

嘉兴平安安住壹号股权投资合伙企业（有限合伙）

平安创赢资本管理有限公司

与

上海合景房地产开发有限公司

关于

上海兆景房地产开发有限公司

之

股权转让协议

目录

1	定义.....	3
2	本次交易	3
3	股权对价	4
4	标的股权转让安排.....	8
5	股权对价的支付.....	22
6	过渡期承诺	30
7	陈述和保证	31
8	各方的进一步承诺.....	31
9	保密和排他	36
10	违约责任	37
11	终止.....	39
12	反商业贿赂及反虚假宣传.....	42
13	适用法律和争议解决	43
14	附则.....	43
	附录一 定义与释义.....	52
	附录二 卖方的陈述和保证	59
	附录三 项目公司、标的物业和一期二期物业基本信息.....	75
	附录四 一期二期地块和一期二期物业信息.....	78
	附录五 过渡期承诺.....	102
	附录六 进一步承诺事项	105

股权转让协议

本股权转让协议（下称“本协议”）由以下各方于 2021 年 11 月 12 日（下称“本协议签署日”）在上海市浦东新区签署：

- (1) 嘉兴平安安住壹号股权投资合伙企业（有限合伙），一家根据中国法律成立并有效存续的有限合伙企业，统一社会信用代码为 91330402MA7KHG2FX1，注册地址为浙江省嘉兴市南湖区东栅街道南江路 1856 号基金小镇 1 号楼 177 室-4（自主申报）（下称“买方 1”）；
- (2) 平安创赢资本管理有限公司，一家根据中国法律成立并有效存续的公司，统一社会信用代码为 91310106MA1FY2E7XY，注册地址为上海市静安区延安中路 596 弄 21 号 324X 室（下称“买方 2”）；
- (3) 上海合景房地产开发有限公司，一家根据中国法律成立并有效存续的公司，统一社会信用代码为 913101146988442478，注册地址为上海市嘉定区秋竹路 618 弄 45 号 A 室（下称“卖方”）；
- (4) 上海兆景房地产开发有限公司，一家根据中国法律成立并有效存续的公司，统一社会信用代码为 91310114564824152A，注册地址为上海市嘉定区秋竹路 618 弄 45 号 B 室（下称“项目公司”）。

在本协议中，买方 1 和买方 2 合称为“买方”，买方和卖方合称为“买卖双方”或“双方”，买卖双方和项目公司合称为“各方”，单独称为“一方”。

鉴于：

- (1) 项目公司是一家根据中国法律成立并有效存续的公司，注册资本为人民币 34,000 万元人民币，实收资本为人民币 34,000 万元。截至本协议签署日，卖方持有项目公司 100% 的股权。项目公司的基本信息见附录 3.1。
- (2) 截至本协议签署日，项目公司分别在三个地块上开发了 3 期项目，具体如下：
 - (a) 项目公司自 2011 年起在位于马陆镇 0006 街坊 8/1 丘、土地用途为商住办混合用地、用地面积合计 27,288 平方米的土地使用权（下称“一期地块”）上开发建设了总建筑面积约为 46,157.98 平方米的商业及住宅项目，包括 9 幢住宅楼、3 幢商铺、地下车位及其配套设施等（下称“一期物业”），并在位于马陆镇 0006 街坊 7/5 丘、土地用途为商住办混合用地、用地面积合计 32,072.4 平方米的土地使用权（下称“二期地块”，与一期地块合称为“一期二期地块”）上开发建设了总建筑面积约为 65,666.44 平方米的商业、住宅及办公项目，包括 4 幢住宅楼、3 幢办公楼、地下车位及其配套设施等（下称“二期物业”，一期

物业和二期物业合称为“一期二期物业”。

截至本协议签署日，一期二期物业中，除附录四所列一期二期其他特殊用途房屋（下称“一期二期其他特殊用途房屋”）以及附录四所列的共计 6 间剩余房屋（下称“一期二期未售房屋”）之外，一期二期物业均已销售并向小业主（指购房人及/或车位购买人，下同）交付完毕。并且，已售的一期物业和二期物业中，除附录四所列的【9】间房屋（下称“一期二期已售未过户房屋”）和【509】个车位（下称“一期二期已售未过户车位”）以外，其他的已售一期物业和二期物业均已完成房屋转移登记手续（即小业主已领取不动产权证（小产证））。

6 间一期二期未售房屋中，1 间为小业主退回的二手房，项目公司可以进行转售，剩余 5 间房屋受限于限售政策无法办理房屋交易合同网上签约备案（下称“网签备案”）和房屋转移登记手续。

一期二期物业整体信息以及一期二期未售房屋、一期二期已售未过户房屋、一期二期已售未过户车位以及一期二期其他特殊用途房屋（合称为“一期二期剩余物业”）的现状情况见附录四。

- (b) 项目公司在位于嘉定工业区 164 街坊 1/1 丘、土地用途为商办用地（该地块的土地证及土地出让合同正文载明土地用途为商住办，但是地块挂牌出让文件、所属区域的土地使用规划、控制性详细规划及土地出让合同 1.0 版本的附件规土征询单（规划部分）载明的土地用途为商业用地（商业商务办公用地）、用地面积合计 29,054.1 平方米的土地使用权（下称“标的地块”，标的地块的基本信息见附录 3.2）上开发了总建筑面积约为 49,032.41 平方米的租赁住房及酒店项目，包括 11 幢租赁住房、1 幢酒店、沿街商铺、地下车位及其配套设施等（下称“标的物业”，标的物业的基本信息见附录 3.2）。

截至本协议签署日，标的物业已通过综合竣工验收，项目公司已取得标的物业的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》。

- (3) 根据项目公司与中国建设银行股份有限公司上海嘉定支行（下称“**建行嘉定支行**”）签订的《项目融资借款合同》和《固定资产借款合同》（以下合称为“《**建行借款合同**》”，该等合同项下的贷款称为“**建行贷款**”），截至本协议签署日，项目公司已提款共计人民币 2.77 亿元，贷款余额为人民币 2.77 亿元。为担保建行贷款，项目公司已将标的物业抵押给建行嘉定支行。
- (4) 买方希望通过收购项目公司股权的方式间接收购标的物业（不包括一期二期物业）。卖方同意根据本协议的条款和条件向买方出售其持有的项目公司 100% 的股权（下称“**标的股权**”），买方同意根据本协议的条款和条件向

卖方购买标的股权，其中，买方 2 购买标的股权转让时项目公司 1 万元注册资本(且为均已实缴完毕的)对应股权比例的股权(下称“**标的股权 B**”)，买方 1 购买项目公司剩余的全部股权(下称“**标的股权 A**”)。在标的股权转让完成后，买方通过项目公司间接持有标的物业，并将标的物业用于租赁住房项目及其配套设施的出租经营(下称“**本次交易**”)。

各方达成协议如下：

1 定义

除非另有明确规定或上下文另有要求，本协议中使用的词语具有附录一所赋予的含义。

2 本次交易

2.1 交易安排

各方确认本次交易的合作方式和原则如下：

- 2.1.1 买方希望通过收购项目公司 100%股权的方式，间接收购满足本协议约定条件的标的物业(不包括一期二期物业)。
- 2.1.2 受限于标的物业已完成竣工验收手续并达到本协议约定的交付标准以及本协议约定的其他标的股权转让先决条件，买方将按照本协议约定的条款和条件向卖方购买不附带任何权益负担的全部标的股权，卖方同意按照本协议约定的条款和条件向买方出售不附带任何权益负担的全部标的股权(下称“**标的股权转让**”)。
- 2.1.3 受限于本协议约定的买方同意承接负债，本次交易为承债式收购。除本协议约定的买方同意承接负债以及买方同意保留的应收款之外，卖方应按照本协议约定在标的股权转让之前清理完毕项目公司的其他债权债务。
- 2.1.4 卖方应负责促成本协议约定的各项股转变更先决条件及时得到全部满足。
- 2.1.5 买方进行本次交易的目的是通过收购项目公司 100%的股权以间接收购满足本协议约定条件的标的物业(不包括一期二期物业)，并在收购完成后通过项目公司将标的物业用于租赁住房及其配套设施的出租经营。
- 2.1.6 为免疑义，一期二期物业(包括一期二期剩余物业)不在本次收购的交易范围之内，卖方应负责完成一期二期剩余物业的剥离(其中一期二期其他特殊用途房屋受限于客观情况无法剥离的，按本协议约定执行)。

2.2 标的股权转让

- 2.2.1 各方确认，标的股权转让以本协议第 4.1.1 条约定的各项股转变更先决条

件（买方书面豁免的除外）全部得到满足为前提，标的股权转让自项目公司就标的股权转让办理变更登记手续并取得市场监督管理部门核发的新营业执照之日（以新营业执照载明的核发日期为准，下称“**转让日**”）生效，同时转让的还包括在转让日附于标的股权以及标的股权所产生的一切权利以及一切义务。自转让日起，买方享有项目公司的股东权益并承担项目公司的股东义务。

2.3 增信措施

2.3.1 为担保卖方履行本协议项下的各项义务（包括但不限于本协议解除时的款项返还义务、卖方根据本协议约定应向买方及/或项目公司支付的各项款项等），卖方应确保其关联方广州合景控股集团有限公司（下称“**广州合景控股**”或“**担保方**”）向买方出具如附件十三所示的《连带责任担保函》（下称“**《连带责任担保函》**”）。

2.3.2 各方进一步确认，卖方承诺需确保其集团上市公司合景泰富集团控股有限公司（“**合景泰富集团**”，证券代码：01813.HK）就广州合景控股提供本协议项下的担保进行公开披露，且披露公告应至少包括担保人、被担保人（主债务人）、担保权人、担保内容以及本次担保已由广州合景控股的股东出具股东决定通过。

3 股权对价

3.1 股权对价计算公式

各方同意，受限于本协议第 5.1 条、第 5.5 条约定的股权对价的调减，标的股权转让的股权对价（下称“**股权对价**”）按以下公式计算： $\text{股权对价} = \text{资产总价} + \text{资产负债调整额（以转让日为基准日）} - \text{标的物业相关未付款}$ 。其中，标的股权 B 的股权对价为人民币 1 万元（下称“**股权对价 B**”），标的股权 A 的股权对价（下称“**股权对价 A**”）为股权对价的剩余金额。

(1) 关于资产总价

各方特此明确，受限于下述约定的标的物业定价基础，标的物业的资产总价（下称“**资产总价**”）为人民币 56,430 万元，对应标的物业中的酒店、租赁住房和商铺的地上总建筑面积之和应不低于 35232.97 平方米，以及标的物业中的车位数量不低于 320 个（包括地上车位及地下车位）。

如届时标的物业中的酒店、租赁住房和商铺的地上总建筑面积之和（以经房屋主管部门指定的测绘机构出具的标的物业的实测报告书《不动产权属调查报告》）（下称“**实测报告**”）所载面积为准）以及车位个数（以停车场/库的竣工验收意见单所载车位个数为准）等于或

高于前述标准的，资产总价不予调整。如酒店、租赁住房和商铺的地上总建筑面积之和及/或车位个数低于前述标准的，则资产总价按照下列公式重新计算：

资产总价=人民币 56,430 万元-单价 15,540.97 元/平方米*实际减少的酒店、租赁住房和商铺的地上总建筑面积-单价 5 万元/车位*实际减少的车位个数；特别说明：前述公式中的单价 15,540.97 元/平方米系按照资产总价 56,430 万元除以标的物业规划主管部门审批的地上计容总建面 36310.48 平方米计算而得的。

受限于下述约定的条款和条件，按照前述约定确定的资产总价为标的物业的固定总价，不作调整（包括但不限于不得以房地产市场价格波动因素主张调整等），但因在交割日前标的物业毁损、灭失除外。

为免疑义，按前述约定计算所得的标的物业的资产总价应为标的物业满足下列条件的固定总价以及已包含下列费用（下称“标的物业定价基础”）：

- (a) 项目公司在转让日之前完成标的物业的全部竣工验收手续，包括但不限于完成标的物业的竣工验收、规划验收、土地核验、消防验收/备案、竣工验收备案、档案验收、民防验收及其他根据中国法律规定和政府主管部门要求的验收手续。
- (b) 标的物业达到本协议附件十约定的交付标准（包括硬装交付标准和软装交付标准，含工程整改要求），标的物业为达到本协议附件十所约定的交付标准所需的费用均已包含在资产总价中，买方无需另行实质承担该等费用。如果(i)经买方届时另行书面认可，买方同意卖方按照双方达成的书面整改方案在转让日后完成标的物业的整改，以使得标的物业达到本协议附件十第一部分约定的硬装交付标准和附件十第三部分约定的工程整改要求，则在转让日后该等整改有关的任何费用均应由卖方全额承担，如项目公司因此发生了任何费用的，则买方有权在任何一笔股权对价中予以扣除；(ii)项目公司在转让日后为达到附件十第二部分约定的软装交付标准实际发生的费用超过在计算股权对价时按照本协议第 3.1(2)(a)(iii)项确定的软装采购安装合同项下的未付款的，则超出部分的费用均应由卖方全额承担，买方有权在任何一笔股权对价中予以扣除。
- (c) 与标的地块有关的土地出让金、契税、印花税及其他任何土地获取成本在转让日之前均支付完毕（为明确而言，不包括办理标的物业大产证所涉及的印花税，办理标的物业大产证所涉及的印花

税按本条(e)项处理)。

- (d) 卖方在转让日后负责并确保项目公司取得标的物业的不动产权证（大产证）。
- (e) 资产总价已包含标的物业的房屋维修基金以及项目公司办理标的物业的不动产权证（大产证）所产生的所有费用。如项目公司在转让日后支付该等费用的，则该等费用应按照本协议下述第3.1(3)条约定在计算股权对价时予以扣除，买方无需另行实质承担该等费用。

