

# 股权转让协议

甲方（转让方）：深圳市毅德投资管理有限公司

乙方（受让方）：深圳市弘展投资有限公司

以上统称为“各方”。

鉴于：

1. 深圳市景真实业有限公司（下称“目标公司”或“景真实业”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，系本协议项下目标公司，甲方现持有目标公司 100% 的股权。

2. 甲方是一家于中国大陆注册成立的有限公司，是香港上市公司粤港湾控股有限公司（股份代号：1396.hk）（下称“上市公司”）间接全资持有的境内附属公司。

3. 乙方是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由刘敏先生直接及间接持有 100% 股权。

现甲方拟将其持有目标公司 100% 的股权及目标公司直接、间接拥有的子公司、分公司及参股公司的权益（下称“标的股权”）按本协议项下约定转让给乙方，乙方同意受让，协议各方经协商一致，就标的股权转让（下称“本次转股交易”）事宜，于 2023 年 11 月 15 日签订如下协议：

## 第一条 目标集团基本情况

乙方已充分知悉目标集团（定义见下文）的财务、业务等信息，包括但不限于以下内容：

1.1 目标集团的信息如下：

1) 目标公司是一家于中国大陆注册成立的有限公司，甲方现持有目标公司 100% 的股权。

2) 深圳市港湾科技服务有限公司（下称“港湾科技”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由目标公司持有 100% 的股权。

3) 深圳市港湾生活服务有限公司（下称“**港湾生活**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由港湾科技持有 100%的股权，港湾生活有四家下属分公司。

4) 赣州市久治物业管理有限公司（下称“**久治物业**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由港湾生活持有 100%的股权，久治物业有十家下属分公司。

5) 深圳市前海毅德商业管理有限公司（下称“**毅德商管**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由港湾科技持有 100%的股权，毅德商管有十家下属分公司。

6) 烟台毅德商业管理有限公司（下称“**烟台毅德商管**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德商管持有 100%的股权。

7) 绵阳小毅物业服务有限公司（下称“**小毅物业**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由港湾生活持有 18%的股权。

8) 深圳市米世家粮业发展有限公司（下称“**米世家**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德商管持有 2.5%的股权。

以上 1) 至 8) 项统称为目标集团（“**目标集团**”）。

## 第二条 交易标的

甲乙双方同意并确认：甲方将其持有标的股权转让给乙方，乙方同意按照本协议约定受让标的股权。

## 第三条 交易对价及支付方式

3.1 甲乙双方同意并确认，乙方以人民币 5200 万元的股权交易对价（下称“**交易对价**”）收购标的股权。

3.2 甲乙双方同意并确认，交易对价由乙方按以下方式支付：

1) 自本协议签署之日起 1 个月内，乙方向甲方支付相当于交易对价 10%的诚意金，即人民币 520 万元；

2) 自本协议签署之日起 3 个月，乙方向甲方支付剩余交易对价款，即交易对价的 90%，人民币 4680 万元（下称“**剩余对价**”），本条第 1) 款下的诚意金自动转为交易对价的一部分。

3.3 甲乙双方在此互相承诺其将尽最大努力进行为本次转股交易之目的所需的所有行为并签署所需的所有文件。并且自甲方收到 3.2 条第 2) 款项下的剩余

交易对价后的第二个工作日，各方促使目标集团向登记机关递交关于本次转股交易的工商变更登记文件，包括经修改的公司章程、股东会决议、公司新的董事会成员的名单以及登记机关要求提交的其他文件。

#### 第四条 完成的先决条件

4.1 除非有权作出豁免的一方以书面方式通知对方予以豁免，本次转股交易的完成取决于下列条件的满足：

- 1) 乙方已完成并满意对目标集团的尽职调查；
- 2) 乙方已向甲方支付完毕本协议第 3.2 条项下的交易对价；
- 3) 乙方已经在登记机关登记为标的股权的所有人；
- 4) 甲乙双方就目标集团的人员安排已经达成一致；

5) 甲乙双方及目标集团已各自完成对本次转股的所有合法手续，包括但不限于依法及按照其章程规定通过批准本次转股交易及本协议的内部决议及符合其他法律或者规则的要求，以保证本协议内容合法有效；

6) 上市公司已根据组织章程细则及上市规则完成并取得一切必要的内部及外部审批程序或批准（包括上市公司控股股东对本次转股交易及本协议的股东书面批准）；

7) 各方已获得为完成本次转股交易而需获得的由第三方作出的所有同意、批准、登记和备案，且该同意、批准、登记和备案均为完全有效。

8) 于本协议签署日起至完成日（定义见下文），并不存在任何与买方无关的事件或事实导致或可能导致目标集团出现任何重大不利变动；

9) 于本协议签署日起至完成日，并不存在对各方或目标集团发起的任何诉讼、仲裁、政府调查、强制措施或其他类似程序而对本次转股交易造成重大影响，且概无有关任何政府机关的任何命令、判决、法令或通知的法律或任何权利会阻碍或禁止本次转股交易任何部分的完成或以其他方式导致完成不合法；

