

广州珠实地产有限公司

与

广州市弘宗房地产开发有限公司

关于

广州璟润房地产开发有限公司

之

股权与债权转让协议

股权与债权转让协议

本协议由以下三方于 2023 年 8 月 9 日在 广州 签订：

1、 甲方：广州珠实地产有限公司

法定地址：广州市越秀区人民北路 668 号蓝宝石大厦七楼

法定代表人：张研

2、 乙方：广州市弘宗房地产开发有限公司

法定地址：广州市海珠区南洲路 183 号 216 室

法定代表人：陶小寺

3、 项目公司：广州璟润房地产开发有限公司

法定地址：广州市增城区永宁街碧堤四街 9 号 101 房

法定代表人：林绰浩

(本协议中，以上甲、乙、项目公司三方合称“各方”或“三方”，甲、乙两方合称“双方”，单独称“一方”或“任一方”，本协议项下的所有金额币种均为“人民币”。)

鉴于：

(1) 各方均为在中国境内依法登记成立且有效存续的有限责任公司，具有签署本协议并履行本协议项下义务之主体资格。

(2) 广州珠江发展集团股份有限公司（曾用名：广州珠江实业开发股份有限公司，以下简称“珠江股份”）、乙方、广州市弘阳房地产开发有限

公司及项目公司四方于 2021 年 4 月 13 日共同就增城区永宁街塔岗村、公安村 80 亩地块（下称“本项目”）签订了《广州增城区永宁街塔岗村、公安村 80 亩地块投资合作协议》（下称“合作协议”），约定广州珠江发展集团股份有限公司和乙方共同进行项目开发。

(3) 项目公司于 2021 年 7 月 16 日与南京弘阳物业管理有限公司签署《前期物业服务合同》（以下简称“物业合同”）。

各方经友好协商，在自愿、平等、互惠互利的基础上，就项目公司股权及债权转让事宜达成以下股权与债权转让协议（下称“本协议”），以资共同遵守。

第一条 定义和释义

1.1 定义

除非本协议另有规定或根据本协议上下文另有要求之外，本协议文本中的词语应具有本协议第 1.2 条及第十条所赋予之含义。

1.2 释义

1.2.1 为本协议之所有目的，除本协议另有明确规定，(a) 本协议中词语“不低于”、“不高于”、“以上”和“以下”包括本数，“过”和“超过”不包括本数；(b) 本协议中词语“包括”应视为跟随“但不限于”，无论事实上是否跟随该等词语或具有相似含义的词语，以及(c) 所有本协议引用条款、序言、附表和附件指本协议的条款、序言、附件和附表，各附件、附表构成本协议不可分割的一部分，提及本协议时均含指各附件和附表。

1.2.2 本协议各条款标题仅为识别和索引之目的，不应用于解释或阐释本协议。

1.2.3 无论本协议有何其他规定，本协议中提及的中国适用法律均包括之后对该等适用法律不时的修改、变更、增补或重订之文本。

1.2.4 在本协议中提及的政府部门包括依法承继这些部门职能的政府部门。

1.2.5 股权及债权转让包括但不限于转让股权，还包括转让股权持有方对项目公司享有的所有债权。

1.2.6 项目公司当地市场监督管理机构出具核准本次股权变更的《核准变更登记通知书》、《准予变更登记（备案）通知书》等类似性质之法律文件之日，或者取得项目公司在办理完本次股权变更登记后由当地市场监督管理机构重新核发的《营业执照》之日为“股权工商变更完成日”（上述时间点以孰先达到的时间为准）。

第二条 项目公司概况

2.1 项目公司情况

工商注册信息:项目公司系 2020 年设立的有限责任公司，根据营业执照记载及国家企业信用信息公示系统查询，项目公司的基本信息如下：

名称	广州璟润房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91440101MA9UU8FCX9
住所	广州市增城区永宁街碧堤四街9号101房
法定代表人	林绰浩
注册资本	1515.15 万元人民币
实收资本	1515.15 万元人民币

