息，但须确保和促使前述人员或代理人遵守本条规定的保密义务。



- 7.3 本条款所述的保密义务于本协议依照第八章约定终止或解除后应继续有效。

第八章 终止

- 8.1 本协议签署后，若出现下述任何情形时，本协议可以终止：
- 8.1.1 经甲乙双方友好协商，以书面方式一致同意终止时终止；
- 8.1.2 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所确定之合理期限或守约方发出上述书面通知之日起 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；
- 8.1.3 新颁布的法律、法规致使本协议无法继续履行，任何一方均有权终止本协议；
- 8.1.4 因不可抗力致使双方不能实现本协议目的，双方按照第十一章约定进行友好协商后仍无法达成一致的，经双方一致书面同意可以终止本协议；
- 8.1.5 如本协议第 3.1 条所述的先决条件未能在约定的期限内实现(已放弃或豁免的除外)，且在约定期限届满之日起 30 日内双方无法就先决条件实现时间达成一致，任何一方均有权终止本协议；或
- 8.1.6 如双方未能在先决条件均获满足后的 30 个工作日内(或甲乙双方以书面同意之其他日期)完成目标股权转让的工商变更登记备案手续而未能交割完成，则经甲乙双方一致书面同意，可终止本协议。
- 除第 8.1.1 条、第 8.1.4 条和第 8.1.6 条约定需双方一致同意终止本协议的情形以外，有权要求终止本协议的一方应向另一方发出终止本协议的书面通知，本协议应在该等书面通知送达之日视为自动终止。
- 8.2 如本协议终止，甲乙双方之间及与目标公司之间的关系恢复至本协议签订前的状态。如已交割完成，乙方应无偿返还目标公司 100%的股权，双方应促使目标公司根据相关法律规定履行有关终止本协议的批准手续，包括但不限于配合签署为办理工商变更登记手续所须的任何相关协议、文件，以及配合办理完成工商变更登记等。本条项下股权返还的准备、履行、终止所发生的相关费用由违约方承担，若不存在违约方，则由双方公平负担。
- 8.3 本协议项下的各项违约赔偿责任并不因本协议的终止而解除。



第九章 生效

- 9.1 本协议的签署须由甲、乙双方合法适当代表签字并加盖公章，并于文首所载签署之日生效。

第十章 违约责任

- 10.1 任何一方违反本协议的约定或承诺与声明条款，即构成违约，受损失的一方有权要求违约方依据有关法律、法规及本协议约定承担违约责任。

第十一章 不可抗力

- 11.1 不可抗力系指(i)双方不可预见、无法控制或虽可预见但不可避免，(ii)发生在本协议签署日后，且(iii)阻碍任何一方全部或部分履行本协议的任何事件。不可抗力事件包括但不限于公敌行为、非因一方疏忽或不当行为所引起的火灾、洪水、地震、台风或其他自然灾害、流行病、战争。
- 11.2 若发生不可抗力事件，则受到该不可抗力影响的一方应在不可抗力事件所造成影响的范围和期间内暂停履行其在本协议项下的义务，且其履行义务期限将自动延展，延展的时间相当于暂停履行义务的期限。主张不可抗力事件的一方应以书面方式及时通知其他方，并在书面通知发出后7个工作日内以挂号信方式提供该等不可抗力事件的发生、不利后果持续时间的适当证据(包括但不限于经公证机关公证的有关证明文件)。声称不可抗力的一方还应尽一切合理努力减少或消除不可抗力对其在本协议项下义务的影响。
- 11.3 若发生不可抗力事件，双方应立即相互协商以找出公平的解决办法并应尽一切合理努力减轻该等不可抗力事件的后果。因不可抗力事件形成的与本协议相关的风险由双方共担；因不可抗力导致本协议的目的或相关条款不能实现时，双方应基于公平原则友好协议解决。

第十二章 适用法律与争议的解决

- 12.1 本协议的订立、效力、解释和履行，以及本协议项下争议的解决，均受中国的法律的保护和管辖。
- 12.2 在双方就本协议项下条款的解释和履行发生争议、纠纷或索赔(包括任何关于本协议的存在、有效性或终止的问题)时，双方应善意地协商解决该争议。若任何争议无法在争议发生后30日内通过协商解决，则任何一方有权向目标公司住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 12.3 诉讼期间，双方继续拥有各自在本协议项下的其它权利并应继续履行其在本协议下的相应义务。



