

杭州浙庆投资有限公司
与
杭州高信商务服务有限公司
关于
杭州致延投资有限公司
之
股权转让协议书

2023 年 8 月



目 录

1.	定义	2
2.	股权出售与购买	4
3.	交易款项	5
4.	关于股权转让价款的支付	5
5.	成交的先决条件	5
6.	交割	6
8.	违约和赔偿	7
9.	协议终止或解除	8
10.	保密和公告	8
11.	管辖法律及争议解决	9
12.	通知	9
13.	一般条款	10

关于杭州致延投资有限公司之股权转让协议书

关于杭州致延投资有限公司之股权转让协议书（以下简称“本协议”）由下列各方于 2023 年 8 月 15 日在杭州市西湖区订立：

(1) 买方：杭州浙庆投资有限公司

通讯地址：浙江省杭州市西湖区西溪路 550 号西溪新座 4 幢 3 楼

联系人：庄浩然 联系方式：13601815360

(2) 卖方：杭州高信商务服务有限公司

通讯地址：上海市浦东新区耀元路 58 号环球都会广场 2 号楼 19 楼

联系人：法定代表人 联系方式：021-62792277

(3) 目标公司：杭州致延投资有限公司

通讯地址：浙江省杭州市西湖区西溪路 550 号西溪新座 4 幢 3 楼

联系人：庄浩然 联系方式：13601815360

(4) 项目公司：杭州绿城致延城市发展有限公司

通讯地址：浙江省杭州市西湖区西溪路 550 号西溪新座 4 幢 3 楼

联系人：庄浩然 联系方式：13601815360

(5) 交易关联方

买方实际控制人：绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城集团”）

卖方实际控制人：广州合景控股集团有限公司（以下简称“合景集团”）

(以上单一主体单独称“一方”，“卖方”、“买方”合成为“买卖双方”，全部主体合称为“各方”)

鉴于：

- 1) 2019年6月28日，买方、卖方、目标公司、项目公司签订《合作协议》，约定由卖方和买方分别通过目标公司间接持有项目公司50%股权，并通过项目公司共同合作开发杭州春来晓园项目（以下简称“本项目”），项目公司注册资本为人民币23.70亿元，由卖方、买方根据持有的目标公司股权比例分别投入11.85亿元，已全部实缴到位。此后各方并就该《合作协议》的履行事宜进一步签订《备忘录》及相关补充协议。
- 2) 2022年10月26日，买方、卖方、合景集团、绿城集团与目标公司、项目公司就本项目资金回流及后续资金投入等事宜进一步签订《关于杭州春来晓园项目后续资金投入及经营管理调整的补充协议（三）》（以下简称“补充协议（三）”，与《合作协议》及相关备忘录、补充协议等合称为“合作协议”），卖方以其所持有的目标公司50%股权为绿城集团在该协议下对卖方、合景集团享有的债权向绿城集团提供最高额质押担保并办理了相应股权质押登记。截至2023年6月30日，绿城集团对卖方、合景集团享有到期债权本息及违约金合计10,655.9938万元（利息及违约金暂计至2023年6月30日，实际利息及违约金按绿城集团与合景集团、卖方约定的标准计算至目标股权成交日）。
- 3) 现卖方拟退出项目合作，并按本协议约定的条款和条件向买方出售其所持有的目标公司的股权（“目标股权”）及基于该股权产生的一切权利和权益，买方同意向卖方购买其所持有的目标股权及基于该股权产生的一切权利和权益。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规的规定，各方就目标股权购买及出售事宜，具体约定如下：

1. 定义

- 1.1 除非另有说明，在本协议（包括引言）的下列词语应具如下含义：

“协议”

指任何协议、安排、承诺、特许权、豁免、契约、法律文书、租约、许可、批准或有约束力的谅解以及不时作出的修订，无论采用书面形式还是口头形式。

“目标公司”

