

合同编号：【JNSJ-QZZR-2023】

北京恒盛华星投资管理有限公司

和

上海钜睿投资管理有限公司

(作为转让方)

与

济南首城商业管理有限公司

(作为受让方)

关于

济南首钜置业有限公司

之

股权和债权转让协议

2023年7月10日

## 目录

第一条 定义与解释 .....	2
第二条 标的股权及债权转让 .....	4
第三条 转让价款和支付 .....	6
第四条 监管期的安排 .....	7
第五条 陈述、承诺与保证 .....	8
第六条 违约及提前终止 .....	10
第七条 其他 .....	12

本《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》（下称“本协议”）由以下各方于2023年7月10日在【北京】签署：

1. 北京恒盛华星投资管理有限公司（下称“转让方一”或“北京恒盛华星”），一家根据中华人民共和国法律合法成立并存续的有限责任公司，其注册地址为北京市房山区长阳镇悦盛路6号院3号楼F1-SQ-29，法定代表人为徐建；
2. 上海钜睿投资管理有限公司（下称“转让方二”或“上海钜睿”），一家根据中华人民共和国法律合法成立并存续的有限责任公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区张杨路828-838号26楼，法定代表人为冯瑜坚；
3. 济南首城商业管理有限公司（下称“受让方”），一家根据中华人民共和国法律合法成立并存续的有限责任公司，其注册地址为山东省济南市历城区唐冶街道世纪大道7181号首创奥特莱斯1号楼4楼402室，法定代表人为张生靓；
4. 济南首钜置业有限公司（下称“项目公司”），一家根据中华人民共和国法律合法成立并存续的有限责任公司，住所为济南市历城区唐冶街道世纪大道7181号首创奥特莱斯1-1号楼401室，法定代表人为袁庆华。

在本协议中，“转让方一”和“转让方二”合称“转让方”，“转让方”、“受让方”、“项目公司”各自被称为“一方”，合称为“各方”。

鉴于：

1. 转让方一、转让方二拟自首正德盛资本管理有限公司（简称“首正德盛”，代表中联首正德盛-首创钜大奥特莱斯二期私募股权投资基金，下同）分别收购项目公司65%的股权和35%的股权（转让方拟合计收购的项目公司100%股权简称“标的股权”），项目公司系根据中华人民共和国法律合法成立并存续的有限责任公司；为此，转让方与首正德盛拟签署编号为【HT-HSHX-2023-0047】的《济南首钜置业有限公司之股权转让协议》（简称“《股权转让协议》”）。
2. 于本协议签署之日，转让方二拟基于编号为【JNSJ-ZQQR-2023】的《济南首钜置业有限公司债权确认协议》（简称“《债权确认协议》”）对项目公司享有标的债权（简称“标的债权”，与标的股权合称“标的股权及债权”）预计余额为【157,092,822】元；标的债权的实际余额以本协议项下交割日标的债权余额为准。
3. 转让方同意根据本协议约定的条款和条件向受让方转让其拟不晚于本协议交割日取

得并持有的标的股权及债权，受让方同意根据本协议约定购买标的股权及债权。

有鉴于此，各方经友好协商，就标的股权及债权转让事宜达成共识。为明确各方的权利和义务，订立本协议，以资共同遵守。

## 第一条 定义与解释

### 1.1 定义

除非本协议另有规定，本协议中的下列词语具有如下含义：

“项目公司”	是指济南首钜置业有限公司。
“股权转让”	是指转让方向受让方转让标的股权的交易。
“债权转让”	是指转让方向受让方转让其对项目公司享有的标的债权的交易。
“目标资产”	是指基于本合同收购目的，项目公司应持有的主要资产（详见附件一）。
“标的股权”	是指转让方拟根据《股权转让协议》自首正德盛受让并合法拥有的项目公司100%的股权。
“《股权转让协议》”	是指编号为【HT-HSHX-2023-0047】的《济南首钜置业有限公司之股权转让协议》。
“标的债权”	是指转让方二拟基于《债权确认协议》对项目公司享有并拟按本协议相关约定于交割日向受让方转让的全部关联方应收债权。标的债权的实际余额以交割日的债权余额为准，交割日的债权余额=截至交割日的标的债权本金余额+截至交割日的应收未收利息余额。于本协议签署之日，标的债权的预计余额为【157,092,822】元。
“《债权确认协议》”	是指转让方二对项目公司享有标的债权所依据的编号为【JNSJ-ZQQR-2023】的《济南首钜置业有限公司债权确认协议》。
“标的股权及债权”	是指“标的股权”与“标的债权”的合称。
“他项权利”	是指抵押、质押、留置、期权、限制、优先否决权、优先权、第三方权利或利益、其它任何类型的他项权利或担保利益，或具有类似效果的其它类型的优先安排（包括但不限于某权利转让或保留安排），以及创设或授予上述任何权益的任何协议或