企业类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发经营
营业期限	2020年09月22日至长期
成立日期	2020年09月22日

2.2 项目公司现有股东及出资情况

项目公司的现有股东及其出资情况如下表：

股东	注册资本(万元)	股权比例	出资方式
广州珠实地产有限公司	1000	66%	货币
广州市弘宗房地产开发有限公司	515.15	34%	货币
合计	1515.15	100%	货币

第三条 股权受让方案

3.1 目标股权及债权

3.1.1 目标股权及债权

甲方同意按照本协议约定受让乙方持有项目公司的【34】%股权及乙方对项目公司的所有债权。

3.2 股权、债权受让前提条件

3.2.1 甲方受让目标股权及债权的事项已通过甲方上级主管单位审议通过，并取得上级单位的经济行为批准（包含转让价格批准）和完成必要的评估结果备案程序，同意受让目标股权及债权，并形成相应的董事会决议。（批准文件详见附件一）

3.2.2 乙方股东就同意本次向甲方转让项目公司 34%股权及债权事宜做出相应的《股东会决议》。（详见附件二）

3.3 股权转让方案

3.3.1 股权转让后各方持有项目公司股权比例如下：

股东	注册资本（万元）	股权比例	出资方式
广州珠实地产有限公司	1515.15	100%	货币
广州市弘宗房地产开发有限公司	0	0	——
合计	1515.15	100%	货币

3.4 股权及债权转让价款

3.4.1 各方确认截止至本协议生效之日，乙方对项目公司净投入为 48454 万元，其中按股比投入的注册资本 515.15 万元，股东借款为 47938.85 万元。

3.4.2 甲乙双方一致同意，甲方受让乙方所持有项目公司 34% 股权及其对项目公司全部债权的交易总价款（下称“全部交易对价”）为 29500 万元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰万元整），其中受让股权交易对价为 0 元（下称“标的股权交易对价”），受让全部债权交易对价为 29500 万元（下称“标的债权交易对价”），以上股权及债权转让事宜产生的税费由各方自行承担。

3.5 交易价款支付

3.5.1 在本协议生效后【5】个工作日内，甲方将本协议第 3.4.2 条约定的交易总价款 29500 万元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰万元整）按以下方式支付至以乙方名义开立的资金共管账户：

甲方向乙方 光大银行广州分行 账户（账户名称：广州市弘宗房地产开发有限公司，账号：38610188001410837）支付资金 29500 万元，共管期间乙方无权单独对共管账户内资金进行提取或划转等操作。该资金共管账户由甲乙双方于本次签约前于甲方指定银行以乙方名义开立，由乙方预留财务印鉴、甲方预留人

名印鉴。甲乙双方须与该资金共管账户开立银行签订三方协议，协议中约定银行仅在收到甲乙双方《委托付款通知书》之后方可解付账户资金。

3.5.2 自甲乙双方完成本协议第 3.5.1 条约定的交易价款资金监管后【1】个工作日内，甲方、乙方及项目公司，三方配合办理完毕本协议约定的项目公司股权工商变更登记递件手续。

3.5.3 各方一致同意，在股权工商变更完成日后【2】个工作日内，甲方应无条件配合将本协议第 3.5.1 条共管账户中的交易价款全部解付至乙方指定账户，甲方解付完成后即完成“全部交易对价”的支付义务。

3.5.4 在甲方按本协议第 3.5.3 条约定完成“全部交易对价”的支付后，即乙方对项目公司全部债权由甲方承接。

3.5.5 在甲方依据本协议第 3.5.1 条将交易价款支付至共管账户之后，若共管账户被查封导致交易价款无法解付，则视为甲方已按照第 3.5.3 条要求将交易价款解付至乙方指定账户，乙方应无条件配合甲方完成工商变更登记，否则甲方有权要求乙方在 1 个工作日内偿还甲方按本协议第 3.5.1 条已支付到共管账户的款项。如后续甲乙双方已完成股权工商变更登记，且共管账户具备解付条件时，甲方仍应无条件解付共管资金。

