

签署版

Top Victory Development Limited

与

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）

关于

上海创智天地发展有限公司

之

股权转让协议

日期：2024 年 11 月 27 日

目录

第一条	定义和解释	2
第二条	标的股权的转让.....	4
第三条	交易对价、工商变更登记后交易流程及支付安排.....	6
第四条	陈述、保证与承诺.....	8
第五条	税费承担	8
第六条	交割	9
第七条	协议的解除与终止.....	9
第八条	继续有效	10
第九条	违约责任	10
第十条	保密和公告	10
第十一条	不可抗力	11
第十二条	通知	12
第十三条	法律适用与争议解决.....	13
第十四条	其他.....	14

关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议

本《关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议》（“本协议”）由以下双方于2024年11月27日（“签署日”）签署：

Top Victory Development Limited（“转让方”），一家根据香港法律合法设立及有效存续的公司，商业登记号码为 39280912，注册地址为 34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong；及

上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（“受让方”），一家根据中国法律注册成立并有效存续的有限合伙企业，统一社会信用代码为 91310000MAE4J24K4G，注册地址为上海市杨浦区国通路127号1301-26室，执行事务合伙人为上海添昀创盛企业管理有限公司。

本协议中，转让方和受让方合称“双方”，单称“一方”。

鉴于：

- (A) 上海创智天地发展有限公司（一家根据中国法律注册成立并有效存续的有限责任公司，统一社会信用代码为 913100005559578501，注册地址为上海市杨浦区淞沪路303号308B室，法定代表人为王红，“目标公司”）系一家根据中国法律正式成立并有效存续的有限责任公司，注册资本为壹拾壹亿贰仟捌佰万港元（HK\$1,128,000,000.00），均已实缴。目标公司持有目标资产（定义见下文）所有权。
- (B) 截至签署日，转让方持有目标公司百分之九十九（99%）的股权（“标的股权”），上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（“杨浦知创”）持有目标公司百分之一（1%）的股权。
- (C) 转让方拟将其所持标的股权转让予受让方，受让方拟收购转让方所持标的股权，从而间接持有目标资产对应的权益（“本次交易”）。
- (D) 于本协议签署前，上海添昀创盛企业管理有限公司（“合资公司”）、上海瑞安投资集团有限公司、宁波梅山保税港区国扬果晟投资管理合伙企业（有限合伙）（“宁波基金”）、杨浦知创、Bright Continental Limited 及转让方已于2024年11月5日签署了《关于创智天地项目之合作协议》（“合作协议”），本次交易为该协议项下所述整体交易之一部分。

有鉴于上，根据《中华人民共和国民法典》及《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定，双方经过友好协商，签署本协议，以资共同遵守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

除非上下文另有要求，或者根据上下文应另作理解，为**本协议之目的，本协议**中下列名词具有如下含义：

- 1.1.1 **本次交易**：具有**本协议**鉴于部分(C)项赋予其的含义。
- 1.1.2 **标的股权**：具有**本协议**鉴于部分(B)项赋予其的含义。
- 1.1.3 **并购贷**：具有**本协议**第 2.8 条赋予其的含义。
- 1.1.4 **并购贷款协议**：具有**本协议**第 2.8 条赋予其的含义。
- 1.1.5 **并购贷支付款项**：具有**本协议**第 3.4.2 条赋予其的含义。
- 1.1.6 **不可抗力**：指不可预见、不可避免且不能克服的客观情况。
- 1.1.7 **代扣代缴税**：具有**本协议**第 3.3.2 条赋予其的含义。
- 1.1.8 **关联方**：指就任何主体而言，直接或通过一个或多个中间人间接**控制**该主体的任何一方，或该主体直接或通过一个或多个中间人间接**控制**的任何一方，或者与该主体共同被一方直接或间接**控制**的任何一方。“**控制**”指通过持有表决权、合同或其他方式，拥有直接或间接指导某主体的管理或政策的权力；某一主体直接或间接拥有另一主体百分之五十（50%）或以上的有表决权的资本，应被视为有权**控制**该主体。
- 1.1.9 **工商变更登记**：具有**本协议**第 2.4 条赋予其的含义。
- 1.1.10 **工商变更登记暂定最后期限**：具有**本协议**第 2.6 条赋予其的含义。
- 1.1.11 **工商变更登记最后期限**：具有**本协议**第 2.6 条赋予其的含义。
- 1.1.12 **工作日**：指除星期六、星期天或者法律或行政法规规定或授权**中国**或香港特别行政区的商业银行休息日以外的任何一日（因法定节假日调整**工作日**的按国家规定执行）。
- 1.1.13 **合资公司**：具有**本协议**鉴于部分(D)项赋予其的含义。
- 1.1.14 **合作协议**：具有**本协议**鉴于部分(D)项赋予其的含义。

