

2023 年 12 月 13 日

**中国工业地产（控股）有限公司**

（作为卖方）

**WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED**

（作为买方）

**SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD.**

（作为目标公司）

与

**宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司**

（作为项目公司）

**股份购买协议**

（关于附录 1 所列的**目标公司** 75%已发行股本）

## 目录

内容	页码
1. 释义.....	3
2. 转让出售权益之约定.....	11
3. 转让对价.....	12
4. 交割先决条件.....	14
5. 过渡期承诺.....	18
6. 交割及相关承诺.....	21
7. 交割后尽调及转让对价调整.....	24
8. 陈述与保证.....	25
9. 终止和索赔.....	29
10. 违约与赔偿.....	32
11. 保密.....	35
12. 其他条款.....	36
附录 1 目标公司及项目公司详情	
附录 2 物业详情	
附录 3 卖方交割义务	
附录 4 卖方额外陈述与保证	
附录 5 对价调整机制	
附录 6 编制交割日报表和交割日报告的一般基础	
附录 7 物业返租协议	
附录 8 PN7 预扣金额	
附录 9 交割证明格式	
附录 10 股东贷款协议格式	
附录 11 工程整改清单	

附录 12 披露函

附录 13 物业及设备移交清单

本协议于 2023 年 12 月 6 日由以下各方签订：

1. **中国工业地产（控股）有限公司**（公司注册号：1871029）（“**CIPHL**”或“**卖方**”），一家在英属维尔京群岛成立的公司，其注册办公地址为 **Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands**；
2. **WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED**（公司注册号：2129989），一家在英属维尔京群岛成立的公司，其注册办公地址为 **Flemming House, P.O. Box 662, Road Town, Tortola, British Virgin Islands**（“**买方**”）；
3. **SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD.**（公司注册号：201622962D），一家在新加坡成立的公司，其注册办公地址为 **2 Loyang Way 1 #4m, Singapore 508703**（“**目标公司**”）；及
4. **宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司**（统一信用代码：91330400MA28APWD0W），一家在中国成立的公司，其注册办公地址为浙江省嘉兴市经济技术开发区丰华路 685 号（“**项目公司**”）。

以上各签约主体合称“**各方**”，单称“**一方**”，且卖方和买方合称为“**双方**”。

鉴于：

- (A) 截至本协议签署日：
  - (i) CIPHL 是目标公司全部已发行股本的 75.0%的合法及实益拥有人；及
  - (ii) SCH 是目标公司已发行股本的 25.0%的合法及实益拥有人。
- (B) 目标公司为**项目公司**的唯一股东，且项目公司为物业（定义见下文）的登记所有人。目标公司及项目公司（合称“**集团公司**”）的详情载于附录 1 第 1 部分及第 2 部分，物业的详情载于附录 2。
- (C) 截至本协议签署日，目标公司尚未实际偿还卖方向其提供的现有股东贷款的任何部分，且该等股东贷款不存在任何第三方权利主张或其他瑕疵。
- (D) CIPHL 已同意根据下列条款和条件出售且买方已同意根据下列条款和条件购买目标公司全部已发行股本的 75%股本（“**出售股份**”）以及全部的现有股东贷款（与出售股份合称为“**出售权益**”）。
- (E) SCH 已于本协议签署日前签署一份股份购买协议以向买方出售目标公司全部已发行股本的 25%股本及 SCH 股东贷款（“**SCH 股份购买协议**”），SCH 股份购买协议与本协议同日生效。
- (F) 买方在签订本协议前已向北交所提交竞买申请以收购 CIPHL 持有的目标公司全部已发行股本的 75%股本及现有股东贷款。

协议如下：

## 1. 释义

在本协议中，除非上下文另有约定，否则适用本第 1 条的条款：

## 1.1 定义

“ACRA”指新加坡会计与企业管理局（Accounting and Corporate Regulatory Authority of Singapore）。

“保证金”具有第 3.2.1 条约定的含义；

“北交所”指北京产权交易所；

“北交所股份购买协议”指买方就目标公司的出售股份通过北交所竞买成功后与 CIPHL 签署的制式《产权交易合同》；

“查验期”具有第 4.2.1 条约定的含义；

“出售股份”具有序言(D)项中约定的含义；

“出售权益”具有序言(D)项中约定的含义；

“CIPHL”具有前言中约定的含义；

“挂牌股权转让对价”指卖方于北交所挂牌信息披露文件中所披露的目标公司出售股份的转让底价，即人民币 111,389,000 元；

“预估股权转让对价”具有第 3.1.2(i)条约定的含义；

“预估转让对价”具有第 3.1.2(ii)条约定的含义；

“代表”就一方而言，系指该方的关联方及其关联方的董事、管理人员、员工和/或专业顾问；

“挂牌交割付款”具有第 3.3.2 条约定的含义；

“交割金额”具有第 3.3.1(i)(a)条约定的含义；

“截止日”系指自本协议签署并生效之日后的 90 日届满之日或双方及 SCH 另行书面协商一致的时间；

“扣减金额”具有第 3.3.1(i)(a)条约定的含义；

“调节金额”具有第 3.3.2 条约定的含义；

“承诺交割日”系指 2024 年 1 月 31 日；

“ERCD”指目标公司的公司文件电子登记册（Electronic Register of Company Documents）；

“EROD”指目标公司的董事电子登记册（Electronic Register of Directors）；

“EROM”指目标公司的股东电子登记册（Electronic Register of Members）；

“**反洗钱法律**”指所有在集团公司运营或拥有资产的司法管辖区所适用的反洗钱法律以及其项下的规则和规定，以及任何政府机构和美国颁布、管理或执行的任何相关或类似的规则、规定或指引，包括但不限于《中华人民共和国反洗钱法》、《美国反洗钱法》及其适用财务记账和报告要求；

“**反腐败法律**”指卖方和集团公司开展业务的任何司法管辖区、或美国或英国的任何反腐败、反贿赂法，包括但不限于美国《海外反腐败法案》（经修订）、英国《反贿赂法案》（经修订）、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国刑法》、新加坡 1960 年《反腐败法》（Prevention of Corruption Act 1960）、新加坡 1992 年《腐败、贩毒和其他严重犯罪（没收利益）法》（Corruption, Drug Trafficking and Other Serious Crimes (Confiscation of Benefits) Act 1992）、新加坡 1871 年《刑法》（Penal Code 1871）、新加坡 2002 年《恐怖主义（禁止资助）法》（Terrorism (Suppression of Financing) Act 2002）、新加坡 2004 年《竞争法》（Competition Act 2004），以及所有颁布执行《经合组织打击贿赂外国官员行为公约》的国家及国际法律；

“**会计师**”具有第 7.1.2 条约定的含义；

“**双方**”和“**一方**”具有本协议前言中约定的含义；

“**根本性陈述与保证**”系包括第 8.1.1(i)至(v)条以及附录 4 中的第 1.1 条、第 1.2 条、第 1.3 条、第 1.4 条、第 9.2 条、第 10.1 条和第 13 条；

“**工程**”具有第 4.4.2(i)条中约定的含义；

“**公开摘牌程序**”指第三方至北交所登记其有意参与竞价并受让出售股份的程序；

“**工作日**”系指(i)周六、周日、位于美国纽约、中国大陆、新加坡、香港、开曼群岛或英属维尔京群岛的有经营许可的银行被允许或有义务停业的任何日期，以及(ii)中国国务院认可的任何公共节假日之外的日子；

“**关联方**”就任何主体而言，指直接或间接控制该主体、受该主体控制、或与该主体同受共同控制的任何其他主体，“**各关联方**”和“**关联的**”具有相应含义。“**控制**”（包括具有相应含义的相关用语“**控制性**”、“**受控制于**”和“**受共同控制**”），就任何主体使用时，指直接或间接地拥有主导或促使他人主导该主体的管理和政策的权力，无论是通过表决权、合约或其他。特别地，本协议下，(a)买方不得视为卖方的关联方，反之亦然，(b)各集团在交割前应视为卖方的关联方，在交割后应视为买方的关联方，反之亦然，且(c)由买方或其关联方管理的基金应视为买方的关联方；

“**管理层报表**”具有第 3.1.2(i)条中约定的含义；

“**过渡期**”指本协议签署之日至交割日的期间；

“**过渡期利润**”具有第 7.4 条中约定的含义；

“**股权转让对价**”具有第 3.1.1(i)条中约定的含义；

“**交割**”系指根据本协议第 6 条完成目标公司出售权益的出售；

“**交割日**”具有第 6.1 条约定的含义；

“**交割先决条件**”具有第 4.1 条约定的含义；

“**交易文件**”系指本协议以及根据本协议或与本协议相关签订的任何其他协议或文件；

“**机电设备**”系指位于物业内或其上或以其他方式与物业相关的厂房、机电设备、固定装置及配件；

“**集团公司**”具有序言(B)项中的含义；

“**境内实际控制权变更登记**”具有第 4.3 条中约定的含义；

“**继续有效条款**”系指第 1 条（释义）、第 9.1 条（终止）、第 9.2 条（终止后保证金的处置以及终止违约金）、第 10.3 条（罚息）、第 11 条（保密）和第 12 条（其他条款）；该等条款将在本协议终止后继续有效；

“**交割日报表**”具有第 7.1.2 条中约定的含义；

“**交割日报告**”具有第 7.1.2 条中约定的含义；

“**卖方**”具有前言中约定的含义；

“**买方**”具有前言中约定的含义；

“**买方贷款行**”具有第 6.6.1(iii)条中约定的含义；

“**买方交割付款**”具有第 3.3.1(i)(a)条中约定的含义；

“**买方集团**”系指买方和买方不时存在的所有关联方（包括交割后的集团公司）；

“**买方融资**”具有第 6.6 条中约定的含义；

“**卖方应付款**”具有第 3.5 条中约定的含义；

“**没收**”具有第 4.4.1 条中约定的含义；

“**目标公司**”具有前言中约定的含义，该等详情载于附录 1；

“**披露函**”系指在本协议签署日由卖方向买方出具的格式和内容如本协议附录 12 所示的披露函；

“**PN7**”具有第 12.10.2 条中约定的含义；

“**权利负担**”系指任何权利索赔、抵押、按揭、留置、期权、股权、质押、出售权、不转移占有的抵押、限制、所有权的保留、优先认购权、优先购买权或其他占用权（包括但不限于租赁、租约、许可、地役权或其他占用权，但不包括重大合同）、任何其他种类的权利负担或担保权益、或具有类似效果的其他类型的优先安排（包括但不限于所有权转让或保留安排），以及设立上述任何权利负担的任何协议、安排或义务，但因正常业务运营过程中的依法产生的留置权除外；

“SCH”系指 SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd. (公司注册号 201616862 R), 一家在新加坡成立的公司, 其注册地址为 2 Loyang Way 1 #4m, Singapore 508703;

“SCH 股份购买协议”具有序言(E)段约定的含义;

“商品和服务税”系指根据新加坡 1993 年《商品和服务税法》(Goods and Services Tax Act 1993) 征收的商品和服务税;

“事件”具有第 10.2.1 条中约定的含义;

“实益人”就任何股份或股权而言, 系指通过合同、承诺或其他任何方式直接或间接享有或共同享有投票权、处置权以及指令投票和处置权利的主体;

“适用法律”指任何政府机构、立法机构或司法机构发布的并约束任何主体的任何法律、法规、规章、制度、文件、条约、法令或命令。

“数据库”系指可在以下地址浏览的在线数据库(为免疑义, 数据库已于 2023 年 11 月 13 日锁闭上传):

<https://gaolugroup.sharepoint.com/sites/ExternalSite/Shared%20Documents/Forms/AllItems.aspx?ga=1&isAscending=false&id=%2Fsites%2FExternalSite%2FShared%20Documents%2FDataRoom%2F嘉兴工业园-%20尽调材料&sortField=Modified&viewid=48a39a06%2D17c8%2D4ec3%2Dbe61%2D3d17>;

“税”或“税务”系指:

- (i) 向任何集团公司征收的所有形式的税务及法定的、政府、州、联邦、省、地方政府或市政府的收费、关税(包括印花税)、进口税、增值税、缴款、征费、代扣代缴款或负债;
- (ii) 由于任何员工的任何所得税或其他税务责任, 任何集团公司被要求支付、代扣代缴或源头扣除的任何税务、社会保险或类似款项; 或
- (iii) 与上文第(i)段或第(ii)段中的任何税项相关的应付的任何罚款、罚金、附加费、利息、收费或费用;

“税务机构”系指新加坡、中国或其他地方有权施加税务责任或负责税务管理和/或征收或执行任何税务相关法律的任何税务机关或其他部门;

“税务局”系指新加坡税务局(the Inland Revenue Authority of Singapore);

“税务责任”具有第 10.2.1 条中约定的含义;

“受偿方”具有第 10.1 条约定的含义;

“守约方”具有第 9.1.1(v)条约定的含义;

“损失”系指损失、负债、成本(包括合理的律师费以及专家和顾问费)、损害、伤害、诉讼、付款、罚款、诉讼程序、仲裁或其他程序(包括上诉)、裁决、判决、处罚、指控、开支、索赔和要求;

“未付金额”具有第 10.3 条中约定的含义；

“违约方”具有第 9.1.1(v)条约定的含义；

“物业”/“目标项目”系指项目公司持有的物业，该物业详细情况载于附录 2；

“物业第一顺位抵押”具有第 6.1.1 条约定的含义；

“项目公司”具有前言中约定的含义，该公司详细情况载于附录 1 第 2 部分；

“项目公司股权”系指目标公司在项目公司中的任何及所有股权；

“现有股东贷款”系指卖方向目标公司提供的无担保无息贷款，截止本协议签署日，未偿还本金为人民币 162,832,001 元；

“延期交割日”具有第 6.4.2 条中约定的含义；

“印花税文件”就目标公司而言，系指：

- (i) 按税务局规定的格式，为评估出售股份转让涉及的印花税金额之目的，由目标公司的董事签署的计算目标公司每股出售股份的净资产值的工作表；和/或
- (ii) 税务局为评估股份转让应缴纳的印花税而不时规定的此等其他文件（包括但不限于本协议）；

“已披露的”或“已披露”系指已在(i)本协议及其他交易文件和(ii)披露函中适当披露的。为本协议之目的，“适当披露”是指披露的所有信息在所有方面均系公允、真实、准确且完整的，且披露方应已提供足够的细节以明确披露事项的性质、范围、规模和影响，且依据该等披露能够显而易见使得类似交易的合理投资者能够确定该事项的性质和范围，并能够对该等事项对集团公司及其业务和资产的影响进行合理知情的评估；

“预估交割日报表”具有第 7.1.1 条中约定的含义；

“预估交割日报告”具有第 7.1.1 条中约定的含义；

“预估买方暂扣税款”具有第 12.10.6 条中约定的含义；

“增值税留抵金额”具有第 7.3.1 条中约定的含义；

“预估债权转让对价”具有第 3.1.1(ii)条中约定的含义；

“政府机构”系指任何政府的任何部、局、部门或代理（无论是超国家的、国家的或地方的）、任何法定或公共机构或在任何司法管辖区行使类似职能的任何人；

“政府协议”系指土地出让合同、集团公司与当地政府机构签署的投资协议或类似协议或文件；

“制裁法律”指美国（包括美国财政部和国务院）、中国或任何其他相关制裁政府机构实施或执行的所有经济或财务制裁法律、办法或禁运令；

“指定账户”具有第 3.2.1 条约定的含义；

**“知识产权”**系指在世界任何地区的商标、服务标志、商号、域名、标识、外观、专利、发明、已登记和未登记的设计权、著作权、半导体拓扑图权、数据库权以及所有其他类似权利，如该等权利是通过登记取得或增强的，则包括该等权利和申请的任何登记以及申请该等登记的权利；

**“重大不利影响”**指(A)任何事件、情形、变动或影响，其单独地，或与一切其他事件、情形、变动或影响共同地：(i)对该集团公司持有的物业的价值和/或该集团公司之财务状况（包括但不限于现金流状况）、运营结果、资产、负债、业务或前景具有或合理预期具有重大不利影响；或(ii)造成或可合理预见将造成该集团公司持有的物业或物业的任何机电设备损毁、污染或没收，而该等损毁、污染或没收致使目标项目的全部或部分物业无法使用或被承租；且就上述(i)和(ii)款而言，该不利影响造成的损失或其他负面影响单独或合计达到或超过人民币 300 万元；或(B)存在任何已经发生或潜在的诉讼导致或可能导致目标项目受限于任何政府政令（包括财产冻结的判决或裁定）或在目标项目上设置任何赋予第三方主体权利的负担（基于正常经营活动的目标项目对外出租活动除外）；同时，在上述事件、情形、变动或影响发生，或上述诉讼、潜在诉讼或权利负担出现后的十(10)个工作日内（**“磋商期”**），买方和卖方应就采取何种补救措施（包括但不限于采取必要的整改或作出必要的补偿）进行讨论以最大程度上消除或缓解该等事件、情形、变动、影响、诉讼、潜在诉讼或权利负担造成的后果，且(x)如买方和卖方在磋商期内经协商一致形成了相应的补救措施，则在卖方在磋商期届满后的十(10)个工作日（**“补救期”**）内实施完毕该等补救措施的前提下，视为该等事件、情形、变动、影响、诉讼、潜在诉讼或权利负担不构成重大不利影响，(y)如买方和卖方未能在磋商期内形成共同同意的补救措施，或卖方未能在补救期内实施完毕该等补救措施，则视为该等事件、情形、变动、影响、诉讼、潜在诉讼或权利负担构成重大不利影响。虽存在上述约定，在确定是否有“重大不利影响”时不应考虑以下各项：(a)卖方或任何该等集团公司符合第 5.1 条或本协议允许的或经买方要求采取或不采取的任何行动所导致的任何事件、情形、变更、影响、诉讼、潜在诉讼或权利负担；(b)全球或中国市场（包括金融、银行、信贷、货币和资本市场）的总体经济形势；(c)货币汇率波动；和/或(d)截至本协议签署日卖方已向买方以符合本协议披露要求的方式书面适当披露的任何事项。但前提是，若发生前述(a)至(c)项的任何情形导致对集团公司或目标项目造成（与同行业或同地域内其他企业相比）不成比例的影响或导致租户因财务状况不佳等原因而违约或终止租约，不应被视为除外情形，而应作为重大不利影响；

**“重大违反”**系指对卖方于本协议项下所作出的任何陈述、保证和承诺的违反，而该等违反将导致或合理可能导致集团公司遭受超过 300 万元人民币以上的实际损失，并且卖方在前述违反情形发生后的二十(20)个工作日内未能采取买方和卖方协商一致的补救行动，则该等违反则视为重大违反。为明确起见，即便发生前述情形，在卖方和买方协商一致的前提下，上述情形也可被卖方和买方共同确认为不构成重大违反；

**“重大合同”**系指符合以下任一要求的全部合同、协议或其他形式的文件或安排：(1)合同金额超过人民币 20 万元；(2)任何集团公司就物业或其任何部分签订的任何租约、租赁、工程协议、许可或任何服务、咨询类协议；(3)集团公司与各自的关联方所签订的所有合同；(4)涉及融资或借款、举债、借款债务，或以任何方式为第三人的任何合同提供担保的合同；(5)所有与政府机构签订的合同（包括但不限于土地出让合同、投资协议及其前述合同的补充协议等）；(6)对外投资合同、协议、意向书或其他类似安排的书面文件；(7)合同性质超出了集团公司的主营业务经营活动的范畴；

**“中国”**系指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区（**“香港”**）、澳门特别行政区及台湾地区；

“**中国人民银行汇率**”系指于中国人民银行网站上 (<http://www.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125217/125925/index.html>, 或其继任网站) 于相关日期下午 17:00 点 (北京时间) 前公布的美元/新元兑人民币汇率中间价;

“**转让对价**”具有第 3.1.1(ii)条中约定的含义;

“**最终买方暂扣税款**”具有第 12.10.7 条中约定的含义;

“**最终转让对价**”具有第 7.1.2 条中约定的含义;

## 1.2 成文法的修改等

凡提及成文法或法律规定包括:

1.2.1 该成文法或法律规定的不时修订、重新颁布或合并的版本 (无论在本协议签署日之前还是之后);

1.2.2 该成文法或法律规定直接或间接取代的任何先前成文法或法律规定 (及其不时修订、重新颁布或合并的版本); 及

1.2.3 在本协议签署日有效的成文法或法律规定项下不时制定的任何附属或从属立法。

## 1.3 性别、单数、复数

凡提及一种性别包括所有性别, 凡提及单数包括其复数, 反之亦然。

## 1.4 提及主体和公司

凡提及:

1.4.1 凡提及主体即包括任何公司、有限责任合伙、合伙企业、商业信托或非法人团体 (无论是否具有独立的法人资格); 及

1.4.2 公司应包括任何公司、企业或任何法人团体, 无论在何地成立。

## 1.5 提及子公司和关联公司

“**子公司**”和“**关联公司**”在本协议中的含义应与其各自在新加坡 1967 年《公司法》(Companies Act 1967) 中的定义相同。

## 1.6 提及一方

对本协议或其他交易文件中的一方的提及包括该方的权利承继者、代表和经许可的权利受让方。

## 1.7 解释法

新加坡 1965 年《解释法》第一部分 (Part I of the Interpretation Act 1965) 将以与适用于法律相同的方式适用于本协议。

## 1.8 附录等

凡提及条款和附录，均指本协议的条款和附录。凡提及段落和部分，均指附录的段落和部分。

## 1.9 标题

标题在解释本协议时应予以忽略。

## 1.10 信息

凡提及账簿、记录或其他资料，均指任何形式的账簿、记录或其他资料，包括纸质、电子存储数据、磁体媒介、胶片和缩微胶片。

## 1.11 法律术语

凡提及任何新加坡法律术语，就新加坡以外的任何司法管辖区而言，应被解释为系指在该司法管辖区与其最接近的术语或概念。

## 1.12 解释

除非有相反说明，本协议中凡提及“**包括**”不应作限制性解释，而应指“包括但不影响前述内容的普遍性”和“包括但不限于”。

## 1.13 时间

1.13.1 对时间的提及，除本协议另有规定的以外，是指新加坡时间。

1.13.2 除本协议另有规定的以外，如果某一时段从指定日或指定行为或事件之日起算，该时段的计算不应包括该日。

## 1.14 货币及兑换

1.14.1 凡提及“**人民币**”应指中国的法定货币，凡提及“**美元**”应指美国的法定货币，凡提及“**新币**”和“**新加坡元**”应指新加坡的法定货币。

1.14.2 当本协议项下的任何支付金额以人民币表示时，该等支付应以离岸人民币支付，即经中国人民银行授权在中国境外交易的境外人民币。

1.14.3 为本协议之目的，

(i) 为本协议项下最终转让对价及最终交割金额的计算和支付目的（包括集团公司账面金额及相关税款的申报及缴纳等），适用的汇率应为对应目标项目的交割日当日的中国人民银行汇率；以及

(ii) 除上述约定外，本协议项下其他款项支付所适用的汇率应为实际付款日当日的中国人民银行汇率。

## 2. 转让出售权益之约定

- 2.1 根据并受限于本协议的条款，于交割日，卖方同意出售、转让且买方同意购买、受让，目标公司的出售权益。
- 2.2 卖方出售权益应使其在交割时不受限于任何权利负担，且一并出售所有权利和利益（包括获得在交割时或交割后宣派、作出或支付的所有股息或分派的权利）。
- 2.3 买方或卖方均无义务完成目标公司的任何出售权益的购买和出售，除非目标公司的全部股份以及 CIPHL 和 SCH 向目标公司提供的全部股东贷款的出售同时进行交易并同时完成。

### 3. 转让对价

#### 3.1 转让对价

3.1.1 转让对价。各方确认，买方就购买目标公司的出售权益而应向卖方支付的金额包括股权转让对价和债权转让对价两部分。其中，就目标项目而言：

- (i) 股权转让对价系指基于项目根据第 7.1 条确认的交割日报表并提供按照附录 5 约定的对价调整机制并根据交割日报表计算的目标项目的转让对价的 75%（“**股权转让对价**”）；及
- (ii) 债权转让对价系指卖方向目标公司提供的现有股东贷款截至交割日的未偿还本金金额（“**债权转让对价**”，与股权转让对价合称为“**转让对价**”）。

3.1.2 目标项目的预估股权转让对价和债权转让对价。

- (i) 根据截至 2023 年 6 月 30 日的管理层财务报表（“**管理层报表**”）并按照附录 5 约定的对价调整机制（但双方同意暂不考虑预估的过渡期利润（如适用）），双方确认目标公司的预估股权转让对价为人民币 110,108,301 元（“**预估股权转让对价**”）；及
- (ii) 截至 2023 年 6 月 30 日，目标公司的现有股东贷款未偿本金金额为人民币 162,832,001 元（“**预估债权转让对价**”，与预估股权转让对价合称为“**预估转让对价**”）。

#### 3.2 保证金

3.2.1 在本协议签署前，买方已基于北交所股份购买协议向北交所提交一份竞买申请以购买出售权益并通过了公开挂牌程序中的竞买人资格审核，并已向北交所挂牌信息披露文件中指定的境外账户（“**指定账户**”）按时足额地缴纳人民币 16,710,000 元的保证金（“**保证金**”）。

3.2.2 双方确认并同意：

- (i) 受限于本协议的相关约定，保证金将由买方用于向卖方支付转让对价；
- (ii) 在目标公司出售股份发生交割的情况下，保证金于交割日及之前产生的利息（如有）应归卖方所有；为明确起见，归卖方所有的利息应当在保证金依据第 3.3 条约定自动归属于卖方时，一并自动归属于卖方；及

