

股权转让协议

出让方：佛山信基广场经营管理有限公司

受让方：广州信基玖星服务有限公司

目标公司：佛山信基优享商业服务有限公司

担保方：信基集团有限公司
张汉泉先生
梅佐挺先生
张伟新先生

2022年3月15日

股权转让协议

本股权转让协议(“本协议”)于2022年3月15日,由以下各方在广州市番禺区签订:

出让方:佛山信基广场经营管理有限公司

统一信用代码:914406050810973685

法定代表人:梅维生

受让方:广州信基玖星服务有限公司

统一信用代码:91440101MA9Y6XR68P

法定代表人:张伟新

目标公司:佛山信基优享商业服务有限公司

统一信用代码:91440605MAA4K2BY1K

法定代表人:梅维生

担保方:

担保方1:信基集团有限公司

统一信用代码:91440101663389491F

法定代表人:梅维生

担保方2:张汉泉,张汉泉,香港身份证号码:P605711(3)

担保方3:梅佐挺,国内居民身份证号码:44062319540815425X

担保方4:张伟新,国内居民身份证号码:440623196310024259

鉴于：

1. 佛山信基优享商业服务有限公司（下称“目标公司”）是一家在中华人民共和国佛山市南海区注册成立并合法存续的有限责任公司【注册地址为：佛山市南海区九江镇大正路北二号信基广场四层 26 号自编 01 铺】，注册资本为人民币 100 万元；
2. 目标公司登记在册的股东分别为：佛山信基广场经营管理有限公司，合法持有 100% 的股权，占注册资本人民币 100 万元之全部认缴出资，目前注册资本尚未实缴。

受让方拟收购出让方所持有的目标公司全部股权，为明晰本宗交易中各方之权利义务，各方经充分协商，达成如下协议，以资共同遵照履行。

第一条 出售与购买

1.1 根据本协议的条款并受限于本协议的条件，出让方同意向受让方转让，受让方亦同意购买出让方合法持有的目标公司 100% 的股权。

1.2 本协议项下的股权转让完成后，出让方将不再持有目标公司股权，公司的股权结构为：受让方持有目标公司 100% 股权。

1.3 出让方持有的股权不含有任何留置权、质权、其他担保物权、期权、请求权或其他任何性质的第三方权利（以下合称“权利负担”）。

第二条 价款及支付

2.1 各方确认，出让方与目标公司于 2021 年 12 月 23 日签署了《物业管理服务业务整体受让协议》，出让方将其目前所开展佛山九江信基广场之商铺物业管理服务业务（下称：“原业务”）整体由目标公司受让，且目标公司已按照《物业管理服务业务整体受让协议》约定完成了原业务的承接。

2.2 基于受让方委托的艾华迪集团出具的评估报告之财务数据显示，由艾华迪集团使用收益法的贴现现金流量法对目标公司的全部股权进行的估值于 2021 年 12 月 31 日为约人民币 2,469 万元。

2.3 出让方同意，交易总对价为人民币 2,400 万元，受让方确认，前述总对价按照以下安排分四期进行支付：

(1) 第一期转让款人民币 360 万元，受让方于第 6 条下所有先决条件均得

到满足或被豁免后 5 个工作日转入出让方指定账户；

(2) 第二期转让款人民币 840 万元，目标公司股权全部变更至受让方名下之日起 30 日内支付；

(3) 第三期转让款人民币 600 万元，2023 年 1 月 31 日前支付；

(4) 第四期转让款人民币 600 万元，2024 年 1 月 31 日前支付。

2.4 因本协议的签署和履行而产生的包括但不限于工商行政管理部门所收费用、个人所得税等一切税、费，双方按照国家法律法规各自承担。

2.5 出让方指定账户为：

户名：

账号：

开户行名称：

第三条 出让方的述与保证

出让方特此向受让方分别及连带地就直至登记日前公司和其它方情况做出以下述与保证，并确认该等述与保证均为真实、准确、无遗漏和无误导。

3.1 出让方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议及其他所有与本协议所述交易有关的文件，出让方可以独立地作为一方诉讼主体。

3.2 出让方拥有签订和交付本协议及其他所有与本协议所述交易有关的、其将签署的文件的完全权利和授权，包括但不限于出让方放弃对转让股权的优先购买权的书面述和公司股东会同意本协议下股权转让以及本协议的股东会决议；出让方拥有完成本协议所述交易的完全权利和授权。

