签署版

兴合有限公司、益励有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、东享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司、南詠有限公司

与

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

关于

佛山瑞安天地房地产发展有限公司

之

股权转让协议

日期：二〇二五年 6 月 25 日

本股权转让协议（以下简称为“**本协议**”），由以下各方于 2025 年 6 月 25 日签署：

(1) **兴合有限公司（Crown Fame Limited）**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“**兴合公司**”）；

(2) **益励有限公司（Eastern View Limited）**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“**益励公司**”）；

(3) **盈源有限公司（Info Union Limited）**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“**盈源公司**”）；

(4) **立恒有限公司（Land Pacific Limited）**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“**立恒公司**”）；

(5) **东享有限公司（Oriental Host Limited）**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“**东享公司**”）；

(6) **才邦有限公司（Rich Prime Limited）**，一家根据中国香港法律注册成立并合法存续的有限责任公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“**才邦公司**”）；

(7) **源捷有限公司（Smart Century Limited）**，一家根据中国香港法律注册成立并合法存续的有限责任公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“**源捷公司**”）；

(8) **南詠有限公司 （Regal Victory Limited）**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“**南詠公司**”）；和

(9) **青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）**，一家根据中国法律设立并有效存续的有限合伙企业，其注册地址为山东省青岛市即墨区文峰路 302 号 3 号楼 1、2 号（以下简称为“**买方**”）。

以上各方单独称为“**一方**”、“**该方**”。**兴合公司**、**益励公司**、**盈源公司**、**立恒公司**、**东享公司**、**才邦公司**、**源捷公司**、**南詠公司**合称为“**卖方**”。**买方**与**卖方**合称为“**双方**”。

鉴于：

(1) 佛山瑞安天地房地产发展有限公司系一家根据**中国**法律注册成立并合法存续的有限责任公司，其注册地址为佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街 2 号 ZM201 号铺第 3 层 02 单元，其注册资本为人民币 784,000,000 元，均已实缴（以下简称为"**佛山瑞安**"）；

(2) **本协议**签署之日，**卖方**合计持有**佛山瑞安** 100%的股权（"**目标股权**"），而**佛山瑞安**拥有位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的 Lot 1 岭南新天地（以下简称"**岭南新天地**"）；

(3) **卖方**拟将其所持有的全部**目标股权**转让予**买方**，**买方**拟收购**卖方**所持的全部**目标股权**，从而间接持有**岭南新天地**对应的权益（"**本次交易**"）；

(4) 于**本协议**签署的同一日，买卖**双方**就**卖方**拟将其所持有的**佛山安盈** 100%的股权转让予**买方**事宜同时另行签署一份《股权转让协议》（"**佛山安盈股转协议**"）。

现买卖**双方**经友好协商，就**本次交易**事宜订立**本协议**，以资**双方**共同信守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

在**本协议**（包括前言部分）中，除非另有明确规定或上下文另有要求，下列词汇和短语应具有下列含义：

(1) **不可抗力事件**：具有**本协议**第 9.1 条所赋予的含义。

(2) **代缴税款**：具有**本协议**第 4.1.1 条所赋予的含义。

(3) **第一期股权对价款**：具有**本协议**第 2.4.1 条所赋予的含义。

(4) **第二期股权对价款**：具有**本协议**第 2.4.1 条所赋予的含义。

(5) **第二期付款先决条件**：具有**本协议**第 3.2.1 条所赋予的含义。

(6) **第二期付款先决条件最后期限**：具有**本协议**第 3.4.2 条所赋予的含义。

(7) **第一期付款先决条件**：具有**本协议**第 3.1.1 条所赋予的含义。

(8) **第一期付款先决条件最后期限**：具有**本协议**第 3.4.1 条所赋予的含义。

(9) **佛山安盈**：指佛山安盈房地产开发有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为佛山市禅城区祖庙街道祖庙路 29 号岭南天地商业大厦第 18 层 1801 室（住所申报）。

(10) **佛山安盈股转协议**：具有**本协议**鉴于部分第(4)条所赋予的含义

(11) **佛山瑞安**：具有鉴于部分第(1)条所赋予的含义。

(12) **佛山瑞安现有银行贷款**：指**佛山瑞安**向上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行借入的经营性物业贷款。

(13) **工作日**：指中国的法定节假日、休息日以外的日期。

(14) **关联方**：就任何公司、企业或人士而言，指直接或通过一个或多个中间方间接控制该方、或受该方控制、或与该方共同受他人控制的任何其他公司、企业或人士。就任何自然人而言，"**关联方**"还应包括该人的近亲属（即子女、配偶、兄弟姐妹和父母）以及直接或间接地受或可能受该自然人或其近亲属控制的任何实体。但为**本协议**之目的，**佛山瑞安**既不应视为**卖方**的关联方，也不应被视为**买方**的关联方。

(15) **股权变更登记**：具有**本协议**第 2.5.2 条所赋予的含义。

(16) **股权变更登记申请**：具有**本协议**第 2.5.2 条所赋予的含义。

(17) **股权对价款**：具有**本协议**第 2.3.1 条所赋予的含义。

(18) **合作协议**：指于**本协议**签署的同一日，Shui On Development （Holding） Limited（"**瑞安**"）、**卖方**、**买方**、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司、**佛山瑞安**和**佛山安盈**共同签署的一份《合作协议》，该协议就共同发展及经营**目标资产**作出约定。

(19) **交易完成日**：指**买方**根据**本协议**第 2.4.3 条完成**第二期股权对价款**付款以及根据**佛山安盈股转协议**完成该协议项下的第二期股权对价款付款，并且**瑞安优先级有限合伙人**按照**合作协议**第 3.3.3 条的约定收到**买方**退回的实缴出资人民币伍亿元（￥500,000,000）（以较后者为准）之日；"**交易完成**"具有相应的含义。

(20) **净资产值**：具有**本协议**第 2.3.1 条所赋予的含义。

(21) **岭南新天地**：具有鉴于部分第(2)条所赋予的含义，其基本情况如**本协议**附件 2 所列。

(22) **岭南新天地地块现有银行抵押**：指于**本协议**签署时存在于**岭南新天地**地块上的抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行。

(23) **Lot E**：指**佛山安盈**拥有位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的 Lot E NOVA 商场及 Lot E 办公楼。

(24) **卖方境内账户**：具有**本协议**第 2.4.2(1)条所赋予的含义。

(25) **买方指定印鉴**：具有**本协议**第 2.4.2(2)条所赋予的含义。

(26) **目标股权**：具有鉴于部分第(2)条所赋予的含义。

(27) **目标股权转让**：具有**本协议**第 2.2.1 条所赋予的含义。

(28) **目标资产**：指**岭南新天地**与 **Lot E** 的合称。

(29) **瑞安方**：指**瑞安**和**卖方**的合称。

(30) **瑞安房地产**：指 Shui On Land Limited，香港联交所上市公司代号 00272，注册办事处位于 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。

(31) **瑞安优先级有限合伙人**：指瑞安管理（上海）有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层 F 室。

(32) **市监局**：指佛山市市场监督管理局或其他主管**佛山瑞安**和/或**佛山安盈**变更登记和备案工作的市场监督管理部门。

(33) **首笔股权对价款**：具有**本协议**第 2.4.2(1)条所赋予的含义。

(34) **首笔股权对价款支付日**：具有**本协议**第 2.4.2(1)条所赋予的含义。

(35) **受影响一方**：具有**本协议**第 9.1 条所赋予的含义。

(36) **税务及购汇监管账户**：指以**买方**名义在**卖方**指定的银行开立的一个或多个专门用于存放和对外支付**代缴税款**、进行**股权对价款**购汇和对外支付的账户。