(iii) 在指定账户项下应付的任何费用和支出应由卖方承担。

### 3.3 交割时付款义务

#### 3.3.1 交割时付款

(i) 买方付款义务。在交割时，买方应履行以下付款义务：

(a) 买方及/或买方指定方应向卖方指定收款账户以离岸人民币的形式支付按照以下公式计算所得的金额（“**买方交割付款**”）：

买方交割付款= 交割金额 - 保证金+调节金额

其中，

“**交割金额**”等于预估转让对价减去扣减金额后的金额；及

“**扣减金额**”是指以下两项金额之和：(i)目标项目的预估买方暂扣税款；及(ii)项目公司的增值税留抵金额的75%；

(b) 保证金释放。

为免疑义，于交割日，保证金应自动归属于卖方，并视为买方已履行完毕其对该等金额的付款义务；且保证金应自动转为买方已向卖方支付的交割金额的一部分，依据第3.2.2条第(ii)款所计算的所有利息不计入交割金额和最终转让对价，为卖方于最终转让对价之外的额外收益。

(ii) 卖方付款义务。若第3.3.2条项下的调节金额不为零，卖方应在其收到买方交割付款后的十(10)个工作日内向买方指定收款账户以离岸人民币的形式支付等额于调节金额的金额。

#### 3.3.2 调节金额

挂牌股权转让对价加上预估债权转让对价再减去保证金的所得金额下称“**挂牌交割付款**”。若挂牌交割付款大于交割金额扣除保证金后的余额，该等差额称为“**调节金额**”；若挂牌交割付款小于或等于买方交割付款，调节金额应视为零。

#### 3.3.3 买方交割付款的支付。

买方应根据第3.3.1条约定将买方交割付款分成以下三笔独立款项分别向卖方进行支付：(A)挂牌股权转让对价减去保证金金额（即人民币94,679,000元）；(B)预估债权转让对价（即人民币162,832,001元）；(C)买方交割付款减去前述(A)款及(B)款金额后的剩余金额，如有。

### 3.4 付款方式

凡本协议约定一方向另一方付款，除非本协议另有约定外，该等付款应以当日金额通过电汇或其他电子支付方式汇入有权获得付款的相关方的以下指定账户或收款方可能向付款方书面告知的其他方或其他银行账户，前提是在付款到期日之前十(10)个工作日收款

人将此等银行账户详细信息通知付款人。为免疑义，就一方根据本协议向另一方支付任何的款项，在付款方向收款方交付其银行出具的 MT103 表格（或其他能够证明付款方已支付相关款项的文件）后，则付款方的相关付款义务应视为已履行，但买方应采取一切必要的行动促使卖方收到该等款项。

在向 CIPHL 付款的情况下：

收款账户名称	China Industrial Properties (Holdings) Limited
收款账号	950800086568
银行名称	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD., Hong Kong Branch
货币	Multi Currency
SWIFT 代码	TPBKHKHH

在向买方付款的情况下：

收款账户名称	WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED
收款账号	美元账户：779-933-538-0 人民币账户：779-933-539-9
银行名称	United Overseas Bank Limited
货币	USD/CNH
SWIFT 代码	UOVBSGSGXXX

### 3.5 付款义务的扣减/抵销

在确保买方于交割日向卖方支付不低于挂牌股权转让对价和预估债权转让对价之和的前提下，如果卖方根据本协议或其他交易文件应向买方和或买方受偿方支付任何款项（包括第 3.3 条项下应向买方或买方指定方支付的任何金额、任何违约金和赔偿金（包括卖方根据第 4.4 条、第 9 条及/或第 10 条应向买方和/或受偿方提供的赔偿或承担的违约责任），“**卖方应付款**”），则在买方与卖方已就卖方应付款的金额达成一致的前提下，买方应有权选择：(i)将其应向卖方支付的任何到期款项（包括任何及全部买方交割付款/最终交割金额）与卖方应付款相互抵销；或(ii)将其应付未付的买方交割付款和/或最终交割金额中调减等额于卖方应付款的金额，且最终转让对价也应当相应调减。若不足以抵销/调减的，卖方还应根据本协议及其他交易文件的约定就差额部分另行赔偿买方。

## 4. 交割先决条件

#### 4.1 交割先决条件

交割应以下述等各项先决条件（“**交割先决条件**”）全部满足或被买方书面豁免为前提：

- 4.1.1 卖方及 SCH 已就物业空置面积与项目公司按照附录 7 的内容和格式签署令买方满意的物业返租协议；
- 4.1.2 卖方及 SCH 已经就目标公司的现有股东贷款与目标公司按照附录 10 的内容和格式签署令买方满意的书面贷款协议；
- 4.1.3 境内实际控制权变更登记已经完成且持续有效；
- 4.1.4 卖方及 SCH 已与买方按照附录 10 股东贷款协议的附件的内容和格式就现有股东贷款的转让签署了转让证书，且该等转让证书应于交割日生效；
- 4.1.5 卖方及 SCH 已按买方要求终止就目标项目的资产/物业管理有关的与卖方及 SCH 关联方签署的全部管理合同或提供服务的相关合同、协议（包括但不限于项目公司与北京北建信达管理咨询有限公司及中联福地企业管理咨询（上海）有限公司签署的《咨询服务协议》），且相关合同签署方确认该等协议和合同项下的所有义务均已履行完毕（包括项目公司的付款义务），且所有为项目公司提供服务的人员和资产均按照令卖方、SCH 和买方满意的方式处理完毕；
- 4.1.6 集团公司已完成附录 11 项下所列的全部工程整改事项，且该等整改的成本均由卖方及 SCH 承担，且整改的方式和结果令买方满意；
- 4.1.7 项目公司已向买方提供了令买方满意的食堂终止协议，其中应约定项目公司不再承担任何责任和义务，且食堂运营方对项目公司不存在任何正在进行或将要进行的主张、诉讼，且终止协议生效日在交割日起两(2)个月至三(3)个月的期间内；
- 4.1.8 卖方及 SCH 已协助买方妥善完成了物业的交接准备工作以及设备的清点工作，具体工作如下：介绍管理该物业的基本现状、告知该物业目前存在的问题和风险、告知因管理该物业而已经签署并仍然有效的合同、告知其他可能对买方或买方指定的第三方公司接手管理工作构成障碍的情况、交付为证明前述情况的全部材料原件，并按照附录 13 的格式向买方提供了物业及设备移交清单及其他附录 13 要求的文件；
- 4.1.9 截至交割日，不存在：(i)任何有效的适用法律或任何政府机构的任何政府政令或政府机构提起的诉讼以限制、禁止拟议交易按照本协议约定的方式完成；或(ii)任何政府机构以(A)向卖方或任何集团公司书面提出、(B)在卖方与买方和政府机构共同参与的访谈(如有)中政府机构以口头方式、或(C)以实际行动阻止拟议交易按照本协议约定的方式完成；
- 4.1.10 在本协议签署之日和交割日，卖方：(i)其在本协议和其他交易文件项下作出的根本性陈述与保证不存在任何不真实、不准确、不完整或具有误导性情形（为明确起见，若发生任何上述不真实、不准确、不完整或具有误导性情形，卖方在交割日或之前以令买方合理满意的方式予以纠正，则本第(i)项先决条件视为满足）；(ii)其在本协议和其他交易文件项下作出的除根本性陈述与保证外

的陈述与保证内容及其在本协议和其他交易文件项下的承诺和义务不存在重大违反；

- 4.1.11 集团公司未发生或可能合理预见发生任何重大不利影响；
- 4.1.12 SCH 已向买方提供了令买方满意的书面文件以放弃其对出售股份的优先购买权以及其他其所享有的特殊权利（如有）；
- 4.1.13 **SCH 股份购买协议**项下的交割先决条件均已全部满足或被买方书面豁免（除非该等交割条件按照其性质应于交割日满足或被买方书面豁免且受限于该等交割条件于交割日满足或被买方书面豁免）。

#### 4.2 交割先决条件满足的责任/截止日

- 4.2.1 卖方及集团公司应尽最大努力促使各项交割先决条件尽快满足（但第 4.1.12 条和第 4.1.13 条约定的交割先决条件除外），并应在在任何一项交割先决条件（但第 4.1.9 条至第 4.1.13 条约定的交割先决条件除外）满足后的两(2)个工作日内尽快以书面通知买方，并提供证明该等交割先决条件已经满足的证明文件给买方（特别地，在提供任何前述交割先决条件中最后一项满足的交割先决条件的证明文件的同时，卖方应明确告知买方其他全部交割先决条件截至当日的满足情况（但第 4.1.9 条至第 4.1.13 条约定的交割先决条件除外））。买方应当在收到该通知及证明该等交割先决条件已经满足的证明文件后五(5)个工作日内（“**查验期**”），以买方认为适当且必要的方式对该等交割先决条件是否已经满足进行查验（包括但不限于查阅及复印相关证明文件的原件、进行任何独立调查、要求卖方和集团公司进一步提供必要证明文件），卖方和集团公司应当予以配合。若买方未在查验期内就某一交割先决条件的满足提出异议，则自查验期届满日起视为该交割先决条件已满足。为明确起见，第 4.1.9 条至 4.1.11 条所述的交割先决条件于卖方向买方交付本协议附录 3 第 1.15 条所述的交割证明之日即视为满足。但买方对任何交割先决条件已经满足的确认不影响买方在本协议或其他交易文件项下的任何权利和救济（包括依据第 9 条提出索赔或寻求赔偿的权利）。
- 4.2.2 若卖方及/或集团在交割前的任何时间合理预见任何该期交割先决条件不能及时被满足的，应立即书面通知买方并与买方善意协商解决方案。
- 4.2.3 各方同意，除非本协议另有约定，为完成全部交割先决条件（但第 4.1.12 条和第 4.1.13 条约定的交割先决条件除外）所发生的一切成本和费用均应由卖方及 SCH 自行承担。
- 4.2.4 卖方和集团公司作为一方，且买方作为另外一方，双方应尽最大努力促使交割在 2023 年 12 月 31 日前（但最晚应不晚于截止日前）发生。此外，如在承诺交割日之前全部交割先决条件均已满足且买方融资涉及的在物业上设置的第一顺位抵押已适当办理完毕，则双方应尽最大努力促使交割在承诺交割日前发生。

#### 4.3 境内实际控制权回转

除卖方及 SCH 各自在项目公司委派的一名董事外，卖方已与 SCH 相互配合于本协议签署日之前促使项目公司将其法定代表人、董事、监事、高管（包括总经理）及其他工商系统中已备案人员变更为买方指定人员（“**境内实际控制权变更登记**”），同时买方已并

促使买方指定人员配合签署了将项目公司在工商系统中已备案人员回转至境内实际控制权变更登记前状态的相关工商回转变更文件并放置于卖方指定的律师事务所保管。

双方进一步同意，如交割未能发生的，为届时境内实际控制权回转之目的，买方应配合卖方及 SCH 向该等第三方共同发出书面指示以释放、使用并移交相关工商回转变更文件并配合移交买方或买方指定人员所持有的项目公司的任何文件、资产及其他相关必要文件等，并对该等境内实际控制权回转涉及的工商回转登记提供必要的配合。

#### 4.4 财产损失和没收

4.4.1 如果在交割前的任何时间，全部或部分物业和/或任何机电设备受到损害（合理损耗除外）或存在任何政府机构实施的或代表政府机构实施的任何没收、扣押、征收、国有化或类似措施(每项均称为“**没收**”)，卖方和买方应共同善意协商确定该等损害的修复费用或没收对物业造成的价值减损，以确定该等损害是否构成重大不利影响。如果双方及 SCH 无法在该等情形发生后的五(5)个工作日内就该等损害的修复费用/价值减损达成一致，双方及 SCH 应立即共同任命并聘请具有相关资质的市场化第三方检验机构，并指示其在十四(14)天内提交一份评估报告，该等损害的修复费用应根据该等评估报告确定，且该等第三方检验机构的评估费用应由卖方承担 75%，并由 SCH 承担 25%。为免疑义，根据本协议和 SCH 股份购买协议仅应指定一家第三方检验机构。

4.4.2 如该等情形不构成重大不利影响，则受限于本协议的条款，各方无权仅因为该等损害而解除本协议，且：

(i) 卖方应与 SCH 合作，促使集团公司尽快开始启动并实施必要和可行的工程（“**工程**”），于该等情形发生后六十(60)日内修复该等损害，并应促使集团公司就该等损害根据集团公司投保或以集团公司为受益人的且在交割前有效的保险单向相关保险公司提出索赔，并尽合理努力推动该等索赔的理赔申请、处理和付款。该等工程的所有成本和支出应由集团公司收到的保险赔偿金来覆盖。但若截止该等情形发生之日起三十(30)日届满之日，如果该等工程的成本和支出无法从保险中获得补偿，则该等成本和支出的 75%应由卖方承担；

若卖方与 SCH 未能在该等情形发生之日起六十(60)日内以令买方满意的方式完成工程，买方有权要求终止卖方与 SCH 实施的工程，并要求卖方与 SCH 向买方赔偿该等损害的修复费用/简直减损金额，由买方收到该等赔偿金额后自行进行修复；或

(ii) 若发生没收，卖方应向项目公司或买方支付等额于该等没收对物业和/或机电设备的价值减损的金额（若项目公司就所述没收而有权从相关政府机构已取得一定金额的补偿，在卖方提供相关文件证明及支付凭证后，该等补偿款可扣减卖方根据本款约定应向买方支付的价值减损的金额）。

4.4.3 如该等情形构成重大不利影响，买方有权根据本协议第 9.1 条的约定终止本协议，或买方在不终止本协议的前提下，自行选择：(i)要求卖方应与 SCH 合作，按照第 4.4.2(i)条的约定实施工程以修复该等损害；或(ii)各方协商一致同意卖方与 SCH 不进行物业修复但已足额赔偿买方相应损失的 75%（或按照第 3.5 条在买方应向卖方支付的任何到期款项中扣减/抵销相应损失金额），该等损失包括该等

损害直接造成的任何物业租金收入损失或该等损害直接造成的与使用物业相关的收益损失。

- 4.4.4 若根据本条约定进行工程，卖方特此承诺与 SCH 合作，促使集团公司：
- (i) 聘请有相关工程资质的施工方（并要求其提供资质证明），以适当且技术熟练的方式实施工程，将受损的设施恢复到受损前的状态；
  - (ii) 确保工程经项目公司工程或物业管理部门批复后方可进行，并将工程有关协议及文件作为交接资料；
  - (iii) 在实施工程的过程中，对其他部分物业的运营造成合理情况下尽可能少的干扰；及
  - (iv) 在工程完工后，向买方提交与工程有关的竣工图纸及验收报告（如有）。
- 4.4.5 若根据本条约定进行工程，卖方应与 SCH 合作，安排其承包商购买并维持一项全面的公众责任险，保险期间覆盖从工程开工之日起至工程竣工之日止，保险金额应为与卖方和 SCH 每次拟实施的工程的性质和程度相匹配的合理金额。该等保险应在中国一家声誉良好的保险公司投保，保险应指定卖方和 SCH、卖方和 SCH 的主承包商或装修承包商以及集团公司为共同被保险人以维护其各自的利益。在工程开工前，卖方应主动向买方提供一份该等保险单的副本。
- 4.4.6 若根据本条约定进行工程，如果在项目交割前卖方已进行或将进行的任何工程未能完成，(i)尽管如此，各方仍应按照本协议的规定继续进行交割；(ii)卖方承诺在交割后完成剩余工程；(iii)买方承诺促使集团在交割后给予卖方及其代理人和承包商合理的进入物业的权限，并尽其合理的商业努力向卖方提供协助以使卖方能够完成余下的工程；以及(iv)如果卖方未能在交割后的合理期限内完成剩余工程，买方有权（但无义务）完成剩余工程，且如果完成该等剩余工程的成本无法从保险赔款中获得补偿，买方有权进一步将由此产生的任何差额作为一项债务向卖方索偿。买方确认，卖方将与 SCH 共同实施工程。
- 4.4.7 如果在交割后，集团公司就卖方已就工程支付的任何款项或交割日报告中与该工程相关的款项收到任何金额的保险赔款后，买方应在集团公司收到该等保险赔款后的十(10)个工作日内将该等赔款（扣除收到该等赔款和向卖方支付该等赔款所需的税负、费用等成本）的 75%向卖方支付。

## 5. 过渡期承诺

### 5.1 业务经营

卖方承诺与 SCH 合作，除非(i)本协议另有明确规定，或为满足第 4.1 条所列条件之目的，(ii)适用法律要求，及/或(iii)任何集团公司作为一方的任何协议在法律或合同上另有规定，促使并确保每一集团在相应的过渡期内均应：

- 5.1.1 应保持持续经营的状态，根据所有适用法律按照通常的方式持续开展其业务经营，积极为目标项目寻找租户并与相关政府机构维持良好关系；

- 5.1.2 为任何集团公司利益维持所有现有保单持续有效（包括所有现有的物业和机电设备的保险），且不得采取或允许采取会导致该等现有保险无效或变为无效、失效或可撤销的任何行动，或增加该等现有保险的应付保费；
- 5.1.3 如果保险索赔是针对任何集团公司投保的保险单提出的，在与买方进行合理协商后，应根据相关保单的要求提出该等保险索赔；
- 5.1.4 如果项目公司收到任何租户、承租人或被许可方的任何重大要求（包括但不限于续租、提前终止租约、变更租赁合同条款、对物业进行装修改造等），应立即书面通知买方，并应向买方提供买方合理要求的所有相关信息；
- 5.1.5 不得在物业或任何机电设备上设立任何新的权利负担，或实质性增加其在物业或任何机电设备上任何现有权利负担项下的现有责任；
- 5.1.6 不得直接或间接出售或转让或同意出售或转让物业，亦不得授予与本协议不符的任何出售或转让物业的选择权；
- 5.1.7 应在其常规和日常业务运营过程中维护相关物业和机电设备保持其目前的状态和条件（但合理磨损和损耗除外）；
- 5.1.8 不得对物业或其任何部分进行任何实质性结构改变或增加，或实质性改变物业或其任何部分的用途；
- 5.1.9 除日常业务运营过程外，不得修改任何保险合同或就任何该等索赔进行低于索赔金额的和解；
- 5.1.10 如卖方知悉任何集团在物业项下或与物业相关而提起的或受到的任何实际或未决的诉讼、争议、索赔或要求，且该等实际或未决的诉讼、争议、索赔或要求会对一项物业施加某些权利负担或其他责任或限制，应及时向买方披露；
- 5.1.11 未经买方事先书面批准（该等批准不得被不合理地拒绝或延迟），不得作出或同意作出对重大合同的任何修订、修改或变更，亦不得免除可能导致相关物业约定物业价值降低人民币100万或以上的任何租户或客户任何义务，亦不得行使终止合同的任何权利或权力，亦不得豁免任何违反合同的违约行为；
- 5.1.12 根据买方可能提出的合理书面要求，允许买方及其授权的任何人士（包括但不限于买方或其任何子公司的任何雇员，买方的会计师、律师、调查员及其他专业顾问）进入物业并有权查阅该集团公司的所有账簿和记录。但前提是，(i)买方及其授权的任何人士的该等查阅权不得导致对租户/被许可方在物业的业务经营造成任何干扰，且买方应采取所有合理或适当的措施将该等干扰降至最低，并采取所有合理措施促使其授权的所有人士遵守买方在本协议项下的义务，及(ii)买方在就物业进行任何实地审计和评测之前应获得卖方的事先书面同意，且在该等实地审计和评测被准许进行的情况下，对该等物业造成的任何损害应由买方立即修复。卖方将促使目标公司的董事和员工得到指示后立即向买方或其授权人士可能合理书面要求的所有信息、设备和解释；及
- 5.1.13 未经买方事先书面同意（该等同意不得被不合理地拒绝或延迟）不得：

- (i) 签订或作出任何涉及单项超过人民币 100,000 元的资本性支出的任何协议或承诺（每种情况均不含商品和服务税或同类型税项）；
- (ii) 签订或修改任何协议或作出任何承诺，且该等协议或承诺无法在以下情况下随时单方无责终止：(a)提前三个月或更短时间内发出通知（正常业务运营过程除外），或(b)涉及或可能涉及年度支出总额超过人民币 100,000 元（不含商品和服务税或同类型税项）；
- (iii) 收购或处置，或同意收购或处置（无论是通过单项交易还是通过一系列交易）任何重大资产，且涉及的对价、支出或负债超过人民币 100,000 元（不含商品和服务税或同类型税项）；
- (iv) 收购或同意收购任何公司、有限合伙企业、合伙企业、商业信托或其他项目的任何股份或其他权益；
- (v) 招致任何额外借款或承担任何其他债务；
- (vi) 设立、分配或发行任何集团公司的任何股份资本或借贷资本，或向除买方之外的其他方设立、分配或发行任何期权以认购前述资本；
- (vii) 偿还、赎回或回购任何集团公司的任何股份资本或借贷资本；
- (viii) 向任何集团公司的股东宣派、授权、作出或支付任何股息（以现金或实物形式）或进行其他类似性质的分配；
- (ix) 就任何诉讼或争议进行发起、停止、转让、妥协、和解、豁免或自认的行为或采取与任何诉讼或争议相关的任何实质性步骤；
- (x) 就任何集团公司的清盘、清算、破产管理、接管或其他破产程序进行启动、申请或采取任何步骤，或与债权人达成任何和解、妥协、转让或安排；
- (xi) 未能维持或更新任何集团公司需要的任何重要执照、授权、许可、登记、同意、批准或豁免；
- (xii) 作出任何保证或赔偿；或
- (xiii) 对其会计实务或政策作出任何修改，或修订其章程或其他组织文件。

5.1.14 就物业而言，应将下列任何事项立即以书面形式通知买方：

- (i) 申请任何规划许可；
- (ii) 对物业或其任何部分进行任何结构变更或增加，或授予对其进行结构变更或增加的许可，或改变物业或其任何部分的用途；
- (iii) 终止或提前终止或送达任何终止、放弃租约或接受放弃租约的通知；

- (iv) 就物业或其任何部分的占有权或所有权进行租赁、同意租赁或授予任何租赁、租约或许可或其他权利，或购买或承租或承接占有与土地有关的任何物业（根据本协议签署日前已存在的重大合同导致的除外）；
  - (v) 续签（根据相关合同条款进行的除外）或变更任何重大合同；
  - (vi) 任何重大合同的订立或变更；
  - (vii) 在任何重大合同项下给予任何许可；
  - (viii) 卖方已知悉任何导致终止重大合同的权利产生的情形。
- 5.2 各方应在卖方和买方共同确定的日期举行交割预演，该日期应不迟于交割前五(5)个工作日，在此期间，卖方应允许买方的律师在可行的范围内检查附录 3 所列的所有项目（无论电子或其他方式），并应按照买方提供的交割清单，按照买方要求将所有资料、文件、公章、钥匙、U 盘、证照、以及所有移交物分类打包，并在双方指定的交割地点由买方清点，确认（为明确起见，如经各方届时一致同意为集团在交割日前维持正常日常经营之目的而需使用的物品，可由卖方和集团公司留存并进行使用）。
- 5.3 根据本第 5 条向买方寻求的任何准许必须以书面形式作出，并根据第 12.12 条约定发送给买方。就根据本第 5 条向买方寻求的准许而言，买方不得无理拒绝、延迟或附加条件地给予同意，且如果买方未能在卖方通知买方后的五(5)个工作日内作出答复，则应视为已取得买方的同意。

## 6. 交割及相关承诺

### 6.1 日期和地点

- 6.1.1 在(a)交割先决条件全部得到满足或被买方书面豁免，以及(b)买方融资涉及的在物业上设置的第一顺位抵押（“**物业第一顺位抵押**”）已办理完成或买方书面告知卖方其支付买方交割付款前无需完成物业第一顺位抵押后，卖方应至少提前七(7)个工作日书面通知买方目标公司出售权益转让的交割日期（“**交割日**”）。
- 6.1.2 本协议项下的交易的完成（“**交割**”）应在交割日通过电子交换文件方式进行，或以各方书面同意的其他方式在其他时间或日期进行。为明确起见，如第 4.1 条规定的交割先决条件已全部满足或被买方书面豁免：
- (i) 若卖方不存在违反第 6.6.1 条项下承诺的情形，但交割因其他原因（包括买方及/或买方贷款行的原因）截至截止日仍未发生，则卖方有权根据第 9.1.1(v)条的约定书面通知其他各方终止本协议并基于第 9.2.2 条约定追究买方的责任；
  - (ii) 若卖方存在违反第 6.6.1 条项下承诺的情形（包括导致物业第一顺位抵押未能及时适当办理完毕）进而导致交割截至截止日仍未发生，则买方有权根据第 9.1.1(v)条的约定书面通知其他各方终止本协议并基于第 9.2.2 条约定追究卖方的责任。

### 6.2 交割应交付的成果

交割时：

6.2.1 卖方义务。卖方应遵守本协议附录3项下的卖方交割义务。如某项卖方交割义务需买方配合方可履行完毕，则如买方未能配合或怠于配合，不视为卖方对于该等卖方交割义务的违反。

6.2.2 买方义务。对应于卖方履行第 6.2.1 条的卖方义务，买方应根据第 3.3 条的规定履行买方付款义务，卖方应提供相应的配合义务（包括但不限于配合买方释放相应保证金）。如某项买方交割义务需卖方配合方可履行完毕，则如卖方未能配合或怠于配合，不视为买方对于该等买方交割义务的违反。

### 6.3 交割时的同步行动

就交割而言：

6.3.1 本协议项下各方的义务是相互依赖的；及

6.3.2 除非另有约定，一方在交割时需履行的所有行动应被视为在交割时同时发生。

### 6.4 违反交割义务

如果任何一方未能遵守第 6.2 条中的任何义务，另一方有权在交割日通过向另一方送达书面通知的方式：

6.4.1 根据本协议第 9.1 条的约定终止本协议；

6.4.2 将交割推迟至守约方指定的时间和日期（“**延期交割日**”），在该等情况下本第 6 条之约定应适用于延期后的交割，且本协议项下的条款均按照该等其他日期为交割日的情况继续执行；或

