

股份购买协议之补充协议

本《股份购买协议之补充协议》（“**本补充协议**”）于 2024 年 1 月 22 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），一家在英属维尔京群岛成立的公司，其注册地址为英属维尔京群岛托尔托拉路镇离岸公司中心 957 号信箱（“**卖方**”）；
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**”，每一方单称“**一方**”，且卖方和买方合称为“**双方**”。

鉴于：

- A. 各方于 2023 年 12 月 13 日签署了一份《股份购买协议》（“**股份购买协议**”）。根据股份购买协议的约定，于交割日，卖方应向买方出售和转让，且买方应从卖方买入和受让卖方拥有的目标公司的出售权益。
- B. 各方拟根据本补充协议对股权购买协议第 6.7 条卖方配合义务的约定进行进一步的补充约定。

因此，各方同意就股份购买协议达成补充约定和修订如下：

1. 定义

除非本补充协议另有规定或上下文另有要求，本补充协议下未进行定义的术语应拥有其在股份购买协议下所定义的含义。为免疑义，对于股份购买协议及本补充协议中均进行定义的另一术语，其定义应以本补充协议所定义的含义为准。

2. 关于股份购买协议的修订

各方同意，应新增以下条款作为股份购买协议的第 6.7.6 条：

“6.7.6 未来新能租约安排

- (A) 卖方特此承诺，如在交割日次日起的 12 个月内（“**租赁担保期**”），物业的现有租户浙江未来新能电池科技集团有限公司（“**未来新能**”）出现未能正常履行其在与项目公司签署的租赁合同（“**未来新能租约**”）项下应履行的相关义务（包括但不限于按时支付租金及物业管理费）的情形进而构成未来新能租约项下的严重违约，且项目公司决定行使协议约定的权利以终止未来新能租约的（“**提前终止租约**”），在未来新能未能依据未来新能租约履行未来新能租赁区域（“**租赁区域**”）交还的相关约定的情况下，卖方及 SCH 应按照 75%:25%的比例承担全部费用和成本负责在项目公司决定终止未来新能租约之日起的 3 个月内（“**清退期**”）：**(i)**基于与项目公司友好协商确认的清退工作的具体方案（项目公司无正当理由不得不合理地拒绝卖方的合理合法的提议）将未来新能于物业中清退，并尽最大努力促使未来新能确认租约提前终止后的相关的责任承担及腾退方案；及**(ii)**自行或促使未来新能拆除全部装修及搭建以将租赁区域及对应的公共区域恢复至未来新能承租前的原交付状态（前述第**(i)**和**(ii)**项合称为“**未来新能清退**”），但卖方及 SCH 履行未来新能清退义务的前提是，**(a)**项目公司应当向未来新能发出提前终止租约的书面通知的当日将该等书面通知同时发送给卖方及 SCH，及**(b)**项目公司应当且买方应当促使项目公司，基于和卖方的友好协商沟通（项目公司无正当理由不得不合理地拒绝卖方的合理合法的提议），积极地基于法律法规规定及未来新能租约的相关约定通过发函等方式向未来新能提出清退的主张以及行使相应的抗辩权（包括但不限于，基于和卖方的友好协商沟通及未来新能租约的相关约定对于归属于未来新能的装修、设备、设施及其他财产予以扣留或采取合法控制措施）。如清退期届满而卖方及 SCH 未能履行完毕未来新能清退义务的，项目公司有权（但无义务）自行负责未来新能清退工作，并就清退工作的具体方案与卖方及 SCH 友好协商（卖方及 SCH 无正当理由不得不合理地拒绝项目公司的合理合法的提议），在该等前提下，项目公司有权就由此产生的项目公司所实际享有的处置收益（定义见下述**(B)**款）无法覆盖的任何合理费用和成本（“**追偿费用**”）向卖方及 SCH 追偿（为明确起见，该等费用和成本不含未来新能租约项下的任何租金或物业管理费，且在任何情况下，卖方及 SCH 承担该等合理费用和成本的合计金额不超过相当于未来新能租约项下届时四个月的租金和物业管理费总和的金额）。
- (B) 各方同意，在实施未来新能清退过程中基于对于未来新能的财产的符合未来新能租约及适用法律的处置的过程中所取得的收益（如有，以下简称“**处置收益**”）应当归属于实际承担了完成未来新能清退工作的费用和成本的一方（为本条之目的，卖方及 SCH 应视为一方，并在两者之间按照 75%:25%的比例分享收益（如适用），且双方（即，项目公司作为一方，卖方及 SCH 作为另一方）均承担了相应的费用和成本的（为明确起见，卖方及 SCH 基于**(A)**款向项目公司支付的任何追偿费用不纳入前述所述的费用和成本中），则双方按照其实际承担的费用和成本的比例来分享收益），任何其他方取得该等收益的，应于取得该等收益之日或未来新能清退完成之日（以孰晚者为准）后的三(3)个工作日内支付给收益的实际归属方（为免疑义，项目公司收取的未来新能租约项下的保证金、租金和物业管理费以及违约金仍应归属于项目公司所有）。为免疑义，卖方及 SCH