10) 于本协议签署日起至完成日，任何一方均未发生违反本协议约定的其应履行的义务和责任的情形，及

11) 于本协议签署日起至完成日，转让方保证和受让方保证均真实、准确、不具有误导性。

4.2 甲乙双方承诺尽最大努力使上述条件尽快得到满足，且不应迟于本协议

签署日之后 120 日。如有任何条件未能在前述期限内得到满足或豁免（视情形而定），有权作出豁免一方有权选择是否以书面形式通知对方一个具体的推迟日。如就该等条件在前述推迟之后仍未能根据第 4.1 条规定得到满足或豁免（视情形而定），则有权作出豁免的一方没有义务进行完成，且本协议应自动终止，甲方向乙方无息退还诚意金（应持续有效的第八条（保密条款）、第九条（违约责任）、第十条（有关税及费用的负担）、第十一条（适用法律及争议解决方式）和第十二条（生效和其他）除外）。若因甲方的原因导致上述第 4.1 条未能满足，诚意金将由甲方向乙方无息返还。若因乙方的原因导致上述第 4.1 条未能满足，甲方将没收乙方支付的全部诚意金且甲方并无责任向乙方归还。

## 第五条 完成

5.1 根据本协议第 4.1 条中所述的全部先决条件得到完全满足（或被豁免）之日即为本次转股交易的完成日。

5.2 于完成日或在经各方另行一致书面同意的其他时间，目标公司应向受让方递交必要的文件，确认本次转股交易的完成及受让方成为目标公司股权的所有人，该等文件包括各方出具的确认本协议第 4.1 条所述全部条件已得到完全满足（或被豁免）的确认函、乙方已经甲方支付完成交易对价的确认函、登记机关向目标公司颁发的新营业执照及出具的核准变更通知书的复印件等。

## 第六条 过渡期的安排

6.1 自本协议签订之日起至完成日的期间为“过渡期”。

6.2 过渡期间内，甲方将确保目标集团以符合相关法律和良好经营惯例的方式保持正常、有序运营。除非相关协议另有规定，未经乙方事先书面同意，甲方应确保目标集团在过渡期间内不会发生下列情况：

- 1) 对现有的业务做出实质性变更；
- 2) 进行任何涉及公司合并、分立、停业、清算、解散、重组等的行为；
- 3) 增加或减少注册资本，增加或减少公司股东、调整现有股权比例、发行债券、可转换债、认股权或设定其他可转换为股权的权利，或授予或同意授予任何收购或认购目标公司的股权的权利；
- 4) 目标公司于完成日期前进行利润分配；及
- 5) 新增融资、投资或对外提供担保。

6.3 过渡期内，目标集团的章证照等经营主体文件的原件由甲乙双方共管，

直到本次转股交易完成之日解除共管。

## 第七条 各方的陈述和保证

7.1 各方有权签署本协议，行使其在本协议下的权利，履行本协议下的义务。本协议一旦经协议各方授权的代表签署后，则成为合法、有效、对协议各方具有约束力和执行力的协议。

7.2 甲方承诺，其所提供的信息、资料不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担责任；截至本协议签订之日，目标集团不存在任何未披露的负债或担保责任，及其不存在任何未披露的诉讼、仲裁或受到任何司法强制性的限制。

7.3 甲方保证其持有的标的股权是其合法持有或已经充分授权拥有合法处分权的股权；且未设置除已披露的质押情形（如有）外的其他任何形式的担保和权利限制，其转让免遭任何第三人的追索，其转让不存在未披露的任何形式的障碍。

7.4 甲方承诺，截至标的股权完成交割，目标集团股权、有形及无形资产、可持续经营上与乙方尽职调查时的情况持一致性、完整性和稳定性，没有发生任何实质性变动，且目标集团不存在具有重大不利影响的一项或多项事件，该等事件可能导致上述实质性变动，包括但不限于商业运营、财务状况、管理、人事等方面。

7.5 乙方已充分知悉目标集团的相关情况（包括但不限于工商、资产负债、抵押担保（如有）、业务运营情况、重大合同、劳务人事、诉讼纠纷（如有）等）。除本协议另有约定外，乙方承诺自行承担自本次转股交易完成日之后目标集团运营过程中发生的一切风险以及在本协议签署后因本协议所披露的事项而导致的目標集团可能遭受的任何罚款、滞纳金和损失（如有）等。

