

上海万科投资管理有限公司

(作为卖方)

与

深圳市万物商企空间科技有限公司

(作为买方)

与

上海祥大房地产发展有限公司

(作为目标公司)

关于

转让上海祥大房地产发展有限公司的55%股权

之

股权转让协议

2025年3月

目 录

第一条 定义	1
第二条 股权转让	5
第三条 购买价格及支付结构	5
第四条 交割	8
第五条 交割后审计	9
第六条 陈述与保证	9
第七条 承诺	9
第八条 赔偿	11
第九条 税款	14
第十条 终止	14
第十一条 通知	15
第十二条 费用	16
第十三条 保密及独家权	16
第十四条 一般条款	17
附件	26

本股权转让协议(“本协议”)由以下各方于2025年3月31日(“签署日”)达成并签署:

卖方: 上海万科投资管理有限公司, 一家根据中国法律依法成立并存续的有限责任公司, 其统一社会信用代码为 913101157353966674, 注册地址为中国(上海)自由贸易试验区张江路 727 号 208A 室, 作为卖方(“卖方”);

买方: 深圳市万物商企空间科技有限公司, 一家根据中国法律设立并有效存续的有限责任公司, 其统一社会信用代码为 91440300MA5G27ED6B, 注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司), 作为买方(“买方”); 以及

公司: 上海祥大房地产发展有限公司, 一家根据中国法律依法成立并存续的公司, 其统一社会信用代码为 913100006305853571, 注册地址为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 1559 号、民生路 118 号, 作为目标公司(“目标公司”).

卖方、买方及目标公司以下合称为“各方”, 单独称为“一方”。

序言

- A. 截至本协议签署日, 卖方持有目标公司百分之五十五(55%)股权, 买方持有目标公司百分之四十五(45%)股权, 更多详情载于本协议附件第一项(公司及资产详情)第一部分。
- B. 截至本协议签署日, 目标公司持有位于上海市浦东新区洋泾街道的办公与商业物业, 即滨江万科中心及光合新座(包括所有附属设施、设备以及对应的国有建设用地使用权), 更多详情载于本协议附件第一项(公司及资产详情)第二部分(“目标项目”).
- C. 卖方有意根据并受限于本协议条款向买方转让, 且买方有意根据并受限于本协议条款自卖方受让卖方所持有的目标公司百分之五十五(55%)股权及该等股权所附带的全部权益(“标的股权”).
- D. 本协议拟议的交易以下称为“交易”。

有鉴于此, 各方特此达成如下协议:

第一条

定义

除本协议及所附附件另有定义外, 以下术语应当具有如下定义:

“不动产抵押登记”指根据兴业银行融资文件(定义见后)的约定, 目标公司将不动产抵押予兴业银行, 并据此向不动产登记部门申请设立于不动产之上的抵押登记, 用于担保目标公司于兴业银行融资文件项下任何未偿债务的清偿。

“财务报表”指基准日报表以及附件第四项(卖方的陈述与保证)中规定的财务报表和管理账目的合称。

“出让合同”指上海市浦东新区综合规划土地局(更名前)与目标公司于 1997 年 9 月 12 日就不动产所属宗地签署的《上海市浦东新区国有土地使用权出让合同》(沪浦(1997)出让合同第 079 号),以及前述双方就前述合同分别于 2010 年 11 月 19 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同(补充)》(沪浦规土(2010)出让合同补字第 81 号)、于 2011 年 1 月 18 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同(补充)》(沪浦规土(2011)出让合同补字第 8 号)、于 2013 年 12 月 16 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同(补充)(4.0 版本)》(沪浦规土(2013)出让合同补字第 96 号)的合称。

“法律”指中国已经依法成立的国家、省级、市级或当地行政机关颁布而不时有效的公开的法律、法规、命令、法令、规则、公告以及相关的司法解释(视情况而定)。

“工商变更登记”指为完成交易涉及的工商变更登记手续,包括:(i)将目标公司股东由卖方(持股 55%)及买方(持股 45%)变更为买方(持股 100%)并完成变更后的章程备案;(ii)将由卖方委任的董事、法定代表人、监事及高级管理人员变更为买方指定人士;(iii)取得市场监督管理局出具的关于完成工商变更登记的回执文件及变更后营业执照。

“工作日”指中国法定节假日及公休日以外的日期。

“关联方”就任何主体而言,指控制特定主体、受特定主体控制或与特定主体受共同控制的任何主体。为本定义之目的,在该语境中使用的“控制”指不论通过股权、协议或以其他方式直接或间接持有该主体百分之五十(50%)以上的股权,或享有向该主体的董事会、管理委员会或重要决议决策层委派大多数成员的权力。

“环境”指直接与目标项目相关的以下全部或任何媒介:空气(包括建筑物以及其他自然或者人造结构中的空气,不论该空气存在于地上或地下),水(包括地表水、地下水和地层水),土地(包括土壤以及任何水域下的河床、地表土地以及路面下层土地),植物群/动物群。

“合资期间”指 45%股权交割日起至本协议交割日止的期间。

“合作协议”指自 45%股权签署日买卖双方订立的关于目标公司的合作协议。

“交易文件”指经卖方、买方以及目标公司(若适用)签署的本协议以及与交易有关的所有其他协议和文书,包括登记协议。

“截止日期”指本协议签署之日后的 3 个月届满之日。买方与卖方亦可经协商一致决定以书面形式将截止日期延迟至其他更晚的日期。在任何情况下,如果该等日期非工作日,则截止日期应当是该日期之后的第一个工作日。

“基准日”指为确定初始购买价格,对标的股权价值等进行评估而由各方共同确定的价值基准日,即 2024 年 8 月 31 日。

“既存卖方借款”指卖方对目标公司尚未偿还的借款，截至基准日的情况见附件第二项。

“既存万科集团借款”指万科集团对目标公司尚未偿还的借款，截至基准日的情况见附件第二项。

“既存关联方往来款”指除既存卖方借款及既存万科集团借款以外的其他目标公司与关联方的往来款项，截至基准日的情况见附件第三项。

“历史交易文件”指卖方及其关联方就目标公司历史变更签署的全部协议、其他附属协议及其他文件、文书，包括但不限于：(1) 上海万科企业有限公司(曾用名上海万科房地产有限公司)与上海爱邦房产投资有限公司、爱舍(上海)新型建材有限公司、盾安控股集团有限公司、姚新泉签署的关于受让目标公司全部股权而签署的股权转让协议及其全部补充和修改(如有)；(2) 上海万科企业有限公司将部分目标公司股权转让给东京建物株式会社、上海中房滨江房产有限公司的股权转让协议、与东京建物株式会社签署的增资协议及其全部补充和修改(如有)；(3) 卖方与上海中房滨江房产有限公司签订的关于受让目标公司全部股权而签署的股权转让协议及其全部补充和修改(如有)等。