- 1.1.15 **交割**：具有本协议第 6.1 条赋予其的含义。
- 1.1.16 **交割最后期限**：具有本协议第 6.5 条赋予其的含义。
- 1.1.17 **交易文件**：指本协议及相关双方为完成本次交易而签署的所有相关文件。
- 1.1.18 **交易对价**：具有本协议第 3.1 条赋予其的含义。
- 1.1.19 **目标公司**：具有本协议鉴于部分(A)项赋予其的含义。
- 1.1.20 **目标资产**：指目标公司持有的位于上海市杨浦区的 311 地块项目。
- 1.1.21 **宁波基金**：具有本协议鉴于部分(D)项赋予其的含义。
- 1.1.22 **人民币**：指中国的法定货币，货币符号为“¥”。
- 1.1.23 **日**：指自然日，包括工作~~日~~和非工作~~日~~。
- 1.1.24 **受让方专用账户**：具有本协议第 3.2.1 条赋予其的含义。
- 1.1.25 **市场监管机关**：指主管目标公司设立、工商变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- 1.1.26 **完税后对价余额**：具有本协议第 3.4 条赋予其的含义。
- 1.1.27 **香港**：指中华人民共和国香港特别行政区。
- 1.1.28 **香港上市规则**：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- 1.1.29 **先决条件**：具有本协议第 2.3 条赋予其的含义。
- 1.1.30 **杨浦知创**：具有本协议鉴于部分(B)项赋予其的含义。
- 1.1.31 **政府机构**：指任何中国国家或省、直辖市、市、县、区或镇，或上述行政单位的任何行政分支，以及任何行使政府的或与政府有关的行政、立法、司法、管制或管理职能的实体。
- 1.1.32 **中国**：指中华人民共和国，就本协议而言，指中国大陆地区，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- 1.1.33 **中信国际**：具有本协议第 2.3.3 条赋予其的含义。

1.1.34 **转让方专用账户**：具有本协议第 3.2.2 条赋予其的含义。

1.1.35 **自付款项**：具有本协议第 3.4.2 条赋予其的含义。

1.2 解释

1.2.1 **附件、条款和其他参考**：除非上下文另有约定，本协议中对于附件、段落、条款或鉴于条款的引用应被视为是指本协议的附件、段落、条款或鉴于条款。本协议所附全部附件组成本协议的一部分。本协议条款标题及其它标题的使用仅出于便利考虑，而不应用于解释本协议的任何约定。

1.2.2 **鉴于条款的合并**：本协议的鉴于条款因引用而合并到本协议中并在任何目的下都应作为本协议的组成部分进行解释。

1.2.3 **书面**：本协议中凡提及“书面”时，除非具体条款规定，否则均包括以可阅读且非暂时性的形式复制文字的任何方法，包括但不限于电子邮件。

1.2.4 **本协议**：该表述系指本协议的全部而并非本协议内某一条款、附件或其他部分，包含了本协议的全部附件、附表、附例、附录、附页及对本协议随后所作的所有修改、扩展、更新、取代和变更。

第二条 标的股权的转让

2.1 **转让方**同意根据本协议之约定向**受让方**转让其合法拥有的**标的股权**，**受让方**同意根据本协议约定受让**标的股权**。

2.2 **双方**确认并同意，鉴于本次交易为目标公司股权结构重组整体交易的一部分且目标公司各股东之间间接股东/合伙人于本次交易完成后对目标公司股权间接持有的比例不变，**标的股权**的转让将在“现状交易”的基础上进行，即**受让方**应接受**标的股权**、目标公司和目标资产于工商变更登记完成时的状态而不应就此对**转让方**有任何权利主张。

2.3 **标的股权**转让予**受让方**的工商变更登记以本条所列各项先决条件（“先决条件”）均获得成就或由**受让方**豁免（第 2.3.1 条所述的先决条件除外，该先决条件不得由**受让方**豁免）为前提：

2.3.1 **转让方**之间接股东 Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）已按香港上市规则就本次交易遵守适用的合规程序（包括但不限于刊发公告及取得其股东批准）；