第四条 控制权移交

4.1 文件资料实物移交

4.1.1 乙方应在甲方按照本协议 3.5.1 条完成资金共管当日，将其所保管的项目公司银行 U 盾与甲方完成共管。自甲方完成本协议第 3.5.3 条约定的交易价款

支付之日起 1 个工作日内，乙方解除对项目公司的印章证照、财务支付印鉴、保险柜钥匙和乙方保管的银行 U 盾的共管,全部配合移交给甲方进行管理。

4.1.2 其他乙方保管的项目公司的文件（包括但不限于项目公司已签订的《商品房买卖合同》及所有相关销售文件、已用印但未实际使用的空白销售文件（如有）等）、资料及实物，均自甲方完成本协议第 3.5.3 条约定的交易价款支付之日起 1 个工作日内，全部配合移交给甲方进行管理，否则给项目公司造成损失，由乙方承担相应的赔偿责任。

4.1.3 乙方承诺，前述移交的文件资料物品真实、合法、有效、完整，并全部移交原件。乙方承诺，除前述移交及已披露的文件资料物品外，不存在任何其他乙方单独以项目公司名义对外签署的合同、协议、备忘录或函件等法律文件或可能被第三方主张的事实合同关系证明材料；否则，若任何第三方执前述文件或材料向项目公司主张权利的，由乙方负责妥善处理；如由此对项目公司造成影响及损失的，项目公司可向乙方追责。

4.2 管理系统数据移交

自甲方完成本协议第 3.5.3 条约定的交易价款支付之日起 3 个工作日内，乙方将负责的专业条线涉及的项目公司管理系统数据全部移交给甲方。

4.3 人员遣散

自本协议生效之日起，至“全部交易对价”按照本协议第 3.5.3 条支付完毕前，乙方委派至项目公司的董事长、董事、监事退出项目公司，全部改为由甲方委派，各方须配合办理完成相关变更登记及工作交接。

本协议签订后 3 个自然日内，由甲方确认乙方操盘条线留用人员名单，除

前述甲方确认留用的人员以外，其余人员均由乙方在“股权工商变更完成日”后 10 个自然日内负责妥善解除其与项目公司的劳动关系（包括办理社保转移等手续）。如项目公司因与乙方委派人员解除劳动关系而需要支付的赔偿金、经济补偿、保险费和税款等，由乙方依法承担；如由此对项目公司造成影响及损失的，项目公司可向乙方追责。

4.4 品牌撤销与担保解除

自本协议约定的股权工商变更完成日起 3 个工作日内，撤销全部有关“弘阳”的品牌宣传；甲方和项目公司不得擅自使用“弘阳”品牌，否则由此给乙方及其关联方造成损失的，甲方及项目公司应负责赔偿。

鉴于乙方关联公司弘阳置地（集团）有限公司与光大银行广州分行签订《保证合同》（编号为 GZ 固贷保字 38612021100-2），按照协议约定由乙方关联公司弘阳置地（集团）有限公司为相关债务提供连带保证担保。甲方及项目公司承诺：自本协议约定的股权工商变更完成日起乙方关联公司弘阳置地（集团）有限公司不被追究连带担保责任；且自股权工商变更完成日起 60 个工作日内，协调光大银行广州分行解除乙方关联公司弘阳置地（集团）有限公司在前述保证合同中的连带担保等全部法律责任。

4.5 除本协议另有约定外，自“股权工商变更完成日”起，乙方不再享有及承担任何股东权利及义务，也不对甲方和项目公司提出任何权益主张及承担任何法律责任，甲方及项目公司也不得再对乙方提出任何权利主张或要求承担任何法律责任。

4.6 更换前期物业公司

乙方应协调配合项目公司与南京弘阳物业管理有限公司进行物业合同解除、注销备案的相关工作，并协助配合将前期物业管理公司更换为甲方指定的物业公司；另各方确认前述全部工作产生的全部法律责任，均由项目公司自行承担，与乙方无关。