“历史在建工程转让”指目标公司与上海中房滨江房产有限公司于 2014 年 7 月 15 日签署《房屋建设工程转让合同》项下约定的关于总建筑面积为 204,860.27 平方米的在建工程项目(其中地上部分建筑面积 132,661.47 平方米、地下部分建筑面积 72,198.80 平方米)及面积为 46,716.5 平方米的出让地块之土地使用权的转让事宜。

“披露”指就本协议提及的卖方对买方的披露而言，其中如下应视为卖方已披露：(i) 本协议及其他交易文件及其中所提及各份文件所含内容；(ii) 由卖方于本协议签署日前已通过书面方式提供给买方及其代表的材料、文件和信息，为免疑问，其中包括卖方于买方及其代表在对目标公司及目标项目开展尽职调查过程中提供的文件、资料及信息，具体载于买方及卖方另行确认及刻录的只可读不可写的光盘中，其中一份已于 45% 股权签署日向买方交付，另一份由卖方留存；(iii) 本协议签署日至交割日的过渡期内提供给买方及其代表的信息；(iv) 买方及其代表通过实地查看目标项目、查询市场监督管理局的工商机读信息及档案、查询目标项目的不动产登记簿信息及查询特定公开网站(包括：国家企业信用信息公示系统网(<https://www.gsxt.gov.cn/>)；中国裁判文书网(<http://wenshu.court.gov.cn/>)；中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)；信用中国(<https://www.creditchina.gov.cn/>)所获得的信息；(v) 财务报表所含内容及信息；及(vi) 合资期间发生的事项(但除卖方违反合作协议约定的目标公司治理、审批及分工安排且未向买方披露的事项外)。

“权利负担”指不论通过协议、谅解、法律、权益或其他方式产生的任何索赔、押记、地役、抵押、租赁、保证、担保权益(包括但不限于任何抵押、质押或留置)、选择权、他项权益、限制(不论是投票、出让、转让、处分或其他方面的限制)、查封、扣押、冻结或产权瑕疵。

“人民币”指中国的法定货币。

“**市场监督管理局**”指负责颁发营业执照的国家市场监督管理总局的地方分支机构。

“**45%股权交易**”指买方及卖方签署的《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的45%股权之股权转让协议》项下的交易。

“**45%股权签署日**”指 45%股权交易对应《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的45%股权之股权转让协议》的签署日，即2024年11月29日。

“**45%股权转让协议**”指买方、卖方和目标公司签署之《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的45%股权之股权转让协议》。

“**45%股权交割日**”指 45%股权交易的交割日。

“**通常商业流程**”指符合过往习惯及惯例(包括与数量及频率相关的习惯和惯例)的目标公司常规商业运作。

“**同意**”指任何主体做出的任何同意、批准、授权、放弃、准许、授予、特许、认可、协定、许可、免除或命令或向任何主体办理的登记、证书、申报、备案、报告、通知，包括但不限于从任何政府机关获得的或任何政府机关要求的任何批准。

“**万科集团**”指万科企业股份有限公司，于本协议签署日其直接持有卖方100%股权并间接持有目标公司55%股权。

“**物业管理合同**”指目标公司与上海万科物业服务有限公司于2014年8月14日签署的《前期物业服务合同》及前述双方签署的其他与目标项目物业服务相关的合同(包括前述合同的补充和修改，如有)。

“**项目工程/开发建造服务合同**”指截至 45%股权签署日的目标公司作为一方且正在履行中的项目工程/开发建造服务合同，具体见45%股权转让协议之附件四。

“**兴业银行**”指兴业银行股份有限公司深圳分行，统一社会信用代码为91440300892418356W。

“**兴业银行融资文件**”指目标公司(作为借款人/甲方)、兴业银行(作为贷款人/乙方)于2024年4月16日签署的《项目融资借款合同(兴银深八卦岭项借字(2024)第0318号)》及其配套文件，包括编号兴银深八卦岭抵押字(2024)第0318号的《抵押合同》、编号兴银深八卦岭应质字(2024)第0318号的《应收账款质押合同》、编号兴银深八卦岭保金字(2024)第0318号的《保证金协议》。

“**营业执照**”指由市场监督管理局颁发给目标公司的营业执照，根据该等营业执照查询的结果应显示买方为目标公司标的股权的股东。

“**责任**”指就任何主体而言，该主体负有的任何性质的责任和义务，无论是已发生的、绝对的、或有的或其他性质的，无论是到期的或即将变为到期的。

“政府机关”指中国政府或任何省级、自治区、直辖市、市、县、镇政府，以及上述政府的任何政治性分支机构、任何政府机构、部委局、法院、部门、官员、政治机构、法庭或其他机构，行使行政、立法、司法、监管或管理职能的实体，以及上述各机关的附属机构。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港、台湾和澳门。

“中国企业会计准则”指相关账目事件发生之日中国普遍适用的企业会计准则。

“主体”指任何自然人、有限责任公司、股份有限公司、合资企业、合伙企业、企业、信托、非企业法人组织或任何其他实体或组织。

第二条

股权转让

2.1 **股权转让。** 受限于本协议的条款及条件，卖方同意向买方出售、且买方同意向卖方购买不附带任何权利负担的标的股权。

第三条

购买价格及支付结构

3.1 购买价格

(a) 各方同意目标项目基于其现状的资产价值(“资产价格”)为人民币13.3696亿元整。基于上述资产价格及各方认可的截止至基准日(即2024年8月31日)的目标公司经调整后的净资产表(“基准日报表”,见本协议附件第二项)中记载的目标公司的负债(含反映在基准日报表的贷款、未付税金、未付佣金、应付工资、应付款)以及目标公司的流动资产(含反映在基准日报表的现金、现金等价物、应收账款、预付等,包括既存卖方借款、既存万科集团借款和既存关联方借款,下同),各方认可买方向卖方购买标的股权的暂定初始购买价格应为人民币8.70276亿元(大写人民币捌亿柒仟零贰拾柒万陆仟元整)(“初始购买价格”)。为免疑义,各方特此明确,就交易所确定的标的股权之初始购买价格,为各方基于上述资产价格及各方认可的基准日报表记载的目标公司截至基准日的其他资产负债情况商定的目标公司100%股权的对应初始购买价格(即人民币15.8232亿元(大写人民币壹拾伍亿捌仟贰佰叁拾贰万元整))乘以交易所对应的标的股权占比55%)所得。