- 2.3.2 标的股权不存在任何质押、查封、冻结等权利限制情况（按照**并购贷**银行的要求办理完成的股权质押（如有）除外，但是为免疑义**双方**应配合在**工商变更登记**前按照**并购贷**银行的要求解除该等股权质押（如有））；
- 2.3.3 宁波基金已经取得 China CITIC Bank International Limited（中信银行（国际）有限公司）（“**中信国际**”）对本次交易出具的书面同意；及
- 2.3.4 转让方专用账户和受让方专用账户均已设立。
- 2.4 转让方和受让方应尽合理努力促使先决条件在签署日起 20 日内获得成就。在先决条件均获得成就或经受让方全部/部分书面豁免后 5 个工作日内，**双方**应共同促使目标公司向市场监管机关提交变更申请，以办理：(i) 将标的股权的股东变更为受让方；和 (ii) 本协议附件 1 所列之目标公司新章程的备案（合称“**工商变更登记**”）。
- 2.5 在办理**工商变更登记**的过程中，相关各方应相互配合，签署本协议附件 2 所列之用于办理**工商变更登记**的简版股权转让协议，并按各政府部门的要求及不时提出的新的要求签署或提供相应的文件或资料。如该等文件（包括简版股权转让协议）与本协议及本协议附件约定不一致的，以本协议及本协议附件约定为准。
- 2.6 双方应尽最大努力使得**工商变更登记**不晚于 2025 年 3 月 31 日（或经双方书面同意的一个更晚的日期）（“**工商变更登记暂定最后期限**”）完成（以目标公司就**工商变更登记**获发更新后的营业执照为准），如**工商变更登记**未在**工商变更登记暂定最后期限**当日或之前完成，则**工商变更登记暂定最后期限**应自动顺延三（3）个月（该顺延后期限为“**工商变更登记最后期限**”），如果于**工商变更登记最后期限**当日**工商变更登记**仍未完成，则一方（前提是该方届时不存在对本协议项下任何规定的违反）有权经书面通知另一方终止本协议，双方对本协议的终止互不承担违约责任。
- 2.7 对于本协议签署之日目标公司尚欠 Merry Wave Limited 的债务共计人民币 121,578.38 元，双方同意应并应促使目标公司和 Merry Wave Limited 在**工商变更登记**完成前签署必要的协议并采取必要的行动免除该等债务。
- 2.8 就本次交易受让方所需的**并购贷款**（“**并购贷**”），受让方应尽快按照合作协议有关约定与提供**并购贷**的银行以及有关各方签署**并购贷款协议**（“**并购贷款协议**”），并尽合理商业努力促使**并购贷**提款先决条件尽快得到满足。如果**并购贷**首笔提款于 2025 年 6 月 30 日（或经双方书面同意的一个更晚的日期）仍未发生，则一方有权经书面通知另一方终止本协议（前提是发出通知的一方届时不存在对本协议项下任何约定的违反），双方对本协议的终止互不承担违约责任。

第三条 交易对价、工商变更登记后交易流程及支付安排

- 3.1 双方确认，受让方就受让标的的股权而应向转让方支付的标的股权转让对价为人民币贰拾陆亿陆仟柒佰玖拾捌万贰仟肆佰贰拾捌元（¥2,667,982,428）（“交易对价”）。
- 3.2 中信国际账户安排
- 3.2.1 于本协议签署后5个工作日内，受让方应根据中信国际的要求，以受让方的名义在中信银行国际(中国)有限公司北京分行开立专用账户（“受让方专用账户”），用于收取宁波基金对受让方的部分实缴出资。
- 3.2.2 于本协议签署后7个工作日内，转让方应根据中信国际的要求，以转让方的名义在中信国际开立专用账户（“转让方专用账户”），用于收取部分交易对价。
- 3.3 工商变更登记后流程
- 3.3.1 外汇登记变更。在工商变更登记完成后，受让方应尽快（目标在七(7)日内）在相关外汇管理部门或银行完成目标公司外商投资企业基本信息变更登记（即 FDI 登记变更），转让方应（并应促使目标公司）提供必要和合理的配合。
- 3.3.2 代扣代缴税的完税。在工商变更登记完成后，在转让方（及转让方促使目标公司）进行的配合下，受让方应尽快（目标在七(7)日内）完成转让方就标的股权的转让按照适用中国法律应付的企业所得税和印花税（“代扣代缴税”）的核定和征收程序和支付，并遵守下列要求：
- (1) 转让方应（并应促使目标公司，如需）向受让方提供应由其准备的纳税人基本信息和应纳企业所得税的金额，受让方应负责按照转让方提供的该等资料准备和向税务机关提交核定代扣代缴税的申报文件（但该等申报文件在提交之前应提供予转让方批准）。
 - (2) 受让方应在税务机关决定代扣代缴税金额后立即通知转让方，以及将税务机关出具的相关缴税通知或证明交付给转让方。
 - (3) 在税务机关核定需就标的股权的转让缴纳代扣代缴税的情况下：
 - (a) 在转让方向受让方书面通知其同意税务机关所认定的代扣代缴税的金额后，受让方应促使其有关合伙人按照其有限合伙协议向其提供金额与代扣代缴税等额的款项。为免疑义，该等款项是交易对价的一部分；

