

编号: 【F-J62-TZ-2024-30-0001-1】

緻港有限公司 (Shiny Harbour Limited)  
北京三里屯南区物业管理有限公司

与

远洋集团控股有限公司  
北京颖煜企业管理咨询有限公司

关于

北京星泰通港置业有限公司  
及颐堤港二期项目股权债权转让协议

之

交易价款结算协议

2024年6月



## 目录

第一条	定义.....	4
第二条	优先购买权的放弃.....	4
第三条	转让价款的调整与支付.....	5
第四条	优先报价权的行使与对价支付.....	6
第五条	第三方投资者的引入.....	7
第六条	远洋方的进一步承诺及保证.....	8
第七条	太古方的进一步承诺及确认.....	8
第八条	违约责任及违约责任承担.....	8
第九条	生效.....	8
第十条	终止、解除.....	9
第十一条	法律适用和争议解决.....	9
第十二条	保密.....	10
第十三条	本次交易文件及协议适用.....	10
第十四条	签署文本.....	10

## 交易价款结算协议

本编号为【F-102-12】<sup>2024-30-0001-1</sup>的《关于北京星泰通港置业有限公司及颐堤港二期项目股权债权转让协议之交易价款结算协议》（“本协议”）由以下各方于2024年【6】月【7】日（“签署日”）在北京市朝阳区共同签署：

敏港有限公司（Shiny Harbour Limited）（“敏港公司”）

登记证号码：72150796-000-08-23-7

地址：33/F ONE PACIFIC PLACE 88 QUEENSWAY HK

北京三里屯南区物业管理有限公司（“三里屯南区公司”，与敏港公司以下合称“太古方”）

统一社会信用代码：91110000717867736E

法定代表人：龙雁仪

住所：北京市朝阳区工人体育场北路甲6号5层508室

远洋集团控股有限公司（“远洋集团”）

登记证号码：37945938-000-03-24-9

地址：香港金钟道88号太古广场一座601

港股代码：03377.HK

北京颖煜企业管理咨询有限公司（“北京颖煜”或“转让方1”）

统一社会信用代码：91110105MA01AF5800

法定代表人：刘午燕

住所：北京市朝阳区东四环中路56号楼24层2401内部分2410-12室

（上述合称“各方”，单独称为“一方”，远洋集团与转让方1合称“远洋方”）

鉴于：

1. 截至本协议签署日，北京星泰通港置业有限公司（“项目公司”）系一家依据中国法律合法成立并存续的有限责任公司，注册资本为人民币 950,000 万元，其股东为緻港公司（持有项目公司 35% 的股权）、北京颖煜（持有项目公司 35% 的股权）、天津颐港通（持有项目公司 29.79% 的股权）、北京星泰泓信资产管理有限公司（持有项目公司 0.21% 的股权）。项目公司正在开发建设位于北京市朝阳区将台乡驼房营村的颐堤港二期项目。
2. 国寿启航壹期（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“启航基金”）、緻港公司、三里屯南区公司、远洋集团、北京颖煜、天津颐港通及项目公司于 2024 年 6 月 11 日签订《关于北京星泰通港置业有限公司及颐堤港二期项目之股权债权转让协议》（编号：F-JG2-TZ-2024-30-0001，“《股权债权转让协议》”），约定启航基金与緻港公司分别受让转让方持有的项目公司共计 64.79% 的股权（“标的股权”），其中，启航基金收购项目公司 49.895% 的股权（“标的股权 1”），緻港公司收购项目公司 14.895% 的股权（“标的股权 2”）；收购完成后，启航基金持有项目公司 49.895% 的股权、緻港公司持有项目公司 49.895% 的股权、星泰泓信持有项目公司 0.21% 的股权。同步由启航基金收购比例为 49.895%/（49.895%+14.895%）的标的债权（“标的债权 1”），由三里屯南区公司收购比例为 14.895%/（49.895%+14.895%）的标的债权（“标的债权 2”）（前述安排合称“本次交易”）。
3. 为履行《股权债权转让协议》第二条、第九条、第十一条、第十五条等相关条款约定、推进本次交易，太古方与远洋方拟就緻港公司放弃其对标的股权 1 所享有的优先购买权、转让价款的调整与支付、优先报价权的行使与支付及第三方投资者的引入等相关事宜进行协商并达成合意。

为此，各方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，本着诚实信用和公平的原则，就本次交易的相关事宜进一步达成如下约定，以资遵照执行。