(b) 基于最终交割后报表而得出的标的股权最终购买价格(“最终购买价格”)的计算公式为:(资产价格+最终交割后报表记载的目标公司的流动资产-最终交割后报表记载的目标公司负债)*标的股权占比(55%)。

(c) 各方同意,买方应根据本协议第3.2条的约定以人民币向卖方支付标的股权之购买价格。

3.2 监管账户

(a) 受限于相关开户银行的内部审批流程,本协议签署后五(5)个工作日内,买方配合卖方于卖方指定银行以卖方名义开立一个资金监管账户(“卖方监管账户”),并对该卖方监管账户及目标公司现有的工商银行账户(“目标公司监管账户”,与卖方监管账户统称“监管账户”)按本条约定实施共管(为免疑问,若届时买方及卖方向已有符合本协议约定共管安排的账户的,买方及卖方亦可经协商一致沿用该等监管账户)。前述监管账户应预留卖方及买方授权签字人印鉴。与监管账户有关的一切活动,包括但不限于账户变更或终止、开通或终止任何服务、提取或划转任何款项、在账户上设立或允许存在任何担保权益、任命、增加、免除和/或替代任何人作为账户的授权签字人、授权使用人、对银行作出任何其他指示等,均须经卖方及买方一致同意后方可进行。

(b) 各方确认,与监管账户开立、运作(包括其中资金的划转)及关闭所产生的成本及手续费用由卖方及买方平均分担,且卖方监管账户内资金产生的利息(如有)归卖方所有。

(c) 于买方及卖方已共同配合根据第 3.3(c)条约定自监管账户解付对应款项并向目标公司归还既存万科集团借款、既存卖方借款及完成资金清算(如适用)后或本协议终止或解除(以孰早日期为准)后的十(10)个工作日内,买方应配合卖方解除对监管账户的监管。

3.3 购买价格的支付

买方应向卖方支付的标的股权之购买价格应按照下述方式进行支付:

(a) 受限于本协议第 3.4 条的约定,在下列各项条件(“首期款先决条件”)得到满足并经买方及卖方共同核实确认(或经协商一致予以豁免)后的十(10)个工作日内,买方将向卖方监管账户支付等值于人民币 2.610828 亿元的价款(大写人民币贰亿陆仟壹佰零捌万贰仟捌佰元整)(“首期款”):

- (i) 买方及卖方已共同配合取得兴业银行出具的关于同意本交易及确认现有兴业银行融资文件项下借款无需提前清偿的书面同意文件,或其他兴业银行出具的买卖双方均认可达成上述同等条件的文件;
- (ii) 卖方已向买方提供交割文件清单;
- (iii) 买方已配合卖方成功开立及完成对监管账户的共管;及
- (iv) 截至上述第(i)至第(iii)项首期款先决条件满足时,目标公司未收到任何第三方(包括政府机关)就卖方未披露的重大债务(即金额超过人民币 100 万元)向目标公司提出任何权利请求(但卖方已妥善处理的除外)。

(b) 于各方已根据本协议第 4.1 条约定将工商变更登记的相关申请文件提交至市场监督管理局,并取得市场监督管理局出具的表明其已正式受理工商变更登记事项的收件回执或同等性质的书面文件后的 5 个工作日内,买方应向

卖方监管账户支付等值于人民币 5.585289 亿元的价款(大写人民币伍亿伍仟捌佰伍拾贰万捌仟玖佰元整) (“第二期款”)。

(c) 各方约定, 根据项目公司的经营情况及内部业务运营需要, 于交易对应的标的股权购买价款项下预留经营专项预留款计人民币 4,235.70 万元, 用于对应解决项目公司在一定时期可能发生的相关应缴费用(如有)。具体由各方协商约定。

(d) 各方约定预留人民币【830.73】万元(大写人民币【捌佰叁拾万柒仟叁佰】万元整)作为审计专项款项 (“审计专项预留款项”), 于交割日后买方与卖方完成交割后审计后的十(10)个工作日内由买方与卖方根据最终交割后报表确定的标的股权最终购买价格与标的股权初始购买价格的差额对审计专项预留款项进行调整并相应完成支付, 具体而言:

- (i) 如果根据最终交割后报表确定的标的股权最终购买价格减去标的股权初始购买价格的计算结果为正值, 则买方应在本第 3.3(d)条约定的期限内, 将等额于审计专项预留款项金额加上按前述约定计算所得金额款项 (“审计后支付金额”) 支付至卖方监管账户; 或者
- (ii) 如果根据最终交割后报表确定的标的股权最终购买价格减去标的股权初始购买价格的计算结果为负值, 则买方应在本第 3.3(d)条约定的期限内, 将等额于审计专项预留款项金额扣除按前述约定计算所得金额绝对值的款项支付至卖方指定银行账户(如果不足以扣除的, 就不足以扣除部分, 由卖方相应在前述期限内向买方指定银行账户补足)。

(e) 各方特别约定:

- (i) 就买方向卖方监管账户中支付的首期款、第二期款, 买方及卖方应共同配合首先将该等款项中的对应部分自卖方监管账户中解付予目标公司监管账户用于清偿卖方对目标公司的既存卖方借款 (“既存卖方借款清偿款”), 清偿完毕后的剩余部分应其次解付予目标公司监管账户, 通过该等操作用于卖方代万科集团清偿对目标公司的既存万科集团借款中的等额部分 (“既存万科集团借款清偿款”), 清偿完毕后, 即视为万科集团归还了对目标公司等额的既存万科集团借款, 实际操作路径为将等额款项由目标公司资金中心账户应收万科集团划转为卖方资金中心账户应收万科集团。
- (ii) 各方同意并确认, 就首期款及第二期款中支付完毕上述第(i)项既存卖方借款、既存万科集团借款金额后剩余的部分, 买方应在约定的付款期限内按照各方另行书面约定的资金清算节奏向卖方监管账户分多次进行支付, 且

