

合同编号：

31

德清莫干山德信影视城开发有限公司

与

德信盛全物业服务有限公司

关于公司之

股权转让协议书



目录

1.	定义.....	2
2.	转让标的.....	4
3.	交易价款.....	4
4.	交易价款的支付及用途.....	4
5.	交易先决条件.....	5
6.	交割.....	6
7.	目标公司债务.....	9
8.	风险责任划分及损益承担.....	9
9.	陈述、保证和承诺.....	9
10.	违约和赔偿.....	11
11.	协议终止或解除.....	11
12.	不可抗力与情势变更.....	12
13.	保密和公告.....	13
14.	管辖法律及争议解决.....	13
15.	通知.....	13
16.	一般条款.....	14

关于德清莫干山瑞璟置业有限公司之 股权转让协议书

关于德清莫干山瑞璟置业有限公司之股权转让协议书（以下简称“本协议”）由下列各方于 2023 年 8 月 24 日在杭州市上城区订立：

转让方：德清莫干山德信影视城开发有限公司

住所地：浙江省湖州市德清县莫干山镇庾信北街 122 号

法定代表人：顾成明

受让方：德信盛全物业服务有限公司

住所地：浙江省杭州市良渚街道金昌路 2008、2010 号 2 幢 488 室

法定代表人：唐俊杰

目标公司：德清莫干山瑞璟置业有限公司

住所地：浙江省湖州市德清县莫干山镇高峰村

法定代表人：顾成明

（以上“转让方”、“受让方”、“目标公司”、单独称为“一方”，合称为“各方”）

鉴于：

- 1) 德清莫干山德信影视城开发有限公司，系一家依据中国法律于湖州市德清县注册成立并合法存续的有限责任公司，合法持有目标公司 100% 股权。
- 2) 德信盛全物业服务有限公司，系一家依据中国法律于杭州市余杭区注册成立并合法存续的有限责任公司。
- 3) 目标公司是一家依据中国法律于 2019 年 2 月 26 日在湖州市德清县注册成立并合法存续的有限责任公司，经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；食品经营（销售散装食品）；食品经营（销售预包装食品）；烟草制品零售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；出版物零售；歌舞娱乐活动；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；足浴服务；生活美容服务；洗浴服务；游艺娱乐活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：酒店管理；会议及展览服

务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；棋牌室服务；健身休闲活动；体育用品及器材零售；汽车租赁；婚庆礼仪服务；物业管理；非居住房地产租赁；箱包销售；服装服饰零售；日用百货销售；化妆品零售；个人卫生用品销售；文具用品零售；针纺织品销售；停车场服务；洗烫服务；票务代理服务；企业管理；体育用品设备出租；游乐园服务；居民日常生活服务；组织文化艺术交流活动；休闲观光活动；体育竞赛组织；外卖递送服务；市场营销策划；互联网销售（除销售需要许可的商品）；旅游项目开发、建设，旅游景点及配套设施的开发、建设、管理（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），注册资本为人民币8000万元，均由德清莫干山德信影视城开发有限公司认缴；截至本协议签订之日，已实缴注册资本68,587,146.09元。

- 4) 目标公司已通过招拍挂方式取得了坐落于莫干山三莫线66号地块的国有建设用地使用权，目标公司已付清土地出让价款，并取得了编号为“0024577”《不动产权证书》，依法完成房地产项目开发建设。
- 5) 德信盛全物业服务有限公司同意按本协议约定的条款和条件，向德清莫干山德信影视城开发有限公司购买目标公司100%的股权及基于该股权产生的一切权利和权益，并承担截至目标股权作价基准日前的相关债务；德清莫干山德信影视城开发有限公司同意按本协议约定的条款和条件，向德信盛全物业服务有限公司出售目标公司100%的股权及基于该股权产生的一切权利和权益。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规的规定，各方就目标公司100%股权购买及出售事宜，具体约定如下：