的前述义务不影响其在与项目公司签署的内容和格式如附录 7 的物业返租协议（“返租协议”）项下所应承担的义务，且买方或项目公司不会基于本补充协议和返租协议相关约定之外的任何理由针对提前终止未来新能租约向卖方或 SCH 提出任何其他权利主张。

- (C) 在租赁担保期内，在项目公司决定提前终止租约且卖方及 SCH 开展未来新能清退工作的前提下，如因项目公司及/或买方使用租赁区域、和/或任何一方拆除、丢弃租赁区域内的任何物品或设施、和/或开展未来新能清退工作导致项目公司受到任何第三方索赔，该等索赔责任应当由卖方及 SCH 按照 75%:25%的比例承担。
 - (D) 在租赁担保期内，在项目公司决定提前终止租约且卖方及 SCH 开展未来新能清退工作的前提下，若租赁区域因涉及未来新能违约事宜、未来新能使用租赁区域及未来新能清退工作相关的诉讼/仲裁案件，而被采取查封或受到其他限制措施，卖方及 SCH 应当负责促使该等权利限制措施被及时解除，因前述原因造成买方及/或项目公司受到任何损失的，卖方及 SCH 应当按照 75%:25%的比例承担赔偿责任。”
3. 买方进一步承诺，在卖方及项目公司遵守股份购买协议第 6.6.1 条相关约定的前提下，买方应相应地履行股份购买协议第 6.6.2 条项下的义务，并确保买方融资所需的融资文件中要求于首次提款前完成的抵押（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）不晚于本补充协议签订后的三(3)个工作日内办理完毕。
 4. 股份购买协议第 1 条（释义）、第 10 条（违约与赔偿）、第 11 条（保密）以及第 12 条（其他）应适用于本补充协议，但应为适用于本补充协议之目的而作必要的修改。
 5. 本补充协议经各方同意旨在补充和履行股份购买协议。本补充协议应属于股份购买协议中所定义的交易文件，并与股份购买协议共同构成一份完整协议。对于本补充协议与股份购买协议的任何不一致之处，应以本补充协议为准。
 6. 除本补充协议另有明确约定之外，股份购买协议仍保持完全有效。
 7. 本补充协议自各方签署之日起生效，一式伍份，买方执贰份，其余各方各执壹份，各份具有同等法律效力。

[本页以下无正文]

兹此为证，本补充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



} 10/7/2019

崔放

见证人签名

姓名：崔放

地址：北京市朝阳区望京保利国际广场 T2 十层

兹此为证，本补充协议已于文首所述日期签署。

买方

签署人

代表

WXYZ GEM (BVI) HOLDINGS LIMITED

呈现于：


 A handwritten signature in black ink is enclosed within a large right-facing curly bracket. To the right of the signature is a blue circular stamp with the text "WXYZ GEM (BVI) Holdings Limited" around the perimeter and a small star symbol at the top.


 A handwritten signature in black ink is written above 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，本补充协议已于文首所述日期签署。

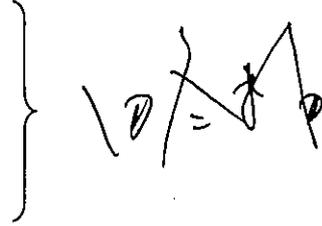
目标公司

签署人

代表

SSINOLOG (JIAXING) I PTE. LTD.

呈现于：

A handwritten signature in black ink, enclosed in a large right-facing curly bracket. The signature appears to be a stylized name, possibly 'Wang' or similar, with a date '10/20' written below it.A handwritten signature in black ink, written above a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Cui Fang'.

见证人签名

姓名：崔放

地址：北京市朝阳区望京保利国际广场 T2 十层

兹此为证，本补充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：



} [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

见证人签名

姓名：崔放

地址：北京市朝阳区望京保利国际广场 T2 十层