

不动产租赁协议

出租方（甲方）：浙江中派企业管理有限公司

统一社会信用代码：91330782MADEFGP5XL

地址：浙江省金华市义乌市赤岸镇华川北路 253 号一楼

承租方（乙方）：派对文化集团有限公司

统一社会信用代码：913609006697625847

地址：江西省宜春市宜春经济技术开发区春潮路 3 号

鉴于：

- 1、【2024】年【11】月【19】日，乙方（作为转让方）、浙江百慧服饰有限公司（作为受让方）及甲方（作为目标公司）签订了有关甲方的《股权转让协议》。根据该《股权转让协议》的条款和条件，乙方同意将甲方 100% 的股权转让给浙江百慧服饰有限公司（“该股权转让”）。
- 2、乙方为中国派对文化控股有限公司（以下简称“上市公司”）的全资附属公司。上市公司为一家于开曼群岛注册成立的有限公司，其股份已于香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市（股份编号：1532）。

根据有关法律法规的规定，出租方与承租方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，签订本协议。

第一条 先决条件

- 1、本协议的先决条件须在不迟于【2025】年【1】月【31】日或出租人和承租人另行书面约定较后的日期（以下简称“截止日”）获全部满足。本协议的先决条件如下：
 - （1）各方已合法有效签署及交付本协议、本协议附件（如有）及与本次交易相关的其他文件（以下简称“交易文件”），并持续完全有效；
 - （2）根据香港联交所证券上市规则（以下简称“上市规则”）要求，《股权转让协议》及其项下的交易和附属文件已获上市公司股东特别大

会上通过和同意；

(3) 该股权转让已根据《股权转让协议》的条款完成交割；

(4) 各方已经取得签署或履行本协议或完成本次交易所需的全部必要内部授权，包括但不限于股东决定或董事会（执行董事）决议，且该等授权持续完全有效；

(5) 各方已经取得签署或履行本协议所需的全部必要政府批准、其他第三方许可及同意（如需），包括全部监管许可、批准或债权人同意，该等批准、许可及同意（如需）持续完全有效，且签署及履行交易文件不会导致各方违反任何(a) 适用法律；(b) 其章程或其他组织文件（如适用），以及(c) 该方签署的任何合同；及

(6) 应不存在限制、禁止或取消本次交易的适用法律或政府机构的行为。

2、如以上先决条件于截止日未全部满足，本协议将立即终止履行，本次交易取消。

第二条 出租不动产及用途

1、根据本协议的条款和条件，本协议第一条所载的先决条件全部满足后，出租方同意按本协议之条款，将位于浙江省义乌市华川北路 251 号、253 号的房屋（下称“出租不动产”）出租给承租方，具体包括：

产业园栋号	楼层	租用面积（平方米）	用途
产业园一栋	四楼	2,500	生产车间和研发中心
	五楼	2,500	办公室
	六楼	1,140	展厅
产业园二栋	一至三楼	4,961	生产车间和仓库
产业园四栋	一楼	176	接待厅
	二楼至十三楼	5,600	宿舍
产业园五栋	一楼	1,396	食堂
	二楼至八楼	1,250	宿舍
总面积		19,523	

- 2、本第二条第1款出租不动产的租赁面积为19,523平方米，该等房屋已办理不动产权登记，不动产权登记证号为“浙(2024)义乌市不动产权第0025185号”。出租不动产的产权证件详见附件。
- 3、承租人承租出租不动产的用途为【工业生产及其配套用途】，并按其登记用途使用，承租方在承租期内可以根据生产经营需要对出租不动产进行装修、改造，但不得改变其用途。

第三条 租赁期、租金

- 1、出租不动产的租赁期限为【叁】年，双方同意自本协议第一条所载的先决条件全部满足后，以《股权转让协议》约定的交割日为租赁开始日（以下简称“租赁开始日”）。
- 2、出租人同意在租赁开始日将出租不动产交付给承租人使用。
- 3、本协议下的租赁费用安排如下：
 - (1) 租金：首年2,459,900元人民币（大写：人民币贰佰肆拾伍万玖仟玖佰元整），且每年租金增幅5%，即第二年租金为【2,582,895元人民币（大写：人民币贰佰伍拾捌万贰仟捌佰玖拾伍元整）】元人民币，第三年租金为【2,712,040元人民币（大写：人民币贰佰柒拾壹万贰仟零肆拾元整）】元人民币。
 - (2) 付款方式：按【年】支付至出租方指定账户。首期租金由承租方在租赁开始日后的【三】日内向出租方支付。第二年租金由承租方在租赁开始日满壹年后的【三】日内向出租方支付。第三年租金由承租方在租赁开始日满贰年后的【三】日内向出租方支付。
- 4、承租方入驻后，发生的物业费、水、电、照明等费用，按实际发生额每月结算一次，并由承租方自行承担和支付。
- 5、出租方指定收取租金的银行帐户为：
 账户名：浙江中派企业管理有限公司
 账 号：19647701040017453
 开户银行：中国农业银行义乌东方支行