1. 定义

1.1 除非另有说明，在本协议（包括引言）的下列词语应具如下含义：

“协议” 指任何协议、安排、承诺、特许权、豁免、契约、法律文书、租约、许可、批准或有约束力的谅解以及不时作出的修订。

“目标公司” 指德清莫干山瑞璟置业有限公司。

“目标股权” 指德清莫干山德信影视城开发有限公司持有的目标公司100%股权及基于该股权产生的一切权利和权益。

“目标项目” 指目标公司在其拥有的坐落于莫干山三

莫线 66 号地块范围内开发的酒店。

- “转受让双方” 指德清莫干山德信影视城开发有限公司、德信盛全物业服务有限公司。
- “股权转让协议” 指本协议及与本协议所拟议之交易相关的其他所有协议以及所有前述该等文件后续不时的修订和补充。
- “股权转让先决条件” 具有本协议第 5.1 条所规定的含义。
- “目标股权作价基准日” 指 2023 年 6 月 30 日。
- “交易价款” 指本协议第 4.1 条所述款项。
- “目标股权交割日” 指目标股权办理完毕本协议第 6.2(2)、6.2(3)条约定的所有交割事项之日。
- “权利负担” 指无论是通过协议、法律而设立的所有权利主张、担保权益、质押、抵押、留置（包括但不限于税收优先权、撤销权和代位权）、租赁、许可、债务负担、优先安排、优先认购权、优先购买权、权利主张、限制性承诺、条件或任何形式的限制，包括但不限于对使用、表决、转让、收益或其他行使所有权任何权益的任何限制。
- “重大不利影响” 指在签订本协议后发现的在目标股权交割前已经存在或有法定理由认为会对目标项目的投资建设、形成的资产或权益，或者合法持续经营产生重大不利影响，会导致转让方对目标公司的权益受到超过 100 万元以上影响的任何情形。
- “陈述和保证” 指在本协议及其附件项下一方向另一方作出的陈述、保证和承诺。
- “元”、“万元” 指中华人民共和国的法定货币人民币元、万元。
- “工作日” 指除周六、周日及中国法定节假日以外的日期。

“中国”

指中华人民共和国,就本协议而言,香港、澳门特别行政区和台湾省除外。

1.2 本协议中的标题仅为方便而设,不影响对本协议的解释。

1.3 在本协议中,除非另有说明,否则:

(a) 所称附件指本协议附件;

(b) 所称或所定义的任何文件指该文件按其条款不时修订的版本;

(c) 所称法律或政府批文指该法律或政府批文经不时修订的版本;

(d) “包括”一词视为继以“但不限于”。

2. 转让标的

2.1 德清莫干山德信影视城开发有限公司作为目标股权的法定及实益拥有人,同意按本协议的条款和条件,向德信盛全物业服务有限公司转让目标股权,德信盛全物业服务有限公司同意按本协议的条款和条件受让目标股权。

3. 交易价款

3.1 转受让双方经协商后一致同意,德信盛全物业服务有限公司进行本协议项下交易所应支付/投入的交易价款总额确定为人民币 9000 万元。

3.2 转受让双方一致同意并确认:本次交易为承债式股权交易,除前款约定的股权转让对价款外,受让方须另行承担转让方应向目标公司偿还的全部债务。本协议约定的目标股权转让价款以及受让方应向目标公司支付的偿债款项,不因自目标股权作价基准日之次日起至目标股权交割日止期间的损益变动而作调整。

4. 交易价款的支付

4.1 交易价款的分期支付

(1) 第一期交易价款的支付

本合同生效后 5 个工作日内,德信盛全物业服务有限公司向德清莫干山德信影视城开发有限公司支付交易价款的 70%,计人民币 6300 万元。

(2) 第二期交易价款的支付

目标股权工商登记变更完成后 5 个工作日内,德信盛全物业服务有限公司向德清莫干山德信影视城开发有限公司支付交易价款的 30%,计人民币 2700 万元。

4.2 本协议项下目标股权的转让和受让,以及目标股权工商登记变更转让时需缴纳的所有税费,转受让双方根据中国法律规定,各自承担,自行完成申报纳税。德信盛全物业服务向目标公司支付偿借款过程中所产生的税费(如有)根据法律规定各自承担。

5. 交易先决条件

5.1 转受让双方同意进行本协议项下交易、完成本协议项下义务的先决条件

转受让双方同意进行本协议项下交易、完成本协议项下义务,应以下列每一条件已满足或实现,或被德信盛全物业服务有限公司书面豁免为前提:

(1) 陈述、保证和承诺。 本协议中德清莫干山德信影视城开发有限公司的陈述和保证在重大方面作出时是真实、准确、完整的且不具有误导性,德清莫干山德信影视城开发有限公司未违反本协议所含的应由德清莫干山德信影视城开发有限公司履行的承诺和约定;

(2) 无法律程序或诉讼。 不存在针对任何一方的、已发生或潜在的诉求,可能会限制本股权转让协议所拟定的交易条款造成重大改变或造成其他重大不利影响,或根据法律、行政法规的相关规定,可能致使该等交易的完成无法全部或部分实现或不合法、或可能构成重大不利影响;

(3) 同意和批准。 已取得为签署本合作协议以及完成本协议下交易所必要或需要的如下授权、批准和同意:

(a) 德清莫干山德信影视城开发有限公司有权决策机构审议通过本股权转让协议;

(b) 德信盛全物业服务有限公司有权决策机构审议通过本股权转让协议;

(c) 目标公司股东出具同意目标股权转让的股东决定;

且上述授权、批准和同意没有实质性地改变本合作协议项下的商业条件;

(4) 股权转让协议。 本股权转让协议已签署并生效;

(5) 无重大不利影响。 未发生单独或共同造成重大不利影响的一项或多项事件,并且合理预期不会发生可能单独或共同造成重大不利影响的事件;

(6) 目标股权不附带负债及/或或然负债;

(7) 受让方对就目标公司及目标公司之资产进行的业务、法律及财务尽职调查结果满意;

(8) 受让方母公司德信服务集团有限公司已根据香港联合交易所有限公司证券上市规则就本协议项下交易发出相关通函;

- (9) 受让方母公司德信服务集团有限公司已就受让目标股权取得所有必要批准，包括但不限于其独立股东批准；
- (10) 目标项目不动产权等已登记于受让方名下；
- (11) 本协议及本协议项下交易已按照转受让双方的公司章程、香港联合交易所有限公司证券上市规则及相关法律法规予以完成。

5.2 各方应尽其合理商业努力促使合作先决条件在本协议签署后7个工作日内得以满足。一方应以另一方合理满意的方式（包括有关文件的格式和内容）完成上述各项合作先决条件。

6. 交割

6.1 目标股权的交割前的承诺

- (1) 德清莫干山德信影视城开发有限公司将安排并责成目标公司从作价基准日至目标股权交割日期间，不存在任何新增的对外担保或流动性支持，不开展任何损害目标公司利益的经营活动。
- (2) 从本协议签署日至目标股权交割日期间，（除本协议的条款明示允许或要求的以外）未经德信盛全物业服务有限公司的事先书面同意，目标公司不得且德清莫干山德信影视城开发有限公司作为目标公司股东保证目标公司不得：
 - (a) 变更或同意变更其注册资本；
 - (b) 允许任何人登记为股东或拥有同等身份之人（无论是通过增资认购还是转让）；
 - (c) 修改其章程；
 - (d) 以目标项目全部或部分财产或资产（有形的或无形的）设定抵押、担保或其它产权负担；
 - (e) 就目标项目发生任何进一步的债务（在正常业务过程中产生的除外）或增加其借款总额（德清莫干山德信影视城开发有限公司在本协议签署之前已书面披露予德信盛全物业服务有限公司的除外）；
 - (f) 向任何人提供任何贷款或垫款或预付款；
 - (g) 为担保任何人的债务或义务而提供任何保证、赔偿保障或担保；
 - (h) （通过一宗交易或一系列交易）出售、转让、租赁、让与、处置其全部或任何部分的业务、财产或资产（有形的或无形的）中的任何权益或放弃对该等权益的控制权，或者为此订立合同，或者收购或订约收购任何业务、财产或资产（有形的或无形的）或其中的任何权益；