第十三章 税款、费用

- 13.1 本协议项下的交易全部完成后,因本次股权转让而发生的税费、花费和费用由双方按照适用法律的规定承担,法律没有规定的,由双方协商确定承担根据中国法律因准备和签署本协议以及完成本协议拟定的交易而发生的或对其征收的任何和全部的转让和税费、花费和费用。

第十四章 通知

- 14.1 本协议要求任何一方发出的正式通知或其他通讯,应用专人递送、信函、传真或电子邮件等发至另一方在下列的地址或其他方不时通知该方的其他指定地址。应按如下确定该等通知实际送达的日期: (a)专人递送的通知,专人递送当日即视为已实际送达; (b)用信函发出的通知,则在邮资付讫的航空挂号信寄出日(在邮戳上标明)后的第 7 天,即视为已实际送达,或在送交国际承认的专递服务机构后的第 7 天,即视为已实际送达; (c)用传真发送的通知,在有关文件的传送确认单上所显示的接收时间视为已实际送达; 以及(d)用电子邮件发送的通知,在电子邮件到达另一方特定系统之日视为已实际送达。

甲方 1: 创兴国际资本有限公司

地址: 香港湾仔港湾道 26 号华润大厦 13 楼 1305 室

联系人: 梁琳

电话: +852 2209 2886

甲方 2: 长春市融裕商贸有限公司

地址: 吉林省长春市西安大路 4388 号广泽大厦 11 楼

联系人: 李志国

电话: +86 431 8957 7899

乙方: 长春市纳百利商贸有限公司

地址: 吉林省长春市经济开发区兴隆山镇兴隆丽景城 A 区 28 栋 3 单元 314 号

联系人: 王莲蓉

电话: +86 15662996996

第十五章 其他

- 15.1 双方应以书面协议方式对本协议做出修改和补充。经过双方适当签字的有关本协议的修改协议和补充协议是本协议的组成部分,具有与本协议同等的法律效力。
- 15.2 双方确认,本协议一经签署并生效即构成了双方就本协议中内容所达成的完整的协议及共识,并彻底取代双方在本协议之前达成的与本协议内容有关的全部口头或/和书面的协议及共识。



- 15.3 如果本协议有任何一条或多条约定根据任何法律或法规在任何方面被裁定为无效、不合法或不可执行，本协议其余条款的有效性、合法性或可执行性不应因此在任何方面受到影响或损害。双方应通过诚意磋商，争取以有效的条款取代那些无效、不合法或不可执行的条款，而该等有效的条款所产生的经济效果应尽可能与那些无效、不合法或不能强制执行的条款所产生的经济效果相似。
- 15.4 本协议的标题仅为方便阅读而设，不应被用来解释、说明或在其他方面影响本协议各条款的含义。
- 15.5 本协议正本一式四份，双方各执一份，其余用于办理政府部门相关登记或备案手续，具有同等法律效力。如按照当地工商部门要求需另行签署股权转让协议，则该另行签署的协议与本协议冲突的内容以本协议为准。
- 15.6 双方同意，本协议一方的股东或该方的名称、企业性质发生变更，不影响本协议的效力，双方仍需按照本协议的约定享有本协议项下的权利并履行相应的义务。

据此，双方于文首所载日期签署本协议，以昭信守。

(以下无正文)



(本页无正文，为《股权转让协议》之签署页)

甲方 1：创兴国际资本有限公司 (公章)

For and on behalf of
GOODYEAR INTERNATIONAL CAPITAL LIMITED
創興國際資本有限公司

法定代表人或授权代表(签字):


.....
Authorized Signature(s)

(本页无正文，为《股权转让协议》之签署页)

甲方2：长春市融裕商贸有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表(签字):



(本页无正文，为《股权转让协议》之签署页)

乙方：长春市纳百利商贸有限公司



法定代表人或授权代表(签字):



附件一：目标集团银行贷款

序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
1.	《委托贷款借款合同》 (合同编号: W2023536060-1)	东北中小企业融资再担保股份有限公司(委托贷款人)、长春三道农商村镇银行股份有限公司(受托贷款人)	抚松长白山广泽旅游开发有限公司	31,830	2024年1月4日	2024年1月4日至2024年6月21日(已到期)	《抵押合同》(合同编号: 资金金00WD23057/02)	抚松广泽房地产开发有限公司	不动产抵押	抵押登记(登记编号: 吉(2023)抚松县不动产证明第0002038号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002039号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002040号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002041号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002042号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002043号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002046号、吉(2023)抚松县不动产证明第0002047号)