	义务。
“评估报告”	指【北京中天华资产评估有限责任公司】以2023年【5】月【31】日为评估基准日出具的【《济南首钜置业有限公司评估报告》】，该评估报告须履行国有资产评估备案程序（简称“国资评估备案”）。
“评估基准日”	指2023年【5】月【31】日。
“签订日”	是指各方授权代表或法定代表人在本协议上签字或盖章并加盖公章或合同专用章之日。
“本协议生效日”	是指本协议生效条件全部满足之日。
“本协议生效条件”	是指本协议生效应满足的如下条件： (i) 本协议已经各方有效签署并成立； (ii) 《股权转让协议》项下以北京恒盛华星和上海钜譽作为受让方的标的股权转让已完成交割，北京恒盛华星和上海钜譽已经工商部门登记为项目公司股东； (iii) 《债权确认协议》已生效，上海钜譽已根据《债权确认协议》对项目公司享有全部标的债权； (iv) 标的股权转让的国有资产评估备案已完成； (v) 转让方和受让方分别通过必要的内部审批程序批准标的股权及债权转让； (vi) 转让方之关联方首创钜大有限公司的独立股东大会已经批准本协议及其项下的标的股权及债权转让交易。
“交割日”	是指交割先决条件全部满足之日。
“交割先决条件”	是指标的股权及债权交割应满足的如下条件： (i) 本协议已生效； (ii) 以受让方为项目公司唯一股东的工商备案登记已经完成； (iii) 武汉市首城商业管理有限公司已根据编号为【WHSJ-QZZR-2023】的《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司之股权和债权转让协议》经工商部门登记为武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司的唯一股东。
“过渡期”	是指评估基准日（含当日）至交割日的期间。
“监管期”	是指本协议生效日（含当日）后至交割日的期间。

“转让价款”	是指本协议约定的受让方购买转让方所持项目公司 100%股权和转让方二对项目公司享有的标的债权的对价。
“工商备案登记”	是指标的股权的转让登记备案手续，即项目公司向工商部门申请公司变更登记备案使受让方登记成为标的股权的唯一合法所有人。工商备案登记的完成以工商部门签署并出具的确认标的股权的工商备案登记完成的审批文件及变更后的营业执照为标志。
“工商部门”	是指有权办理标的股权的工商备案登记的工商登记手续的相关工商行政管理部门。
“附属设施设备”	是指与目标资产运营所必备的主要设施设备，包括但不限于顶棚、地面、外立面和墙体、内墙、电梯、给排水系统、强电系统、弱电系统、消防系统、空调系统等。
“中国”	是指中华人民共和国的简称。
“中国法律”	是指中国各级立法机关和其它主管机关正式颁布并为公众所知的法律、法规、规章和司法解释等；仅就本协议而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律、法规和判例。
“人民币”	是指中华人民共和国法定货币。
“工作日”	指除星期六、星期日和中国的法定节假日以外的任何一天。

## 1.2 解释

本协议之条款标题仅为方便和查阅目的而设，不应影响本协议的解释或结构。

## 第二条 标的股权及债权转让

### 2.1 标的股权转让

2.2.1 截至本协议签署之日，转让方一拟根据《股权转让协议》受让并合法持有项目公司 65%的股权，转让方二拟根据《股权转让协议》受让并合法持有项目公司 35%的股权。于交割日，转让方向受让方出售和转让、受让方向转让方购买和取得标的股权（即项目公司 100%的股权）。股权转让全部完成后，受让方将持有项目公司 100%的股权。转让方应根据本协议的约定配合办理本次交易的工商备案登记手续。