每次支付金额按照各方另行书面约定的资金清算节奏由
买方及卖方配合自卖方监管账户解付并完成资金清算后
进行下一笔资金的支付。

3.4 付款条件的满足

(a) 买方及卖方应相互配合以尽最大努力在截止日期或之前尽快完成各项首期款先决条件并共同配合在相关首期款先决条件满足后尽快核实确认其完成情况(为免疑问,就3.3(a)(ii)项先决条件而言,卖方已向买方提供一份其制备的交割文件清单即视该首期款先决条件已满足,其具体清单内容后续由双方根据第4.2条约定进行核实及调整)。

(b) 若首期款先决条件的任何一项或多项未能在截止日期或之前满足的,则买方或卖方均有权经书面通知其他方后终止本协议。在该等情况下,若首期款先决条件未满足系由于买方或卖方中的一方违约拒不配合原因导致的,该违约一方应向另一方支付违约金人民币300万元(大写人民币叁佰万元)。

3.5 卖方的银行账户。卖方应根据本协议第11.1条的约定以书面形式告知买方其用于收取买方支付的购买价格的监管账户。

第四条

交割

4.1 工商变更登记。于买方已向卖方全额支付首期款后的3个工作日内,买方及卖方应共同配合制备完毕工商变更登记的相关申请文件并促使目标公司将该等文件提交至市场监督管理局以办理本交易涉及的工商变更登记。目标公司已办理完成前述工商变更登记并取得市场监督管理局颁发的营业执照之日即为本协议项下的“转让日”。

4.2 交割前文件清点封存。在转让日前,各方应共同配合完成对目标公司及目标项目的届时全部待移交文件和资料(“交割文件”)的清点及封存,双方可对卖方就前述交割文件根据第3.3(a)(ii)项约定提供的交割文件清单内容进行确认及调整(如需),并最终签署相应确认和调整后的交割文件清单以便于在交割日进行移交。

4.3 交割日

(a) 除买方及卖方另行书面同意外,买方和卖方应当以转让日作为交易完成(“交割”)的日期(“交割日”)。

(b) 于交割日,各方应共同配合解除对于目标公司章程证照共管及网上银行账户的联审联批,并将对应交割文件移交予买方。

(c) 于买方已足额支付第二期款后3个工作日内,卖方对目标公司完成既存卖方借款清偿款的支付,并按约定向万科集团支付对应款项用于其完成既存万科集团借款清偿款的支付。

第五条 **交割后审计**

5.1 **交割后审计。**在交割日后的 15 个工作日(或各方以书面形式约定的其他该等期间)内, 买方及卖方应共同聘请毕马威(“审计师”)对目标公司截至交割日的资产负债情况进行审计并向各方交付一份目标公司截至交割日经审计的净资产表(“最终交割后报表”)。买方及卖方共同承担委派及聘用该审计师的费用(如有)。

5.2 **审计原则。**最终交割后报表应由审计师根据中国企业会计准则及与基准日报表一致的调整原则(以及买方及卖方基于合资期间涉及事项达成的一致调整安排, 如有)制作, 并应准确表明截至交割日的目标公司资产及负债相关的所有项目。各方应提供合理的协助并共同配合促使审计师不晚于在交割日后 45 个工作日内制作并交付最终交割后报表。

5.3 **最终交割后报表。**除非经买方及卖方协商一致进行的调整, 审计师出具的最终交割后报表应为终局性的, 对各方具有约束力并作为确定最终购买价格的依据。

第六条 **陈述与保证**

6.1 **卖方的陈述与保证。**卖方特此向买方陈述与保证, 除卖方另有披露外, 本协议附件第四项所列的陈述与保证(合称为“卖方的保证”)于该等卖方的保证注明的对应日期均真实、准确。

6.2 **买方的陈述与保证。**买方特此于本协议签署之日、转让日以及交割日向卖方陈述与保证, 以下所列陈述与保证均真实、准确、完整:

(a) 买方根据其设立地法律依法成立、有效存续并保持良好的声誉, 其具备拥有及运营其财产及资产并进行日常经营活动(若有)所必要的一切权力和授权。

(b) 买方拥有签署及交付交易文件以及完成交易所必要的一切权力和授权。

(c) 本协议对买方构成有效及合法的约束义务。除非法律另有要求, 买方在交割日或之前将要签署或促成签署的本协议中的所有协议、文书和文件均将在签署时被得到正式授权, 由买方签署及交付并对买方具有约束力。

(d) 本协议、股权转让以及交易的签署、交付和履行, 当签署、交付或履行时, 将不会导致(i)与任何买方的组织章程或任何适用的法律冲突, 或构成违约; 或(ii)任何买方违反任何买方为一方或使任何买方受到影响的任何命令、判决、令状、禁令或裁决。

第七条 **承诺**

7.1 卖方的承诺。

(a) 商业行为。

- (i) 卖方不得且不得主动促使目标公司采取任何可能造成卖方的保证在对应日期不真实、不准确的行动。
- (ii) 除买方或买方授权代表以书面(包括电子邮件、K2 审批等)形式另行明确同意,或与一方完成本协议项下交易相关(包括修订目标公司的章程、支付税款及股权转让相关费用)事项所需采取的行动外,或因通常商业流程引起的外,或符合合作协议约定的目标公司治理、审批及分工安排的事项及行动外,自本协议签署之日直至交割日,卖方不得且不得主动促使目标公司:
 - (1) 直接或间接宣派或派发任何与目标公司注册资本相关的红利,或进行其他任何分配(不论以现金、股权、资产或其他混合形式),但本协议另有约定的除外;
 - (2) 变更目标公司注册资本结构;及/或

修订目标公司章程及/或其他目标公司治理文件。

7.2 相互承诺。

(a) 政府批文。 在本协议签署之日后,各方应当立即:

- (i) 准备、编制并完成就申请营业执照所要求的所有文件;

各方确认并同意,为申请营业执照之目的,买方与卖方将按照市场监督管理局的要求签署股权转让协议(简称“登记协议”);其中各方进一步确认,签署登记协议仅用于申请营业执照之目的,各方应按本协议约定的内容实际履行,如遇登记协议未约定的事项或本协议与登记协议约定不一致的事项,以本协议的约定为准;