指杭州致延投资有限公司。

“目标股权”	指卖方持有的目标公司 50%股权及基于该股权产生的一切权利和权益。
“目标股权作价基准日”	指 2023 年 6 月 30 日。
“交易款项”	指本协议第 3 条所述价格。
“成交”	具有本协议第 5 条所规定的含义。
“成交先决条件”	具有本协议第 5 条所规定的含义。
“成交日”	具有本协议第 5 条所规定的含义。
“交割”	指目标公司的目标股权及该股权项下的一切权利和权益转移归买方所有。
“交割日”	具有本协议第 6.5 条规定的含义。
“股权变更日”	指目标公司的目标股权完成工商变更登记至买方名下之日。
“产权负担”	指无论是通过协议、法律而设立的所有权利主张、担保权益、质押、抵押、留置（包括但不限于税收优先权、撤销权和代位权）、租赁、许可、债务负担、优先安排、优先认购权、优先购买权、权利主张、限制性承诺、条件或任何种类的限制，包括但不限于对使用、表决、转让、收益或对其他行使所有权任何权益的任何限制。
“重大不利事项”	指在签订本协议后交割前发生的任何事项，其已经或很可能对目标公司、项目公司投资建设的项目、形成的固定资产或其权属，或者合法持续经营产生重大的不利影响，包括但不限于：（1）罢工，发生重大争议或被告知可能发生重大争议；（2）目标公司、项目公司被提起诉讼或被申请仲裁；或（3）目标公司、项目公司的任何实质性资产遭到破坏或发生损坏。
“陈述和保证”	指在本协议及其附件项下一方向另一方作出的陈述、保证和承诺。
“人民币”	指中华人民共和国的法定货币。
“工作日”	指除周六、周日及中国法定节假日以外的日期。

“中国”

指中华人民共和国，就本协议而言，香港、澳门特别行政区和台湾省除外。

1.2 协议中的标题仅为方便而设，不影响对本协议的解释。

1.3 在本协议中，除非另有说明，否则：

- (a) 所称附件指本协议附件；
- (b) 所称或所定义的任何文件指该文件按其条款不时修订的版本；
- (c) 所称法律或政府批文指该法律或政府批文经不时修订的版本；
- (d) “包括”一词视为继以“但不限于”。

2. 股权出售、购买及债务承担

2.1 卖方作为**目标股权**的法定及实际拥有人，同意按本协议的条款和条件，向买方转让**目标股权**，买方同意按本协议的条款和条件受让**目标股权**。

2.2 买卖双方一致同意，在本协议项下**目标股权**转让已经成交的前提下，**目标股权**自交割日起归买方所有，卖方不再享有，卖方在《合作协议》项下的全部权利和义务由买方享有和承担且卖方无须再承担《合作协议》项下任何违约责任。

2.3 各方一致确认，截至**目标股权**作价基准日，合景集团对项目公司负有债务本息共计人民币 121,261.058 万元（具体债务详见附件一《合景集团债务清单》），卖方作为合景集团下属公司对前述合景集团所负债务本息中 117,661.058 万元承担共同还款责任。现经各方协商一致，同意前述债务本息按如下方式处理：

- (a) 其中 3,600 万元债务本息由合景集团、卖方于本协议生效后 3 日内一次性向项目公司清偿。各方确认，该笔款项由买方关联方**绿城集团**根据《关于苏州市景誉房地产开发有限公司、苏州市卓誉房地产开发有限公司之股权转让协议书》约定直接支付至项目公司收款账户；

项目公司指定收款账户为：

开户名：杭州绿城致延城市发展有限公司

开户行：中国农业银行杭州中山支行

账 号：19005101040035991

- (b) 剩余 117,661.058 万元债务本息在本协议项下**目标股权**转让已经成交的前提下，由卖方向买方支付与该等债务本息等额的对价，上述债务本息全部转移至买方承担，卖方不再作为项目公司的债务人，且自**目标股权**作价基准日之次日起至交割日期间上述债务产生的利息仍由买方承担。项目公司应于成交日向合景集团出具书面确认，确认合景集团所负债务已清偿，并于成交日后相应调整财务核算。