## 第一条 定义

- 1.1 除本协议上下文另有定义外，本协议中使用的词语与《股权债权转让协议》具有相同的含义。

## 第二条 优先购买权的放弃

- 2.1 緞港公司与转让方确认，受限于转让方向緞港公司支付人民币 1.84 亿元的对价（“放弃优先购买权对价”）之前提，緞港公司同意放弃《股权债权转让协议》项下所指其对标的股权 1 所享有的优先购买权。
- 2.2 远洋方确认并同意，远洋方应于本协议生效之日起五(5)个工作日内，将放弃优先购买权对价一次性全额支付至緞港公司指定银行账户，并向緞港公司提供前述放弃优先购买权对价之付款凭证（包括但不限于银行回单之复印件及原件），前述付款凭证经緞港公司审查并书面认可后，视为远洋方完成放弃优先购买权对价之支付。
- 2.3 緞港公司指定银行账户信息如下：
- 开户银行：HK and Shanghai Banking Corp Ltd
- 账户名称：SHINY HARBOUR LIMITED
- 银行账户：741-306500-209
- SWIFT code：HSBCHKHHHKH

### 第三条 转让价款的调整与支付

- 3.1 远洋方确认并同意，如若远洋方未能按本协议第 2.2 条之约定按期足额支付放弃优先购买权对价的，则远洋方应自该对价付款期限届满之日起十(10)个工作日内，向緞港公司发出书面通知，通知緞港公司将前述放弃优先购买权对价自緞港公司应支付给转让方 1 的第一笔转让价款（即人民币 844,909,486.34 元）中自行抵扣。为免疑义，在远洋方既未能按期支付放弃优先购买权对价，又未能按照本条约定向緞港公司发出书面通知的情形下，緞港公司有权自应付第一笔转让价款中自动抵扣该笔款项。

远洋方与緞港公司共同确认并同意，前述抵扣实施完毕后，緞港公司按照《股权债权转让协议》第 5.2 条约定应支付的标的股权 2 对价调整为人民币 706,888,804.14 元，其中，緞港公司按照《股权债权转让协议》第 9.1 条约定向转让方 1 支付的第一笔转让价款调整为人民币 660,909,486.34 元，緞港公司按照《股权债权转让协议》第 9.2 条约定应向转让方 1 支付的第二笔转让价款仍为人民币 45,979,317.80 元。

远洋方与緞港公司进一步确认并同意，放弃优先购买权对价依据本

条之约定抵扣完毕即视为远洋方已按时完成放弃优先购买权对价之支付，远洋方无需因该等抵扣安排而承担任何延期支付该笔款项之责任。

- 3.2 远洋方确认并同意，緞港公司应以人民币币种完成全部标的股权 2 转让对价支付。
- 3.3 远洋方确认并同意，如远洋方按本协议第二条约定支付放弃优先购买权对价的，则緞港公司按照《股权债权转让协议》第九条约定将部分标的股权 2 对价（人民币 844,909,486.34 元）支付至对应账户后，即视为緞港公司完成第一笔转让价款项下全部支付义务；如远洋方未能按本协议第二条约定支付放弃优先购买权对价的，则緞港公司按照《股权债权转让协议》第九条及本协议第 3.1 条之约定，将抵扣后的标的股权 2 对价（人民币 660,909,486.34 元）支付至对应账户后，即视为緞港公司完成第一笔转让价款项下全部支付义务。
- 3.4 对于转让方按照本次交易文件应承担的违约金、损失赔偿款及其他转让方应付款项，緞港公司、三里屯南区公司有权选择自应支付给转让方 1 的任何一笔转让价款中直接扣除。

#### 第四条 优先报价权的行使与对价支付

- 4.1 如远洋集团按照《股权债权转让协议》第 15.1 条约定行使优先报价权的，远洋集团（或届时太古方书面认可之远洋集团全资子公司，如适用）应在发出 2 年期行权通知/3 年期行权通知后六十(60)日届满前，与緞港公司签订正式股权转让协议且緞港公司应当予以配合、与三里屯南区公司签订正式债权转让协议且三里屯南区公司应当予以配合，并在该等转让协议约定的时限内，一次性、足额向緞港公司及三里屯南区公司支付股权收购价款及债权转让对价。
- 4.2 如远洋集团按照《股权债权转让协议》第 15.1 条约定行使优先报价权的，远洋集团（或届时太古方书面认可之远洋集团全资子公司，如适用）应按照《股权债权转让协议》第 15.3 条约定之金额及方式，确定及计算届时远洋集团应支付的项目公司股权收购对价及届时三里屯南区公司对项目公司享有的标的债权 2 债权转让对价。为免疑义，前述股权收购对价及债权转让对价之金额及计算方式具体如下：
- (1) 远洋集团按照《股权债权转让协议》第 15.1 条发出 2 年期行权通知的，远洋集团（或届时太古方书面认可之远洋集团全资子公司，如适用）应向緞港公司支付：(i)项目公司 14.895%