- (ii) 尽其最大努力,依照本协议和交易文件的规定尽快取得营业执照,并及时、妥当地回复政府机关可能提出的任何问题或意见;
- (iii) 将向政府机关办理股权转让相关的备案、审批或登记手续所需的文件和程序告知其他各方;
- (iv) 确保其他各方充分了解备案、审批或登记手续的状态及进展,合理通知另一方使其或其代表能够有机会参加与任何政府机关举行的所有重要会议或电话会议;及

(v) 向其他各方提供所有拟向政府机关提交的重要书面函件的草稿，接受另一方就该草稿所提出的所有合理意见，并提供该等函件的最终版本。

(b) 进一步保证。经其他各方要求，每一方应尽快采取一切必要或妥当的行动以完成交易，相关的费用及开支由提出要求的一方自行承担。各方进一步同意，如果在交割后的任何时候，采取任何进一步行动对实现本协议之目的是必要或值得的，则各方应当采取另一方可能合理要求的该等进一步行动（包括签署并交付该等进一步文书或文件），相关费用及开支由提出要求的一方自行承担，除非提出该等要求的一方依照本协议的规定有权要求对方赔偿该等费用。

第八条 赔偿

8.1 卖方的赔偿义务。因卖方违反本协议或其他任何交易文件、或违反其在本协议或其他任何交易文件项下的任何义务而对买方造成的实际损失和责任，卖方应向买方及其各自的管理人员、董事（“买方的受偿方”）进行赔偿，并使其免受损害。

同时，除本协议另有约定及卖方已披露的外，因目标公司在交割前的如下事项而发生的或有负债，卖方亦应赔偿买方实际损失（但双方根据合作协议约定对目标公司的相关事项作出共同决定或者经双方联合审批同意或者因买方原因导致的除外，为免疑问，就如下所列事项而言，无论该等事项是否已完整披露，买方均有权根据本协议约定向卖方主张索赔，且就目标公司发生的负债、责任或损失，若卖方根据本协议约定应承担赔偿责任的，则买方仅有权根据其根据本协议收购的标的股权占比（55%），对前述负债、责任或损失主张实际损失及向卖方索赔）：

(a) 目标公司因目标项目所在地块未缴纳土地使用金而产生的任何责任以及因此导致公司受到的任何损失；

(b) 目标公司因卖方已披露的既存争议事项以外的签署日已发生的其他诉讼、仲裁争议而遭受的损失；

(c) 因目标项目的面积瑕疵（包括目标项目实际建筑面积超出让合同项下要求）而受到相应行政机关处罚而产生损失的；

(d) 除 45%股权转让协议之附件四所列的项目工程/开发建造服务合同应付未付明细外，因目标公司未能遵守 45%股权交割日前签署的项目工程/开发建造服务合同而因此产生的任何责任；

(e) 因目标公司未及时缴纳 45%股权交割日前所发生的所有应付税款（包括但不限于增值税及附加、房产税、契税、印花税、企业所得税、营业税及附加、城镇土地使用税、土地增值税等）及潜在税务风险、以及滞纳金或罚款（如有）而于 45%股权交割日起的 5 年内发生的任何责任（含 45%股权交割

日前临时车位涉及的房产税申报安排所产生的责任，但该安排的后续税务处理应当经卖方事先书面确认，且为免疑问，就45%股权交割日起5年届满后发生的责任，卖方不承担赔偿义务)。

8.2 **买方的赔偿义务。**针对因买方违反本协议或其他任何交易文件、或违反其在本协议或其他任何交易文件项下的任何义务而对卖方造成的实际损失，买方应向卖方及其各自的管理人员、董事(“卖方的受偿方”)进行赔偿，并使其免受损害。

8.3 **逾期付款赔偿。**如果买方或卖方中的任何一方未能根据本协议的规定支付本协议项下的任何应付款项(包括但不限于赔偿款项)或发出支付任何应付款项的指示，则该一方应当就到期日(包括到期日当日)至实际付款日(不包括实际付款日当日)的逾期金额，按照每日万分之三的比例，向接收该等款项的一方支付逾期付款赔偿金；但前提是，如果支付一方在到期日及时地将款项电汇至另一方，但由于汇款行或接收行的故障导致该等款项未能于到期日存入收款方的账户，则任何一方均不需为此承担逾期付款赔偿责任。进一步的，若买方未能根据本协议的规定支付本协议项下的任何应付款项的，则在不影响卖方根据本协议及适用法律所享有的救济的前提下，卖方亦有权选择经单方书面通知买方选择将该等应付未付款项与任意一笔万科集团及其直接、间接持股公司对万物云空间科技服务股份有限公司及其直接、间接持股公司的应付款项通过债权债务转让及抵销的方式完成冲抵(买方应确保相关主体配合签署必要协议文件以实现前述安排)。

8.4 **逾期履行义务赔偿。**如果买方或卖方中的任何一方未能根据本协议的约定及时配合向政府机关提交其要求的与股权转让相关的文件或信息，则非违约一方应当向违约一方交付关于该等违约的书面通知，违约一方应当自收到该等通知起的五(5)个工作日内整改其行为；如果该一方未能在前述约定期限内整改其行为，则其应当被视为违反本协议，且该一方应当以标的股权初始购买价格总额为本金、按每日万分之三的比例向另一方付罚息，直至该等文件或信息被提交至相关政府机关。

8.5 **任意解除的赔偿。**本协议签署后，除非根据本协议约定有权终止的情形外，买方及卖方均不得任意终止本协议。若其中一方任意终止本协议，则构成对本协议的重大违约，该违约一方应向守约一方赔偿人民币 3,000 万元(大写人民币叁仟万元整)作为违约金。

8.6 **赔偿的程序。**

(a) 如果任何一方或目标公司知悉可能提起索赔的事件或情况，则该一方(“受偿方”)应当尽实际可能快地向另一方(“赔偿方”)交付书面通知(“索赔通知”)。

(b) 索赔通知应当包括(i)证明受偿方所提索赔的详细证据，包括引用索赔主张所依据的协议条款；(ii)预估的索赔金额以及预估损失报表；以及(iii)受偿方拥有或可获得的、使赔偿方能够评估索赔的任何合理必要信息。

(c) 在第三方对受偿方提起索赔的情况下，赔偿方应当在其收到索赔通知后的十(10)个工作日内，将其是否选择与该第三方进行协商与协调以及/或针对该第三方索赔提出抗辩或行动书面通知受偿方，相关费用由赔偿方承担；但前提是：

