

《关于 CENTURY EAST GROUP LIMITED(恒华集团有限公司) 的股权转让合同》的补充协议

甲方：沿海绿色家园有限公司

乙方：AFFLUENT OCEAN INTERNATIONAL LIMITED 裕海国际有限公司

丙方：珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司

鉴于：

甲乙双方于 2018 年 1 月 13 日签订了《关于 CENTURY EAST GROUP LIMITED(恒华集团有限公司)的股权转让合同》，以及后续相关交易相关文件（前述合同及相关文件统称为“原合同”）。

经各方对原合同交易范围内各项目的价值核定，结合中国内地房地产市场的整体表现，现各方对于原合同的后续履行达成共识，形成补充协议如下：

1、原合同所涉项目的交易范围及交易总价调整

1.1 双方确认，截止至 2022 年 1 月 14 日甲方累计收到乙方支付人民币 289,192.00 万元。经各方协商一致后同意，乙方以人民币 12,000.00 万元向甲方购买丙方 66.67%股权，同时乙方和丙方向甲方及其关联公司归还丙方应归还甲方及其关联公司的往来款人民币 76,000.00 万元。同时，甲方同意乙方和/或丙方以人民币 17,000.00 万元加北实项目（作价人民币 35,000.00 万元）、沈阳苏家屯（作价人民币 36,000.00 万元）支付前述款项。综前所述，甲乙双方同意交易总价款调整为人民币 377,192.00 万元，即本协议签署后，乙方和丙方尚须向甲方支付股权交易价款和应归还的往来款（两项款项以下统称为“交易价款”）

共计为现金人民币 17,000.00 万元，且乙方应按照本协议约定向甲方交付北实项目、沈阳苏家屯。

1.2 《关于 CENTURY EAST GROUP LIMITED(恒华集团有限公司)的股权转让合同》第 2.3 条约定的“北实项目”、“沈阳苏家屯”根据本协议 1.1 条约定移出原合同所涉项目的交易范围。

1.3 原合同所涉项目的交易范围根据本协议 1.1 条约定增加“珠海市香洲区上冲旧改项目”（以下简称“上冲旧改”）的 66.67%的股权。

2、交易价款支付约定

2.1 本协议签署的当日，乙方和丙方的指定主体和甲方指定主体与甲方指定银行签署监管协议，且本协议签署的当日乙方和丙方的指定主体向该等银行的资金专户支付交易价款人民币 5,000.00 万元，在国家企业信用信息公示系统（广东）（网址：<https://gd.gsxt.gov.cn>）中丙方的法定代表人从马超变更成任意人，或珠海市香洲区市场监督管理局的登记通知书（或变更（备案）通知书）中显示丙方的法定代表人从马超变更成任意人后，上述银行根据监管协议约定将人民币 5,000.00 万元释放给甲方指定账户。

2.2 乙方和丙方应于 2023 年 1 月 15 日、2023 年 2 月 15 日、2023 年 3 月 15 日、2023 年 4 月 15 日、2023 年 5 月 15 日、2023 年 6 月 15 日、2023 年 7 月 15 日、2023 年 8 月 15 日、2023 年 9 月 15 日、2023 年 10 月 15 日、2023 年 11 月 15 日和 2023 年 12 月 15 日（如遇法定节假日则前提至节假日前最后一个工作日）分别每次向甲方指定账户支付交易价款人民币 1,000.00 万元（大写：人民币壹仟万元），共计人民币 12,000.00 万元（大写：人民币壹亿贰仟万元）。

2.3 各方同意并承诺：就乙方应支付甲方的交易价款人民币 17,000.00 万元（大

写：人民币壹亿柒仟万元)，由乙方和丙方共同支付甲方，如乙方和丙方的其中一方未能按本条约定按期足额支付的，乙方和丙方的另一方仍负有向甲方支付交易价款尾款的义务，甲方有权要求乙方、丙方和本协议第 3.3 条所述银行转账支票（或电汇凭证）的开票方共同支付或乙方、丙方和本协议第 3.3 条所述银行转账支票（或电汇凭证）的开票方的任意其中一方支付本协议项下应付未付的交易价款尾款，乙方、丙方和本协议第 3.3 条所述银行转账支票（或电汇凭证）的开票方承诺就此不提出任何异议或主张。

3、保证约定

3.1 甲方承诺：在乙方和丙方完成向甲方支付到期应该支付的交易现金，且乙方按本协议约定向甲方交付完“北实项目”和“沈阳苏家屯”两项资产所属主体公司（该等主体公司包含：上海沿商投资管理有限公司（下称“上海沿商”）、沈阳中广北方影视城有限公司（简称“中广北方公司”）、北京天伦寰宇投资管理有限公司简称（“天伦寰宇公司”），下同）及项目资料后的一周内，甲方向乙方移交其所持有的上冲旧改项目的相关资料，甲方尽可能根据乙方提供的清单提交，承诺不做保留、不恶意、且不就其保留资料（如有）制约丙方的正常经营。

3.2 各方同意：在乙方和丙方未完成向甲方支付全部交易价款的义务前，丙方的资产不得优先用于清偿其应付乙方及其关联公司的债务，须优先用于向甲方支付交易价款和逾期支付违约金。

3.3 各方同意：乙方应在本协议签署后五日内向甲方开具前述对应的十二张各人民币 1,000.00 万元（大写：人民币壹仟万元）的银行转账支票（或电汇凭证）（乙方指定开票主体为：禹洲地产（泉州）有限公司，每张支票（或电汇凭证）金额均为人民币 1,000.00 万元（大写：人民币壹仟万元），合计金额人民币 12,000



