

土地使用权及附属建筑物转让协议

甲方（转让人）：黑河龙江化工有限公司（以下简称“龙江化工”）

乙方（受让人）：黑河龙合投资管理有限责任公司（以下简称“龙合公司”）

为平稳解决甲方债务历史遗留问题，同时满足重点产业招商项目用地需求，甲方拟将其拥有的坐落于黑河二公河俄电加工区内的暂定面积分别为 95213 平方米及 120551.08 平方米的两块土地使用权及其地上附着之建筑物、配套设施设备等（以下简称“标的资产”）分割转让给乙方。

经双方友好协商，本着平等、自愿、有偿、诚实信用原则，就标的资产转让事宜达成协议如下：

第一条 标的资产基本情况

甲方向乙方转让的标的资产分为以下两项：

1、 标的资产一（二期）：坐落于黑河二公河俄电加工区内的约 95213 平方米（暂定，以实测面积为准，将分割为 79873 平方米及铁路专用线 15340 平方米进行转让）土地，甲方于 2010 年 3 月取得该工业用地相关（黑河市不动产第 0003551 号）土地使用权证书，并已付清所有出让金；地上建筑面积暂定 44837 平方米；配套设施设备详见附件一评估报告；

标的资产一已经专业评估机构评估确认，其评估值为人民币 74,745,235 元，其中土地使用权评估值为人民币 29,325,604 元（单价 308 元/平方米），地上建筑物及配套设施评估值为人民币 45,419,631 元。评估报告详见附件一。

2、 标的资产二（一期）：坐落于黑河二公河俄电加工区内的约 120551.08 平方米（暂定，以实测面积为准，将分割为 85000 平方米、12708.08 平方米及铁路专用线 22843 平方米进行转让）土地，甲方于 2010 年 3 月取得该工业用地相关（黑河市国用 2010 第大型 185 号）土地使用权证书，并已付清所有出让金；地上建筑面积暂定 20423.6 平方米；配套设施设备详见附件一评估报告；

标的资产二已经专业评估机构评估确认，其评估值为人民币 69,079,976.6 元，其中土地使用权评估值为人民币 37,129,732.6 元（单价 308 元/平方米），地上建筑物及配套设施评估值为人民币 31,950,244 元。评估报告详见附件一。

标的资产二目前已抵押给第三人中国农业银行股份有限公司黑河爱辉支行，抵押担保债务金额为人民币 850 万元。

目前两项标的资产均未完成转让部分的相关土地使用权证分割，甲方尚需全力配合完成第三条所列之相关权证分割转让事项。

另双方一致同意并确认龙江化工前述两个土地使用权证即一期、二期土地内主要交通道路占地所有权均为乙方所有，作为二公河俄电加工区内基础配套设施用地。

第二条 转让价格

两项标的资产转让价格以评估值为基础，经甲乙双方商议，暂定为人民币 139,440,000 元（以下简称“转让价款”），其中土地使用权转让价格将按单价人民币 290 元/平方米计算。

第三条 分割转让事项

1、本协议签署之日起2日内，甲方应负责办理标的资产一之土地使用权证分割和转让手续，应于2020年12月31日前将标的资产一之土地分割为79873（二期）平方米以及铁路专用线占地15340（二期内）平方米两个单项土地转让过户给乙方，乙方协助配合提供相关文件；

2、本协议签署之日起2日内，甲方应向土地使用权登记主管部门递交标的资产二之土地使用权证分割及转让手续所需所有文件，将拟向乙方转让的土地分割为85000（一期）平方米、12708.08（一期）平方米以及铁路专用线占地22843（一期内）平方米三个单项土地进行转让，乙方协助配合提供相关文件。甲方应将主管部门出具的分割和转让手续收件凭证交付乙方，乙方收到甲方提供的前述收件凭证后，按本协议第四条约定向标的资产二抵押权人代偿相应债务，以实现标的资产二之土地使用权证分割前的解抵押，乙方可代甲方直接向登记主管部门补充递交抵押权人关于解抵押相关文件，双方确认应不晚于2020年12月31日前完成前述土地分割及转让过户给乙方的全部事宜。