6.4.3 在合理可行的范围内实现交割（在不影响守约方在本协议项下针对违约方享有的对损害、费用、补偿或其他方面得到赔偿的权利的前提下）。

### 6.5 同时交割

6.5.1 卖方持有的目标公司的所有出售股份及全部现有股东贷款的出售和购买应同时发生。否则买方和卖方均无义务收购或出售目标公司的任何出售权益。

6.5.2 收购目标公司的出售权益的交割应与根据 SCH 股份购买协议向买方出售目标公司 25%的全部已发行股本及 SCH 向目标公司提供的全部股东贷款的交割同时发生。除非 SCH 股份购买协议项下出售目标公司 25%的全部已发行股本及 SCH 向目标公司提供的全部股东贷款的交割同时完成，否则任何一方均无义务完成目标公司的出售权益的出售和购买。

### 6.6 融资合作

6.6.1 卖方承诺，在本协议签署后至交割日的期间内，其应且应促使集团公司根据买方的合理要求，为买方为支付本协议项下所述交易要求的交易对价而进行的任何融资（“**买方融资**”）提供必要的配合及协助，包括但不限于：

(i) 提供为满足买方融资的先决条件所需的信息和资料；

- (ii) 提供与集团公司业务、运营和财务表现及物业有关的信息和资料；
- (iii) 签署并向买方融资的贷款行（“**买方贷款行**”）交付买方融资所需的应当由卖方或集团公司签署和提供的融资文件及相关的提款先决条件的文件（包括相关集团公司的董事会或股东会的批准决议）、信息和资料；
- (iv) 开立买方融资所需的融资文件所要求的存款账户及其他账户（如需）；
- (v) 购买买方贷款行要求的保险；
- (vi) 由项目公司办理买方融资所需的融资文件中的抵押（包括买方及买方贷款行就买方融资涉及的物业第一顺位抵押）及其他担保文件的登记及备案；及
- (vii) 买方合理要求的其他事项。

卖方和/或集团公司提供上述配合及协助所招致的成本（如有，但不包括卖方和/或集团公司为审阅该等文件所产生的任何员工成本、外部顾问费用等成本）应当由买方承担，买方应当在卖方和/或集团公司向其出具相关成本的证明后的十(10)个工作日内向卖方和/或集团公司支付相应金额。

- 6.6.2 买方承诺，在本协议签署后至交割日的期间内，其应签署并向买方贷款行交付买方融资所需的应当由买方（或其指定主体）签署和提供的融资文件及相关的提款先决条件的文件、信息和资料，并尽最大努力于交割日前满足该等融资文件项下的所有提款先决条件（或被买方贷款行豁免，但应由卖方、项目公司及/或买方贷款行负责办理的事项除外（包括但不限于第 6.6.1 条项下所述事项））。
- 6.6.3 如果本协议根据第 9.1.1 条终止，买方应当采取一切必要之配合行动（包括但不限于签署相关文件或提供相关文件、信息和资料）以配合卖方和集团公司在本协议终止后尽快办理完毕第 6.6.1 条项下所述的抵押或其他担保登记及备案（如有）的注销程序。

## 6.7 卖方配合义务。

- 6.7.1 卖方特此承诺，如集团公司的任何变更登记或备案事项在对应的目标项目交割之时或之前未能完成的，则卖方及 SCH 应在交割后配合买方和该等集团公司尽快完成相应的变更登记或备案手续（如需），包括但不限于卖方及/或 SCH 在项目公司委派的董事的辞任、目标公司董事和秘书的辞任、项目公司股东授权代表变更为买方指定人员、以及集团公司银行账户授权签字人变更等，且因完成该等事项所产生的成本和费用应由集团公司自行承担。
- 6.7.2 卖方特此承诺，于交割日当日及之后（但不得迟于适用法律约定的最晚期限），其应采取一切合理行动配合买方及目标公司（及其公司秘书）在 ACRA 完成相应出售股份的股权转让登记及 ACRA 要求的其他手续（包括但不限于股份转让通知）。
- 6.7.3 卖方特此承诺，卖方将促使项目公司根据买方及买方融资银行的要求于交割日或之前开立银行账户。

- 6.7.4 卖方特此承诺，卖方及 SCH 将促使项目公司于交割前向员工发出解除劳动关系书面通知函并由员工签收并确认同意，明确于交割日的次日解除项目公司与该等员工的劳动合同。于交割日当日，卖方及 SCH 应促使项目公司与员工签署解除劳动合同的书面协议并于当日交付给买方，该协议中应约定员工与项目公司的劳动关系于交割日次日解除，且员工承诺其不会向项目公司主张任何权利或补偿。
- 6.7.5 卖方特此承诺，卖方及 SCH 应自行承担全部费用和成本促使项目公司于交割日后的三(3)个月内完成物业二号用电线路的施工和接入工作，以使得项目公司接入政府已批准的根据园区目前实际经营需要的 900KVA 的用电量，并完成未来拟接入的剩余 7100KVA 的用电量相关的所有物业红线内高压进线的工作，包括但不限于高压配电设备的采购及安装工作。
- 6.8 卖方净资产值承诺。卖方承诺其自本协议签署日起至交割日六(6)周年届满之日为止应保持其合并报表中所体现的净资产不低于人民币 3 亿元。虽存在前述约定，如卖方在前述期间内合并报表所体现的净资产值低于人民币 3 亿元，但卖方与买方共同认为该等情形对于卖方履行其于本协议项下的能力未构成实质负面影响，则不视为卖方违反本条约定。
- 6.9 北交所服务费用及产权交易凭证。
- 6.9.1 北交所服务费用。双方将于卖方收到买方向其支付的相当于目标公司的挂牌股权转让对价的金额后的五(5)个工作日内或北交所要求的其他期限内分别向北交所全额支付对应项目的各自应支付的服务费用。
- 6.9.2 产权交易凭证。双方将于卖方就目标公司收到买方向其支付的相当于相应的挂牌股权转让对价的金额且双方已支付完毕第 6.9.1 条项下的北交所收取的服务费用后的五(5)个工作日内向北交所申请出具目标公司的出售股份出售对应的产权交易凭证。

## 7. 交割后尽调及转让对价调整

### 7.1 交割日报表和交割日报告的编制

- 7.1.1 卖方应与 SCH 一并在目标公司交割后十(10)个工作日内编制并向买方交付按照附录 6 载明的原则以离岸人民币列明目标公司截至交割日的全部资产和负债的财务报表（“**预估交割日报表**”）以及说明卖方根据交割日报表以及附录 5 载明的原则计算的最终转让对价的报告（“**预估交割日报告**”）。
- 7.1.2 双方及 SCH 应一并在目标公司交割后十(10)个工作日内共同委任毕马威会计师事务所或双方及 SCH 共同同意的其他声誉良好的会计师事务所（“**会计师**”）按照附录 6 载明的原则对预估交割日报表和预估交割日报告进行审阅和确认，经会计师确认后的预估交割日报表下称为“**交割日报表**”，经会计师确认最终转让对价的报告下称为“**交割日报告**”，其上记载的目标权益（即包括出售股份及现有股东贷款）的转让对价即为“**最终转让对价**”。
- 7.1.3 会计师应在被委任之日起的三十(30)个工作日内提供交割日报表和交割日报告，且双方及 SCH 应按照会计师的要求及时向会计师提供任何信息或协助。会计师出具的交割日报表和交割日报告对双方及 SCH 应是终局的且决定性的，并为所

有目的对双方具有约束力。在不存在欺诈、胁迫或恶意的情况下，任何一方不得对会计师出具的交割日报表和交割日报告提出异议。

7.1.4 委任该等会计师的费用（该等费用应包括会计师的任何杂费、超出范围的费用及其他费用和支出）应由买方承担 50%；剩余部分由卖方承担 75%，并由 SCH 承担 25%。为免疑义，根据本协议和 SCH 股份购买协议仅应指定一家会计师。

## 7.2 转让对价调整

7.2.1 就目标项目而言，

- (i) 如最终转让对价扣除增值税留抵金额、最终买方暂扣税款及过渡期利润后的金额（“**最终交割金额**”）低于交割金额，则卖方应在产权交易凭证及交割日报告出具后的十(10)个工作日内向买方归还最终交割金额低于交割金额的差额；
- (ii) 如最终交割金额高于交割金额，则在卖方已按照本协议第 3.3.1(ii)条的约定向买方支付了调节金额的前提下，买方应在产权交易凭证及交割日报告出具后的十(10)个工作日内向卖方额外支付最终交割金额高于交割金额的差额。

7.2.2 双方同意，最终转让对价在任何情况下不得低于挂牌股权转让对价以及预估债权转让对价之和。

## 7.3 增值税留抵

7.3.1 在管理层报表、交割日报表和交割日报告中计算项目公司的净资产时，双方同意将总计为人民币 14,503,679 元的增值税留抵金额（“**增值税留抵金额**”）作为项目公司的资产入账。

7.3.2 增值税留抵金额的处理：

- (i) 就管理层报表中的增值税留抵金额，该等金额不应计算在交割金额中；及
- (ii) 就交割日报表和交割日报告中的增值税留抵金额，双方应在计算最终交割金额时扣除增值税留抵金额，但在卖方已按照本协议第 3.3.1(ii)条的约定向买方支付了调节金额的前提下，买方应分别在目标项目交割后满六(6)个月和满一(1)年之日分别向卖方支付该等增值税留抵金额的 75%的 50%（但应受限于买方根据第 3.5 条的扣减/抵销，如有）。

## 7.4 过渡期利润暂扣

双方同意，就在交割日报表和交割日报告中确认的集团公司于 2023 年 7 月 1 日至交割日之间产生的全部利润（“**过渡期利润**”），双方在计算最终交割金额时扣除过渡期利润，但在卖方已按照本协议第 3.3.1(ii)条的约定向买方支付了调节金额的前提下，买方应在目标项目交割后满六(6)个月之日向卖方支付该等过渡期利润的 75%（但应受限于买方根据第 3.5 条的扣减/抵销，如有）。

## 8. 陈述与保证

## 8.1 卖方陈述与保证

### 8.1.1 卖方向买方保证并陈述如下：

(i) 成立

其为一家根据英属维尔京群岛法律正式成立并有效存续的公司。

(ii) 签订本协议的权力及授权

其是其在目标公司中出售权益的合法及实益拥有人，其拥有合法权利及充分权力及权限签订并履行本协议，本协议一经签署将根据其各自的条款构成对其有效且具有约束力的义务。

卖方应就本协议项下的交易取得了所有必要的第三方同意和内部批准。

(iii) 无违约

签署、交付及履行其在本协议项下的义务不会：

(a) 导致违反其章程或同等组织文件的任何规定；或

(b) 导致在任何卖方和/或集团公司为缔约方的协议、许可或其他文书（包括但不限于任何与政府机构签订的协议以及政府机构下发的任何文件）项下的违反，或给予任何第三方终止或修改该等协议、许可或其他文书的权利，或导致创设该等协议、许可或其他文书项下的任何权利负担（包括但不限于政府机构要求签订任何新的协议，对已签署的协议进行修改，或对目标项目的任何方面提出任何新的要求），或导致违反约束其或其任何资产的法院、政府机构或监管机构的任何命令、判决或法令。

(iv) 反洗钱法律、反腐败法律及制裁法律

(a) 卖方及集团公司未违反且未曾违反任何适用的反洗钱法律、反腐败法律及制裁法律；

(b) 集团公司或其任何负责人、管理人员、董事、雇员或代表其行事的代理人均未直接或间接支付、提议支付或导致支付或提供任何不正当支付：(i)向任何政府官员或为了任何政府官员的利益或为其所用，(ii)向任何其他人士提供预付款或报销，且明知或有理由知道此类不正当支付的任何部分将由该人直接或间接向政府官员赠与或支付，或将报销该人先前向任何政府官员支付的任何款项，或(iii)向任何其他人士支付的款项，以获得或维持业务或确保某些其他不当商业优势，并且该等不正当支付导致卖方或集团公司违反了适用的反腐败法律；

(c) 集团公司均具备有效的内部控制，旨在确保防止、发现和阻止违反适用的反腐败法律、制裁法律和反洗钱法律的行为；

(d) 任何集团公司或其任何负责人、管理人员、董事或雇员均不是政府官员、政府机构或政府下辖组织（如适用）；

- (e) 集团公司或其任何负责人、管理人员、董事或员工，以及据卖方所知，代表集团公司行事的任何代理人或其他第三方代表现在均或曾经均没有：(i)成为任何制裁法律的目标；(ii)尽卖方合理所知，在过去 5 年内，违反适用的制裁法律向受制裁法律约束的或与受制裁国家相关的任何人士（包括任何受制裁人士）进行任何销售或参与与该等人士相关的任何商业活动。集团公司和卖方均不得违反制裁法律使用任何根据本协议取得的收益；
- (f) 集团公司始终遵守适用的反洗钱法律开展业务；
- (g) 不存在，任何政府机构就涉及集团公司的违反或可能违反反腐败法律、反洗钱法律或制裁法律的行为正在进行的调查或诉讼，或据卖方所知，潜在的该等调查或诉讼。

(v) 国有资产监管手续

其已就签署、交付及履行其在本协议项下的义务完成所有必要的中国境内主管国有资产监管主体对拟议交易的批准，并完成拟议交易所需的国有资产评估手续，且不存在违反任何与中国境内国有资产监管相关的法律和行政法规强制性规定的情形。

(vi) 其他陈述与保证

卖方在本协议项下向买方其他的陈述与保证见本协议附录 4。

- 8.1.2 卖方承认，买方在依赖卖方陈述与保证的基础上签订本协议。
- 8.1.3 卖方向买方保证并陈述，卖方在本协议项下的陈述与保证于本协议签署日及交割日在所有方面均真实、准确、完整且无误导。就此而言，卖方将在知悉交割前任何卖方陈述与保证变得不真实、不准确、不完整或具有误导性时立即书面通知买方。
- 8.1.4 各方承认并同意，第 8.1.1 条和附录 4 中所列的卖方陈述与保证应构成卖方就本协议项下拟议交易作出的全部陈述和保证，卖方未就出售权益、物业、集团公司、其自身或其各自的业务、资产、状况（财务或其他）或前景作出任何其他明示或默示的（口头或书面）陈述，且卖方特此否认任何该等其他陈述或保证（如有），且卖方明确排除法律、贸易、习惯、使用或其他方面明示或默示的所有其他保证，且卖方不承担与之相关的任何责任。
- 8.1.5 除买方在第 4.4 条项下的权利外，在不影响卖方陈述与保证的前提下，买方承认、确认并同意，其应就与物业的以下每一方面、事实、属性和/或状况相关或就组成物业的物理状况、状态和维护、修理、装饰和外观、位置、发展潜力、适居性、适用性、施工质量、工艺、用途、适用于任何特定用途、通道、采光、通风和排水，按照“现状”（截至本协议签署日以及自本协议签署日起直至交割（含交割）的期间内）接受物业（且在本协议项下或与之相关的范围内，买方应相应地无权针对卖方提出任何索赔，且卖方亦对买方不承担任何责任或义务）。
- 8.1.6 卖方陈述与保证在遵守本协议其他规定和下列规定的前提下作出并提供：

- (i) 所有已披露的事实、情况、事项和信息；
- (ii) 通过(a)从 ACRA 获取的关于目标公司的电子即时信息搜索结果，及(b)在新加坡司法机构综合电子诉讼系统的事由簿搜索中，就每一集团公司以电子方式搜索 2019 年至 2023 年的上诉案件、民事案件、执行案件和破产模块的搜索结果，且每一搜索均不早于本协议签署日之前三(3)个工作日进行；及
- (iii) 通过不早于本协议签署日之前三(3)个工作日进行的公开搜索或可供公众在国家企业信用信息公示系统查阅的书面信息披露或显示的与项目公司和/或目标项目有关的所有事项，

受限于本协议的其他约定，就任何已披露的或前述规定的事实、情况、事项或信息相关的任何卖方陈述与保证，买方相应的无权提出任何索赔，且卖方不应承担任何责任。

- 8.1.7 除非另有说明，以“尽卖方所知”、“据卖方所知”或任何类似表述来表述任何卖方陈述保证应被视为系指岳臣、田冬梅和 Cheng Ching Fu 所知，且该等人员作出合理查询本应发现的事项应被视为知悉。

## 8.2 买方陈述与保证

### 8.2.1 买方特此向卖方保证并承诺如下：

- (i) 成立

WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED 是一家根据英属维尔京群岛法律合法成立并有效存续的公司。

- (ii) 签订本协议的权力

其具有合法权利和充分权力和权限签订并履行本协议，本协议一经签署将根据其各自条款对买方其构成有效且有约束力的义务。

- (iii) 无违约

买方签署、交付及履行其在本协议项下的义务不会：

- (a) 导致违反其章程或同等章程文件的任何规定。
- (b) 导致在任何其为缔约方的协议、许可或其他文书项下的违反或给予任何第三方终止或修改该等协议、许可或其他文书的权利，或导致创设该等协议、许可或其他文书项下的任何权利负担，或导致违反约束其或其任何资产的法院、政府机构或监管机构的命令、判决或法令。

- (iv) 反洗钱法律、反腐败法律及制裁法律

- (a) 其未违反且未曾违反任何适用的反洗钱法律、反腐败法律及制裁法律。

- (b) 其任何负责人、管理人员、董事、雇员或代表其行事的代理人均未直接或间接支付、提议支付或导致支付或提供任何不正当支付：(i) 向任何政府官员或为了任何政府官员的利益或为其所用，(ii) 向任何其他人提供预付款或报销，且明知或有理由知道此类不正当支付的任何部分将由该人直接或间接向政府官员赠与或支付，或将报销该人先前向任何政府官员支付的任何款项，或(iii) 向任何其他人支付的款项，以获得或维持业务或确保某些其他不当商业优势，并且该等不正当支付导致买方违反了适用的反腐败法律；
  - (c) 其具备有效的内部控制，旨在确保防止、发现和阻止违反适用的反腐败法律、制裁法律和反洗钱法律的行为；
  - (d) 其任何负责人、管理人员、董事或雇员均不是政府官员、政府机构或政府下辖组织（如适用）；
  - (e) 其任何负责人、管理人员、董事或员工现在均或曾经均没有：(i) 成为任何制裁法律的目标；(ii) 尽买方合理所知，在过去 5 年内，违反适用的制裁法律向受制裁法律约束的或与受制裁国家相关的任何人士（包括任何受制裁人士）进行任何销售或参与与该等人士相关的任何商业活动。买方不得违反制裁法律使用任何根据本协议取得的收益；
  - (f) 其始终遵守适用的反洗钱法律开展业务；
  - (g) 不存在，任何政府机构就涉及买方的违反或可能违反反腐败法律、反洗钱法律或制裁法律的行为正在进行的调查或诉讼。
- (v) 充足资金

其拥有充足且来源合法的资金用于履行其于本协议项下的所有款项支付义务。

8.2.2 买方承认，卖方在依赖买方陈述与保证的基础上签订本协议。

8.2.3 买方向卖方保证并陈述，买方在本协议项下的陈述与保证于本协议签署日及交割日在所有方面均真实、准确、完整且无误导。就此而言，买方将在知悉交割前任何买方陈述与保证变得不真实、不准确、不完整或具有误导性时立即书面通知卖方。

## 9. 终止和索赔

### 9.1 终止

9.1.1 在交割前，本协议和本协议项下所述交易按下述规定终止：

- (i) 经本协议各方一致书面合意终止；
- (ii) 如果截至截止日，交割未能发生的（但第 9.1.1(v) 条约定的情形除外），则卖方或买方有权书面通知其他各方终止本协议；为明确起见，若交割

未能发生系由于任何一方的作为或不作为导致任何一项交割先决条件未能满足，则该方不得行使本款项下的权利；

- (iii) 如果全部或部分物业和/或任何机电设备受到损害或遭受没收，且构成重大不利影响的，则买方有权书面通知其他各方终止本协议；
- (iv) 如(A)存在第 4.1.9 条项下的情形；或(B)集团公司存在任何事件、情形、变更或影响，单项或整体，合理预计会构成或已经构成重大不利影响，则买方可书面通知其他各方终止本协议；或
- (v) 若任何一方（为第 9.1 条之目的，卖方应视为一方，买方应视为另一方）（“**违约方**”）在重大方面违反本协议，则该另一方（“**守约方**”）有权书面通知其他各方终止。为本条之目的：

(a) 就买方而言，“在重大方面违反本协议”系指：

- (A) 违反本协议中任何关于反腐败法律、反洗钱法律和制裁法律方面的声明、保证、承诺或规定；
- (B) 违反第 3.3 条的规定，未按时支付买方交割付款，且于卖方书面通知该等逾期付款后十(10)个工作日届满之日或截止日（两者较早发生者）前仍未能足额支付该等应付未付款项；
- (C) 在第 4.1 条规定的交割先决条件已全部满足或被买方书面豁免且卖方不存在违反第 6.6.1 条项下承诺的情形的前提下，交割因其他原因（包括买方及/或买方贷款行的原因）截至截止日仍未发生；或
- (D) 买方对于任何其在第 8.2 条项下的陈述与保证（但反腐败法律、反洗钱法律和制裁法律方面的陈述与保证除外）构成重大违反，且未在该等重大违反发生后的二十(20)个工作日内或截止日（两者较早发生者）以令卖方合理满意的方式纠正该等违反的。

(b) 就卖方而言，“在重大方面违反本协议”系指：

- (A) 卖方违反本协议中任何关于反腐败法律、反洗钱法律和制裁法律方面的声明、保证、承诺或规定；
- (B) 卖方在过渡期内对于其在第 5.1 条中的任何承诺构成重大违反；
- (C) 仅因卖方单方原因导致任何一项交割先决条件未能满足并进而导致交割未能于截止日前发生的（为明确起见，如由于买方原因导致卖方未能促成任何一项交割先决条件的满足，则买方不得依据本(C)款终止本协议和本协议项下所述交易）；
- (D) 在第 4.1 条规定的交割先决条件已全部满足或被买方书面豁免的前提下，若卖方存在违反第 6.6.1 条项下承诺的情形（包括导致物业第一顺位抵押未能及时适当办理完毕）进而导致交割截至截止日仍未发生的；或

(E) 卖方对于(i)在本协议和其他交易文件项下作出的根本性陈述与保证存在任何不真实、不准确、不完整或误导，且卖方未能于前述情形发生后的二十(20)个工作日内或截止日（两者较早发生者）以令买方合理满意的方式纠正该等违反的；或(ii)其在本协议和其他交易文件项下作出的除根本性陈述与保证外的陈述与保证及其在本协议和其他交易文件项下的承诺和义务存在重大违反的。

9.1.2 各方同意，一旦有权一方根据本第 9.1 条的前述规定发出该等通知，除非另有明确规定，本协议（继续有效条款除外）应整体失效。于终止通知发出后，卖方或买方均不得在本协议项下针对另一方就本协议整体提出任何索赔，但由于在此之前已存在的违反本协议的情形而产生的任何索赔除外。且有权一方未行使本第 9.1 条项下终止本协议的权利不得构成其因上述情形的发生而享有的任何其他权利的放弃。

## 9.2 终止后保证金的处置以及终止违约金

在不影响本协议第 9.1 条约定的终止权的前提下，

9.2.1 若本协议根据第 9.1.1 条终止（但卖方根据第 9.1.1(v)条终止的除外），卖方应当在本协议终止后的三(3)个工作日内（“北交所沟通期限”）与北交所就保证金退还事项进行沟通，并于北交所沟通期限届满后三(3)个工作日内向买方全额退还买方届时已支付的全部保证金（及其所有利息，如有）。为免疑义，卖方应与北交所协商并促使北交所同意卖方根据前述约定全额退还买方届时已支付的全部保证金（及其所有利息，如有），但北交所的最终决定不影响卖方根据本款约定向买方退还前述金额的义务，买方同意就该等与北交所协商提供必要的配合（如需）。

9.2.2 若发生根据第 9.1.1(v)条导致本协议在交割前终止的情形的，违约方应在本协议终止后的三(3)个工作日内向守约方或其指定的受偿方支付以下金额之和作为终止违约金：(a)保证金；加上(b)目标公司的挂牌股权转让对价的 20%。为免疑义，若违约方为买方，卖方有权没收买方支付的保证金（及其所有利息，如有）且没收的金额应视为买方已充抵前述相应金额的终止违约金（在此情况下，买方还应继续向卖方支付剩余金额的终止违约金）。

9.2.3 双方确认，若由于任何一方违约导致本协议根据第 9.1.1 条终止的，该违约方应根据本第 9.2 条承担违约责任（包括退还保证金和/或支付终止违约金），无需再基于本协议约定（包括但不限于第 10.1 条，但由于其未能及时履行本第 9.2 条的约定，根据第 10.3 条的约定产生的罚息除外）向非违约方承担任何其他违约赔偿责任。

## 9.3 潜在索赔的通知

如果买方或任何交割后的集团公司知悉可能导致在本协议项下针对任何卖方提出索赔的任何事实、事项或情况，买方应在合理可行的前提下尽快向卖方发出书面通知，列明买方或集团公司可获得的与该等索赔相关的信息，并采取措施保留证据。未能及时发出通知不应影响买方的权利，但卖方因未能发出通知而受影响的情况除外。

## 9.4 本协议项下索赔的通知

买方应向卖方发出就本协议项下卖方的任何违约提出索赔的书面通知，合理详细地说明索赔的法律和事实依据以及买方所依赖的证据，如可行，还应说明目前或将要成为索赔标的的预计损失金额（包括基于任何未来事件的出现的任何或有损失）。

## 9.5 程序启动

任何根据第 9.4 条发出通知的索赔（如果该等索赔之前未被清偿、和解或撤回）应在根据第 9.4 条发出通知后六(6)个月被视为不可撤销地撤回，除非与该等索赔相关的法律程序(i)已经通过发出并送达的方式开始，且(ii)正在合理勤勉地进行并继续进行。