(2) 资产负债调整额

项目公司的资产负债调整额根据附件一进行计算和确定。关于项目公司资产负债调整额的各构成子项，各方进一步同意如下：

- (a) 除以下所列买方同意承接的项目公司负债（合称为“**买方同意承接负债**”）之外，卖方应按照本协议约定在标的股权转让前负责清理完毕项目公司的其他全部债务：
 - i. 《建行贷款合同》项下的不超过人民币 2.257 亿元的贷款本金余额及该等贷款本金余额对应的截至转让日的但尚未到达支付节点的利息以及贷款中收费（但不包括根据本协议第 4.1.1(9)(a)(iii)项约定应结清的贷款中收费，贷款中收费指包括财务顾问费、工程造价咨询费用、贸易融资顾问服务费、保险费等贷款过程中的所有收费，下称“**贷款中收费**”）（前述所有银行贷款本金余额以及对应利息、贷款中收费之和以下合称为“**承债银行贷款**”）；
 - ii. 本协议附件七第三部分所列合同清单中所载“平安承债”的未付款，以及项目公司就标的物业开发建设签署的工程合同项下尚未达到付款节点的工程质保金；
 - iii. 项目公司根据本协议第 4.1.1(2)(c)项约定为使得标的物业中的全部租赁住房 and 酒店房屋达到本协议附件十第二部分约定的软装交付标准而签署的令双方认可的软装采购安装合同（下称“**软装采购安装合同**”）项下的全部未付款（无论在转让日是否已达到付款节点）；
 - iv. 本协议附件四第一部分项目公司债权债务明细中所列“平安承债”的未付款；
 - v. 买方届时书面同意保留的其他负债。

- (b) 除标的物业按照资产总价定价、项目公司货币资金计入资产负债调整额并相应计入股权对价中，项目公司其余“资产项目”（包括但不限于应收账款、预付账款、其他应收款、待抵扣增值税进项、其他固定资产等）均不计入资产负债调整额的计算，不予计价。

(3) 标的物业相关未付款

- (a) 标的物业相关未付款是指项目公司未计入资产负债调整额的且在转让日后实际缴纳的标的物业的房屋维修基金（为免疑义，不包括项目公司在转让日之前已实际缴纳的房屋维修基金）以及办理标的物业的不动产权证（大产证）所需的相关费用，标的物业相关未付款的预估金额及明细见附件二，在计算股权对价时以项目公司在转让日后实际缴纳的金额为准。
- (b) 双方进一步确认，即使项目公司在转让日后申请退得全部或部分标的物业的房屋维修基金的，该等结余的金额及/或退回的款项由项目公司自行享有和支配，买方、项目公司无需向卖方基于补偿或其他任何形式的付款。

3.2 暂定股权对价

各方同意，基于本协议附件二所列项目公司于转让日的预估财务报表以及标的物业相关未付款预估金额，以及标的物业的预估酒店、租赁住房 and 商铺的地上总建筑面积之和及标的物业的车位数量不低于第 3.1(1)条所列标准以及标的物业定价基础均满足的条件下，双方确认标的股权的暂定股权对价为人民币 324,065,140.12 元（下称“**暂定股权对价**”），即标的股权 A 的暂定股权对价为人民币 324,055,140.12 元，标的股权 B 的股权对价为人民币 1 万元。

3.3 交割审核

各方同意，为确认股权对价金额之目的，由买方委托普华永道咨询（深圳）有限公司上海分公司（下称“**交割审核单位**”），以转让日为基准日对项目公司的财务状况进行审核，并确认资产负债调整额的最终金额（下称“**交割审核**”）。买卖双方应共同配合以促使交割审核单位在卖方已提供了标的物业的实测报告、项目公司的转让日财务报表（应已反映本协议第 4.1.1 条约定的股转变更先决条件已经完成的项目公司财务状况，并且，卖方提供的转让日财务报表应符合本协议附件五所列的一期二期物业与标的物业的成本分摊口径）、科目余额表、项目公司有关标的物业相关未付款的全部付款凭据（如是在交割日后取得的，买方及项目公司应配合提供）以及交割审核所需的其他财务资料后的十（10）个工作日内出具审核意见。受限于本协议第 5.1 条、第 5.5 条的约定，项目公司于转让日的资产负债调整

额、标的物业相关未付款以该交割审核单位审核确认的金额为准，并以此确定股权对价的最终金额（下称“**最终股权对价**”）。

- 3.4 买卖双方同意和确认，股权对价已包含标的股权在过去未分配和未来可分配的红利和其他利益，卖方将不得以任何理由向买方另行主张该等红利和其他利益。

4 标的股权转让安排

4.1 股转变更先决条件

- 4.1.1 标的股权转让的变更登记手续应以下列条件均得到满足（买方书面豁免的除外）为前提（下称“**股转变更先决条件**”）：

(1) 本次交易

- (a) 本协议已经各方签署并生效。
- (b) 卖方的有权决策机构已批准本次交易且卖方已向买方提供相应经有效签署的股东会决议或股东决定或董事会决议扫描件。
- (c) 卖方所属的集团上市公司合景泰富集团已就卖方及项目公司进行本次交易履行完毕香港联合交易所上市公司适用法律、法规及交易规则等规定项下的义务，包括但不限于就本次交易通知香港联合交易所、刊登公告、向股东发出通函、获取股东（大）会批准等（如适用）。
- (d) 卖方已就本次交易取得标的地块土地出让人上海市嘉定区规划和自然资源局（下称“**嘉定区规资局**”）的同意，并向买方提供了嘉定区规资局出具的同意本次交易的书面文件。

(2) 标的物业

- (a) 卖方已促成项目公司按照中国法律和政府主管部门的要求完成了标的物业的竣工验收手续，包括但不限于完成标的物业的竣工验收、规划验收、土地核验、消防验收/备案、竣工验收备案、档案验收、民防验收及其他根据中国法律规定和政府主管部门要求的验收手续，并取得了政府主管部门出具的确认该等验收均已通过的证明文件。如在办理前述竣工验收手续过程中，政府主管部门要求项目公司缴纳任何罚金、罚款的（包括但不限于延期开工违约金等），则卖方已促成项目公司缴纳该等款项。
- (b) 卖方已促成标的物业达到本协议附件十第一部分约定的硬装交付标准以及附件十第三部分约定的工程整改要求并通过买方验收确认，或者虽未达到附件十第一部分所列的硬装交付标准以及

附件十第三部分约定的工程整改要求但买方届时书面同意卖方在转让日后进行整改的，则双方已就标的物业的整改方案（包括整改要求、整改期限、整改费用、是否作为后续付款条件等）达成一致书面意见。

- (c) 卖方已促成项目公司就标的物业中的租赁住房 and 酒店的各类户型分别设置样板房，且样板房均已达到本协议附件十第二部分约定的软装交付标准。并且，卖方已促成项目公司就标的物业中的全部租赁住房和酒店房屋达到本协议附件十第二部分约定的软装交付标准签署完毕令双方认可的软装采购安装合同（预估软装采购安装合同清单见附件七第二部分，以实际签署的为准），卖方应确保(i)该等软装采购安装合同应全部为固定总价/总价包干合同；(ii)除在转让日之前已经支付完毕的外，剩余款项的付款节点不早于本协议第 5.3.2 条约定的二期款付款条件均获得满足并经买方确认后的十三（13）个工作日届满时；(iii)合同相对方应于项目公司支付价款前十五（15）个工作日提供合法有效的足额发票。
- (d) 卖方已促成项目公司按照已签署的《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》（沪嘉国有建设用地使用合同补（2022）16 号（6.0 版））缴纳了需补缴的全部土地使用权价款，并缴纳完毕相应契税、印花税，并向买方提供了缴费凭证和完税凭证。
- (e) 项目公司已取得由房屋主管部门指定的测绘机构出具的标的物业的实测报告书。
- (f) 卖方已经按照买方指示完成下列事项之一：(i)促成项目公司与广州市宁骏物业管理有限公司上海分公司（下称“宁骏物业”）新签署了《物业服务合同》（下称“《大物业服务合同》”），且该《大物业服务合同》应至少包含本协议附件十八所列的核心要点且该《大物业服务合同》应令各方认可；或者(ii)促成宁骏物业向项目公司出具了承诺函，确认宁骏物业与项目公司此前已经签署的《上海市嘉定区领峰嘉景苑项目前期物业服务合同》（下称“《前期物业服务合同》”）无需实际履行，宁骏物业承诺不就《前期物业服务合同》的签署及履行以任何形式向项目公司提出任何要求、主张或索赔，且宁骏物业承诺按照项目公司的要求配合办理物业公司以及物业服务合同的备案变更/调整（如需）。

(3) 一期二期未售房屋

卖方拟通过下列方式完成全部一期二期未售房屋的剥离，且卖方已

促成项目公司完成下列事项：

- (a) 针对一期二期未售房屋中的一套二手可售房屋，项目公司已经以合法方式完成该二手可售房屋的出售，并已以合法方式收回应收购房款以及开具了足额的发票，并且，项目公司已按照出售文件完成了该房屋的交付并办理完毕房屋转移登记手续（即已为购房人办理了不动产权证（小产证））。
- (b) 除前述一套二手可售房屋外的其他全部一期二期未售房屋，项目公司已将该等房屋全部出售给卖方关联方，项目公司已经与卖方指定关联方签订了房屋买卖协议，该等房屋买卖协议载明的房屋购买价款金额应不低于第三方具备专业评估资质的评估机构出具的评估价值，并已以合法方式收回全部应收购房款以及开具了足额的发票，并且完成了房屋的交付。卖方指定关联方应在该等房屋买卖协议中确认其知悉、认可该等房屋无法办理房屋网签备案、房屋转移登记手续（即申领不动产权证（小产证））以及向第三方转让，且承诺不会就此向项目公司提出解除合同或其他任何权利主张，且该等受让方向项目公司出具了如附件二十四所示的确认函。

(4) 一期二期已售未过户房屋

对于本协议附录四所列的一期二期已售未过户房屋，卖方已促成项目公司办理完毕房屋转移登记手续，该等房屋的小业主已办理取得不动产权证（小产证），或者项目公司已备妥并向小业主提供了办理小产证时项目公司应递交给房地产交易主管部门的相关文件、以及委托小业主代为办理交易登记的授权委托书，且小业主已经签收相关文件资料（其中，未办出小产证而仅按照后者提供办理小产证资料的房屋间数不超过5间，且不得包括单套销售金额大于人民币200万元的店铺）。

(5) 一期二期已售未过户车位

卖方已促成项目公司合法合规地完成与一期二期已售未过户车位的下列事项：

- (a) 关于一期二期已售未过户车位A类（具体明细见附录四第二部分）：项目公司已办理完毕该等车位的产权转移登记手续（以项目公司以及该等车位买受人在标的物业的主管不动产登记部门调取的产权登记信息显示该等车位已登记在该等车位买受人名下、且不再登记在项目公司名下为准）；

- (b) 关于一期二期已售未过户车位 B 类（具体明细见附录四第二部分）：项目公司已办理完毕该等车位的产权转移登记手续，该等车位小业主已办理取得该等车位的不动产权证（小产证）；或者，项目公司已备妥并向未过户车位的全部小业主提供了办理小产证时项目公司应递交给房地产交易主管部门的相关文件、以及委托小业主代为办理交易登记的授权委托书，且小业主已经签收相关文件资料（其中，未办出小产证而仅按照后者提供办理小产证资料的车位数量不超过 15 个）。

(6) 税费申报和缴纳

- (a) 项目公司已按照本协议附件五所列一期二期物业的成本分摊口径（应为第 4.1.1(9)(b)(i)项所列一期二期物业的合同结算完成后所确定的成本分摊口径）按照中国法律和政府主管部门的要求就一期二期未售房屋的出售申报完毕相应的所得税、增值税，并缴纳完毕需缴纳的相应税费，并已取得相应完税凭证（如需）。
- (b) 项目公司已按照本协议附件五所列一期二期物业的成本分摊口径（应为第 4.1.1(9)(b)(i)项所列一期二期物业的合同结算完成后所确定的成本分摊口径）就所有的一期二期物业中的车位的销售申报完毕相应的所得税、增值税，并缴纳完毕需缴纳的相应税费，并已取得相应完税凭证（如需）。
- (c) 项目公司已就一期二期未售房屋的出售以及一期二期物业中的车位销售申报土地增值税，并缴纳完毕需缴纳的税费，并已取得相应完税凭证（如需）或免缴证明。

(7) 一期二期物业承诺函

卖方已就一期二期物业的义务责任承担向买方和项目公司出具如附件十四所示的承诺函。

(8) 固定资产转让

卖方已促成项目公司以合法方式完成了附件六所列资产的处置，并就该等资产的处置完成下列事项：

- (a) 以合法方式完成附件六中机动车及车牌的转让/注销，并(i)收回与该等转让/注销相关的应收款项（如有），并开具了与该等资产转让/注销相关的合法发票（如需）；(ii)申报并缴纳完毕相应的所得税和增值税（如有），并取得相应的完税凭证；(iii)取得了车辆主管部门出具的机动车及车牌完成转让/注销相关的证明文件。
- (b) 附件六中除机动车及车牌外的其余固定资产均以合法的方式进

行报废,且项目公司已根据适用的会计准则的规定就该等固定资产的报废完成了相应的账务处理。

(9) 债权债务

(a) 银行贷款

针对《建行贷款合同》,卖方已促成项目公司完成下列事项:

- i. 项目公司已清偿《建行贷款合同》项下贷款本金余额中超出人民币 2.257 亿元的部分,并确保贷款本金余额不超过人民币 2.257 亿元。
- ii. 项目公司向建行嘉定支行支付了在股权转让变更登记之前所有到期应付的利息(为免疑义,应包括前述第(i)项所述应提前清偿的银行贷款对应的全部利息),并就其已支付的全部利息(包括于本协议签署前已经支付的)获得了足额的合法有效的利息增值税发票。
- iii. 项目公司已支付了附件十一所列的贷款中收费合同项下所有未付的贷款中收费(无论是否达到了合同约定的支付期),并支付了项目公司在 2023 年 3 月 31 日之后就贷款中收费新签订的其他贷款中收费合同(下称“**新签贷款中收费合同**”)项下已到达支付节点的贷款中收费,并已就其已支付的全部贷款中收费(包括于本协议签署前已经支付的)获得了足额的合法有效的增值税发票;并且,除附件十一已列出的贷款中收费合同外,项目公司就贷款中收费签订的新签贷款中收费合同应满足下列要求(届时另行令买方认可的除外)且令买方认可:新签贷款中收费合同约定的中收费率不高于根据附件十一所列公式计算所得的贷款中收费的费率,且确认项目公司如提前归还建行贷款的,项目公司可以按照新签贷款中收费合同约定的贷款中收费的费率按照建行贷款的实际使用天数一次性提前结清贷款中收费。
- iv. 项目公司已取得建行嘉定支行出具了如附件十二所示的银行同意函。

(b) 关于合同款结算结清

- i. 卖方已促成项目公司与本协议附件七第一部分所列的合同以及项目公司在过渡期内新签署的合同(预计签署合同清单见本协议附件七第二部分,具体以实际签署的为准,但是,届时在过渡期内新签署的合同明确载明为固定总价/总价包

干无需结算的除外。为免疑义，如届时过渡期内新签署的合同载明为固定总价/总价包干，但是同时约定了价款调整或需要结算的条款的，则该等合同仍需根据本条约定完成合同价款结算并签署附件八所示的结算协议)的合同相对方完成了合同价款结算，并签署了如附件八所示的结算协议。

上述合同中，除根据相关合同的约定为固定总价/总价包干无需进行结算的合同之外，不存在任何尚未按照前述约定结算完毕的合同。

- ii. 除本协议第 3.1(2)(a)约定的买方同意承接负债之外，项目公司已支付完毕本协议附件七第一部分、第三部分、第四部分所列的合同以及项目公司在过渡期内新签署的合同（预计签署合同清单见本协议附件七第二部分，具体以实际签署的为准）项下尚未支付完毕的全部款项（包括但不限于合同价款、已经达到付款节点的质保金、违约金、赔偿金等，如有），且已向买方提供了前述已付款项的所有支付凭证（如涉及相关债权人指定项目公司支付给其他主体的（下称“委托支付”），应相应提供如附件九第二部分所示的委托支付协议以及确认函）；为免疑义，卖方应确保项目公司在本协议签署之后对于前述未付款的支付均为现金支付（包括前述委托支付的方式）。并且，项目公司已取得前述所有已支付款项的对应合法有效的足额发票。

项目公司已取得买方同意承接负债中有关标的物业“尚未达到付款节点的工程质保金”（即使尚未支付）所对应的合法有效的足额发票。

- iii. 卖方已促使下列合同的相对方向项目公司出具了与附件九第一部分格式和内容一致的或其他另行令买方认可的确认函：(1)关于一期二期物业：附件七第四部分合同清单中列为“交易前提供”的全部合同；(2)关于标的物业：本协议附件七第一部分所列的全部“三分期”合同、附件七第三部分所列的全部“三分期”合同以及项目公司在过渡期内新签署的全部合同（软装采购安装合同除外），但如下合同除外：(a)该等合同清单备注为“开发类合同”的合同、(b)买方认可过渡期内新签署的合同为“开发类合同”的、(c)合同相对方已注销的、以及(d)合同内容属于自来水、燃气配套工程的合同（具体明细见附件七第三部分 3.2 已备注的合同）。

- iv. 卖方已促成附件二十五所列合同清单载明的保理公司均已向项目公司出具了附件二十六所示的确认函, 确认该等合同所涉被转让的应收账款债权的相关款项均已结清。

(c) 关于其他债务

- i. 卖方已促成项目公司按照附件四的要求完成了相关负债的清理(包括本金、利息及滞纳金等), 并已向买方提供了所有付款凭证, 且相关债权人已向项目公司开具了所有已支付费用的对应合法有效的足额发票。

- ii. 针对附件四所列需清理的债务金额超过人民币 100 万元的债权人以及卖方或其关联方作为债权人的, 该等债权人应已向项目公司出具了与附件十五格式和内容一致的确认函。

附件四所列需清理债务已涵盖在第 4.1.1(9)(a)(b)项中, 按照第 4.1.1(9)(a)(b)项相关约定执行。

- iii. 卖方已促成广州市丰域投资发展有限公司向项目公司出具了如附件十六所示的确认函。

- iv. 卖方已就其从项目公司收购杭州兆景房地产开发有限公司和杭州合景房地产开发有限公司 100%的股权向项目公司出具了如附件十六所示的确认函。

- v. 除第 3.1(2)(a)项约定的买方同意承接负债外, 项目公司无其他尚未清理的债务(包括或有债务和预期债务)。

(d) 关于债权

- i. 卖方已促成项目公司按照附件四的要求完成了相关应收款、预付款的清理或达成经买方书面认可的解决方案, 并提供了相关书面证明文件。

- ii. 除买方届时书面同意保留的应收款项外, 项目公司无其他尚未收回的应收款项、未兑现票据。

- (e) 如卖方系通过债权债务抵销的方式处置项目公司的账面债权债务, 则卖方已促使项目公司与相关债权债务签署内容令买方书面认可的债权债务抵销协议。

- (f) 双方进一步确认, 如届时项目公司的账面资金不足以清偿本协议所约定的其应在标的股权转让前结清的债务的, 卖方应当以缴纳注册资本的方式或者缴纳资本公积的方式向项目公司提供资金以结清前述债务, 以确保项目公司除买方同意承接负债外, 不存

在其他任何债务。如卖方以缴纳注册资本的方式提供资金的，卖方应出具增加注册资本的股东决定并完成项目公司增资的变更登记手续，卖方应完成对项目公司新增注册资本的实缴并编制反映实缴注册资本结果的项目公司财务报表，并向买方提供反映前述注册资本实缴的验资报告；如卖方以缴纳资本公积的方式提供资金的，则卖方应出具增加资本公积的股东决定，卖方应完成对该等资本公积的缴纳并编制反映该等结果的项目公司财务报表。并且，卖方和项目公司应缴纳完毕相关印花税并向买方提供完税凭证。

(g) 卖方应确保在转让日前，项目公司的全部注册资本均已实缴。

(10) 合同

卖方已促成项目公司就本协议附件七第五部分所列“交易前提供解除协议”的合同与合同相对方签署了如附件十九所示的解除协议，且项目公司与该等合同相对方已结清了该等合同项下的各项费用，该双方就合同的履行和解除不存在任何争议/纠纷或其他未决事项。

(11) 对外担保

除标的物业抵押给建行嘉定支行以及已在本协议附件四中披露的项目公司为部分一期二期物业小业主提供的阶段性担保外，项目公司不存在任何对外担保（卖方届时应向买方出具的确认不存在前述各项情形的确认函）。

(12) 未决纠纷

卖方已促成项目公司妥善解决完毕附件二十三第一部分所列的诉讼、仲裁、执行案件（包括项目公司已取得该等争议事项相关最终生效裁判文书/调解书/和解协议，且项目公司已履行完毕相关全部义务并取得案件相对方关于项目公司已履行完毕义务的书面确认（如涉及）），项目公司不存在任何尚在争议的债权债务纠纷以及正在进行中的未决诉讼、仲裁、行政调查/处罚或其他法律或政府程序；或者，如有本协议签署之后新出现的债权债务纠纷、未决诉讼、仲裁、行政调查/处罚或其他法律或政府程序的，但各方已达成一致书面解决方案。

(13) 银行账户清理

除附件二十所列的项目公司拟保留银行账户之外，项目公司已注销了包括但不限于附件二十所列的其他所有银行账户。

(14) 增信措施

卖方已促成其关联方广州合景控股向买方提供如附件十三所示的《连带责任担保函》，并已完成该等担保的内部决策程序，并向买方提供了广州合景控股的股东出具的有关同意提供该等担保的股东决定文件；并且，卖方已促成合景泰富集团按照本协议第 2.3.2 条约定就广州合景控股提供的本协议项下的担保进行了公开披露，且披露公告的内容符合第 2.3.2 条的要求。

(15) 其他事项

- (a) 卖方已配合买方按照本协议第 4.2.1 条约定完成了预交割，即双方已按照该条约定完成了项目公司各项需移交文件、资料和物品的盘点确认并按照双方签署的共管、封存清单予以共管和封存。
- (b) 卖方委派或提名的现任项目公司法定代表人、董事、监事、总经理均已签署并向买方交付了与附件十七格式和内容一致的辞职函，并声明放弃对项目公司的一切索赔。
- (c) 卖方已促成项目公司就标的物业办理取得了《城镇污水排入排水管网许可证》，以及项目公司持有的一期二期物业的《城镇污水排入排水管网许可证》仍处于有效期内。
- (d) 除标的物业抵押给建行嘉定支行外，标的股权和标的物业不存在任何质押、冻结、抵押、查封或其他权利限制（卖方应向买方提供(i)项目公司所属地的市场监督管理部门出具的工商调档文件以及标的物业所属地的不动产登记部门出具的不动产权利限制查询文件；(ii)卖方出具的确认不存在前述各项情形的确认函作为证明文件）（前述工商调档、不动产权利限制查询文件的查询日期应晚于双方按本协议第 4.2.1 条约定完成了项目公司章程证照共管之日）。
- (e) 卖方、项目公司和/或担保方未发生其签署的交易文件（包括本协议、《连带责任担保函》）所约定的任一重大违约事件（包括但不限于违反陈述和保证、过渡期承诺等）或任何可能损害买方在交易文件项下权利的情形。
- (f) 自本协议签署日起，卖方、项目公司、标的物业和/或担保方无重大不利变化，并且未发生对卖方、项目公司、标的物业和/或担保方具有重大不利影响的事件。（卖方应向买方出具关于确认截至当时未发生重大不利变化和重大不利影响的确认函作为证明文件，但买方届时有证据证明已发生重大不利变化或重大不利影响的，此条件不能视为满足）。

(16) 买方已完成对卖方、项目公司和标的物业的补充尽职调查，各方就补充尽调发现的问题已达成书面的一致解决方案。

- 4.1.2 卖方应确保第 4.1.1 条第(1)至(15)项约定的全部先决条件在 2023 年 6 月 30 日前(含当日)得到满足(买方书面豁免的除外)，如逾期未得到全部满足的，买方同意给予卖方 1 个月的宽限期，宽限期届满仍未满足的，买方有权解除本协议。买方按照本条约定解除本协议的，卖方应按照本协议第 11.1 条约定向买方支付解约违约金。在不影响买方按照本协议行使其他权利的前提下，如果本协议第 4.1.1 条第(1)至(15)项约定的先决条件未在前述约定的期限内获得满足，买方同意豁免某项先决条件或虽未豁免但同意办理股权转让变更登记的，不意味着卖方无须履行该项先决条件，其仍应在买方另行要求的日期内完成该项先决条件的义务的履行，并且，除非买方另行书面豁免，该等事项应自动作为买方按本协议约定支付任何一笔股权对价(但是，除非双方另有约定，否则不包括首期款共管存入和释放的付款条件)的付款条件之一。
- 4.1.3 针对本协议第 4.1.1 条第(1)至(15)项约定的各项先决条件，卖方应在该等条件均得到满足后书面通知买方、向买方提供如附件二十七所示的先决条件满足确认函并提供相应证明文件。买方有权在收到卖方的书面通知后十(10)个工作日内指定授权代表对该等先决条件是否得到满足予以核实，卖方对此应给予合理配合。
- 4.1.4 卖方特此确认并承诺，本协议第 4.1.1 条第(1)至(15)项约定的各项先决条件均可予以实现，其将确保项目公司完成本协议第 4.1.1 条第(1)至(15)项约定的各项先决条件。各方特此明确，为完成本协议第 4.1.1 条第(1)至(15)项先决条件所发生的一切成本和费用均由卖方承担，卖方应确保买方和项目公司在转让日后不因卖方为完成该等先决条件所实施的行为或签署的文件而支付任何费用或遭受任何损失或承担任何责任，并应全额承担该等费用/赔偿项目公司由此所遭受的所有损失(如有)。
- 4.1.5 在本协议签署后，卖方应积极配合买方对卖方、项目公司和标的物业的补充尽职调查，包括但不限于按照买方的要求提供相应资料、信息，安排公司管理人员接受买方访谈，配合买方与标的物业所在地有关政府主管部门进行访谈等。在卖方提供充分配合的前提下，买方应在本协议第 4.1.2 条约定的各项先决条件核实期限届满之前完成补充尽职调查，如卖方未能及时提供相应材料或配合访谈的，买方完成补充尽职调查的期限相应延期。
- 双方进一步确认，买方在进行补充尽职调查阶段，不得以已在本协议中明确披露的问题为由主张第 4.1.1 条第(16)项条件未得到满足(即补充尽调发现的情形与本协议披露的情况相符的，买方不得要求调整第 4.1.1 条约定

的先决条件或新增其他先决条件), 针对买方通过补充尽调发现的其他问题 (即届时买方补充尽调发现的情形与本协议中披露的情况不一致的), 买方有权要求卖方予以解决, 如果在 2023 年 10 月 31 日双方仍无法就该等问题达成书面的一致解决方案 (为明确而言, 如与本协议中披露的问题是同类问题, 双方应参考本协议约定的处理方式协商解决方案), 并且区分情形按照以下约定执行:

- (1) 买方就补充尽职调查发现的问题涉及卖方违反本协议 (包括陈述与保证) 的约定且买卖双方未能就该问题达成一致解决方案的情形下, 买方有权解除本协议, 卖方应按照本协议第 11.1 条约定向买方支付解约违约金。
- (2) 买方就补充尽职调查发现影响本次交易的任何重大因素 (定义见下文) 但不涉及卖方违反本协议 (包括陈述与保证) 的约定, 且买卖双方未能就该问题达成一致解决方案的情形下, 买方和卖方均有权解除本协议, 且买卖双方互不就本协议的解除承担违约责任。但是, 如果买方在补充尽职调查过程中, 发现影响本次交易的任何重大因素 (如项目公司存在重大未决 (含未履行完毕, 下同) 诉讼/仲裁、被采取强制执行等司法强制措施或其他可能影响买方在本次交易项下的重大权益的事项等) 导致买方放弃本次交易的, 则买方及其关联方因尽调产生的所有费用均应由卖方承担。为免疑义, 届时双方未能对补充尽职调查发现的非重大因素达成一致解决方案的, 并不视为第 4.1.1 条第(16)项条件已得到满足。

前述买方及其关联方因尽调产生的所有费用应当为合理费用, 买方应提供因尽调产生的所有费用证明 (包括协议、支付凭证等), 各方同意该合理费用以 60 万元为限。

为免疑义, 前述重大未决的诉讼/仲裁指单一案件或同一案由案件累计项目公司被诉金额超过人民币 1000 万元的案件, 以及项目公司被诉的群诉案件、金融借款合同纠纷、民间借贷纠纷的案件。

- 4.1.6 卖方承诺, 如发生了本协议第 4.1.1(2)(b)项约定的标的物业未达到附件十所列的硬装交付标准以及附件十第三部分约定的工程整改要求但买方同意卖方在转让日后进行整改的, 卖方应自担费用地按照双方届时一致书面达成的整改时限完成整改, 如逾期未能完成的, 卖方应按照买方就本次交易已支付的款项总额 (包括股权对价 (包括存入共管账户内的首期款) 和买方面对买方同意承接负债、标的物业相关未付款等向项目公司提供的款项) 每日万分之三的标准向买方支付违约金, 直至卖方完成全部整改。同时, 买方/项目公司有权自行完成该等整改事项, 由此产生的费用由卖方承

担，买方有权从任何一笔尚未支付的股权对价中予以扣除。

- 4.1.7 卖方承诺，在本协议签署后至交割日前，将配合买方办理标的物业中酒店合法运营所需的各项证照许可手续（包括但不限于运营酒店所需的公共聚集场所营业前消防安全检查、特种行业许可证、环境评测文件、卫生许可证等），包括同意促使项目公司配合签署前述过程中由项目公司名义出具/签署的各项文件等，与此相关的义务、责任和费用在交割日后由项目公司实际承担，卖方不承担与此相关的义务、责任和费用（仅限于项目公司按照买方要求所作出的行为）。尽管如此，各方进一步明确，如本协议解除或卖方按照本协议约定回购项目公司股权的，则卖方同意买方以届时现状交还项目公司，并由项目公司后续负责其为办理酒店运营证照、许可手续而签署/出具的相关合同/文件的后续履行事宜并承担相应义务和责任和费用，不应要求买方解除相关合同/文件或承担相关义务、责任或费用。

4.2 预交割

- 4.2.1 双方同意，在项目公司办理股权转让变更登记之前双方协商一致的时间，对本协议第 4.5 条约定的各项需移交的文件、资料和物品进行提前盘点、共管和封存，但前提是不影响项目公司和标的物业的正常运营（下称“预交割”）：

- (1) 对于项目公司的日常经营所需的文件、资料和物品（包括但不限于附件二十一所列的项目公司共管章证照以及双方届时共同认可应进行共管的其他文件、资料和物品等），经双方共同盘点确认并签署共管清单后置于双方共同确认的保险箱（需同时使用钥匙及密码方可开启）内，其中，买方持有该保险箱的钥匙，卖方持有该保险箱的密码；在交割完成前，任何一方使用共管材料，须经双方指定的授权代表共同开启保险箱使用。卖方应确保项目公司就申请使用共管材料的事由作出书面记录。
- (2) 对于项目公司的非日常经营所需的文件、资料和物品，经双方共同盘点确认并签订封存清单后予以封存；未经双方一致同意，在交割完成前不再开启使用。
- (3) 卖方应编制并向买方提供反映本协议第 4.1.1 条第(2)项至第(13)项约定的各项事项已经完成的项目公司的财务报表（应符合本协议附件五所列的一期二期物业与标的物业的成本分摊口径）、科目余额表以及相关财务资料。
- (4) 对于双方按前述约定完成共管、封存后至交割完成前项目公司新取得的任何文件、资料和物品，双方应在不晚于取得后两（2）个工作

日按照前述约定相应完成盘点、共管和封存。

- (5) 双方同意在按照本协议第 4.5 条约定进行交割时解除以上文件、资料 and 物品的共管和封存以完成交割，或者在本协议解除后的五（5）个工作日内解除以上文件、资料和物品的共管和封存（视情况而定）。

4.3 买方向共管账户存入首期款

4.3.1 共管账户的开立

双方同意，在本协议签署后的十（10）个工作日内，买方 1 和卖方应在买方指定银行开立账户名为买方 1 且由买方 1 和卖方实行共管（由卖方预留一枚人名印鉴，买方 1 预留一枚财务章）的银行账户（下称“共管账户”）。共管账户内的利息归买方 1 所有。

4.3.2 首期款存入共管账户

在卖方和买方 1 已按本协议约定开立共管账户，并且本协议第 4.1.1 条约定的股转变更登记先决条件全部得到满足（买方书面豁免的除外）并经买方确认后的十三（13）个工作日内，买方 1 应向共管账户存入 16,929 万元（即资产总价 56,430 万元的 30%）的款项（下称“首期款”）。

4.3.3 卖方应在下述约定的较早发生的期限内，配合买方 1 解除共管账户的共管：

- (1) 在买方按本协议第 5.1.1 条约定向卖方银行账户释放首期款当日；或
- (2) 如本协议第 5.1.1 条约定的首期款释放条件在买方向共管账户存入首期款后的三十（30）个工作日内仍未满足的，则于该期限届满之次日；或
- (3) 在本协议解除之日当日。

4.4 股权转让变更登记

- 4.4.1 各方特此明确，在本协议第 4.1.1 条约定的股转变更先决条件全部得到满足（买方书面豁免的除外）并经买方确认，且买方已按照本协议第 4.3.2 条约定向共管账户存入首期款后的五（5）个工作日内，卖方应并确保项目公司负责准备并向市场监督管理部门或其授权部门递交办理标的股权转让相关的全部变更登记/备案手续（以下合称“股权转让变更登记”）所需的全部文件、资料，并确保项目公司获得反映股权转让变更登记已完成的核准变更登记/备案的通知文件以及新营业执照。前述股权转让变更登记手续包括但不限于标的股权变更登记至买方名下、买方指定的项目公司章程备案以及买方指派人员担任项目公司法定代表人、董事（或执行董事）、监事及经理的变更登记/备案等。买方应配合项目公司办理股权转让变更登记手续并根据市场监督管理部门的要求及时提供其作为买受人应当提供的

相关文件。

- 4.4.2 受限于本协议第4.1.1条约定的股转变更先决条件(买方书面豁免的除外)全部得到满足,若在项目公司按第4.4.1条约定申请办理股权转让变更登记前,保险资金监管机构对本次交易提出异议或整改意见(合称“监管意见”)的,买卖双方应暂缓并促使项目公司暂缓办理股权转让变更登记手续,且各方应互相配合按照保险资金监管机构提出的整改意见进行整改,并在整改完成后的七(7)个工作日内再行办理股权转让变更登记手续。买卖双方因此暂缓办理股权转让变更登记手续不视为任何一方违约。

若自监管意见出具之日起三十(30)个工作日届满之日或本协议第4.1.1条约定的股转变更先决条件全部得到满足(买方书面豁免的除外)并经买方确认且买方已按照本协议第4.3.2条约定向共管账户存入首期款后的三十(30)个工作日届满之日(以较晚者为准),监管意见相关事项仍未完成整改或保险资金监管机构对本次交易仍存在异议导致股权转让变更登记申请无法提交的,买方和卖方均有权解除本协议,且各方互不就本协议的解除承担违约责任。

4.5 交割

- 4.5.1 卖方应按照下列约定配合买方完成下列交割事项(下称“交割”):

- (1) 于转让日当日将本协议附件二十二第一部分所列的项目公司的公司证照和公司印鉴移交给买方指定人员;
- (2) 于转让日当日将符合本协议附件十约定的硬装交付标准以及附件十第三部分约定的工程整改要求的标的物业(含符合本协议附件十约定的软装交付标准的样板房)或者符合经买方按照本协议第4.1.1(2)(b)项验收确认的标的物业(该情形在买方按照本协议第4.1.1(2)(b)项约定同意卖方在转让日后继续整改时适用)及其现场移交给买方指定人员;
- (3) 于转让日当日将市场监督管理部门就股权转让变更登记所核发的新营业执照、核准变更登记/备案的通知文件及其他相关材料移交给买方指定人员;
- (4) 于转让日当日确保项目公司根据中国法律的规定(i)注销卖方的股东出资证明书,以及向买方签发股东出资证明书,并(ii)相应变更股东名册内容,变更内容包括但不限于股东名称及住所、股东出资额及出资时间、股东资格取得和丧失的时间;
- (5) 于转让日当日将本协议附件二十二第一部分的之外的其他项目公司全部文件、资料和物品材料移交给买方指定人员(有原件的,应移交原

件)；

- (6) 于转让日当日将项目公司自本协议签署日起至交割日新取得的全部文件、资料和物品(包括但不限于项目公司因卖方为履行本协议项下的义务所签署或取得的所有文件)移交给买方指定人员；
- (7) 在最晚不晚于转让日后的五(5)个工作日内，卖方协助项目公司将所有银行账户的预留印鉴、授权签字人及银行联络人变更为买方指定人员。

4.5.2 在卖方按照买方要求完成上述交割当日，双方应将指派授权人员签署交割清单(下称“**交割清单**”，交割清单签署之日为“**交割日**”)。交割清单的签署视为买方已经接收卖方移交的该等文件、资料及物品，但不免除卖方对该等文件、资料和物品瑕疵所应承担的责任。卖方同意，除交割清单所列文件、资料及物品以外，卖方或买方后续发现存在其他与项目公司及标的物业相关的且在交割日前应当已取得的文件、资料和物品，卖方有义务在发现后或在买方提出要求后的三(3)个工作日内提供。

4.6 交割后义务

4.6.1 项目公司名称

卖方同意项目公司在转让日后继续无偿且不附加任何条件地使用项目公司名称直至项目公司变更了名称。

4.6.2 企业所得税汇算清缴

卖方承诺在转让日后协助买方和项目公司按照本协议附件五所列一期二期物业的成本分摊口径申报和办理完成项目公司的企业所得税汇算清缴，并且，如果按照前述分摊口径进行汇算清缴确认项目公司需补缴税费的，则该等税费应由卖方承担，买方有权从任何一笔尚未支付的股权对价中扣除。

5 股权对价的支付

5.1 首期款的释放

5.1.1 受限于本协议第 5.5 条、第 5.6 条约定，在下列先决条件均获得满足并经买方确认后的三(3)个工作日内，买方 1 配合将共管账户内的 16,929 万元首期款释放至卖方指定的银行账户(如根据本协议第 4.3.3 条约定卖方已配合解除共管账户的共管的，则买方 1 将从其银行账户中向卖方支付首期款)，首期款全部为股权对价 A：

- (1) 项目公司已完成标的股权转让的股权转让变更登记手续(包括买方已经登记持有项目公司 100%的股权，买方指派担任项目公司的董事、

监事、总经理和法定代表人的人员已在市场监督管理部门登记/备案, 买方指定的项目公司新章程已在市场监督管理部门完成备案), 且市场监督管理部门已基于股权转让变更登记申请向项目公司核发新营业执照。

- (2) 项目公司已按照中国法律的规定完成了关于项目公司的注册地址迁移至一期二期未售房屋的地址以及项目公司的经营范围至少包括“酒店管理, 物业管理, 停车场服务、企业形象策划, 市场营销策划, 机械设备租赁, 电子、机械设备维护 (不含特种设备); 普通机械设备安装、计算机及办公设备维修、日用电器修理; 会议及展览服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); ” (具体表述可以市场监督管理部门核准为准, 但应实质包含有前述列出的内容) 的变更登记手续, 并取得反映该等事项变更的营业执照。
- (3) 卖方已按本协议第 4.5 条约定完成交割事项, 且买卖双方授权代表已签署交割清单。
- (4) 卖方已为项目公司办理取得标的物业的不动产权证 (大产证), 并且, 标的物业的不动产权证 (大产证) 所载酒店、租赁住房和商铺面积与实测报告所载面积一致。
- (5) 卖方已协助项目公司缴纳了标的物业的房屋维修基金, 并取得了缴纳凭证。
- (6) 卖方、项目公司和/或担保方未发生其签署的交易文件 (包括本协议、《连带责任担保函》) 所约定的任一重大违约事件 (包括但不限于违反陈述和保证、过渡期承诺等) 或任何可能损害买方在交易文件项下权利的情形。
- (7) 卖方、项目公司、标的物业和/或担保方无重大不利变化, 并且未发生对卖方、项目公司、标的物业和/或担保方具有重大不利影响的事件 (卖方应向买方出具关于确认截至当时未发生重大不利变化和重大不利影响的确认函作为证明文件; 但买方届时有证据证明已发生重大不利变化或重大不利影响的, 此条件不能视为满足)。

5.1.2 各方进一步确认, 在转让日后, 卖方有义务继续负责为项目公司办理并取得标的物业的不动产权证 (大产证), 且卖方应确保项目公司在买方向共管账户内存入首期款的次日起的十 (10) 个工作日届满之前取得标的物业的不动产权证 (大产证)。如果第 5.1.1 条第 (4) 项条件 (大产证) 未在前述期限之前完成的, 每逾期一日, 卖方应按照买方就本次交易已支付的款项总额 (包括买方存入共管账户的首期款和买方向买方同意承接负债、标的物业相关未付款等向项目公司提供的款项) 每日万分之三的标准向买方