3.3 出让方签订、交付和履行本协议已经获得了任何必需的政府部门的批准与许可。出让方确认就其所知不存在会导致任何行政管理部门不批准本次股权转让的事由。

3.4 本协议由出让方合法、适当地签署并交付。本协议以及与本协议所述交易有关的、将由出让方签署的所有相关文件构成对出让方的合法的、具有约束力的义务。

3.5 出让方是转让股权的所有人。出让方有权依据本协议将全部转让股权转让给受让方，该等股权转让不需要任何第三方的同意。

3.6 除了本协议以外，不存在任何关于转让任何转让股权或转让股权所对应

的任何权利和利益的协议、期权或其他安排。

3.7 目标公司是一家根据中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司，其有权利、权力和授权持有、租赁及运营其财产并从事其在本协议签署之日正在从事与计划将从事的业务。

3.8 目标公司根据对其适用的中国法律、政府命令以及电信运营商的政策开展业务，公司未曾违背或违反任何该等中国法律、政府命令以及电信运营商的政策。公司在各方面始终根据公司章程和营业执照中规定的经营范围经营业务。

3.9 本协议签署之日前，出让方与目标公司之间已完成原业务的整体受让，目标公司享有整体、独立、自主及可持续运营原业务以获得收益的权利（目标公司与原业务之业务方需订立年限不低于3年的物业管理服务委托合同，且在遵守上市规则的情况下，目标公司对前述物业管理服务委托合同按大致相同的条款及条件享有不断续期之权利，自当时期限届满后翌日起计各为期三年），及在第5.1条定义的保障周期间无条件及不可撤销地按照本协议对目标公司及受让方提供保障。

3.10 本协议签署之日前，出让方确保目标公司的负债情况符合财务报表（见附件：财务报表）所记载之情况，但因实际运营支出将存在5%的差异额度，出让方将对超出差额额度的负债按照本协议对目标公司及受让方提供保障。

3.11 目标公司并无提供贷款。目标公司或其代表并无提供、作出或招致任何留置权、担保、赔偿保证、典当、按揭、抵押、债券或非经常负债。

3.12 除出让方与目标公司之间原业务的整体受让之相关协议外，目标公司并无订立下列任何合同或协议：(i) 涉及或可能涉及属异常或繁重性质的承担、限制或支出；(ii) 对其业务或资产构成重大或不利影响或限制目标公司在其正常业务活动方面的行动自由约合同；(iii) 并非在惯常业务往来中订立约合同；或(iv) 合资经营、代理或合伙安排或协议或类似安排或协议。

3.13 目标公司所有雇员的完备、准确及最新资料详情（载有各雇员受雇为工人或职员的详情）已以书面向受让方提供。各雇员均与目标公司订立个别劳工合同。于本协议日期，除向受让方所披露者外，目标公司已遵从有关雇用该等雇员的一切有关中国法例。

3.14 目标公司的银行账户及其他存款账户结单以及其中所示账户结余已以书面向受让方披露，而目标公司并无任何其他银行（记账或透支）账户。自该等结

单日期以后，除例行付款以外，并无自该等账户中支付任何款项，而该等账户于成交日的结余将不会与该等结单所示结余有重大分别。

3.15 目标公司概无(即不论是以原告人或被告人或以其他形式)涉及任何民事、刑事或仲裁诉讼(在日常业务运作中收取债项除外)或任何审裁处之任何诉讼，亦没有面临该等诉讼或该等诉讼尚未完结。

3.16 并无发生任何事故致使任何人士、组织或政府机构有权申请或要求目标公司进行清算或解散。

第四条 受让方的述与保证

受让方特此向出让方做出以下述与保证，并确认该等述与保证均为真实、准确、无遗漏和无误导。

4.1 受让方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议，可以独立地作为一方诉讼主体。受让方签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其为一方或者对其资产有约束力的协议或者协议产生冲突。

4.2 受让方拥有签订和交付本协议及其他所有与本协议所述交易有关的、其将签署的文件及支付本协议约定款项的完全权利和授权，包括但不限于已通过其部决策程序及主管部门的审批程序；受让方拥有完成本协议所述交易的完全权利和授权。