## 9.6 卖方调查

就可能导致在本协议项下针对任何卖方提出索赔的任何事项或情况而言：

9.6.1 买方应允许并应促使且确保交割后相关集团公司允许该等卖方及其财务、会计或法律顾问调查导致索赔的事项或情况，以及是否且在何种范围内应就该等索赔支付任何金额；及

9.6.2 买方应向该等卖方披露买方知悉的与该等索赔相关的所有重大信息，并应促使且确保买方集团的任何其他相关成员在其被支付所有合理费用和支出的前提下，按照卖方或其财务、会计或法律顾问的合理要求，提供所有信息和协助，包括进入场所和接触人员的机会，以及检查和复制或拍摄任何资产、财务报表、文件和记录的权利，但前提是，卖方同意对所有该等信息以买方合理要求的形式保密并仅为相关索赔调查和抗辩之目的使用该等信息。

## 9.7 第三方索赔的处理

如果可能导致买方在本协议项下针对卖方提出索赔的事项或情况系因第三方向买方集团提出的索赔或买方集团对第三方承担的责任所致或与之相关，买方或买方集团的其他成员有权自行决定采取其认为必要的行动，以避免、争议、否认、抗辩、抵抗、上诉、和解或质疑该等索赔或责任（包括针对第三方提出反诉或其他索赔），但应在可行范围内，在采取任何该等行动之前与卖方协商，并应在卖方承担费用的前提下：

9.7.1 促使采取一切合理措施，以避免或减轻其就该等索赔可能遭受的任何损失；

9.7.2 就该等索赔的任何争议、上诉或和解的处理，与卖方协商并考虑卖方的合理要求；及

9.7.3 在买方批准的前提下，允许卖方自担费用和开支进行该等索赔，并允许卖方在任何时候采取其认为必要的合理行动，以避免、抗辩、减轻、上诉、解决或和解。

## 10. 违约与赔偿

### 10.1 违约赔偿责任

如果违约方违反本协议（包括其在其中所作的陈述和保证不真实、不准确和/或不完整，和/或其不履行、未履行、未全面履行和/或未及时履行其在本协议项下的任何承诺和/或义务），致使守约方及其关联方（就买方而言，应包括交割后的集团公司）以及其各自的高管、董事、股东、员工和代理（统称为“**受偿方**”）蒙受任何损失，违约方应当就该

等损失对受偿方作出赔偿，并应当采取相应措施以使受偿方免受任何损害。除非本协议另有规定，对于根本性陈述与保证的违反所提出的索赔应不受时间限制，对于与第 10.2 条所述特殊赔偿有关的索赔，应在交割后的六(6)年内向违约方发出书面索赔通知，其他的索赔应在交割后的 2 年内向违约方发出书面索赔通知，否则违约方在本协议项下无须承担责任。

特别地，如果受偿方的任何损失是由于卖方及 SCH 共同的原因导致的，在向买方提供合理证明的前提下，卖方仅需赔偿受偿方损失的 75%，受偿方的剩余损失应由 SCH 承担。

## 10.2 特殊赔偿

卖方特此承诺与 SCH 合作，就买方和/或交割后的集团公司于下交割日后的六(6)年内就因以下原因而遭受的所有损失向买方和/或交割后的集团公司作出赔偿以使其不受任何损害，无论该等原因是否已经披露。针对 10.2 条项下的赔偿责任，卖方应承担全部赔偿责任的 75%，SCH 承担全部赔偿责任的 25%，且不受限于第 10.4 条项下的卖方责任限制。

### 10.2.1 关于税务责任：

- (i) 就目标公司的任何先前股权转让引起的或涉及的任何集团公司的任何税务责任；
- (ii) 就在物业租金和服务费之间收入分配所涉及的任何增值税，以及任何契税、印花税、房产税及土地使用税、附加税及相关成本引起的或涉及的任何集团公司的任何税务责任；
- (iii) 就中国税务机构不允许项目公司截至交割日支付的超过法定限额的佣金而征收的任何附加税引起的或涉及的任何集团公司的任何税务责任；
- (iv) 就向目标公司提供的任何股东贷款的转让价格而征收的任何税费引起的或涉及的任何集团公司的任何税务责任；及
- (v) 就集团在交割前存在的任何关联交易引起的或涉及的任何集团公司的任何税务责任。

为本第 10.2.1 条之目的：

“**税务责任**”系指任何目标公司支付税款或与税务相关的任何责任（包括就交割时或之前发生的应支付任何税务责任的任何事件，即使该等税务责任在交割之前未获得而在交割之后产生的任何税务减免或退税权利而全部或部分抵销）；

“**事件**”系指任何付款、税收损失的利用、交易、作为、不作为或任何性质的事件，为避免疑义，不包括出售权益的买卖，对于交割时或之前发生的事件的任何引述应包括根据任何税务成文法被视为在交割时或之前发生的事件，或以其他方式被处理为或被认为在交割时或之前发生的事件；

10.2.2 因集团在交割前存在的任何员工社会保险（包括但不限于养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险和住房公积金）缴纳及辞退安排（包括但不限于员工遣散费、离职补偿金等类似性质的款项）引发员工向集团公司提

出任何赔偿主张并进而导致买方及/或集团公司遭受的损失（无论该等损失实际发生在交割前还是交割后）。

### 10.3 罚息

本协议项下任意一方向另一方(为本款之目的，买方为一方，卖方为一方)迟延支付其在本协议或其他交易文件项下任何应付款项的（包括未按照本协议约定的期限内释放指定账户内保证金或利息，未按照本协议的约定支付买方交割付款、支付终止违约金、退还保证金、支付赔偿金额，未按照第 3.3.1(ii)条约定支付调节金额，未按照第 7.2.1 条约定支付相应差额（如涉及），未按照第 7.3.2 条约定支付最终增值税留抵金额，未按照第 7.4 条约定支付过渡期利润，未按照第 12.10.7 条约定支付最终买方暂扣税款等），该违约一方除了应按照本协议约定向另一方支付迟延支付的金额（或延迟未释放的金额，视情况适用，“未付金额”）外，还应当向另一方支付按照以下方式计算所得的金额作为罚息：自应付未付之日起至全部上述未付金额和罚息均支付完毕之日为止，以未付金额为本金，按照每日万分之五的利率计算。

### 10.4 卖方责任限制

10.4.1 最低索赔。就任何卖方就因违反本协议第 8.1 条项下的陈述与保证而产生的索赔，

- (i) 如果本协议项下卖方应承担的任何单项索赔的赔偿责任不超过人民币 5 万元，则卖方无须就该等单项索赔向买方承担赔偿责任。
- (ii) 如果第 10.4.1(i)条所述的卖方应当赔偿的单项索赔的累计金额未超过人民币 25 万元，则卖方无需就此向买方承担赔偿责任，如第 10.4.1(i)条所述的卖方应当赔偿的单项索赔的累计金额达到或超过人民币 25 万元，则卖方应承担全部赔偿责任的 75%，SCH 承担全部赔偿责任的 25%。

10.4.2 最高索赔

尽管本协议中有任何其他约定，在任何情况下，卖方对本协议项下或与本协议相关的所有索赔承担的最高赔偿金额（包括就与上述任何一项相关的任何索赔、损害、费用或利息（无论在判决之前或之后）支付任何应付金额的责任）均不得超过：

- (i) 就本协议项下或与本协议相关的卖方就因违反根本性陈述与保证所导致的所有索赔的最高赔偿责任总额（包括因本协议第 10.3 条的约定而产生的任何罚息）应为相当于最终转让对价的金额；以及
- (ii) 就本协议项下或与本协议相关的卖方就因违反本协议项下除根本性陈述与保证外的其他陈述与保证所导致的所有索赔的最高赔偿责任总额（包括因本协议第 10.3 条的约定而产生的任何罚息）应为相当于最终转让对价 20%的金额。

10.4.3 无论本协议项下是否存在任何相反约定，就(a)卖方履行本协议第 9.2 条项下事项、第 10.2 条约定的特殊赔偿事项产生的责任、第 10.3 条约定的罚息，以及卖方未履行其在本协议第 5 条项下的承诺而产生的责任，以及(b)因卖方故意违约、重大过失或欺诈行所导致的所有索赔，不受本第 10.4 条项下卖方责任限制的限制。

10.5 本协议产生的每项赔偿不得因交割而无效或受到影响。

## 11. 保密

### 11.1 公告

在交割之前，未经每一卖方和买方事先书面批准，卖方、买方不得自行或代表其作出或发布关于本协议的存在或本协议主题事项的任何公告或通告。本规定不影响法律或任何监管机构（包括有权政府机构）或任何一方和/或其任何关联方的证券上市所在的任何公认证券交易所规则要求的任何公告或通告。

### 11.2 保密

11.2.1 各方应对因签订本协议（或根据本协议订立的任何协议）而收到或获取的与下列各项相关的任何信息严格保密，且不得披露或使用该等信息：

- (i) 本协议的存在、本协议的条款以及根据本协议订立的任何协议的存在及其条款；或
- (ii) 与本协议及任何其他交易文件相关的谈判。

11.2.2 交割后卖方应严格保密且不得披露或使用任何与集团公司相关的信息，以及任何与买方及其子公司的业务、财务或其他事务（包括未来计划和目标）相关的其他信息。

11.2.3 卖方应严格保密且不得披露或使用任何与买方、买方关联方以及任何与买方及买方关联方的业务、财务或其他事务（包括未来计划和目标）相关的其他信息，直至该等信息成为公开信息。

11.2.4 买方应严格保密且不得披露或使用任何与卖方以及任何与卖方的业务、财务或其他事务（包括未来计划和目标）相关的其他信息，直至该等信息成为公开信息；为免疑义，在相关目标项目交割后，买方将不再对卖方与该目标项目及对应的集团公司有关的任何信息承担保密义务。

11.2.5 第 11.2.1 条至第 11.2.3 条不应禁止在下列情况下披露或使用任何信息：

- (i) 依据法律、任何监管机构（包括有权政府机构）或任何公认证券交易所的要求披露或使用；
- (ii) 为使一方享有本协议的全部利益而需要披露或使用；
- (iii) 为本协议或根据本协议订立的其他任何协议所产生的任何司法程序之目的而需要披露或使用，或就披露方的相关税务事宜向税务机构作出的披露；
- (iv) 向卖方或买方集团各自的代表在需要知道的基础上作出的披露，但前提是各卖方或买方集团（视情况而定）应有责任促使该等代表遵守本第 10 条的规定；

- (v) 为促进交割先决条件的满足或履行本协议项下的其他义务之目的而进行的披露；
- (vi) 可公开获得或将变成可公开获得的信息（因违反第 10.2.1 条的规定而导致的除外）；
- (vii) 另一方已事先书面批准披露或使用；或
- (viii) 在交割后独立开发的信息，

但前提是，除向税务机构披露外，根据第 11.2.5(i)条、第(ii)条或第(iii)条披露或使用任何信息之前，相关一方应立即将该等要求通知其他方，以便其他方有机会对该等披露或使用提出异议或以其他方式同意该等披露或使用的时间安排和内容。

## 12. 其他条款

### 12.1 北交所股份购买协议

如买方在北交所的公开摘牌程序中成功摘牌，则双方应根据北交所的公开摘牌程序的相关规定与卖方于交割日之前的五(5)个工作日内就对应的目标公司签署相应的北交所股份购买协议（“北交所股份购买协议”）。

无论北交所股份购买协议项下是否有相反或其他约定，卖方应尽最大努力推动（包括其应积极与北交所进行沟通）北交所按照拟议交易按照本协议项下约定的方式和条款完成（包括但不限于向北交所申请按照前述约定的期限完成北交所股份购买协议的签署，如需）。双方同意，如果本协议与北交所股份购买协议之间有任何不一致之处，应以本协议的条款为准。

### 12.2 本协议的持续效力

12.2.1 本协议的所有条款应在能够被履行或遵守的范围内，在交割后持续完全有效，且除与届时已经履行的事项相关的规定外不得在出售权益的转让过程中失效。

12.2.2 本协议应对每一方及其各自的继承人和许可受让人具有约束力并确保其利益。

### 12.3 进一步保证

12.3.1 卖方和买方应并应尽其合理努力促使和确保任何必要的第三方不时签署各卖方或买方可能合理要求的文件并采取卖方或买方可能合理要求的行为和事项，以向买方转让出售权益，并使其享有本协议的全部利益。

12.3.2 买方应并应促使和确保集团公司应自交割起的合理期限内（受制于适用法律）保留集团公司相关的交割前期间的账簿、记录和文件，并应促使和确保集团公司允许卖方合理查阅该等账簿、记录和文件（包括复制权），相关费用由卖方承担。

### 12.4 完整协议

本协议包含各卖方和买方于本协议签署之日就本协议主题事项达成的完整协议（任何法律默示但可能通过合同排除的条款除外），并取代各卖方和买方先前达成的与本协议所述事项有关的任何书面或口头协议。

## 12.5 转让

除本协议另有明确约定外，未经其他方事先书面同意，各方不得转让本协议的全部或任何部分的利益、授予本协议的全部或任何部分的担保权益、以信托形式持有或以其他方式转让本协议的全部或任何部分的利益。

## 12.6 第三方权利

12.6.1 非本协议签约方的主体无权根据新加坡 2001 年《合同法（第三方权利）》强制执行本协议的任何条款或享有本协议项下的任何利益。

12.6.2 尽管有本协议的任何规定，本协议条款的任何解除或变更（包括任何责任的放弃、免除或和解）无需任何第三方同意，本协议的终止亦无需任何第三方同意。

## 12.7 变更

本协议的任何变更须采用书面形式并经各方或其代表签署方为有效。

## 12.8 时间要素

就本协议而言，所述的任何日期和期间，以及按本协议或各方之间的书面同意而替代该等日期和期间的任何日期和期间，均为重要因素。

## 12.9 费用

12.9.1 卖方应自行承担其发生的与准备、谈判和签订本协议及出售权益相关的所有费用。

12.9.2 买方应自行承担其发生的与准备、谈判和签订本协议及购买出售权益相关的所有费用。

12.9.3 每一方应根据其与顾问机构签订的相关协议和相关北交所规则自行承担与北交所竞标相关的顾问费用和北交所费用，且就此点而言，各方确认任何集团公司无需支付任何费用。

## 12.10 印花税、费用和税款

12.10.1 买方应自行承担本协议所拟议交易在所有司法管辖区域内产生的印花税、公证费以及其他费用。

12.10.2 对于直接或间接转让与本协议有关的任何在中国境内成立的项目公司或税收居民企业的，卖方应（自行承担费用）：

- (i) 不晚于本协议签署之日后的第三十(30)日，按照中华人民共和国国家税务总局于 2015 年 2 月 3 日颁布的《关于非居民企业间接转让财产企业所

得税若干问题的公告》（“PN7”）的规定，向中国相关税务机构履行备案程序；

- (ii) 根据 PN7 规定的最后期限，支付中国相关税务机构就本协议项下交易征收的任何税款（如适用）。卖方应就买方或任何相关集团公司因卖方违反本第 12.10.2(ii)条而发生的与未能缴纳该等税费相关的任何责任、损失、费用、支出、罚款和罚金赔偿买方，并使买方免受损害；及
- (iii) 在根据第 7.1 条决定了最终转让对价后，及时（并且在任何情况下于确定后的三十(30)日内）向中国相关税务机构进行补充税务申报。若中国相关税务机构认定需支付额外的税款，则该等额外的税款也应根据第 12.10.2(ii)条由卖方支付。

12.10.3 在为根据 PN7 进行申报之目的向中国相关税务机关做出任何报告之前，卖方应首先在该等报告提交日前不少于七(7)日向买方提供该等报告草稿以供买方审阅。买方应根据卖方的合理要求，协助签署任何其他文件，并在交割后促使在中国成立的任何项目公司或税务居民企业提供协助，以协助卖方提交该等报告，但前提是买方不承担与本协议相关的、在中国成立的任何项目公司或税务居民企业的直接或间接转让缴纳任何 PN7 规定的税款的义务。

12.10.4 转让对价应不包括任何适用的商品和服务税。与转让对价相关的所有商品和服务税以及买方在本协议项下依法因商品和服务税而被征收的所有其他款项应由买方承担或（视具体情况而定）自行核算，除非该等商品和服务税的支付已被商品和服务税的监察官或其他相关政府机构豁免且在交割时或之前已向卖方就该等豁免出示了令其满意的证明。

12.10.5 在根据第 12.10.2 条根据 PN7 提交报告支付税款后，卖方应立即向买方提供已进行该等提交、报告和付款的证据，包括但不限于卖方提交 PN7 申报资料时税局出具并盖章的回执或确认函、申报表和完税凭证。

12.10.6 双方同意，买方应在计算交割金额时扣除根据第 12.10.2 条并基于预估转让对价计算并如附录 8 所示的目标项目应纳税额的 100%的金额（“**预估买方暂扣税款**”）。为免疑义，该等金额仅为双方商业上预估的 PN7 税款金额，不构成卖方最终的申报金额，最终申报金额将根据最终转让对价以及与相关主管税局的沟通情况予以确定。

12.10.7 双方同意，买方应在计算最终交割金额时扣除根据第 12.10.2 条并基于最终转让对价计算的目标项目应纳税额的 100%的金额（“**最终买方暂扣税款**”），且买方应在(i)卖方根据第 12.10.2 条支付款项，且(ii)收到第 12.10.5 条的证明后的十(10)个工作日内向卖方支付该等最终买方暂扣税款。

## 12.11 款项增加

12.11.1 如果根据在本协议项下的赔偿或补偿条款支付了任何款项，且收款人就该等金额应被征收税款，则应付金额应增加至确保收款人缴纳该等税款后的剩余金额等同于收款人在不被征收该等税款时本应收到的金额。

12.11.2 如果构成对协议任何一方的赔偿或补偿的任何款项支付给除该一方以外的其他人，但该方被视为应纳税的，则付款人应立即向该方支付该等款项，以补偿该方因该等支付而导致的所有税款。

12.11.3 如果协议一方根据本协议的条款有责任向另一方赔偿或补偿任何成本、费用或支出，该等款项应包括另一方就该等成本、费用或支出无法另行收回的任何增值税或商品和服务税相等的金额，但前提是该方应尽一切合理努力尽可能收回该等增值税或商品和服务税金额。

12.11.4 如果本协议项下的任何款项构成增值税或商品和服务税的应税供应的对价，则除该等款项外，付款人还应支付任何对应的增值税或商品和服务税。

## 12.12 通知

12.12.1 本协议项下要求或允许被发出或被作出的所有通知、要求或其他通讯应采用书面形式，由专人递送或通过邮资预付的挂号信或电子邮件发送至该等通知、要求或其他通讯的指定收件人的地址或电子邮件地址，并注明收件人为本协议之目的由每一方向另一方指定的人士（如有）。各方指定的初始地址、电子邮件地址和收件人（如有）如下：

给 CIPHL 的通知，应送至：

地址 香港湾仔港湾道 18 号中环广场 66 层

电子邮件地址: [tiandm@bphl.cn](mailto:tiandm@bphl.cn) / [cuif@bphl.cn](mailto:cuif@bphl.cn)

收件人: Tian Dong Mei / Cui Fang

给买方的通知，应送至：

地址 上海市静安区南京西路 1515 号静安嘉里中心二座 8 楼

电子邮箱地址: [info@gaolugroup.com](mailto:info@gaolugroup.com),  
[legal@hillhouseinvestment.com](mailto:legal@hillhouseinvestment.com),

收件人: Jeffrey Changsu Hu

并抄送：

电子邮箱地址: [carrier-gloolist@glo.com.cn](mailto:carrier-gloolist@glo.com.cn)

收件人: 北京市环球律师事务所

给交割前的目标公司和项目公司的通知，应送至：

地址 香港湾仔港湾道 18 号中环广场 66 层

电子邮件地址: [tiandm@bphl.cn](mailto:tiandm@bphl.cn) / [cuif@bphl.cn](mailto:cuif@bphl.cn)

收件人: Tian Dong Mei / Cui Fang

给交割后的目标公司和项目公司的通知, 应送至:

地址 上海市静安区南京西路 1515 号静安嘉里中心二座 8 楼

电子邮件地址: [info@gaolugroup.com](mailto:info@gaolugroup.com),  
[legal@hillhouseinvestment.com](mailto:legal@hillhouseinvestment.com),

收件人: Jeffrey Changsu Hu

12.12.2 任何该等通知、要求或通讯如通过电子邮件发送, 则在以清晰可读形式收到时应被视为已适当送达; 如通过专人递送或信函发出或作出, 则应被立即视为已送达; 如通过当地快递发送, 则在发出后一(1)个工作日应被视为已适当送达, 在证明这一点时, 当地快递员签发的包裹被适当送达的收据以及寄出日期应为充分证明。

#### 12.13 无效

12.13.1 如果本协议的任何规定被认定为全部或部分不合法、无效或不可强制执行, 该规定应在进行任何必要的删除或修改后适用, 以使该规定合法、有效和可强制执行, 并实现各方的商业意图。

12.13.2 在无法根据第 12.13.1 条项下的规定全部或部分删除或修改的情况下, 则该等不合法、无效或不可强制执行的规定或其部分不应被视为构成本协议的一部分, 受限于第 12.13.1 条项下的任何删除或修改, 本协议其余部分的合法性、有效性和可强制执行性应不受影响。

#### 12.14 文本

本协议可签署任何数量的文本, 并可由各方签署单独的文本, 所有文本共同构成同一份文件。签名(包括电子签名)可通过传真或电子邮件交换, 并随附原始签名。本协议每一方同意受其各自的复制或电子签名约束, 并接受其他方的复制或电子签名。

#### 12.15 适用法律和仲裁

12.15.1 本协议及根据本协议订立的文件应受新加坡法律管辖, 并依其解释。

12.15.2 由本协议引起的或与本协议有关的任何争议、争论或索赔, 包括关于本协议的存在、有效性或终止的任何问题, 均应提交至并由新加坡国际仲裁中心根据届时有效的新加坡国际仲裁中心的仲裁规则最终解决, 该等规则被视为通过援引并入本段。仲裁语言应为中文。仲裁员人数应为一, 由新加坡国际仲裁中心仲裁院届时的院长指定。

#### 12.16 不使用名称

未经买方事先书面同意，任何其他方均不得在任何非内部讨论、文件或材料中使用、出版、复制或提及高麓或其控制人的名称或任何类似名称、商标或标识，包括但不限于营销、广告、宣传或其他目的。

#### 12.17 协议生效

本协议自各方适当签署后成立并生效。

**附录 1**  
**目标公司及项目公司详情**

**第一部分**  
**目标公司详情**

公司名称:	<b>SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.</b>
公司注册号	201622962D
注册地址:	2 Loyang Way 1 #4m Singapore 508703
成立日期及地点:	2016年8月23日, 新加坡
已发行股本及已发行股份数量:	已发行股本: 100 新币 股份数量: 100 股
登记股东及持股数量:	中国工业地产(控股)有限公司, 75 股普通股 SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd., 25 股普通股
董事:	1. 岳臣 2. 田冬梅 3. Cheng Ching Fu 4. Tan Hock Seng (候补董事: Zhang Lu)
秘书:	Tan Hock Seng
财政年度终止日:	12月31日
审计师:	LIM CHEE YONG & CO.

