

王府井集团股份有限公司

2025年第二次临时股东大会

会议材料



二零二五年四月十一日

王府井集团股份有限公司

2025 年第二次临时股东大会

会议议程

- 一、现场会议时间：2025 年 4 月 11 日（星期五）下午 14:00
- 二、现场会议地点：北京市东城区王府井大街 253 号王府井大厦十一层会议室
- 三、会议召集人：王府井集团股份有限公司董事会
- 四、会议主持人：董事长白凡先生
- 五、会议表决方式：现场投票和网络投票相结合的方式
- 六、网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统
- 七、交易系统投票平台的投票时间：2025 年 4 月 11 日 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00。
- 八、互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）的投票时间：2025 年 4 月 11 日 9:15-15:00。
- 九、会议议程：
 - （一）宣布会议开始
 - （二）审议《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》
 - （三）股东交流
 - （四）宣读本次股东大会投票表决办法，股东及股东代表表决议案
 - （五）计票、监票，统计现场及网络表决结果
 - （六）宣布表决结果
 - （七）会议结束

王府井集团股份有限公司

2025 年第二次临时股东大会

会议须知

为维护股东的合法权益，确保本次股东大会的正常秩序，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定，特制定如下议事规则：

一、股东大会设立秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、出席本次大会的对象为股权登记日在册的股东。

三、股东参加股东大会应遵循本次大会议事规则，共同维护大会秩序，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。

四、本次股东大会安排股东发言时间不超过一小时。发言内容应围绕大会的主要议案。每位股东的发言时间不超过五分钟。

五、会议主持人指定有关人员有针对性地回答股东提出的问题，回答每个问题的时间不超过十分钟。

六、股东大会对各项议案的表决，采用现场投票和网络投票相结合的方式。

七、公司存在关联关系的股东对《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》回避表决。

出席本次股东大会的有表决权的股东及股东代表，现场表决应填写表决票。

填写表决票时，如选择“同意”、“反对”或“弃权”，请分别在相应栏内打“√”，未填、错填、字迹无法辨认、未签名的表决票，以及未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。

表决完成后，请投票人将表决票及时交给场内工作人员，以便及时统计表决结果。

本次股东大会中对所审议议案的表决情况，在股东代表、律师和监事代表的监督下进行统计，并当场公布表决结果。

王府井集团股份有限公司

2025 年第二次临时股东大会会议文件

关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资 并由其偿还股东借款的议案

(2025 年 4 月 11 日)

一、关联交易概述

为了减轻北京环汇置业有限公司（以下简称“环汇置业”或“标的公司”）的财务压力，促进其投资项目的健康和可持续发展，王府井集团股份有限公司（以下简称“公司”“本公司”）拟与控股股东北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称“首旅集团”）及北京首旅酒店（集团）股份有限公司（以下简称“首旅酒店”）等环汇置业各方股东按股权比例共同以现金方式向其进行增资，增资总额为 326,000 万元，其中本公司按股权比例以现金方式对环汇置业增资 48,900 万元，增资完成后由其偿还各方股东前期投入的股东借款。本次增资后，公司对环汇置业的持股比例不变，仍为 15%。

（一）关联交易背景

1. 前期投资及借款情况

为布局北京城市副中心，进一步扩大公司在北京的市场份额，受益环球影城外溢效应，探索包括奥特莱斯及购物中心在内的新业态发展模式，经公司第十一届董事会第八次会议及 2023 年年度股东大会审议通过，同意公司以现金人民币 1,618.40 万元收购控股股东首旅集团持有的环汇置业 15% 股权，并同时以现金 86,273.55 万元收购首旅集团对环汇置业截至评估基准日的相应债权本金及利息部分（其中本金 86,130 万元，利息 143.55 万元）。在评估基准日至债权转换日期间首旅集团新发生的对环汇置业的股东借款，由本公司按实际借款金额对应拟受让 15% 的股权比例进行受让。股东借款由环汇置业按年息 6% 支付资金占用费，并按季度结算。公司对环汇置业借款，除前述从首旅集团受让金额外，将继续按股权比例与其他股东方按股权比例向环汇置业提供股东借款，股东借款合计总额不