- (i) 受偿方就任何索赔所作的抗辩条款与条件以及参加的任何谈判、诉讼及法律活动，不得被视为对赔偿方的义务的延期或放弃；赔偿方应当在第三方所要求的到期日或者法律允许的最后期限(以较晚者为准)的当日或之前，及时根据本协议的规定向受偿方赔偿该等索赔；
- (ii) 未经赔偿方的事先书面同意，受偿方不得签署任何与赔偿主张相关的和解协议或对赔偿要求妥协，但赔偿方不得不合理地拒绝、附条件或延迟给予该等同意；倘若因赔偿方拒绝、延迟或者附条件给予该等同意导致对第三方赔偿责任的增加，则该部分增加的赔偿责任由赔偿方承担；
- (iii) 针对任何第三方的索赔或行动，如果赔偿方选择不进行或未能进行本协议第 8.5(c)条规定的协商和/或抗辩，则赔偿方有权请求受偿方呈递其关于该等索赔或行动的辩驳理由，以降低索赔金额；
- (iv) 如果受偿方应赔偿方要求抗辩的，则因此产生的任何费用或者最终导致的对第三方赔偿的增加责任均由赔偿方承担；以及
- (v) 进一步的，无论本协议有任何相反约定，各方同意在卖方已遵守合作协议约定的目标公司治理、审批及分工安排的前提下，对于合资期间发生的目标公司及目标项目相关事项，卖方无需对买方或目标公司承担任何责任。

8.7 执行费用。受限于本协议第(c)条的规定，自赔偿方收到受偿方寄送的书面要求后的七(7)个工作日内，赔偿方应当向受偿方赔偿受偿方因行使赔偿权而产生的所有费用，以及因任何相关诉讼或法律活动而产生的所有费用及债务。

8.8 禁止双重赔偿。除本协议另有规定外，当受偿方根据本协议或任何其他交易文件的任何其他条款就第八条所规定的任何索赔主张获得了其他赔偿或补偿，则该受偿方不得就相同的主张再次根据第八条规定要求双重赔偿。为免疑问，就卖方已根据 45%股权交易对应交易文件已承担赔偿责任的部分，卖方无义务根据本协议向买方重复承担任何赔偿责任。

8.9 赔偿的相关税款。若受偿方由于本协议项下的任何赔偿金额而需支付任何税款，该等税款应由赔偿方承担。

8.9 现状交易。买方确认，买方在签订本协议前已对目标项目的条件、状况以及目标项目所在物业管理区域、设施设备进行现场勘查及法律、工程等全

面的尽职调查,并对目标项目的现状(布局、建筑、装修、设备、设施、经营情况,本协议另有明确约定除外)充分了解、认可及按现状接受。卖方在本协议中不就前述目标项目现状及其适用于某一特定目的向买方承担任何赔偿责任。

第九条

税款

9.1 税款缴付义务。各方同意,因转让目标公司标的股权所涉及的全部税款由各方根据法律规定各自承担,各方应依法进行税务申报。

第十条

终止

10.1 协议终止。除各方以书面形式一致同意终止本协议外,在以下任何情形下,本协议应予以终止:

(a) 如买方逾期支付首期款或第二期款或未按本协议约定履行标的股权转让的工商变更登记义务的,且在卖方书面催告后满三十(30)个日历日仍未予以补救的,则买方应被视为重大违约,卖方有权向其他各方发出书面终止通知终止本协议;

(b) 买方或卖方根据本协议第 3.4(b)条约定选择终止本协议的;

(c) 如卖方未按本协议约定履行标的股权转让的工商变更登记义务的,且在买方书面催告后满三十(30)个日历日仍未予以补救的,则卖方应被视为重大违约,买方有权向其他各方发出书面终止通知终止本协议;

(d) 若因政府机关原因而导致标的股权转让的工商变更登记未能在首期款支付后的 3 个月内完成且各方未能达成解决方案的,则不视为任何一方违约,买方或卖方均有权向其他各方发出书面终止通知无责终止本协议;

(e) 若 45%股权交易对应《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的 45%股权之股权转让协议》被终止或解除的,则本协议自动终止。

为免疑问,各方确认在本协议项下工商变更登记完成且首期款、第二期款均支付完毕后,任何一方均不得主动要求终止本协议及回转交易。

10.2 终止的效力。若本协议根据第 10.1 条终止,应适用以下条款:

(a) 自终止日起各方无需就完成交易进一步履行其在本协议项下的相关义务,但本协议第 14.10 条中所引用条款应在本协议终止后继续有效,且任何一方均不得被免除违反本协议或在本协议项下作出不实陈述的任何责任,且该等终止不应被视为构成对就任何违约或不实陈述享有的任何可用的救济(包括实际履行,如适用)的弃权。

(b) 若本协议因卖方违约而由买方根据第 10.1(c)条终止,卖方应在买方通知的本协议终止之日后的五(5)个工作日内,向买方返还买方根据本协议

已经向卖方支付的任何款项，并就买方因该等终止产生的所有实际损失和责任向买方赔偿(包括但不限于，买方在本协议终止前因谈判、准备及签署本协议与交易所产生的所有合理的律师费和其他专业费用和支出)，并还应向买方支付相当于标的股权初始购买价格 10%的违约金。

(c) 若本协议因买方违约而由卖方根据第 10.1(a)条终止，买方应在卖方通知的本协议终止之日后的五(5)个工作日内，并就卖方因该等终止产生的所有实际损失和责任向卖方赔偿(包括但不限于，卖方在本协议终止前因谈判、准备及签署本协议与交易所产生的所有合理的律师费和其他专业费用和支出)，并还应向卖方支付相当于标的股权初始购买价格 10%的违约金。

(d) 本协议终止后，若目标公司已取得新营业执照，则买方应与卖方在本协议终止后的三十(30)个工作日内合作取消新营业执照或采取其他合理的行动将标的股权重新转让回卖方(“过户回转”)。由此所产生的税款及政府费用(如有)应按下列规定处理：

- (i) 如本协议因一方违约而被非违约方终止，则相关税款及政府费用(如有)均应由违约方最终承担或对非违约方作出补偿；
- (ii) 如本协议非因任何一方违约而被终止，各方则应根据中国法律的规定承担各方应缴纳的税款及政府费用(如有)。