- (i) 再与任何人达成交易，及达成或签署业务合同、协议；
- (j) 取得或同意取得任何土地的任何土地使用权；
- (k) 与任何人达成任何合伙、利润分成或合营安排；
- (l) 取得、购买或认购任何人的任何股份、股权、证券或抵押；
- (m) 与其债权人达成任何债务和解或安排，申请资不抵债，或作出可能导致其被清盘、清算、破产的任何行动，或未采取任何合理行动以阻止对其实施清盘、清算、破产的程序（无论是自愿的还是强制的）；
- (n) 宣布或发放现金或实物形式的任何股息或其它分配；
- (o) 与本协议中的任一方或与其相关的任何人订立、实质性地修改或终止任何协议；
- (p) 确定、取消或修改任何利润分成方案、股份期权方案、与利润挂钩的方案、奖金或激励方案的条款；
- (q) 为税务目的作出、实施或变更任何权利主张、放弃、弃权、选择或同意，但为依照有关法律减轻目标公司的总体纳税负担而采取的任何上述行动除外；
- (r) 变更其财务年度、审计师或注册办公地；
- (s) 除适用法律要求的以外，对其之前采用的会计政策或报告惯例做出修改；
- (t) 订立、实质性地修改或终止目标公司据其承担的财务义务或法律责任的任何业务合同；
- (u) 设立任何分支机构或办事处，或者创设、收购任何子公司；
- (v) 从事现有经营以外的任何其它业务或活动，发生任何债务或承担任何责任；或
- (w) 承诺作出上述任一行为。

6.2 目标股权的交割

- (1) 在本协议生效的同时，转受让双方专门签署用于办理政府主管部门登记手续所需要的股权转让协议、及其他相关法律文件。在本协议第 5.1 条约定的合作先决条件获得全部满足（被德信盛全物业服务有限公司豁免的除外，下同）且德信盛全物业服务有限公司全额支付第一笔股权转让款后 3 个工作日内，转让方配合受让方按本协议规定办理目标股权转让的工商变更登记及其它交割事项（即本 6.2(2)、6.2(3) 条事项）。

- (2) 在目标股权交割过程中，转让方应及时配合受让方及目标公司完成如下事项：
- (a) 将目标股权变更登记至德信盛全物业服务有限公司名下；
 - (b) 德清莫干山德信影视城开发有限公司向目标公司委派的董事、监事及高级管理人员全部辞职，改由德信盛全物业服务有限公司委派，并向政府主管部门完成备案；
 - (c) 向政府主管部门完成目标公司修改后章程的备案登记。
- (3) 在目标股权交割过程中，德清莫干山德信影视城开发有限公司应及时配合德信盛全物业服务有限公司完成如下事项的移交：
- (a) 公司所有印章（包括公章、财务专用章）；
 - (b) 公司所有证照，包括企业法人营业执照（正副本）、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证等等；
 - (c) 公司所有公司文件，包括合作协议、公司章程、所有股东/董事会决议及记录、股东名册等；
 - (d) 公司的资产及对应权证资料，包括但不限于目标项目不动产权证等与目标项目有关的一切资料、图纸等，以及目标项目现场管理的交接；
 - (e) 以公司作为一方签订的所有合同/协议原件；
 - (f) 公司所有财务报表、账册、税务凭证；
 - (g) 公司所有银行账户、印鉴卡、U盾等；
 - (h) 双方确认的其他需交接的事项。

上述移交资料详见《移交清单》。

- (4) 目标股权转让工商变更登记过程中所发生的行政登记手续费由受让方承担。
- (5) 双方对以上内容的移交须签署移交确认文件，双方一经确认，视为移交工作全部完成。

6.3 各方确认，在目标股权完成交割的前提下，以目标股权转让的工商变更登记完成之日为目标股权交割日；以德清莫干山德信影视城开发有限公司未违背本协议第6.1条规定的交割前的承诺为前提，目标股权自目标股权作价基准日之次日起至目标股权交割日止期间的损益，自目标股权交割日起由德信盛全物业服务有限公司享有和承担。

7. 目标公司债务

7.1 各方一致确认，截至本合同签订之日，目标公司资产负债表（含科目明细）已交德信盛全物业服务服务有限公司审阅，除资产负债表中载明的债务外，目标公司不存在任何其他债务。