超过 12.8503 亿元。按年息 6%支付资金占用费。以上股权和债权交易合计金额 130,265 万元。

上述事项已公告，详见公司于 2024 年 4 月、5 月分别在《中国证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的相关公告。

2024 年 5 月，公司与首旅集团及环汇置业签署附条件生效的《产权交易合同》及《债权转让合同》，并于 5 月向首旅集团支付股权转让款 1,618.40 万元，7 月向其支付债权转让价款共计 90,703.55 万元（含评估基准日至债权转换日期间首旅集团新发生的对环汇置业的股东借款及利息），9 月与环汇置业完成了《借款合同》签署。截至 2025 年 2 月 28 日，公司已累计向环汇置业提供股东借款 93,304.05 万元（含向首旅集团支付的债权转让款 90,560 万元，不含利息 143.55 万元）。

2. 项目基本情况

环汇置业于 2021 年 12 月成立，目前注册资本 1 亿元，负责张家湾项目的投资、建设和运营。该项目位于副中心 12 组团（文化旅游区范围内），与西侧的环球主题公园一路之隔；紧邻 7 号线东延、八通线南延、城际铁路联络线（规划）等三线换乘的花庄站，是站城一体化融合文商旅业态统筹发展的首次尝试；用地面积约 20.44 公顷，地上开发规模约 30.2 万平方米，总开发规模 47.63 万平方米，规划用途为 F3 多功能用地，建筑控制高度 36 米，主要包括商业、酒店和小镇等三部分。

目前，环汇置业相关建设工程已进入尾声，转入内装环节。鉴于环汇置业目前注册资本金为 1 亿元，项目工程建设等有关支出均依赖股东借款及银行贷款，由于项目总投资额较大，导致其资产负债率较高，不利于项目的健康和可持续发展。根据环汇置业经营发展需要，为了减轻环汇置业财务压力，经各方股东协商，拟按股权比例以现金方式共同向环汇置业增资。

（二）本次增资的方式

1. 本次增资的具体方式

本次增资金额 326,000 万元，各方股东按股权比例以现金方式进行增资，其中：北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）出资 153,220 万元，北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）出资 74,980 万元，首旅集团出资 19,560 万元，王府井出资 48,900 万元，首旅酒店出资 29,340 万元。本次

增资额将全部用于环汇置业按比例偿还各方股东前期投入的股东借款。

各方股东一致同意，在每笔同比例增资且不超出《增资协议》约定的实缴期限的基础上，可分次向目标公司支付增资款，且只有在环汇置业偿还上一笔增资款对应的债务后，公司才会进行下一笔增资款的支付。每一次偿还债务也应是同比例，且时间不应超过上一笔增资款支付到位后的 3 个工作日。本次增资完成后，各方股东对目标公司股东借款义务上限将同等金额减少。

同时，公司在支付增资款时将确保任意时点公司对环汇置业的股权和债权总额不超过 130,265 万元，本次增资完成后，公司对环汇置业债权总额上限将由 128,503 万元调减为 79,603 万元。公司对环汇置业的剩余股东借款仍由环汇置业按年息 6% 支付资金占用费，并按季度结算。

2. 本次增资后各方股东出资额及持股比例

本次增资后，各股东对环汇置业的持股比例不变，具体情况见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	增资后股权比例（%）
1	北京市基础设施投资有限公司	157,920	47
2	北京城建集团有限责任公司	77,280	23
3	北京首都旅游集团有限责任公司	20,160	6
4	王府井集团股份有限公司	50,400	15
5	北京首旅酒店（集团）股份有限公司	30,240	9
	合计	336,000	100

截至 2025 年 2 月 28 日，公司已累计向环汇置业提供股东借款 93,304.05 万元（含向首旅集团支付的债权转让款 90,560 万元，不含利息 143.55 万元），本次以现金方式向环汇置业增资 48,900 万元后，公司对环汇置业的上述债权余额将变更为 44,404.05 万元，后续公司将根据环汇置业项目进度及前期约定，与各方股东共同按股权比例继续向其提供股东借款，其中本公司按股权比例向其提供不超过 35,198.95 万元的股东借款。