第四条 房屋装修

- 1、出租方允许承租方对该房屋进行装修、装饰，装修、装饰的图纸须经出租方的书面签字同意。装饰装修的费用由承租方承担，并由出租方进行相关验收之后方可投入使用。
- 2、装修期间承租方不得违反有关安全管理规定，不得损坏公共区域内设施设备，装修完毕后及时清运渣土。

第五条 承租方保证承诺

承租方保证承诺如下：

- 1、承租方将尽最大努力取得所有必须的授权及批准，有权签订本协议及按照本协议进行承租。
- 2、承租方在出租不动产内应开展合法经营活动。
- 3、承租方应按本协议的约定向出租方支付租金以及其他双方认可的代付费。
- 4、本协议租赁期限内，如承租方有意转租出租不动产，承租方应取得出租方的同意，但承租方将出租不动产转租或提供给她附属公司或关联公司使用的除外。

第六条 出租方保证承诺

出租方保证承诺如下：

- 1、出租方已经取得所有必须的授权及批准，有权签订本协议及按照本协议进行出租。
- 2、出租方在租赁期间内拥有出租不动产的合法有效完整的所有权，有权签订本协议及将出租不动产按本协议租赁予承租方。
- 3、承租方在使用出租不动产期间办理包括但不限于立项、环评、消防、证照、资质等手续事宜需要出租方予以配合的，出租方应予以配合，并协助承租方取得该等手续。
- 4、租赁期间内，出租方原则不应将不动产进行处置或设置任何第三方权利，包括抵押等情况。如涉及处置或设置第三方权利事宜，出租方应在合理期限内提前书面通知承租方具体情况，并确保承租方在租赁期限内不受限制地继续使用出租不动产，且无需支付任何额外成本。
- 5、出租方应保证承租方在租赁期限内不受干扰地及合法地使用出租不动产。

第七条 变更和解除

- 1、发生以下任一情形时，双方可变更或解除协议，但应就此签署书面变更或解除协议：
 - (1) 任何一方违反本协议约定，且无法在催告后的 10 日内改正的；
 - (2) 出现不可抗力事件，导致出租不动产无法继续租赁的；
 - (3) 因情况发生变化，经过各方协商同意变更或解除协议；
 - (4) 本协议有关条款约定的协议终止情形。

第八条 违约责任

- 1、违反本协议的任何一方应负责赔偿其他方因违约而遭受的全部损失。如果本协议任何一方违反本协议规定，则其他方除享有本协议项下的其它权利之外，还有权要求违约方实际履行或就该守约方因违约而蒙受的损失提出赔偿要求。

第九条 其他条款

- 1、本协议提及“出租不动产”一词时，包括出租不动产的任何部分，如因政府拆迁或不可抗力的自然灾害原因导致毁坏，造成出租方、承租方损失的，双方不承担责任。
- 2、本协议受中国法律（仅为本协议之目的，不包括香港、澳门及台湾地区法律）的管辖，并按中国法律解释。所有与本协议或与本协议的履行有关的争议，应尽量通过友好协商解决。协商不能解决时，由出租不动产所在地有管辖权的人民法院解决。
- 3、本协议未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。
- 4、本协议经双方签署盖章后生效。本协议壹式肆份。出租方及承租方各执贰份。

（以下无正文，为签署页）

(以下无正文，为《不动产租赁协议》签署页)

出租方：浙江中派企业管理有限公司（盖章）

授权代表（签字）：



签订日期： 2024 年 11 月 19 日

(以下无正文，为《不动产租赁协议》签署页)