4.3 本协议由受让方合法、适当地签署并交付。本协议以及与本协议所述交易有关的、将由受让方签署的所有相关文件构成对受让方的合法的、具有约束力的义务。

4.4 受让方保证其依据本协议向出让方支付的转让价款来源合法，并且其有足够的能力依据本协议的条款与条件向出让方支付转让价款。

第五条 受让方保障

5.1 出让方承诺，将按照本协议约定为受让方及目标公司提供交易保障，且该等保障为不可撤销的承诺，保障周期自本协议签署之日起5个完整财务年度。(下称：“保障周期”)

5.2 在保障周期内，目标公司基于原业务继续开展在保障周期内所取得累计经审核除税後纯利(不包括任何非经常或特殊项目)未达到人民币1,729万元的，

出让方应向目标公司补足差额。受让方向出让方发出书面通知，出让方应在收到书面通知之日起5个工作日内向目标公司以对额形式以现金补足差额。

5.3 本协议第5.2条所约定的利润不应仅以目标公司当时的整体财务数据为依据，应基于原业务单独核算之营收扣除相应的成本及税费所得出之利润，若存在争议的则以双方共同委托的审计机构出具的书面报告为准。

5.4 在保障周期内，本协议签署前所发生的任何事项导致目标公司承担负债或损失的，出让方应根据相关中国法律向目标公司补偿所有损失。

5.5 在保障周期内，担保方对出让方就如期及准时履行出让方于本协议项下之责任及所作出的承诺承担不可撤销的无限连带保证责任。

第六条 先决条件

6.1 尽职调查

出让方应已按照受让方在对目标公司进行尽职调查时可能提出的合理要求，向受让方提供了全力支持和协助，包括但不限于向由受让方委派的律师、会计师与其他代表充分提供公司的所有账目、记录、协议、技术资料、人员资料、管理情况以及其他文件。上述尽职调查应包括但不限于对公司运作、法律、财务、技术与人事方面所进行的尽职调查。该等尽职调查的结果均为出让方及受让方之认可，并作为本交易文件之附件，作为本交易文件的重要组成部分。

6.2 股东会决议

出让方应依据法律规定以及目标公司目前有效的章程做出的有效的股东会决议，且出让方之股东已按照目前有效的章程做出的有效的股东会决议，同意本宗交易。

6.3 受让方已取得批准及授权

受让方的控股公司信基沙溪集团股份有限公司已经就本协议项下的交易取得必需的所有同意、批准或授权(包括但不限于自董事会及独立股东取得的批准)且该等同意、批准或授权仍然有效。

6.4 目标集团的情况

据出让方所披露，本协议签署之日目标公司之状况(包括但不限于财务状况、雇员、业务、资产、物业、经营业绩、前景等)如附件记载，且应在合理期间内不存在任何重大不利差异，且概无任何限制、法院命令、索偿或未决或具威胁之索偿、或唆使，限制任何人士参与完成本协议项下的交易；

6.5 出让方的承诺

出让方并无违反购股协议或交易文件项下的义务及承诺；

6.6 出让方的保证及声明

自本协议日期起直至完成之日，出让方於本协议中所作保证及声明均保持真实，准确且无误导性，且概不存在任何事实、事宜或情况（于完成时重复）会导致有关保证及声明在任何方面都不真实或不准确。

6.7 出让方及受让方应尽其所能促使达成先决条件。受让方可於完成之前随时以书面形式豁免任一先决条件（条件 6.3 除外）。倘上述条件未能於 2022 年 9 月 30 日或出让方及受让方双方可能书面同意之较迟日期前达成（或视情况获豁免），则本协议各方就有关本协议的所有权利、义务及责任将告终止及停止，而任何一方概不得就本协议提呈任何申索，惟于有关终止前已违反本协议及／或可能根据本协议所产生的任何权利或责任则作别论。

第七条 工商登记、付款交割

7.1 在根据本协议第 6 条下所有先决条件均得到满足或被豁免的情况下，受让方将书面通知出让方股权转让交易可以进行（下称：“**确认通知**”）。受让方发出确认通知，并按照本协议约定支付首笔股权转让款（即第 2.3（1）条的款项），出让方应在收到首笔股权转让款之日起 5 个工作日内向工商行政管理部门递交变更登记的应用。