3. 相关协议签署情况

截至目前，公司尚未与各方股东签署有关协议，将在各方股东有权决策机构分别审议通过本次增资事项后签署相关协议。

（三）本次增资的原因及必要性

1. 本次以现金增资方式提高环汇置业资本金，将有助于提升项目运营保障基础，助力项目未来发展。

2. 本次增资，有利于环汇置业在运营期优化资本结构，扩大资产实力和商业信用，提升市场竞争中有利地位。有利于提高产品与服务知名度，吸引更多潜在

优质客户，树立良好品牌形象。

3. 本次交易完成后，公司奥特莱斯业态规模将进一步扩大，市场竞争力将进一步提升，有助于提升公司奥特莱斯业态盈利能力，持续打造核心影响力，把握市场恢复期机遇，获得城市副中心发展先机，促进业态协同长期发展。

（四）本次关联交易已履行的审批程序

2025年3月17日，公司独立董事召开了2025年第一次专门会议，审议通过了《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》，同意将本次增资事项提交董事会审议。

2025年3月25日，公司第十一届董事会第十八次会议审议通过了《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》，本议案涉及关联交易，关联董事白凡、尚喜平、郭芳对本议案回避表决，非关联董事6名，以6票同意，0票反对，0票弃权的表决结果审议通过本议案。

截至2024年12月31日，公司2024年度与首旅集团及其关联方发生的日常关联交易总额23,857万元（未经审计），占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例为1.17%。其中，与首旅酒店发生的日常关联交易总额为1,462万元（未经审计），占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例为0.07%。公司与首旅集团及其关联方发生的收购股权类关联交易总额1,618.40万元（为2024年向首旅集团支付的收购标的公司的股权转让款），占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例为0.08%。公司向首旅集团及其关联方提供财务资助93,304.05万元（为收购首旅集团对环汇置业15%股权截至评估基准日的相应债权本金及截至目前公司向环汇置业提供的股东借款），占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例为4.57%。前述公司与首旅集团及其关联方发生的各类关联交易分别占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例未达到5%。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（五）关联交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次增资事项已获得本公司董事会批准，根据本公司《公司章程》及有关法律法规的规定，本次增资事项构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，根据有关法律法规规定，首旅集团将在股东大会审议本次增资事项时回避表决。

本次增资事项尚需环汇置业其他各方股东决策机构批准后实施。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方关系介绍

由于首旅集团持有本公司 32.84%的股权，同时持有环汇置业 6%的股权，持有首旅酒店 34.54%的股权，首旅酒店持有环汇置业 9%股权，本公司持有环汇置业 15%股权，本次交易构成关联交易。

（二）关联人基本情况介绍

1. 北京首都旅游集团有限责任公司

法定代表人：白凡

成立日期：1998 年 1 月 24 日

统一社会信用代码：91110000633690259W

注册地址：北京市通州区颐瑞东里 2 号楼 10 层 1002

注册资本：人民币 442,523.23 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

首旅集团经营范围：受市政府委托对国有资产进行经营管理；项目投资；饭店管理；信息咨询；旅游资源开发；旅游服务；房地产项目开发；商品房销售。

（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺 投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东情况：北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有其 90%股权，北京市财政局持有其 10%股权。

关联人的资信状况：首旅集团资信良好，未被列为失信被执行人。

主要财务指标：截至 2023 年 12 月 31 日，首旅集团总资产为 16,956,035.72 万元，净资产为 5,222,480.88 万元；2023 年实现营业收入 5,048,057.70 万元，净利润为-35,964.08 万元。（上述财务数据已经国资委及财政局审核）

截至 2024 年 9 月 30 日，首旅集团总资产为 1,729.96 亿元，净资产为 535.08 亿元；2024 年 1-9 月实现营业收入 353.88 亿元，净利润为 2.66 亿元。（上述 2024

年 9 月 30 日财务数据未经国资委及财政局审核)

2. 北京首旅酒店（集团）股份有限公司

法定代表人：李云

成立日期：1999 年 2 月 12 日

统一社会信用代码：911100007002172436

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 51 号

注册资本：111,660.3126 万人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

首旅酒店经营范围：出租汽车客运；餐饮服务；项目投资及管理；旅游服务；饭店经营及管理；旅游产品开发、销售；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；信息咨询；技术开发、技术咨询、技术服务；出租商业用房；物业管理；健身服务；棋；牌；台球；保龄球；旅游接洽；代客订购车票、文艺票；出租自行车、三轮车；复印；旅游信息咨询；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空客运销售代理业务；销售百货、工艺美术品、日用品、服装鞋帽、针纺织品、字画、装饰材料、五金交电、建筑材料、汽车配件；机动车公共停车场服务；美术装饰；仓储；为举办展览提供服务；会议服务；保洁服务；家居装饰；以下项目限分支机构经营：住宿；酒吧；洗衣服务；销售食品、书刊、二类普通诊察器械、医用橡胶制品、零售卷烟、雪茄烟；零售、出租音像制品；零售图书、期刊、电子出版物。