第十一条

通知

11.1 除非另有说明，本协议项下的任何通知应以书面形式作出，并且可以由专人递送、隔日航空快递，挂号信、电子邮件形式向以下地址发送(或一方在本协议日之后以通知形式替代的其他地址)：

至卖方：

上海万科投资管理有限公司

地址：上海市闵行区申南路 988 弄 虹桥万科中心 T3 栋 8F

收件人：李骏轩

电话号码：13813921110

电子邮箱：lijx81@vanke.com

至买方：

深圳市万物商企空间科技有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道广夏路1号创智云中心T3 (B座) 21楼

收件人： 毛智辉

电话号码： 18575990280

电子邮箱： maozh03@vanke.com

至目标公司：

上海祥大房地产发展有限公司

地址： 上海市闵行区申长路988弄 虹桥万科中心T3栋 8F

收件人： 李骏轩

电话号码： 13813921110

电子邮箱： lijx81@vanke.com

11.2 向任何一方就本协议发送的所有通知或其他通讯应视为在实际收到该等通知或其他通讯之日生效。如该等通知或通讯由电子邮件形式发出，则于该电子邮件实际收到之日生效。

11.3 在收取地点的工作日之外或营业时间外收到的通知或其他通讯应视为在下一个工作日送达。

第十二条

费用

12.1 除非本协议另有规定，各方应根据本协议条款，各自承担各自因本协议和本协议提及的交易的协商、准备和签署而产生的费用。

第十三条

保密及独家权

13.1 除非本协议另有规定，各方保证，在本协议期间与本协议无论因任何原因终止后两(2)年内，不披露下文第 13.2 条定义的保密信息。受限于第十三条的规定，各方应采取所有必要措施避免其现任或未来的董事、管理人员、雇员和缔约方在上述期间对任何保密信息的任何披露。

13.2 就本条的目的，“保密信息”应指本协议与其附件的存在与内容，以及一方(下称“披露方”)在本协议的协商过程中向另一方(下称“接收方”)披露的任何信息；然而，前提是，保密信息不应包括以下信息：

(a) 非因违反第 13.1 条披露的结果而被公众知晓(仅在其被公众知晓时)；

(b) 在非保密的基础上从披露方(或任何其机构或顾问或雇员处)以外的来源,而被接收方知晓(但仅在其被接收方知晓时),前提是该等来源并不受限于与披露方的保密协议;

(c) 披露方已向接收方做出披露或使用该等信息的事前书面同意;或

(d) 一方可以向需要知晓该等保密信息的任何其董事、管理人员、雇员、机构、顾问和关联方披露保密信息;前提是做出该等披露之前,该一方应告知所有该等主体和实体该等保密信息的保密性质,并且该等主体和实体应同意,为另一方的利益,受第十三条的条款和条件的约束。

13.3 即使本协议有任何相反规定,如果该披露和/或使用属于以下情形,接收方可以向任何其关联方或向任何政府机关披露保密信息,并且可以披露和/或使用保密信息:

(a) 为使接收方充分受益于本协议或履行本协议所需;

(b) 就接收方或接收方的任何关联方的任何税务事宜需要向税务机关做出;或

(c) 为司法程序或适用法律所要求,包括任何适用的股票交易的上市规则,前提是接收方应首先告知披露方。

13.4 即使本协议有任何相反规定,但受限于本协议第13.2(d)条和第13.3条,在未取得买方事前书面审查和同意前,卖方不得,且在未取得卖方事前书面审查和同意前,买方不得,授权发布媒体公告或另行向任何其他主体(包括但不限于,通过发布媒体公告或另行做出任何公开申明)披露本协议、交易文件或交易或任何其他交易文件的条款和条件。

13.5 即使本协议有任何相反规定,各方和/或其关联方可以在其一般适用的内部文件保留政策或公司治理政策的范围内保留一份保密信息的副本,并且第十三条不要求任何主体清除另一方和/或其关联方自动电子档案系统中存储的保密信息。

第十四条

一般条款

14.1 适用法律和仲裁。

(a) 本协议的成立、生效、解释、执行、修改和终止以及因本协议产生的所有争议应受中国法律和法规管辖。

(b) 如因本协议直接或间接产生、或与本协议有关的任何争议、争端或主张(以下称“争议”),各方应尽最大努力通过善意协商解决和处理该等争议。

(c) 如在一方向另一方通知存在任何争议的三十(30)个日历日内,各方未能解决该等争议,则各方应当将该等争议提交至上海国际仲裁中心(“上国

仲”)，根据其届时有有效的上国仲仲裁规则在上海以中文仲裁解决。仲裁庭由三(3)名仲裁员组成。买方指定一名仲裁员，卖方指定一名仲裁员，第三名仲裁员作为仲裁庭的首席仲裁员，应由前述各自指定的两名仲裁员指定。如果第三名仲裁员在由前述指定的两名仲裁员中的后一名被指定后的十五(15)个工作日内未被指定，其应由上国仲指定。仲裁裁决为终局裁决且对各方具有约束力，各方同意受其约束并据其行事。仲裁费用及合理的法律费用由仲裁员在仲裁裁决中确定的当事方支付。

(d) 即使有任何争议或仲裁，各方和其关联方应继续遵守其各自在本协议项下不存在争议的义务。各方应当(且应当促成其各自涉及该等争议的关联方)对仲裁的各项事宜严格保密，并且未经仲裁各方的事前书面同意，不得向合同一方以外的主体披露仲裁的任何事实、行为或结果，除非在法律要求的范围内或在认可、确认或执行仲裁终局裁决的必要范围内。

14.2 语言。本协议以中文书就。

14.3 完整协议。交易文件(包括本协议和该等协议的附件)构成各方就本交易的完整协议，并且应取代各方先前就本交易所达成的所有口头或书面的同意、协议、备忘和通讯。

14.4 生效。本协议自各方盖章且买方所在上市集团即万物云空间科技服务股份有限公司特别股东大会审批通过(如需)之日起生效。

14.5 修改。对本协议的任何修改或补充应以书面形式做出，并由本协议各方完成并签署。对本协议的任何修改或补充应与本协议具有同等效力。

14.6 转让。本协议应对各方与其各自承继者和被允许的受让人具有约束力，且各方与其各自承继者和被允许的受让人为本协议的受益方。非经另一方事前书面同意，各方不得对本协议项下的任何权利或义务进行转让、押记、留置或另行交易，或试图、或意图对本协议项下的任何权利或义务进行转让、押记、留置或另行交易。