承租方：派对文化集团有限公司（盖章）

授权代表（签字）：



签订日期：2024 年 11 月 19 日

本协议附件：



浙江省编号: 3303347382100149015863382

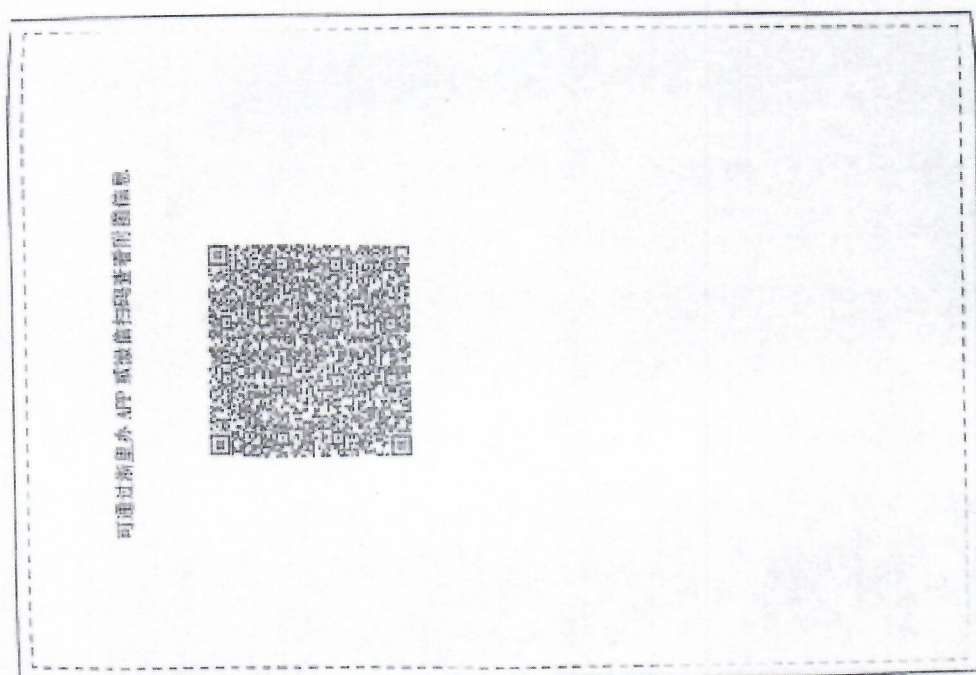
灌 (2024) 义乌市 不动产产权第 005185 号

附 记

权利人	浙江中置企业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	华月北路 251、253 号	
不动产单元号	330782101801GB00788F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其他	
用 途	工业用地/工业	
面 积	土地面积以宗地 19403.97 m ² /房屋建筑面积 32291.61 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2013 年 12 月 12 日起至 2063 年 12 月 11 日止	
权利其他状况	宗地面积: 19403.97 m ² 土地使用面积: 19403.97 m ² , 其中自用土地面积 19403.97 m ² , 分拆土地面积 0 m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构	

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工年份
1	1-13	14	工业	6831.96 m ²	2015
2	1-9	9	工业	21371.87 m ²	2017
3	1-6	6	工业	11957.94 m ²	2015
4	1-7	7	工业	14332.08 m ²	2015
5	-1	14	工业	113.81 m ²	2015
6	1-7	7	工业	10138.95 m ²	2015

附 图 页



不动产租赁补充协议

出租方（甲方）：浙江中派企业管理有限公司

统一社会信用代码：91330782MADEFGP5XL

地址：浙江省金华市义乌市赤岸镇华川北路 253 号一楼

承租方（乙方）：派对文化集团有限公司

统一社会信用代码：913609006697625847

地址：江西省宜春市宜春经济技术开发区春潮路 3 号

鉴于：

1. 【2024】年【11】月【19】日，乙方（作为转让方）、浙江百慧服饰有限公司（作为受让方）及甲方（作为目标公司）签订了有关甲方的《股权转让协议》。根据该《股权转让协议》的条款和条件，乙方同意将甲方 100% 的股权转让给浙江百慧服饰有限公司（“该股权转让”）。
2. 于【2025】年【1】月【15】日，乙方（作为转让方）、浙江百慧服饰有限公司（作为受让方）及甲方（作为目标公司）另外就《股权转让协议》的先决条件截止日延后事宜签订了《股权转让补充协议》。根据该《股权转让补充协议》的条款和条件，该股权转让的截止日将为 2025 年 3 月 31 日或转让方和受让方另行书面约定较后的日期。
3. 于 2024 年 11 月 19 日，就甲方将出租不动产出租给乙方的相关事项，甲乙双方签订了《不动产租赁协议》（“《不动产租赁协议》”）。

根据有关法律法规的规定，出租方与承租方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，签订本补充协议以延后《不动产租赁协议》中的截止日。

第一条 定义

1. 除非另有定义或上下文另有要求，本补充协议中使用的术语应与《不动产租赁协议》中定义的术语具有相同的含义。

第二条 延后截止日

- 1、根据《不动产租赁协议》第一条第1款，《不动产租赁协议》的先决条件须在不迟于【2025】年【1】月【31】日或出租人和承租人另行书面约定较后的日期获全部满足。
- 2、甲乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，特此确认并书面同意将截止日延后至 2025 年 3 月 31 日或甲乙双方另行书面约定较后的日期。

第三条 其他条款

- 1、本补充协议受中国法律（仅为本补充协议之目的，不包括香港、澳门及台湾地区法律）的管辖，并按中国法律解释。所有与本补充协议或与本补充协议的履行有关的争议，应尽量通过友好协商解决。协商不能解决时，由出租不动产所在地有管辖权的人民法院解决。
- 2、仅受本补充协议所包含的变更以及使《不动产租赁协议》与本补充协议一致所需的其他变更（如有）的影响，《不动产租赁协议》仍具有完全效力，并应与本补充协议一起阅读和解释，且可以强制执行，就像本补充协议的条款通过添加和替换的方式（视情况而定）纳入其中一样。
- 3、本补充协议未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。
- 4、本补充协议经双方签署盖章后生效。本补充协议壹式肆份。出租方及承租方各执贰份。

（以下无正文，为签署页）

(以下无正文，为《不动产租赁补充协议》签署页)

出租方：浙江中派企业管理有限公司（盖章）

授权代表（签字）：_____

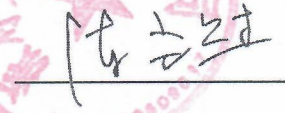
签订日期：2025年1月15日



(以下无正文，为《不动产租赁补充协议》签署页)

承租方：派对文化集团有限公司 (盖章)

授权代表 (签字):



签订日期：2025 年 1 月 15 日