- (c) 卖方、**合景集团**之间因此产生的债权债务关系，由其双方自行处理，与其他各方无关。

3. 交易款项

- 3.1 买卖双方一致同意，卖方转让**目标股权**给买方的股权转让对价为人民币117,661.058 万元。该交易款项系综合考虑截至**目标股权作价基准日**目标公司、项目公司对外所负债权债务及项目的实际销售去化等情况确定。双方确认该交易价款为双方共同接受并确认的且为善意、有偿、充分的对价，并且卖方承诺其不会出于任何原因而要求买方另行支付其他对价，亦不会对本条所确定的对价提出任何形式的质疑或权利主张。
- 3.2 买卖双方一致同意并确认，自**目标股权作价基准日**之次日起至**交割日**期间目标公司因正常经营发生的损益变动，本协议约定的股权转让价款不予调整，且产生的损益与卖方无关。

4. 关于交易款项的支付

- 4.1 买方、卖方一致同意并确认，买方应付卖方的股权转让价款与卖方应付买方的债务转移对价于**成交日**等额抵销。抵销完成后，本次交易买方、卖方实际均无需向对方支付交易款项。
- 4.2 卖方应在交易价款抵销完成后向买方提供合法财务凭证（即股权转让款收据）。
- 4.3 本协议项下的股权转让需缴纳的所有税费，包括就该等税费未缴纳所产生的任何罚金，均由买卖双方根据中国法律规定各自承担，自行申报纳税。根据目标公司所在地公司股权转让的相关规定，若目标公司的股权转让须按要求进行资产评估，且根据评估结果确定的股权转让价格高于转让对价的，则买卖双方仍按上述约定转让对价进行结算和支付，但因溢价或被税务部门认定并要求作纳税调整而须补缴的税款则由卖方自行承担。

5. 成交的先决条件

- 5.1 **目标股权**成交以下列先决条件得到满足为前提：
- (a) 本协议已签署并生效；
- (b) 卖方根据其公司章程的相关规定，获得其董事会或股东会对本次交易的同意和批准；
- (c) 买方根据其公司章程的相关规定，获得其董事会或股东会对本次交易的同意和批准；
- (d) **合景集团**、卖方已根据本协议第 2.3(a)条之约定向项目公司足额清偿债务本息；
- (e) 目标公司根据其公司章程及《合作协议》的相关约定，获得其股东会对本次交易的同意和批准；

(f) 截至**成交日**，卖方在本协议中做出的每一项陈述和保证仍属真实、准确且不具误导性；

(g) 截至**成交日**，**目标公司**、**项目公司**未发生重大不利影响事件。

5.2 买卖双方应尽其合理商业努力促使成交先决条件得以满足。一方应以另一方合理满意的方式（包括有关文件的格式和内容）完成上述各项成交先决条件。一方应给予另一方合理的时间和配合以完成并验证有关成交先决条件。

5.3 在每一项先决条件都得到满足（已获得买方豁免的除外）的当日或买卖双方同意的其它日期为**成交日**。

6. 交割

6.1 买卖双方一致同意，在买方按本协议约定应付卖方的股权转让款与卖方应付买方的债务转移对价抵销完成后3个工作日内完成目标股权质押注销手续，并在股权质押注销之日起3个工作日内完成**目标股权**的变更登记、**目标公司**及**项目公司**管控交接及其它交割事项。

6.2 在进行**目标股权**变更时，卖方应及时配合买方完成**目标公司**如下事项：

(a) 将**目标股权**变更至买方名下；

(b) 将卖方委派至**目标公司**及**项目公司**的董事、监事变更为买方指定人员，并完成工商备案；

(c) 向工商行政管理机关完成**目标公司**章程修改的备案登记。

6.3 在**目标公司**及**项目公司**管控交接时，卖方应及时配合买方并按买卖双方共同商定的方式完成但不限于如下事项的移交并签署移交确认单：

(a) 由卖方保管的**目标公司**及**项目公司**的所有印章、证照、资产及对应权证资料、所有文件、函件及资料、所有合同/协议原件、所有财务报表、账册、税务凭证、所有银行账户、印鉴卡、U盾等移交买方保管；

(b) 双方确认的其他需交接的事项。

6.4 **目标股权**转让变更过程中所发生的手续费由买卖双方各自承担。

6.5 **目标股权**的交割日，为相应比例**目标股权**完成工商变更登记之日。

7. 陈述和保证

7.1 卖方在此向买方作出如下陈述与保证：

(a) 卖方为**目标股权**的法定及实益拥有人，并已缴付了全部认缴的注册资本，**目标股权**上除本协议披露的股权质押外并没有设置其他任何性质的产权负担，且卖方无任何可强制执行的取得**目标公司**的任何额外权益的权利；