2.2.2 转让方和项目公司应当于标的股权转让价款支付完成之日起【5】个工作日内配合受让方办理本次交易的工商备案登记手续，在工商部门将受让方登记为项目公司唯一股东。

## 2.2 标的债权转让

2.2.1 各方同意，于本协议签署之日，转让方二拟基于《债权确认协议》对项目公司享有预计余额为【157,092,822】元的标的债权；标的债权的实际余额以交割日标的债权余额为准。于交割日，转让方二应将其截至交割日基于《债权确认协议》对项目公司享有的全部标的债权出售和转让予受让方，受让方向转让方购买和取得标的债权；项目公司已知晓并同意，自交割日起，受让方对项目公司享有全部标的债权。

2.2.2 自交割日起，标的债权及其附随的从权利由受让方享有，转让方二不再就标的债权对项目公司享有任何权利，包括但不限于以债权人名义以任何方式向项目公司追偿标的债权，亦无权收取项目公司为清偿标的债权而支付的任何款项；转让方二在《债权确认协议》项下对标的债权承担的义务由受让方承担。《债权确认协议》和本协议约定不一致的，以本协议约定为准。

2.2.3 项目公司确认，其已知晓并同意标的债权的债权人变更为受让方的相关安排。

2.2.4 转让方二在此不可撤销地承诺和确认，其将《债权确认协议》项下的权利和义务转让给受让方前：

(i) 《债权确认协议》已生效，且在效力上不存在任何瑕疵（包括但不限于因任何原因所导致的合同无效、可撤销、可变更等情形）；

(ii) 转让方二在履行《债权确认协议》过程中应不存在任何瑕疵（包括但不限于未履行或未完全履行其在《债权确认协议》项下的义务）；

(iii) 转让方二应已根据《债权确认协议》取得并享有标的债权和附随于标的债权的全部权益；

(iv) 标的债权的真实性、合法性、有效性应不存在任何瑕疵。

2.2.5 项目公司在此不可撤销地承诺并确认：自交割日起，无论《债权确认协议》在效力上是否出现或存在瑕疵（包括但不限于因任何原因所导致的合同无效、可

撤销、可变更等情形），项目公司对转让方二基于《债权确认协议》对项目公司所享有的标的债权金额均无任何异议。

2.2.6 项目公司在此不可撤销地承诺并确认：自交割日起，项目公司基于《债权确认协议》和本协议对受让方负有的还款义务为单向的、绝对的、无条件的；无论任何情形发生，项目公司均有义务按照本协议及《债权确认协议》还款要求按时、足额向受让方偿付标的债权；项目公司无条件不可撤销地放弃对受让方行使关于标的债权的任何抵销权、抗辩权及其他抗辩权利。

### 第三条 转让价款和支付

#### 3.1 转让价款

3.1.1 各方同意，于本协议签署之日，标的股权及债权预计转让价款合计为人民币【玖亿陆仟伍佰陆拾壹万零肆佰贰拾贰元整】元（小写：RMB【965,610,422】元），包括标的股权预计交易对价和标的债权预计交易对价，具体如下：

(i) 基于评估报告初稿中载明的项目公司截至评估基准日的净资产预估值，标的股权预计交易对价为人民币【捌亿零捌佰伍拾壹万柒仟陆佰元整】元（小写：RMB【808,517,600】元），最终标的股权转让价款应为经国资评估备案的标的股权评估值，并由转让方与受让方于本协议生效日签署本协议附件二“标的股权转让价款确认函”予以确认。

(ii) 标的债权预计交易对价为人民币【壹亿伍仟柒佰零玖万贰仟捌佰贰拾贰元整】元（小写：RMB【157,092,822】元），最终标的债权转让价款应为截至交割日标的债权余额，并由转让方二与受让方于本协议交割日签署本协议附件三“标的债权转让价款确认函”予以确认。