股权之收购对价人民币 906,315,949.14 元；及 (ii) 届时双方确认的财务基准日下，三里屯南区公司对项目公司享有的标的债权 2 的账面未付本金及利息金额；

- (2) 远洋集团按照《股权债权转让协议》第 15.1 条发出 3 年期行权通知的，远洋集团（或届时太古方书面认可之远洋集团全资子公司，如适用）应向太古方支付：(i) 项目公司 14.895% 股权之收购对价人民币 1,006,010,703.55 元；及 (ii) 届时双方确认的财务基准日下，三里屯南区公司对项目公司享有的标的债权 2 的账面未付本金及利息金额。

## 第五条 第三方投资者的引入

5.1 除新股东协议另有约定外（为免疑义，新股东协议不应与《股权债权转让协议》约定和安排相冲突），受限于緞港公司结合市场变化的判断及内部决策，若緞港公司拟将其持有的项目公司股权转让予任何第三方的，在未触发《股权债权转让协议》第 15.4 条、第二十三条、第二十四条及本协议其他条款中约定的远洋集团丧失优先报价权的情形的前提下，应当事先书面通知远洋方，且该等股权转让安排内容不应损害远洋方在《股权债权转让协议》项下合法权益（包括但不限于不得妨害远洋方依据《股权债权转让协议》第 15.1 条之约定行使对标的股权 2 及标的债权 2 的优先报价权）。

5.2 受限于前述第 5.1 条约定，在以下情形下，若有任何第三方有收购緞港公司持有的项目公司股权之意向，远洋方同意履行相关配合义务：

- (1) 在转让方首次收到太古方按照《股权债权转让协议》约定支付的转让价款之日起届满三(3)年前，如远洋集团（或届时太古方书面认可之远洋集团全资子公司，如适用）尚未按照《股权债权转让协议》第 15.3 条约定向太古方支付转让价款，则远洋方应有义务协助并促成相关各方完成向该第三方转让部分项目公司股权之交易；
- (2) 受限于启航基金结合市场变化的判断及内部决策，启航基金有意在交割日起五(5)年内持续持有标的股权 1，如远洋集团（或届时太古方书面认可之远洋集团全资子公司，如适用）及行权主体未行使对太古方及启航基金的优先报价权，则远洋方应有义务协调启航基金并促成各方达成向该第三方转让部分项目公司股权之有约束力的法律文件，并应配合履行其他协助义务（包括但不限于出具放弃行使对应优先报价权

之书面承诺，如适用），从而形成启航基金持股 49.895%或 35%，緻港公司持股 35%，第三方持股 14.895%或 29.79%之项目公司股权结构；

- (3) 如行权主体已行使其对启航基金的优先报价权、并成为项目公司股东，则远洋方应确保行权主体配合将其所持有的项目公司股权按照緻港公司向第三方转让的项目公司股权比例等比例转让予第三方并应配合履行其他协助义务，从而形成緻港公司持股 35%，行权主体持股 35%，第三方持股 29.79%之项目公司股权结构。

## **第六条 远洋方的进一步承诺及保证**

远洋方承诺，《股权债权转让协议》及本协议签署后，远洋方应基于诚信原则尽其最大努力促使《股权债权转让协议》项下应由其完成的条件（包括但不限于《股权债权转让协议》项下交易前置事项、转让价款支付条件、627 地块总包更换等）尽快得到满足。

## **第七条 太古方的进一步承诺及确认**

太古方承诺并确认，除将按照《股权债权转让协议》第 13.3 条第三段中所述的“三里屯南区公司应配合办理解除远洋方关联公司为三里屯南区公司担保所需之相关手续”外，太古方将尽其合理努力，督促其关联公司及早与远洋方及其关联公司进行磋商，就双方在颐堤港二期项目合作中的前期未结费用达成协议，并就相关方已签署协议但尚未完成款项结算的，促使其相关方按照相关协议约定完成相关款项的结算与清理。