## 第二部分

### 项目公司详情

项目公司名称:	宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司
统一社会信用代码:	91330400MA28APWD0W
注册地址:	浙江省嘉兴市经济技术开发区丰华路 685号
成立日期及地点:	2016年10月20日，嘉兴
注册资本:	32,000,000 美元
实收资本:	32,000,000 美元
登记唯一股东	SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.
董事:	Jeffrey Changsu Hu、田冬梅、施郝 明、陈福成
监事:	李佳礼
总经理:	Jeffrey Changsu Hu
财政年度终止日:	12月31日
审计师:	北京京诚会计师事务所有限责任公司

## 附录 2

### 物业详情

名称 : 嘉兴宝地工业园  
地址 : 嘉兴市丰华路 685 号  
物业所有人 : 宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司  
土地使用权期限 : 至 2067 年 3 月 23 日  
土地面积 : 143,308.8 m<sup>2</sup>  
可租赁面积 : 90,112.58 m<sup>2</sup>

### 附录 3

#### 卖方交割义务

##### 1. 一般义务

交割时，卖方应与 SCH 一并向买方交付或提供以下资料（如未在交割前向买方交付或提供的）：

- 1.1 就目标公司而言，卖方正式签署的以买方为实益人的关于其出售股份的股份转让表，并附相关股份证书（或在发现任何证书遗失或损坏的情况下，提供格式令买方满意的明示赔偿文件）和印花税文件；
- 1.2 目标公司董事会决议的经核证的真实副本，该等决议：
  - (i) 批准卖方向买方转让出售权益；
  - (ii) 批准递交经加盖适当印章后的股份转让的手续材料；
  - (iii) 指示目标公司的秘书在收到股份转让登记要求的所有文件后，立即（但最迟不晚于交割日的 14 天后）将股份转让提交至 ACRA 以完成相应出售股份的股权转让登记，以将买方的名称作为出售股份的持有人和实益人记入目标公司的 EROM；
  - (iv) 就出售股份而言，授权以卖方的名义注销股份证书，并就出售股份出具以买方为实益人的新股份证书；
  - (v) 同意自交割日或各方同意的其他日期起，撤换目标公司银行账户的现有授权签字人，同时按照买方指示委任新的授权签字人；
  - (vi) 同意按照买方要求的方式修改其银行授权，包括撤销与银行账户操作有关的对银行人员的所有现有授权，并授权买方指定的该等人士操作该等账户；及
  - (vii) 同意自交割日或各方同意的其他日期起，接受目标公司董事辞职，并同时委任买方提名人士（前提是委任的董事人数应在各集团公司章程允许的最大人数范围内）；
- 1.3 就目标公司而言，秘书公司准备的买方提名人士的董事同意书（Consent To Act As Director）模板，供该等人士在交割时签署；
- 1.4 更新各集团公司现有账户的银行授权和电子银行授权所需的经适当签署的文件，包括但不限于任何签名卡、法定代表人相关身份证明文件的复印件、银行表格及银行要求的任何其他材料；
- 1.5 卖方所委任的各集团公司的董事和目标公司的秘书从该等集团公司的董事或秘书职务（视具体情况而定）离任的书面辞呈，并于交割日或各方同意的其他日期起生效，且每一董事和秘书均以令买方满意的格式签署其对该等集团公司无索赔的确认函；
- 1.6 各集团公司的注册证书、现行章程、公司印章（如有）、法定登记簿（不包括反映交割后目标公司状态的更新的 EROM、EROD）、股东会所有会议记录和决议、董事会所有会议记录和决议以及卖方掌握的该等集团公司的所有其他的账簿和记录；

- 1.7 卖方掌握的各集团公司的所有财务、会计和税务记录；
- 1.8 卖方掌握的目标公司及项目公司与税务机关的往来（就项目公司而言，应被视为在相关物业现场交付）；
- 1.9 能够在其所在的地点通过交付方式转移所有权的所有机电设备；
- 1.10 卖方掌握的所有与物业和任何机电设备相关的文件、记录和图纸（应被视为在相关物业现场交付）；
- 1.11 任一卖方掌握的任何机电设备的所有操作手册（应被视为在相关物业现场交付）；
- 1.12 卖方签署的关于终止与目标公司相关的签署于 2016 年 11 月 15 日（经修订）的合资协议的终止协议的经签署的副本；
- 1.13 卖方与买方签署的对应的现有股东贷款的转让契约原件及其他相关文件与材料；
- 1.14 卖方掌握的所有与集团公司有关的其他文件（包括集团公司签署的全部合同，已根据前述条款提供的除外）；
- 1.15 卖方签署的一份格式如本协议附录 9 的且签署日期为对应交割日的交割证明；
- 1.16 将集团公司所有银行账户的印鉴人由卖方指定人士变更为买方指定人士所需的全部文件和材料；
- 1.17 集团公司于过渡期内签署的所有文件的清单；及
- 1.18 项目公司与员工签署的于交割日次日生效的解除劳动合同的书面协议。

## 2. 项目公司董事会决议

卖方及 SCH 应促使并确保其委派的目标公司的董事就董事会决议进行投票表决，以使项目公司通过下列董事会决议：

- 2.1 同意自对应的交割日起，撤销与其银行账户操作有关的对银行人员的所有现有授权，并授权买方指定的该等人士操作该等账户；
- 2.2 接受就本附录第 1.5 段提及的秘书辞职，及委任买方可提名担任秘书的该等人士的委任，该等辞职和委任将于交割日或各方同意的其他日期起生效；及
- 2.3 批准签署项目公司作为一方的所有交易文件，  
并应向买方交付经正式核证为原件真实复印件的该等决议的复印件。

## 附录 4

### 卖方额外陈述与保证

#### 1. 公司信息

##### 1.1 成立

每一集团公司均根据其成立地的法律正式成立并有效存续，且具有开展其业务所需的所有必要的公司权力和权限。

##### 1.2 集团公司和出售股份

- (i) 出售股份占目标公司已发行股本总额中已发行及配售股份的 75%，且已适当和有效发行及配售，并均已缴足股款或计入缴足股款。
- (ii) 卖方为其在目标公司出售股份的唯一法定的实益人，且卖方有权在本协议项下于交割时向买方转让其在目标公司的出售股份，且不附带任何权利负担和优先认购权。
- (iii) 目标公司是项目公司股权的唯一法定的实益人，并有权依照项目公司的章程和适用的中国法律行使项目公司股权的所有表决权和其他权利。截至本协议签署之日，项目公司 32,000,000 美元的注册资本已由目标公司全额缴纳完毕；
- (iv) 任何主体均无权（无论在可行的现在或将来，也无论是否为或有权利）在任何期权、协议或其他安排项下要求分配、转换、发行、登记、出售或转让任何股本或借贷资本或权利产生于任何集团公司资本之上的任何其他证券（包括转换权和优先认购权）。
- (v) 出售股份转让的所有同意（在要求的范围内）均已获得或将在交割日之前获得。
- (vi) 出售股份和项目公司过去和现在均未在任何证券交易所或受监管市场上市。
- (vii) 任何集团公司均未向任何主体授予生效的或有效的授权书或任何其他明示授权，以代表其订立任何合同或作出任何承诺。
- (viii) 自成立以来，任何集团公司均未涉及任何公司或集团重组，包括通过合并、分立或转移资产的方式进行的重组，并且目前未发生或预期进行任何该等重组。
- (ix) 附录 1 和附录 2 所包含的详情真实、准确且无误导。
- (x) 据卖方所知，截至交割日，基于现行有效的法律法规及各集团公司和目标项目的现状，各集团公司未来的股份转让不受任何限制、障碍、异议或政府不会在该等转让上设置任何前提条件或额外要求（包括但不限于要求签署任何新的投资协议、监管协议或类似性质的文件等）。

##### 1.3 组织文件、公司登记册和会议记录簿

- (i) 数据库中的组织文件均为每一集团公司的章程的真实、准确且最新的副本，并且过去和现在均未发生各集团公司对其各自组织文件的任何实质性的违反。

(ii) 适用法律项下要求或将被留存的每一集团公司的登记册、法定文件簿、账簿和其他任何性质的记录：

(a) 均为最新的；

(b) 根据适用法律在适当和一致的基础上留存；及

(c) 包含需要在该等账簿和记录中处理的在所有重大方面事项的完整和准确的记录；

本条中提及的所有登记册、账簿和记录以及属于每一集团公司财产或应当由每一集团公司占有的所有其他文件（包括所有权凭证和每一集团公司为一方的所有现存协议的复印件）均由每一集团公司占有（或控制），并且未收到关于任何该等账簿和记录不正确或应予更正的任何通知或主张。

(iii) 任何集团公司已按适用法律要求，及时向相关司法辖区的公司注册机构提交或完成了其所需的所有申报、注册和其他形式的手续。

#### 1.4 优先认购权等

除已披露的外，任何集团公司的股份上不存在任何权利负担或任何产生任何权利负担的任何安排或义务。

#### 1.5 运营

各集团公司均在正常和通常业务运营过程中以持续经营的方式经营其业务。

#### 1.6 不存在将利润转增注册资本的义务

集团公司均未被法律要求将未分配利润转增注册资本，也未曾与任何部门事先达成将未分配利润转增注册资本的约定。

#### 1.7 关联交易

尽卖方所知，集团公司与其体系外关联方之间的关联交易符合市场公允定价，且该等关联交易未损害集团公司利益。且不存在任何未披露的集团公司成员与集团公司之外的第三方之间的关联交易。

### 2. 报表

2.1 集团公司的财务报表（包括但不限于管理层报表）：(i)已依据适用法律以及相关司法管辖区于财务报表编制之日普遍接受的会计准则、标准和惯例编制；(ii)公允、准确地体现集团公司截至财务报表记载的截止日以及涵盖的期间的财务情况、表现结果以及现金流量；(iii)依据目标公司的账簿和其他财务记录准备；且(iv)不存在任何可能会引起以上资料不准确、不真实或不完整的情况。

2.2 截至本协议签署之日，除(i)在财务报表中披露或计提准备金的负债，(ii)正常和通常业务运营过程中发生的负债，(iii)本协议其他部分披露的负债，或(iv)财务报表中披露或计提准备金的负债外，集团公司不存在任何未清偿的负债（包括或有负债）。

### 3. 财务义务

- 3.1 除现有股东贷款外，任何集团公司均没有任何未被要求体现或显示在财务报表上的未清偿的重大借款或具有借款性质的重大负债（包括但不限于在任何承兑信用、债券、票据、汇票或商业票据、融资租赁、分期付款购买协议、贸易票据（根据正常取得的条款除外）、远期外汇协议或附条件协议或具有借款商业效力的其他交易项下与所借入或筹集资金有关的任何债务）。
- 3.2 各集团公司均未收到与经要求立即偿还的任何重大借款或具有借款性质的重大负债的任何协议项下的任何还款通知。
- 3.3 尽卖方所知，除本协议项下交易外，集团公司未发生任何违约事件或任何其他事件或状况，从而使任何主体有权就与各集团公司有关的任何协议项下的任何重大借款或负债要求提前还款或强制执行任何集团公司提供的任何担保（或者，在每种情况下，任何事件或状况经发出通知和/或随着时间的推移和/或作出相关决定后将构成上述该等事件或情况）。

#### **4. 知识产权和数据保护**

##### **4.1 知识产权**

各集团公司均未拥有或使用任何知识产权开展其业务。

##### **4.2 个人数据保护**

集团公司未处理属于新加坡 2012 年《个人数据保护法》（Personal Data Protection Act 2012）范围内的任何个人数据。

#### **5. 重大合同**

##### **5.1 资本承诺**

除在财务报表中显示的以及就项目公司的注册资本外，各集团公司未订立任何重大资本承诺。为该等目的，重大资本承诺系指涉及的资本性支出超过人民币 100,000 元（不含商品和服务税或同等税项）的资本承诺。

##### **5.2 合同**

- (i) 所有集团公司的重大合同均已在数据库中披露给买方。除已在数据库中披露的之外，任何集团公司均未签订任何重大合同或在重大合同之外订立任何存续的且涉及的支出总额超过人民币 100,000 元（不含商品和服务税或同等税项）的任何合同。
- (ii) 卖方提供的合同复印件均为真实完整的复印件，且未进行任何补充、变更或修改。
- (iii) 重大合同构成相关集团公司合法、有效且具有约束力的义务，并可根据其各自条款对相关集团公司进行强制执行。
- (iv) 各集团公司均未违反其在任何重大合同项下的义务。
- (v) 卖方未收到相关合同缔约方发出的声称任何相关重大合同或就重大合同提供的任何保证担保或其他担保无效且不存续的任何未决书面通知。

- (vi) 卖方未收到重大合同项下任何一方发出的任何终止通知。
- (vii) 尽卖方所知，重大合同项下任何一方均不存在可能对物业产生重大不利影响的任何违约、不履行或违反合同条款。
- (viii) 任何租户/客户均未就该等租户/客户根据任何集团公司为一方的合同不时应付的费用、租金、许可费及其他款项主张任何抵销权或以书面形式针对任何集团公司提出任何主张；且该等合同项下的所有该等费用、租金、许可费及其他应付款项均根据该等合同的条款另行到期应付。
- (ix) 任何集团公司与合同项下的任何一方之间不存在对物业可能产生重大不利影响的进行中的未解决的争议。

## 6. 劳动

- 6.1 目标公司未雇佣任何员工，项目公司截至本协议签署日雇佣的员工名单已在数据库中披露给买方。
- 6.2 除已披露少缴社会保险以及住房公积金的事项外，项目公司在所有方面均遵守了所有的适用的劳动法律法规，包括但不限于关于劳动合同、工作时间、劳动保护、最低工资、加班工资、社会保险和住房公积金（以下合称“**社会保险**”）和解聘补偿等事项的法律和法规，没有因违反相关法律法规而被有关政府部门处罚之情形。截至交割日，项目公司已经依法足额补缴全部员工的社会保险以及住房公积金。项目公司已及时作出了以下行为：**(i)** 预提了适用法律要求从员工处预扣的全部款项，并支付给了相应的政府部门，包括但不限于预提并支付员工应缴纳的所有的个人所得税；**(ii)** 向相应的政府部门全额支付适用法律要求支付的所有款项，及**(iii)** 向每位员工支付因适用的劳动法律法规和适用于该员工的劳动条款所要求支付的所有款项，包括但不限于所有应支付给该员工的薪水、加班费、奖金、福利、离职费和报酬。
- 6.3 项目公司和其员工之间不存在尚未解决的或潜在的劳动争议、怠工或停工，并且不存在任何尚未解决的潜在的对项目公司提起的劳动投诉、诉讼或仲裁程序。
- 6.4 社会保险方面：
  - (i) 项目公司已在所有方面遵守所有有关员工社会保险的适用法律法规，没有因违反相关法律法规而被有关政府部门处罚之情形；
  - (ii) 项目公司已向买方书面披露其就任何社会保险所欠缴或迟缴的所有款项及相关资料；除该等披露款项外，项目公司就任何社会保险应当支付的所有款项均已于到期日或之前足额缴付。截至交割日，项目公司已依法足额补缴该等全部欠缴或迟缴款项；且
  - (iii) 项目公司已向买方书面披露其员工就任何社会保险所欠缴或迟缴的所有款项及相关资料；除该等披露款项外，任何员工就任何社会保险所应当支付的所有该等款项均已被全部扣除并于到期日或之前支付给有关政府部门，而且任何政府部门或任何员工均未就该等扣除提出异议或反对该等扣除。

## 7. 信息提供

7.1 本协议中包含的所有信息，以及对在尽职调查和为达成本协议而进行的谈判过程中以书面形式提供并为尽职调查之目的放置在数据库中的进一步信息和文件请求回复中确定的所有其他信息，在提供之时在所有重大方面均真实、准确。卖方不知悉任何未向买方书面已披露的事实、事项或情形，且该等事实、事项或情形导致任何该等信息在任何重大方面不真实、不准确或具有误导性，但卖方不就卖方或任何集团公司自行或经代表作出的任何预测、预估、预计或前瞻性声明提供任何保证或陈述。

7.2 数据库中的每份文件均为该等文件原件的真实、完整副本，且未进行任何未披露的补充、变更或修改。

## 8. 保险

8.1 卖方已在数据库中向买方提供集团公司所有有效保单的真实、完整副本。

8.2 就第 8.1 条中提及的保险而言：

(i) 截至目前，所有保险费及任何相关保险税费均已全额支付；

(ii) 所有保单均完全有效；

(iii) 尽卖方所知，未发生会导致任何保单因违法或其他原因而无效、可撤销或不可强制执行的任何情况或任何集团公司自行或经代表发生任何作为、不作为或不实陈述；

(iv) 尽卖方所知，未发生会使相关保单的承保人有权拒绝支付保单项下的任何索赔的全部或部分或终止任何保单的违反任何保单的条款、条件和保证的情况；及

(v) 截至本协议签署之日，任何该等保单项下均不存在任何未决的索赔，且尽卖方所知，不存在可能导致任何索赔或导致费率或保费增加的任何情况；

(vi) 未拒付任何索赔；及

(vii) 所有索赔的详情（无论未决或已理赔）均已提供给买方。

8.3 集团公司始终针对开展与其类似业务或拥有与其类似性质的财产和/或资产的公司通常投保的风险维持足够的保险，尤其是，集团公司已维持了适用法律要求的所有保险。

## 9. 法律合规

9.1 各集团公司均在符合适用法律、附则及法规的要求下开展其业务，且在重大方面未违反该等法律、附则及法规。

9.2 集团公司已合法合规地取得、完全有效地持有及遵守所有其业务运营（包括但不限于物业的取得和开发建设，以及按照其各自项上租约项下约定的用途对外出租运营）所需要的证照、许可、批准及监管批准，且不存在任何已经发生或据卖方合理所知的可能导致该等证照、许可、批准及监管批准被终止、撤销、吊销、撤回、提前到期、无法续期、不利修改或其他集团公司无法继续正常使用的情形（但该等证照、许可、批准及监管批准文件已规定的或适用法律规定的除外）。

9.3 尽卖方所知，不存在任何法院、特别法庭、仲裁员、政府机构或监管机构就各集团公司的任何违反和/或未遵守任何适用法律、附则及法规而(i)进行的调查、纪律惩戒程序或

询问，或(ii)做出的命令、裁决、决定或判决，且不存在已经或可能会对任何集团公司的资产或业务和/或任何物业造成重大不利影响的针对任何集团公司、任何物业和/或卖方的未决诉讼。

9.4 各集团公司均未收到任何法院、特别法庭、仲裁员、政府机构或监管机构就任何违反和/或未遵守任何适用的法律、附则及法规而发出的会对任何物业造成影响的生效的通知或其他信息（官方或非官方）或任何责令关闭、拆除或清除，强制执行通知或停业通知。

## 10. 物业

### 10.1 所有权

- (i) 项目公司为物业的唯一法定所有权人和受益所有权人，并对物业持有良好、合法的所有权。除物业外，各集团公司不持有其他任何不动产。除开发建设物业及出租运营物业以外，集团公司自始未开展任何其他业务。
- (ii) 任何政府或其他主管机关均未发布可作用于任何集团公司的物业的全部或部分的没收、收购或拟议收购通知，且卖方未得知物业的全部或部分的没收、拟议收购。
- (iii) 除已披露之外，不存在影响物业或销售收入的按揭、抵押（无论是普通法上的抵押或是衡平法上的抵押、无论是固定抵押或是浮动抵押）、债券或权利负担。
- (iv) 卖方及各集团公司均未同意或未以任何形式进行处置财产或其任何部分，或签约出售、让与、授予任何其上的任何期权，或其他处置其对物业享有或部分享有的权利的交易。
- (v) 尽卖方所知，各相关集团公司有法律权利以现有方式使用服务于物业的所有道路以及媒介且不受任何限制。
- (vi) 项目公司已取得物业所在地块的土地使用权和地上建筑物的房屋所有权的现行、合法且有效存续的不动产权证。且物业所在地块的土地使用权和地上建筑物的房屋所有权的取得，均符合土地出让合同、物业政府协议、适用法律的规定和相关政府机构的要求，包括土地使用权出让相关法律法规、反不正当竞争相关法律法规、土地管理法相关法律法规。
- (vii) 项目公司对物业（包括其所占地块的土地使用权）或其任何部分的取得、收购、开发建设、占有和使用相关的（包括因本协议拟议交易产生的且与物业相关的任何费用）且已到期应付的土地出让金及其利息（如有）、人防易地建设费、城市基础设施配套费（如适用）、水土保持补偿费（如适用）、转让对价、工程款、费用、开支、税款和其他已到期的应付款项(包括本金、罚款、罚金、滞纳金及其他)，均已经由项目公司足额付清。

### 10.2 规划

就物业而言，截至本协议签署之日，所有与本物业相关的开发、施工和/或装修改造工程均已按中国相关法律法规依法完成（包括依法办理和取得相应工程所需的证照、许可、手续等），且无将会对物业或其使用造成重大不利影响的待通过的规划申请或程序。

### 10.3 物业结构及使用者

就物业：

- (i) 物业将被用于物业项上租约项下约定的用途对外出租运营，且物业现状符合其设计文件及现有用途的要求（包括物业厂房首层地坪平均地坪载荷达到建筑结构平面图及设计说明要求的每平方米2吨的标准）。
- (ii) 尽卖方所知，对于已经租赁、许可或受限于重大合同的该等物业的区域（“**租赁区域**”）而言，该等租赁区域或任何在此的业务或使用均未违反对该等物业或其任何部分产生影响的规划立法或其他条例、成文法、规则或任何规定、章程性文件、命令、经作出或授予的同意或许可。
- (iii) 物业（除租赁区域）或在此进行的业务或其使用均未违反对该等物业（除租赁区域）或其部分产生影响的任何规划立法或其他条例、成文法、规则或任何规定、章程性文件、命令、经作出或授予的同意或许可。

#### 10.4 法律事项

- (i) 不存在关于或可能影响物业的，已针对卖方或任何集团公司书面提出的索赔，以及已开始的诉讼或书面声称将进行的诉讼。
- (ii) 至交割日(包括交割日在内)的与物业及财产税相关的法律要求的税率、政府租金和所有其他支出已被全额支付或正式记录在相关项目公司的账簿中。
- (iii) 除已体现在数据库中的协议外，卖方、各集团公司及其各自的关联方未就物业与任何第三方签订任何意图或可能会在交割日之时或之后对买方、物业或物业相关土地的使用权产生约束力的其他协议。
- (iv) 据卖方所知，截至交割日(包括交割日在内)，物业的全部租户均不存在违反或潜在违反政府协议项下对于客户入驻的准入要求的情形。

#### 10.5 未来处置

据卖方所知，截至交割日，基于现行有效的法律法规及各集团公司和目标项目的现状，目标项目的对外处置不受任何限制、障碍、异议或政府不会在该等转让上设置任何前提条件或额外要求（包括但不限于要求签署任何新的投资协议、监管协议或类似性质的文件等）。

#### 10.6 物业合同

如物业受限于任何重大合同，截至本协议签署之日，项目公司作为出租人/房东/许可方未从相关租户向其支付的保证金或提供的银行担保中作出任何扣除或执行措施。

#### 10.7 机械和电机设备

各集团公司均为独立法人且为相关机械和电机设备的受益所有人。

### 11. 税收

#### 11.1 申报、信息和完税

- (i) 各集团公司目前或曾经被要求为任何税务之目的而作出或提供的所有纳税申报表、计算、通知、信息和适用税项(A)均已在规定期限内以适当方式作出或提供，且为最新信息，且该等纳税申报表、计算和通知中提供的信息在所有重大方面均正确，及(B)截至本协议签署日，各集团公司均未与税务机关涉及任何争议，且卖方应将本协议签署之后至交割完成之前发生的与任何税务机关涉及的任何争议立刻通知买方。
- (ii) 尽卖方所知，各集团公司均占有足够的信息（包括依据中国税务发票相关的所有法定要求、命令、规定、指令或条件而开具/获得的正式税务发票）或可合理接触该等信息，以使其能够计算其因交割之时或之前发生的任何交易而应承担的税务责任。
- (iii) 各集团在交割之前均未进行须向相关税务机关完税或须经其许可的交易，或未进行被要求(A)经有效取得该等同意或批准后才生效的交易(B)为满足该等同意或批准所附的任何条件而依其该等同意或批准的条款进行的交易，及(C)在该等同意或批准合法有效的的时间和情况下进行的任何交易。
- (iv) 每一集团公司为申请任何同意或批准而向相关税务机关提供的所有详情均全面准确地披露了所有相关税务机关书面要求的事实和情况。

#### 11.2 罚款和利息

尽卖方所知，至交割时，包括交割当日，各集团公司未支付过或将有义务支付依任何税收相关法律规定收取的与任何集团公司税务事项相关的任何罚金、罚款或利息。

#### 11.3 税务主张、责任和抵扣

- (i) 尽卖方所知，不存在集团公司主张或提供给集团公司的基于、针对任何税项或与之相关的减免（无论是通过扣除、扣减、抵销、豁免、延期、展期、延迟、偿还、津贴还是其他方式），该等减免经合理预期会在交割之时或之后的任何时间产生或发生的因任何作为、不作为、事件或情况而被有效撤销、延迟、限制、收回或以其他方式丧失。
- (ii) 各集团公司和各税务机关之间不存在任何协议、安排或选择，约定授权相关集团公司不遵守在没有该等协议或安排下本该为其遵守的法定义务。
- (iii) 各集团公司均未在收购对价或条款超过或将超过其市场价值或其他非公允作价的情况下拥有或同意收购任何资产，也未接收或同意接收任何服务或设施（包括任何许可或协议中的权益）。
- (iv) 各集团公司均未在处置资产、提供服务或接收服务的对价低于或将低于市场价值或其他非公允作价的情况下，处置或同意处置任何资产，也未提供或接收，或同意提供或接收任何服务或设备（包括任何许可或协议中的权益）。
- (v) 各集团公司均未因除股票交易外的处置或被视为处置资产而遭受损失，且其将该等损失全部用于抵销相同或较晚会计期间产生的任何应纳税收益的能力受到或可能受到限制或排除。

#### 11.4 公司住址

各集团公司均自其设立以来一直仅为其注册国家的税收居民而无其他地方，并将持续至交割。

#### 11.5 支付扣除

除已披露事项外，各集团公司均已在所有重大方面遵守所有税收相关法定条款，并自其所支付的任何款项中要求扣除税款，且在规定时间内适当地向税务机关说明、汇出或支付。为本段之目的，“在所有重大方面”指违反本保证导致或可能合理导致合计人民币100,000元的损失，但不包括商品和服务税或同等税项。

#### 11.6 反避税条款

各集团公司在过去五年内均未从事或参与主要目的或主要目的之一是或可被认为是避免、延期或减少其税收义务的任何交易、系列交易、谋划或安排。

#### 11.7 商品和服务税

- (i) 各集团公司均已全面遵守与增值税、商品和服务税、销售或消费税相关的全部法定要求、命令、条款、指令或条件，包括（为免疑义）与相关税务机关达成的任何协议条款。
- (ii) 目标公司在任何时候均不是新加坡1993年《商品和服务税法》（Goods and Services Tax Act 1993）第30节及《商品和服务税（总则）条例》第二部分（Part II of the Goods and Services Tax (General) Regulations）所规定的组的成员。
- (iii) 如果目标公司是应纳税人，则其已在适用法律规定的会计期间为商品和服务税目的进行正式登记。
- (iv) 目标公司在所有重大方面均已遵守对其具有约束力的与商品和服务税（如适用）有关的所有适用法律、合同、协议或安排，如果目标公司根据该等协议或安排有权要求相对方基于商品和服务税向其支付任何金额，其已行使该等权利。
- (v) 任何实体未因商品及服务税而向目标公司支付任何根据相关协议无权支付的金额。

#### 11.8 印花税

- (i) 除已披露事项外，各集团公司作为一方签署的，或构成该集团公司拥有或占有的任何财产的权利的，或需在有管辖权的法院强制执行或作为证据出示的所有文件已缴足印花税并（如适用）被裁决。
- (ii) 就在新加坡或其他地区应征或应付的印花税，每一集团公司可能获得利益的所有文件均已适当贴花，集团公司现有或在交割时应贴花的任何文件均不存在未缴纳或未足额缴纳印花税的情形。
- (iii) 集团公司未获得任何不正当的印花税减免，也未发生任何导致集团公司应缴付其已获得减免的印花税的情形。
- (iv) 集团公司因交割前的任何股份转让所需缴付的所有印花税均已缴付完毕。

