

股权转让协议

转让方：深圳宏佳新科技有限公司（以下简称“甲方”）

统一社会信用代码：91440300MA5DQY6359

法定代表人：柳冰川

地址：深圳市罗湖区莲塘街道国威路 72 号高新科技产业园 114 栋一楼

受让方：深圳宝开投资控股有限公司（以下简称“乙方”）

统一社会信用代码：91440300MA5DACM565

法定代表人：姚建辉

地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区罗湖区宝安北路 3008 号宝能中心 E 栋 44 层 13 室

鉴于：

1. 汕头市泰盛科技有限公司（以下简称“标的公司”）是于 2016 年 11 月 1 日在汕头市设立的有限责任公司，甲方持有其 100% 股权并独资经营。标的公司注册资本为人民币 2,310,000,000.00 元，截至本协议签署之日甲方实缴资本为人民币 2,305,319,138.68 元。

2. 标的公司开发建设了汕头时代湾项目（以下简称“项目”），项目占地面积约 16.7 万 m²，总建筑面积约 100 万 m²，共分三期开发，项目产品类型涵盖写字楼、平层公寓、LOFT 公寓以及商业中心等业态（以下简称“目标业务”）。

3. 甲方系宝新置地集团有限公司（以下简称“宝新置地”）附属公司，乙方系宝新金融集团有限公司（以下简称“宝新金融”）附属公司。宝新置地及附属公司与宝新金融及附属公司之间存在借贷关系，截至本协议签署之日，宝新置地及附属公司应付宝新金融及附属公司的借款本金共计为人民币 537,136,518 元及港币 523,000,000 元，借款利息及利率标准详见附件一《宝新置地及附属公司与宝新金融及附属公司借贷明细表》。

4. 宝新置地下属公司深圳宝新实业集团有限公司（以下简称“宝新实业”）向厦门国际信托有限公司（以下简称“厦门信托”）贷款（以下简称“该宝新实业银行贷款”），双方签署《信托贷款合同》及 3 份《补充合同》（以下统称为“贷款合同”），截至本协议签署之日，贷款合同项下剩余未还借款本金为人民币 3.6 亿元，标的公司为该贷款的偿还提供连带责任保证担保，并提供位于东海岸新城新津片区 F 组团 F02-08 地块商务金融用地土地使用权进行抵押担保（以下简称“该土地抵押”）。按照贷款合同约定，剩余贷款本息的还款方式为：2022 年 11 月 7 日前还款本金人民币 5,000,000.00 元、2022 年 11 月 21 日还款利息 12,270,867.64 元、2023 年 5 月 7 日还款本金人民币 10,000,000.00 元、2023 年 5 月 19 日还款利息 10,929,360.76 元、2023 年 10 月 22 日前还款本金及利息人民币 354,274,232.50 元，前述贷款本息共计人民币 392,474,460.90 元。

5. 宝新置地附属公司有应付标的公司的往来款，截至本协议签署日的往来款情况为：宝新置地附属公司累计应付标的公司往来款项为人民币 415,000,000.00 元（以下简称“标的公司往来款”）。

6. 于 2022 年 10 月 3 日，宝新置地和宝新金融签订了《框架协议书》（以下称为“框架协议书”）。根据框架协议书，宝新置地和宝新金融会分别促使甲方及乙方在框架协议书签订日后的 14 个工作日（或双方同意之日期）内签订一份符合中国内地法律法规的《股权转让协议》（即本协议）及其他相关交易文件。宝新置地和宝新金融必须分别促使甲方及乙方严格遵守买卖协议的规定交割标的股权及标的

公司往来款。

7. 甲方同意将其持有标的公司 100%的股权（以下简称“标的股权”）按本协议约定条件分两次转让给乙方，乙方同意受让；第一次股权转让份额为标的公司 51%股权（以下简称“标的公司 51%股权交易”），在符合本合同约定条件后进行第二次股权转让，转让份额为标的公司剩余 49%股权（以下简称“标的公司 49%股权交易”）。

基于上述，现甲、乙双方根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规，经协商一致，就转让标的股权事宜达成如下股权转让协议（以下简称“本协议”），以资共同遵守。

一、标的公司股权结构

1.1 本协议股权转让变更登记进行前标的公司股权结构：

公司名称	股东名称	持股比例
汕头市泰盛科技有限公司	深圳宏佳新科技有限公司	100%

1.2 标的公司 51%股权变更登记生效后标的公司股权结构：

公司名称	股东名称	持股比例
汕头市泰盛科技有限公司	深圳宝开投资控股有限公司	51%
	深圳宏佳新科技有限公司	49%

1.3 标的公司 49%股权变更登记生效后标的公司股权结构：

公司名称	股东名称	持股比例
汕头市泰盛科技有限公司	深圳宝开投资控股有限公司	100%

二、先决条件

2.1 甲乙双方须在 2023 年 3 月 31 日（或甲方及乙方书面约定的

其他日期)达成(或豁免,如适用)下列各项之先决条件(以下简称“先决条件”),否则,本协议将不具有任何效力。

2.1.1 宝新置地股东于股东特别大会上通过普通决议案,以根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》(以下简称“《上市规则》”)规定批准本协议及其项下拟进行的交易;

2.1.2 宝新金融股东于股东特别大会上通过普通决议案,以根据《上市规则》规定批准本协议及其项下拟进行的交易;

2.1.3 具备相关法律咨询资质的律师事务所就有关事宜向乙方(以乙方批准的格式及内容)发出法律意见,该等事宜包括但不限于:

2.1.3.1 标的公司已取得对于目前开展目标业务所在地及按其目前开展方式开展目标业务属必要或合宜的所有许可、注册、存档、准许、授权、豁免、批准及同意;

2.1.3.2 标的公司正在及已经根据其章程细则(或同等章程文件)及中国所有适用法律、规则及规例开展目标业务及公司事宜;及

2.1.3.3 任何监管机构(包括但不限于香港联合交易所有限公司)提出或预期提出之任何其他事宜。

2.1.4 已取得对订立、交付及履行交易文件(即本协议及《债权债务抵销协议》)及达成交易属必要或乙方(包括由政府或官方机构)获悉属适宜的所有同意、批准;

2.1.5 双方在本协议项下的声明、承诺及保证真实准确及不具误导性;

2.1.6 乙方书面通知甲方其对标的公司的尽职审查结果表示满意;

2.1.7 自本协议日期起并无发生任何重大不利变更,即乙方认为任何变更、事件、情况或其他事宜个别或共同已经或合理预期会对以下各项造成重大不利影响的:

2.1.7.1 甲方履行交易文件项下义务的能力;

2.1.7.2 标的公司业务、资产及负债、状况（财务或其他）、经营业绩或前景之整体。

2.1.8 任何政府或官方机构（不论于香港、中国或其他地方）概无建议、颁布或取得合理预期会禁止、限制或严重延迟签署、交付或履行交易文件、达成交易或经营标的公司的法令、规例或决策；及

2.2 乙方可随时向甲方发出书面通知，决定酌情豁免任何条件的全部或部分，惟第 2.1.1、2.1.2 条所载者除外。

2.3 如任何条件于 2023 年 3 月 31 日（或甲方及乙方书面约定的其他日期）前未获满足或未能根据第 2.2 条获豁免，乙方无须继续购买标的的股权，本协议即告失效。

三、股权转让款价格

甲乙双方各自委托评估机构对标的股权的价值进行评估，根据评估结果，经双方协商确定，标的公司 100%股权转让总价款确定为人民币 2,305,000,000 元。其中：标的公司 51%股权转让款为人民币 1,175,550,000 元，标的公司 49%股权转让款为人民币 1,129,450,000 元。双方均对前述价款予以认可和接纳。

四、标的公司 51%股权交易安排

4.1 于本协议第二条先决条件满足日起 7 个工作日内，甲乙双方共同办理标的公司 51%股权的工商变更登记手续，即甲方将标的公司 51% 股权变更登记至乙方名下，同时将标的公司的法定代表人、董事、监事、高级管理人员（除第 7.4 条约定的董事、高管人员外）等全部变更为乙方指定人员。前述工作完成之日即为标的公司 51%股权交割完成日。

4.2 标的公司 51%股权转让价款人民币 1,175,550,000 元分为以下两个部分支付：

4.2.1 第一部分股权转让款金额为鉴于条款第 3 点项下宝新置地及附属公司应付宝新金融及附属公司截至标的公司 51%股权交割完成

日的借款本息之和的金额，该金额为：附件一中各笔借款本金及其利息之和，其中利息的计算方式为：各笔借款本金×各笔借款的利率×各笔借款应付利息的期限。

支付安排：于标的公司 51%股权交割完成日，将上述第 4.2.1 项下宝新置地及附属公司应付宝新金融及附属公司借款本息之和，等额抵扣乙方应付甲方的标的公司 51%股权股权转让款。宝新置地、宝新金融及相关公司应于标的公司 51%股权交割完成日签署《债务抵销契据》，《债务抵销契据》签署的同时即视为乙方已向甲方支付与抵扣金额等额的股权转让款。

4.2.2 第二部分股权转让款金额为标的公司 51%股权转让价款扣除第一部分后的剩余金额。

支付安排：第二部分的股权转让款于标的公司 51%股权交割完成日后的 6 个月内（或甲方及乙方书面约定的其他日期）支付完毕。

4.3 甲方指定的收款银行账号如下：

收款人名称：深圳宏佳新科技有限公司

开户银行：中信银行城市广场旗舰支行

银行账号：8110301013000158849

4.4 根据甲方于 2022 年 10 月 19 日向乙方出具的不可撤销承诺函，甲方承诺将上述实际收取的第二部分股权转让款全数用于代宝新实业向厦门信托偿还该宝新实业银行贷款项下的利息。

五、标的公司 49%股权交易安排

5.1 在满足以下前提条件后，甲方在标的公司 51%股权交割日当日起计的 12 个日历月内（下称“交易期”）以人民币 1,129,450,000 元向乙方出售标的公司余下的 49%股权：

5.1.1 于标的公司 49%股权交割前的季度结束日期，标的公司的估值不低于人民币 2,600,000,000 元；

5.1.2 自标的公司 51%股权交割后，标的公司并没有重大不利变动；

5.1.3 宝新实业出具一份不可撤销的《承诺函》，承诺标的公司 49%股权转让款优先用于清偿鉴于条款第 4 点项下宝新实业欠付厦门信托的贷款本息，以解除标的公司就前述债务承担的连带保证责任担保及土地抵押担保。

乙方有权免去上述任何一条前提条件。

5.2 甲乙双方一致同意，如在交易期内有任何意向买家（下称“其他意向买家”）同意收购标的公司剩余 49%股权，且收购价为本协议约定乙方收购价的 120%或以上的，甲方有权在完全满足以下前提条件后选择向其他意向买家转让标的公司剩余 49%股权：

- 5.2.1 甲方向乙方一次性支付一笔人民币 2,000 万元的算定赔偿；
- 5.2.2 宝新实业及甲方共同及个别地向乙方不可撤销及无条件地承诺，宝新实业及甲方会将标的公司余下 49%股权的对价款优先用于清偿该宝新实业银行贷款及解除该土地抵押；
- 5.2.3 在甲方与其他意向买家就出售标的公司余下 49%股权签订的销售和购买协议中加入一项令乙方合理满意的先决条件，即其他意向买家可直接向厦门信托支付相当于该宝新实业银行贷款，以解除该土地抵押；
- 5.2.4 在甲方与其他意向买家就出售标的公司余下 49%股权签订的销售和购买协议中加入一项令乙方合理满意的先决条件，即其他意向买家于交易完结前将替宝新置地及其附属公司直接结清标的公司往来款；及
- 5.2.5 在完全满足 5.2.1 至 5.2.4 项后，乙方向甲方发出同意函同意甲方向其他意向买家出售标的公司余下的 49%股权。

在完全满足 5.2 条之前提条件后，放弃标的公司 49%股权的购买权，并同意甲方向其他意向买家转让标的公司剩余 49%股权，且乙方

承诺不得以任何方式干涉或阻止甲方就标的公司 49%股权与其他意向买家交易的事宜。

5.3 满足本协议第 5.1 款标的公司 49%股权交易条件(或豁免,如适用)后,乙方向甲方发出标的公司剩余 49%股权购买及过户通知书,除本协议另有约定外,甲方应于收到通知书后 7 个工作日内与乙方共同办理标的公司 49%股权的工商变更登记手续,即甲方将标的公司剩余 49%股权变更登记至乙方名下,同时将标的公司的法定代表人、董事、监事、高级管理人员等全部变更为乙方指定人员。前述工作完成之日即为标的公司 49%股权交割完成日。

5.4 标的公司 49%股权转让总价款人民币 1,129,450,000 元分为以下两个部分支付:

5.4.1 第一部分股权转让款金额为鉴于条款第 5 点项下宝新置地附属公司截至 49%股权交割完成日应付标的公司往来款的金额,该金额由甲乙双方于标的公司 49%股权交割完成日进行核对确认。

支付安排:于 49%股权交割完成日,将上述第 5.4.1 条项下宝新置地附属公司应付标的公司往来款之债务,抵扣乙方应付甲方的标的公司股权转让款。宝新置地、甲方、乙方及标的公司应于 49%股权交割完成日签署《债务转移及抵销协议》,以完成前述债务转移及股权转让款的抵扣事宜,《债务转移及抵销协议》签署的同时即视为乙方已向甲方支付与抵扣金额等额的股权转让款。

5.4.2 第二部分股权转让款金额为标的公司 49%股权转让价款扣除第一部分后的剩余金额。

支付安排:第二部分的股权转让款于 49%股权交割完成日后的【6】个月内(或甲方及乙方书面约定的其他日期)支付完毕。就第二部分的股权转让款,宝新实业应授权并促使乙方直接向厦门信托支付相当于该宝新实业银行贷款的款项,作为全额清偿该宝新实业银行贷款,而剩余余额应由乙方支付予甲方。

5.5 标的公司 49%股权质押及解质押

甲乙双方按第 5.3 条完成标的公司 49%股权的工商变更登记手续后的 10 个工作日内，乙方应将持有的标的公司 49%股权质押给甲方，以担保乙方于标的公司 49%股权交割完成后按本协议约定条件支付标的公司 49%股权的股权转让款，双方应签署质押合同并办理相应的质押登记手续。

乙方支付完毕本协议项下应付的股权转让款后 10 个工作日内，双方应共同办理标的公司 49%股权的解除质押手续。

5.6 如本协议 5.1 约定的前提条件在交易期内（或甲方及乙方书面约定的其他日期）无法满足，则标的公司 49%股权交易在交易期满后自动终止，双方均不承担任何责任，甲方有权对外出售标的公司剩余 49%股权，乙方作为标的公司股权享有同等条件下的优先购买权。

5.7 如标的公司 49%股权交易最终能完成交割，则乙方、标的公司及宝新置地同意标的公司不会向宝新置地及其附属公司收取鉴于条款第 5 点欠付标的公司往来款之债务（以下简称“该笔债务”）于 51%股权交易交割日期至 49%股权交易交割日期期间所招致的利息。反之而言，标的公司 49%股权交易最终未能完成交割的，则宝新置地及其附属公司同意就该笔债务向标的公司支付利息，利息由乙方单独实际享有，利息计算方式如下：利息以该笔债务为基数，自标的公司 51%股权交割日当日起至宝新置地及其附属公司全数清偿该笔债务之日止，按年利率 12%单利息计算。

六、过渡期安排

6.1 过渡期指的是自本协议签订日（不含当日）起至标的公司 51%股权交割日止的期间。

6.2 过渡期内标的公司因经营活动产生的盈利或亏损均由甲方承担，甲乙双方不得以过渡期期内企业经营性损益等理由对已达成的交易条件和交易价格进行调整。

6.3 甲方及标的公司承诺在过渡期内，在未经乙方事先书面同意的情况下不得：

6.3.1 直接或间接地处置甲方在标的公司的股权；

6.3.2 变更标的公司注册资本；

6.3.3 分配标的公司利润；

6.3.4 在标的公司业务或资产之上设立任何留置权、产权负担、质押、抵押或其他第三方权利或权益；

6.3.5 处置标的公司任何资产或以标的公司名义对外投资；

6.3.6 以标的公司名义贷款或向任何第三方发放贷款或提供担保、保证或其他担保权益；

6.3.7 收购或出售任何对标的公司现时的业务有重大影响的业务、资产、物业、租约、许可权及其他相关权益及权益；

6.3.8 非正常的人员变动、升职或者调整薪酬水平、员工福利。

6.4 在过渡期内，标的公司订立任何单笔超过人民币 100,000 元的正常业务经营的合同，或者订立任何非经常性业务经营合同，或者订立周期超过 6 个月的正常业务经营合同的，需报乙方批准方可签订。

七、相关事项安排

7.1 标的公司印鉴证照等重要资料交接

甲乙双方同意于乙方付清该标的公司 51%股权转让款后，甲方将标的公司的印鉴[包括公章、财务章、法人印鉴、合同章、报关章、发票章、其他印鉴（如有）以及公安部门签发的刻章许可证/备案证明]、银行账户信息（包括支票簿、银行 UKEY、银行预留印鉴卡的原件及所有银行账户信息）、权属证书（包括营业执照、相关业务经营资质等证书的正本及副本）（以下合称“印鉴证照”）、重要文件及档案交由乙方保管。

在为实现本协议之目的或为标的公司正常经营所需且未损害任何一方利益的前提下，需要使用印鉴证照、重要文件及档案的，乙方应予以配合，不得以任何借口予以阻挠。

7.2 标的公司债务确认

甲方承诺标的公司截至本协议签署之日的债务情况均已在附件二《标的公司债务清单》中披露。甲乙双方确认，如标的公司存在未在附件二《标的公司债务清单》中披露的且发生在标的公司 51% 股权交割完成日前的债务及或有负债、担保、付款义务或其他债务等均由甲方承担。如标的公司承担上述债务的，甲方应于标的公司担责后 5 个工作日内向标的公司全额赔偿。

7.3 标的公司诉讼纠纷确认

甲方承诺标的公司截至本协议签署之日的诉讼纠纷情况均已在附件三《标的公司诉讼纠纷清单》中披露。甲乙双方确认，如标的公司存在未在附件三《标的公司诉讼纠纷清单》中披露的且发生在及/或有关于在标的公司 51% 股权交割完成日前的诉讼、仲裁、合同违约、行政处罚、税费、税务处罚、纠纷等事项，由此产生的全部责任均由甲方承担。如标的公司承担上述债务，甲方应于标的公司承担责任后 5 个工作日内向标的公司全额赔偿。

7.4 标的公司董事、监事

双方同意，在办理标的公司 51% 股权过户登记的同时，签署标的公司新的章程，并改组董事会。改组后标的公司的董事会由 3 人组成，其中甲方委派 1 人，乙方委派 2 人，标的公司董事长由乙方委派的董事担任，如甲乙双方任何一方提名的董事被股东解聘或因任何其他原因停止任职的，则仍由该委派方委派的新董事担任，其他方应予以配合。董事会决议事项经全体董事过半数董事同意方为有效。

标的公司设监事会。监事会由 3 名监事组成。其中甲方委派 1 名，乙方委派 1 名，标的公司的职工代表监事 1 人。监事会设主席一人，

由乙方委派的监事担任。

双方同意，在办理标的公司 49%股权过户登记手续的同时，签署标的公司新的章程，标的公司董事会成员及监事均由乙方委派。

7.5 标的公司高级管理人员

在标的公司 51%股权交割完成日至乙方付清该标的公司 51%股权转让款期间，由甲方委派一名人员担任标的公司的副总经理（兼任财务负责人），乙方确认：在此期间标的公司的所有用印、证照使用及财务类事项，均须通过甲方委派的副总经理审批，否则，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。乙方付清标的公司 51%股权转让款后，甲方应按乙方要求配合调整该副总经理（兼财务负责人）岗位的人选。

7.6 交易税、费承担

本协议签署和履行过程中发生的与股权转让有关的政府费用、法律费用、交易费用及税收等，由甲、乙双方按照法律法规的规定分别承担；法律法规没有明确规定的，由甲、乙双方平均承担。如法律规定乙方对应由甲方承担的税费有代扣代缴义务的，乙方有权直接从股权转让对价款中予以抵扣。

八、甲方声明、承诺与保证

8.1 甲方合法持有标的公司的股权。甲方具有转让标的股权的主体资格及民事权利能力和民事行为能力。

8.2 甲方已获得签订及履行本协议所要求的一切授权、批准及认可。

8.3 甲方签订及履行本协议将不会违反其章程或其他任何对其有约束力的纲领性、组织性或其他内部文件，不会违反对其有约束力的任何合同、协议或其他法律文件。

8.4 甲方对标的公司股权拥有完全、有效的处置权；在本协议签署之前和签署当时，标的公司股权处于完整状态，其上没有设定质押

权等任何担保或其他任何第三方权益，并免遭任何第三方追索，该股权所代表的相应权益的完整性及合法性未受任何形式的侵害。

8.5 甲方签署并履行本协议将不会违背甲方已经签订的对其具有法律约束力的其他合同或协议，也不存在与甲方已经向任何其他第三方所做出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形。

8.6 除已向乙方披露的信息外，标的公司不存在对外借款、对外担保事项（包括对外提供和接受担保）、表外资产或负债、或其他为其自身或自身以外的其他方之利益而向其他人提供或其他人为标的公司提供的，任何保证、抵押、质押或其他形式的担保等。

8.7 甲方保证其向乙方交付的文件、资料等材料（包括但不限于书面形式）无重大遗漏及虚假。

8.8 标的公司均已经根据法律及税务机关的要求办理了税务登记手续，并及时、足额缴纳了全部应缴税款、依法承担了代扣代缴义务（包括但不限于按照法律规定履行了标的公司历史上的股权转让相关的代扣代缴义务），不存在任何欠税、漏税、偷税的情形，也不存在任何可能招致税务部门处罚或需要承担其他税务相关责任的其他情形。

8.9 标的公司一直遵守和履行相关法律法规的规定、相关政府部门的要求及对其有约束力的合同的约定，业务经营合法合规，不存在任何违法、违规、违约或被主管机关施以命令或处罚的事项。

九、乙方声明、承诺及保证

9.1 乙方是具有以自身名义受让标的股权的完全民事行为能力人与民事行为能力的人。

9.2 乙方已获得签订及履行本协议所要求的一切授权、批准及认可。

9.3 乙方签订及履行本协议将不会违反其章程或其他任何对其有约束力的纲领性、组织性或其他内部文件，不会违反对其有约束力的

任何合同、协议或其他法律文件。

9.4 乙方无足以妨碍或影响本次转让的重大诉讼、行政处罚及或有负债事项。

9.5 乙方保证能够按照本协议约定如期支付全部转让价款，且该等款项来源合法。

9.6 乙方签订和履行本协议没有违背乙方签订的对其具有法律约束力的合同或协议，也不存在与乙方已经向任何其他第三方所做出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形。

9.7 乙方将积极签署一切必要文件，协同甲方办理有关审批手续，积极办理标的公司股权的过户手续，以促使本次转让顺利进行。

9.8 标的公司剩余未缴纳注册资本为人民币 4,680,861.32 元，乙方已知悉并同意按照公司章程约定时间按其持有股权比例缴纳。

9.9 乙方保证不实施任何违反本条声明与保证或者影响本协议效力的行为。

十、违约责任

10.1 本协议一经生效即对双方产生约束力，协议双方须严格遵守，任何一方若发生以下情形之一，即构成违约行为：

10.1.1 任何一方在本协议项下作出的任何声明和保证是不真实或不准确的，或存在任何虚假、误导或遗漏之处。

10.1.2 任何一方未能遵守本协议约定的任何声明、保证和承诺、或未能履行本协议约定的任何义务、或违反本协议的任何约定。

10.2 任何一方出现违约行为的，守约方有权单方解除本协议，且违约方应向守约方承担违约责任。

10.3 任何一方未按本协议约定支付相关款项的或因任何一方原因导致相关款项未能按本协议约定抵扣的，每逾期一天，应按照逾期金额或未能抵扣金额万分之三的标准向守约方支付违约金。

10.4 任何一方未按本协议约定配合完成股权转让变更手续及其他约定义务和责任的，或者严重影响乙方实现订立本协议的目的，应向守约方承担违约责任。

10.5 守约方向违约方追究责任发生的必要费用(包括但不限于公告费用、送达费用、鉴定费用、律师费、诉讼费用、财产保全费用、执行费用、差旅费、评估费、拍卖费及其他相关费用)由违约方承担。

10.6 若守约方延缓或并未行使针对违约方或违约行为的任何权利，并不影响或损害守约方拥有的该项权利，亦不构成守约方默许该项违约行为或放弃追究违约方责任的权利，也不应被理解为守约方默许今后发生任何相同或类似的违约行为或放弃相关追偿权。

十一、 协议的解除与终止

11.1 本协议在下列情况下解除：

11.1.1 经双方当事人协商一致解除。

11.1.2 任何一方出现违约行为且严重影响本协议目的实现的，守约方有权单方解除本协议。

11.1.3 因任何一方原因导致超过本协议约定时间后 15 日仍未完成标的公司股权工商变更登记的，另一方有权单方解除本协议。

11.2 依据上述约定提出解除协议的一方应当以书面形式通知其他方，通知在送达对方时生效。

11.3 本协议解除后，双方在本协议项下的权利义务应随之终止，但守约方向违约方追究违约责任的权利不受影响。

十二、 保密条款

双方应对本协议及其条款安排承担保密义务。除非双方以书面方式同意，任一方均不得以任何方式向除双方以外的任何其他人士或实体披露本协议或任何相关安排，但以下披露除外：

12.1 为完成本协议之目的，一方向其关联方、以及该方及其关

联方的股东、董事、管理层、雇员、债权银行、律师、会计师、财务顾问及其他专业顾问（以下合称“授权人士”）进行的披露，但前提是该方必须确保接收信息披露的授权人士应当遵循同等的保密义务。

12.2 为履行本协议而办理的政府审批和登记，需依法向有关政府部门进行的披露。

12.3 一方按照适用法律规定、证券监管法规或香港上市规则的强制性要求、或应相关立法部门、行政部门、司法部门、相关证券交易机构的强制性要求而进行的信息披露。

十三、不可抗力

13.1 如任何一方在履行本协议时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知另一方并提供有关的详细信息。

13.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不构成违约，不承担违约责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并承担尽快恢复受不可抗力事件影响的义务。

13.3 本协议所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或双方合理控制范围且妨碍双方完全履行本协议义务的事件。不可抗力事件包括但不限于一下方面：自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水、政府政策出现重大调整等。

十四、争议解决

本协议适用中华人民共和国法律，凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决，如协商不能解决，任何一方均有权向深圳国际仲裁院仲裁。

十五、通知与送达

任何一方因本协议需向对方发出书面文件的，可采取专人送达或

通过中国邮政特快专递（EMS）的方式向如下地址邮寄送达，自对方的收件人签收或特快专递寄出之日起三日后视为送达（无论对方签收与否）：

1、深圳宏佳新科技有限公司

收件人：邓景豪

联系地址：深圳市罗湖区莲塘街道国威路72号高新科技产业园114栋一楼

联系电话：15013752410

2、深圳宝开投资控股有限公司

收件人：阮杰伟

联系地址：深圳市罗湖区宝安北路宝能中心44楼

联系电话：17748693948

十六、其他

16.1 若在办理股权变更手续过程中，按照工商或税务部门要求甲乙双方需另行签订简版股权转让协议的（以下称“简版协议”），双方应配合签订。甲方和乙方确认，前述简版协议仅为办理相关备案使用，不实际履行，关于本次股权转让相关事项以及甲乙双方的权利义务均以本协议约定为准。若本协议失效、被解除或被依法认定为无效，则该简版协议应视为一并自动失效、被解除或被依法认定为无效。

16.2 本协议涉及的具体事项及未尽事宜，可由双方订立补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

16.3 即便本协议之任何条款因任何原因无效或无法执行，本协议其他条款的效力及执行应不受影响。若本协议之任何条款因相关法律法规限制或未能取得政府批准而无法实施，则双方应尽最大努力寻求符合相关法规或能够通过政府审批的、可使该条款得以实施的替代方案。

16.4 本协议于协议双方签字盖章并于先决条件满足之日生效。
本协议一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

16.5 附件

附件一：《宝新置地及附属公司与宝新金融及附属公司借贷明细表》

附件二：《标的公司债务清单》

附件三：《标的公司诉讼纠纷清单》

【正文完】

附件一：《宝新置地及附属公司与宝新金融及附属公司借贷明细表》

序号	借款单位	贷款单位	货币	借款金额	年息率	借款日期	到期日
1	深圳宝信供应链有限公司	香港宝信资产管理有限公司	人民币	9,005,518	12%	11/05/2021	11/04/2022
2	宝新置地集团有限公司	宝新金融集团有限公司	人民币	439,531,000	8%	09/22/2021	06/21/2022
3	宝新置地集团有限公司	宝新信贷有限公司	人民币	85,000,000	12%	08/31/2021	08/30/2022
4	宝新置地集团有限公司	宝新信贷有限公司	人民币	3,600,000	12%	09/05/2022	09/04/2022
		小计	人民币	537,136,518			
5	宝新置地集团有限公司	宝新金融集团有限公司	港币	115,000,000	12%	09/06/2021	09/05/2022
6	宝新置地集团有限公司	宝新金融集团有限公司	港币	114,000,000	12%	09/10/2021	09/09/2022
7	宝新置地集团有限公司	宝新信贷有限公司	港币	234,000,000	12%	11/05/2021	12/18/2022
8	宝新置地集团有限公司	宝新信贷有限公司	港币	60,000,000	12%	09/02/2020	10/01/2022
		小计	港币	523,000,000			