- (b) **受让方**在收到该等款项后应立即按照税务机关的要求支付到指定的银行账户，以完成**代扣代缴税**的支付，该等款项支付到税务机关指定的银行账户即视为**受让方**已向**转让方**支付等额**交易对价**。在**代扣代缴税**支付完毕后，**受让方**应立即向**转让方**提供税务机关出具的相关完税凭证的原件，**转让方**将提供一份复印件给**受让方**留档。
- (4) 在税务机关核定无需就**标的股权**的转让缴纳**代扣代缴税**的情况下，**受让方**应向**转让方**提供税务机关出具的相关证明原件或其他由税务机关盖章的证明文件，**转让方**将提供一份复印件给**受让方**留档。
- (5) **双方**确认，本次交易的**代扣代缴税**应在上海市杨浦区进行申报及缴纳。
- 3.3.3 **合伙企业完税**。在**工商变更登记**完成后，在**转让方**（及**转让方**促使**目标公司**）进行的配合下（如需），**受让方**应按照届时主管税务机关要求的时间尽快完成就**标的股权**的转让按照适用中国法律应付的印花税的核定和征收手续和支付。**受让方**支付完毕该印花税后，应向**转让方**提供一份相关完税凭证的复印件供**转让方**留档。
- 3.3.4 **税务备案**。在第 3.3.2(3)条或第 3.3.2(4)条（视情况而定）所述的事项完成后，**受让方**应填报并取得经税务机关盖章的有关**交易对价**的《服务贸易等项目对外支付税务备案表》。
- 3.3.5 **跨境付款申请**。在完成上述外汇登记变更并获得税务备案后，**受让方**应尽快（目标在 7 日内）完成办理向**转让方**指定的境外银行账户作出资本项目交易境外汇款申请并收到银行的相关通知（为免疑义，如选择分期支付，境外汇款申请应对应每一笔支付金额）。

3.4 **标的股权转让对价的支付**

受让方应于第 3.3 条所述事项全部完成后根据以下规定向**转让方**指定的境外银行账户支付**交易对价**扣除**代扣代缴税**后的余额（“**完税后对价余额**”）：

- 3.4.1 **完税后对价余额**应根据**转让方**每次书面通知所载明的金额一次或多次支付，**转让方**应同时在书面通知中指定一个或多个境外收款账户；
- 3.4.2 就每次付款而言：
- (1) 于收到**转让方**按照第 3.4.1 条发出的与该次付款相关的书面通知后，**受让方**应尽快通过促使其有关合伙人按照其有限合伙协议向其提供款项（“**自付款项**”）和/或按照**并购贷款协议**的约定进行

提款（“**并购贷支付款项**”）的方式准备好需要支付的资金（具体方式和比例由**受让方**根据资金情况合理决定）；

- (2) 在**受让方**收到相应的**自付款项**和/或**并购贷支付款项**后，**受让方**应立即向**转让方**指定的境外账户进行支付。

- 3.5 为免疑义，若**工商变更登记**已完成，但因任何原因**转让方**尚未于其指定的境外银行账户收到**完税后对价余额**，则直至**本协议**被根据其条款终止，**双方**应（受限于第 3.3 条的规定）尽最大努力积极持续与外汇监管机构、银行及/或其他相关方持续沟通，并采取所有必要及合理的步骤、签署所有必要及合理的文件，以确保**转让方**在最短的时间内于其指定的境外银行账户全额收取**完税后对价余额**。

第四条 陈述、保证与承诺

- 4.1 陈述、保证与承诺

每一方均向对方陈述、保证和承诺如下：

- 4.1.1 其签署、交付和履行其作为签约方的任何**交易文件**均在其公司/个人权力范围之内，并已经由该方所有必要的公司/企业行为、必要的政府部门审批/登记（如需）和所有必要的股东及公司/企业成员的批准授权；
- 4.1.2 对**本协议**和其他**交易文件**的签署和履行，不违反（i）任何对其有管辖权的法律/法规或授权；（ii）任何其组织性文件；（iii）任何对其或其资产有约束力的合同限制；
- 4.1.3 代表其签署**本协议**的每一位授权代表是在任的，且他或她的签署是真实的、合法的。

第五条 税费承担

- 5.1 交易费用：除**本协议**另有约定外，**双方**各自承担因签订、履行**本协议**而支出的相关费用。
- 5.2 税负：除**本协议**另有约定外，因签订、履行**本协议**而发生的相关税负，由**双方**根据法律规定各自承担。
- 5.3 若相关法律法规或相关**政府机构**要求，**受让方**有权从应向**转让方**支付的**交易对价**中扣减**受让方**应为**转让方**代扣代缴的税款，具体金额以相关法律法规或相关**政府机构**要求的金额为准。

第六条 交割

- 6.1 交割（“交割”）视为于**转让方**指定的境外账户全额收到**完税后对价余额**时发生。
- 6.2 **双方**在此确认，自**工商变更登记**完成之日起，**受让方**即依法成为**目标公司**股东之一，持有**标的股权**并享有相应股东权益。自**工商变更登记**完成之日起，**目标公司**的与**标的股权**相对应的损益归**受让方**所有。
- 6.3 **交割**后**目标公司**的章证照及银行账户管理仍沿用**交割**前的管理模式（即由瑞安新天地（上海）商业管理有限公司按照与**目标公司**签署的资产管理协议的约定管理），不因**本次交易**而变更。
- 6.4 **双方**同意，在本协议签署之日起至**交割**之日，**目标公司**和**目标资产**应按照与本协议签署之日前的方式经营和管理。
- 6.5 **双方**应尽最大努力促使**交割**不晚于2025年12月31日（或经**双方**书面同意的一个更晚的日期）（“**交割最后期限**”）发生。尽管有第3.5条的规定，如果**交割**未能在**交割最后期限**当日或之前发生，则任何一方（前提是该方届时不存在对本协议项下任何规定的违反）有权经书面通知另一方终止本协议，**双方**对本协议的终止互不承担违约责任。