(iii) 各方同意，受限于上述约定，项目公司在过渡期内的损益均由受让方承担。

3.1.2 受让方支付的标的股权转让价款的 65%归转让方一所有，35%归转让方二所有。

3.1.3 受让方支付的标的债权转让价款全部归转让方二所有。

#### 3.2 转让价款的支付

转让价款包括标的股权转让价款与标的债权转让价款。



受让方应当于本协议生效之日起的 10 个工作日内，向转让方一和转让方二指定账户支付完毕全部标的股权转让价款。

受让方应当于交割日起的 10 个工作日内，向转让方二指定账户支付完毕全部标的债权转让价款；如受让方延迟支付且经转让方二催告后五个工作日内仍未完成支付的，应自转让方二催告之日起以未支付债权转让价款为基数按照每日万分之二的利率向转让方二支付利息，直至受让方支付完毕全部标的债权转让价款。

### 3.3 转让方指定账户信息

转让方一：

户名：【北京恒盛华星投资管理有限公司】

开户行：【110908068010102】

账号：【招商银行股份有限公司北京大望路支行】

转让方二：

户名：【上海钜巽投资管理有限公司】

开户行：【127909817810902】

账号：【招商银行股份有限公司北京大望路支行】

## 第四条 监管期的安排

- 4.1 各方同意，在本协议生效日（含当日）后至交割日，转让方保证：
- 4.1.1 项目公司保持持续经营所需的资格有效性并正常经营目标资产，维持所有重要合同的继续有效及履行；
  - 4.1.2 项目公司始终按照中国一般公认的会计准则保存其账簿、记录和账户，且不得变更其现行遵循的会计准则、会计、财务或税收处理方法或规则。
- 4.2 转让方保证，未经受让方事先书面同意，在监管期内，项目公司不得进行以下行为

(但为促成本次交易所进行的行为除外)：

- 4.2.1 修订公司章程；
  - 4.2.2 进行利润分配；
  - 4.2.3 变更注册资本；
  - 4.2.4 提供担保或举借债务；
  - 4.2.5 签订任何限制项目公司经营其现时业务的合同或协议；
  - 4.2.6 签订、参与或达成任何协议或安排，使本协议项下交易和安排受到任何限制或重大不利影响；
  - 4.2.7 转让或出售其任何重大资产（含目标资产）或业务，或者其他方式处置其任何重大资产（含目标资产）或业务，或在该等资产（含目标资产）上设定任何权利负担；
  - 4.2.8 签署纯义务性合同；
  - 4.2.9 就其经营活动进行任何重大变更；
  - 4.2.10 收购任何股权、合伙企业份额、单独或与第三方共同投资设立公司、合伙企业或进行其他权益性投资，或收购任何重大资产；
  - 4.2.11 恶意提高职工工资、社会保险费或其他费用、福利（为执行中国法律的强制性规定而进行的除外，但应事先通知受让方）；
  - 4.2.12 签署任何协议或安排、作出任何决议或决定或采取任何行动或措施以致对项目公司的业务、资产、财务状况或价值产生重大不利影响。
- 4.3 转让方应确保受让方及其所聘请的专业顾问，可以在本协议生效日后经合理通知随时询问、查阅并取得关于项目公司资产、经营情况的相关资料及记录的复印件，以便受让方了解项目公司的经营情况。