支付违约金，直至项目公司取得不动产权证（大产证）或买方按照下述约定解除本协议之日（以较早者为准）；并且，如果自转让日起六（6）个月期限届满时，项目公司仍未能办理取得不动产权证（大产证）的，则：

- (1) 买方有权解除本协议。卖方应在本协议解除后的一（1）个工作日内配合解除共管账户的共管，并按照本协议第 11.4.1(1)项约定向买方返还买方总投资款（如涉及）并按年利率 8%支付资金占用费。同时，卖方还应向买方支付等额于资产总价的 10%的违约金。如卖方逾期支付的，买方总投资款的资金占用费（如涉及）以及第 5.1.2 条第一段约定的卖方逾期办理大产证的违约金应自卖方逾期支付之日持续按日计算，直至卖方支付完毕。在卖方已向买方返还全部总投资款及资金占用费（如涉及）以及违约金后的十（10）个工作日内，买卖双方参照本协议第 11.4.2 条约定互相配合办理标的股权回转相关手续，相关税费由卖方承担。
- (2) 买方有权选择从股权对价中直接扣除全部二期款和尾款；在此情形下，买方将向卖方释放/支付首期款，且股权对价将自动调整为买方已支付的首期款的总额，调整后的该价款将成为最终的股权对价，买方再无义务向卖方支付二期款和尾款。并且，在此情况下，首期款中所包含的内容应调整为：其中 1 万元为股权对价 B，剩余部分全部为股权对价 A。股权对价按本条约定调整的，卖方无需再承担按照第 5.1.2 条第一段约定的因逾期办理大产证而按日计收的违约金。

卖方特此承诺，其充分知悉、理解项目公司取得标的物业的不动产权证是实现买方本次交易目的的重要条件之一，项目公司能够取得标的物业的不动产权证对买方权益至关重要，卖方充分理解和认可本条所述安排，且对该等约定无异议。

5.2 项目公司清偿承债银行贷款

5.2.1 买方将在转让日后自行安排项目公司向建行嘉定支行清偿银行贷款。

5.2.2 各方进一步确认，尽管有本协议第 3.1 条第(2)(a)(i)项约定，卖方进一步承诺，与承债银行贷款相关的下列款项也应当由卖方承担，买方有权在向卖方支付的任何一笔股权对价时直接予以扣除：

- (1) 如果届时因本协议第 5.1.1 条约定的首期款释放条件未能在转让日后的五（5）个工作日内完成的，则因承债银行贷款而产生的从转让日后五（5）个工作日届满之次日起至第 5.1.1 条约定的首期款释放条件满足之日或项目公司清偿全部银行贷款之日（以较早者为准）的利息和贷款中收费由卖方承担。

- (2) 如果建行嘉定支行或其指定的贷款中收费的收费主体要求项目公司（无论是基于项目公司在转让日前还是之后签订的贷款中收费合同）承担超出按照附件十一所列的贷款中收费的费率按贷款实际使用天数计算的任何贷款中收费的，则该等超出部分的贷款中收费应由卖方承担。
- (3) 如果建行嘉定支行要求项目公司承担任何超出卖方向买方披露范围的利息（即按照附件十一所列的贷款利率按贷款实际使用天数计收利息）或者任何因转让日前的事由、提前还款产生的罚息、违约金、赔偿金的款项的（如有），则该等超出部分的利息、罚息、违约金、赔偿金应由卖方承担。

5.2.3 在项目公司向建行嘉定支行偿还了承债银行贷款后，卖方应确保建行嘉定支行配合解除标的物业的抵押注销登记，以及取得不动产登记部门出具的标的物业抵押已经注销的证明文件，并且，卖方应确保项目公司的征信报告所载建行嘉定支行与中国建设银行股份有限公司广州越秀支行（卖方确认征信报告所载该支行所提供的银行贷款实际由建行嘉定支行提供，项目公司对广州越秀支行无任何债务）所提供的全部贷款显示为均已结清。如果项目公司在办理过程中遭遇任何障碍或未能顺利完成前述事项，卖方应赔偿项目公司因此遭受的一切损失（包括但不限于项目公司被主张任何未披露的负债、费用或责任）。

5.3 二期款的支付

5.3.1 各方确认并同意，受限于本协议第 5.1.2 条约定，买方就本次交易向卖方支付的第二笔款项金额为按照下列公式计算所得的款项（“二期款”），二期款=按照第 3.3 条确定的最终股权对价-首期款-尾款。二期款包括以下内容：(a)二期款中的 1 万元是股权对价 B，由买方 2 向卖方支付；(b)二期款的剩余部分全部为股权对价 A，由买方 1 向卖方进行支付。

5.3.2 受限于本协议第 5.5 条、第 5.6 条约定，在下列先决条件均获得满足并经买方确认后的十三（13）个工作日（于买方确认的次日开始起算）内，买方 1 向卖方指定的银行账户支付二期款：

- (1) 卖方已协助项目公司完成与标的股权转让相关的税务登记手续的变更。
- (2) (i)卖方已促成标的物业中的全部租赁住房 and 酒店房屋达到本协议附件十第二部分约定的软装交付标准（应达到样板房装修标准），并经买方验收确认。(ii)在完成前述(i)项并经买方验收确认后，卖方已自担费用地聘请具有室内环境质量检测资格的机构对标的物业进行检

测并根据检测结果进行整改（如需），以确保标的物业符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2020）所规定及政府主管部门要求适用的强制性标准及/或规范，并向买方出具检测达标的室内环境质量检测报告，检测项目包含：甲醛、苯、甲苯、二甲苯、总挥发性有机物 TVOC（苯、甲苯、对二甲苯、间二甲苯、邻二甲苯、苯乙烯、乙苯、乙酸丁酯、十一烷）。

- (3) 交割审核已完成，最终股权对价已按照本协议第 3.3 条约定得以确定。
- (4) 本协议第 4.1.1 条约定的股转变更登记先决条件（买方书面豁免的除外）均已获得满足且在买方支付二期款之时仍持续满足。
- (5) 本协议第 5.1.1 条约定的首期款释放条件均已获得满足且在买方支付二期款之时仍持续满足。
- (6) 卖方、项目公司和/或担保方未发生其签署的交易文件（包括本协议、《连带责任担保函》）所约定的任一重大违约事件（包括但不限于违反陈述和保证、过渡期承诺等）或任何可能损害买方在交易文件项下权利的情形。
- (7) 卖方、项目公司、标的物业和/或担保方无重大不利变化，并且未发生对卖方、项目公司、标的物业和/或担保方具有重大不利影响的事件（卖方应向买方出具关于确认截至当时未发生重大不利变化和重大不利影响的确认函作为证明文件；但买方届时有证据证明已发生重大不利变化或重大不利影响的，此条件不能视为满足）。

5.3.3 针对本协议第 5.3.2 条第(2)项条件（软装交付标准），卖方有义务确保标的物业中的全部租赁住房 and 酒店房屋在买方向共管账户内存入首期款的次日起的十（10）个工作日届满之前达到本协议附件十第二部分约定的软装交付标准（样板房装修标准），并确保所有软装采购安装合同的相对方向项目公司开具全部的合法有效的足额对应发票。卖方逾期完成前述事项的，每逾期一日，应按照买方就本次交易已支付的款项总额（包括股权对价（包括存入共管账户内的首期款）和买方针对买方同意承接负债、标的物业相关未付款等向项目公司提供的款项）每日万分之三向买方支付违约金，直至本协议第 5.3.2 条第(2)项条件（软装交付标准）得到满足；同时，买方有权自行采取措施达成本协议附件十第二部分所列的软装交付标准，因此产生的费用全部由卖方承担，并且，对于未履行完毕的项目公司在转让日之前签订的软装采购安装合同，卖方有义务负责解除该等合同（相关责任由卖方承担），并确保项目公司不受任何与此相关的损失。

双方进一步确认，卖方应确保软装采购安装合同项下的付款节点不早于本

协议第 5.3.2 条约定的二期款付款条件均获得满足并经买方确认后的十三(13)个工作日届满时(项目公司在转让日之前已经支付完毕的除外),否则项目公司届时按照该等节点付款而产生的逾期付款违约金(如有)应由卖方承担。

5.4 尾款的支付

5.4.1 受限于本协议第 5.1.2 条约定,各方确认并同意,买方就本次交易支付的尾款金额为资产总价(为免疑义,为按照第 3.3 条约定经交割审核确认的最终资产总价)的 5%(下称“尾款”)。尾款全部为股权对价 A,由买方 1 向卖方进行支付。

5.4.2 受限于本协议第 5.4.3 条、第 5.5 条、第 5.6 条约定,在转让日起的十二(12)个月期限届满且下列先决条件均获得满足并经买方确认后的十三(13)个工作日(于买方确认的次日开始起算)内,买方 1 向卖方指定的银行账户支付尾款:

- (1) 卖方已协助项目公司办理完毕标的物业的抵押解除手续,并向买方提供了标的物业所属地的不动产登记部门出具的不动产权利限制查询文件且该文件显示标的物业不存在抵押和查封的权利限制情形。并且,项目公司的征信报告所载建行嘉定支行与中国建设银行股份有限公司广州越秀支行所提供的全部贷款显示为均已结清。
- (2) 卖方已促成本协议附件七第四部分合同清单中的所有合同相对方(为免疑义,如果在转让日前,卖方未能促成项目公司按照本协议第 4.1.1 条第(9)(b)(iii)条约定就该项要求的附件七第四部分合同取得合同相对方出具的如附件九第一部分所列确认函,而买方同意先行办理股权转让变更登记的,则本处也包括该等合同)向项目公司出具了如附件九第一部分所示的确认函。
- (3) 卖方已向买方提供本协议附件七第三部分 3.4 所列合同的项目公司与供应商签订的结算文件。
- (4) 如果在转让日前,仍有部分一期二期已售未过户房屋以及一期二期已售未过户车位 B 类未办理转移登记手续,而买方同意先行办理股权转让变更登记的,则该等一期二期已售未过户房屋和一期二期已售未过户车位 B 类已办理完毕转移登记手续,相应小业主已办理取得不动产权证(小产证)。
- (5) 项目公司未发生因交割日前的原因导致的任何债权债务纠纷、诉讼、仲裁、行政调查/处罚,或者卖方已自担费用地处理完毕该等债权债务纠纷、未决诉讼、仲裁、行政调查/处罚(即相关争议已得以解决

或结案，且相关方已履行完毕各自义务)，或者买卖双方已就该等情形达成一致书面解决方案。

- (6) 本协议第 5.3.2 条约定的二期款付款先决条件(买方书面豁免的除外)均已获得满足且在买方支付尾款之时仍持续满足。
- (7) 卖方、项目公司和/或担保方未发生其签署的交易文件(包括本协议、《连带责任担保函》)所约定的任一重大违约事件(包括但不限于违反陈述和保证、过渡期承诺等)或任何可能损害买方在交易文件项下权利的情形。
- (8) 卖方、项目公司、标的物业和/或担保方无重大不利变化，并且未发生对卖方、项目公司、标的物业和/或担保方具有重大不利影响的事件(卖方应向买方出具关于确认截至当时未发生重大不利变化和重大不利影响的确认函作为证明文件；但买方届时有证据证明已发生重大不利变化或重大不利影响的，此条件不能视为满足)。

5.4.3 针对第 5.4.2 条第(2)项、第(3)项及第(4)项约定的付款条件，双方进一步确认，如果自转让日起的十二(12)个月期限届满且本协议第 5.4.2 条除第(2)项、第(3)项及第(4)项以外的其他先决条件已满足但是第(2)项及/或第(3)项及/或第(4)项条件未能同时满足的，则各方同意尾款按照下述约定进行支付：

- (1) 在转让日起的十二(12)个月期限届满且第 5.4.2 条除第(2)项及/或第(3)项及/或第(4)项之外的其他付款条件均已得到满足并经买方确认且双方共同书面确认下列暂扣金额(下称“**尾款暂扣金额**”)后的十三(13)个工作日内，买方向卖方支付尾款扣减尾款暂扣金额后的款项：

尾款暂扣金额=A+B+C

A=第 5.4.2 条第(2)项约定的付款条件中，尚未取得合同相对方出具的附件九第一部分所列确认函所对应合同的尾款暂扣金额之和(该等合同分别对应的尾款暂扣金额为该等合同结算金额的 5%，具体见附件七第四部分；如无合同结算金额的，则直接以附件七第四部分所列的尾款暂扣金额为准)

B=第 5.4.2 条第(3)项约定的付款条件中，尚未提供合同结算文件所对应合同的尾款暂扣金额之和(该等合同分别对应的尾款暂扣金额为该等合同的合同金额的 5%，具体见附件七第三部分 3.4；如无合同金额的，则直接以附件七第三部分 3.4 所列的尾款暂扣金额为准)

C=第 5.4.2 条第(4)项约定的付款条件中，尚未办理产权转移登记手续对应的一期二期已售未过户房屋和一期二期已售未过户车位 B 类

的销售价格之和（该等房屋和车位的销售价格见附录四第二部分）

- (2) 在转让日起的二十四（24）个月期限届满并且第 5.4.2 条除第(2)项及/或第(3)项及/或第(4)项之外的其他付款条件均持续满足并经买方确认后的十三（13）个工作日内，买方向卖方支付尾款暂扣金额的款项。

5.5 股权对价的支付和扣减

5.5.1 在本协议约定的各笔交易价款的付款条件分别得到满足的前提下，买方以银行转账的方式依照本协议约定向项目公司或卖方指定的银行账户支付各笔交易价款，一旦买方以银行转账方式转出相关金额，买方即已完全履行其就交易价款的相关付款义务。卖方应在收到买方支付的任何一笔股权对价之后的三（3）个工作日内向买方出具载明相应金额及收讫日期的收据。