第七条 协议的解除与终止

- 7.1 除本协议另有约定外，本协议任何一方均不得提前解除或终止本协议。任何一方依据本协议的明确约定对本协议作出的提前解除或终止只有在通过书面形式作出并且根据本协议第十二条之约定送达其他方时才有效，且提前解除或终止通知应包括本协议的提前解除或终止的日期和理由。
- 7.2 本协议可在以下情形下被有权一方提前解除或终止：
- 7.2.1 本协议**双方**经协商一致同意提前解除或终止本协议；
- 7.2.2 按照本协议约定**双方**享有解除权的情形。
- 7.3 如果本协议被提前终止，且终止时**工商变更登记**已经完成，则在本协议终止后的三十（30）日内：
- 7.3.1 **转让方**、**受让方**和**目标公司**应按照适用法律取消**标的股权**的转让，或者**转让方**以零价格或象征性的价格向**受让方**回购**标的股权**，并采取一切其他措施和步骤使**转让方**恢复到与签订本协议时相同的状态；
- 7.3.2 **转让方**和**受让方**应向税务机关申请退还代扣代缴税；及

- 7.3.3 取消**标的股权**的转让或者回购**标的股权**产生的或者与之有关的全部费用和成本，包括税务机关拒绝退回的**代扣代缴税**和因终止**本协议**及执行本第 7.3 条而产生的任何税款，应由存在违约或过错导致**本协议**终止的一方承担（如**本协议**的终止不是由任何一方造成的，由**转让方**和**受让方**平均承担）。

第八条 继续有效

本协议第 7.3 条、第八条（继续有效）、第九条（违约责任）、第十条（保密和公告）、第十二条（通知）、第十三条（法律适用与争议解决）及第十四条（其他）在**本协议**被提前解除或终止后继续有效。

第九条 违约责任

- 9.1 **双方**同意，除**本协议**另有约定外，若因任何一方违反**本协议**任何一条的陈述和保证、承诺、执行或其他约定，而使其他方蒙受任何损失，则违约一方应就守约方蒙受的一切损失向守约方做出足额赔偿。
- 9.2 任何一方严重违反**本协议**约定，或违反**本协议**约定的陈述和保证义务或向其他方提供虚假的信息，导致**本协议**无法继续履行的，守约方有权解除**本协议**。

第十条 保密和公告

10.1 保密

- 10.1.1 **本协议**的每一方应对在**本协议**项下包含的或因协商和/或签订**本协议**而获得或取得的包括但不限于任何与下列事项相关的信息严格保密并且不应披露或使用：

- (1) **本协议**的存在、性质和条款；
- (2) 与**本协议**相关的谈判；
- (3) **本协议**提及的任何其它协议；
- (4) **本协议**之一方、该方或任何其**关联方**进行的业务活动；
- (5) 该方作为接收方所收到的其他保密信息。

- 10.1.2 在下列情况下，本第 10.1 条不禁止任何信息在下列范围内的披露或使用：

- (1) 适用法律、法规、监管部门规范性文件、任何一方或其关联方的股份在该处上市的证券交易所的任何规则、或任何有权机关要求的披露或使用，但该披露和使用应基于法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露或信息使用之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (2) 为因本协议或任何在本协议项下签订的或根据本协议签订的任何其他协议引起的任何法律程序之目的所需要的披露或使用；
- (3) 披露是与披露方的税收事务相关而向税务部门做出的，但该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，且在该等披露之前，在切实可行的情况下，相关一方应及时通知其他方该等要求；
- (4) 向任何一方的为完成本协议或任何根据本协议订立的协议所述的交易之目的而需要知晓该信息的任何一方的管理人员、董事、员工、律师、会计师、财务顾问及其他代理或代表以及银行、金融机构等融资方以及投资方做出的披露，条件是该等代理或代表、融资方以及投资方承诺就该等信息遵守本第 10.1 条，如同其为本协议的一方；
- (5) 该等信息可以从公开渠道获取(因对本协议的违反造成的除外)；
或
- (6) 其他各方就披露或使用事先做出书面同意。

10.2 公告

- 10.2.1 除非事先取得其他方的书面批准（不得无理拒绝或延迟给予该批准）或本协议另有明确约定，任何一方或其代表或其关联方不得就本协议的签署或与之有关的事项正式发布公告或举行新闻发布会（根据法律、任何政府机关的要求、任何股票或证券交易所或监管部门的要求而作的公告除外）。

第十一条 不可抗力

- 11.1 不可抗力事件发生后，根据不可抗力事件对本次交易的影响，双方应各自尽最大努力减轻不可抗力事件对本次交易的影响（如果有）。
- 11.2 受不可抗力事件影响的一方（“受影响一方”）应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