## 第五条 陈述、承诺与保证

### 5.1 转让方的陈述、承诺与保证

转让方在此陈述、承诺并保证：

- 5.1.1 于签订日，转让方对于本协议的签署完全符合中国法律和其公司章程及其修正案的规定，已经过有效的内部决议程序批准，本协议的履行和标的股权及债权转让仍需经转让方之关联方首创钜大有限公司的独立股东大会批准。转让方签字人已经获得所有必要有效授权、同意及批准（包括内部批准），以签署本协议。
- 5.1.2 除转让方已披露的外，不存在任何转让方所知悉的第三方向转让方的该标的股权及债权提起的任何权利主张/限制，亦不存在转让方所知悉的限制转让方转让该标的股权及债权之其他情形。如果项目公司作为一方的相关协议或合同要求当项目公司发生股权结构变动时取得第三方的同意或批准，则项目公司已经取得了该等所有的同意或批准，以确保项目公司在交割后可继续在相同条款下维持其现存的所有合同权利或其他权利。
- 5.1.3 项目公司为按照中国法律合法设立并有效存续的企业法人。
- 5.1.4 目标资产为项目公司合法持有的物业资产。
- 5.1.5 转让方签署、交付和履行本协议，在其所知的范围内，不会：
- (i) 违反转让方其届时有效的组建文件；
  - (ii) 违反任何届时有效法律法规的任何规定；
  - (iii) 构成对转让方、项目公司届时具有约束力的任何协议项下的重大违约。
- 5.1.6 本协议项下关于标的股权及债权转让的各项约定不违反关于标的股权及债权转让的相关法律、法规、规章、其他规定或监管要求。
- 5.1.7 转让方已向受让方披露了转让方所知悉的项目公司截至本协议签署前的财务、资产及或有负债等方面的情况以及目标资产产权登记、权属瑕疵以及附着他项权利的情况，该等披露不存在虚假、故意遗漏或与事实不相符的情况。
- 5.1.8 除本协议外，不存在转让方与任何人签署的、或授予任何人的协议或文件，使该人能因此获得该标的股权及债权，也不存在项目公司与任何人签署的、或授予任何人的协议或文件，使该人能因此获得目标资产所有权，但转让方已披露的情况除外。
- 5.1.9 除转让方已披露的外，没有任何转让方知悉的已决、未决的针对或影响项目

公司或其任何重大资产的法院、仲裁机构或任何政府机构处理的起诉、索赔、诉讼、调查或程序，项目公司或其任何重大资产均未受制于转让方已知悉的法院或政府机构的判决、法令、禁令、裁决或命令。

5.1.10 目标资产以及附属设施设备均处于良好运营状态，均能达到设计的作业标准，并已得到日常妥善维护。

5.1.11 自本协议生效日起，转让方对该标的股权及债权享有全部权利和利益，该标的股权及债权未设置任何他项权利，不附带任何未向受让方披露的或有负债，标的股权及债权转让不受任何未向受让方披露的其他优先权或类似权利的限制。

5.1.12 转让方保证项目公司不涉及任何转让方所知悉的因环境保护、知识产权、劳动、安全等原因产生的债务。

5.1.13 转让方保证除已经向受让方披露的外，项目公司不存在任何借款债务，并不存在违反现行中国法律的债权。

5.1.14 转让方承诺，督促项目公司在标的股权转让价款支付完成之日起【5】个工作日内办理以受让方为项目公司唯一股东的工商备案登记。

5.1.15 转让方承诺，目标资产的规划用途与实际用途相符，如因交割日前规划用途与实际用途不符的情况导致受让方受到相关处罚，转让方应赔偿项目公司及受让方因此承受的各项损失。

## 5.2 受让方的陈述、承诺与保证

受让方在此陈述、承诺并保证：

受让方为依据中国法律设立并合法存续的有限责任公司，受让方签字人已经获得所有必要的有效授权、同意及批准（包括内部批准），以签署本协议并履行本协议项下的义务，受让方对于本协议的签署和履行均完全符合中国法律和其章程及其修正案的规定。

## 第六条 违约及提前终止

### 6.1 违约

6.1.1 各方均应诚实遵守履行本协议项下义务。任何一方未履行本协议项下义务，

或违反其陈述、保证或承诺均视为违约，守约方有权书面通知违约方在 5 个工作日内及时纠正违约行为，并要求违约方承担违约赔偿责任。

6.1.2 各方同意以下情况应被视为一方的故意重大违约：

- (i) 本协议生效日后，转让方将该标的股权及债权或目标资产另行全部或部分转让给第三方，或以其它方式进行该标的股权及债权及目标资产的处分导致受让方无法完全取得该标的股权及债权或无法完全获得目标资产的；
- (ii) 受让方根据本协议第三条约定应支付全部转让价款，受让方未按照本协议约定支付的；
- (iii) 任何一方违反其在本协议第五条下的陈述、承诺与保证；
- (iv) 任何一方违反本协议下的其他义务，且未能在违约通知确定的期限内纠正。