8. 风险责任划分及损益承担

8.1 在目标股权交割前德清莫干山德信影视城开发有限公司故意隐瞒目标公司已产生的和潜在的，但未在本协议附件及各方另行约定中列明、披露的各种费用、债务及各项担保、承诺、行政处罚、税务风险、纠纷案件等，由德清莫干山德信影视城开发有限公司承担并负责处理。如果因德清莫干山德信影视城开发有限公司未为目标公司承担前述相应责任导致德信盛全物业服务服务有限公司承担责任或在目标公司中的股东权益受到损害的，则德清莫干山德信影视城开发有限公司应按实予以赔偿。

8.2 自目标股权交割日起，目标公司开发经营中产生的债权、债务和经营损益由德信盛全物业服务服务有限公司享有和承担。

9. 陈述、保证和承诺

9.1 转让方德清莫干山德信影视城开发有限公司特此陈述、保证和承诺，其在以下所列的陈述与保证在所有重大方面均为真实、准确、完整的且不具有误导性：

- (a) 德清莫干山德信影视城开发有限公司为目标股权的法定及实益拥有人，对目标股权具有充分的、完全的处分权，且在目标股权交割日前，目标股权上没有设置其他任何性质的权利负担，且在目标股权交割前，德清莫干山德信影视城开发有限公司无任何可强制执行的取得目标公司的任何额外权益的权利；
- (b) 德清莫干山德信影视城开发有限公司签署本协议已经其权力机构有效决策，并有充足的权力和能力签署及履行本协议，本协议亦不违反德清莫干山德信影视城开发有限公司与其他任何第三方订立的合同、协议或其他具有契约性质的法律文件；
- (c) 向德信盛全物业服务服务有限公司及德信盛全物业服务服务有限公司委托的机构、代表披露、提供的所有信息、资料，以及本协议陈述的所有事实、说明，在重大方面均真实、准确及完整，没有任何隐瞒或误导的内容；
- (d) 在目标股权交割日前，目标公司的业务、资产或运营均按正常商业条件运作，无违法经营行为，无诉讼、仲裁和政府机构的监管调查，无欠税、偷漏逃税、骗税等行为，并承担目标公司因交割日前存在的前述行为而需负担的全部责任；
- (e) 目标公司合法拥有其取得的坐落于莫干山三莫线 66 号地块的国有建设用地使用权，且在目标股权交割日前，除已向德信盛全物业服务服务有限公司披露的抵押信息外，该国有建设用地使用权上没有设置其他任何性质的权利

负担。目标公司已交清土地出让金及相关税费，目标项目开发建设均合法合规，目标公司不会因目标股权交割前的开发经营状况被政府部门追究任何违约责任；否则该等责任由转让方承担。

- (f) 截至管控交接日的目标公司的财务管理账目(i)系根据中国公认会计准则编制；(ii)在所有实质性方面均完整、准确，且在所有方面公允地展示了目标公司截至交割日的财务状况；(iii)在所有实质性方面符合中国税务、劳动及其它法律的规定；(IV)目标公司所有的票据均是合法有效的。如德清莫干山德信影视城开发有限公司移交的目标公司票据存在违法或缺失的，德清莫干山德信影视城开发有限公司负责及时更换和补足，并承担相关费用。
- (g) 截至交割日，除了在目标公司法定账目中明确反映或作出准备的债务，目标公司不存在任何其它债务，无论实际的还是或有的，本协议及其附件真实地反映了目标公司的资产、债务及其他财务状况，不存在任何虚假或重大遗漏；
- (h) 截止交割日，除德清莫干山德信影视城开发有限公司所列合同外，目标公司未签订任何其他重大交易协议文件；
- (i) 截至交割日，目标公司不存在任何其他对外担保或流动性支持；
- (j) 不存在或隐瞒有未向德信盛全物业服务有限公司披露的目标公司重大不利事项；
- (k) 按本协议第7条的约定完成目标公司现有债务的清偿、劳动用工及其他相关合同关系的处理；
- (l) 不存在针对承诺人(含担保方)中任何一方的、已发生或潜在的诉求，可能会限制本合作协议所拟定的交易或对该等交易的条款造成重大改变或造成其他重大不利影响，或根据承诺人的合理和善意的判断，可能致使该等交易的完成无法实现或不合法、或可能构成重大不利影响。