- (b) 卖方有充足的权力和能力签署及履行本协议，本协议亦不违反卖方与其他任何第三方订立的合同、协议或其他具有契约性质的法律文件；
- (c) 向买方及买方委托的机构、代表披露、提供的所有信息、资料，以及陈述的所有事实、说明，均真实、准确及完整，没有任何隐瞒或误导的内容；
- (d) 卖方在管控权移交时不存在或隐瞒有未向买方披露的于交割日之前已发生的对**目标公司**及/或**项目公司**产生重大不利之情形；
- (e) 卖方就其隐瞒或未披露于交割日之前已发生的相关信息及资料导致**项目公司**、**目标公司**及买方于交割日后遭受损失的，向**项目公司**、**目标公司**及买方承担全部责任（鉴于买方同时为目标公司的股东且参与目标公司、项目公司的经营管理，就买方已知悉或应当知悉的信息及资料，在确定股权转让价款时已考虑该等因素，不应视为卖方存在隐瞒或未披露该等信息及资料）；
- (f) 卖方作出的陈述和保证应在股权变更及管控交接后继续有效，买方有权在本协议项下的股权变更及管控交接完成后就卖方违反陈述和保证并且给**项目公司**、**目标公司**及/或买方造成经济损失的任一情形提出索赔。不论是陈述和保证效力的存续期限还是卖方就其承担的责任，均不得因买方或买方的代表在任何时间所进行的调查而减轻。

7.2 买方在此向卖方作出如下陈述与保证：

- (a) 买方有充足权力或授权签署本协议；
- (b) 买方确保资金来源合法，且不会被任何第三方以任何形式予以追索。

8. 违约和赔偿

- 8.1 本协议签署后，协议各方均应按本协议的约定履行，不得擅自解除本协议，若任何一方擅自解除的，则守约方有权要求继续履行，且违约方应向守约方支付本协议股权转让对价总额 20%的违约金。
- 8.2 因卖方、**合景集团**及《关于苏州市景誉房地产开发有限公司、苏州市卓誉房地产开发有限公司之股权转让协议书》项下由**合景集团**实际控制的卖方的原因导致本协议**第 2.3(a)条**之约定债务未按期足额清偿的，每迟延一天，卖方应另按逾期款项金额的每日万分之三加付逾期还款违约金。迟延超过 10 天的，买方有权单方解除本协议，卖方还应向买方一次性支付股权转让对价 20%的违约金。迟延超过 10 天的，买方要求继续履行本协议的，卖方除应继续承担前述违约责任外，还应向买方一次性支付股权转让对价 20%的违约金。
- 8.3 买卖任何一方未按照本协议约定与另一方办理管控移交，或未按约定办理目标股权质押注销及股权变更登记的，每迟延一天，应按股权转让对价总额的每日万分之三向守约方支付违约金；迟延超过 10 天的，违约方除应继续承担前述违约责任外，还应向守约方一次性支付股权转让对价 20%的违约金。

- 8.4 若因违约方违反本协议而导致本次交易最终不能完成的，则违约方应向守约方支付本协议股权转让对价总额 20%的违约金。
- 8.5 本协议签署后，任何一方不能按本协议的约定履行其义务，或违反陈述和保证的，则被视为违约。违约方应赔偿由其违约造成的守约方、目标公司及/或项目公司的一切经济损失，并承担由于其违约而引起的一切法律责任。若各方都有过错，则应根据实际的情况分别承担各自的责任和损失。
- 8.6 由于卖方或因卖方原因导致的目标公司及/或项目公司在股权变更或管控交接日前的任何作为、不作为、事实或情况而引起的其他违约或赔偿义务，有关损失包括该等违约或赔偿的金额，卖方须向项目公司、目标公司及/或买方作出全额赔偿。