## 6.2 提前终止或解除

6.2.1 除非以下任何一种情形发生，否则，本协议不得提前终止：

- (i) 各方一致同意提前终止本协议；
- (ii) 任何一方故意重大违约且未能在 10 个工作日内有效纠正的，守约方有权解除本协议；
- (iii) 因违约方的持续违约行为（除故意重大违约外）导致本协议继续履行不可能或没有意义的，守约方有权提前终止本协议；
- (iv) 如非因任何一方的过错导致股权转让的工商部门变更登记未能在标的股权转让价款支付完成之日起【5】个工作日内办理，且在该等时限截至后 30 个工作日仍未完成的，任何一方有权提前终止本协议。

6.2.2 如本协议提前终止或解除，那么

- (i) 各方签署以转让方二为新债权人的标的债权转让协议，由转让方二重新取得标的债权。
- (ii) 如果受让方已向转让方支付了部分或全部转让价款，那么转让方应在提

前终止之日起10日内将已收取的部分或全部转让价款支付至受让方指定的银行账户。

- (iii) 在已收取的部分或全部转让价款到达受让方指定的银行账户之日起30个工作日内,各方共同办理转让方或其指定的第三方取得标的股权的手续,税费由各方各自承担。

## 第七条 其他

### 7.1 适用法律

本协议的订立、执行、效力及解释均适用中国法律。

### 7.2 争议解决

8.2.1 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议由各方协商解决。如各方协商未成,应向本协议签订地有管辖权人民法院提起诉讼。

8.2.2 在有关争议的协商或诉讼期间,除争议事项外,本协议各方应在所有其它方面继续其对本协议下义务的善意履行。

### 7.3 不可抗力

8.3.1 除非本协议另有约定,凡各方在订立本协议时对其发生不能预见,且对其发生或进行或终止,无法抗拒,并无法克服的事件,均构成本协议项下之不可抗力事件。该等不可抗力事件包括:地震、暴乱、动乱、罢工、战争、瘟疫以及政府对本协议订立时有效之相关法律、行政法规、部门规章、地方性法规、政策等进行修订、变更、废止,或颁布新的法律规定以取代原有法律规定或实际使原有法律规定处于废止状态,从而最终引致本协议无法履行或无法继续履行或各方基于本协议所期待取得或应当取得之利益或权益无法实现者。

8.3.2 若本协议任何一方或各方遭遇本协议约定之不可抗力事件,各方可对本协议进行修订或变更以使本协议所反映的各方商业意图得以实现。

### 7.4 保密

7.4.1 任何一方应严格保守其所知道的与对方和/或其关联方有关的全部商业秘密

及其他未公开信息，并防止该信息任何形式的泄露，直至该信息成为公开信息。

7.4.2 任何一方均应：

- (i) 对下述保密信息严格保密，且未经对方书面同意，不能向任何法律主体、人士、组织等作任何披露：
  - a) 本协议的存在及内容；
  - b) 各方已就本协议项下的交易进行协商并达成一致的事实以及各方协商的内容；以及
  - c) 相对方的身份。
- (ii) 未经对方的事先书面同意，不做关于本协议项下之交易的任何方面的公开宣告。

7.4.3 尽管有上述第 7.4.1 和第 7.4.2 项的规定，未经对方事先书面同意，任何一方仍有权对上述商业保密、未公开信息及保密信息做下述的披露：

- (i) 依照对任何一方/或其关联方适用的中国及其他地区、国家的法律或任何主管机关/监管部门/交易场所的规则和规定的要求所进行的披露（或使用）；
- (ii) 为了使受让方或转让方能够完全地享受本协议项下的权益而进行的披露（或使用）；
- (iii) 转让方为了使其作为当事方的诉讼程序终止而向相关人民法院作出的披露；
- (iv) 向其董事、员工、顾问、中介及关联公司等进行的为本协议项下之交易目的而必要的披露；
- (v) 转让方向其贷款银行进行为本协议项下之交易目的所必需的披露；
- (vi) 由于本协议或本协议下的任何其它协议引起的司法程序需要而进行的披露（或使用），或经税务部门合理要求做出的与披露方税务有关的披露；
- (vii) 就标的股权及债权转让事宜或依内部程序包括审计的要求向受让方或者