(37) **完成日报表**：具有**本协议**第 2.3.1 条所赋予的含义。

(38) **完成审计师**：具有**本协议**第 2.3.1 条所赋予的含义。

(39) **项目公司**：指**佛山瑞安**和**佛山安盈**的合称。

(40) **香港上市规则**：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。

(41) **暂定交易对价**：具有**本协议**第 2.3.2 条所赋予的含义。

(42) **总资产价值**：具有**本协议**第 2.3.5 条所赋予的含义。

(43) **重大不利影响**：具有**合作协议**项下赋予的定义。

(44) **中国**：指中华人民共和国，为**本协议**之目的不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区。

(45) **终止事件**：具有**本协议**第 8.1 条所赋予的含义。

1.2 解释

除非上下文另行要求或**本协议**条款明确另行规定，以下的一般解释规则适用于**本协议**的所有解释：

1.2.1 **本协议**各部分的标题仅为索引方便而设，标题不应构成对**本协议**及其条款的定义、限制或扩大范围。

1.2.2 提及的条款系指**本协议**的条款（除非上下文另有要求）；提及的"人"应包括自然人、法人团体、非法人团体及合伙（无论是否具有独立法人资格）；提及的任何文件（包括**本协议**）均包括该文件的修订、合并、补充、更新或替换。

1.2.3 凡提及任何法律、法律条文或法规，均应包括该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本、该等法律、法律条文或法规在合并、重新制订、修改或替换前的版本，以及该等法律、法律条文或法规项下不时生效的任何附属法律，除非在**本协议**日期之后制订的、该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本会扩大或增加任何一方在**本协议**项下对其他方负有的责任。

1.2.4 对**本协议**每一方的提述包括其各自的承继人及经许可的受让人。

1.2.5 当提述"书面"即包括以清晰可见且非短暂形式复制词句的任何方法。为避免疑义，应包括电子邮件。

1.2.6 若在**本协议**项下须于某一日采取行动或进行任何事项，而该日非**工作日**，则该等行动、事项应在该日期后的首个**工作日**进行。

1.2.7 如规定某一期间从某一指定日或某一行为或事项发生当日、之前或之后开始计算，则该指定日或某一行为或事项发生日不应计算在内。

1.2.8 除非另有明确规定，提及的时间系指北京时间，即**中国**标准时间。

1.2.9 凡提及"赔偿"以及针对因任何事项、事件或情况引起的任何损失"赔偿"任何人，均包括针对由于该等事项、事件或情况而直接导致该人不时作出、蒙受或发生的任何要求、索赔、诉讼、程序、损害、付款、罚款、处罚、费用（包括法律费用）、支出（包括税负）、实付开支或任何性质的其他责任或损失赔偿该人并确保该人免受损害。

1.2.10 凡提及"人民币"或"￥"或"RMB"，均指于**本协议**签署之日**中国**采用的法定货币。

1.2.11 凡提及"美元"或"$"或"US$"，均指于**本协议**签署之日美利坚合众国采用的法

定货币。

1.2.12 当解释**本协议**时：

(1) "其他"一词所带出的一般文字，其涵义不得因其前面的字词显示某一类别的作为、事宜或事情而受到局限；及

(2) 一般文字的涵义不得因其后面所举的某一说明例子而受到局限。

第二条 目标股权转让

2.1 现有股权结构

2.1.1 **佛山瑞安**于**本协议**签署日的股权结构如下：

股东名称	实缴出资（人民币万元）	股权比例（%）
兴合有限公司	70,560	90.00
源捷有限公司	2,352	3.00
盈源有限公司	1,568	2.00
才邦有限公司	784	1.00
南詠有限公司	784	1.00
立恒有限公司	784	1.00
东享有限公司	784	1.00
益励有限公司	784	1.00
合计：	**78,400**	**100.00**

2.2 目标股权的转让

2.2.1 **卖方**同意按照**本协议**的条款和条件出售，**买方**同意按照**本协议**的条款和条件购买**目标股权**并据此获得**目标股权**的所有权益（以下简称"**目标股权转让**"）。

2.2.2 **目标股权转让**完成后，**买方**持有**佛山瑞安** 100%的股权。

2.3 股权对价款

2.3.1 为完成**目标股权转让**，**买方**应向**卖方**支付股权对价款（以下简称"**股权对价款**"），**股权对价款**应以人民币计算，其金额应等于：基于**佛山瑞安**于**交易完成日**经买卖**双**

方共同认可的审计机构（以下简称"**完成审计师**"）审计的**佛山瑞安**的资产负债表（以下简称"**完成日报表**"），按照本第 2.3 条下列计算和调整后的**佛山瑞安**的净资产值（Net Asset Value）（以下简称"**净资产值**"），但受限于第 2.3.3 条的约定。**完成日报表**的格式见附件 1。

2.3.2 根据**本协议**签署时的情况，**双方**同意**股权对价款**的暂定金额为人民币 16.17 亿元（大写：人民币拾陆亿壹仟柒佰万元，以下简称"**暂定交易对价**"），**买方**根据各**卖方**持有的**佛山瑞安**的股权比例应向各**卖方**支付的**暂定交易对价**分别为：

卖方	**转让佛山瑞安的股权比例**	**所对应的暂定交易对价（人民币元）**
兴合有限公司	90%	1,455,300,000
源捷有限公司	3%	48,510,000
盈源有限公司	2%	32,340,000
立恒有限公司	1%	16,170,000
东享有限公司	1%	16,170,000
才邦有限公司	1%	16,170,000
益励有限公司	1%	16,170,000
南詠有限公司	1%	16,170,000

卖方确认，其用于收取**股权对价款**的境外银行账户详见附件 3。

2.3.3 **双方**同意，按照下列约定调整**暂定交易对价**，作为最终的**股权对价款**：

(1) 如果**净资产值**与**暂定交易对价**相差超过人民币 400 万元，而且**净资产值**高于**暂定交易对价**的，则最终的**股权对价款**应为**暂定交易对价**加人民币 400 万元整（即人民币 16.21 亿元）；

(2) 如果**净资产值**与**暂定交易对价**相差超过人民币 400 万元，而且**净资产值**低于**暂定交易对价**的，则最终的**股权对价款**应为**暂定交易对价**减人民币 400 万元整（即人民币 16.13 亿元）；

(3) 如果**净资产值**与**暂定交易对价**相差不超过人民币 400 万元，则应以**佛山瑞安**的**净资产值**为最终的**股权对价款**。

2.3.4 **净资产值**的计算按照**本协议**之附件 1 所述原则进行。**完成日报表**上的目标资产一项的数值应由按照**本协议**第 2.3.5 条所述的**岭南新天地总资产价值**所替代。**完成日报**

表上的递延所得税负债一项的数值应调整为零。

2.3.5 **岭南新天地**按照现状状态下的资产价值（以下简称"**总资产价值**"）为人民币1,698,000,000元（大写：人民币拾陆亿玖仟捌佰万元）。为免疑义，前述**总资产价值**为固定金额，不随**交易完成日**的变化而变化。