9.2 受让方德信盛全物业服务有限公司特此陈述、保证和承诺，其在以下所列的陈述与保证在所有重大方面均为真实、准确和完整的且不具有误导性：

- (a) 德信盛全物业服务有限公司有充足的权力和能力签署及履行本协议，本协议亦不违反德信盛全物业服务有限公司与其他任何第三方订立的合同、协议或其他具有契约性质的法律文件；
- (b) 遵守本协议关于目标股权的全部交易对价支付的约定，按时足额承担付款义务；
- (c) 在目标股权交割后至本协议第4.1条约定的第二期交易款项支付前，德信盛全物业服务有限公司不得对外转让目标公司股权或处置目标项目。

- (d) 不存在针对承诺人中任何一方的、已发生或潜在的诉求，可能会限制本协议所拟定的交易或对该等交易的条款造成重大改变或造成其他重大不利影响，或根据承诺人的合理和善意的判断，可能致使该等交易的完成无法实现或不合法、或可能构成重大不利影响。

10. 违约和赔偿

- 10.1 本协议签署后，任何一方未按本协议约定履行其义务，或违反其作出的陈述和保证，应赔偿由其违约造成的守约方的一切损失、损害、费用（包括但不限于合理的律师费用），并承担其他法律责任。
- 10.2 德信盛全物业服务有限公司未能按约及时向目标公司支付偿借款用于偿还债务的，每逾期一天，应按逾期未付款金额万分之五的标准向目标公司支付逾期违约金，逾期违约金的计算期间应自逾期付款之日起直至付清偿借款。
- 10.3 德信盛全物业服务有限公司未能按照本协议约定及时向德清莫干山德信影视城开发有限公司支付股权转让价款的，每逾期一天，应按逾期未付款金额万分之五的标准支付逾期违约金，逾期违约金的计算期间应自逾期付款之日起直至付清转让价款之日止。
- 10.4 德清莫干山德信影视城开发有限公司未能按本协议约定及时配合德信盛全物业服务有限公司交割目标股权的，每逾期一天，应按本协议项下交易价款金额万分之五的标准支付逾期违约金，逾期违约金的计算期间应自德清莫干山德信影视城开发有限公司逾期配合交割之日起直至目标股权完成交割之日止。
- 10.5 本协议生效后，各方均应严格履行；未与对方协商一致，任何一方都不得擅自变更或解除协议。变更或解除本协议的，应达成书面协议。除本协议另有约定外，任何一方没有法律或合同依据擅自解除本协议的，守约方除仍有权要求继续履行外，且违约方应向守约方支付本协议交易总价款的 20% 的违约金。
- 10.6 除本协议另有约定外，任何一方实质性地违反本协议中所作出的陈述和保证或作出的陈述和保证在重大方面失实或不准确或不履行本协议项下任何义务，导致守约方或目标公司遭受损失或增加债务负担的，应按照本协议约定承担违约责任（如有），并赔偿守约方的全部直接损失，守约方有权在应付违约方的任何款项（如有）中等额扣减。

11. 协议终止或解除

- 11.1 自本协议签署之日起，当以下情形发生或存在（无论在本协议签署之日或之前存在或发生，或在之后引起或发生）时，德信盛全物业服务有限公司可向德清莫干山德信影视城开发有限公司发出一份书面通知后终止或解除本协议：
- (a) 本协议约定的交易先决条件由于德清莫干山德信影视城开发有限公司及目标公司原因未能满足也未被德信盛全物业服务有限公司书面豁免；
- (b) 因归责德清莫干山德信影视城开发有限公司的原因，德清莫干山德信影视城开发有限公司未能按本协议约定向德信盛全物业服务有限公司交割目

标股权，且交割逾期已达 15 天的；

- (c) 德清莫干山德信影视城开发有限公司实质性违反陈述和保证，导致目标公司或德信盛全物业服务服务有限公司利益受到重大不利影响；
- (d) 德清莫干山德信影视城开发有限公司未能履行本协议项下的义务，经德信盛全物业服务服务有限公司催告后，在催告后 10 日内仍未履行。