转让方(或其关联方)的专业顾问做出的披露,且该等专业顾问分别承诺将和本协议各方一样遵守本协议上述第 7.4.1 和第 7.4.2 项的规定;或

(viii) 已向公众公开的信息(非因违反本协议而公开)。

7.4.4 但是,在依照本协议上述第 7.4.3 项的规定进行信息披露之前,在实际情况允许的情况下,被要求做出此类披露的一方应立即通知另一方,以给另一方提供机会对该披露(或使用)提出异议或同意该披露(或使用)的时间和内容。

## 7.5 可分割性

本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的有效性及可强制执行性。

## 7.6 税费分担

8.6.1 每一方应承担其各自在本协议的起草、谈判和订立中发生的和与之有关的所有费用,包括聘请法律和财务顾问的费用,进行评估的相关支出和费用,为获得其应获得的批准、许可的支出和费用。

8.6.2 因标的股权及债权转让所产生的税费,由转让方和受让方根据适用的法律法规分别自行承担。

8.6.3 转让方应承担因出售标的股权及债权获得的利润所征缴或征收的任何税收。如果根据适用法律或法规,受让方应就向转让方支付的转让价款代扣或代缴税款,那么受让方应有权从转让价款中代扣相应金额并向相关税务机关或其他政府机关缴纳该代扣金额,但条件是受让方应向转让方交付正式税票或其他证据以证明其已于合理期限内向相关税务机关缴纳了代扣金额。

## 7.7 不可转让

未经一致同意,任何一方不得将本协议项下的任何权利、义务转让与任何第三方。

## 7.8 通知与送达

7.8.1 本协议规定任何一方向对方发出的所有通知或书面通讯(包括根据本协议规定发出的任何和全部要约、书信或通知)应以中文书写,以传真、电子邮件、派员直接送达或速递服务公司递交的方式,迅速传送或发送至有关方。根据



本协议发出的通知或通讯，如以速递服务公司递交的信件发出，信件交给速递服务公司后第5日应视为收件日期；如用传真或电子邮件发出，如以发送报告证明，则传真或电子邮件发出日应被视为收件日期。

7.8.2 向转让方和受让方发出的所有通知和通讯应按照下述地址、传真号码或电子邮件地址发送，或者以其书面通知对方的其他收件地址。如任何一方变更地址、联系人、传真号码、电子邮件地址或其他联系方式后未及时通知对方，则对方在未得到正式通知之前，将有关文件送达其原地址、传真号码或电子邮件地址即视为已向其送达。

(i) 转让方一：北京恒盛华星投资管理有限公司

地址：【北京市朝阳区北三环东路8号静安中心西区7层】

电话：【13621328960】

电子邮件：【jiaxin@bcgrand.com】

收件人：【贾欣】

(ii) 转让方二：上海钜岩投资管理有限公司

地址：【北京市朝阳区北三环东路8号静安中心西区7层】

电话：【13621328960】

电子邮件：【jiaxin@bcgrand.com】

收件人：【贾欣】

(iii) 受让方：济南首城商业管理有限公司

地址：【济南市历城区唐冶街道世纪大道7181号首创奥特莱斯1号楼4楼402室】

电话：【13466634006】

电子邮件：【51974305@qq.com】

收件人：【张生靓】

(iv) 项目公司：济南首钜置业有限公司

地址：【济南市历城区世纪大道与唐冶东路交汇处首创奥特莱斯四楼办公区】

电话：【18653128960】

电子邮件：【liulp@bcgrand.com】

收件人：【刘丽萍】

## 7.9 成立与生效

7.9.1 本协议经各方加盖公章或合同专用章并经法定代表人或授权代表签字(签章)之日起成立，并于本协议生效条件全部满足之日起生效。

7.9.2 各方同意，在就本协议项下股权转让办理工商变更备案登记手续时，若工商部门要求，可以按照工商部门要求的格式另行签署工商部门认可的标的股权转让协议。各方在此确认，就本协议项下的股权转让事宜，各方签署的上述标的股权转让协议和各方为办理股权变更登记应工商部门的要求另行签署其他相关协议、文件，以及根据工商部门的要求就该等协议、文件办理相关公证手续的，该等协议、文件、公证手续仅用于办理股权转让变更登记，不构成对本协议的任何补充或修改，各方的权利义务仍按照本协议的约定执行。如办理工商变更登记手续时如果根据工商部门要求需另行签署任何合同/协议与本协议存在任何不一致的，以本协议为准。