#### 11.9 土地使用税和房地产税

项目公司已在所有重大方面遵守中国关于土地使用税和房地产税的全部法定要求、命令、条款、指令或条件，包括（为免疑义）主管税务机关发布的任何地方性要求条款。为本段之目的，“在所有重大方面”指违反本保证导致或可能合理导致合计人民币 100,000 元及以上的损失，但不包括商品和服务税或同等税项。

#### 11.10 争议

(i) 截至本协议签署之日，不存在与税务机关之间的任何争议或分歧，且据卖方所知，亦不存在与以下各项相关的任何预期的任何争议或分歧：

(a) 任何集团公司重新担负任何税项或义务（包括在每种情况下的罚款和利息）的责任或潜在责任；或

(b) 任何集团公司可获得的任何税项或义务减免。

(ii) 各集团公司现在或在过去三年内均未受到任何税务机关的任何调查。

#### 11.11 税收记录

各集团公司都根据适用的法定要求保存有关过去事件的记录，包括所做的任何选择，以计算在交割时该等集团公司处置或实现其拥有的任何资产可能产生的税务责任或减免。

#### 11.12 资本利得税

每一集团公司均已向所有相关税务部门申报、缴纳及代扣代缴历史上处置投资产生的所有资本利得税。

#### 11.13 转让定价

尽卖方所知，每一集团公司均已遵守与关联交易有关的所有转让定价规定。

#### 11.14 政府补贴

任何政府机关已经授予集团公司的政府补贴、返还和优惠政策均合法有效，符合法律法规和相关政府协议的规定并经有权政府机关批准；政府协议项下约定的该等政府补贴、返还和优惠政策的触发条件均已得到满足，且不存在其他未在政府协议中明确的触发条件；尽卖方所知，集团公司已收到的政府补贴、返还和优惠政策不存在被收回或取消的风险。

### 12. 诉讼与纠纷

12.1 各集团公司均未作为原告、被告或其他方涉及任何尚未解决的并与任何集团公司和/或任何物业相关的任何索赔、争议、法律行动、法院命令、强制令、程序、诉讼、起诉、控告、调查、质询、调解或仲裁，尽卖方所知，也不存在会与任何集团公司和/或任何物业相关的可能引起和任何第三方进行任何诉讼的任何情形。

12.2 卖方和各集团公司及其拥有或拥有权益的任何财产、资产或经营均未受限于任何法院、仲裁机构、政府机构或监管机构的任何禁令、持续强制令、判决或命令，亦未违反任何政府机构或监管机构的任何命令、许可、法规或要求，或关于任何法院的任何命令、诉讼、禁令或裁决。

### **13. 破产**

- 13.1 集团公司不存在任何资不抵债或无力偿还其债务的情形，包括其未到期债务和预期债务或其他债务，且集团公司不会因卖方签订本协议而变得资不抵债或无力向其客户付款。
- 13.2 不存在为清算任何集团公司，或为向任何集团公司的债权人、股东或其他出资人分配任何集团公司资产之目的，而做出的命令、提交的请求或申请、通过的决议或召开的会议。
- 13.3 与本附录第 13.2 段所述类似的安排、程序、步骤、命令、申诉、申请、决议或会议均未在任何司法辖区发生、开始、被采取或被作出。
- 13.4 任何司法辖区均未就任何集团公司的全部或任何部分业务或资产任命接管人（包括接管程序中的管理人）、清算人、托管人、管理人、监督人、被指定人、保管人或任何相似或类似的长官或官方人员，也未采取任何步骤以任命或旨在任命该等人员。
- 13.5 尽卖方所知，不存在卖方或集团公司知悉的或经合理调查会知悉的，会使任何人有权申请对集团公司进行清算或管理，或就其业务或资产的全部或部分任命接管人的情形。

## 附录 5

## 对价调整机制

75%	单位：人民币（元）	
序号	目标公司	SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD.
<b>1</b>	<b>物业 / 目标项目价格</b>	<b>277,500,000</b>
<b>2</b>	<b>2023年6月30日的目标公司财务报表净资产（调整后）</b>	21,323,964
3a	调减投资性房地产账面价值	(180,282,636)
3b	调减固定资产账面价值	(123,651)
3c	调减长期待摊费用	(1,423,759)
3d	不包含所有递延所得税	(4,538,302)
3e	调减免租期产生的租金摊销税会差异	(1,972,316)
3f	调减工程缺陷相关成本	(225,000)
3g	调减电费上涨增加的成本	(150,000)
3h	[调减租金坏账（如有）]	-
<b>3</b>	<b>净资产调整项合计</b>	<b>(188,715,663)</b>
<b>4=1+2+3</b>	<b>预估股权转让对价</b>	<b>110,108,301</b>
<b>5</b>	<b>债权转让对价</b>	<b>162,832,001</b>
<b>6=4+5</b>	<b>预估转让对价</b>	<b>272,940,301</b>
<b>7</b>	<b>项目公司现有银行贷款未偿还本金</b>	<b>-</b>
<b>8=6+7</b>	<b>预估买方总成本</b>	<b>272,940,301</b>

## 附录 6

### 编制交割日报表和交割日报告的一般基础

#### 1. 编制交割日报表和交割日报告的一般基础

- 1.1 交割日报表和交割日报告显示了卖方根据本附录 6 计算结果善意预估的净资产值，且净资产值应以物业的约定收购价为基础计算。
- 1.2 交割日报告的格式应与交割日报表实质上相同，为目标公司（合并其在中国的项目公司）的报表组成。
- 1.3 下列会计原则、基础、惯例、规则和预估技术应按本附录 6 的要求应用于交割日报表和交割日报告的编制过程中：

#### 2. 具体会计政策

交割日报表和交割日报告应按照下列会计政策和具体会计政策编制：

##### 2.1 会计政策

- (i) 交割日报表和交割日报告应按照下列优先顺序编制：
  - (a) 本附录 6 所列的会计原则、政策、程序、分类、定义、方法、惯例和技术；
  - (b) 在上文(a)段中未明确规定的范围内，财务报表中一贯采用的会计原则、政策、程序、分类、资产确认基础、定义、方法、惯例和技术（包括与管理层决策执行相关的内容）；及
  - (c) 在上文(a)或(b)段未涵盖的范围内，交割日下午 5 时的中国财务会计准则。
- (ii) 为避免疑义，上文(i)(a)段应优先于上文(i)(b)段和(i)(c)段，上文(i)(b)段应优先于上文(i)(c)段。公司不得创建与 2023 年 6 月 30 日已有的总分类账户相对立的新的总分类账户。
- (iii) 交割日报表和交割日报告应以人民币体现。以其他货币计算的金额应按照交割日中国国家外汇管理局公布的汇率所得出的现行汇率折算为人民币。

##### 2.2 具体会计政策

###### 一般规定

- (i) 交割日报表和交割日报告应按照以下基础编制：
  - (a) 交割日报表和交割日报告应以人民币编制，并应按照本附录 6 所列的商定分类编制。
  - (b) 持续经营-交割日报表和交割日报告应在持续经营的基础上编制，如同交割日为公司的财政年度的结束，并应包括正如上文第 2.1 段中所反映的在交割日可能发生的所有会计调整 and 分录。

- (c) 资产负债表后事项-交割日报表和交割日报告应将会计准则 10“资产负债表日后事项”中定义的调整事项考虑在内，直至交割日报表和交割日报告被提交给买方之日。
- (d) 为避免疑义，资产和负债不可重复计算，特别是在交割日报告的计算所涵盖的项目中。

#### 已确认固定资产

- (ii) 集团公司持有的所有固定资产均被视为物业约定收购价的一部分。

#### 投资物业

- (iii) 除上述已确认固定资产外，无其他应被单独确认的与投资物业相关的非流动资产。该等非流动资产的示例包括但不限于固定资产、开发、在建工程、固定资产和开发的预付款、长期待摊费用、物业功能性所需的系统安装、销售费用或租赁激励的摊销、对财产损害的保险索赔、使用权资产以及直线租金或服务费的摊销。

#### 应收账款和其他流动资产

- (iv) 应收账款应被包含在交割日报表和交割日报告中，与编制报表时所采用的计量基础、惯例和原则一致。为避免疑义，应收账款应以截至交割日的发票金额为基础。

应收账款应就具体减值和可收回性问题进行评估。如果公司认为任何应收账款的收回已无现实前景，则应将余额作为坏账全额核销。为避免疑义，实际逾期超出对应保证金覆盖月份的所有应收账款应被视为在保证金未覆盖的范围内作为坏账全额核销。

- (v) 保证金和预付款应以可退还至目标公司或项目公司的范围内计量，或在不可退还的预付款的情况下，在交割日后 12 个月内目标公司或项目公司可享受的未来经济利益的范围内计量。

为避免疑义，预付保险费应基于在交割日结束该等保险时可退还给目标公司或项目公司的金额计量。

#### 现金

- (vi) 现金和银行余额应参照会计记录中的总账余额确定，而不是银行对帐单余额，并应包括任何库存现金和定期存款。现金应随时可用，银行余额应由银行对帐单和相应的银行余额调节表予以支持。目标公司未在交割日后 60 个工作日内明确的银行余额调节表应不予置理，现金和银行余额应作相应调整。

#### 负债

- (vii) 受限于下两段，如果供应商未就交割日及之前的商品或服务（当合同标准已满足从而存在对供应商的责任，且尚未在交割日前结清）在交割日及之前开具发票，应计费用金额应计入应计项目。为避免疑义，如果供应商在交割之前已开具发票，该金额应反映为贸易债权人或应计项目。

- (viii) 与资本性支出有关的应付款和应计项目被视为“债务和债务性质”的调整。对于截至交割日记载的装修工程、施工、租赁改善和资本性支出，应付款和应计项目应按承包商认可的完工基础上的总额全额入账。

为避免疑义，向租户承诺的免租或奖励在交割日之前已结清。

- (ix) 就收购发生的与收购相关的费用，包括但不限于向雇员和顾问支付的款项，应由卖方承担和结算。

与在岸按揭贷款的再融资有关的任何费用或罚款应由“卖方”承担和结算。

## **税费**

- (x) 企业所得税应收和应付款项的计算应如同交割日是一个税务会计期间的结束日，且项目公司和目标公司向卖方宣派了已同意金额的股息。

为避免疑义，PN7 税未包括在交割日报表和交割日报告中，且将由卖方向税务机关全额缴纳。

递延税项资产或负债不应包括任何金额。

## **银行借款和金融衍生品**

- (xi) 截至交割日未偿还的银行借款和透支，包括所有累积利息（但不包括未摊销的借款成本）应被视为债务和债务性质的调整。
- (xii) 衍生金融工具，如利率互换，应在交割前按照互换对手方即时通知的平仓价值予以确认。

## **公司间余额**

- (xiii) 与任一卖方的任何相关公司的公司间余额在交割日应进行核对，且未清偿的应收/应付余额应由公司和公司的关联方商定。

公司间资产在交割日后的 10 个工作日内可完全收回的范围内予以确认。

所有公司间余额应被视为“债务和债务性质的调整”的一部分。

附录 7  
物业返租协议

宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司

和

【中国工业地产（控股）有限公司/SSINOLOG (CHINA) HOLDING I PTE. LTD.】

之

---

厂房租赁及服务合同

---

【2023】年【】月【】日

甲方：**宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司**（以下称为“甲方”）

法定代表人：**【待填入买方指定人员】**

地址：浙江省嘉兴市经济技术开发区丰华路 685 号

电话：**【待填入】**

乙方：**【待填入卖方主体】**（以下称为“乙方”）

授权代表：**【待填入】**

地址：**【待填入】**

电话：**【待填入】**

经甲、乙双方友好协商，根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，签订本厂房租赁及服务合同（以下简称“合同”），确立合作关系，明确双方权利、义务，并共同遵守执行。

## **第一条 租用面积**

除本合同另有约定外，以下词语在本合同中应当具有本条所赋予的意义：

“标的物”指甲方出租给乙方的工业厂房（下称“租用面积”）所对应的整体物业，坐落于中国浙江省嘉兴市经济技术开发区丰华路 685 号。乙方的租用面积及在标的物中的具体位置详见本合同第三条的约定。

“起租日”定为 WXYZ GEM (BVI) Holdings Limited 与卖方向接收甲方 **【75/25】**% 股权交割日次日。

“本合同”是指本厂房租赁及服务合同，并包括经甲、乙双方书面同意而作出的任何进一步修改和/或补充。

甲方和乙方以下单称“一方”，合称“双方”。

标的物位于浙江中德（合作）产业园新中联标准厂区内，以下称“园区”。

**【在订立本合同之前，甲方已向乙方告知标的物设定有抵押权。】**

## **第二条 双方的确认与保证**

2.1 甲乙双方除本合同已有规定外，各自确认并保证以下事项：

- (1) 拥有签订及履行本合同的法律资格、民事权利能力和民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按本合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。
- (2) 已完成签订本合同所必需的内部认可手续；
- (3) 不存在妨碍本合同签订及履行的与第三人签订的合同及其它事项。

## **第三条 租赁商业条款**

3.1 标的物业用途为厂房、工业自用仓库物流和自用办公。

3.2 甲乙双方同意，于租赁期内，乙方的租用面积应按照以下约定进行确认和调整：

- (1) 于起租日当日，双方应书面确认截至起租日标的物的全部可租赁面积的空置面积的【75/25】%的面积数额及相应位置，该等面积应作为乙方在首个租赁周期开始时承租的全部租用面积；
- (2) 就标的物全部的可租赁面积（即 90,112.58 平方米），如在租赁期内出现任何第三方承租人（但【SSINOLOG (CHINA) HOLDING I PTE. LTD./ 中国工业地产（控股）有限公司】退租除外）退租的情况，则该等退租的可租赁面积的【75/25】%将于第三方承租人将其交付给甲方之日后的次日视为乙方的租用面积，该等租用面积的具体位置待双方另行确认；为免疑义，第三方承租人退租以该等第三方承租人对租约到期之日或第三方承租人主动要求提前退租之日或（若该等第三方承租人违约）甲方向该等第三方承租人出具书面文件要求终止该等租约之日为准；为明确起见，若在租赁期内发生任何第三方退租的情况，甲方应当立即书面通知乙方并及时向乙方同步其与退租租户的谈判进展，乙方有权提出合理建议供甲方参考，甲方对乙方提出的建议应合理采纳，如甲乙双方存在争议的，双方应进行合理协商。
- (3) 若招商引入第三方承租人租赁部分租用面积的（下称“第三方承租面积”），则租用面积应于第三方承租面积起租之日起相应减少【75/25】%；若前述第三方承租人不再租赁第三方承租面积的，则租用面积应于第三方承租人退租之日起次日相应增加【75/25】%。特别地，甲方应尽合理努力以实现其在与第三方承租人租约项下的最优商务条件。

乙方有权对于标的物的实际出租情况进行合理的核查，但需提前 3 个工作日书面通知甲方，且不得影响甲方以及租户对于标的物的正常使用。租用面积的租金及物业管理费或其他根据租用面积计算的款项均以本款规定的租用面积为基数。

- 3.3 租赁期自起租日（含当日）起 12 个月。双方同意，合同到期后，乙方对标的物的全部或部分面积不享有优先承租权。
- 3.4 租赁期间的租金和物业管理服务费（不包含增值税）单价分别为人民币 18.2 元/平方米/月及 7.8 元/平方米/月，合计为 26 元/平方米/月，且租金部分应额外加收 9% 的增值税，物业服务费部分应额外加收 6% 的增值税。租金和物业管理服务费总价应当根据前述包含增值税的单价及按照第 3.2 条确定的租用面积计算。

#### 第四条 租金和物业管理费的支付方式

- 4.1 甲乙双方约定，租金和物业管理费按照租用面积计算，以每月每平方米单价来计算，租金及物业管理费每三个月支付一次（自起租日起算，每三个月为一个“租赁周期”）。
- 4.2 租金与物业管理费的支付遵循“先付款后使用”的原则，具体支付安排如下：
  - (1) 首个租赁周期：乙方应于起租日后的 10 个工作日内支付首个租赁周期预估的租金和物业管理费，计算方式应为首个租赁周期开始时乙方的全部租用面积乘以租金和物业管理服务费单价（包含增值税）乘以 3；
  - (2) 第二至四个租赁周期：受限于第 4.4 条的约定，乙方应于前一个租赁周期实际租金和物业管理费确认完成之日后的 10 个工作日内支付下一租赁周期预估的租金和物业管理费，计算方式应为前一个租赁周期届满之日乙方的全部租用面积乘以租金和物业管理服务费单价（包含增值税）乘以 3。

#### 4.3 实际租金和物业管理费确认

甲方应于每个租赁周期届满之日起 5 个工作日内向乙方提供：(i) 该租赁周期内租用面积数额、变化情况以及必要说明；及(ii) 根据该租赁周期内租用面积数额计算所得的该周期内实际产生的租金和物业管理服务费。为免疑义，该周期内实际的租金和物业管理服务费应按照以下公式计算：

实际的租金和物业管理服务费（包含增值税）= A - B + C - D

其中：

“A” = 根据乙方在该租赁周期内实际的租用面积及实际的租用月数乘以租金和物业管理服务费单价（包含增值税）而计算得出的其应支付的租金和物业管理服务费；

“B” = 甲方在该租赁周期内实际收到的第三方承租人因退租而向甲方支付的退租违约金（如有）的【75/25】%；

“C” = （如在该租赁周期内出现第三方承租人租赁第三方承租面积的情形的）根据该租赁周期内实际的第三方承租面积的【75/25】%及该等第三方承租人的实际的租用月数乘以租金和物业管理服务费单价（包含增值税）而计算得出的租金和物业管理服务费；

“D” = （如在该租赁周期内出现第三方承租人租赁第三方承租面积的情形的）甲方在该租赁周期内实际收到的第三方承租人因租赁第三方承租面积的【75/25】%而向甲方支付的租金和物业管理服务费（包含增值税）。

乙方应在收到甲方提供的上述信息后的 3 个工作日内对该租赁周期内实际的租金和物业管理服务费进行确认，如乙方未及时确认的，视为认可该等金额。如果乙方对该等金额存在异议的，双方应在【权责发生制的会计原则】基础上善意协商以在之后的 3 个工作日内对该租赁周期内实际的租金和物业管理服务费达成一致。

#### 4.4 租金和物业管理费多退少补

(1) 第一至三个租赁周期：乙方应于支付下一租赁周期预估的租金和物业管理费时直接扣除（如差额为负数）或增加（如差额为正数）上一租赁周期实际的租金和物业管理服务费减去上一租赁周期预估的租金和物业管理费之间的差额；

(2) 第四个租赁周期：（如差额为负数）甲方或（如差额为正数）乙方应于第四个租赁周期实际租金和物业管理费确认完成之日后的 10 个工作日内向另一方支付该租赁周期实际的租金和物业管理服务费减去预估的租金和物业管理费之间的差额。

4.5 于每一租赁周期实际的租金和物业管理服务费确认后，甲方应根据乙方提供的发票开票信息将对应的合法足额发票提供给乙方。

4.6 本合同项下的所有付款，应以人民币银行转账至另一方书面指定之帐号，双方另有约定的除外，不得以任何实物或有价证券来抵冲。双方将通过书面方式确定账户详细信息。

甲方指定账户信息：

户名：【】

账号：【】

开户银行：【】

乙方指定账户信息：

户名：【】

账号：【】

开户银行：【】

## 第五条 房屋产权及不受打扰

### 5.1 甲方转让权

在租赁期内的任何时候，甲方有权完全自主地出售和抵押房屋，并不影响本租赁合同正常履行的前提下有权完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖其他方式处分房屋，为此甲方无须事先书面通知乙方或事先征询乙方的意见。乙方在此明确承诺乙方不可撤销地、无条件地放弃其就甲方按照前述规定出售、抵押和以其他方式处分房屋而获得任何事先通知的权利以及任何优先购买权。但出租房屋全部或部分转让的，除法律另有规定以外，甲方在本合同项下的相应权

利和义务随之转让；乙方在本合同项下的相应权利和义务将由新的业主承受，乙方的权利和义务不因此受到任何影响。

在租赁期内，若房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力，但甲方应在房屋的出售合同或其他有关该房产权利转让的合同中列明房屋的受让人必须承担及继续履行本合同，并确保受让方确认乙方在本合同项下的权利。否则视同甲方违约，甲方应按本合同约定补偿乙方相应损失。

## 5.2 乙方转租

在租赁期间，房屋仅应由乙方使用，除非经甲方事先书面同意，乙方不得转租房屋，否则视为乙方严重违约，甲方有权收回租用面积，提前终止合同。若甲方依照前款之规定选择提前终止本合同的，甲方有权按照乙方擅自退租处理，即要求乙方按照本合同第 9.2 条约定的罚则承担违约责任。

## 第六条 变更和解除本合同

甲、乙双方同意，本合同生效后，有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 租用面积占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 租用面积因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (3) 租用面积因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (4) 非因甲方或乙方的行为、过错或过失而出现法律、法规禁止出租的其他情况；
- (5) 甲乙双方书面协商一致的。

## 第七条 甲方之义务

除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

- (1) 甲方应根据国家、浙江省和嘉兴市有关法律和法规，承担作为出租人应付的与租用面积有关的税费、费用及支出。
- (2) 未经乙方事先书面同意，甲方不得把乙方的任何保密信息提供给任何第三方，否则甲方应赔偿因此给乙方造成的全部直接损失。该保密信息包括但不限于甲乙双方在合作过程中甲方知晓的乙方任何商业、经营、财务、客户信息等或甲方在日常活动中接触到的乙方的任何有价值信息，但乙方已经公开的信息除外。

## 第八条 乙方之义务

除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

- (1) 乙方应按本合同规定的用途合理使用租用面积，未经甲方和得到相关政府和消防部门的事先书面同意以及按规定获得有关政府部门审批核准前，不得擅自改变租用面积的用途。
- (2) 在使用租用面积期间，应根据国家、浙江省和嘉兴市有关法律和法规，依法缴纳房屋租赁期间应当由乙方所负担之税项、费用及支出。
- (3) 乙方应严格遵守甲方所不时制定和修改的关于标的物管理的书面或张贴于标的物所在物业公开场合的规定，但前提是该等规定须是合理的且不会使乙方受到的待遇低于甲方物业的任何其他承租方。乙方及其人员不得影响或干扰甲方对标的物的正常管理。
- (4) 乙方不得污损或毁坏标的物公共部位及其设备和设施。

- (5) 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使标的物保险费用被要求增加的物品（“危险物质”）带进或存放在标的物内。
- (6) 乙方须对乙方雇员的职务行为负责，保证他们不进行对标的物有损害的行为及本合同不允许乙方进行的行为。乙方须对乙方雇员在标的物的任何部位的故意或重大过失的行为给甲方造成的损失承担赔偿责任。乙方应对乙方相关联业务人员(例如供应商、代理人、客户等)在标的物内的行为尽管理和提示的义务，并就该等人员在标的物内因故意或过失造成的损害承担赔偿责任。
- (7) 乙方不得或允许他人搬走属于甲方的室内装置、设备和设施，但甲方书面同意的除外。
- (8) 如甲方引入第三方承租人租赁全部或部分租用面积，乙方应当及时配合甲方并按照本协议约定的租用面积交还标准将相应的租用面积交还给甲方用以提供给该等第三方承租人使用，不得干扰或妨碍甲方招商和对外出租。

## **第九条 违约责任**

- 9.1 甲方或乙方如出现未履行或未遵守本合同有关条款中的各项义务，均构成违约，违约方应赔偿另一方因此遭受的所有直接损失和损害。为明确起见，双方在此确认，除下述第9.2至9.5条以及本合同其他相关条款中针对特定情形的违约行为而作出的明确约定外，该等条款中未述及其他任何违约情形均适用第9.1条。
- 9.2 本合同签订后，除根据本协议的有关约定对租用面积进行调整外，乙方不得擅自中途退租，中途退租的即构成一方的严重违约。在此情况下，守约方有权要求违约方继续履行本合同并要求损害赔偿；赔偿金额应为退租之日所属的租赁周期预估的租金和物业管理费（包含增值税）乘以剩余的租赁周期的2倍。
- 9.3 如果任何一方因违反本合同规定的任何义务导致另一方和/或第三方发生任何直接损失、损坏，该方应当就该等直接损失、损坏向另一方和/或第三方承担赔偿责任。如果该方的违约按照本合同的规定使得另一方有权解除本合同，则另一方还可同时行使解除本合同的权利。
- 9.4 租赁期内，乙方逾期支付租金和物业管理费的，甲方有权要求乙方每逾期一天按照逾期款项的0.5%支付滞纳金。逾期超过15日的，甲方有权提前终止本合同，且无需返还届时甲方已经收取的下一租赁周期的预付租金和物业管理费（如有），并有权按照乙方擅自退租的情形进行处理，即，同时适用本合同第9.2条约约定的罚则。

## **第十条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救**

- 10.1 甲方了解到乙方违约而又接受租金时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，一方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。一方的任何权利的放弃均以该方签署的书面明确表示为准。
- 10.2 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施，不应排除或替代各方根据法律所应有之权利和补救措施。当一方违约，另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施，直至其损失得到足够的赔偿。

## **第十一条 争议解决**

- 11.1 本合同适用中华人民共和国法律。
- 11.2 任何由本合同产生的或与本合同相关的争议应由双方通过友好协商解决。双方应自一方向另一方发出友好协商的书面要求后立即开始协商。如果在发出协商的书面要求后的30日内未能通过

协商解决争议，可将争议提至并由上海国际仲裁中心根据届时有效的上海国际仲裁中心的仲裁规则最终解决，该等规则被视为通过援引并入本段。仲裁语言应为中文，仲裁地为上海。

## 第十二条 通知

12.1 本合同项下要求或允许被发出或被作出的所有通知、要求或其他通讯应采用书面形式，由专人递送或通过邮资预付的挂号信或电子邮件发送至该等通知、要求或其他通讯的指定收件人的地址或电子邮件地址，并注明收件人为本合同之目的由每一方向另一方指定的人士（如有）。各方指定的初始地址、电子邮件地址和收件人（如有）如下：