2.3.6 **卖方**和**买方**应向**完成审计师**提供充分的协助和配合，并应提供对方和**完成审计师**合理要求的与**佛山瑞安**和**岭南新天地**有关的所有信息，以促使**完成审计师**在**交易完成日**后的二十（20）个**工作日**内完成并向**双方**提交经审计的**完成日报表**。**完成审计师所**发生的费用由**佛山瑞安**承担。

2.3.7 除非**完成审计师**的决定存在明显错误，经**完成审计师**按照本条审计的**完成日报表**以及由此确认的**净资产值**应是终局的且对**双方**具有约束力。

2.4 股权对价款的支付

2.4.1 **暂定交易对价**应分期支付，其中：第一期股权对价款为人民币15.75亿元（以下简称"**第一期股权对价款**"），第二期股权对价款为人民币4,200万元（以下简称"**第二期股权对价款**"）。

2.4.2 **第一期股权对价款**的支付

第一期股权对价款分六（6）笔支付，具体约定如下。

(1) 在**本协议**第3.1.1条约定的**第一期付款先决条件**全部满足或被豁免后三（3）个**工作日**内，**买方**应向**卖方**指定**关联方**的账户（即上海瑞安投资集团有限公司开立在上海浦东发展银行股份有限公司佛山顺德支行的银行账户，账号12520078801800000578，以下简称"**卖方境内账户**"）支付**暂定交易对价**中的人民币4.63亿元（大写：人民币肆亿陆仟叁佰万元）（以下简称"**首笔股权对价款**"）。**首笔股权对价款**支付完毕之日为"**首笔股权对价款支付日**"。在**首笔股权对价款支付日**，**卖方**、**买方**应并应共同促使**佛山瑞安**向**市监局**正式递交**股权变更登记申请**。**双方**同意，当日的具体工作流程如下：

(a) 在**首笔股权对价款支付日**上午10点或之前，**卖方**、**买方**及**佛山瑞安**的授权代表应在**市监局**办理登记的窗口分别和经办人员确认办理**股权变更登记申请**所需资料均已满足当日递件的要求；

(b) **买方**向其银行发出划款指令，向**卖方境内账户**支付**首笔股权对价款**；

(c) 在**卖方境内账户**已经收到**首笔股权对价款**后，**卖方**、**买方**及**佛山瑞安**的代表应当场向**市监局**正式递交**股权变更登记申请**并获得**市监局**出具的受理凭据；

(d) 如果因**市监局**的原因，**卖方**、**买方**及**佛山瑞安**的代表未能于**卖方境内账户**收到**首笔股权对价款**当天完成**股权变更登记申请**的正式递交，则上述各方的代表应于下一个**工作日**的早上9点再一同前往**市监局**递交**股权变更登记申请**并获得受理凭据，而且任何**一方**均不因此承担任何违约责任。

(2) 在**首笔股权对价款支付日**之前，**卖方**应安排在**卖方境内账户**中添加**买方**指定的一枚预留印鉴（"**买方指定印鉴**"），使得**卖方境内账户**的任何操作均需加盖**卖方**指定的预留印鉴和**买方指定印鉴**方可进行。在**市监局**完成**目标股权转让**的**股权变更登记**并发出**佛山瑞安**的新营业执照或其他证明文件之日，**买方**应配合**卖方**将**买方指定印鉴**变更为**卖方**另行指定的预留印鉴；在开户银行完成将**买方指定印鉴**变更为**卖方**另行指定的预留印鉴之前，如果**卖方**需要动用**卖方境内账户**内的资金并用以**合作协议**第 3.2.2 条约定的**瑞安方**的出资、**本协议**第 3.2.1(2)条约定的**佛山瑞安现有银行贷款**的归还、**合作协议**第 6.6.2 条约定的**盈源公司**银行借款的归还（包括但不限于通过**项目公司**现有减资通道出境后归还）、**本协议**第 4.1 条约定的缴纳**代缴税款**，以及**卖方**需要将**卖方境内账户**内的资金人民币 1 亿元（大写：人民币壹亿元）转出至**瑞安关联方**的指定账户的，**买方**应立即配合**卖方**并在收到书面通知后的一（1）个**工作日**内在相应文件上加盖**买方指定印鉴**。

(3) 在**买方**收到**合作协议**第 3.2.2(2)条所述的全部实缴出资后两（2）个**工作日**内，**买方**应向**卖方境内账户**支付**暂定交易对价**中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。

(4) 在**买方**收到**合作协议**第 3.2.2(3)条所述的全部实缴出资后两（2）个**工作日**内，**买方**应向**卖方境内账户**支付**暂定交易对价**中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。

(5) 在**买方**收到**合作协议**第 3.2.2(4)条所述的全部实缴出资后两（2）个**工作日**内，**买方**应向**卖方境内账户**支付**暂定交易对价**中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。

(6) 在**买方**收到**合作协议**第 3.2.2(5)条所述的全部实缴出资后两（2）个**工作日**内，

买方应向**卖方境内账户**支付**暂定交易对价**中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。

(7) 在**买方**收到**合作协议**第 3.2.2(6)条所述的全部实缴出资后两（2）个**工作日**内，**买方**应向**卖方境内账户**支付**暂定交易对价**中的人民币 9,200 万元（大写：人民币玖仟贰佰万元）。

2.4.3 在**本协议**第 3.2.1 条约定的**第二期付款先决条件**全部满足或被豁免后的三（3）个**工作日**内，**买方**应向**卖方境内账户**支付**第二期股权对价款**人民币 4,200 万元（大写：人民币肆仟贰佰万元）。

2.4.4 股权对价调整的支付

(1) 如果根据**本协议**第 2.3.3 条最终的**股权对价款**高于**暂定交易对价**，则在**买方**收到**合作协议**第 3.2.2(7)条所述的全部实缴出资后两（2）个**工作日**内，**买方**应向**卖方境内账户**支付最终的**股权对价款**与**暂定交易对价**之间的差额。

(2) 如果根据**本协议**第 2.3.3 条最终的**股权对价款**低于**暂定交易对价**，则在**完成审计师**提交**完成日报表**后三（3）个**工作日**内，**卖方**应促使其**关联方**从**卖方境内账户**中将最终的**股权对价款**与**暂定交易对价**之间的差额原路退回**买方**。

2.4.5 **买方**支付**股权对价款**的义务包括依据**本协议**约定向**卖方境内账户**支付相关款项，以及按照**本协议**第 2.4.2(2)、4.1、4.2、4.3 条的约定配合使用及变更**买方指定印鉴**、配合完成税收申报和缴纳、配合购汇和对外支付。除此以外，**买方**对**卖方境内账户**的持有方是否具备收款资格、**卖方境内账户**的持有方是否向**卖方**划转对应款项、与该等支付安排相关的任何税务、外汇管理等事项均不承担任何责任。

2.4.6 在**交易完成日**，**卖方**应向**买方**出具一份经有效签署的书面说明，表明**卖方境内账户**已收到**买方**支付的**第一期股权对价款**和**第二期股权对价款**。

2.5 <u>市监局变更登记</u>

2.5.1 在递交**股权变更登记申请**之前，**买方**（作为**佛山瑞安**的新股东）应按照**合作协议**附件 4 的内容和格式签署**佛山瑞安**的新公司章程。

2.5.2 在**首笔股权对价款支付日**，**卖方**和**买方**应并应促使**佛山瑞安**就**目标股权转让**向**市监局**正式提交变更登记申请（以下简称"**股权变更登记申请**"）。为免疑义，**股权变更登记申请**包括**佛山瑞安**的股东变更为**买方**的变更登记、新公司章程备案以及将**佛山**