## 7.10 协议份数

本协议一式拾（10）份，各方各持贰（2）份，其余备用（由受让方保管），具有同等效力。

各方已于本协议文首书明之日适当签署本协议，以昭信守。

（下接签字页）

(本页为《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》之签署页，无正文)

转让方一：北京恒盛华星投资管理有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字或签章)



(本页为《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》之签署页，无正文)

转让方二：上海钜譽投资管理有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或签章）：



(本页为《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》之签署页，无正文)

受让方：济南首城商业管理有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字或签章)：



(本页为《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》之签署页，无正文)

项目公司：济南首钜置业有限公司

法定代表人或授权代表（签字或签章）：



附件一：目标资产情况

济南首创奥特莱斯项目

位于济南市历城区世纪大道 7181 号的济南首创奥特莱斯项目及其占用范围内项目用房及其占用范围内的土地使用权，不动产权证书主要信息如下：

(a) 国有建设用地使用权证照

序号	土地使用权人	编号	土地用途
1	济南首钜置业有限公司	鲁（2017）济南市不动产权第 0037985 号	商务金融用地

(b) 房屋所有权证照

序号	房屋所有权人	编号	房屋坐落
1	济南首钜置业有限公司	鲁（2019）济南市不动产权第 0297422 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 1-1 号楼
2	济南首钜置业有限公司	鲁（2019）济南市不动产权第 0295409 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 1 号楼
3	济南首钜置业有限公司	鲁（2019）济南市不动产权第 0295421 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 2 号楼
4	济南首钜置业有限公司	鲁（2019）济南市不动产权第 0295379 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 3 号楼
5	济南首钜置业有限公司	鲁（2019）济南市不动产权第 0297061 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 4 号楼
6	济南首钜置业有限公司	鲁（2023）济南市不动产权第 0130939 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 5 号楼
7	济南首钜置业有限公司	鲁（2023）济南市不动产权第 0130927 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 6 号楼
8	济南首钜置业有限公司	鲁（2023）济南市不动产权第 0130910 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 7 号楼
10	济南首钜置业有限公司	鲁（2019）济南市不动产权第 0295665 号	济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 856 套地下停车位

附件二：标的股权转让价款确认函

标的股权转让价款确认函

根据编号为【】的《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》第 3.1.1 条的约定，北京恒盛华星投资管理有限公司（“转让方一”）、上海钜睿投资管理有限公司（“转让方二”）、济南首城商业管理有限公司（“受让方”）对济南首钜置业有限公司 100% 股权（“标的股权”）转让的最终转让价款金额确认如下：

根据经国资备案的【《济南首钜置业有限公司评估报告》】（编号：【】），最终标的股权转让价款为人民币【】万元（小写：RMB【】元）。

转让方一：北京恒盛华星投资管理有限公司

（盖章）

转让方二：上海钜睿投资管理有限公司

（盖章）

受让方：济南首城商业管理有限公司

（盖章）

确认日期：2023 年【】月【】日



附件三：标的债权转让价款确认函

标的债权转让价款确认函

根据编号为【】的《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》第 3.1.1 条的约定，上海钜馨投资管理有限公司（“转让方二”）、济南首城商业管理有限公司（“受让方”）就转让方二对济南首钜置业有限公司（简称“济南首钜”）享有的标的债权（“标的股权”）的最终转让价款金额确认如下：

截至《济南首钜置业有限公司之股权和债权转让协议》交割日（即 2023 年【】月【】日），转让方二对济南首钜享有的标的债权的余额为人民币【】元，基于此，标的债权最终转让价款金额为人民币【】万元（小写：RMB【】元）。

转让方二：上海钜馨投资管理有限公司

（盖章）

受让方：济南首城商业管理有限公司

（盖章）

确认日期：2023 年【】月【】日