7.2 出让方按照本协议约定向工商行政管理部门递交变更登记的申请后，应在 5 个工作日内将目标公司的企业公章、财务章、合同专用章、企业营业执照、U-KEY、税务资料、合同文书、档案、数据及其他属于目标公司所有或由目标公司暂（代）管的物品全部移交至受让方。

7.3 因办理变更登记手续所产生的费用按照法律规定各自承担。

第八条 其他约定

8.1 各方均应进一步签署为本协议的充分实施以及本协议下的股权转让的完成而可能需要签署的文件，并进一步做出为本协议的充分实施以及本协议下的股权转让的完成而可能需要各方做出的行为。

8.2 本协议签署之日前已发生但未收取的营业收入均属目标公司，出让方不就此主张任何权利。

8.3 因经营管理需要，出让方已将部分员工劳动关系转至目标公司。出让方

承诺该部分员工发生劳动争议时,涉及劳动关系在出让方期间所产生的经济补偿金、赔偿金等损失,均由出让方承担,若基于实际情况由目标公司先行承担的,受让方有权要求出让方及担保方承担或扣减未支付的交易对价。

8.4 本协议签署之日前已发生但未支付的所有债务、费用及其他应承担的责任及义务(包括保证或担保责任),均由出让方承担,若基于实际情况由目标公司先行承担的,受让方有权要求出让方及担保方承担或扣减未支付的交易对价。

8.5 本协议各方同意其任何一方或目标公司将不会就有关本协议或其条款作出任何公告、新闻发布或其他一般公众披露,除非已获得另外各方的事前书面同意或香港联合交易所有限公司证券上市规则(下称:“上市规则”)或其他法规的要求(就有关任何根据上市规则及其他法定及规则上的要求而言,该等同意将不能不合理地拒绝或拖延)。本协议各方进一步同意其不会及会促使其各自的董事、职员、员工、代表及代理人不会向任何不是直接参与讨论有关出售与购买目标公司股权的人士透露在进行中的讨论或磋商之进度或任何关于出售与购买目标公司股权的条款、条件或其他事实。

8.6 每一协议方向其他协议方承诺不会在本协议日期后的任何时间泄露或向任何人士(其专业顾问或法例要求的或其各自的高级职员或雇员,其职权范围须知道有关资料者除外)透露其所知道或得到、与任何其他协议方的业务、账目、财政或合约安排或其他买卖、交易或事务有关的机密数据。协议各方须尽力防止有关事宜相关的任何上述机密资料被公开或披露。

第九条 登记后安排

9.1 经工商行政管理机关同意并办理公司变更登记后即本次转让完成后,受让方即成为目标公司的全资股东,按章程规定享有权利并分享公司利润与分担亏损。

9.2 在工商行政管理部分备案的制式“转股协议”、“公司章程”及相关文件有与本协议不一致的地方,以本协议为准。

9.3 本次转让完成后,受让方有权根据公司发展需要变更公司名称及注册地址。

9.4 本次转让完成后,受让方有权根据公司发展变更执行董事、总经理、监事及法定代表人。

第十条 违约责任

10.1 本协议对各方均有约束力和可执行性，如任何一方未充分履行其在本协议下的义务或者任何一方在本协议下所作的述、保证与承诺是不真实的或者有重大遗漏或误导，该方应被视为违约。

10.2 若一方违约，守约方有权采取如下一一种或者多种救济措施以维护其权利；

(1) 暂时停止履行其在本协议项下的义务，待相关违约情势消除后恢复履行，守约方根据此款规定暂停履行义务不构成其不履行或者迟延履行义务；

(2) 如违约方的违约行为造成了本协议下的交易无法继续进行，则守约方有权向其发出书面通知单方解除本协议，解除通知自发出之日起生效；

(3) 要求违约方实际履行；

(4) 若违约方在自违约发生起的十五(15)个工作日或在守约方要求的其他补救期间未能弥补违约，或其弥补措施毫无效果致使守约方仍遭受不利影响，守约方有权中止或终止本协议；

(5) 若出让方有合理理由认为受让方可能丧失或即将丧失履约能力时，有权要求受让方提供相应担保。受让方于出让方提出此要求后7日仍未提供相应担保，出让方有权解除本协议。

(6) 守约方有权要求违约方赔偿因违约遭受的直接经济损失；

10.3 如受让方未按照本协议的规定，在约定期限向出让方履行支付转让价款的，则每延期支付一天，受让方应向出让方支付本协议约定的全部转让款的5%作为滞纳金。受让方逾期10日未支付转让价款的，出让方有权单方解除协议，受让方已支付的款项不予退还。