序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
							《抵押合同》(合同编号: 资金 00WVD23057/03)		在建工程抵押	抵押登记(登记编号: 吉(2023)抚松县不动产证明第 0002037 号)
							《抵押合同》(合同编号: 资金 00WVD23057/04)		不动产抵押	抵押登记(登记编号: 吉(2023)抚松县不动产证明第 0002036 号、吉(2023)抚松县不动产证明第 0002044 号、吉(2023)抚松县不动产证明第 0002045 号)
							《质押合同》(合同编号: 资金 00WVD23057/05)	抚松长白山广泽旅游开发有限公司	股权质押(所持抚松广泽房地产开发有限公司股权)	质押登记(登记编号: 220621202401030001)
							《质押合同》(合同编号: 资金 00WVD23057/06)		股权质押(所持抚松广泽房地产开发有限公司股权)	质押登记(登记编号: 220621202108130001)



序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
							《保证合同》(合同编号: 资金00WD23057/07)	抚松广泽房地产开发有限公司	连带责任保证	无
							《保证合同》(合同编号: 资金00WD23057/08)	崔民东	连带责任保证	无
							《保证合同》(合同编号: 资金00WD23057/09)	柴琇	连带责任保证	无
							《保证合同》(合同编号: 资金00WD23057/10)	华音国际控股(敦化)有限公司	连带责任保证	无



序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
							00WD23057/013)			
							《保证合同》(合同编号: 资金 00WD23057/014)	华音国际控股有限公司	连带责任保证	无
							《质押合同》(合同编号: 20231027000086)	广泽地产集团有限公司	股权质押(所持吉林省广泽地产有限公司股权)	质押登记(登记编号: 220200202311070001)
2.	《固定资产投资借款合同》(合同编号: 20231027000066)	长春发展农村商业银行股份有限公司	抚松长白山广泽旅游开发有限公司	7,000	2023年11月1日	2023年11月7日至2024年11月6日	《抵押合同》(合同编号: 20239999900001)	抚松广泽房地产开发有限公司	不动产抵押	抵押登记(登记编号: 吉(2024)抚松县不动产证明第0000379号、吉(2024)抚松县不动产证明第0000385号、吉(2024)抚松县不动产证明第0000384号、吉(2024)抚松县不动产证明第0000384号、吉(2024)抚松县不动产证明第0000384号、吉(2024)抚松县不动产证明第0000384号)



序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
										产证明第 0000383 号、 吉(2024)抚松县不动 产证明第 0000382 号、 产证明第 0000381 号、 吉(2024)抚松县不动 产证明第 0000380 号、 产证明第 0000378 号、 吉(2024)抚松县不动 产证明第 0000377 号、 吉(2024)抚松县不动 产证明第 0000375 号、 产证明第 0000374 号、 吉(2024)抚松县不动 产证明第 0000373 号)
							《保 证 合 同》(合同编 号 : 2023202700 0111)	崔民东、柴 琇	连带保证责任	无



序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
							《保证合同》(合同编号: 20232027000222)	吉林省熙盛房地产开发有限公司	连带责任保证	无
							《保证合同补充协议》(合同编号: 吉00WD17005/006)	广泽地产集团股份有限公司	连带责任保证	无
3.	《委托贷款借款合同》(合同编号: 兴银长2018WVDJZ0011号)	东北中小企业信用再担保股份有限公司(委托贷款人)、兴业银行股份有限公司长春分行(受托贷款人)	抚松长白山广泽旅游开发有限公司	10,000	2018年12月10日	2018年12月10日至2019年10月10日(已到期)	《抵押合同补充协议》(合同编号: 吉00WD17005/005)	抚松广泽房地产开发有限公司	不动产抵押	抵押登记(登记编号: 吉(2018)抚松县不动产证明第0000316号、吉(2018)抚松县不动产证明第0000315号、吉(2018)抚松县不动产证明第0000314号、吉(2018)抚松县不动产证明第0000317号)
							《保证合同补充协议》	柴秀	连带责任保证	无



序号	主合同名称及编号	债权人/出借方	债务人/借款方	借款金额(万元)	签署日期	借款期限	担保合同名称及编号	担保方	担保方式	担保相关登记
							(合同编号: 吉 00WD17005 /008)			
							《保证合同补充协议》(合同编号: 吉 00WD17005 /007)	崔民东	连带责任保证	无
							《保证合同》(合同编号: 吉 00WD17005 /009)	广泽投资控股集团公司	连带责任保证	无