- 11.2.1 在**不可抗力**事件发生后立即书面通知另一方，并在**不可抗力**事件发生之日起的十五（15）个工作日内提供证明**不可抗力**发生及其持续的陈述或证明（如有）；
- 11.2.2 继续履行其在本协议项下未受**不可抗力**事件影响的所有义务；
- 11.2.3 采取一切合理努力阻止和将任何**不可抗力**事件造成的迟延影响降到最低；和
- 11.2.4 **不可抗力**事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务，并且尽最大努力以其他方式履行其在本协议项下的义务。

第十二条 通知

- 12.1 本协议约定的通知均应以中文的书面形式作出。
- 12.2 双方均应按下列地址向其他方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变前三（3）个工作日内通知其他方。如未接到其他方的改变通知，则发往下列地址的通知在下款约定的时间后即应视为已送达。

转让方：

通讯地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

联系人：法务总监

联系电话：+86 21 23063888

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

受让方：

通讯地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼

联系人：法务总监

联系电话：+86 21 23063888

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

- 12.3 上述送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就本协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程

序后的一审、二审、再审和执行程序；一方向另一方发出各类通知、协议等文件或法院、仲裁机构向**双方**进行送达时可以选择邮寄送达、直接送达、电子送达中的任一种送达方式。

12.4 除非有证据证明已提前收到该等通知，否则：

12.4.1 在派专人交付的情况下，通知于送至第 12.2 条所述的地址之时视为送达；

12.4.2 在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；

12.4.3 在通过航空邮件邮寄的情况下，通知于邮寄后三（3）个工作日视为送达；

12.5 在通过电子邮件形式发送的情况下，通知于电子邮件到达上文所述的电子邮箱所在服务器系统之时视为送达。

12.6 在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

一方未按本协议约定履行通知义务，双方在本协议中所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知协议其他方和法院或仲裁机构、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；电子送达的，以电子邮件到达受送达人特定系统之日为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

12.7 与本协议相关的纠纷进入民事诉讼程序、仲裁后，如当事人应诉并直接向法院、仲裁机构提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院、仲裁机构提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第 12.3 条、第 12.6 条约定的送达方式及送达的法律后果）。

第十三条 法律适用与争议解决

13.1 本协议受中国法管辖并按其解释。

13.2 争议的解决

13.2.1 协商

双方应尽合理努力通过友好协商解决与**本协议**有关的任何争议、争论或索赔。

13.2.2 起诉

由**本协议**或其履行、违反、终止、无效而引起的或与之有关的争议、纠纷或索赔，**双方**应首先通过友好协商方式解决。如果在有关争议、纠纷或索赔发生后三十(30)个工作日内仍无法通过友好协商达成任何解决方案，则任何一方有权向**目标资产**所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

13.2.3 继续履行

在争议解决过程中，除争议事项外，**双方**应在所有方面继续履行**本协议**。

第十四条 其他

- 14.1 变更：对**本协议**进行的任何变更均需经**双方**协商一致并采用书面形式作出。
- 14.2 可分割：如**本协议**的任何条款被判定无效或不可执行，该条款应在可行的范围内被解释为使该条款可执行且使**本次交易**得以依据与原条款实质一致的条款而进行的内容；如果无法作出该等解释，除非该条款对**双方**的权益不可或缺，否则该条款应与**本协议**其他内容分割开，**本协议**其他内容持续有效，此时**双方**应努力达成替代的、有效的、可执行的条款或协议以实现**双方**签署**本协议**时的本来意图。
- 14.3 放弃：任何一方未能或延迟行使其在**本协议**项下享有的、或要求其他方履行义务的或追究其他方责任的任何权利、权力或特权，不应构成对该等权利、权力或特权之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。
- 14.4 进一步保证：**本协议双方**须作出及签署或确保作出及签署所有为执行**本协议**的条款所需的进一步行动、行为、事项和文件，以使**本协议**所预期的目的完全实现。
- 14.5 全部协议：**本协议**构成**双方**之间关于**本次交易**的全部协议。**本协议**生效后，将替代**双方**此前达成的全部书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等，该等被替代的书面或口头的合同、协议、意向书或备忘录等将不再对**双方**具有任何法律约束力。
- 14.6 不可转让：除**本协议**另有约定外，在未得到其他一方明确书面批准前，任何一

方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利或义务。

14.7 附件：本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议的内容与任何附件的内容相冲突的，以本协议为准。

14.8 效力：本协议经双方按如下方式签署后立即生效：

14.8.1 转让方：经其授权代表签名（或签章）；及

14.8.2 受让方：经其执行事务合伙人委派代表签名（或签章）并加盖受让方公章。

14.9 文本：本协议一式四（4）份，双方各持两（2）份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议》之签署页)

转让方: **Top Victory Development Limited**

For and on behalf of
TOP VICTORY DEVELOPMENT LIMITED
泰隆發展有限公司

授权代表: *Authorized Signature* (簽名或簽章)



(本页无正文，为《关于上海创智天地发展有限公司之股权转让协议》之签署页)

受让方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人委派代表：

王红

（签名或盖章）

附件1 目标公司新章程格式

上海创智天地发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）及有关法律法规的规定，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司中文名称：上海创智天地发展有限公司。
英文名称：Shanghai Knowledge and Innovation Community Development Co., Ltd.