关联人的资信状况：首旅酒店资信良好，未被列为失信被执行人。

主要财务指标：截至 2023 年 12 月 31 日，首旅酒店总资产为 252.40 亿元，净资产为 111.36 亿元；2023 年实现营业收入 77.93 亿元，净利润为 7.95 亿元（上述财务数据经审计）。

截至 2024 年 9 月 30 日，首旅酒店总资产为 254.78 亿元，净资产为 116.14 亿元；2024 年 1-9 月实现营业收入 58.89 亿元，净利润为 7.31 亿元（上述财务数据未经审计）。

3. 北京环汇置业有限公司

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110112MA7FHA951C

注册地（住所）：北京市通州区张家湾镇广源西街 9 号 4 层 462 室

法定代表人：刘赫轩

成立时间：2021-12-16

注册资本：人民币 10,000 万元

经营范围：房地产开发经营；餐饮服务；营业性演出；演出经纪；歌舞娱乐活动；游艺娱乐活动；食品经营（销售散装食品）；酒类经营；保健食品经营；食品互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）；免税商店商品销售；销售自行开发的商品房；物业管理；出租办公用房；出租商业用房（不得作为有形市场经营用房）；停车场服务；房地产经纪业务；企业管理；营销策划；酒店管理；旅游业务；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；仓储服务（仅限通用仓储、低温仓储、谷物仓储、棉花仓储、其他农产品仓储、中药材仓储）；机械设备租赁；筹备、策划、组织大型庆典活动；技术开发、技术咨询、技术服务；设计、制作、代理、发布广告；零售日用百货。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发经营；餐饮服务；营业性演出；演出经纪；歌舞娱乐活动；游艺娱乐活动；食品经营（销售散装食品）；酒类经营；保健食品经营；食品互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）；免税商店商品销售以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东情况：京投公司持有其 47% 股权，城建集团持有其 23% 股权，首旅集团持有其 6% 股权，本公司持有其 15% 股权，首旅酒店持有其 9% 股权。

关联人的资信状况：环汇置业资信良好，未被列为失信被执行人。

环汇置业经审计的主要财务指标如下：

截至 2023 年 12 月 31 日，环汇置业总资产为 70.75 亿元，净资产为 0.75 亿元；2023 年实现营业收入 0.00 亿元，净利润为-0.16 亿元（上述财务数据经审计）。

截至 2024 年 12 月 31 日，环汇置业总资产为 91.27 亿元，净资产为 0.33 亿元；2024 年实现营业收入 0.00 亿元，净利润为-0.42 亿元（上述财务数据经审计）。

三、增资标的基本情况

（一）增资标的企业概况

本次增资标的企业为北京环汇置业有限公司，其基本情况详见本公告第二部

分“关联方介绍和关联关系”第（二）点“关联人基本情况介绍”第3点。

（二）标的公司其他股东基本情况

1. 北京市基础设施投资有限公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：911100001011241849

注册地（住所）：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

法定代表人：郝伟亚

成立时间：1981-02-10

注册资本：17,315,947.49万人民币

经营范围：制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京市基础设施投资有限公司持有环汇置业47%股权。

2. 北京城建集团有限责任公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：91110000101909934T

注册地（住所）：北京市海淀区北太平庄路18号

法定代表人：李伟东

成立时间：1993-11-08

注册资本：750,000万人民币

经营范围：授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务

行业所需的劳务人员（不含海员）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京城建集团有限责任公司持有环汇置业 23%股权。