如致甲方：

地址 上海市静安区南京西路 1515 号静安嘉里中心二座 8 楼

电子邮件地址: [info@gaolugroup.com](mailto:info@gaolugroup.com),  
[legal@hillhouseinvestment.com](mailto:legal@hillhouseinvestment.com),

收件人: Jeffrey Changsu Hu

如致乙方：

【地址 香港湾仔港湾道 18 号中环广场 66 层

电子邮件地址: [tiandm@bphl.cn](mailto:tiandm@bphl.cn) / [cuif@bphl.cn](mailto:cuif@bphl.cn)

收件人: Tian Dong Mei / Cui Fang

/

地址 2 Loyang Way 1 #4m, Singapore 508703

电子邮箱地址: [hstan@techlinkstorageengineering.com](mailto:hstan@techlinkstorageengineering.com)

收件人: **Tan Hock Seng】**

12.2 任何该等通知、要求或通讯如通过电子邮件发送，则在以清晰可读形式收到时应被视为已适当送达；如通过专人递送或信函发出或作出，则应被立即视为已送达；如通过当地快递发送，则在发出后一(1)个工作日应被视为已适当送达，在证明这一点时，当地快递员签发的包裹被适当送达的收据以及寄出日期应为充分证明。

## 第十三条 其他

13.1 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解释本合同时并无效力。

13.2 本合同自双方签字及加盖公章后生效。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可以书面方式订立补充条款并经双方签字。本合同补充条款为本合同不可分割的一部分。未经双方书面同意，本合同不得修改。

13.3 本协议某一或若干条款的无效或不可执行，不应影响本协议其他任何条款的效力，其他条款仍然有效，且对各方具有约束力。双方应尽努力寻求可执行的替代条款。

13.4 本合同一式肆份原件。其中：甲乙双方各执贰份，每份均具有同等效力。

13.5 对本协议任何条款的修改或变更，应经双方协议一致并以书面形式作出方为有效。

(以下无正文)

双方通过其正式授权代表签署本合同，以资证明。

甲方：**宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司**

\_\_\_\_\_（签署盖章）

代表姓名：

代表职务：

日期： 年 月 日

乙方：**【中国工业地产（控股）有限公司/SSINOLOG (CHINA) HOLDING I PTE. LTD.】**

\_\_\_\_\_（签署盖章）

代表姓名：

代表职务：

日期： 年 月 日

## 附录 8

### PN7 预扣金额

预估买方暂扣税款金额为人民币 11,133,399 元。

说明：上述金额仅为双方商业上预估的 PN7 税款金额，不构成卖方最终的申报金额，最终申报金额将根据最终转让对价予以确定。

## 附录 9

### 交割证明格式

日期 **【待填入交割日】**

依据中国工业地产（控股）有限公司（“卖方”）、WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED（“买方”）、SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD. 及宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司于 2023 年 12 月 6 日签署的《股份购买协议》（“股份购买协议”），本交割证明依股份购买协议第 4.2.1 条出具并交付予买方（为免疑义，本交割证明所使用但未定义的专用术语应分别与股份购买协议中的该等术语具有相同的含义）。

卖方于本证明所载日期特此证明如下：

1. 截至交割日，不存在：(i)任何有效的适用法律或任何政府机构的任何政府政令或政府机构提起的诉讼以限制、禁止拟议交易按照本协议约定的方式完成；或(ii)任何政府机构以(A)向卖方或任何集团公司书面提出、(B)在卖方与买方和政府机构共同参与的访谈(如有)中政府机构以口头方式、或(C)以实际行动阻止拟议交易按照本协议约定的方式完成；
2. 在本协议签署之日和交割日，卖方：(i)其在本协议和其他交易文件项下作出的根本性陈述与保证不存在任何不真实、不准确、不完整或具有误导性情形；(ii)其在本协议和其他交易文件项下作出的除根本性陈述与保证外的陈述与保证内容及其在本协议和其他交易文件项下的承诺和义务不存在重大违反；
3. 集团公司未发生或可能合理预见发生任何重大不利影响；及
4. 截至交割日，除上述交割先决条件外，股份购买协议第 4.1 条（除第 4.1.12 条和第 4.1.13 条外）规定的其他交割先决条件已全部满足并且保持持续满足状态（除非被买方书面豁免）。

兹此为证，本交割证明已于文首所述日期签署。

卖方

签署人

代表

中国工业地产（控股）有限公司

呈现于



---

见证人签名

姓名：

地址：

**附录 10**

**股东贷款协议格式**

Dated

**[Lender]**

and

**[Borrower]**

**LOAN AGREEMENT**

## TABLE OF CONTENTS

<b>Contents</b>	<b>Page</b>
<b>1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION .....</b>	<b>69</b>
<b>2. DISBURSEMENT.....</b>	<b>69</b>
<b>3. REPAYMENT .....</b>	<b>69</b>
<b>4. INTEREST FREE.....</b>	<b>70</b>
<b>5. TAXES .....</b>	<b>70</b>
<b>6. EVENTS OF DEFAULT .....</b>	<b>70</b>
<b>7. EXPENSES AND STAMP DUTY .....</b>	<b>70</b>
<b>8. NO SET-OFF OR COUNTERCLAIM.....</b>	<b>70</b>
<b>9. CORPORATE POWERS.....</b>	<b>70</b>
<b>10. ASSIGNMENT.....</b>	<b>71</b>
<b>11. NOTICES.....</b>	<b>71</b>
<b>12. GOVERNING LAW AND JURISDICTION .....</b>	<b>71</b>
<b>13. COUNTERPARTS .....</b>	<b>72</b>
<b>14. THIRD PARTY RIGHTS .....</b>	<b>72</b>

**SCHEDULE FORM OF TRANSFER CERTIFICATE**

This Loan Agreement is made on \_\_\_\_\_ between:

- (1) [●] (“**Lender**”) (UEN: [●]), a company incorporated in [●] with its registered office at [●]; and
- (2) [●] (“**Borrower**”) (UEN: [●]), a company incorporated in [●] with its registered office at [●].

**Whereas:**

- (A) The Lender is a shareholder of the Borrower.
- (B) At the request of the Borrower, the Lender has agreed to grant, and has granted, to the Borrower an unsecured [●] years term loan facility in the principal amount of [●], which was fully drawn by the Borrower on [●] (the “**Loan**”, which expression shall where the context so admits include any part thereof). As of the date of this Loan Agreement, the amount of the Loan outstanding is [●].
- (C) The Borrower has agreed with the Lender to enter into this Loan Agreement to record the terms and conditions upon which the Loan was granted to the Borrower.

**It is agreed** as follows:

## **1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

In this Loan Agreement:

“**Business Day**” means a day (other than Saturday or Sunday) on which banks in Singapore are normally open for business;

“**Loan**” has the meaning ascribed to it in Recital (B);

“**Parties**” means the Lender and the Borrower, and “**Party**” means any of them;

“**Principal Sum**” means the sum of S\$[●] agreed to be lent by the Lender to the Borrower;

“**Repayment Date**” means the date falling five Business Days from[●]; and

“**Transfer Certificate**” means a certificate substantially in the form set out in the Schedule, or any other form agreed between the Lender and the Borrower;

“**Transfer Date**” means the proposed transfer date specified in the relevant Transfer Certificate;  
and

“**Singapore Dollars**” or “**S\$**” means the lawful currency of Singapore.

## **2. DISBURSEMENT**

The Lender and the Borrower acknowledge and confirm that the Loan has been disbursed by the Lender to the Borrower prior to the date of this Loan Agreement.

## **3. REPAYMENT**

**3.1** The Borrower may at any time and from time to time before the Repayment Date at its absolute discretion repay the whole or any part of the Principal Sum to the Lender. The Borrower shall give the Lender not less than five (5) Business Days’ notice in writing of such proposed repayment.

**3.2** On the Repayment Date, the Principal Sum owing to the Lender shall be reduced by the amount of any repayments made to the Lender, and the Borrower shall pay on the Repayment Date such part of the Principal Sum outstanding on the Repayment Date to the Lender.

---

- 3.3** Any repayment by the Borrower under this Loan Agreement shall be effected in Singapore Dollars to such bank accounts as the Lender shall direct or in such other manner as the Lender may direct by notice in writing to the Borrower.

#### **4. INTEREST**

The Borrower shall pay interest on the Loan to the Lender at a rate of [●]% p.a., payable at the end of each calendar quarter. The Lender and the Borrower acknowledge and confirm that all accrued interest on the Loan due and owing on or prior to the date of this Loan Agreement has been paid by the Borrower and received by the Lender in full.

#### **5. TAXES**

- 5.1** All sums payable by the Borrower under this Loan Agreement shall be paid (1) free of any restriction or condition, (2) free and clear of and (except to the extent required by law) without any deduction or withholding for or on account of any tax and (3) without deduction or withholding (except to the extent required by law) on account of any other amount, whether by way of set-off or otherwise.

- 5.2** If the Borrower is required by law to make any deduction or withholding on account of any such taxes or other amount from any sum paid or payable by the Borrower under this Loan Agreement, then (1) the amount of such payment shall be increased as may be necessary so that after making all required deductions (including deductions applicable to the additional sums payable under this Clause 5.2), the Lender receives an amount equal to the amount of the payment it would have received had no such deductions been made, (2) the Borrower shall pay the full amount deducted to the relevant taxing authority within the period stipulated by the applicable tax laws and regulations for such payment in order to avoid the imposition of any late payment interest or penalty, which, if applicable, will be borne solely by the Borrower and (3) within 30 calendar days after any such payment, the Borrower shall provide to the Lender evidence of such payment.

#### **6. EVENTS OF DEFAULT**

Without prejudice to the provisions of Clause 3, if at any time and for any reason, the Borrower fails to pay to the Lender any sum under this Loan Agreement on the due date, or any step is taken by any person for the liquidation of the Borrower or for the appointment of a receiver, trustee, administrator or similar officer of the Borrower or over any part of its assets, then an event of default shall be deemed to have occurred and at any time thereafter, for so long as the event of default is continuing, the Lender may, by notice to the Borrower declare such part of the Principal Sum outstanding to be immediately due and payable, whereupon such sums shall become so due and payable.

#### **7. EXPENSES AND STAMP DUTY**

The Borrower shall pay all costs and expenses (including legal fees, stamp fees and all applicable goods and services, value added and other duties or taxes payable on such costs and expenses) incurred by the Lender in connection with the preparation, negotiation or entry into of this Loan Agreement and in protecting or enforcing any rights under this Loan Agreement.

#### **8. NO SET-OFF OR COUNTERCLAIM**

All payments required to be made by the Borrower shall be calculated without reference to, and shall be made free and clear of, and without any deduction for or on account of, any set-off or counterclaim.

#### **9. CORPORATE POWERS**

Each of the Borrower and the Lender represents and undertakes to the other party that it has taken ~~all necessary steps, obtained all necessary approvals and done all necessary acts, deeds and things~~

so that this Loan Agreement shall constitute a valid, legal and binding obligations in accordance with its terms.

## **10. CHANGES TO THE LENDER FOLLOWING SHARE TRANSFER**

**10.1** In the event the Lender (the “**Existing Lender**”) transfers all of its shares in the Borrower to a transferring shareholder (the “**New Lender**”), the Existing Lender shall, subject to this clause 10, transfer by novation all (and not some only) of its rights and obligations under this Loan Agreement to the New Lender.

**10.2** The Borrower is hereby deemed to have given its consent for any transfer by a Lender pursuant to this clause 10.

**10.3** Subject to clause 10.2, a transfer is effected in accordance with clause 10.4 below when the Lender delivers to the Borrower a duly completed Transfer Certificate.

**10.4** On and from the Transfer Date:-

**10.4.1** the Borrower and the Existing Lender shall be released from further obligations towards each another under this Loan Agreement and their respective rights against each another under this Loan Agreement shall be cancelled;

**10.4.2** the Borrower and the New Lender shall acquire rights under this Loan Agreement against each other and assume obligations under this Loan Agreement (whether to be performed before or after the Transfer Date (to the extent they have not already been performed by the relevant Party)) towards each other which the Borrower and the Lender, as the case may be, shall duly and punctually perform;

**10.4.3** the New Lender shall (i) become a Party as the “Lender” in place of the Existing Lender and (ii) be bound by this Loan Agreement as if the New Lender was named in this Loan Agreement instead of the Existing Lender.

**10.5** The Existing Lender confirms that it has not granted any consent or waiver with respect to the Loan.

## **11. ASSIGNMENT**

Save as provided under Clause 10 (*Changes to the Lender following Share Transfer*), no Party may assign any of its rights or transfer by novation any of its rights and obligations hereunder without the prior written consent of the other Party.

## **12. NOTICES**

Each communication under this Loan Agreement shall be made by fax or otherwise in writing. Each communication or document to be delivered to any party under this Loan Agreement shall be sent to that party at the fax number or address, from time to time designated by that party to the other party for the purpose of this Loan Agreement. Any communication from one party to another party shall be deemed to be received by such other party (if sent by fax) on the day of despatch or (in any other case) when left at the address required by this clause or within seven days after being sent by prepaid post addressed to it at that address.

## **13. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

**13.1** **Governing Law:** This Loan Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of Singapore.

---

**13.2 Jurisdiction:** The Parties irrevocably agree that the courts of Singapore are to have exclusive jurisdiction to settle any disputes which may arise out of or in connection with this Loan Agreement and that, accordingly, any legal action or proceedings arising out of or in connection with this Loan Agreement may be brought in those courts and the Parties irrevocably submit to the jurisdiction of those courts.

**14. COUNTERPARTS**

This Loan Agreement may be entered into in any number of counterparts, all of which taken together shall constitute one and the same instrument. Each Party may enter into this Loan Agreement by signing any such counterpart.

**15. THIRD PARTY RIGHTS**

A person who is not a party to this Loan Agreement has no rights under the Contracts (Rights of Third Parties) Act Chapter 53B to enforce any term of this Loan Agreement.

**SCHEDULE  
FORM OF TRANSFER CERTIFICATE**

Date: [●]

To: [●] (the “**Borrower**”)

From: [●*name of Existing Lender*] (the “**Existing Lender**”) and [●*name of New Lender*]  
(the “**New Lender**”)

[●*name of Borrower*]

- **Shareholder Loan Agreement dated [●] (the “Agreement”)**

1. We refer to clause 10.3 of the Agreement. This is a Transfer Certificate. Terms defined in the Agreement shall have the same meaning in this Transfer Certificate.
2. The Existing Lender and the New Lender agree to the Existing Lender transferring to the New Lender by novation, and in accordance with clause 10 of the Agreement, all (and not some only) of its rights and obligations under the Agreement.
3. The proposed Transfer Date is [●*date of transfer of the Existing Lender’s shares in the Borrower to the New Lender*].
4. The New Lender confirms that it is a “New Lender” within the meaning of 10.1 of the Agreement.
5. This Transfer Certificate may be executed in any number of counterparts and this has the same effect as if the signatures on the counterparts were on a single copy of this Transfer Certificate.
6. This Transfer Certificate is governed by, and shall be construed in accordance with, Singapore law.
7. This Transfer Certificate has been entered into on the date stated at the beginning of this Transfer Certificate.

<b>The Existing Lender</b>  Signed by	<b>The New Lender</b>  Signed by
---	--

<p>_____</p> <p>on behalf of</p> <p>[●]</p> <p>in the presence of:</p> <p>_____</p> <p>Witness's signature</p> <p>Name:</p> <p>Address:</p>	<p>_____</p> <p>on behalf of</p> <p>[●]</p> <p>in the presence of:</p> <p>_____</p> <p>Witness's signature</p> <p>Name:</p> <p>Address:</p>
--	--

**In witness whereof** the parties hereto have entered into this Loan Agreement.

**Lender**

Signed by

for and on behalf of

[●]

in the presence of:

\_\_\_\_\_  
Witness's signature

Name:

Address:

**Borrower**

Signed by

for and on behalf of

[●]

in the presence of:

\_\_\_\_\_  
Witness's signature

Name:

Address:

} \_\_\_\_\_

} \_\_\_\_\_

附录 11  
工程整改清单

1#

序号		部位	问题描述	位置	整改要求
			建筑工程		
1	建筑工程	西北角入户	入口处不锈钢扶手损坏		维修复原
			机电工程		
2	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
3	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵		使用防火板进行封堵

## 2#

序号	部位	问题描述	位置	整改要求
		建筑工程		
1	建筑工程	2#厂房	外墙涂料开裂脱落	重新修补涂刷
		机电工程		
2	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭	在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
3	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵	使用防火板进行封堵
4	电气系统	防火卷帘配管	软管过长	更换软管

## 3#

序号	部位	问题描述	位置	整改要求
		建筑工程		
1	建筑工程	3#厂房	外墙涂料脱落	 重新修补涂刷
		机电工程		
2	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭	 在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
3	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵	 使用防火板进行封堵
4	电气系统	配电柜	配电柜内模块线未穿管敷设	 使用防火板进行封堵

## 4#

序号	部位	问题描述	位置	整改要求
		建筑工程		
		机电工程		
1	消防工程 4#厂房湿式报警阀间	湿式报警阀间缺少标识，巡检记录缺失，其中4号库报警阀间杂物堆放较多，且房间内无照明		增加照明设施，增加标识标牌，清理杂物并做好巡检记录。
2	暖通空调系统 屋面	屋面风井未封闭		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
3	电气系统 配电柜	配电柜进线口未进行封堵		使用防火板进行封堵

## 5#

序号	部位	问题描述	位置	整改要求
		建筑工程		
1	建筑工程	5#厂房6轴交C轴	6轴交C轴配电间墙面开槽未恢复	 <p>明露线管开槽安装后 泥浆抹灰封闭, 并使整个墙面平整</p>
2	建筑工程	5#厂房办公区三层	留有半成品砖墙未处理	 <p>恢复原状</p>
3	建筑工程	5#厂房钢结构屋面	排水沟积淤未清理导致天沟积水	 <p>清理淤泥保持排水通畅</p>
		机电工程		

4	机电工程	5#厂房配电间	电缆进出线封堵不严密，箱内线色使用不符合规范要求，零线地线颜色混用。		使用防火泥将未密实的管道重新封堵，更换零线，统一使用蓝色线。
5	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。

## 6#

序号	部位	问题描述	位置	整改要求
		建筑工程		
1	建筑工程 6#厂房办公区域三层14-15轴	玻璃损坏		对破损的玻璃进行更换
2	建筑工程 6#厂房办公区域一层19轴交L轴	玻璃损坏		对破损的玻璃进行更换
3	建筑工程 6#厂房	钢结构屋面天沟淤泥未清理		对天沟进行清理保证排水通畅
		机电工程		

4	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
5	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵		使用防火板进行封堵

7#

序号		部位	问题描述	位置	整改要求
			建筑工程		
			机电工程		
1	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
2	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵		使用防火板进行封堵

## 8#

序号	部位	问题描述	位置	整改要求
			<b>建筑工程</b>	
1	建筑工程	8#厂房19轴交K轴	屋面存在渗水，地面有水迹	 <p style="color: red;">核查渗水点原因进行修补漏点，同时对损坏的屋面保温棉破损及墙面涂料脱落的进行修补</p>
			<b>机电工程</b>	
2	机电工程	8#厂房1分区	报警阀组旁管道漏水	 <p>排查漏水位置并维修</p>
3	机电工程	8#厂房	8号库阀组手轮被锁具锁闭，存在安全隐患。	 <p>检查租户新增消防设施，加强管理</p>

4	暖通空调系统	屋面	屋面风井未封闭		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。
5	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵		使用防火板进行封堵

综合楼

序号		部位	问题描述	位置	整改要求
			建筑工程		
1	建筑工程	综合楼	三层墙面有渗水痕迹		核查渗水点原因进行堵漏，同时对污染墙面修补
2	建筑工程	综合楼三层7轴交A轴	屋面渗水，已做打针防水处理痕迹		核查渗水点原因进行堵漏，同时对污染墙面修补
3	建筑工程	综合楼三层12轴交A轴	墙面有明显渗水痕迹		核查渗水点原因进行堵漏，同时对污染墙面修补

4	建筑工程	综合楼西侧 二层	楼梯间幕墙边有渗水痕迹		核查渗水点原因进行堵漏，同时对污染墙面修补
5	建筑工程	综合楼西侧 三层	楼梯间墙面有渗水，墙面涂料脱落		核查渗水点原因进行堵漏，同时对污染墙面修补
<b>机电工程</b>					
1	暖通空调系统	屋面	1#-8#厂房及综合楼所有屋面风井未封闭，综合楼洞口较大，存在坠落风险。		在屋顶风井洞口安装百叶封闭，避免坠落风险。

2	消防系统	屋面	所有屋面消防栓静压均较低（0.1MPa，规范要求0.3MPa），稳压泵长期处于手动状态，存在安全隐患。		调整稳压泵启动方式，提升管道压力
3	电气系统	配电柜	配电柜进线口未进行封堵		使用防火板进行封堵

配电房、水泵房

序号		部位	问题描述	位置	整改要求
			建筑工程		
1	建筑工程	配电房	8轴处有渗水痕迹		核查屋面渗水点原因防水处理后进行修补
2	建筑工程	配电房	地面静电地板破损		对破损的静电地板更换
3	建筑工程	水泵房	墙边有渗漏痕迹		核查渗水点原因进行修补

4	建筑工程	水泵房	楼梯间有渗水痕迹		核查渗水点原因进行堵漏，同时对污染墙面修补
5	建筑工程	柴油发电机房	地面未找平		地面按照图纸要求增加地面找平层
			<b>机电工程</b>		
6	电气系统	配电房	绝缘垫未完全覆盖至操作人员需站立的工作区域		增加绝缘垫

7	消防系统	水泵房	水泵控制柜与房间地面几乎平齐，仅有槽钢基础，未做砼基础垫高控制柜，如房间排水不畅时存在隐患。		增加围堰，降低排水不及控制柜泡水的风险
8	电气系统	柴油发电机房	柴油发电机烟管未做隔热处理，控制柜的联结线未敷设在桥架（现场为镀锌板自制槽盒）内，柴油发电机未设置对外排风管道。		增加隔热处理，更换桥架，增加对外排风管道

门卫管理用房

序号		部位	问题描述	位置	整改要求
			建筑工程		
1	建筑工程	门卫	水泥台阶开裂		修复开裂
2	建筑工程	管理用房2	室内堆放杂物		清除杂物
			机电工程		
3	消防系统	管理用房2	需要梳理租户新增的火灾报警部分的点位编号及联动逻辑		提供现有租户增加的消防内容录入主机的点位编号、联动逻辑编程等信息。

场外

序号		部位	问题描述	位置	整改要求
			建筑工程		
1	建筑工程	园区绿化	绿化有杂草未清理		养护绿化，清理杂草
2	建筑工程	2#厂房东侧道路	沥青道路有开裂		路面进行修补
			机电工程		
3	电气系统	配电房东侧	室外低压电缆井内（A0#-A5#井）积水较深，存在较大安全隐患。		在A1井内增加排水泵，就近排入附近雨水井。

## 附录 12

### 披露函

本披露函是根据 2023 年 12 月 6 日由中国工业地产（控股）有限公司、WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED、SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD.与宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司签署的《股份购买协议》（“《股份购买协议》”）准备和提供，并构成《股份购买协议》附录 12。

中国工业地产（控股）有限公司（“披露方”）在《股份购买协议》第 8.1 条卖方陈述与保证及附录 4 卖方额外陈述与保证项下作出的陈述与保证受限于本披露函所披露的各项例外和保留。受限于《股份购买协议》的其他约定，披露方已在本披露函中适当披露的事项不视为对于上述陈述与保证的违反，同时，本披露函中所披露的内容与上述陈述与保证构成卖方于本协议及其他交易文件项下所作出的完整披露。

本披露函中对特定信息和事项的披露均不会被认定为(i)该等信息或事项构成重大不利影响、重大违反或者构成判断重大不利影响、重大违反的标准；(ii)该等信息或事项不是在集团公司正常业务范围中发生的；以及(iii)向《股份购买协议》缔约方之外的任何第三方就该等信息和事项的认可。

本披露函项下所披露的信息也受限于《股份购买协议》第十一条保密项下的保密义务。

非经本披露函特别说明，本披露函中所使用的词语与《股份购买协议》具有相同含义，相关编号与《股份购买协议》条款编号保持一致。针对披露方针对《股份购买协议》特定编号下陈述与保证的披露或例外应被视为也对《股份购买协议》其他适用章节项下的披露或例外。

#### **附录 4 第 1.2 条**

(ii) 根据 SCH 与 CIPHL 于 2016 年 11 月 15 日签订的《合资经营合同》第 7.2 条约定，针对各目标公司，任一股东如拟转让所持有股份，其应向目标公司及其他股东发出转让通知，其他股东有权在该通知签发之日起 30 日内优先购买全部该等拟出售股份。

#### **附录 4 第 1.4 条**

参见本披露函附录 4 第 1.2(ii)条披露。

#### **附录 4 第 2.1 条**

附录 4 第 2.1 条所做陈述与保证系针对集团公司已向买方提供的集团公司 2020 至 2022 年度经审计的审计报告以及 2023 年截至 6 月 30 日未经审计的财务报表。

#### **附录 4 第 6.2 条和第 6.4 条 社会保险及住房公积金**

项目公司员工入职当年的社保和公积金缴纳基数以新入职员工试用期第一个月工资作为缴纳基数，根据项目公司所在地社保和公积金主管机关的操作实践，新员工入职当年结束后统一进行社保和公积金缴纳基数的调整，将社保、公积金的缴纳基数调整为员工实际工资。