10.4 如出让方未按照本协议的规定，在受让方发出书面通知之日起未履行相关的利润补足偿付义务的，则每延期支付一天，出让方应向受让方支付本协议约定的全部转让款的5%作为滞纳金。

10.5 出让方逾期10日未办理股权转让登记的，受让方有权单方解除协议，出让方需退还受让方已支付的全部股权转让款，且按照本协议约定的交易总价30%向受让方支付违约金。

第十一条 生效与终止

11.1 本协议自各方或其授权代表全部正式签署并向各方有效送达之日起生效。

11.2 各方同意，本协议自以下任何情形之一发生之日起终止或中止：

- (1) 各方协商一致以书面形式终止本协议；
- (2) 本协议经各方履行完毕；
- (3) 根据第 10.2 条和第 10.4 条终止本协议；
- (4) 依据有关法律、法规和本协议的其它规定而中止或终止本协议的其他情形。

11.3 尽管有本协议其它规定，本协议第九条、第十条与第十一条的效力不受本协议中止或者终止的影响。

第十二条 争议解决

12.1 由本协议产生或与本协议相关的任何争议应由各方以友好协商方式解决。如果在争议发生后的十五(15)天无法以友好协商方式解决该等争议，则任何一方均有权将其提交至广州市番禺区人民法院解决。

第十三 其他事项

13.1 通知

13.1.1 本协议要求的或根据本协议做出的任何通知、请求、要求和其他通信往来应以书面形式按照以下信息送达相关方：

出让方：佛山信基广场经营管理有限公司

地址：佛山市南海区九江镇大正路北二号信基广场第一至四层

受让方：广州信基玖星服务有限公司

地址：广州市番禺区大石街南大公路 250 号会所 105 房

担保方：信基集团有限公司、张汉泉、梅佐挺及张伟新

地址：

电话：

13.1.2 本协议要求的或根据本协议做出的任何通知、要求和其他通信往来若以特快专递方式发出，在投邮后 48 小时视为送达；若以传真方式发出，送达日以发件方完整的传真报告为准；若以电子发送，则一经发出即视为送达；若当面递交，一经面交即视为送达。

13.2 义务

除非法律或有管辖权的法院要求或者本协议各方同意，本协议任一方不得向本协议各方以外的任何第三方披露本协议任何容、与本协议有关的信息以及各自从其他方获得的任何文件、资料、信息，以及公司的任何文件、资料、信息、技术秘密或者商业秘密；但本协议各方在以下围进行披露不违反本协议项下的义务：

(1) 经本协议各方共同同意的披露；

(2) 在必要的围向各自的律师、会计师进行的披露；

(3) 在必要的围并经相关方同意，为本协议下的股权转让之目的所进行的披露；

(4) 上述许可的披露不得超过必要的限度，并且，披露方必须采取措施促使接受上述文件、资料和信息第三方遵守本条的约定；以及

(5) 本协议任何一方按本条披露信息不得损害其他方的利益。

本第 11.3 条下的义务在本协议被解除或终止后仍对本协议各方具有约束力。

13.3 不可抗力

13.3.1 “不可抗力”指各方无法控制也不可预见的、如可以预见其发生亦不可避免且其结果不可克服的，并且阻碍一方履行本协议的任何事件，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争、暴风雨以及法律与政策的变化。

13.3.2 如果一方因不可抗力事件无法履行其义务，该方应在受不可抗力事件影响的围免除其义务的履行。遭遇不可抗力事件的一方应立即通知其他方并应尽一切合理努力，减轻不可抗力事件的影响。

13.4 修订及变更

各方可共同签署书面文件对本协议进行修订、变更或补充。

13.5 文本

本协议正本一式6份，各方各执2份；为了本协议下股权转让登记之目的或者依照各方约定，可相应增加签署的正本份数。每一份文本均视为正本，每份文本具有同等法律效力。

（以下无正文）



[签署页]

以此为证，本协议各方已于本协议首页所载之日期签署本《股权转让协议》。

出让方：

授权人（盖章、签字）：

日期：



受让方：

授权人（盖章、签字）：

日期：



目标公司：

授权人（盖章、签字）：

日期：



担保方：



日期：

张成艳 孙永平

子