5.5.2 卖方指定以下银行账户接受股权对价（如卖方拟变更收款账户的，应提前十（10）个工作日书面通知买方，卖方必须指定其开立在建设银行上海南翔支行的银行账户收取股权对价，否则买方有权拒绝支付至在其他银行开立的账户）：

名称：上海合景房地产开发有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司上海南翔支行

账号： 31050179370000002014

5.5.3 出现任一下列情形的，买方有权单方决定（或要求项目公司）从尚未向卖方支付的任何一笔股权对价或其他款项中扣除金额相当的款项，如买方或项目公司尚未支付的股权对价或其他款项不足以扣除的，卖方应按买方书面通知的金额和时间另行向买方补足/支付相应款项：

- (1) 卖方因违反本协议而应向买方支付任何违约金，或根据本协议应向买方/项目公司支付赔偿款/补偿款（包括但不限于本协议第 8 条约定的赔偿）或其他任何款项；
- (2) 本协议约定的应当由卖方完成的各项先决条件/付款条件在约定期限内未能全部满足，买方决定自行承担费用（包括通过在交割日后由项目公司承担费用的方式）完成该项（或该等）先决条件。

为免疑义，前述抵扣权利并不限制买方选择由卖方直接向买方/项目公司支付任何损失及/或赔偿款/补偿款的权利。

5.6 先决条件的核实

- 5.6.1 卖方应分别在本协议第 5.1.1 条、第 5.3.2 条、第 5.4.2 条、第 5.4.3 条约定的付款条件各自均得到满足后的五 (5) 个工作日内书面通知买方,并向买方提供该等先决条件已满足的书面证明文件。买方有权在收到卖方的书面通知后三 (3) 个工作日内 (针对第 5.1.1 条付款条件) 以及五 (5) 个工作日内 (针对第 5.3.2 条、第 5.4.2 条、第 5.4.3 条付款条件) 对该等先决条件是否满足予以核实 (包括但不限于进入卖方和项目公司的经营场所进行现场调查,或查阅卖方和项目公司的账簿或任何书面文件) 并作出确认,卖方对此应给予积极配合,若买方在核实过程中对于先决条件是否满足存在疑问,则卖方应给予合理解释。
- 5.6.2 卖方为完成本协议约定的各项先决条件所发生的一切成本和费用均由卖方自行承担。卖方应确保项目公司不因卖方为完成该等先决条件所实施的行为或签署的文件而遭受任何损失或承担任何责任,否则应全额补偿项目公司由此所遭受的所有损失 (如有),且买方有权从尚未支付的任何一笔股权对价中直接扣减相关款项。此外,卖方承担后不得再就该等费用向买方或项目公司提出任何权利主张。
- 5.6.3 卖方特此确认,尽管部分先决条件需以项目公司的名义进行申请或办理,但卖方承诺该等先决条件将由其全面负责,其中需要买方、项目公司予以配合的,买方和项目公司给予必要的配合 (包括对于必须以项目公司名义出具的并且符合买方内部印章管控的文件配合用印等)。卖方不应以政府主管部门的行为及其他第三方的行为等作为先决条件未成就的免责或抗辩事由。
- 5.6.4 买卖双方确认,买方可在任何时候书面通知卖方有条件或无条件地部分或全部豁免本协议约定的各项先决条件。为免疑义,买方在该等先决条件没有满足时决定有条件或无条件地豁免,以及买方支付任何一笔股权对价的行为均不得被理解为买方放弃要求卖方完成该等条件的权利及/或免除卖方的相应违约责任,相关义务仍应由卖方在买方要求的期限内继续履行,直至卖方按照买方的要求完成了相关先决条件,并且,除非买方另行书面豁免,该等事项应自动作为买方支付后续股权对价的付款条件之一;买方对部分先决条件的豁免 (如有) 不应构成也不得被理解为买方对其他先决条件的豁免。
- 5.6.5 如果本协议约定相关先决条件未能满足而买方书面豁免该等先决条件的,买方及/或项目公司因该等先决条件未能满足而遭受任何损失或支出任何额外费用的,则卖方同意全额补偿买方及/或项目公司并使买方及/或项目公司免于与此相关的任何损失。

6 过渡期承诺

- 6.1 在自本协议签署日起至交割日的期间（下称“过渡期”）内，卖方应遵守并应确保项目公司遵守附录五所列的各项过渡期承诺（下称“过渡期承诺”）。

7 陈述和保证

- 7.1 本协议任何一方同意分别向其他方作出如下陈述和保证：

- (1) 其是依据中国法律成立并有效存续的实体；
- (2) 其拥有合法和完整权力签订和履行本协议、以及依据本协议签订的或与本协议有关的任何其他文件，且该等文件一经签署，即根据其各自条款对其产生约束力；并且
- (3) 其签署和交付本协议和/或依据本协议签订的和/或与本协议有关的任何其他文件，以及履行其在本协议和该等其他文件项下的义务，均不会导致其违反其章程或任何其他组织性文件。

- 7.2 卖方同意进一步向买方作出本协议附录二载明的各项陈述和保证。

7.3 真实性和完整性

- 7.3.1 各方的陈述和保证于本协议签署日和交割日之前（包括交割日）在所有方面均是真实、准确、完整的且不存在误导。各方的每项陈述和保证均是一项独立的陈述和保证，并且不受任何其他陈述和保证或本协议任何其他条款的限制。

- 7.3.2 任何一方在交割日后发现交割日前另一方违反其陈述和保证，不影响该方在交割日后追究对方违约责任的权利。

- 7.3.3 各方应及时向另一方书面披露在本协议签署后产生的或为其所知悉的任何构成、可能构成或可被合理地预计将导致或构成违反其所作的任何陈述和保证、与其所作的任何陈述和保证不符、或可能致使其所作的陈述和保证不准确或存在误导、或违反本协议的任何事实、事件、情况或情形。

8 各方的进一步承诺

8.1 卖方进一步承诺

- 8.1.1 卖方进一步承诺，对于交割日前项目公司已发生或已存在的，以及项目公司因交割日前的原因、卖方和/或项目公司在交割日前的任何协议、承诺或行为，或者因交割日前发生的任何事件或事项而遭受任何直接或间接损失或承担任何责任，卖方应全额承担由此产生的全部责任并就买方、项目公司由此所遭受的所有损失予以全额赔偿。该等情形包括但不限于：

- (1) 项目公司在交割日之前未根据中国法律及政府主管部门的要求及时申报并足额缴纳税费（包括因在交割日之前未能履行法定或税务主管

部门要求的代扣代缴义务的情形)而被政府主管部门要求缴纳税费、相关滞纳金或罚款等,以及因此产生的其他费用(包括但不限于委托第三方提供协助而发生的所有费用)。

- (2) 项目公司因在交割日前未向买方书面披露的负债、或有负债(包括但不限于任何除买方同意承接负债外,项目公司存在任何未结清的一期二期物业、标的物业的开发建设相关款项、营销费等)而被要求支付任何费用和/或遭受任何损失。项目公司因将附件四所列应付款(含重分类的应付款)调整为“营业外收入”,但在转让日后因该等款项遭受索赔或损失的,卖方应全额赔偿。
- (3) 项目公司因在交割日前未按照中国法律规定、政府主管部门要求、投资协议或类似协议(如有)、土地出让合同或其他与标的地块、一期二期地块相关合同的约定支付标的地块、一期二期地块的出让价款、开发建设和利用标的地块、一期二期地块和/或实施其他任何行为而被政府主管部门或第三方要求支付任何费用(包括但不限于补缴土地出让价款、土地闲置费、延期开竣工违约金、履约保证金或违约金)、返还任何扶持金或其他金钱性利益和/或遭受任何处罚和损失。
- (4) 项目公司因在交割日前未按照中国法律及政府主管部门的要求按期足额缴纳社会保险及住房公积金而被要求补缴社会保险、住房公积金及缴纳罚款等和/或因未足额支付员工工资、报酬、奖金等而被要求支付任何费用和/或遭受任何损失。
- (5) 项目公司因交割日前的经营、安全事故(如有)、合同、协议、安排或行为而产生的诉讼、仲裁、行政处罚、索赔及其他任何争议事项。

8.1.2 卖方进一步承诺,买方、项目公司因本协议附录六所列事项而产生的责任应由卖方全额承担,卖方应就买方、项目公司由此所遭受的所有损失予以全额赔偿。

8.2 关于标的物业的交付标准

除本协议第 4.1.6 条约定的卖方应在转让日后就未能达到附件十所列硬装交付标准以及附件十第三部分约定的工程整改要求进行整改以及本协议第 5.3.3 条约定的卖方在该条款约定期限之前确保标的物业达到软装交付标准以外,若在交割日后,买方发现存在其他标的物业因交割日前(包括交割日)的原因未达到本协议附件十的交付标准的情形的,买方有权要求卖方采取措施促使标的物业在买方要求的期限内恢复本协议附件十的交付标准,所有支出由卖方承担;若买方和/或项目公司遭受损失的,卖方承诺应予以全额赔偿。

卖方承诺，应确保标的物业在达到本协议附件十交付标准（包括硬装交付标准和软装交付标准，含工程整改要求）时，符合《室内装饰装修材料有害物质限量 10 项强制性国家标准》所规定及政府主管部门要求适用的强制性标准及/或规范。

8.3 关于一期二期物业的约定

8.3.1 关于一期二期物业的责任承担

- (1) 各方确认，一期二期物业（为免疑义，包括截至本协议签署日已售出已办理不动产权证（小产证）的一期二期物业以及本协议列出的一期二期未售房屋、一期二期已售未过户房屋、一期二期已售未过户车位以及一期二期其他特殊用途房屋）不在买卖双方通过本次交易所交易的标的范围内，尽管买卖双方按照本协议约定转让和受让项目公司股权，卖方特此承诺，项目公司关于一期二期物业的全部义务和责任（包括但不限于交付、产证办理、保修义务、侵权损害赔偿、提供配套资料以及项目公司根据中国法律应承担的以及在一期二期物业网签合同、销售合同及补充协议、以及与销售相关的其他全部协议、文件项下的其他全部义务和责任，前述销售相关协议、文件以下合称为“销售文件”）均由卖方承担。

在转让日后，如果任何一期二期物业的业主、使用权人、或政府主管部门或其他主体因一期二期物业的开发、建设、销售、交付、产证办理、保修、工程质量、侵权损害等一切事宜向项目公司提出任何权利主张或索赔或处罚的，买方有权要求卖方自担费用地协调、处理和解决相关问题，卖方应承担全部责任和费用，并赔偿买方和/或项目公司由此遭受的全部损失。

- (2) 关于本协议附录四第二部分所列 5 间一期二期未售房屋，卖方进一步承诺，受限于政策限制，项目公司无法为该等一期二期未售房屋的买受人办理房屋网签备案和不动产权证（小产证），如项目公司因该等房屋的出售或任何与该等房屋相关的事项遭受任何索赔、处罚或损失的，卖方应予以全额赔偿。卖方指定的该等房屋买受人有权实际占有、使用、运营该等房屋，在不影响项目公司的权益以及符合买方、项目公司内部管理制度的情况下，买方同意项目公司给予相应合理配合（如需）。

卖方进一步承诺，在项目公司就标的物业办理取得大产证之前以及取得大产证后的合理期限（不少于 3 个月）内，同意项目公司使用一期二期未售房屋作为项目公司的注册地址，项目公司将在取得标的物业的大产证后的合理期限内相应迁移注册地址。

- (3) 关于本协议附录四第二部分所列一期二期已售未过户车位 A 类, 卖方进一步承诺, 受限于政府主管部门的要求, 项目公司无法使得该等车位的买受人办理取得车位不动产权证 (小产证), 如项目公司因该等车位的出售或任何与该等车位相关的事项遭受任何索赔、处罚或损失的, 卖方应予以全额赔偿; 并且, 卖方承诺, 后续该等车位的买受人对于该等车位的二次销售与项目公司无关, 项目公司无需承担与此相关的任何责任或义务, 如果项目公司因为该等车位的买受人对于该等车位的二次销售/出租遭受任何损失的, 卖方应予以全额赔偿。
- (4) 关于一期二期其他特殊用途房屋, 卖方特此承诺, 尽管该等房屋产权登记在项目公司名下, 卖方应负责妥善管理、使用以及维护该等房屋, 并有义务确保该等房屋的任何实际使用人/管理人 (如有) 妥善管理、使用以及维护该等房屋, 卖方应确保该等房屋的使用合法合规并承担因该等房屋占有、使用以及与该等房屋相关的全部义务和责任 (无论卖方是否指定第三人实际使用/管理该等房屋), 并确保项目公司免遭与一期二期其他特殊用途房屋有关的任何责任和损失。如项目公司因该等房屋而遭受任何索赔、处罚或损失的 (包括但不限于该等配套用房发生火灾、事故等), 该等责任应全额由卖方承担, 卖方应对项目公司因此遭受的损失予以全额赔偿。
- (5) 为免疑义, 针对相关保修义务属于一期二期物业的工程承包商的保修范围的, 卖方应自行协调相应工程承包商履行保修义务, 如工程承包商未及时履行保修义务的, 卖方应自担费用自行或聘请有资质的维修单位完成维修, 买方、项目公司同意卖方对该等工程承包商进行追偿 (相关成本和费用由卖方承担), 在合法合规且符合买方、项目公司内部管理制度的前提下, 买方及项目公司同意给予卖方必要配合, 但卖方需确保买方及项目公司免遭与此相关的任何损失。
- (6) 若任何一期二期物业 (为免疑义, 包括未办理小产证的一期二期物业) 被解除交易的, 买方有权要求卖方按照该等物业原始出售给原小业主等额的价格收购该等物业, 并承担项目公司因此发生的全部费用和损失 (包括但不限于项目公司应向小业主返还的购房/车位款、需向小业主承担的全部违约金/赔偿金等款项、项目公司因解决该等争议事项发生的费用、项目公司因此产生的全部税费等)。并且, 本协议所列的无法办理小产证的物业, 卖方也不得要求办理转移登记和小产证。为免疑义, 卖方按原始出售价格支付的购房/车位款即用于其承担“项目公司应向小业主返还的购房/车位款”。
- (7) 卖方承诺, 如项目公司在转让日后被政府主管部门或其他第三方主张任何一期二期物业 (无论是否已办理完毕网签备案、不动产权证 (小