9. 协议终止或解除

- 9.1 如果在任何时候，买卖双方发现（无论在本协议签署之日或之前存在或发生，或在之后引起或发生）有以下情况，守约方可经向违约方发出一份书面通知后，在成交前的任何时候终止或解除本协议：
- (a) 成交的先决条件由于违约方原因不能满足也未被守约方书面豁免；
 - (b) 违约方实质性违反陈述和保证。
- 9.2 守约方按本协议第 9.1 条约定终止或解除本协议时，违约方应按本协议第 8.3 条约定向守约方支付违约金。
- 9.3 成交日后，如果在合理期限内，买卖双方发现（无论在本协议签署之日或之前存在或发生，或在之后引起或发生）有以下情况，守约方可经向违约方发出一份书面通知后，在成交后终止或解除本协议：
- (a) 违约方未能履行本协议项下的任何义务，经守约方催告后，在合理期限内仍未履行；
 - (b) 违约方实质性违反陈述和保证，导致目标公司、项目公司及/或守约方利益受到重大不利影响且交易目的不能实现。
- 9.4 守约方按本协议第 9.3 条约定解除本协议时，卖方应立即向买方返还已付的全部股权转让价款，违约方应按本协议第 8.4 条约定向守约方支付违约金，并承担由此给守约方造成的全部损失，以及协议解除后恢复原状的全部支出与损失。

10. 保密和公告

10.1 保密信息和限制

除非本协议特别许可，协议一方应对所有其在为签署本协议所进行的谈判过程中或在本协议履行过程中收到或获得的任何下述信息进行保密，并且不得以任何方式披露或公布（不论以口头、图表、书面或电子形式），包括：

- (a) 任何属于本协议提及各方的非公开信息；以及
- (b) 任何与本协议或拟议交易的存在和内容有关的信息。

10.2 限制的例外

下述信息披露的披露方将不被视为违反第 10.1 条：

- (a) 披露方为内部报告或履行本协议之目的向其董事、管理人员、职员、专业顾问或其它代表进行的善意披露；
- (b) 信息变为公开信息，而且不是因为披露方违反本协议或任何其它适用的保密义务所导致的；
- (c) 另一方对信息披露事先作出书面同意；以及
- (d) 披露方(i)为遵守适用法律、上市规则或该披露方须受其规则管限的任何证券交易所或任何监督或监管机构之命令而作出的披露（包括公告）或(ii)披露方为进行本协议项下的交易或简化成交条件的程序而向任何证券交易所或控股股东作出的披露，但前提是，在合法和可行的情况下，披露方应在披露之前最早的可行时间内，就所需要披露的内容与另一方进行磋商，并且应对受影响方就有关披露的形式、内容和方式所提出的合理要求充分考虑。

11. 管辖法律及争议解决

11.1 本协议应由中国法律管辖并按照中国法律进行解释和执行。

11.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议、分歧或索赔，应通过友好协商解决。如果各方未能在一方书面通知其他相关方开始协商后叁拾(30)日内解决争议、分歧或索赔，则由原告方所在地人民法院管辖处理。

12. 通知

12.1 于本协议下须由一方给予其他方的任何通知应以书面作出，并以中文书写，发送到载于本协议首部的有关方的联络地址或联系人电子邮箱。

12.2 除非有证据显示有关通讯于较早时间已收悉，否则按本协议发出的通讯将以下述时间视作为已收悉：

- (a) 如以专人送递方式发送，将有关通讯递送到有关地址时视作为已收悉（不论收件人是否确实已收到）；
- (b) 如以预付邮资的邮递方式发送，有关通讯将于发送后的第贰（2）个工作日视作为已收悉。

尽管上述的规定，若上述收悉时间并非于工作日内或为于工作日内下午伍（5）时后，则有关通讯将于紧接的下一个工作日视作为已收悉。

- 12.3 任何一方可以书面形式通知买卖双方更改其联络地址及收件人资料,有关更改的生效日不得早于有关收件人收悉更改通知后的第叁(3)个工作日。

13. 一般条款

13.1 风险与责任划分

自**目标股权交割**日起,与**目标股权**对应的所有股东权利(包括分红权、决策权、选择管理者等权利)和义务均及卖方在《**合作协议**》的所有权利和义务转归买方享有和承担。卖方同意,截止本协议签订日**目标股权**的所有者权益(含所有对外投资及收益)对应**目标股权**的股东权益,以及从本协议签订日起至**目标股权交割**日期间**目标股权**的所有者权益(含所有对外投资及收益)变动对应的**目标股权**股东权益变动,均自**目标股权交割**日起转归受让方所有。