瑞安的董事变更为符合**合作协议**第 7.1.2(1)条的人员的备案之申请，“**股权变更登记**”具有相应的含义。尽管有本条以及第 2.4.2(1)条的约定，**双方**同意，**本协议**项下的**股权变更登记申请**应与**佛山安盈股转协议**项下的股权变更登记申请同时递交；如果按照**佛山安盈股转协议**的约定，其项下的股权变更登记申请尚不需要提交的，**本协议**项下的**股权变更登记申请**的递交时间相应推迟。

2.5.3 **股权变更登记申请**的经办人由**佛山瑞安**指定的人员担任。**卖方**、**买方**和**佛山瑞安**共同根据**本协议**第 2.4.2(1)条及 2.5.2 条提交**股权变更登记申请**后，**市监局**出具的**股权变更登记申请**的受理凭据应由**佛山瑞安**保管，**股权变更登记**完成后**市监局**颁发的**佛山瑞安**的新营业执照和其他证明文件（如有）由**佛山瑞安**领取。

第三条 先决条件

3.1 第一期付款先决条件

3.1.1 **买方**支付**首笔股权对价款**应以下列先决条件（以下简称“**第一期付款先决条件**”）已全部满足（或按照**本协议**的约定被豁免）为前提条件：

(1) **股权变更登记申请**以及**佛山安盈股转协议**项下的“股权变更登记申请”所需提交文件已经由**佛山瑞安**、**佛山安盈**提交至**市监局**进行预审（为免疑义，无需正式提交文件），**市监局**已口头明确确认该等关于**股权变更登记申请**的文件符合要求且同意受理。为明确起见，**卖方**、**买方**、**佛山瑞安**和**佛山安盈**均应当派遣代表全程参与上述登记预审事宜；

(2) **佛山瑞安**的现有贷款银行（即上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、上海浦东发展银行股份有限公司香港分行）已对**目标股权转让**出具银行同意函；

(3) **瑞安房地产**已按**香港上市规则**就**本次交易**刊发公告及取得其股东批准（如需）；

(4) **瑞安房地产**和**瑞安**已向**买方**提供**合作协议**第 2.2.3(2)条所述的法律意见书；

(5) 在**本协议**签署后没有出现新的适用法律、法院判决、政府命令或类似禁令使**本次交易**全部或者重大部分无效，或者终局并且不可上诉地禁止或制约任何**一方**完成**本次交易**全部或者重大部分；

(6) **合作协议**项下定义的“瑞安方保证”在所有重大方面是真实和准确的；

(7) **合作协议**项下定义的“大家方保证”在所有重大方面是真实和准确的；及

(8) **佛山瑞安**、**岭南新天地**未遭受**重大不利影响**，但已经纠正的除外。

3.1.2 **买方**或**卖方**在上述第 3.1.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应及时通过电子邮件通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个**工作日**内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

3.2 第二期付款先决条件

3.2.1 **买方**支付**第二期股权对价款**应以下列先决条件（以下简称"**第二期付款先决条件**"）已全部满足（或按照**本协议**的约定被豁免）为前提条件：

(1) **目标股权转让**的**股权变更登记**已完成，并且**佛山瑞安**已取得将**买方**载明为**佛山瑞安**唯一股东的营业执照或其他证明文件；

(2) **瑞安方**指定的**关联方**已通过公司间借款的形式向**佛山瑞安**提供资金，以将**佛山瑞安现有银行贷款**归还完毕；

(3) **瑞安方**已完成归还**盈源公司**的全部银行借款，以使**岭南新天地地块现有银行抵押**已解除；

(4) **合作协议**项下的"瑞安优先级退出交易"已按照**合作协议**所定义的"份额转让协议"完成；

(5) 不存在对**佛山瑞安**或**岭南新天地**构成**重大不利影响**的"瑞安方保证"（具有**合作协议**项下的定义）不真实或不准确的情形；及

(6) **佛山瑞安**、**岭南新天地**未遭受因**瑞安方**原因造成的**重大不利影响**，但已经纠正的除外。

3.2.2 **买方**或**卖方**在上述第 3.2.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应通过电子邮件及时通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个**工作日**内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

3.3 先决条件的豁免

3.3.1 **买方**有权豁免以下先决条件：第 3.1.1 条第(4)、(6)、(8)项，以及第 3.2.1 条第(2)、(3)、(5)、(6)项。

3.3.2 **卖方**有权豁免以下先决条件：第 3.1.1 条第(7)项，以及第 3.2.1 条第(4)项。

3.3.3 如**一方**决定豁免任何先决条件，其应将该等豁免书面通知其他各方。

3.3.4 为免疑义，**本协议**第 3.1.1 条第(5)项至第(8)项所述的**第一期付款先决条件**应在所有其他**第一期付款先决条件**被完成或者被豁免时视为自动满足，**本协议**第 3.2.1 条第(5)项至第(6)项所述的**第二期付款先决条件**应在所有其他**第二期付款先决条件**被完成或者被豁免时视为自动满足，除非**一方**提供相反证据证明其中任何一项并未得到满足。

3.4 最后期限

3.4.1 **双方**应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有**第一期付款先决条件**在**本协议**签署后的一（1）个月内（以下简称"**第一期付款先决条件最后期限**"）或之前完成。若任何**第一期付款先决条件**未在**第一期付款先决条件最后期限**或之前完成，同时亦未按照**本协议**第 3.3 条约定被豁免的，则买卖**双方**中的任何**一方**均可通过向对方发送书面通知的方式将**第一期付款先决条件最后期限**再推迟一（1）个月。如**双方**在**第一期付款先决条件最后期限**届满时或之前都没有行使其推迟**第一期付款先决条件最后期限**的权利，或者任何**第一期付款先决条件**在被推迟后的**第一期付款先决条件最后期限**届满时还没有被完成或者豁免，则**双方**中的任何**一方**均有权向对方发出书面通知立即终止**本协议**。

3.4.2 **双方**应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有**第二期付款先决条件**在**首笔股权对价款**支付完毕后的二（2）个月内（以下简称"**第二期付款先决条件最后期限**"）或之前完成。若任何**第二期付款先决条件**未在**第二期付款先决条件最后期限**或之前完成，同时亦未按照第 3.3 条约定被豁免的，则买卖**双方**中的任何**一方**均可通过向对方发送书面通知的方式将**第二期付款先决条件最后期限**再推迟一（1）个月。如**双方**在**第二期付款先决条件最后期限**届满时或之前都没有行使其推迟**第二期付款先决条件最后期限**的权利，或者任何**第二期付款先决条件**在被推迟后的**第二期付款先决条件最后期限**届满时还没有被完成或者豁免，则**双方**中的任何**一方**均有权向对方发出书面通知立即终止**本协议**。

3.4.3 **本协议**根据本第 3.4 条终止的，**本协议**第 8.2.2 条的约定将适用。

第四条 税收申报及相关事项

4.1 税收申报

4.1.1 在**合作协议**定义的“瑞安优先级退出交易”完成后两（2）个**工作日**内，**买方**及**卖方**应共同配合向相关税务机关申请核定**卖方**因**目标股权转让**而按照**中国**适用法律需缴纳的税款（“**代缴税款**”）。为免疑义，上述税收核定及流程如根据适用法律或实践操作需由**买方**操作及/或代扣代缴的，有关程序及沟通应由**卖方**控制及主导，税收的核定需获得**卖方**的事先同意，**买方**应予以必要和合理的配合（包括但不限于签署供申请核定税收所需要提供的交易文件）。**卖方**进一步承诺，其向相关税务机关申请核定税收所提交的资料均应为真实、准确、完整的。