产证), 以及包括一期二期未售房屋、一期二期其他特殊用途房屋、一期二期已售未过户车位) 相关的增值税、土地增值税、所得税、土地使用税、房产税、物业服务费等任何税费和费用, 则该等税费或费用应由卖方承担, 且卖方应赔偿因此给项目公司造成的全部损失。

- (8) 卖方承诺, 如果项目公司在转让日后因一期二期物业土地增值税清算完成后的收入、成本等因素发生变化 (包括但不限于本协议约定的一期二期未售房屋的处理、一期二期物业中车位的销售以及按本协议约定调整分摊一期二期物业与标的物业的成本分摊口径等) 而被要求补缴土地增值税的, 则项目公司因此被补缴的税费、相关滞纳金、罚款等以及因此产生其他费用的 (包括但不限于委托第三方提供协助而发生的所有费用) 应由卖方全额承担。

8.3.2 关于项目公司提供的阶段性担保

卖方承诺, 附件四已列出截至本协议签署日项目公司为一期二期物业小业主提供的全部阶段性担保信息, 且该等信息均是真实、准确和完整的, 且截至本协议签署日项目公司所担保的贷款余额不超过附件四所列的担保余额上限。卖方承诺, 在转让日后, 项目公司因在转让日前提供的阶段性担保所遭受的任何损失或责任均由卖方全额承担 (包括但不限于经济损失, 买方、项目公司因该等担保遭受的监管风险、监管处罚, 以及买方、项目公司因此遭受的声誉损失等, 下同), 如项目公司被银行主张任何担保责任的, 买方、项目公司有权自主决定及时履行相应担保义务, 并且卖方应在收到买方书面通知后及时承担银行所主张的全部款项, 并赔偿因此给项目公司/买方造成的其他全部损失; 卖方承担上述赔偿后, 如根据司法生效裁判文书或项目公司与相关方达成的和解协议, 确定争议所涉房屋仍归属于项目公司所有的, 则在卖方已承担了所有费用且确保项目公司未遭受任何损失、费用的前提下, 争议所涉房屋应由卖方负责处置 (具体处置方式应合法合规且符合项目公司内部管理制度), 处置房屋所得款项在扣除与处置房屋相关的全部款项、费用后的余额全部属于卖方。

- 8.3.3 卖方承诺应于本协议签署同时向买方和项目公司出具如附件十四所示的《关于一期二期物业的承诺函》。该等承诺函构成本协议不可分割的一部分, 本协议中使用的“本协议”均应包含该承诺函。

- 8.4 如果卖方在本协议项下应承担的赔偿责任涉及第三方索赔的 (为免疑义, 包括与一期二期物业相关小业主、工程承包商等索赔), 则买方同意在收到相应索赔通知后的合理期限内 (或促使项目公司) 通知卖方, 并向卖方提供该等权利主张的信息和文件, 卖方应在收到通知后及时协助买方协调处理。

- 8.5 各方特此明确，无论本协议是否有其他约定，卖方在本协议第8条项下的责任不因卖方已向买方披露可能引发该等赔偿或补偿的事项而被减轻或免除。
- 8.6 各方特此明确，就卖方根据本协议应承担的项目公司的损失，买方有权选择且卖方应无条件地根据买方届时的书面指示，(1)将该等损失视为买方的损失并直接向买方承担赔偿责任（在此情形下，项目公司不就该等损失向卖方重复索赔），或者(2)直接向项目公司承担赔偿责任（在此情形下，买方同意不就该等损失向卖方重复索赔）。卖方应在收到买方书面通知及买方提供的与项目公司发生支出或损失相关的证明材料后的十（10）个工作日内按照买方指定的方式补偿买方及/或项目公司由此所遭受的所有损失。
- 8.7 若买方依据本协议的约定向卖方主张违约责任或索赔，卖方不得以项目公司在交割日之前的行为（包括作为或不作为）作为卖方未履行本协议项下义务相关责任的免除或减轻的抗辩事由，并且卖方在向买方承担违约责任/赔偿后不附加任何条件地放弃向项目公司的追偿或索赔。

9 保密和排他

9.1 保密

- 9.1.1 各方同意，本协议的存在及本协议的条款、所涉及的事项，以及一方获知的另一方及其关联方的商业秘密，均属于保密信息。

9.1.2 收到保密信息的一方（下称“**接收方**”）应：

- (1) 对保密信息进行保密，除事先获得另一方的书面同意外，不得向任何人披露保密信息；
- (2) 除使用保密信息以履行其在本协议项下的义务外，不得为其他任何目的使用保密信息；
- (3) 接收方可向其雇员或专业顾问、股东或公司的任何人员（下称“**领受人员**”）披露保密信息，但该等披露仅限于为签署和履行本协议合理需要而作出；
- (4) 接收方应促使每名领受人员知晓及遵守接收方在本协议项下的全部保密义务。

9.1.3 上述保密义务不适用下列情形：

- (1) 在本协议签订当日或之后的任何时候并非因为接收方或任何领受人员违反本协议而为公众掌握的保密信息；
- (2) 并非直接或间接从提供方获得，并且接收方或领受人员以非保密形式

从提供方以外的其他来源合法获得,但该等来源须未向提供方承担任何保密义务;

(3) 适用的中国法律或其他法域的法律要求披露;

(4) 有管辖权的行政、立法、司法机关或机构、证券交易所或其他有权机构或组织要求披露。

9.1.4 如因第 9.1.3 条第(3)项、第(4)项情形需披露任何保密信息,接收方应立即将该等要求告知保密信息的提供方(但是第 9.1.3 条第(3)项、第(4)项情形下禁止告知的以及买方根据中国法律和保险资金监管机构的要求履行关于本次交易的报告、披露程序除外)。

9.1.5 本条约定在本协议终止后继续有效。本协议或其任何条款的终止、中止、失效、无效均不影响本条款的有效性及对各方的约束力。尽管有前述约定,各方同意,在转让日后,除一期二期物业开发经营信息(该部分信息的保密期限为转让日后两(2)年)外,买方及其关联方即不再就项目公司的运营、业务或资产、本协议的条款或所涉及的事项承担本第 9.1 条约定的保密义务。

9.2 排他

9.2.1 自本协议签署后至本协议终止前,卖方和项目公司不得(且不得允许或默许任何人士代表其)出于下列目的而向任何人士发出要约、要约邀请或提议,或招揽、鼓励任何人士就此向其发出要约、要约邀请或提议,或与任何人士进行正式或非正式的协商或谈判,或签署/达成任何不论是否有约束力或是否附条件的备忘录、意向书、协议或安排:

(1) 出售或以其他方式处置项目公司的全部或部分股权;

(2) 转让或以其他方式处置标的物业;

(3) 达成其他将妨碍、排除或限制标的股权转让的协议或安排。

10 违约责任

10.1 一般原则

10.1.1 若任何一方当事人不履行、不完全履行本协议项下义务,或履行本协议项下义务不符合约定,或者在本协议中向其他方作出的陈述与保证被证明为虚假、不真实、不正确、不完整的、有遗漏或具有误导性,或者违反本协议的其它约定义务的,则构成违约。

10.1.2 除本协议约定的其他违约救济措施外,任何一方违约时,守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利:

- (1) 暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行。守约方根据此款约定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务。
- (2) 守约方有权向违约方发出书面纠正通知，违约方应在收到通知后十（10）日内纠正其违约行为并继续履行本协议。
- (3) 如违约方在法律上或者事实上不能履行时，则违约方应采取其他补救措施。
- (4) 除本协议另有约定外，如违约方在收到纠正通知后三十（30）日内仍未纠正其违约行为的，则自前述期限届满之次日起，违约方应按以下标准向守约方支付违约金，直至违约补救完成日或本协议因该违约而被解除之日，前述违约金标准为，在买方按照本协议约定向共管账户存入首期款之前，按照每日人民币 5 万元的标准，在买方按本协议约定向共管账户存入首期款之后，按照违约情形发生时买方就本次交易已支付款项总额（包括买方支付的任何一笔股权对价（包括存入共管账户内的首期款）和买方向项目公司提供的款项）的每日万分之三的标准（但是，针对违反陈述与保证的违约事项，如该等违约事项事实上属于无法补救的，则违约方直接赔偿守约方因此遭受的损失）。为免疑义，本条之约定不影响本协议其他条款就违约责任的特别约定，如本协议其它条款对违约金另有特别约定的，则应适用该等特别约定。
- (5) 如本协议约定的违约金（包括解约违约金）不足以赔偿守约方因违约方的违约行为而可能遭受的所有损失（包括由此产生的债务、税费、损害赔偿以及本协议签订时预见的或应当预见的可得利益损失，守约方为本协议项下的交易而发生的所有费用，以及守约方为提出索赔而发生的诉讼/仲裁费用、调查费用、律师/会计师/财务顾问或其他专家的费用与花销、法院执行费、差旅费等所有费用），违约方还应继续向守约方补足损失。

10.2 未按期完成股转变更先决条件

如果本协议第 4.1.1 条第(1)至(15)项约定的股转变更先决条件未能于本协议第 4.1.2 条约定的宽限期届满之前全部得到满足，卖方应向买方按照每日人民币 5 万元的标准支付违约金，直至该等未满足的条件被满足或本协议因该违约而被解除之日，但因买方未就第 4.1.1 条第(15)(a)项约定的预交割给予必要配合（如需）造成的延期除外。

10.3 逾期付款违约责任

若买方逾期按本协议约定向卖方支付股权对价的，则每逾期一日，买方应

按应付未付款项的每日万分之三的标准向卖方支付违约金，直至违约补救完成日或本协议因该违约而被解除之日，但因卖方原因、银行原因造成买方逾期付款的除外。

10.4 逾期办理股权转让变更登记

若由于卖方原因未能在本协议第 4.4.1 条约定的期限内办理完毕股权转让变更登记手续并确保项目公司取得反映股权转让变更登记的新营业执照以及核准变更登记/备案的通知文件的(因买方未提供其作为标的股权买受人所必须提供的资料所导致的除外)，则每逾期一日，应按首期款金额的每日万分之三的标准向买方支付违约金，直至项目公司取得反映股权转让变更登记的新营业执照以及核准变更登记/备案的通知文件或本协议因该违约而被解除之日。

10.5 未按期履行交割义务

卖方未能按时履行第 4.5.1 条项下任一项交割义务的，则每逾期一日，应依照首期款金额的每日万分之三的标准向买方支付违约金，直至违约补救完成日或本协议因该违约而被解除之日，但因买方原因造成的延期除外。

10.6 逾期配合解除共管账户的共管

若卖方逾期按本协议第 4.3.3 条约定配合解除买方 1 解除共管账户的共管，则每逾期一日，卖方应按共管账户内资金总额的每日万分之三的标准向买方 1 支付违约金，直至违约补救完成日。

10.7 除本协议另有约定外，如任何一方违反了本协议约定的多项义务而根据本协议约定需就多个违约事件或违约行为支付违约金的，则违约方应支付的违约金应累积计算（但是，如某一行为、事件届时同时触发本协议项下约定的多种解约情形的，解约违约金按较高标准支付，不应叠加计算），且本协议的约定不排斥法律规定的其他权利或救济。

10.8 如果买方在本协议项下共同违约的，除买方逾期付款的违约金为针对各自未付款金额分别计算和支付外，本协议针对买方违约情形约定违约金标准为卖方合计收取的总和，买方 1 和买方 2 应按照各自拟收购的股权比例承担违约责任。

10.9 尽管有本协议其它约定，本条约定的效力不受本协议终止的影响。守约方因违约方的违约而享有的权利和救济在本协议终止后继续有效。

11 终止

11.1 违约情形下的解除

发生下列任一情形的，买卖双方中有权解除本协议的一方可书面通知其他

方立即解除本协议：

- (1) 如一方在本协议中作出的陈述和保证不真实、不准确、不完整或具有误导性，且造成守约方损失累计达到资产总价的 5%的（为免疑义，无论违约方届时是否就守约方遭受的损失给予了赔偿/补偿，均不影响给守约方造成的损失累计金额的确定，下同），或者导致本次交易目的无法实现的，守约方有权解除本协议。
- (2) 如一方违反本协议约定且在守约方要求补救后的三十（30）日未予以完成纠正且造成守约方损失累计达到资产总价的 5%的，或者导致本协议交易目的无法实现的，则守约方有权解除本协议。
- (3) 买方根据本协议第 4.1.2 条、第 4.1.5(1)条、第 5.1.2 条的约定解除本协议的。
- (4) 由于卖方原因导致未能在本协议第 4.4.1 条约定的期限内办理完毕股权转让变更登记手续并确保项目公司取得反映股权转让变更登记的新营业执照以及核准变更登记/备案的通知文件，且在买方发出书面通知后的三十（30）日内仍未予完成的，则买方有权解除本协议。
- (5) 卖方未能按时履行第 4.5.1 条第(1)至(4)项中任一项约定的交割义务，且逾期超过三十（30）日仍未完成的，买方有权解除本协议。
- (6) 卖方/项目公司违反本协议约定的排他义务的，买方有权解除本协议。
- (7) 买方逾期支付首期款或二期款超过三十（30）日的，卖方有权解除本协议。

各方同意，如本协议因一方违约（包括但不限于本协议第 11.1 条约定的解除情形）而解除的，则违约方除应支付第 11.4.2 条项下的税费和本协议约定的其他各项违约金外，还应向守约方支付等额于资产总价的 10%的解约违约金。