万元（大写：人民币壹亿贰仟万元），十二张银行转账支票（或电汇凭证）的承兑时间对应本协议第 2.2 条约定的十二笔各人民币 1,000.00 万（大写：人民币壹仟万元）的支付时间。

3.4 各方同意：乙方向甲方交付北实项目和沈阳苏家屯两项资产所属主体公司和项目资料时，按照本协议第 5.3 条约定执行。

4、违约约定

4.1 如乙方和/或丙方未按本协议第 2.1 条约定向甲方支付交易价款人民币 5,000.00 万元（大写：人民币伍仟万元）的、或甲方未在本协议签署后五天内收到禹洲地产（泉州）有限公司开具的十二张各人民币 1,000.00 万元（大写：人民币壹仟万元）的银行转账支票（或电汇凭证）（该等银行转账支票（或电汇凭证）应当满足第 3.3 条约定），则本协议自动终止，自始无效。

4.2 如乙方和/或丙方未按本协议约定向甲方支付交易价款，或乙方指定主体开具的银行转账支票（或电汇凭证）未能如期兑付的，则视为乙方或丙方逾期付款，则每逾期一日，乙方和/或丙方应按照应当支付而未付的交易价款的万分之五/日向甲方支付违约金。

4.3 自本协议约定的逾期违约金产生之日起，乙方和/或丙方支付给甲方的任意款项均优先用于向甲方支付逾期违约金。

4.4 如本协议第 3.1 条至第 3.4 条的四条约定中任意一条约定事项未按约定履行的，违约方应承担其他守约方所遭受的损失，且对此不得提出任何异议和主张。同时，个别条款出现违约情形并不影响本协议其他条款的有效性，各方仍须按照约定继续履行。

4.5 如乙方未能按照本协议及相关协议约定，如期将北实项目和沈阳苏家屯两项

资产所属主体公司和项目资料进行交易的，则乙方和丙方承诺在本协议约定的人民币 17,000.00 万元基础上另行向甲方支付人民币 71,000.00 万元（即本协议项下乙方和丙方应向甲方支付的交易价款为现金人民币 88,000.00 万元），并在本协议签署后的两个月内完成支付，如乙方和丙方逾期支付的，按本协议第 4.2 条约定承担逾期支付责任，乙方和丙方对此不得提出任何异议或主张。

4.6 如甲方未能按照本协议第 2.1 条约定配合完成丙方董高监及法定代表人变更的，则甲方应自该等违约行为成立之日按本补充协议项下乙方和/或丙方已付的含监管资金金额的万分之五/日向乙方和丙方支付违约金。

5、其他约定

5.1 在甲方接收北实项目和沈阳苏家屯两项资产所属主体公司及项目资料后，除本协议约定的交易价款支付及本协议其他约定内容外，各方就原合同及过往与本协议所涉资产相关文件（如有）的签署、履行、变更和终止等、以及对于原合同及本协议所涉交易范围内项目（含项目相关的主体公司）情况均互不主张任何违约责任或赔偿责任，也不要求对方给予任何形式的款项返还、补偿或赔偿。另，本协议调整后交易范围内项目（含项目相关的主体公司）在交割前须完成其与关联方往来款项（本协议其他条款另有约定的款项除外）清理，交割后各方均互不主张任何往来款项。

5.2 甲乙双方关于原合同及本协议所涉交易范围内项目交易所涉及的外部居间服务费用，由甲方在不高于人民币 5,000.00 万元的范围内承担。

5.3 北实项目和沈阳苏家屯返还与移交

为实现本协议第 1.1 条和第 1.2 条约定之目的，在甲方收到本协议第 2.1 条约定的交易价款共人民币 5,000.00 万元后两个月内，乙方须完成北实项目和沈

阳苏家屯两项资产所属主体公司的变更,并向甲方移交两项资产其所属主体公司的全部资料和项目资料,保障甲方及其关联公司实质拥有北实项目和沈阳苏家屯两项资产所属主体公司的相应股权权益。具体交付工作的开展由双方另行协商。

5.4 在编号为:(2022)粤0491财保56号的民事裁定书所对应诉前保全行为撤销的两个工作日内,乙方应完成丙方的董监高及法定代表人的变更,甲方须予以配合。

5.5 鉴于丙方的基本账户(账户:444000902018170119182;开户行:交通银行珠海格力广场支行)在本协议签署时仍由甲方控制,因此甲方承诺该账户不发生非银行类手续费、利息、账户管理费以外的任何流水,配合乙方关于该账户的查询需求。同时,甲方在本协议第2.1条约定的人民币5,000.00万元释放到甲方指定账户后,甲方须配合乙方提出的关于丙方财务账簿的调整工作,但该等调整不得损害甲方利益。

6、附则

6.1 本协议与原合同及其相关文件具有同等法律效力,本协议的约定与原合同、及与本协议所涉资产相关文件(如有)约定不一致的,均以本协议的约定为准。

6.2 凡就本协议订立、履行、解释所产生的争议,适用中华人民共和国法律。各方如有争议,应友好协商解决,协商解决不成的,各方一致同意向本协议签署所在地人民法院提起诉讼。

6.3 本协议于北京市朝阳区签署,经各方签字盖章,且甲方根据本协议2.1条和第2.2条所约定收到人民币5,000.00万元和十二张银行转账支票(或电子汇票)后成立,经甲方股东大会审批后生效。本协议一式陆份,各方各执贰份,均具有同等法律效力。

(以下无协议正文，为协议签署栏)

甲方：沿海绿色家园有限公司(盖章)

有权签字人:



乙方: AFFLUENT OCEAN INTERNATIONAL LIMITED 裕海国际有限公司 (盖章)

有权签字人:



丙方：珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司 (盖章)

有权签字人:



签订时间：2022年12月2日

签订地点：北京市朝阳区