附件二：土地使用权抵押及闲置土地风险情况

序号	证书编号	取得时间	证载土地面积(平方米)	证载土地用途	终止日期	抵押情况		闲置土地风险	
						抵押权人	权证编号	应开工建设的最后期限	目前建设进度
1.	吉(2017)抚松县不动产权第0000238号	2017年3月10日	73672.23	商业服务业用地	2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/东北中小企业信用再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012497/22620001806/22620012863	2024年7月30日	未开工
2.	吉(2017)抚松县不动产权第0000236号	2017年3月10日	30904.37	商业服务业用地	2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/东北中小企业信用再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012498/22620001803/22620012862	2024年7月30日	未开工
3.	吉(2017)抚松县不动产权第0000240号	2017年3月10日	36908.46	商业服务业用地	2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/东北中小企业信用再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012484/22620001805/22620012859	2024年7月30日	未开工



序号	证书编号	取得时间	证载土地面积(平方米)	证载土地用途	终止日期	抵押情况		闲置土地风险	
						抵押权人	权证编号	应开工建设的最后期限	目前建设进度
						股份有限公司有限公司			
1.	吉(2017)抚松县不动产权第 0000232 号	2017 年 3 月 10 日	32235.54	商业服务业用地	2052 年 11 月 8 日	东北中小企业信用再担保股份有限公司吉林分公司	22620001804	2024 年 7 月 30 日	未开工
5.	吉(2017)抚松县不动产权第 0000228 号	2017 年 3 月 10 日	59066.72	商业服务业用地	2052 年 11 月 8 日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012486/ 22620012866	2013 年 7 月 30 日	主体完工
6.	吉(2017)抚松县不动产权第 0000237 号	2017 年 3 月 10 日	31771.38	商业服务业用地	2052 年 11 月 8 日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012490/ 22620012864	2024 年 7 月 30 日	未开工
7.	吉(2017)抚松县不动产权第 0000227 号	2017 年 3 月 10 日	32127.18	商业服务业用地	2052 年 11 月 8 日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012491/ 22620012861	2024 年 7 月 30 日	未开工



序号	证书编号	取得时间	证载土地面积(平方米)	证载土地用途	终止日期	抵押情况		闲置土地风险	
						抵押权人	权证编号	应开工建设的最后期限	目前建设进度
8.	吉(2017)抚松县不动产权第0000225号	2017年3月10日	31482.88	商业服务业用地	2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012489/ 22620012865	2024年7月30日	未开工
9.	吉(2017)抚松县不动产权第0000226号	2017年3月10日	62434.19	商业服务业用地	2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012500/ 22620012867	2024年7月30日	未开工
10.	吉(2017)抚松县不动产权第0000239号	2017年3月10日	住宅 41751.19 商服 27834.15	无	住宅 2082年11月8日 商服 2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012494/ 22620012868	2024年7月30日	未开工
11.	吉(2017)抚松县不动产权第0000230号	2017年3月10日	住宅 5472.6 商服 3648.4	无	住宅 2082年11月8日 商服 2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012499/ 22620012858	2024年7月30日	未开工
12.	吉(2017)抚松县不动产权第0000229号	2017年3月10日	住宅 17521.19 商服 11680.8	无	住宅 2082年11月8日 商服 2052年11月8日	东北中小企业融资再担保股份有限公司/长春发展农村商业银行股份有限公司	22620012495/ 22620012860	2024年7月30日	未开工



序 号	证书编号	取得时 间	证载土地 面积(平 方米)	证载土地用途	终止日期	抵押情况		闲置土地风险	
						抵押权人	权证编号	应开工建设 的最后期限	目前建设 进度
13.	吉(2017)抚松县不 动产权第 0000231 号	2017年3 月10日	住宅 28919.4 商服 19279.6	无	住宅 2082年11 月8日 商服 2052年11 月8日	东北中小企业融 资再担保股份有 限公司/长春发展 农村商业银行股 份有限公司	22620012496/ 22620012857	2024年7月30 日	未开工
14.	吉(2017)抚松县不 动产权第 0000234 号	2017年3 月10日	住宅 36540.6 商服 24360.4	无	住宅 2082年11 月8日 商服 2052年11 月8日		因无土地延 期,不能办 理顺位抵押	2024年7月30 日	未开工
15.	吉(2017)抚松县不 动产权第 0000235 号	2017年3 月10日	46631.38	商业服务业用地	2052年11月8 日	中国进出口银行 吉林省分行	22620000407	2013年7月30 日	主体完工
16.	吉(2017)抚松县不 动产权第 0000233 号	2017年3 月10日	14680	市政公用设施用 地	2062年11月8 日		因无土地延 期,不能办 理顺位抵押	2013年7月30 日	主体完工



附件三：重大未决诉讼情况(金额80万元人民币及以上)