为免疑义，如某一违约行为届时同时触发本协议项下约定的多种解约违约金的解除情形的，解约违约金按较高标准支付，不应叠加。除非双方另有明确约定，本协议应于有权解约方发出的解除通知按照本协议第 14.9 条约定送达之时被解除。

11.2 非违约情形下的解除权

发生下列情形之一的，买卖双方中有权解除本协议的一方可书面通知其他方立即解除本协议，且不视为任何一方违约，各方互不承担违约责任：

- (1) 各方因不可抗力事件、新型冠状病毒事件根据本协议第 14.7 条、第 14.8 条约定协商一致解除本协议。

- (2) 如土地主管部门对本次交易提出异议并要求各方就本次交易进行交易回转的（即要求将项目公司股权恢复至卖方持股 100%的），或因标的股权的转让而要求收回标的地块的，则买方有权解除本协议。
- (3) 如非因任何一方原因，导致在卖方和项目公司按照本协议约定递交股权转让变更登记手续后的六十（60）日内仍未能完成市监局变更登记手续的，则买卖双方中任何一方均有权解除本协议。
- (4) 如在转让日后的两（2）年期限届满之前，保险资金监管机构对本次交易提出否决、异议致使本次交易不能进行或者要求交易回转的，则买方有权解除本协议。

11.3 不得擅自解除协议

各方确认，除本协议另有约定外，任何一方无正当理由不得单方解除本协议，任何一方无正当理由单方面解除本协议的，守约方有权要求违约解约方继续履行本协议。但若本协议最终因本条所述情形被解除的，违约解约方向守约方支付等额于资产总价的 10%的解约违约金。

11.4 解除后的安排

11.4.1 本协议解除后，卖方应将买方已经支付给卖方的全部款项和费用以及买方及/或其关联方已向项目公司投入的全部资金（包括新增实缴的注册资本（如有）以及买方及/或其关联方向项目公司提供的借款）（下称“**买方总投资款**”）返还至买方指定银行账户，同时：

- (1) 如本协议因卖方违约而解除的，则买方有权选择执行以下其中一项权利（以买方届时书面通知的为准）：(i) 卖方还应以买方总投资款为基数，按年利率 8% 的标准向买方支付资金占用费，资金占用费的计算期间为自各笔资金支付之日起（其中，针对首期款，从买方支付至卖方账户之日起算）至卖方向买方返还前述全部资金之日止；(ii) 买方持股期间的项目公司经营收益归属于买方。
- (2) 如本协议是因买方违约而解除的，则卖方无需向买方支付资金占用费；买方持股期间的项目公司经营收益归属于卖方（如已向买方进行利润分配的，买方应予以返还）。
- (3) 如本协议非因任何一方违约而解除的，则卖方还应以买方总投资款为基数，按年利率 5% 的标准向买方支付资金占用费，资金占用费的计算期间为自各笔资金支付之日起（其中，针对首期款，从买方支付至卖方账户之日起算）至卖方向买方返还前述全部资金之日止；同时，买方持股期间的项目公司经营收益归属于卖方（如已向买方进行利润分配的，买方应予以返还）。

卖方应在本协议解除后且买方书面通知（但买方最晚应不晚于本协议解除后的 6 个月内发出书面通知，但双方届时另行达成一致书面约定的除外）卖方后的十（10）个工作日内返还/支付上述约定的款项，如卖方逾期返还/支付前述任何款项的，卖方还应按逾期未返还/支付金额的日万分之五的标准向买方支付违约金。

11.4.2 如项目公司在本协议解除时已取得市场监督管理部门出具的新营业执照，则在卖方按照前述第 11.4.1 条约定向买方返还/支付全部款项后的十（10）个工作日内，各方应互相配合签署和准备根据中国法律和政府主管部门的要求将项目公司股权恢复到本协议签署前的状况（即卖方持有项目公司 100% 的股权，包括免除买方根据本协议约定向项目公司委派的董事、监事和管理人员）所应签署和准备的必要文件，并互相配合向市场监督管理部门递交办理股权回转登记至卖方名下所必须的文件和材料，由此所产生的税费应按下列约定处理：

- (1) 如本协议因一方违约而被守约方解除，则相关税费均应由违约方承担；
- (2) 如本协议非因任何一方违约而被解除，则买卖双方应根据中国法律的规定承担各自的税费。

在股权恢复之前，买方应负责解除标的物业的整体运营管理方、项目公司员工劳动关系以及项目公司与买方关联方签署的尚未履行完毕的定价严重低于市场或同行业公允价格的关联交易（如有），相应的成本由买方承担。

11.4.3 各方可以在本协议解除后就本协议解除后的其他安排做进一步协商，并签订书面文件予以约定。

11.4.4 本协议的终止不免除或被解释为免除任何一方于本协议项下可能已产生的对另一方的责任。

12 反商业贿赂及反虚假宣传

12.1 反商业贿赂

12.1.1 各方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，各方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

12.1.2 各方均不得向任一方或任一方经办人或其他相关人员（定义见下文）索要、收受、提供、给予本协议约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在本协议中明示。

12.1.3 各方严格禁止其经办人员的任何商业贿赂行为。任何一方经办人发生本条

第 12.1.2 条所列示的任何一种行为，都是违反该方公司制度的，都将受到该方公司制度和国家法律的惩处。

12.1.4 任何一方向其他方郑重提示：该方反对交易对手方或交易对手方经办人员为了本协议之目的与本协议以外的任何第三方发生本条第 12.1.2 条所列示的任何一种行为，该等行为都是违反国家法律的行为，并将受到国家法律的惩处。

12.1.5 如因一方或一方经办人违反本条上述第 12.1.2 条、第 12.1.3 条、第 12.1.4 条之规定，给其他造成损失的，应承担损害赔偿赔偿责任。

12.1.6 本条所称“其他相关人员”是指各方经办人以外的与本协议有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于本协议经办人的亲友。

12.2 反虚假宣传

12.2.1 各方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《反不正当竞争法》等知识产权类、《民法典》及《广告法》等相关法律的规定，各方均有权就本协议所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及本协议所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，各方均同意，在使用对方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须获得对方事先的书面认可，否则，不得进行此类使用或宣传。各方在此承诺，会积极响应对方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。各方均承认，未经对方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本协议的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

13 适用法律和争议解决

13.1 本协议受中国法律管辖并应根据中国法律解释。

13.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，均应提交本协议签署地有管辖权的人民法院诉讼解决。败诉方应承担为解决争议而产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、差旅费及进行财产保全、执行产生的保全费、担保费等。为免疑义，除非经各方书面明确对本条作出变更，各方就争议解决及法律适用签署的其他任何文件如与本条约定不一致的，均应以本条约定为准。

14 附则

14.1 生效

本协议自各方加盖公章且各方授权代表签字/签章之日起生效。在各方签署

本协议之前，一方交给另一方的协议文本不具有任何约束力或效力，不应任何一方赋予任何权利或设定任何义务。

14.2 可分割性

本协议任何条款无效，不应影响本协议任何其他条款的有效性。

14.3 股转格式合同

买卖双方同意，如买卖双方按照市场监督管理部门要求指定的格式范本签署用于办理股权转让变更登记的股权转让协议（下称“**股转格式合同**”），买卖双方应基于本协议的约定签署股转格式合同。如果股转格式合同的内容与本协议的约定有任何不一致的，以本协议约定为准。买卖双方知悉并确认，本协议为买卖双方实际履行的合同，股转格式合同仅用于申请办理股权转让变更登记手续。买卖双方承诺不就股转格式合同的签署及履行以任何形式向另一方提出任何要求、主张或索赔。

14.4 本协议的修订

本协议的任何修订必须以书面形式作出，由各方加盖公章且各方授权代表签字/签章后方可生效。

14.5 权利义务的转让

本协议为专属于各方的协议，未经另一方事先书面同意，任何一方均不得转让或让与在本协议项下的全部或部分权利或义务。

14.6 税费

14.6.1 各方应各自承担为准备、谈判、签订和履行本协议而发生的任何费用。

14.6.2 各方应根据中国法律规定各自承担并及时缴纳因本次交易而发生的一切税费，但本协议第 11.4.2 条另有约定的除外。

14.6.3 各方进一步约定，如本次交易因被认定为直接转让不动产而被要求征收土地增值税的，则因此被征收的土地增值税由卖方全额承担。

14.7 不可抗力

因地震、台风、水灾、火灾、战争及其他不能预见、不能避免且不能克服的客观情况（下称“**不可抗力**”），直接影响一方对本协议的履行或不能按约定条件履行时，遇到该不可抗力事件的一方应立即通知另一方，并在十五（15）日内，将有关政府主管部门出具的说明不可抗力的详情和本协议不能得以履行或需延迟履行的理由的证明文件提交其它各方确认。如不可抗力事件持续六十（60）日以上，各方应根据该不可抗力事件对本协议履行的影响程度，通过友好协商尽快解决本协议是否应当部分免除履行，或者

延期履行的问题。对纯因不可抗力事件未能履约给另一方带来的经济损失部分，该履约方不负赔偿责任，但本协议另有约定的除外。

14.8 新型冠状病毒事件

因且仅因新型冠状病毒事件导致各方未能按照本协议约定按时履行或不能履行本协议项下义务或责任的，该方应立刻向另一方书面通知，经提供合理证据证明新型冠状病毒事件的发生与其遭受影响的因果关系或对本协议履行产生影响的因果关系的，各方同意本协议项下的各方义务履行期限相应顺延，且任何一方均无需承担违约责任。

在交割日前，因且仅因新型冠状病毒事件导致本协议无法履行的期限超过六十（60）日的，各方应根据该新型冠状病毒事件对本协议履行的影响程度，通过友好协商尽快解决本协议是否应当部分免除履行，或者延期履行的问题。对纯因新型冠状病毒事件未能履约给另一方带来的经济损失部分，该履约方不负赔偿责任，但本协议另有约定的除外。

14.9 通知

14.9.1 各方之间的一切通知和通信（下称“通知”）均应以中文作出并采用书面形式，且应送达或发送至各方的如下联系地址：

(1) 买方 1

联系人：张海威

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号中国平安金融大厦 29 楼

联系电话：18516504850

电子邮箱：zhanghaiwei878@pingan.com.cn

(2) 买方 2

联系人：张海威

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号中国平安金融大厦 29 楼

联系电话：18516504850

电子邮箱：zhanghaiwei878@pingan.com.cn

(3) 卖方

联系人：刘飞

联系地址：上海市浦东新区耀元路 58 号环球都会广场 2 号楼 19 层

联系电话：15601958020

电子邮箱：gary.liu02@kwggroupholdings.com

(4) 项目公司（在转让日前）

联系人：孟袁阳

联系地址：上海市浦东新区耀元路 58 号环球都会广场 2 号楼 19 层

联系电话：13636684068

电子邮箱：mengyy@kwggroupholdings.com

(5) 项目公司（在转让日后）

联系人：田际枫

联系地址：上海市徐汇区凯滨路 206 号平安大厦 B 座 11 楼

联系电话：18602107060

电子邮箱：tianjifeng125@pingan.com.cn

14.9.2 通知应被视为在下列时间送达：

- (1) 由专人递送，到达指定地址时，但须有交付证明；
- (2) 由快递递送，除有相反证据证明外，投寄日后第五（5）个工作日；
- (3) 以电子邮件发送，发送人的邮件系统确认电子邮件已发送至收件人的邮件接收系统时。

14.9.3 各方均可在任何时候根据本第 14.9 条的约定书面通知另一方，变更其接收通知的联络详情。

14.10 完整协议

除本协议各方与其他相关方于本协议签署日与本协议同时签署的《关于上海合景领峰/上海合景峰汇项目之合作框架协议》外，本协议为各方之间就本协议所述内容的完整协议，并应取代各方在本协议签署前就本次交易的任何先前的理解、意向书、协议或意思表示（无论为书面或口头形式）。所有本协议引用的条款、附件和附录构成本协议不可分割的一部分，具有同等法律效力。

14.11 弃权

任何一方未能行使或延误行使其在本协议项下的任何权利不应被视为其对该等权利的放弃，对任何其他救济权利的单独或部分行使亦不应排除其对该等救济权利的进一步行使或对任何其他救济权利的行使。

14.12 声明

各方均已仔细阅读并透彻理解了本协议的全部条款，对于可能不利于某一方的任何条款，另一方均已于本协议订立过程中给予了充分的提醒和说明，并已根据中国法律的规定忠实履行了告知和提示义务。

14.13 日期和时间

14.13.1 如本协议项下任何义务的履行日期为非工作日，则该项义务应不晚于该日期之后的第一（1）个工作日履行。

14.13.2 本协议项下的时间应为北京时间。

14.14 语言和份数

本协议以中文书写，一式捌（8）份，各方各持贰（2）份，每份均具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

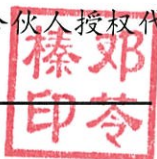
(本页无正文, 本页为《关于上海兆景房地产开发有限公司之股权转让协议》签署页)

本协议由以下各方在本协议首页所载日期签订。

嘉兴平安安住壹号股权投资合伙企业(有限合伙)(公章)

执行事务合伙人授权代表

签字: _____



(本页无正文，本页为《关于上海兆景房地产开发有限公司之股权转让协议》签署页)

本协议由以下各方在本协议首页所载日期签订。



平安创赢资本管理有限公司 (公章)

法定代表人/授权代表

签字: _____

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王易" (Wang Yi), written over a horizontal line.

(本页无正文，本页为《关于上海兆景房地产开发有限公司之股权转让协议》签署页)

本协议由以下各方在本协议首页所载日期签订。

上海合景房地产开发有限公司 (公章)

法定代表人/授权代表

签字: _____



(本页无正文，本页为《关于上海兆景房地产开发有限公司之股权转让协议》签署页)

本协议由以下各方在本协议首页所载日期签订。

上海兆景房地产开发有限公司 (公章)

法定代表人/授权代表

签字: _____