第四条 住所：上海市杨浦区淞沪路303号308B室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；停车场服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

第四章 公司注册资本及股东名称、出资额、出资方式、出资时间

第六条 公司注册资本：97,490.1035万元。

第七条 股东的名称、认缴出资额、出资方式、持股比例及出资时间如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例	出资 时间
上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合		货币	99%	2010年12 月17日

伙) (下称“SPV”)	96,515.5433			
上海杨浦知识创新区 投资发展有限公司 (下称“杨浦知创”)	974.5603	货币	1%	2010年12 月17日
合计	97,490.1035	/	100%	/

第八条 公司应向股东签发出资证明书（由法定代表人签名，并由公司盖章），并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第九条 公司设股东会，股东会由全体股东组成。股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （一） 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （二） 审议批准董事会的报告；
- （三） 审议批准监事的报告；
- （四） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （六） 对发行公司债券作出决议；
- （七） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （八） 修改公司章程；
- （九） 审议批准公司为公司股东或者实际控制人提供担保，或公司为任何人提供固定资产抵押以及其他形式对外担保；
- （十） 审批批准公司对外投资或开设分支机构。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，

直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

第十条 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；但是，股东会会议就上述第九条第（五）、（七）、（八）、（九）、（十）项所列事项作出的所有决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 首次股东会会议，由出资最多的股东召集和主持。

第十二条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年度召开一（1）次。代表十分之一（1/10）以上表决权的股东、三分之一（1/3）以上的董事或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十三条 股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由过半数的董事共同推举一名董事主持。

董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一（1/10）以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议须由代表二分之一（1/2）以上表决权的股东或股东代表出席（其中必须有SPV或其代表出席）方可召开。

第十四条 召开股东会会议，应当于会议召开十五（15）日前以书面方式通知全体股东，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。股东因故不能出席时，可书面委托代理人参加。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电话等通讯方式召开。

第十五条 股东会应当对股东会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名或者盖章。

第十六条 公司设董事会，董事会由五（5）名董事组成，由股东会选举SPV推荐的五（5）名人选担任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任导致董事会成员低于法

定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

第十七条 董事任期三（3）年，任期届满，经股东会决定可连任。董事会设董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任；副董事长一（1）名，由SPV指定的一（1）名董事担任。

第十八条 董事会行使下列职权：

- （一） 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （二） 执行股东会的决议；
- （三） 决定公司的经营计划和投资方案；
- （四） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五） 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （六） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （七） 决定公司内部管理机构的设置；
- （八） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- （九） 根据SPV推荐的人选决定聘任或者解聘公司财务总监；
- （十） 制定公司的基本管理制度；
- （十一） 决定不属于股东会职权的其他一切事宜。

第十九条 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由过半数的董事共同推举一名董事召集和主持。

第二十条 召开董事会，需提前十五（15）日向董事发出召开董事会的书面通知（含电子邮件），写明会议内容、时间和地点。如在中国境外召开董事会，需提前二（2）个月通知开会的时间、地点及内容等，并应考虑杨浦知创推荐的董事办理签证及旅程时间等因素。董事应按期参加董事会会议，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。董事会会议可以现场方式召开

或者通过电话、视频等通讯方式召开。董事会会议每年至少召开一（1）次，董事会会议在公司的注册地点或董事会指定的中国或国外（境外）的所有董事均能按时到达的地点举行。

第二十一条 董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。若董事不能参加董事会会议，可出具委托书委托他人代表其出席和表决，受委托的代表可以是其他董事或者非董事的其他任何人，委托书应载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章；代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。亲自出席的董事或受委托的代表均有一票。董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出的决议，应当经全体董事的过半数通过。经全体董事签署的决议，与正式召开董事会通过的决议具有相同效力。

第二十二条 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

第二十三条 董事对接受公司授权其以公司董事身份所作的任何行为不负任何个人责任，除非该等行为违反有关的法律或公司的合同或章程。

第二十四条 董事会成员出任董事并无任何报酬，但董事履行其董事职责时发生的一切合理费用包括差旅费用应由公司承担。

第二十五条 公司设立总经理一（1）人，由董事会聘任SPV推荐的人选担任。总经理的职责是执行董事会会议的各项决议，组织和领导公司日常经营管理工作。

第二十六条 经营管理机构可设若干部门经理，分别负责公司各个部门的工作，办理总经理交办的事项，并对其负责。

第二十七条 总经理应制定公司的经营计划和预算。每个会计年度的经营计划和预算最迟于该会计年度首三（3）个月内由总经理负责提交董事会审查。

第二十八条 公司不设监事会，设监事一（1）名，由股东会选举SPV推荐的人选担任。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，经股东会选举可连任。

监事任期届满未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十九条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (四) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (五) 向股东会会议提出提案；
- (六) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十条 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

监事可以要求董事、高级管理人员提交执行职务的报告。董事、高级管理人员应当如实向监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事行使职权。