11.2 德信盛全物业服务服务有限公司按本协议第 11.1 条约定解除本协议时，德清莫干山德信影视城开发有限公司应按本协议交易价款总额 10% 支付违约金。

11.3 自本协议签署之日起，当以下情形发生或存在（无论在本协议签署之日或之前存在或发生，或在之后引起或发生）时，德清莫干山德信影视城开发有限公司可经向德信盛全物业服务服务有限公司发出一份书面通知后终止或解除本协议：

- (a) 因归责于德信盛全物业服务服务有限公司的原因，德信盛全物业服务服务有限公司未能按照本协议约定向目标公司支付偿借款用于偿还债务，且支付逾期已达 15 天的；
- (b) 因归责于德信盛全物业服务服务有限公司的原因，德信盛全物业服务服务有限公司未能按照本协议约定支付股权转让款，且支付逾期已达 15 天的；
- (c) 德信盛全物业服务服务有限公司实质性违反陈述和保证，导致德清莫干山德信影视城开发有限公司利益受到重大不利影响；
- (d) 德信盛全物业服务服务有限公司未能履行本协议项下的任何义务，经德清莫干山德信影视城开发有限公司催告后，在催告后 10 日内仍未履行。

11.4 德清莫干山德信影视城开发有限公司按本协议第 11.3 条约定解除本协议时，德信盛全物业服务服务有限公司应按本协议交易价款总额 10% 向德清莫干山德信影视城开发有限公司支付违约金。

11.5 各方一致同意，如本协议被终止或解除的，各方为办理审批、登记、核准手续而签署的《股权转让协议》及相关文件同时终止或解除。

12. 不可抗力与情势变更

12.1 不可抗力。本协议所称不可抗力是指各方不能预见、不能避免和不能克服的客观情况的客观事件，包括地震、洪水、战争、火灾、重大疫情等。由于不可抗力致使直接影响本协议的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即将不可抗力事件情况通知其他各方，并应在事发之日起三十（30）日内，提供不可抗力事件详情及本协议不能履行或者需要延期履行的理由及其有效证明文件；并且将不可抗力事件所造成的损失降到最低。按不可抗力事件对履行本协议影响的程度，由各方根据公平原则协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

12.2 情势变更。本协议成立以后客观情况发生了当事人在订立本协议时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化,继续履行本协议对于一方当事人明显不公平或者不能实现本协议目的,可以协商变更或者解除本协议。

13. 保密和公告

13.1 保密信息和限制

除非本协议特别许可,协议一方应对所有其在为签署本协议所进行的谈判过程中或在本协议履行过程中收到或获得的任何下述信息进行保密,并且不得以任何方式披露或公布(不论以口头、图表、书面或电子形式),包括:

- (a) 任何属于本协议提及各方的非公开信息;以及
- (b) 任何与本协议或拟议交易的存在和内容有关的信息。

13.2 限制的例外

下述信息披露的披露方将不被视为违反第 13.1 条:

- (a) 披露方为内部报告或履行本协议之目的向其董事、管理人员、职员、专业顾问或其它代表进行的善意披露;
- (b) 信息变为公开信息,而且不是因为披露方违反本协议或任何其它适用的保密义务所导致的;
- (c) 另一方对信息披露事先作出书面同意;以及
- (d) 披露方(i)为遵守适用法律、上市规则或该披露方须受其规则管限的任何证券交易所或任何监督或监管机构之命令而作出的披露(包括公告)或(ii)披露方为进行本协议项下的合作条件的程序而向任何证券交易所或控股股东作出的披露,但前提是,在合法和可行的情况下,披露方应在披露之前最早的可行时间内,就所需要披露的内容与另一方进行磋商,并且应对受影响方就有关披露的形式、内容和方式所提出的合理要求充分考虑。

14. 管辖法律及争议解决

14.1 本协议应由中国法律管辖并按照中国法律进行解释和执行。

14.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议、分歧或索赔,应通过友好协商解决。如果各方未能在一方书面通知另一方开始协商后三十(30)日内解决争议、分歧或索赔,则由本协议签署地杭州市上城区人民法院管辖处理。

15. 通知

15.1 于本协议下须由一方给予另一方的任何通知应以书面作出,并以中文书写,发送到如下联络地址或联系人电子邮箱:

(a) 德清莫干山德信影视城开发有限公司通讯信息：

联络人：冯明

联络地址：杭州市上城区环站东路 588 号十二楼

联系电话：18867500678

(b) 德信盛全物业服务有限公司通讯信息：

联络人：郑鹏

联络地址：杭州市上城区环站东路 588 号七楼

联系电话：13958074502

15.2 除非有证据显示有关通讯于较早时间已收悉，否则按本协议发出的通讯将以下述时间视作为已收悉：

(a) 如以专人送递方式发送，将有关通讯递送到有关地址时视作为已收悉（不论收件人是否确实已收到）；

(b) 如以预付邮资的邮递方式发送，有关通讯将于发送后的第五（5）个工作日视作为已收悉。

尽管有上述的规定，若上述收悉时间并非于工作日内或为工作日内下午五（5）时后，则有关通讯将于紧接的下一个工作日视作为已收悉。

15.3 任何一方可以书面形式通知另一方更改其联络地址及收件人资料，有关更改的生效日不得早于有关收件人收悉更改通知后的第三个工作日。如因一方约定联络地址变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在联络地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，视为已送达，相应责任由未及时通知约定联络地址变更的责任方承担。

15.4 各方确认本协议载明的联络地址可以作为因履行本合同产生诉讼，法院诉讼文书（包括但不限于传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等法律文书）的送达地址。若无人签收，则文书退回之日视为送达；若拒收，则送达人书面记录的拒收日期即视为送达的日期。

16. 一般条款

16.1 转让

未经他方事先书面同意，任何一方不得以任何方式转让、或以其它方式处置其在本协议项下任何权利或义务或在其上设置产权负担。

16.2 非合伙或代理

本协议不构成各方之间的任何合伙或一般代理关系。除特此明确规定外，任何一方均无任何权利为任何其他方创设任何有法律约束力的义务。

16.3 整体协议

本协议连同其附件构成各方之间就有关本协议中提及的标的之全部协议，并取代他们之间之前关于本协议标的之任何协议、安排或谅解（无论以口头、书面或电子形式）。

16.4 变动

除非得到每方授权代表的书面确认，对本协议的任何变动或修改均属无效。任何一方不得声称未如上述书面确认的对本协议之变动或修改因各方之前或习惯性的行为或交易而有效。

16.5 权利和补救的行使及放弃

除非本协议或适用法律另有要求，以下规定应适用于任何一方行使或放弃任何权利：

- (a) 任何一方行使或部分行使本协议项下的任何权利既不构成该方对任何相关权利的永久选择，亦不构成对本协议或适用法律规定的该方可行使的任何其它权利的放弃；
- (b) 一方可以在任何时候放弃其在本协议项下享有利益的任何权利，但除非放弃权利一方的授权代表书面确认，该等放弃不发生效力；
- (c) 无论何种情况，任何一方未行使本协议项下的任何权利均不应构成对该等权利的放弃或永久放弃（除非权利一方的授权代表书面确认放弃或永久放弃）；
- (d) 本协议项下任何一方的权利和补救可以累积，并且是对适用法律中所包含的任何其它权利和补救的补充，而不是代替。若本协议任何条款被认定为在任何程度上无效或不可执行，本协议的其余部分不受影响，应在法律允许的范围内最大限度地予以执行。

16.6 可分割性

如果根据适用法律，本协议任何条款在任何方面构成或变成违法、无效或不可执行，并且该违法、无效或不可执行之条款未对本协议之商业目的或本协议项下各方的根本权利和义务造成影响，则本协议其余条款应在各方之间继续有效、有约束力并可执行。

16.7 费用

各方应自行支付其为谈判、准备和签署本协议产生的法律及其它费用和支出。

16.8 份数

本协议签署壹式伍份，转让方、受让方各执贰份，目标公司执壹份，每份都应该视为原件，但所有各份合起来构成同一个文件。

16.9 生效

本协议自各方盖章且各方的法定代表人或授权代表签字之日起成立，经香港联交所审批通过后生效。

(以下为签署页及附件，无正文)

(本页为《关于德清莫干山瑞璟置业有限公司之股权转让协议书》之签署页。)

(盖章)

法定代表人或授权代表:



(盖章)

法定代表人或授权代表:



