

# 债权转让协议

签约时间：2023年11月7日



甲 方：北京锐鸿达企业咨询有限公司

统一社会信用代码：91110115339806521W

法定代表人：向建军

地址：北京市大兴区西红门镇寿保庄鸿坤金融谷1号2层102-46室

联系电话：010-60290430

乙 方：燁星集团控股有限公司（与其附属公司统称“乙方集团”）

公司编号：70738374-000-05-23-A

授权代表人：吴国卿

地址：31/F, Tower Two, Times Square 1 Matheson Street, Causeway Bay,  
Hong Kong

鉴于：

（一）乙方为一家在香港联合交易所有限公司主板上市的公司（股份代号：1941），控股股东（定义见香港联合交易所有限公司证券上市规则（下称“上市规则”））为赵伟豪先生。

（二）于2021年9月28日前，无锡永庆地产有限公司（下称“无锡永庆”）由赵伟豪先生及其联系人（定义见上市规则）最终全资实益拥有/控制。无锡永庆于2021年9月28日前欠付乙方集团（作为债权人）若干应收款项，当中共计¥36,846,854（大写：人民币叁仟陆佰捌拾肆万陆仟捌佰伍拾肆元）（下称“未偿还款项”），迄今仍未能归还。

现无锡永庆已进入破产程序。

(三) 于 2023 年 9 月 26 日,北京锐鸿达企业咨询有限公司(下称“北京锐鸿达”)(由赵伟豪先生及其联系人(定义见上市规则)最终全资实益拥有/控制)作为转让方及北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司(下称“鸿坤瑞邦”)(乙方之间接全资附属公司)作为受让方订立了转让协议(下称“转让协议”),据此,北京锐鸿达同意转让且鸿坤瑞邦同意承让位于中国北京市大兴区西红门镇宏福路 8 号鸿坤新都荟 D 座的办公大楼地面一至六楼的若干单位(总建筑面积 4,982.85 平方米)的使用权(下称“物业使用权转让”),期限自乙方股东根据上市规则批准转让协议及其项下拟进行的物业使用权转让之日起至二零四一年六月三十日,代价为人民币 36,846,854 元,将以抵销之方式悉数支付于转让协议日期无锡永庆欠付乙方集团的未偿还款项总额。

现甲乙双方协商一致并确认:考虑到物业使用权转让,乙方集团同意将未偿还款项债权转移至甲方,乙方集团对未偿还款项的债权求偿权将由甲方行使,即无锡永庆对未偿还款项的清偿义务执行对象由乙方集团变更为甲方。具体约定如下。

### 一、 债权及转移

1.1 截至本协议日期,乙方集团对无锡永庆就未偿还款项的债权共计 ¥36,846,854 (大写:人民币叁仟陆佰捌拾肆万陆仟捌佰伍拾肆元)(下称“主债权”)。

1.2 自本协议生效之日起,乙方集团将其对无锡永庆的主债权转移至甲方,即甲方享有对无锡永庆的主债权请求权。

1.3 甲方以物业使用权转让抵销其从乙方集团获得之主债权。

198  
110  
110

110

110

1.3.1 甲方给乙方集团的资产之价值，应不低于主债权金额。

1.3 乙方应在本债权转移生效时，通知无锡永庆本协议项下的主债权转移约定，以保障甲方对无锡永庆就主债权的求偿权。

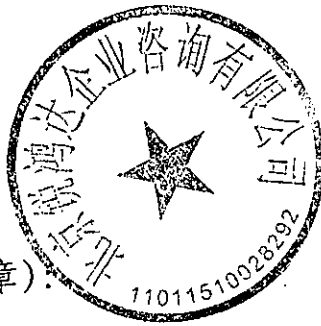
## 二、其他

2.1 本协议自乙方股东根据上市规则批准转让协议及其项下拟进行的物业使用权转让之日起生效。

2.2 本协议项下事务出现争议时，双方应友好协商解决；解决不能的，应向签约所在地的人民法院起诉解决。

甲方（盖章）：

法定代表人（签章）：



乙方（

法定代表人（签章）：



签约日期：2023年11月7日