#### **附录 4 第 9.1 条**

参见本披露函附录 4 第 10.2 条披露内容。

#### **附录 4 第 10.1 条 所有权**

项目公司暂未就本披露函**附件一：项目公司证外搭建物汇总表**中所列各项地上建筑物取得不动产权证。

#### **附录 4 第 10.2 条 规划**

集团公司物业内的部分临时搭建物（具体情况详见本披露函**附件一：项目公司证外搭建物汇总表**），该等工程或搭建物未取得相应建设手续。

（1）就浙江未来新能电池科技集团有限公司嘉兴储能电池智能制造中试线项目，浙江未来新能电池科技集团有限公司（“**未来新能集团**”）已在嘉兴经济技术开发区发展改革局办理了企业投资项目备案手续（备案日期：2023 年 06 月 01 日），并取得了嘉兴市发展和改革委员会签发的节能审查同意批复。截至本披露函出具之日，未来新能集团尚未取得施工许可证并完成环评、消防验收等手续，就项目所涉的工程项目施工图设计文件仍处于审查流程中，但是未来新能集团实际已经装修完成并开始生产活动，

根据未来新能集团向集团公司出具的《宝地园区 D 栋（1-2 单元）装修承诺书》，未来新能集团将在后续相关手续齐备后提交给集团公司备案，且如后期由于未来新能集团未完善相关消防与政府手续导致其未通过消防或其它相关政府部门验收，并且导致不能正常生产或者影响到集团公司整个园区及园区内其他客户消防系统或相关政府的批文，因此导致集团公司或集团公司园区内其他客户需重新审批或申报相关证件或手续，未来新能集团承诺因以上原因所产生的一切经济、法律、赔偿等责任由其全权承担。

（2）就林斯特龙(嘉兴)企业服务有限公司年清洗 5 千吨工业制服、地垫项目，林斯特龙(嘉兴)企业服务有限公司（“**林斯特龙**”）已在嘉兴经济技术开发区经济发展部办理了企业投资项目备案手续（备案日期：2023 年 08 月 28 日）。截至本披露函出具之日，林斯特龙尚未取得施工许可证并完成环评、消防验收等手续，但是林斯特龙实际已经装修完成并开始生产活动。

根据林斯特龙向集团公司出具的《宝地园区 B 栋（1-1 单元）装修承诺书》，林斯特龙将在后续相关手续齐备后提交给集团公司备案，且如后期由于林斯特龙未完善相关消防与政府手续导致其未通过消防或其它相关政府部门验收，并且导致不能正常生产或者或者受到

行政处罚，或导致集团公司受到一切经济损失的，林斯特龙承诺因以上原因所产生的经济损失和法律后果。

**附录 4 第 10.3 条 物业结构及使用者**

(ii) 集团公司存在不动产权证书外的搭建物，具体情况详见本披露函**附件一：项目公司证外搭建物汇总表**。

(iii) 参见本披露函附录 4 第 10.2 条披露内容。

**附录 4 第 10.4 条 法律事项**

(iv) 集团公司就位于中国浙江省嘉兴市丰华路 685 号宝地嘉兴国际产业园的工业用途地块与下列客户签订了出租协议，但场地用途系仓储、物流而非工业用途：

序号	客户名称	租赁位置	协议名称	租赁用途及面积	租赁时限
1.	上海超诚物流有限公司	F 栋 1 号 4444.565 m <sup>2</sup>	《厂房租赁及服务合同》 (原合同)	仓储、物流	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
2.			厂房续租协议	仓储、物流	2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
3.		C 栋 1 号单元 西侧 1008 m <sup>2</sup>	《厂房扩租协议 I》	仓储、物流	扩租 1 个月，至 2022 年 8 月 10 日 止
4.			《厂房扩租协议 II》	仓储、物流	扩租 2 个月，至 2022 年 10 月 10 日 止
5.			《厂房扩租协议 III》	仓储、物流	扩租 2 个月，至 2022 年 12 月 10 日 止

6.			《厂房扩租协议IV》	仓储、物流	扩租2个月，至2023年2月10日止
7.			《厂房扩租协议V》	仓储、物流	2023年2月11日至2023年4月10日
8.			《厂房扩租协议V》	仓储、物流	扩租2个月，至2023年6月10日止
9.			《厂房扩租协议VI》	仓储、物流	扩租2个月，至2023年8月10日止
10.			《厂房扩租协议VII》	仓储、物流	扩租2个月，至2023年10月10日止
11.			《厂房扩租协议VIII》	仓储、物流	扩租2个月，至2023年12月10日止
12.			《厂房扩租协议VIII》	仓储、物流	(1) 原地块续租，2023年12月11日至2023年12月22日止；  (2) 另扩租面积848.84 m <sup>2</sup> ，租赁时间为2023年10月23号到2023年12月22日
13.	嘉兴九坤建材有限公司	C栋1号单元 东侧  2264.905 m <sup>2</sup>	《租赁转让及继承协议》，承继佛山市昊元陶瓷有限公司继续租用同一地块	仓储、物流	2023年5月1日至2025年6月30日

14.		C 栋 1 号单元 西侧  400 m <sup>2</sup>	《厂房扩租续 租协议》	仓储、物 流	2023 年 10 月 20 日 至 2023 年 12 月 19 日
-----	--	---	----------------	-----------	---

附件一：项目公司证外搭建物汇总表

园区搭建物统计

部门名称	物业部（嘉兴园区）			
序号	位置	搭建物		备注

1	4号楼北侧	冷却塔相关设备		<p>未来新能集团出具承诺书，内容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、涉及本次施工申请的所有费用，由未来新能集团自行承担与宝地园区无关；</li> <li>2、施工过程中的一切与未来新能集团施工相关的(包括未来新能集团员工、供应商和施工方等)的施工安全责任，由未来新能集团和施工方负责。同时，若由未来新能集团施工、日常使用和意外导致的一切经济、法律赔偿、人身伤害/伤亡责任，由未来新能集团和施工方承担，与宝地园区无关；</li> <li>3、本次摆放设备后续管理、维护由未来新能集团承担；</li> <li>4、若因未来新能集团安装的设备未通过政府相关职能部门、消防检查要求的需求进行拆除的，未来新能集团无条件配合；</li> <li>5、未来新能集团承诺做好水池的防水工作并按期派专人检查，保证不会将废水溢到园区周边土壤、不会将废水排放到园区雨污水管网内，由此导致的环保部门等的处罚及一切连带责任全权由未来新能集团承担。</li> <li>6、若因本次安装设备导致宝地园区成本费用(如政府规费、税费)增加的，由未来新能集团全权承担；</li> <li>7、因未来新能集团以上原因所产生的一切经济、法律、赔偿等责任由未来新能集团全权</li> </ol>
---	-------	---------	---	--

				承 担 ; 8、退租时,按照原交付状态,拆除设备恢复,回填基础坑洞,恢复费用由未来新能集团自行承担,并承诺配合宝地园区的查验,直至园区检查合格。
2	4号楼东侧	小型景观		未来新能集团出具承诺书,内容同上
3	8号楼西南侧	绿化硬化		铂轲(嘉兴)电动车有限公司(“铂轲”)出具承诺书,内容如下: 1、涉及施工的所有费用由铂轲自行承担与宝地园区无关; 2、施工过程中的一切与铂轲相关的(包括铂轲员工、供应商和施工方等)的安全责任,由铂轲负责。同时,若由铂轲施工导致的一切经济、法律赔偿、人身伤害/伤亡责任,由铂轲承担,与宝地园区无关; 3、若因铂轲场地改造未通过政府相关职能部门、消防检查要求的需求进行整改的,铂轲无条件配合;

				4、退租时，按照原交付状态，所有设施恢复原样(达到园区检查合格要求)，恢复费用由铂轲承担。
4	6号楼西侧	垃圾房		园区自建
5	2号楼东侧	风机相关设备		<p>林斯特龙出具承诺书，内容如下：</p> <p>a)涉及本次施工申请的所有费用，由林斯特龙自行承担，与宝地园区无关</p> <p>b)施工过程中的一切与林斯特龙施工相关的(包括林斯特龙员工、供应商和施工方等)的施工安全责任，由林斯特龙和施工方负责。同时，若由林斯特龙施工，日常使用和意外导致的一切经济、法律赔偿、人身伤害/伤亡责任，由林斯特龙和施工方承担，与宝地园区无关</p> <p>c)本次增设的设备，其后续管理、维护由林斯特龙承担</p>

				<p>d) 若因林斯特龙安装的设备未通过政府相关职能部门，如消城管等检查要求进行拆除的，林斯特龙无条件配合</p> <p>e) 若因本次安装设备导致宝地园区成本费用(如政府规费、税费)增加的，由林斯特龙全权承担</p> <p>f) 因林斯特龙以上原因所产生的一切经济、法律、赔偿等责任由林斯特龙全权承担</p> <p>g) 退租时，按照原交付状态，拆除设备，恢复墙体、屋面及绿化带，回填基础坑渠、沟洞等，恢复费用由林斯特龙自行承担，并承诺配合宝地园区的查验，直至园区交付检查合格。</p>
6	3号楼东侧	休闲亭		园区自建

附录 13

物业及设备移交清单

**资料移交清单**

物业名称		检查人				
<b>租户文件——二次装修工程申请批复文件</b>						
序号	文件内容	其它意见	负责部门	甲方归档文件	代码	备注
1	发改委项目立项批复文件					如有
2	工程选址意见书					如有
3	租户二次装修申请档案					如有
4	设计方案审批文件					如有
5	施工图第三方审查意见					如有
6	建设用地规划许可证					如有
7	建设工程规划许可证					如有
8	环评申报审批表					如有
9	建筑工程施工许可证					如有
10	园区周边市政道路申请开口的批复文件					如有
11	大气污染排放报告和注册证书					如有
12	污染物排放报告和注册证书					如有
13	排水许可证					如有
14	消防验收合格证					如有
15	竣工验收证明/备案					如有

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业接管检查清单——合同文件**

物业名称		检查人					
<b>法务文件</b>							
序号	文件内容	其它意见	负责部门	工程尾款 (Y/N)	甲方归档文件	代码	备注
1	园区绿化合同						如有
2	设备运行保养合同						如有
3	供电、电信, 等市政实施使用 及维护合同						如有
4	危险废物处理合同						如有
5	供水合同						如有
6	供电合同						如有
7	供气合同						如有
8	排水合同						如有
9	消防系统维护保养合同						如有
10	员工签字的告知员工解除劳动 合同的告知函						共4人

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业文件检查清单**

物业名称		检查人				
<b>设备设施运行维护资料</b>						
序号	文件内容	(其它意见)	负责部门	甲方归档文件	代码	备注
<b>1.1 记录台账</b>						
1	发电机运行记录台账					如有
2	发电机保养维修记录					如有
3	消防系统设备运行记录台账					如有
4	消防系统设备保养维修记录					如有
5	食堂电梯设备运行、检查记录					如有
6	食堂电梯保养维修记录					如有
7	其它设备运行、保养、维修台账					如有
8	屋面、高窗、幕墙、墙面渗水及维修记录					如有
9	承包商维修记录台账					如有
10	基础、地坪沉降观测记录					如有
11	消防年检报告					如有
12	防雷年检报告					如有
13	高压用具检测报告					如有
14	10kV预防性试验报告					如有
15	水质检测报告					如有
<b>1.2 设备设施技术资料</b>						
序号	文件内容	(其它意见)	负责部门	甲方归档文件	代码	备注
1	发电机技术手册					如有
2	电梯技术手册					如有
3	消防报警主机代码编码表					如有
4	消防泵房设备技术手册					如有
5	配电房设施设备使用说明、操作手册、合格证					如有

业主方  
日期

移交方  
日期

接管方  
日期

**物业文件检查清单**

物业名称				检查人	
<b>开办物品清单</b>					
序号	类别	物品名称	品牌	数量	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业文件检查清单**

物业名称					检查人		
<b>租户联系人</b>							
序号	租户	位置信息	联系人	部门/职位	邮箱	电话	
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
22							
23							

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业文件检查清单**

物业名称		检查人			
<b>服务商联系人</b>					
序号	服务项目	供应商	联系人	部门/职位	邮箱/电话
1	消防维保				
2	消防年检				
3	消防联网				
4	防雷检测				
5	绿化维护				
6	清洁维护				
7	垃圾清运				
8	供电				
9	供水				
10	燃气公司				
11	总包单位				
12	各系统分包商（如有）				
13	提升门				
14	高压电				
15	视频监控				
16	伸缩门、智能道闸系统				
17	辖区派出所				
18	辖区管委会				
19	税务局				
20	环保局				
21	安全办/应急管理局				
22	消防大队				

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业文件检查清单**

业名		检查人	
----	--	-----	--

**水电费数据移交表 (【 】年【 】月份)**

序号	租户	水/电表号	表位置	表倍率	【】月	【】月	用量	分摊量	合计	交接日
					抄表数 (度)	抄表数 (度)				抄表数
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业文件检查清单**

物业名称		检查人						
<b>租金、水电费及其它文件签收记录 (20【 】年【 】月至20【 】年【 】月)</b>								
序号	租户	费用期间	开票科目	开票金额 (元)	发票类型	开票日期	送达日期	到账日期
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

物业文件检查清单

物业名称		检查人	
------	--	-----	--

应收应付款项清单

序号	款项摘要	金额（人民币元）	情况说明		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

**物业文件检查清单**

物业名称		检查人	
<b>园区异常情况说明 (包含但不限于公共关系维护、突发事件处理等重点关注事项)</b>			
序号	事项摘要	事项描述	情况说明
1	涉及人身、财产安全的事件报告		
2	政府部门开具整改通知书的事件报告		
3	涉及租户向业主索赔的事件报告		
4	涉及业主报保险理赔的事件报告		
5			
6			
7			
8			
9			
10			

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

物业文件检查清单						
物业名称				检查人		
上家物业公司与园区租户存续的合同						
序号	租户名称	合同期限	合同内容	备注	甲方归档文件	代码
1	如涉及上家物业与园区租户存续中的服务合同（如场内保安、保洁、设施设备维护保养合同），请填写					
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

物业文件检查清单						
物业名称				检查人		
电子平台账号、密码						
序号	平台名称	账号	密码	是否完成变更	维护联络人	代码
1	业主所有的设施设备涉及电子登录信息的					
2	电子政务平台账号、密码					
3	供水、供电、供气平台账号、密码 (如有)					
4						
5						
6						
7						
8						
9						

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

物业文件检查清单						
物业名称						
实体钥匙						
序号	区域	位置	合计条数	租户应有条数	业主所有条数	租户交接清单 (是/否)
1	例: A栋厂房	1号门	2	1	1	是
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						

业主方

移交方

接管方

日期

日期

日期

项目名称		竣工年限（I期）		可租赁面积			
序号	评估项	评估标准	检查结果	修缮工程量（估）	单修缮价（估）	修缮金额（估）	对租户影响评估
1	主次结构	高强螺栓有无缺失、松动					
		钢柱有无被撞击变形					
		钢梁是否挠度过大					
		屋面支撑有无松弛					
		柱间支撑体系是否松弛					
		檩条有无过度变形或损坏					
		隅撑（梁柱和次结构连接的构造）的连接螺栓有无脱落？隅撑是否缺失					
		檩间支撑是否齐全（若为圆杆，则应检查螺母是否紧固）					
		钢梁、钢柱及檩条有无泛锈或防火涂料有无脱落现象					
2	保温、隔热系统	屋面保温棉有无水渍或积水现象					
		内天沟底部有无保温棉					
		保温棉纵缝是否有开口存在					
		保温棉有无破损					
3	屋面系统	屋面有无漏水情况					
		屋面板横向接头防水是否完好					
		屋面板有无锈蚀？屋面板有无破损					
		屋脊盖板固定状况，防水是否完好					
		屋面是否遗留金属垃圾					
4	屋面附件	屋面开口（风机底座）周边密封情况，分水板是否完好					
		采光板有无破损老化					
		采光板与屋面板接口防水是否完好					
		女儿墙背板连接，封堵是否完好					
		女儿墙背板和天沟间泛水板，防水性能是否有效					
5	金属墙面系统	墙面有无渗漏水现象					
		有无破损或撞瘪或泛锈					
		与次结构连接情况（螺钉的止水垫圈是否有效？螺钉有无缺失？）					

		基础（底部）泛水板及各类饰边是否设置，质量情况					
		墙板两端有无防鸟防鼠堵头					
6	卸货平台高窗及玻璃幕墙	装卸货平台雨篷是否渗水					
		装卸货平台雨篷天沟有无伸缩缝					
		高窗是否有渗水现状					
		玻璃幕墙是否有渗水现状					
	仓库地面	地坪（楼板）是否有裂缝					
		地坪是否有沉降					
8	墙体	墙体面层是否有空鼓、脱落、开裂、污损等现象					
		裙墙与ALC板或彩钢板接口是否有渗水现状					
		防火墙管道洞口是否有效封堵					
9	库区内办公区室内装饰装修	门窗是否渗水？开启是否灵活					
		楼梯装修状况，踏步是否					
		卫生间装修状况					
		卫生器具安装质量					
10	高窗、玻璃幕墙	高窗是否有渗水现状					
		玻璃幕墙是否有渗水现状					
		可开启高窗是否开启灵活					
		高窗边与墙板连接密封性是否好					
11	提升门、升降平台、卷帘门、逃生门	提升门、卷帘门、升降平台是否生锈					
		提升门、卷帘门、升降平台是否润滑良好					
		提升门、卷帘门、升降平台是否安装良好					
12	防撞设施	提升门、卷帘门洞口防撞柱					
		平台雨水管防撞设施					
		库区内消防设施周边防撞设施					
13	装卸货区、叉车坡道	装卸货平台地坪是否开裂					
		装卸货平台是否因沉降低于室内地坪					
15	永久水准基准点和沉降观测	设置的永久水准基准点完好					
16	道路绿化	公司LOGO					
		园区绿化现状					
		园区道路是否起砂、开裂、沉降					
		园区道路是否积水					
		围墙是否破损、稳定性如何					

		道路上的井盖是否破损					
		园区大门是否能正常开启					
17	物业办公楼	墙体是否开裂					
		空调、暖气、桌椅、办公设备等资产情况					
		屋面是否渗水					
		门窗是否渗水、开启是否灵活					
		楼地面是否开裂					
20	门卫房	墙体是否开裂					
		屋面是否渗水					
		门窗是否渗水、开启是否灵活					
		地坪是否沉降、开裂					
21	配电房	墙体是否开裂					
		屋面是否渗水					
		门窗是否渗水、开启是否灵活					
		门窗防虫网					
		地坪是否沉降、开裂					
		电缆沟内是否积水					
		地坪是否铺设防静电毯					
22	设备泵房	墙体是否开裂					
		屋面是否渗水					
		门窗是否渗水、开启是否灵活					
		地坪是否沉降、开裂					
		消防水池是否渗水					
23	环境	垃圾堆放情况					
		违建情况					
		临建情况					

项目	内 容		检查结果	修缮工程量 (估)	单修缮价 (估)	修缮金额 (估)	对租户影响评 估	检查标准
变压器	1	安装位置室外或室内						按设计规定及图纸的要求
	2	容量						合格, 无漏项
接地装置	1	防雷检测记录						按设计规定
	2	避雷针或防雷金属网、金属屋面与建筑物顶部其他金属物体连接						牢固, 连成一体
应急发电机组	1	通风道通畅检查						
	2	工作接地连接						参照设计及配电保护方式要求
	3	型号及厂家						按照设计及合同的要求
	4	室外供油系统防雷及等电位连接						参照防直接及间接防触电保护要求
	5	调试及试验报告						参照应急发电机安装要求
	6	应急启动时间检测						按照应急电源的类型要求进行
配电柜、控制柜、盘及	1	设备外观检查						完好
	2	电气绝缘测试及电气交接试验						按照相关的规范进行并提供测试报告
照明装置安装	1	种类、型号、规格、型式、容量						按设计规定
	2	应急疏散指示灯						标志清晰, 指示正确
	3	消防应急照明						转换时间满足要求
	4	照度测试报告						满足设计要求
	5	出厂合格证、测试报告、相关安全认证资料						资料齐全及完整/合同及设计要求。
室外给排水	1	是否有各开关标识(插座、照明、空调)						
	1	市政水供水量、水压能满足用水需求。						
	2	进户总管、各用水点检修用阀门设置状况。						
	3	总计量、各分计量装置的设置、使用状况。						
	4	室外给水管线无大量漏水现象迹象。						
室外消火栓	5	室外排水管线排水畅通、无堵塞泛水现象。						
	1	消防水池完好且补水可靠)。						
	2	室外管线无大量渗漏水现象(无水表不停、屋顶水箱补水不停、稳压设备启动频繁等现象)。						
	3	进户总管、检修用的控制阀门设置状况。						
	4	室外消火栓的出水情况及其压力是否符合要求。						实际表压kg/cm <sup>2</sup>
	5	室外消火栓设置间距、有无障碍物等。						
排烟换气	6	水泵结合器附近有无取水口、有无障碍物等。						
	1	排烟换气系统						
	2	消防控制室能启、停排烟风机并有信号反馈。						
	3	火灾报警后排烟风机自动开启或由排风状态切换到排烟状态, 排烟口开启, 自动排烟窗开启。						
空调系统	4	设备机房的换气设备是否可正常运行。						
	1	办公楼是否有空调系统资产						

上列の項目	3	空调机的运转状况是否良好					
灾探测器	1	火灾探测器系统					火灾报警主机打印报告； 输出火警信号，同时启动探测器的确认灯； 地址码与报警控制器所显示的地址码应当相同。
	2	外观检查					表面无腐蚀、破损，无明显划痕、毛刺等机械损伤。
手动报警按钮	1	是否有手动报警按钮系统					操作启动部件，手动火灾报警按钮应当能输出火灾报警信号，其地址码应当与报警控制器显示相同。同时报警按钮应当有动作显示。
火灾事故广播	1	火灾事故广播					从一个防火分区内的任何部位到最近一个扬声器的距离不大于25m，走道最后一个扬声器距走道末端的距离不应当大于12.5m。
火灾报警控制器	1	火灾控制报警器系统					必须是消防电源。
	2	主、备用电源					主电源必须是消防电源，备电源是专用蓄电池。
火灾控制报警器功能	1	报警功能					能正常接收来自火灾探测器及其它报警触发器件的火灾报警信号，发出声、光信号。
	2	二次报警					控制器第一次报警时，可手动消除声光报警信号，此时如再有火灾信号输入，应能重新启动。
	3	故障报警					当控制器和火灾探测器、控制器和传输火灾报警信号作用的部件发生故障时，应当能在100s内发出与火灾信号有明显区别的声、光故障信号，且应当正确指示出故障部位。
	4	自检功能					控制器应当有本机自检功能，执行自检功能时，因切断受其控制的外接设备； 自检期间，如非自检回路有火灾报警信号输入，控制器应当能发出火灾报警声、光信号。
	5	火警优先功能					显示预报警和故障信号时，如有火灾报警信号输入，应当立即显示火灾报警信号； 显示故障信号时，如有预报警信号输入，应当显示预报警信号。
	6	电源转换功能					主电切断时，备电应当能自动投入运行； 当主电恢复时能从备电自动转入主电状态。
	7	消音、复位功能					控制器处于火灾报警状态时，可手动消除声报警信号，并能手动复位。
	8	记忆功能					具有存贮或者打印火灾报警时间和部位的功能。
	9	电源指示灯功能					主、备电源自动转换时，主、备电源指示灯功能应当正常。
消防联动控制柜	1	是否有消防联动控制功能					牢固、平稳、不得倾斜。

通 消 讯 防	1	通讯试验					对讲电话功能正常，语音清楚。
	2	外线电话					直接报警的外线电话。
消防联动 功能	1	应急广播/声光报警装置					其控制程序应当符合以下要求： 二层及以上的楼房发生火灾，应当先接通着火层及其相邻的上下层； 首层发生火灾，应当先接通本层、二层及底层； 地下室发生火灾，应当先接通底下各层及首层； 含多个防火分区的单层建筑，应当先接通着火的防火分区及其相邻的防火分区。
	2	防烟风机和排烟风机					控制相应部位的防烟风机和排烟风机启动，接受其反馈信号并显示其状态。
	3	防烟风阀、排烟阀					着火层的防烟风阀、排烟阀打开，接受其反馈信号并显示其状态。
	4	空调通风					停止有关部位的空调通风，关闭电动防火阀，接受其反馈信号并显示其状态。
	5	分区防火卷帘门					防火卷帘门下降到底，接受其反馈信号并显示其状态。
	6	疏散防火卷帘					两侧设置火灾探测器及其报警装置，且两侧应当设置手动控制按钮。
	7	防火门					应当自动关闭，接受其反馈信号并显示其状态。
	8	门禁电源					防火门应当自动关闭，接受其反馈信号并显示其状态。
	9	非消防电源					门任一侧的火灾探测器报警后，防火门应当自动关闭。

兹此为证，本协议已于文首所述日期签署。

卖方

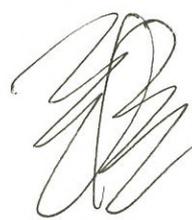
签署人

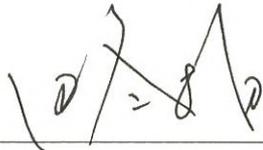
代表

中国工业地产（控股）有限公司

呈现于



} 



见证人签名

姓名：田冬梅

地址：北京市朝阳区望京保利国际广场 T2

兹此为证，本协议已于文首所述日期签署。

买方

签署人

JEFFREY CHANGSU HU

代表

**WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED**

呈现于：

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED" around the perimeter and a small star in the center. A large right-facing curly bracket is positioned to the left of the signature and stamp.A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line.

见证人签名

姓名：江欣媛

住址：上海市浦东新区崂山路 600 号

兹此为证，本协议已于文首所述日期签署。

目标公司

签署人

代表

**SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD.**

呈现于：

} 10/3/2012

崔放

见证人签名

姓名：崔放

住址：北京市朝阳区望京保利国际广场 T2 十层

兹此为证，本协议已于文首所述日期签署。

项目公司

签署人

代表

宝地工业设施发展（嘉兴）有限公司

呈现于：



} 10/2/20

崔放

见证人签名

姓名：崔放

住址：北京市朝阳区望京保利国际广场 T2 十层