4.1.2 根据相关税务机关的要求，**双方**应采取以下两种方式之一缴纳**代缴税款**：

(1) 传统模式：在相关税务机关完成前述税收核定以及出具缴税通知书后两（2）个**工作日**内，**卖方**应促使其**关联方**从**卖方境内账户**中支付等额的款项至**税务及购汇监管账户**。相关款项到达**税务及购汇监管账户**后，**卖方**及**买方**应在缴税通知书指定的缴税期限内，且不晚于该等款项支付至**税务及购汇监管账户**的两（2）个**工作日**内，共同发出指令从**税务及购汇监管账户**向相关税务机关划转等额款项以支付缴税通知书中所载的**代缴税款**。

(2) 电子税务局模式：如果税务机关采取电子税务局模式处理前述税收核定申请，**买方**应在电子税务局中绑定其基本户作为扣款账户。在**卖方**和相关税务机关沟通确认**代缴税款**后，**卖方**应促使其**关联方**从**卖方境内账户**中支付相当于**代缴税款**的金额至**买方**的基本户；在**买方**的基本户收到上述款项的当天，**买方**和**卖方**应在电子税务局系统中完成税收核定申请和缴税。

4.1.3 缴纳**代缴税款**后，相应的完税凭证的原件由代扣代缴义务人保存，但代扣代缴义务人应在取得完税凭证后一（1）个**工作日**内将完税凭证的复印件提供予**卖方**。

4.2 完税后价款出境

4.2.1 **卖方**应协调有关银行与外汇部门沟通对外支付事宜，并负责为**买方**指定用作**股权对价款**的购汇及对外支付的一家或多家银行。在**卖方**按照第 4.1 条约定取得完税凭证之日后的两（2）个**工作日**内，**双方**应配合向外汇部门和/或有关银行提供所需的文件、信息和资料，并在合理时间内提交外汇部门和/或有关银行根据届时实际情况

可能要求**买方**配合提供的补充文件、信息和资料（如有），然后向有关银行申请办理**股权对价款**的购付汇手续。

4.2.2 在接到外汇部门和/或有关银行的约谈通知后，**买方**应立即通知**卖方**并在外汇部门和/或有关银行要求的时间接受其约谈。

4.2.3 当购汇及对外汇款成为可能时，**买方**应在得到外汇部门或有关银行的通知后的一（1）个**工作日**内将有关信息以及可以对外支付的金额书面通知**卖方**。**卖方**在收到**买方**的通知后，应在有关银行通知的可购汇汇出的期间内，确定一个具体的购汇汇出日，并至少提前三（3）个**工作日**通知**买方**具体的购汇汇出日，并确保其已收取**股权对价款**的**关联方**将相应金额的资金于其确定的购汇汇出日的前三（3）个**工作日**从**卖方境内账户**支付到相关的**税务及购汇监管账户**。在该等资金支付至相关的**税务及购汇监管账户**后的三（3）个**工作日**内，**买方**应完成购汇并以美元或**卖方**要求的其他币种支付至附件 3 中所列的**卖方**指定的境外账户的手续，**卖方**就此应提供必要或合理的配合（包括但不限于在购汇申请单、付汇申请单等相关文件上加盖**卖方**的预留印鉴）。

4.2.4 如根据外汇部门或有关银行的要求**股权对价款**（减去**卖方**应支付的所得税（如有））需要分笔购汇汇出，或者**卖方**自行决定将**股权对价款**分笔汇出，每一笔的具体金额由**卖方**决定（但该等金额应在外汇部门或有关银行批准的购付汇额度内），上述第 4.2.3 条约定应同样适用于每一笔的购汇汇出。为免疑义，在不超过每一个**卖方**应收**股权对价款**的前提下，**卖方**可以自行决定每一笔**股权对价款**支付至附件 3 中任意一个**卖方**指定的境外账户，**买方**应予以配合。

4.2.5 为免疑义，如外汇部门或有关银行拒绝**买方**提出的购付汇申请，则**买方**应在一（1）个**工作日**内将**税务及购汇监管账户**中未汇出的**股权对价款**余额转回**卖方境内账户**，并在**卖方**重新确定新的购汇银行和时间后，按照第 4.2.1 条至第 4.2.4 条的约定重新将未汇出的**股权对价款**余额购汇支付至附件 3 中所列的**卖方**境外指定账户，直至最终将**股权对价款**余额全部支付至附件 3 中所列的**卖方**境外指定账户。

4.2.6 为免疑义，上述购汇和汇出流程及相关的沟通应由**卖方**控制及主导，**买方**应予以必要或合理的配合。

4.3 税务及购汇监管账户

4.3.1 为**本次交易**之目的，**买方**应不迟于**目标股权转让**的**股权变更登记**完成之日，在**卖方**

指定的银行开立完成**税务及购汇监管账户**。为免疑义，若非因**买方**的原因导致**税务及购汇监管账户**未能按时开立，**买方**不承担违约责任。**税务及购汇监管账户**应由**卖方**和**买方**共同监管，除**本协议**第 4.1 条、第 4.2 条约定的**双方**应共同配合进行的支付外，未经**双方**同意，任意**一方**不得对外支付款项或对**税务及购汇监管账户**进行其他操作，亦不得为**税务及购汇监管账户**开通网上银行转账汇款功能。**卖方**和**买方**均有权各自指定一枚**税务及购汇监管账户**的预留印鉴，**税务及购汇监管账户**的任何操作均需加盖两枚预留印鉴方可进行。

4.3.2 为了尽快将全部**股权对价款**（减去**代缴税款**）支付到**卖方**指定的境外账户，**卖方**可指定**买方**在一家或多家银行开立**税务及购汇监管账户**，用作**股权对价款**的购汇及对外支付，**买方**应充分配合。第 4.1 条、第 4.2 条、第 4.3.1 条的约定应同样适用于每个**税务及购汇监管账户**。

第五条 过渡期承诺

5.1 过渡期承诺

5.1.1 自**本协议**生效之日起直至**交易完成日**为止，**卖方**应尽合理商业努力，促使**佛山瑞安**以通常及与**本协议**生效之前相同的方式，维持**佛山瑞安**和**岭南新天地**的日常运营。

5.1.2 自**本协议**生效之日起直至**交易完成日**，**卖方**应确保**佛山瑞安**允许**买方**在**佛山瑞安**的正常营业时间内：

(1) 视察**佛山瑞安**和**岭南新天地**；及

(2) 查看**佛山瑞安**拥有的有关**岭南新天地**的资料。

但前提是**买方**应在进行上述活动前至少三（3）个**工作日**通知**瑞安**、**卖方**及**佛山瑞安**，并且上述活动不会影响**佛山瑞安**的正常管理和运营，但情况紧急且有合理证据证明可能对**买方**的合法权益造成**重大不利影响**的除外。

第六条 陈述、保证和承诺

6.1 陈述、保证和承诺

每**一方**均向对方陈述、保证和承诺如下：

6.1.1 其具有签署**本协议**以及履行其于**本协议**下所有义务所需的所有必要法定权利、内部授权以及必要的批准、许可和登记（若适用法律如此要求的话），除非该等批准、