（三）环汇置业主要财务数据情况如下：

环汇置业主要财务数据详见本公告第二部分“关联方介绍和关联关系”第（二）点“关联人基本情况介绍”第 3 点。

（四）标的企业投资项目进展及追加总投资情况

1. 自股权收购完成后，项目进展情况如下：

（1）施工进展情况

湾里王府井 WellTown 项目已完成主体结构封顶，已完成内部二次结构，正在进行精装修及机电安装施工；湾里诺岚酒店已完成外幕墙施工，正在进行内部精装修及机电安装施工；湾里汀云小镇主体结构已完成，正在进行幕墙及精装修施工。

（2）筹备进展情况

2024 年 3 月，项目公司与北京王府井奥莱企业管理有限公司、首旅安诺酒店管理有限公司正式签署《委托经营管理协议》。王府井 WellTown 意向招商面积已达 63%，意向品牌数已达 63%。诺岚酒店开业筹备工作正在平稳有序开展。汀云小镇商业街区及引流公建意向招商面积已达 67%，项目预计于 2025 年年底对外营业。同时受房地产市场低迷影响，环汇置业调整了小镇商业可售产品的经营方向，拟针对独栋商业组团、街区商业、集中式商业组团采用租售并举的方式开展营销工作，平衡短期回款和长期收益的关系。根据调整后的销售方案，上盖区有约 9.32 万平米商业（酒店）在自持年限十年到期后进行出售，办理产权转移手续。

2. 项目追加总投资情况

受建设安装工程成本超出原计划等因素影响，项目总投资额预计增加至 134.36 亿元，较原总投资额 119.36 亿元增加 15 亿元。工程建设成本（包含建安工程费、市政费用及不可预见费）调整为 56.65 亿元，增加 15.31 亿元；装修补贴及开办费调整为 3.5 亿元，减少 1.33 亿元；土地、前期及期间费用等增加 1.01 亿元。

本次项目总投资额增加的部分将由环汇置业通过银行贷款方式进行补足，不

会导致各方股东对该项目的出资义务（股权及债权总额）增加。公司及各方股东已要求环汇置业及施工方积极推进项目成本管控与资源优化配置，切实保障项目顺利实施。

四、增资协议的主要内容及签署情况

（一）交易各方

京投公司（甲方）；城建集团（乙方）；首旅集团（丙方）；王府井（丁方）；首旅酒店（戊方）；环汇置业（目标公司）

（二）增资方案

1. 各方一致同意：将目标公司注册资本增加至人民币 336,000 万元，新增注册资本为人民币 326,000 万元。

2. 各方认缴和实缴新增注册资本安排：

（1）甲方认缴新增注册资本人民币 153,220 万元，出资形式为货币；

（2）乙方认缴新增注册资本人民币 74,980 万元，出资形式为货币；

（3）丙方认缴新增注册资本人民币 19,560 万元，出资形式为货币；

（4）丁方认缴新增注册资本人民币 48,900 万元，出资形式为货币；

（5）戊方认缴新增注册资本人民币 29,340 万元，出资形式为货币。

3. 增资完成后，各方认缴的出资额与持股比例为：

序号	股东	出资额	持股比例
1	北京市基础设施投资有限公司	157920 万元	47%
2	北京城建集团有限责任公司	77280 万元	23%
3	北京首都旅游集团有限责任公司	20160 万元	6%
4	王府井集团股份有限公司	50400 万元	15%
5	北京首旅酒店（集团）股份有限公司	30240 万元	9%
总计		336000 万元	100%

4. 各方应按本协议第 2.2 条约定，在实缴期限届满前，将出资款汇入验资账户，并由目标公司办理有关注册资本增加的相关手续。

5. 各方同意按上述约定通过股东会决议、修改目标公司章程、办理工商登记并修改股东名册。

（三）增资用途

1. 本次增加的注册资本金款项全部用于目标公司按出资比例偿还各股东公司借款或委托贷款。

2. 各方股东一致同意，在每笔同比例增资且不出本协议第 2.2 条约定的实缴期限的基础上，可分次向目标公司支付增资款，且只有在目标公司偿还上一笔增资款对应的债务后，股东才会进行下一笔增资款的支付。每一次偿还债务也应是同比例，且时间不应超过上一笔增资款支付到位后的 3 个工作日。本次增资完成后，股东对目标公司股东借款义务上限将同等金额减少。