## **第八条 违约责任及违约责任承担**

如本协议任何一方（“违约方”）违反本协议任何承诺或约定的，除应赔偿其他方损失外，违约方自其违约之日起按照《股权债权转让协议》第九节之约定承担相应违约责任。

## **第九条 生效**

本协议自各方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公司公章之日起成立，与《股权债权转让协议》同时生效。



## **第十条 终止、解除**

**10.1** 本协议可通过下列方式之一终止、解除：

- (1) 本协议各方共同以书面协议解除本协议的；
- (2) 发生本协议约定的重大违约情形导致本协议终止或解除；
- (3) 因不可抗力导致本协议解除的；
- (4) 《股权债权转让协议》因任何原因被解除的或终止的；
- (5) 法律法规规定或本协议约定的其他终止、解除事由。

**10.2** 解除或提前终止后的处理：

- (1) 本协议解除的，不影响本次交易文件中其他交易文件的效力；
- (2) 本协议解除后，本协议约定的相关赔偿、补偿、返还条款以及涉及违约责任、保密、争议解决等条款继续适用，过错方应承担相应责任；
- (3) 任何一方根据本协议的约定解除本协议均不影响各方关于投资退出、处置、和转让等任何约定或安排的效力。

## **第十一条 法律适用和争议解决**

**11.1 法律适用**

本协议适用中华人民共和国法律（为本协议目的，不包括港澳台地区法律）并按其解释。

如果根据适用的法律和行政法规的规定，如太古方在本协议项下交易中涉及股权或权益转让或处置的约定（包括但不限于因远洋集团或其指定主体行使优先报价权而进行股权转让等的操作），需履行法定程序（“法定程序”），各方特此知晓并同意，各方应采取必要行动及提供必要配合和协助以使得该等安排完全符合法定程序及本协议的相关约定。

**11.2 争议解决**

**11.2.1** 因本协议引起的及与本协议有关的一切争议，首先应由各方通过友好协商解决。如各方不能协商解决，则应提交位于北京的中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在北京仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。除非仲裁庭有裁决，仲裁费及相关律师费用应由败诉一方负担。

11.2.2 争议解决期间，对于本协议项下不涉争议的其他条款，各方仍需切实履行。

## **第十二条 保密**

本协议任何一方均应对本协议所含的及因协商、签署及执行本协议而了解的相关事项的信息依照《股权债权转让协议》之约定严格保密。

## **第十三条 本次交易文件及协议适用**

本协议与《股权债权转让协议》为共同构成本次交易文件不可分割之组成部分。本协议中若与《股权债权转让协议》存有任何冲突或不一致之处，均按照本协议约定执行。除本协议相关约定外，与本次交易安排相关之其他事项均按照《股权债权转让协议》约定执行。

## **第十四条 签署文本**

各方签署本协议正本一式捌（8）份，各方各执贰（2）份，各份具有同等法律效力。

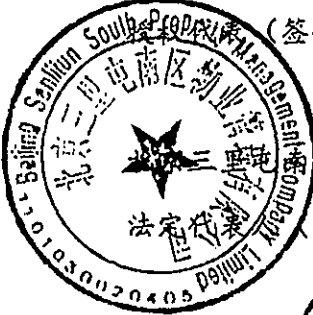
（以下无正文）

12-2024-30-0001-1  
[本页无正文，为编号为【F-162】的《关于北京星泰通港置业有限公司及颐堤港二期项目股权债权转让协议之交易价款结算协议》签署页。]

緻港有限公司 (盖章) :



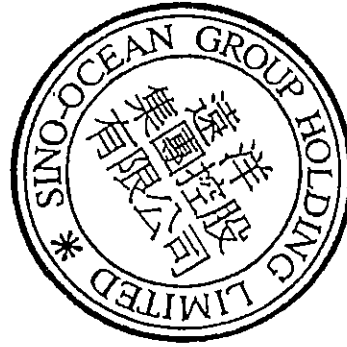
北京星泰通港置业有限公司 (签署) : (signed)



北京三元南区物业管理有限公司 (盖章) :

法定代表人 (签署) : (signed)

远洋集团控股有限公司 (盖章) :  
授权代表 (签署) : (signed)



北京颖煜企业管理咨询有限公司 (盖章) :

法定代表人 (签署) : (signed)