第五条 陈述与保证

5.1 除本协议所约定的股权、债权受让前提条件外，甲方、乙方保证其各自已获得签署和履行本协议的相应全部授权或法律批准。

5.2 甲方保证按照本协议约定，全面完成足额支付交易价款的义务。

5.3 乙方保证其标的股权不存在任何质押等阻碍本次交易的权利限制；无任何第三人对标的股权主张权利；也不存在被司法机关或行政机关查封、冻结、扣押等限制之情形；股权交割前项目不存在税务行政机关稽查补缴等情形，且本次乙方对股权及债权的处置不导致侵害任何第三人的利益，否则乙方应当承担由此引起一切经济和法律責任。

第六条 违约责任

6.1 若任何一方当事人出现如下情况，视为该方违约：

(1) 一方不履行或不完全履行本协议项下义务（包括但不限于其陈述、保证和承诺的义务）；

(2) 一方在本协议中向其他方作出的陈述与保证被证明为虚假、不真实、有重大遗漏或有误导；

(3) 违反本协议的其它规定而构成违约的其他情形。

6.2 除本协议其他条款另有规定外，若一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

(1) 暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行。守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

(2) 要求违约方按照本协议的约定支付违约金；

(3) 要求违约方赔偿守约方因本协议发生的所有成本及费用，并赔偿守约方及其关联公司的所有损失；

(4) 除非本协议另有约定，在发出要求履行义务的通知[三十]([30])个自然日后，违约方仍未履行，守约方可单方面发出书面通知要求解除本协议，本协议于解除通知书发出之日起被解除。

6.3 自甲乙及项目公司三方已按第 3.5.2 条完成项目公司股权工商变更登记递件手续之日起【10】个工作日后，若项目公司股权变更登记仍未完成的（甲方原因造成的除外），甲方有权向乙方发出正式通知要求乙方退回本协议第 3.5.1 条下已支付的款项，乙方须无条件配合甲方在 2 个工作日内完成相关工作（包括但不限于解除共管账户共管，配合出具向甲方退还款项的支付通知等文件），同时甲方需同步配合退还乙方根据本协议的约定已经移交的全部资料、数据及其他管理权限，保证乙方对项目公司有权按照原“合作协议”的约定继续行使股东权利。

如因任何一方原因，未按照本协议第 3.5.2 条约定办理完毕项目公司股权变更登记手续，每逾期一日违约方应按照“全部交易对价”的万分之五分别向守

约方支付违约金。如非因甲方、乙方及项目公司三方任意一方或几方原因（仅指政府审批原因及不可抗力原因），致使未能按照本协议第 3.5.2 条约定办理完毕项目公司股权变更，甲乙双方应协商解决方案，协商不成的，各方均由有权解除本协议，且均不承担违约责任。

6.4 甲方应按照本协议第 3.5.1 条、第 3.5.3 条的约定完成交易对价的支付或解付工作。如因非乙方单方面原因，或非工商变更办理时间，或非金融机构办理时间及不可抗力原因，导致甲方未按时向乙方支付对价的，其中逾期超过 1 日至 10 日内，每逾期一日，则违约方应向守约方支付“全部交易对价”万分之五的违约金；逾期超过 10 日，则守约方有权解除本协议，或选择继续履行本协议，如守约方选择解除协议，违约方应按照本协议约定交易总价款的 20% 向守约方支付赔偿金。

6.5 除本协议另有约定外，若甲方或乙方存在违反本协议第 3.5.1 条所约定针对共管账户在包括财务印鉴、人名印鉴、U 盾等方面管控措施之行为的，违反一方视为严重违约，非违约方有权要求违约方以“全部交易对价”为基数、按每日万分之五的标准计付违约金，直至违约行为得以纠正之日止。

6.6 若任何一方未按照本协议第 3.5.5 条及/或第 4.1.1 条的约定配合完成相关工作，每逾期一日，则违约方应向守约方支付“全部交易对价”万分之五的违约金，直至违约行为得以纠正之日止。

6.7 若任何一方未按照本协议第 4.4 条的约定配合完成相关工作，每逾期一日，则违约方应向守约方支付“全部交易对价”万分之三的违约金，直至违约行为得以纠正之日止。