许可及登记是适用法律针对**本协议**日期之后所需作出的事项或采取的措施所要求的；

6.1.2 受限于上述第 6.1.1 条，**本协议**签署后，**本协议**的所有条款对其构成合法及有约束力的法律义务；

6.1.3 受限于上述第 6.1.1 条，其对**本协议**的签署和履行本身，或其对**本协议**的签署和履行再加上任何其他的行为或情形，均不会引发其对任何其应遵守的适用法律的违反，也不会引发其对任何其为一方的任何合同或安排的违约或不履行；及

6.1.4 其对**本协议**的签署和履行，不会违反任何对其或其任何资产或**目标股权**具有约束力的任何政府命令或者任何法院判决或命令。

第七条 违约责任

7.1 违约

7.1.1 任何**一方**违反**本协议**项下的任何陈述、保证、承诺或义务，视为该方违约，违约方应向非违约方赔偿和补充因其违约行为而造成的、引起的或与之有关的一切直接损失（包括但不限于任何种类或性质的一切索赔、义务、损害、损失、成本、费用（包括合理的法律费用和律师费）），并使非违约方免受损害。但是，任何一方不得就同一损失重复获得损害赔偿、付款、追偿、返还原状或补偿。

7.1.2 无论**本协议**是否有相反的约定，由于**本协议**下任何与**目标股权转让**有关的权利主张使**卖方**产生的责任应受到**合作协议**附件 14 所载的限制。

7.2 特别约定

特别的，在不限制上述第 7.1 条约定的一般性违约赔偿责任的前提下：

7.2.1 除**本协议**另有约定外，如**买方**未履行或未及时履行**本协议**约定的任何付款义务（包括但不限于**股权对价款**），自迟延支付第 4 日起每延迟一（1）日，**买方**应向**卖方**支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金全部付清为止（但若延迟支付是因**卖方**及/或**佛山瑞安**（视情况而定）未提供必要配合导致的，**买方**不承担责任）。

7.2.2 若因可归责于**卖方**的原因未完成或未及时完成**目标股权转让**的纳税申报而导致主管税务机关就纳税申报的迟延向**买方**征收滞纳金、罚款的，该等滞纳金和罚款全部由**卖方**承担。

第八条 协议终止

8.1 终止

出现下述任何条件或事件（以下简称"**终止事件**"）时，**本协议**可以终止：

8.1.1 **双方**共同书面同意终止；

8.1.2 **买方**未根据**本协议**约定向**卖方**支付任何一笔**第一期股权对价款**或**第二期股权对价款**，或未按照**合作协议**第 3.3.3 条的约定向**瑞安优先级有限合伙人**退回其实缴出资款，并且经催告后超过十（10）个**工作日**仍未支付的；

8.1.3 **本协议**根据第 3.4 条而终止；

8.1.4 **合作协议**被终止；

8.1.5 **佛山安盈股转协议**被终止。

受限于下文第 8.2 条约定，发生以上第 8.1.1 条项下**终止事件**的，**本协议**在**双方**签署确认终止的书面文件之日终止；发生以上第 8.1.2 条项下**终止事件**的，**卖方**有权书面通知**买方**及其他各相关方终止**本协议**，**本协议**应在该等通知送达之时终止；发生以上第 8.1.3 条项下**终止事件**的，**本协议**应根据第 3.4 条的约定终止；发生以上第 8.1.4 条项下**终止事件**的，**本协议**应于**合作协议**被终止之日自动终止；发生以上第 8.1.5 条项下**终止事件**的，**本协议**应于**佛山安盈股转协议**被终止之日自动终止。如出现上述协议终止的情形下，第 7.2.1 条的违约金计算至协议终止日。

自**交易完成日**起，**本协议**不得被终止。

8.2 协议终止的后果

8.2.1 关于终止的一般性规定

在不妨碍**双方**对于因**本协议**下的任何违约而产生的索偿寻求任何救济的前提下，自**本协议**相关条款规定的**本协议**终止有效日起，**双方**应当免于继续履行**本协议**；但是：

(1) 本条不应被视为免除任何**一方**对于任何在终止日前引发、发生或累积的对**本协议**的任何违反所应承担的责任；

(2) 无论**本协议**系因何原因终止，明确规定在**本协议**终止后持续有效的条款，或按照适用法律规定或依其性质或根据上下文的意思，意图在**本协议**终止后持续有效的条款均应继续有效并对**双方**继续保持约束力；且

(3) 无论**本协议**系因何原因终止，为解释或执行**本协议**而必需的任何**本协议**的条款应该持续有效，且对**双方**具有约束力。

8.2.2 发生**终止事件**且**本协议**已根据上文第 8.1 条终止的情况下，**双方**同意按照**合作协议**第 14.2.2 条的约定处理。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件

"不可抗力事件"指直接或者间接超出受到影响的人（**"受影响一方"**）合理控制或预见能力范围、导致**受影响一方**（可能包括**佛山瑞安**）不能全部或部分履行其在**本协议**项下任何义务（款项支付除外）的情形，包括但不限于任何：重大法律变更或政策调整；战争行为（无论是否宣战），外敌侵略或者行为；叛乱、暴乱、骚乱、恐怖活动或者破坏行为；雷电、火灾、地震、海啸、洪水、暴风雨、气旋、台风、旋风、或者其他自然灾害或天灾；流行病、瘟疫或传染病及因前述疫情状况采取的防控措施（包括**本协议**日期后政府机构因新型冠状病毒感染肺炎（COVID-19）而采取的防控措施）；罢工、怠工（**受影响一方**或其**关联方**的员工罢工、怠工的情形除外）。但是，**不可抗力事件**只有符合下列全部情况时才成立：

(1) **受影响一方**尽管采取合理努力仍不能够有效阻止、避免或者排除；

(2) **受影响一方**采取了一切合理防范、适当注意以及合理的替代措施以争取避免该事件对其履行**本协议**项下义务能力的影响和减轻其后果；

(3) 该事件非为**受影响一方**违反其在**本协议**项下义务的直接或者间接结果。

9.2 受影响一方

受影响一方应在**不可抗力事件**的范围内免于履行**本协议**，且不应被视为违反**本协议**项下任何义务，但**受影响一方**必须采取全部下列行为：

9.2.1 向对方提供证明发生**不可抗力事件**的材料（如有）；

9.2.2 继续履行其在**本协议**项下未受**不可抗力事件**影响的所有义务；

9.2.3 采取一切合理努力阻止和降低任何**不可抗力事件**造成的迟延影响；

9.2.4 **不可抗力事件**结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在**本协议**项下的义务。

第十条 保密责任和通知

10.1 保密责任

10.1.1 **双方**确认，该方作为接收方所收到的任何和所有保密信息均为披露方的专有保密信息。

10.1.2 除非披露方以书面形式明确授权，接收方不得在**本协议**持续期间（自签署日起算）以及其后两（2）年内，就该方作为接收方所收到的保密信息采取或允许其任何**关联方**采取任何下列行动：

(1) 将该等保密信息用于除实施**本协议**之外的任何目的；

(2) 将该等保密信息传达或披露给任何人，但不包括为履行其各自与实施**本协议**有关的职责而需要该等信息的接收方**关联方**、独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工。

10.1.3 每**一方**均应就该方作为接收方所收到的所有保密信息负有全部下列全部责任和义务：

(1) 保持该等保密信息及其所有部分的机密性和保密性；

(2) 要求其将接触该等保密信息的所有独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，严格遵守**双方**在**本协议**中同意受之约束的相同保密限制标准，无论是否作为其劳动合同或其他协议的一部分；