7.6 乙方有权指定其关联主体全部或部分承继履行本协议项下乙方权利义务，乙方指定主体履行该等权利义务视同乙方履行，乙方应对其指定主体的任何履行行为向甲方承担连带保证责任。

7.7 乙方承诺，在上市公司取得一切必要的外部审批程序或批准过程中，若相关监管机构（包括香港联交所及香港证监会）需要乙方提供进一步说明及资料的，乙方应当提供所有必要的协助。

## 第八条 保密条款

8.1 除非另一方事先书面同意或法律法规另有要求及（或）按香港联交所之披露监管要求，任何一方不得直接或间接向第三方披露或公开保密信息，包括但不限于：1）本协议及具体合作所涉及的所有相关事宜；2）各方关于本协议的签署或履行或与之相关事项而进行的任何讨论、协议条款、交易条件或有关本协议拟议交易的任何其他信息；3）任何一方在与其他方就本协议项下交易进行协商或履行本协议过程中获得的关于其他方或其关联企业的任何非公开的信息。

8.2 本协议保密条款约定的保密义务对协议各方均具有法律上的约束力，且不因本协议的终止或本协议项下的股权交易完成而终止。

## 第九条 违约责任

9.1 如果任何一方在本协议中所作之任何陈述或保证是虚假的或错误的，或该陈述或保证并未适当、及时地履行，则该方应被视为违反了本协议。任何一方不履行其在本协议项下的任何承诺或义务，亦构成该方对本协议的违反。除非违约按照本协议第4条被豁免，违约方除应履行本协议规定的其他义务外，还应赔偿和承担非违约方因该违约而产生的或者遭受的所有损失、损害、费用（包括但不限于合理的律师费）和责任。

9.2 在不损害本第九条的任何其他条款规定的前提下，如果任何一方未履行其在本协议项下的任何义务，其它方有权在行使本协议项下任何其他权利和救济之外，要求违约方实际履行该等义务。

9.3 如果乙方未按本协议项下约定的支付时间支付股权交易对价的，每逾期一日，乙方按应付款项的千分之一的标准向甲方支付逾期违约金；逾期超过30日的，甲方除有权按照前述约定要求乙方支付逾期违约金以外，还有权随时单方面终止本协议。

9.4 如果甲方未按本协议项下约定的期限配合签署并提交股权变更、董事变更文件的，及（或）甲方违反本协议项下承诺致使股权交易无法按约定期限完成，及（或）甲方违反本协议未列明之事项但该等事项实质性影响或限制股权交易无法按约定期限完成的，每逾期一日，甲方应按照已收取的股权交易对价的千分之一向乙方支付逾期违约金；逾期超过30日的，乙方除有权按照前述约定要求甲方支付逾期违约金以外，还有权随时单方面终止本协议。

## **第十条 有关税及费用的负担**

在本交易过程中发生的税及相关费用（如有），由协议各方按照当地法律法规的规定各自承担。

## **第十一条 适用法律及争议解决方式**

11.1 本协议适用中华人民共和国法律，并按中华人民共和国法律解释。

11.2 协议各方同意因本协议产生的或与本协议有关的任何争议或分歧，任何一方将争议提交深圳仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则仲裁，仲裁语言为中文。双方进一步同意，仲裁裁决的败诉方应承担其他方就仲裁产生的费用和开支（包括但不限于律师费）。双方确认仲裁裁决是终局的，对仲裁当事双方具有约束力。

## **第十二条 生效和其他**

12.1 本协议于各方签字并盖章之日起生效。

12.2 一方未能或延迟行使其在本协议项下的任何权利、权力或特权并不能构成对该权利、权力或特权的放弃。单独或部分履行任何权利、权力或特权亦不能排除将来对该权利、权力或特权的行使。

12.3 本协议的终止适用本协议第 4.2 条、第 9.3 条及第 9.4 条约定的情况。

12.4 与本协议有关的书面文件，各方同意以各方在本协议项下载明的地址及董事作为联系地址和联系人并通过邮寄送达或直接送达，上述通讯方式亦作为司法机关送达司法文书的有效通讯方式。上述通讯方式如需变更，须提前五个工作日以书面形式通知对方，否则视为未变更。采用邮寄方式给对方发送文件的，邮政单位或速递公司按惯常方式将邮件送至对方地址之日即视为对方收到了通知；若因地址不详、查无此人、拒收或其它等原因导致邮件被退回而无法送达的，退回之日视为送达之日。

12.5 本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

12.6 本协议不得口头修改，对其修改只能以各方正式授权代表签署书面文件的形式进行。

（以下无正文）

(签署页，无正文)

甲方：深圳市毅德投资管理有限公司



法定代表人：纪胜广

乙方：深圳市弘展投资有限公司



法定代表人：刘敏