案号	原告/申请人	被告/被申请人	标的金额	案由	判决/裁决涉及金额(应付)	现状(一审、二审、执行等)	尚未执行金额	是否已过执行时效
吉(2020) 0621 行审 1 号、(2020) 吉 0621 执 848 号	抚松县住房和城乡建设局	抚松广泽房地产开发有限公司	11,100,850.00 元	防空地下室易地建设费纠纷	11,100,850.00 元	执行	1,679,401.00 元(含 50 元申请执行费)及迟延履行金	否
吉(2024) 7604 执 61 号	广东省工业设备安装有限公司	抚松广泽房地产开发有限公司	1,870,427.00 元	建设工程施工合同纠纷	工程款 1,870,427.00 元、损失赔偿金 746,200.00 元、利息 242,416.09 元	执行	2,904,390.09 元(含案件受理费 14,215.00 元、申请执行费 31,132.00 元)	是(执行通知书日期为 2024 年 5 月 27 日,法院责令自通知送达之日起 5 日内履行)
吉(2023) 0621 民初 718 号	深圳市洪德成室内设计有限公司	抚松长白山广泽旅游开发有限公司	814,000.00 元	建设工程设计合同纠纷	814,000.00 元及违约金(自 2017 年 12 月 1 日起至 2019 年 8 月 19 日,按中国人民银行同期贷款利率四倍计算;自 2019 年 8 月 20 日起至还清欠款日止,	执行	414,000.00 元及违约金(违约金计算:自 2017 年 12 月 1 日起至 2019 年 8 月 19 日,按中国人民银行同期贷款利率四倍计算;自 2019 年 8 月 20 日起至还清欠款日止,	否



案号	原告/被申请人	被告/被申请人	标的金额	案由	判决/裁决涉及金额(应付)	现状(一审、二审、执行等)	尚未执行金额	是否已过执行时效
(2024)京01181号	东北中小企业融资担保股份有限公司	抚顺长白山旅游开发有限公司、抚顺松广房产开发有限公司、华音国际控股(敦化)有限公司、崔民东、蔡秀	本金318,300,000.00元、2024年1月4日起至2024年4月7日止的期内利息7,999,583.33元、逾期罚息(以本金318,300,000.00元为基数,自2024年4月8日起至本金全部付清之日止,按照年利率15%的标准计算)、复利(以2024年1月4日至2024年3月20日期间的产生的利息为基数,自2024年3月21日起至该部分期内利息全部付清之日止,按照年利率15%的标准计算);以2024年3月21日至2024年4月7日期间产生的期内利息1,591,500.00	借款合同纠纷	按同期全国银行间拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍计算)	已签署《民事调解书》	按同期全国银行间拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍计算)	否



附件四：被列入失信被执行人名单、限制高消费情况

序号	被限制主体	限制类型	执行法院	案号	申请人
1.	抚松广泽房地产开发有限公司	限制高消费	北京市海淀区人民法院	(2024)京0108执11581号	北京中科软科技有限公司
	江辉(法定代表人)	限制高消费	北京市海淀区人民法院	(2024)京0108执11581号	北京中科软科技有限公司
2.	抚松广泽房地产开发有限公司	限制高消费	吉林省白山市抚松林区基层法院	(2024)吉7604执61号	广东省工业设备安装有限公司
	江辉(法定代表人)	限制高消费	吉林省白山市抚松林区基层法院	(2024)吉7604执61号	广东省工业设备安装有限公司
3.	抚松广泽房地产开发有限公司	列入失信被执行人名单、限制高消费	吉林省白山市抚松县人民法院	(2023)吉0621执1148号	深圳市洪德成室内设计有限公司
	江辉(法定代表人)	限制高消费	吉林省白山市抚松县人民法院	(2023)吉0621执1148号	深圳市洪德成室内设计有限公司
4.	抚松长白山广泽旅游开发有限公司	列入失信被执行人名单、限制高消费	吉林省白山市抚松县人民法院	(2023)吉0621执1148号	深圳市洪德成室内设计有限公司
	江辉(法定代表人)	限制高消费	吉林省白山市抚松县人民法院	(2023)吉0621执1148号	深圳市洪德成室内设计有限公司
5.	吉林省广泽旅游开发有限公司	列入失信被执行人名单、限制高消费	吉林省白山市抚松县人民法院	(2023)吉0621执1148号	深圳市洪德成室内设计有限公司
	江辉(法定代表人)	限制高消费	吉林省白山市抚松县人民法院	(2023)吉0621执1148号	深圳市洪德成室内设计有限公司