(3) 采取一切必要措施，针对任何在受聘或服务过程中可能已接触该等保密信息或其任何部分的独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，执行该等保密承诺，并全面采取一切必要措施，以阻止对该等保密信息或其任何部分的未经授权的使用和披露；

(4) 应披露方的要求，及时向披露方返还包含保密信息的任何和所有文件，且返还或销毁其所有拷贝并向披露方证明其已采取该行动（因接收方内部合规原因保留的拷贝除外）；

(5) 促使其接触该等保密信息的**关联方**同样采取所有上述措施。

10.1.4 一方在第 10.1.2 条和第 10.1.3 条项下的义务，不适用于该方作为接收方所收到的但能提供合理证明的任何一项下列保密信息：

(1) 在其首次被披露给接收方或其任何**关联方**之日之前，已存在于公共领域的信息，或其后非因接收方或其任何**关联方**的过失而进入公共领域的信息；

(2) 在其首次被披露方或其任何**关联方**披露之日之前，已由接收方或其任何**关联方**以书面或实际载体形式合法持有的信息；

(3) 由拥有向接收方或其任何**关联方**披露该等信息之合法权利的任何第三方向该接收方或**关联方**提供的信息，但根据保密协议条款提供的除外；

(4) 由接收方在不参考其作为接收方所收到的任何保密信息而独立开发的信息。

10.1.5 如果根据适用法律或法规、监管部门规范性文件（包括适用于其股份公开上市交易一方的任何公开披露规定）的要求并且在其要求的限度内，**本协议**的任何规定均不禁止将保密信息披露给任何政府或监管机构，或披露给任何具有合法管辖权的法院，或根据有合法权限要求进行该披露的任何政府或监管部门的任何质询或调查进行披露，但条件是，该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，并且在得知该披露要求后应尽快告知披露方。

10.1.6 任何**一方**或其代表不得作出或发布与**本协议**主旨事项有关的任何公告、新闻稿或通讯（无论是何种类的），但**本协议双方**明确约定的或相关法律或任何股票或证券交易所或监管或政府部门要求作出的公告除外，但前提是与**本协议**有关。

10.2 通知

10.2.1 **本协议**项下任何通知、要求或信息传达均应采用书面形式，交付或发送至下列地址或电子邮箱，即为完成发送或送达：

给**卖方**的通知发送至：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621） 6386 1818

给**买方**的通知发送至：

收件人：袁野

地址：北京市朝阳区建国门外大街 6 号 大家保险集团 A 座 17 层

电子邮箱：yuanye1@djbx.com

电话：15201524697

10.2.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

(1) 在派专人交付的情况下，通知于送至**本协议**第 10.2.1 条所述的地址之时视为送达；

(2) 在通过邮资预付的挂号邮件发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个**工作日**视为送达；

(3) 在通过快递发出的情况下，通知于快递公司确认送达之日（但如果该日不是**工作日**的，则为下一个**工作日**）视为送达；

(4) 以电子邮件发送的情况下，通知于发件人电子邮件系统发送确认时（但如果邮件发送之日不是**工作日**或发送时间晚于下午 6 时的，则为下一个**工作日**）视为送达。

10.2.3 如果任何一方希望更改其地址、电子邮件地址或其它有关给该方的通知或通讯的信息，该方应根据第 10.2.1 条之规定，向对方发出更改通知。

第十一条 适用法律和争议解决

11.1 **本协议**适用**中国**法律，并按**中国**法律解释。

11.2 **双方**同意，除**本协议**另有约定外，**本协议**签署和履行所产生的或与此相关的争议或分歧应通过**双方**协商解决。如果争议未在**一方**发出通知要求协商后三十（30）个**工作日**内解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁是终局性的，对**双方**均有约束力。

11.3 在按照本第十一条解决争议期间，除争议所涉事项外，**双方**应继续履行其在**本协议**项下的义务。

第十二条 其他

12.1 附件

本协议附件为**本协议**不可分割的组成部分，与**本协议**具有同等法律效力。

12.2 本协议和其他协议

12.2.1 **本协议**的存在和内容不应以任何方式影响或损害**合作协议**的约定、解释和适用，也不应在**合作协议**之外增加、减少**本协议**任何**一方**就**本协议**所涉事项的权利、义务和

责任。如**本协议**的内容与**合作协议**相冲突的，应以**合作协议**的约定为准。

12.2.2 为办理**本协议**项下的**股权变更登记**，**双方**可以另行签署简式股权转让合同。该等简式股权转让合同或应**市监局**的要求另行签署的其他相关协议、文件的约定与**合作协议**和**本协议**相冲突的，应以**合作协议**和**本协议**的约定为准。

12.3 可分割性

如**本协议**的任何条款或该条款对任何人或情形适用时被认定无效，其余条款或该条款对其他人或情形适用时的有效性并不受影响。

12.4 签署文本

本协议双方签署正本九（9）份，每**一方**各执一（1）份，各份具有同等法律效力。

12.5 本协议签署及生效日

本协议自**卖方**的授权代表签字和**买方**及其执行事务合伙人加盖公章并且其执行事务合伙人委派代表签章起生效。进一步地，**卖方**承诺，其已经取得签订**本协议**和履行**本协议**项下义务所需的全部内部授权和批准手续，代表其在**本协议**上签字的人均为其合法有效的代表。

12.6 转让

除非**本协议**另有规定，未经对方事先书面同意，任何**一方**不得以任何方式转让、处置、授权、押记其在**本协议**项下任何权利或义务或在其上设置权利负担。

12.7 变更和修改

除非由每**一方**的一位授权代表签署一份书面文件确认**本协议**的变更或修订，**本协议**不得被变更或修订。**本协议**修订时，根据修订文件约定的签署方式签署后生效。

12.8 放弃

任何**一方**未行使或延迟行使**本协议**或与之相关的任何其他合同或协议项下的任何权利、权力或特权，不构成对之的放弃；任何一次或部分行使任何权利、权力或特权均不排除将来对之的任何其他行使。

12.9 交易费用

双方同意，其为完成**本次交易**而产生的相关交易费用（包括尽职调查、交易谈判、准备和签署协议等）由**双方**自行承担。交易相关税费及其他现行法律法规规定的交易相关各项费用和开支，由**双方**根据现行法律法规规定分别自行承担。

（以下无正文）

（本页无正文，本页为《股权转让协议》的签署页）

兴合有限公司（Crown Fame Limited）

授权代表（签字或盖章）：

益励有限公司（Eastern View Limited）

授权代表（签字或盖章）：

盈源有限公司（Info Union Limited）

授权代表（签字或盖章）：

立恒有限公司（Land Pacific Limited）

授权代表（签字或盖章）：

东享有限公司（Oriental Host Limited）

授权代表（签字或盖章）：

才邦有限公司（Rich Prime Limited）

授权代表（签字或盖章）：

源捷有限公司（Smart Century Limited）

授权代表（签字或盖章）：

南詠有限公司（Regal Victory Limited）

授权代表（签字或盖章）：

（本页无正文，本页为《股权转让协议》的签署页）

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（盖章）：

执行事务合伙人盛鼎私募基金管理有限责任公司（盖章）：

执行事务合伙人委派代表或授权代表（签字或盖章）：

附件 1
完成日报表格式

(以人民币计价)		**项目**	
非流动资产			
	目标资产	1	基于前述第 2.3.5 条所述的**岭南新天地**的**总资产价值**
	固定资产及无形资产	2	
	应收账款 – 长期	3	
	长期股权投资	4	
	其他应收款 – 债权投资	5	
	递延税款资产	6	
	长期待摊费用	7	
		A	
流动资产			
	应收账款、其他应收款及预付账款	8	
	银行存款及现金	9	
		B	
流动负债			
	应付账款、应计费用、应付税金、应付工资、预收账款及其他应付款	10	
	银行及其他借款 – 一年内到期	11	
		C	
非流动负债			
	银行及其他借款 – 一年后到期	12	
	递延税款负债	13	0
		D	
净资产值的计算:			
	净资产值= A + B - C - D, 其中		
	A = 1 + 2 + 3 + 4 +5 + 6 + 7; B = 8 + 9; C = 10 + 11; D = 12 + 13 及		