第四条 转让价款支付及债务冲抵安排

1、甲乙双方确认：自2009年以来，乙方及其关联方曾多次向甲方及其子公司出借资金，经各方对账确认并进行相互间的债权债务转移安排后，截至本协议签署之日，甲方确认尚欠乙方款项总额为人民币119,856,020元，依据2014年第3次边合区主任办公会决议，甲方借款抵扣维生素C项目土地补偿款1700万元后余额102,856,020元，可按本协议约定进行标的资产转让价款冲抵安排的欠款额度为人民币102,856,020元，本协议未涉及的其他欠款由甲乙双方另行协商解决。

2、甲乙双方一致同意，本次标的资产转让价款按以下债务冲抵等方式进行支付，相关交易亦按以下流程完成：

- 1) 转让价款中的102,856,020元用甲方向乙方借款形成的欠款额102,856,020元进行冲抵。在两项标的资产均向乙方交付且按本协议约定办理土地使用权变更登记为乙方后，视为该冲抵完成且乙方履行了该部分转让价款支付义务；
- 2) 本协议签署后2日内，甲方向土地主管部门递交两项标的资产按前述约定进行土地使用权分割转让所需全部文件，并将主管部门出具的相关收件凭证交付乙方；
- 3) 标的资产一中经分割后的土地使用权证办理完成后3日内且乙方收到主管部门出具的有关标的资产二之土地使用权分割转让的收件凭证后，乙方代甲方向标的资产二之抵押权人中国农业银行股份有限公司漯河爱辉支行代偿甲方所欠该抵押权人之债务计人民币850万元（具体约定详见附件二编号为23101201000001775之贷款合同）以进行转让价款冲抵，乙方将直接向贷款合同约定的还款账户支付人民币8,500,000元（备注代为还款）。自乙方支付之日起，视为乙方已履行该部分转让价款支付义务。甲方授权并同意乙方取得中国农业银行股份有限公司漯河爱辉支行出具的还款凭证以及标的资产二解抵押同意函，并无条件配合相关方完成解抵押相关手续；
- 4) 甲方开具并向乙方交付土地/资产发票后的下一个纳税期内，乙方向甲方指定账户支付转让价款中的17,403,980元（税费+林木90万），甲方应将该等款项专项用于支付标的资产转让涉及的税费，不得挪作他用；
- 5) 两项标的资产均向乙方交付且按本协议约定办理土地使用权变更登记后，乙方代甲方偿还其所欠漯河农村商业银行口岸支行贷款人民币600万元（具体约定详见附件3编号为670402009140418之贷款合同）以进行转让价款冲抵，乙方将直接向贷款合同约定的还款账户支付人民币6,000,000元（备注代为还款），自乙方支付之日起，视为乙方已履行该部分转让价款支付义务；
- 6) 转让价款额1,000,000元，在两项标的资产均完成向乙方交付且按本协议约定办理土地使用权变更登记后，向甲方指定账户支付。2021年6月30日前支付剩余转让价款3,680,000元。

第五条 其他相关事宜

1、本协议签署当日，甲方应将涉及标的资产的资料原件（包括但不限于土地出让合同书、红线图、建设用地批准书、消防审批材料、建筑施工合同、相关管网等）交与乙方，以便于乙方实际使用。

2、甲方应于本协议签署之日起20日内，将标的资产以外其他设备、材料等物品腾空、搬出，并向乙方按现状交付标的资产，双方办理相关交接手续后共同签署交接确认单，自交接确认单签署之日起，新发生的水电费等各项费用由乙方承担，之前的各项费用仍由甲方承担。已出租的标的资产，乙方有权收取标的资产自本协议签署之日后应计算租金，如甲方已收取上述租金，应在转让价款中抵减。同时，甲方应负责通知承租方并协调承租方与乙方签署新的租赁合同文件。