13.2 转让

除非本协议另有规定,未经他方事先书面同意,任何一方不得以任何方式转让、或以其它方式处置其在本协议项下任何权利或义务或在其上设置产权负担。

13.3 非合伙或代理

本协议不构成买卖双方/各方之间的任何合伙或一般代理关系。除特此明确规定外,任何一方均无任何权利为任何其他方创设任何有法律约束力的义务。

13.4 整体协议

本协议连同其附件构成买卖双方/各方之间就有关本协议中提及的标的之全部协议,并取代他们之间之前关于本协议标的之任何协议、安排或谅解(无论以口头、书面或电子形式)。

13.5 付款

本协议项下的款项支付必须通过银行汇票、保付支票或电汇的形式将立即可用的资金支付予该款项应付之方。

13.6 变动

除非得到每方授权代表的书面确认,对本协议的任何变动或修改均属无效。任何一方不得声称未如上述书面确认的对本协议之变动或修改因各方之前或习惯性的行为或交易而有效。

13.7 权利和补救的行使及放弃

除非本协议或适用法律另有要求,以下规定应适用于任何一方行使或放弃任何权利:

- (a) 任何一方行使或部分行使本协议项下的任何权利既不构成该方对任何相关权利的永久选择，亦不构成对本协议或适用法律规定的该方可行使的任何其它权利的放弃；
- (b) 一方可以在任何时候放弃其在本协议项下享有利益的任何权利，但除非放弃权利一方的授权代表书面确认，该等放弃不发生效力；
- (c) 无论何种情况，任何一方放弃本协议项下的任何权利均不应构成对该等权利的永久放弃；
- (d) 本协议项下任何一方的权利和补救可以累积，并且是对适用法律中所包含的任何其它权利和补救的补充，而不是代替。若本协议任何条款被认定为在任何程度上无效或不可执行，本协议的其余部分不受影响，应在法律允许的范围内最大限度地予以执行。

13.8 可分割性

如果根据适用法律，本协议任何条款在任何方面构成或变成违法、无效或不可执行，并且该违法、无效或不可执行之条款未对本协议之商业目的或本协议项下各方的根本权利和义务造成影响，则本协议其余条款应在各方之间继续有效、有约束力并可执行。

13.9 费用

各方应自行支付其为谈判、准备和签署本协议产生的法律及其它费用和支出。

13.10 份数

本协议签署壹式捌（8）份，买卖双方各执贰（2）份，其他各方各执壹份，每份都应该视为原件，但所有各份合起来构成同一个文件。

13.11 版本

本协议为各方真实意思表示。为办理审批、登记、核准手续而签署的《股权转让协议》及相关文件，若与本协议不一致的，以本协议约定为准，不视为对本协议的变更或调整。

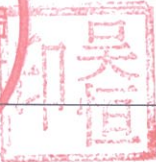
13.12 生效

本协议生效以下列条件得到满足为前提：本协议的签订、以及本协议项下交易的履行及完成取得（如需要）香港联合交易所有限公司的批准、绿城中国控股有限公司及合景泰富地产控股有限公司股东批准或香港联合交易所有限公司证券上市规则及其他适用法律、法规或规则（国有资产管理相关规定，如适用）所需的同意、批文、许可、授权或批准。若交易涉及国有资产的，应按照国有资产管理相关规定进行办理。

本协议自各方盖章、法定代表人或授权代表签字之日起成立。

本协议于文首所书之日由各方正式授权代表签署，以兹证明。

买方（盖章）：
法定代表人或授权代表签字：_____



卖方（盖章）：
法定代表人或授权代表签字：_____



目标公司（盖章）：
法定代表人或授权代表签字：_____



项目公司（盖章）：
法定代表人或授权代表签字：_____



交易关联方
绿城房地产集团有限公司（盖章）：
法定代表人或授权代表签字：_____



广州合景控股集团有限公司（盖章）：
法定代表人或授权代表签字：_____