	其中，第 1 项的数值应由**本协议**第 2.3.5 条所述的**岭南新天地**的**总资产价值**所替代，而第 13 项的数值应调整为零。

附件 2

岭南新天地基本情况

岭南新天地（权利人：佛山瑞安天地房地产发展有限公司）

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积（平方米）
1	粤（2016）佛禅不动产权第 0047185 号	佛山市禅城区福贤路 38 号	商业	1,012.08
2	粤（2016）佛禅不动产权第 0047471 号	佛山市禅城区麒麟社 2 号	商业	807.74
3	粤（2016）佛禅不动产权第 0047474 号	佛山市禅城区麒麟社 2 号之一	商业	56.45
4	粤（2016）佛禅不动产权第 0061872 号	佛山市禅城区祖庙大街 2 号	商业	1,180.95
5	粤（2016）佛禅不动产权第 0047158 号	佛山市禅城区祖庙大街 4 号	商业	895.28
6	粤（2016）佛禅不动产权第 0047154 号	佛山市禅城区祖庙大街 5 号	商业	229.01
7	粤（2016）佛禅不动产权第 0047156 号	佛山市禅城区祖庙大街 6 号	商业	974.73
8	粤（2016）佛禅不动产权第 0047128 号	佛山市禅城区祖庙大街 7 号	商业	123.63
9	粤（2016）佛禅不动产权第 0047012 号	佛山市禅城区祖庙大街 9 号	商业	465.63
10	粤（2016）佛禅不动产权第 0047161 号	佛山市禅城区文明里 1 号	商业	727.05
11	粤（2016）佛禅不动产权第 0047166 号	佛山市禅城区文明里 2 号	商业	118.06
12	粤（2016）佛禅不动产权第 0047164 号	佛山市禅城区文明里 2 号之一	商业	119.23
13	粤（2016）佛禅不动产权第 0047168 号	佛山市禅城区文明里 3 号	商业	329.21
14	粤（2016）佛禅不动产权第 0047172 号	佛山市禅城区文明里 5 号	商业	502.94
15	粤（2016）佛禅不动产权第 0061824 号	佛山市禅城区文明里 6 号	商业	1,183.11
16	粤（2016）佛禅不动产权第 0061861 号	佛山市禅城区文明里 7 号	商业	192.74
17	粤（2016）佛禅不动产权第 0061865 号	佛山市禅城区文明里 8 号	商业	765.41
18	粤（2016）佛禅不动产权第 0061855 号	佛山市禅城区协天里 1 号	商业	190.90
19	粤（2016）佛禅不动产权第 0047457 号	佛山市禅城区协天里 2 号	商业	10,506.58
20	粤（2016）佛禅不动产权第 0061863 号	佛山市禅城区协天里 3 号	商业	32.41
21	粤（2016）佛禅不动产权第 0061852 号	佛山市禅城区协天里 4 号、长生树 1 号	商业	2,205.23
22	粤（2016）佛禅不动产权第 0047407 号	佛山市禅城区长生树 2 号	商业	223.90
23	粤（2016）佛禅不动产权第 0047408 号	佛山市禅城区长生树 3 号	商业	3,376.86
24	粤（2016）佛禅不动产权第 0047170 号	佛山市禅城区协天里 7 号	商业	212.30
25	粤（2016）佛禅不动产权第 0047458 号	佛山市禅城区长生树 4 号、协天里 8 号	商业	1,114.68
26	粤（2016）佛禅不动产权第 0047515 号	佛山市禅城区协天里 9 号	商业	798.59
27	粤（2016）佛禅不动产权第 0061858 号	佛山市禅城区福贤路 68 号、协天里 10 号	商业	3,409.62
28	粤（2016）佛禅不动产权第 0061868 号	佛山市禅城区协天里 11 号	商业	125.21
29	粤（2016）佛禅不动产权第 0047342 号	佛山市禅城区协天里 13 号	商业	802.40
30	粤（2016）佛禅不动产权第 0047475 号	佛山市禅城区福晨里 1 号	商业	1,987.41
31	粤（2016）佛禅不动产权第 0047477 号	佛山市禅城区福晨里 2 号	商业	1,384.42
32	粤（2016）佛禅不动产权第 0047479 号	佛山市禅城区福晨里 4 号	商业	100.86
33	粤（2016）佛禅不动产权第 0047480 号	佛山市禅城区福晨里 5 号	商业	492.05
34	粤（2016）佛禅不动产权第 0047481 号	佛山市禅城区福晨里 6 号	商业	694.20
35	粤（2016）佛禅不动产权第 0047482 号	佛山市禅城区福晨里 6 号之一	商业	1,145.52
36	粤（2016）佛禅不动产权第 0047180 号	佛山市禅城区文会里 2 号	商业	219.11
37	粤（2016）佛禅不动产权第 0047178 号	佛山市禅城区文会里 2 号之一	商业	195.39
38	粤（2016）佛禅不动产权第 0047483 号	佛山市禅城区文会里 3 号	商业	588.38
39	粤（2016）佛禅不动产权第 0047484 号	佛山市禅城区文会里 4 号	商业	383.98
40	粤（2016）佛禅不动产权第 0047182 号	佛山市禅城区文会里 5 号	商业	757.44
41	粤（2016）佛禅不动产权第 0047486 号	佛山市禅城区文会里 6 号、协天里 5 号	商业	392.67
42	粤（2016）佛禅不动产权第 0047488 号	佛山市禅城区文会里 7 号、9 号	商业	1,766.91
43	粤（2016）佛禅不动产权第 0047490 号	佛山市禅城区文会里 10 号	商业	282.29
44	粤（2016）佛禅不动产权第 0047173 号	佛山市禅城区文会里 11 号	商业	774.91
45	粤（2016）佛禅不动产权第 0047493 号	佛山市禅城区文会里 13 号	商业	883.83
46	粤（2016）佛禅不动产权第 0047492 号	佛山市禅城区文会里 15 号	商业	2,504.51

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积（平方米）
47	粤（2016）佛禅不动产权第 0079001 号	佛山市禅城区东熙里 1 号	商业	433.28
48	粤（2016）佛禅不动产权第 0078999 号	佛山市禅城区长生树 6 号	商业	1,855.97
49	粤（2020）佛禅不动产权第 0099650 号	佛山市禅城区福晨里 7 号	商业	5,799.53
合计				**55,324.59**

附件 3

卖方收取股权对价款的境外账户

卖方	境外账户开户行	银行账户
兴合有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704401
益励有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704571
盈源有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121112151
立恒有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704531
东享有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704541
才邦有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704551
源捷有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704561
南詠有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704581