附件二：《标的公司债务清单》

序号	债权人	债务人	金额（元）
1	深圳冠豹投资有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	80,000,000.00
2	中建二局第三建筑工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	18,130,152.37
3	深圳节奏置业有限公司汕头分公司	汕头市泰盛科技有限公司	13,854,158.65
4	深圳建业工程集团股份有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	7,452,054.76
5	四川中喻建设集团有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	4,599,971.59
6	深圳鸿图建工有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	2,959,303.57
7	汕头市工程质量检验检测中心	汕头市泰盛科技有限公司	2,164,276.59
8	深圳金胜供应链有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	2,113,401.87
9	汕头市华润新奥燃气有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,656,480.00
10	广东中美建筑设计院有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,604,843.82
11	汕头市优信广告有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,150,000.00
12	汕头市南国广告策划有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,100,000.00
13	深圳宏佳新科技有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,000,000.00
14	广东日川供应链管理有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	960,000.00
15	代天丽	汕头市泰盛科技有限公司	542,435.00
16	搜狗（汕头）智能科技有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	515,536.88
17	李赐创	汕头市泰盛科技有限公司	500,000.00
18	广东利诚机电设备工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	497,251.59
19	广东人防建筑设计院有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	466,907.67
20	上海欧迪室内装潢设计有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	334,622.55
21	深圳市沃尔奔达新能源股份有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	315,025.37
22	杨开楠	汕头市泰盛科技有限公司	288,318.00
23	蔡奎英	汕头市泰盛科技有限公司	284,167.00
24	广东东楚建设有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	200,000.00
25	金刚幕墙集团有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	166,976.20
26	深圳盐港建设工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	163,040.54
27	深圳市方佳建筑设计有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	157,680.00
28	深圳市新西林园林景观有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	126,131.70
29	深圳市三鑫科技发展有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	107,634.93
30	深圳吉通实业有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	65,544.94
31	深圳提达装饰工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	61,719.79
32	广东椰泰建设有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	35,112.65
33	汕头乐远网络科技有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	31,200.00
34	深圳宝耀建设工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	28,743.88
35	深圳建东工程集团有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	22,203.89
36	汕头市龙湖区龙翔油搭队	汕头市泰盛科技有限公司	20,702.35

37	汕头市宏海建筑有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	20,000.00
38	深圳市协鹏工程勘察有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	20,000.00
39	太原集成大机电设备工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	20,000.00
40	佳辰地板常州有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	17,034.63
41	佛山市高明贝斯特陶瓷有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	11,284.74
42	东莞市硕博环保科技有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	10,000.00
43	汕头市新思维环保科技有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	10,000.00
44	深圳铭洋中科能源技术有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	10,000.00
45	深圳市赛鸿水处理设备有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	10,000.00
46	汕头市高科电力工程有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	5,050.00
47	深圳市领尚世家服饰有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	4,728.30
48	广东天澳达电梯有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	4,500.00
49	汕头市建设工程白蚁防治中心有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	4,155.00
50	汕头市龙湖区金麒麟模型设计部	汕头市泰盛科技有限公司	3,750.00
51	广东锋达电气有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,620.00
52	广州市宝能投资有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	1,478.96
53	深圳市领尚世家服饰有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	806.99
54	深圳市三江电气有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	57.69
55	永乐惠达卫浴(深圳)有限公司	汕头市泰盛科技有限公司	4.82

附件三：《标的公司诉讼纠纷清单》

序号	案号/审理法院	原告/申请人	被告/被申请人	立案/收案时间	案由	诉讼标的额(元)	所处程序	当前状态
1	(2021)粤0507民初4026号/汕头市龙湖区人民法院	深圳市三江电气有限公司	汕头市泰盛科技有限公司、深圳宏佳新科技有限公司、深圳美佳宏科技有限公司	2022/3/9	买卖合同纠纷	107,206.53	一审	一审已判决
2	(2022)粤0507民初1960号/汕头市龙湖区人民法院	湖北国宏建筑劳务有限公司	中建二局第三建筑工程有限公司、汕头市泰盛科技有限公司	2022/9/6	建设工程合同纠纷	6,114,485.11	一审	一审待开庭
3	(2022)粤0304民初42627号/深圳市福田区人民法院	深圳市鹏斌建材贸易有限公司	中建二局第三建筑工程有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、汕头市泰盛科技有限公司	2022/10/8	买卖合同纠纷	5,576,679.41	一审	一审待开庭
4	2021粤0311民初2533号/深圳市光明区人民法院	汕头市泰盛科技有限公司	朱继荣	2021/6/18	不当得利纠纷	2,667,066.53	二审	二审待判决

【以下无正文，为签署页】



法定代表人/授权委托人：



乙方：



法定代表人/授权委托人：



签订时间：2022年10月19日

合同签订地：深圳市罗湖区