6.8 本协议一方对违约方违约行为的弃权以书面形式作出方为有效。一方未行使或迟延履行使其在本协议项下的任何权利或救济不构成弃权；部分行使权利或救济亦不阻碍其行使其他权利或救济。

6.9 本条不因本协议终止或被解除而无效。

第七条 其他约定

7.1 本协议如有未尽事宜，或发生各方无法预见的不可抗力情形，经本协议各方友好协商，可继续签订补充协议。本协议任何条款的修改、调整须经各方书面确认，否则无效。

第八条 通知

8.1 根据本协议发出的任何通知应当采用书面形式，可以通过专人送达或中国邮政特快专递 EMS 发送到本协议各方的以下地址或者该方将来以书面形式通知其他方的某个其他地址：

甲方

地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼

收件人：彭润

电话号码：13242329597

乙方

地址：江苏省南京市江北新区大桥北路 9 号弘阳大厦 26 楼

收件人：荆辉

电话号码：13675151660

项目公司

地址：广州市增城区永宁街创优路 57 号时光荟项目珠江建设项目部

收件人：林绰浩

电话号码：13826093162

8.2 任何此类通知应当发往以上各方的地址，并且必须包含充分的索引和/或特定信息，令其与本协议主要事项一致，容易识别。如果通过专人递送，该等通知在接收时即应视为已经送达；如果使用快递送达的，应指定为中国邮政特快专递 EMS，该等通知在发出之日后三(3)个工作日即应视为已经送达。一方变更本款所述信息，应提前二(2)个工作日将变更内容书面通知另一方。否则，由未通知方承担不利后果。

8.3 在本协议有效期内，任何一方有权变更本协议第 8.1 条所述信息，但应于变更前二(2)个工作日内将变更内容书面通知其他方。

第九条 适用法律与争议的解决

9.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决适用正式颁布的中国法律和法规。

9.2 对因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应通过友好协商解决。协商不成，任何一方可提交本项目所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。争议期间各方应继续执行本协议无争议的部分。

第十条 其他

10.1 税和费用

除本协议另有规定，各方应当根据法律法规各自缴纳应缴之各项税和费用。

10.2 成立合营实体的约定

项目公司在未经全体股东一致同意的情况下，不得进行下列事项：

- (1) 更改其业务性质或范围；
- (2) 进行任何不是基于各自独立利益所商议形成的交易。

10.3 不可抗力事件

由于不能预见、不能避免并不能克服的客观情况（以下简称“不可抗力事件”）的影响，致使本协议不能履行或不能按时履行时，遇有不可抗力事件的一方，应立即以专人送达或中国邮政特快专递 EMS，或电子送达方式通知其他方，并应在事件发生后十五（15）个自然日内，提供不可抗力情况及本协议不能履行或部分不能履行，或需延期履行理由的有效证明文件。根据不可抗力事件对本协议履行影响的程度，由各方协商是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

10.4 可分离性

如果任何时候本协议中的任何一个条款或多个条款无效、失效、不合法，或在任何方面不可执行或无法履行，本协议中的其余条款的有效性、合法性、可执行性或履行在任何情况下不应由此受到影响或损害。

10.5 完整协议

10.5.1 本协议和本协议附件构成不可分割的一部分，本协议和本协议附件对缔约当事人具有约束力。

10.5.2 除本协议另有约定外，本协议和本协议附件构成本协议各方之间就本协议主要事项达成的完整的协议和谅解，并取代之前一切与此有关的口头、书面或其它形式的建议、声明、保证、协议、备忘录或承诺。

10.5.3 本协议生效后，各方根据本协议约定互相配合完成股权工商变更登记所需相关资料及手续，包括但不限于股权转让合同、股东会决议、授权委托书等所需的全部文件。如该等工商变更登记文件与本协议约定不一致的，以本协议为准。

10.6 变更和解除

10.6.1 除本协议另有规定，本协议的任何变更或解除应经本协议各方当事人共同签署书面协议后方可生效。

10.6.2 协议的变更及解除不影响当事人要求损害赔偿的权利。因变更或解除协议造成协议一方遭受损失的，除依法可以免除责任外，应由责任方负责赔偿。

10.7 生效

本协议自本协议各方法定代表人（或授权代表）签署并加盖公司公章生效。

10.8 文本

本协议一式[陆]([6])份，其中各方各持有[贰]([2])份，每份具有相同的效力。

附件一：广州珠实地产有限公司主管机关批准文件（包含相关董事会决议）

附件二：广州弘宗房地产开发有限公司内部股东会决议

(以下无正文)

DC2023-付(投融资)00018

(本页为《广州璟润房地产开发有限公司股权及债权转让协议》的签字页，无正文。)

【甲方】(盖章)

法定代表人或授权代表人:



张研

【乙方】(盖章)

法定代表人或授权代表人:



DC2023 (陶小寺融资) 00018

【项目公司】(盖章)

法定代表人或授权代表人:



广州珠江实业集团有限公司董事会

珠实集董〔2023〕41号

关于同意妥善办理时光荟项目保交楼 相关事宜的决议

本公司于2023年7月14日通知全体董事，以通讯表决方式召开第四届董事会第七十七次会议，并于2023年7月19日作出决议。

本届董事会有董事7名，本次会议具有表决权的董事共有6名（职工董事到龄已退休）。议案表决情况及结果如下：

《关于妥善办理时光荟项目保交楼相关事宜的议案》表决情况：

---票同意，---票不同意，---票弃权，通过率---%。

表决结果：

（一）同意广州珠实地产有限公司（下称“珠实地产”）收购广州市弘宗房地产开发有限公司（下称“弘宗公司”）所持广州璟润房地产开发有限公司（下称“璟润公司”）34%股权及债权，收购对价不超过人民币29,500万元；

（二）同意广州珠江实业集团有限公司向珠实地产提供借款人民币29,500万元，利率不超过4.6%/年，借款期限为5年，用于支付本次收购对价；

（三）同意以珠实地产为主体，承接本次收购前由弘宗公司的关联方弘阳置地（集团）有限公司所承担的、对璟润

公司银行贷款的担保责任，担保金额为人民币 16,971.05 万元；

（四）同意以珠实地产为主体，承接本次收购前由广州城市更新集团有限公司所承担的、对璟润公司银行贷款的担保责任，担保金额为人民币 32,943.95 万元。

本次会议的召集与召开程序、出席会议董事资格及表决程序符合《中华人民共和国公司法》及本公司章程、《董事会议事规则》有关规定。

广州珠江实业集团有限公司

2023年7月19日



各位董事签名:

姓名	同意	不同意	弃权
迟 军	迟军		
郑洪伟	郑洪伟		
吴滨生	吴滨生		
张 琼	张琼		
陈观展	陈观展		
彭燎原			



广州弘宗房地产开发有限公司 股东会决议

广州弘宗房地产开发有限公司（以下简称“公司”）于2023年7月30日在公司会议室召开股东会。会议应到股东2名，实到股东2名，代表公司100%股权。会议的召开符合《公司法》及公司《章程》的有关规定。会议由董事长陶峙主持。

各股东经决议形成如下一致意见：

1、同意广州市弘宗房地产开发有限公司将其持有广州璟润房地产开发有限公司34%股权转让给广州珠实地产有限公司，此次股权变更后，广州珠实地产有限公司持有广州璟润房地产开发有限公司34%股权。

2、广州市弘宗房地产开发有限公司对广州璟润房地产开发有限公司前期投资（含注册资本、资本公积、股东借款）的处理事宜由广州市弘宗房地产开发有限公司与广州珠实地产有限公司另行签署协议进行约定。

3、同意就上述变更事项修改广州璟润房地产开发有限公司章程相关条款并办理广州璟润房地产开发有限公司工商变更登记。



5/1

(本页无正文，为签字盖章页)

全体股东盖章（签字）：



广州弘宗房地产开发有限公司



2023年7月30日