（四）违约责任

1. 若甲、乙、丙、丁、戊方任何一方或多方，未按本协议之规定按时足额实缴对目标公司的出资，将被视为违约，守约方及目标公司有权要求违约方补足出资，同时要求违约方自约定的实缴期限届满之日起至实际出资之日止按照约定出资款以每日万分之五的比例向目标公司支付违约金。如因任何一方未能如期支付出资款，导致其他各方受限于同比例出资的要求也无法支付的，各守约方股东免除违约金责任。如因目标公司收到增资款后未按照约定按时归还股东借款或委托贷款，导致股东未能按时足额完成增资义务，则该股东不承担上述违约责任，同时目标公司还应自归还借款期限届满之日起至实际归还借款之日止，按约定还款额以每日万分之五的比例向该股东支付违约金。

2. 由于任何一方构成违约事项而引起的任何费用、损失、开支，其中包括守约方因违约方而承担的任何损失及相关的诉讼费用、律师费、会计师费、评估费、差旅费及其他费用，违约方应赔偿给守约方。

（五）协议的终止

发生下列情形时，经各方书面同意后可解除本协议：

本协议签署后至工商变更登记手续办理完成前，适用的法律、法规出现新的规定或变化，从而使本协议的内容与法律、法规不符，并且各方无法根据新的法律、法规就本协议的修改达成一致意见。

（六）协议的生效及其他

1. 本协议中未尽事宜或出现与本协议相关的其他事宜时，由各方协商解决并另行签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

2. 本协议自各方有权决策机构批准、且经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

（七）增资协议的签署情况

截至目前，公司尚未与各方股东签署有关协议，将在各方股东有权决策机构分别审议通过本次增资事项后签署相关协议。

五、交易的目的及对公司的影响

（一）本次对环汇置业增资事项符合国家相关产业政策，将有效强化其资本实力并优化资产结构，提升湾里小镇商业运营实力，在保障各股东方资金如期回笼的基础上，满足项目可持续发展需求，有利于推动项目商业体验业态的深度融合，有利于公司获得北京城市副中心发展先机、承接环球影城外溢效应，有利于公司实现通过少数股权运营大型商业项目的战略目标，保障奥莱板块的业绩稳定性与战略协同性，契合公司业态转型的战略方向。

（二）本次增资不会使公司对环汇置业股权和债权合计 130,265 万元的投资金额发生变化，不会导致公司对环汇置业的股权比例发生变化，亦不会导致公司对环汇置业产生额外的债权。本次增资的资金来源为公司自有或自筹资金，不会对公司现金流产生影响，不影响现有主营业务的正常开展。

（三）本次以现金方式对环汇置业进行增资后，公司将因股东借款减少导致每年利息收入下降 2,934 万元，对公司整体收入利润不产生重大影响。

六、该关联交易应当履行的审议程序

（一）独立董事专门会议意见

公司独立董事专门会议审议通过了《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》，全体独立董事一致同意将本次增资事项提交董事会审议，并发表审核意见如下：公司与关联方共同以现金方式对北京环汇置业有限公司进行增资，有助于减轻环汇置业财务压力，增强其在行业内的竞争力和可持续发展能力，满足其可持续发展的需要，能够有效推动商业体验业态融合业务的发展。交易事项符合有关法律法规、规范性文件及公司章程的规定，定价公允合理，不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。同意将该议案提交公司董事会审议，关联董事应回避表决。

（二）董事会审议情况

公司第十一届董事会第十八次会议审议通过了《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》，该议案涉及关联交易，关联董事白凡、尚喜平、郭芳回避表决，非关联董事 6 名，以 6 票同意，0 票反对，

0 票弃权，表决通过该议案。

（三）监事会意见

2025 年 3 月 25 日，公司第十一届监事会第十四次会议以一致同意的表决结果审议通过了《关于与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款的议案》，监事会认为：公司本次与关联方共同以现金方式对北京环汇置业有限公司进行增资，定价公允，有利于公司长远发展，公司董事会审议相关事项时关联董事均按规定回避表决，审议及表决程序符合有关法律要求。同意本次与关联方共同以现金方式对合资公司进行增资并由其偿还股东借款事项。

（四）其他必要审议程序

本次关联交易事项尚需环汇置业其他各方股东有权决策机构批准后实施。

以上议案提请公司 2025 年第二次临时股东大会审议。