第三十一条 公司设财务总监一名，由SPV负责推荐，由董事会聘任。财务总监就出任公司财务总监一职无任何报酬。

第六章 法定代表人的产生及变更

第三十二条 公司的法定代表人由董事长担任，并依法登记。

第三十三条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十（30）日内确定新的法定代表人。

第七章 股权转让

第三十四条 双方任何一方可向其母公司、子公司或母公司、子公司持有股份的其他的公司转让其全部或部分股权，但应当事先告知另一方，另一方在此确认其同意该等转让并放弃优先购买权，该等股权转让应按规定的审批要求报原

审批机构批准（如适用）。

第三十五条 受限于本章程第三十四条规定，股东向股东以外的人转让股权的，须经另一方同意。

第八章 财务、会计、审计、税务、保险

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第三十七条 公司的会计制度采用公历年制，从公历每年一月一日起至十二月三十一日止。一切记账凭证、单据、报表、账簿用中文书写，可辅以英文，采用人民币为记账本位币。公司各种外汇与人民币的汇率按收支当日中国人民银行公布的人民币市场汇价的中间价折算。

第三十八条 公司聘请在中国注册的会计师对公司进行财务审查，并将结果报董事会。如任何一方股东认为需要聘请其他会计师（可以是国外注册的或中国注册会计师）对年度财务进行审查，另一方应予以同意，其所需的一切费用由聘请方负责。该会计师应有权查阅一切账簿和会计记录，同时也应为其审计的所有文件保密。

第三十九条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十（10%）列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十（50%）以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

第四十条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润。公司的利润每年进行分配，且分配次数可多于一（1）次。股东会作出分配利润的决议的，董事会应当在股东会决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第四十一条 如果公司运营发生资金短缺情况，应首先由公司通过合理商业努力进行外部融资解决，所有股东应并应促使其关联方提供合理配合；若在合理期限

内无法通过外部融资解决，所有股东应协商一致解决。

第九章 附则

第四十二条 公司的营业期限为长期。

第四十三条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第四十四条 本章程所称的“以上”、“届满”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

第四十五条 本章程未作规定事宜，以《公司法》等有关法律、行政法规规定为准。

第四十六条 本章程经公司股东及公司加盖公章后立即生效并执行。

第四十七条 本章程一式四（4）份，股东各持一（1）份，公司留存两（2）份，用于报送公司登记机关及公司存档。

（以下无正文）

(本页为《上海创智天地发展有限公司章程》签署页，无正文)

股东：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（盖章）

股东：上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（盖章）

公司：上海创智天地发展有限公司（盖章）

签署日期：_____年_____月_____日

附件2 简版股权转让协议

股权转让协议

本协议由以下双方于2024年11月____日在上海共同签署：

出让方：泰隆发展有限公司（以下称“甲方”）

住所：34/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong；

受让方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（以下称“乙方”）

住所：上海市杨浦区国通路127号1301-26室。

上海创智天地发展有限公司（以下称“标的公司”）注册资本 112,800 万元港元，甲方出资 111,672 万元港元，占 99%。根据有关法律、法规规定，经本协议双方友好协商，达成条款如下：

第一条 股权转让标的和转让价格

一、甲方将所持有的标的公司 99% 股权作价 2,667,982,428 元人民币（大写：人民币贰拾陆亿陆仟柒佰玖拾捌万贰仟肆佰贰拾捌元）（“**转让价款**”）转让给乙方。

二、附属于股权的其他权利随股权的转让而转让。

三、乙方应根据甲方的书面通知，通过乙方开立的一个或多个银行账户，一次或分多次向甲方指定的境外收款账户支付转让价款。

四、乙方应于交割最后期限（即 2025 年 12 月 31 日或双方书面同意的一个更晚的日期）前向甲方付清所有转让价款。

第二条 承诺和保证

甲方保证本协议第一条转让给乙方的股权为甲方合法拥有，甲方拥有完全、有效的处分权。甲方保证其所转让的股权没有设置任何质押或其他担保权，不受任何第三人的追索。

第三条 违约责任

若因一方违反本协议而使另一方蒙受任何损失，则违约一方应就守约方蒙受的一切损失向守约方做出足额赔偿。

第四条 解决争议的方法

本协议受中华人民共和国相关法律的管辖并适用其解释。

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决。协商不成，应提交上海市杨浦区有管辖权的人民法院进行诉讼。

第五条 其他

一、本协议一式肆份，协议双方各执壹份，标的公司执壹份，其余以备办理有关手续时使用。

二、本协议自甲方授权代表签名（或签章）、乙方及其执行事务合伙人加盖公章且执行事务合伙人委派代表签名（或签章）后生效。

（以下无正文）

(本页为《股权转让协议》签字页)

甲方：泰隆发展有限公司

授权代表（签名或签章）：

A red curved line, likely a signature or stamp, located in the bottom right corner of the page.

(本页为《股权转让协议》签字页)

乙方：上海瑞科寿长企业管理合伙企业（有限合伙）（公章）

执行事务合伙人（公章）：

委派代表（签名或签章）：