3、在自贸区管委会协调下，甲乙双方共同努力，至迟于本协议签署之日起30日内办理完成相关土地的使用权转让及建筑物所有权证补办及更名过户等相关标的资产的登记手续。

4、在标的资产中土地使用权的转让登记完成之日起，该土地使用权出让合同及登记文件中载明的权利和义务、以及相关建筑物、附属物及其上的设施设备的所有权利随之转移给乙方。

5、日后甲方有义务配合乙方，办理所转让土地地上附着之建筑物、配套设施的产权登记，充分及时的提供办理所需相关文件。

6、甲方有义务配合自贸区管委会招商项目用地的其他需求，土地价格另行商议。

7、在标的资产的土地使用权的转让登记完成之前，标的资产中的土地、建筑物、附属物及其上的设施设备瑕疵所引起的风险、责任由甲方承担，之后由乙方承担。

第六条 税费的负担

在办理标的资产转让过程中：

1、涉及到政府主管部门及政府部门指定的机构应收取的土地增值税、营业税及附加等税费由甲方承担，标的资产权证过户的契税由乙方承担；

2、若交易中产生协议未约定的税费等情形按有关规定执行，并依法由义务方承担；

3、如无明确规定则双方协商处理。

第七条 声明及保证

甲方声明和保证如下：

1、甲方有权转让本协议标的资产，并具有与乙方签署本协议的完全民事行为能力；

2、在签署本协议时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本协议产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为；

3、甲方确认并保证：除已向乙方明确披露之外，标的资产不存在任何影响本次交易的权利瑕疵，如有，则自始无效；在乙方实际占有或使用标的资产前，除已向乙方明确披露之外，标的资产未设置任何抵押、查封、租赁、债务或可能被任何第三方追索的任何权益，如有，则自始无效；若在转让过程中及转让结束后发生与甲方有关的权属纠纷或债务纠纷，均由甲方负责处理并承担全部责任；

4、甲方为签署本协议所需的内部授权程序均已完成，本协议的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本协议生效后即对协议双方具有法律约束力。

5、甲方上市公司董事会如不能通过本次协议，甲方有权出资赎回本次协议约定的所有资产。

乙方声明和保证如下：

1、乙方有权签署并有能力履行本协议；

2、乙方签署和履行本协议所需的一切手续均已办妥并合法有效；

3、本协议的签署人是乙方法定代表人或授权代表人。本协议生效后即对协议双方具有法律约束力。

第八条 违约责任

1、在本协议签署生效后，甲方无故单方面解除本协议，或因甲方隐瞒事实真相，出现第三人对标的资产享有权利以及其他致使本协议不能履行的情形的，则视为甲方单方违约，甲方应按转让价款的万分之五支付每日违约金，直至违约行为及影响消除之日，且乙方有权单方面解除本协议，自乙方通知单方解除之日起，本协议约定的所有债务冲抵安排即时失效，恢复原状，甲方应退还全部乙方已支付款项包括乙方代偿款项，并承担实际退还前的资金占用费，资金占用费按每日千分之二标准计算。若造成乙方损失的，还应赔偿乙方损失；

2、若因不可抗力、国家、政府政策调整等导致本协议不能履行或解除的，甲方应全额退还已收乙方款项包括乙方代偿款项，相关债务冲抵安排即时失效，恢复原状；

3、本协议所述损失，包括但不限于权利人为实现合同权利而需承担的诉讼费用、差旅费用、律师费用等合理费用。

第九条 争议处理


1、在履行本协议过程中若发生争议，应协商解决；协商不成，可向有管辖权的人民法院起诉。

第十条 其他


1、本协议未尽事宜经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款或补充协议，作为本协议不可分割的一部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本协议。

2、本协议一式四份，甲、乙双方各执二份。经双方签章后生效。

(以下无正文)

甲
授权代表人 (签字):


签字日期： 2020 年 12 月 18 日

乙
法定代表人 (签字):


签字日期： 2020 年 12 月 18 日