14.7 弃权。任何一方对本协议项下任何权利、权力或特权的不行使或迟延履行，或者对本协议项下的任何其他权利、权力或特权的任何单一或部分行使不构成对本协议弃权。除非以书面形式作出，一方对其合同项下的权利或义务的弃权不应生效。

14.8 可分割性。若本协议任何条款被任何具有司法管辖权的法庭宣称无效或不具有可执行力，或根据任何适用法律无效，本协议其他条款应仍然具有合法效力，并且各方应善意协商替代无效或不具有可执行力的条款。

14.9 附件。本协议所附的所有附件、附表、附录构成本协议有效且不可分割的一部分，且与本协议具有同等效力。

14.10 继续有效。本协议终止后，第八条至第十四条(包括第八条和第十四条在内)的义务对各方继续有效。

14.11 文本。 本协议签署文本为叁(3)份中文原件，各方各执一(1)份原件，每一份均具有同等法律效力。

[本页无下文]

(《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的55%股权之股权转让协议》签署页)

有鉴于此，本协议由各方或其正式授权代表于文首日期签署。

卖方

上海万科投资管理有限公司(公章)

签字: _____



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jialu" or similar, written over a horizontal line.

(《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的55%股权之股权转让协议》签署页)

有鉴于此，本协议由各方或其正式授权代表于文首日期签署。

买方

深圳市万物商企空间科技有限公司(公章)

签字:



(《关于转让上海祥大房地产发展有限公司的55%股权之股权转让协议》签署页)

有鉴于此，本协议由各方或其正式授权代表于文首日期签署。

目标公司

上海祥大房地产发展有限公司(公章)

签字: _____



附件

一、目标公司及目标资产详情

第一部分

目标公司情况

名称	上海祥大房地产发展有限公司
统一社会信用代码	913100006305853571
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人投资)
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 1559 号、民生路 118 号
成立日期	1996/6/14
经营期限	1996/6/14-无固定期限
注册资本	976,050,000 元人民币
法定代表人	严一新
经营范围	许可项目：房地产开发经营。(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；停车场服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务；日用杂品销售。(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)
主体状态	存续
股东	上海万科投资管理有限公司(持股 55%)、深圳市万物商企空间科技有限公司(持股 45%)

第二部分

目标项目情况

截至本协议签署之日，目标公司依据编号为“沪(2023)浦字不动产权第 001838 号”、“沪(2023)浦字不动产权第 001836 号”、“沪(2023)浦字不动产权第 003976 号”的 3 份《不动产权证书》拥有目标项目所有权及对应宗地的国有建设用地使用权，证载信息如下：

1. 浦东大道 1559 号(商业)

权利人	上海祥大房地产发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	浦东大道 1559 号
不动产单元号	310115009001GB00084F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	土地用途：商办用地 房屋用途：商业
面积	宗地面积 11,833.00 平方米/建筑面积 24,123.57 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：1997/09/20 至 2037/09/19 止
权利其他状况	(1)土地状况：地号：洋泾街道 243 街坊 36/4 丘；使用权面积：相应的土地面积 (2)房屋状况： 幢号：浦东大道 1559 号；室号部位：地下 1 层，1_5 层；类型：商场；总层数：25；竣工日期：2016 年
附记	用于租赁 浦东大道 1559 号其中地下面积：3,531.85 平方米

(2)民生路 118 号(办公)

权利人	上海祥大房地产发展有限公司
共有情况	单独所有

坐落	民生路 118 号							
不动产单元号	详见附记							
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权							
权利性质	出让							
用途	土地用途：商办用地 房屋用途：详见附记							
面积	宗地面积 11,833.00 平方米/建筑面积 30,105.19 平方米							
使用期限	国有建设用地使用权：1997/09/20 至 2047/09/19 止							
权利其他状况	(1)土地状况：地号：洋泾街道 243 街坊 36/4 丘；使用权面积：相应的土地面积 (2)房屋状况：详见附记							
附记	用于租赁							
	不动产单元号	房屋状况						
		幢号	室号 部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期 土地权利性质
	310115009001GB00084F00020042	民生路 118 号	301	820.58	办公楼	办公	25	2016 年 出让
	310115009001GB00084F00020011	民生路 118 号	29 层	1,341.88	办公楼	办公	25	2016 年 出让
	310115009001GB00084F00020072	民生路 118 号	6 层	1,411.72	办公楼	办公	25	2016 年 出让
	310115009001GB00084F00020064	民生路 118 号	7 层	1,414.82	办公楼	办公	25	2016 年 出让
	310115009001GB00084F00020060	民生路 118 号	8 层	1,414.86	办公楼	办公	25	2016 年 出让
	310115009001GB00084F00020061	民生路 118 号	9 层	1,414.86	办公楼	办公	25	2016 年 出让
	3101150090	民生路 118 号	10	1,414.82	办	办	25	2016 出

	01GB00084 F00020065		层		公 楼	公	年	让
	3101150090 01GB00084 F00020066	民生路 118 号	11 层	1,414.82	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020062	民生路 118 号	12 层	1,411.86	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020063	民生路 118 号	15 层	1,414.86	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020048	民生路 118 号	16 层	1,411.82	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020073	民生路 118 号	18 层	1,389.48	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020007	民生路 118 号	21 层	1,431.51	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020018	民生路 118 号	22 层	1,431.52	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020019	民生路 118 号	23 层	1,431.52	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020034	民生路 118 号	19 层	1,431.52	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020008	民生路 118 号	25 层	1,431.51	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020009	民生路 118 号	26 层	1,431.51	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020006	民生路 118 号	20 层	1,431.51	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020020	民生路 118 号	27 层	1,431.52	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020014	民生路 118 号	28 层	1,431.52	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	3101150090 01GB00084 F00020040	民生路 118 号	5 层	936.17	办 公 楼	办 公	25 年	出 让
	合计	套数：22		30,105.19				

(3)民生路 118 号、浦东大道 1559 号地下 1 层车库、地下 2 层车库

权利人	上海祥大房地产发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	民生路 118 号、浦东大道 1559 号地下 1 层车库、地下 2 层车库
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	土地用途：商办用地 房屋用途：详见附记
面积	宗地面积 11,833.00 平方米/建筑面积 12,731.01 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：1997/09/20 至 2037/09/19 止
权利其他状况	(1)土地状况：地号：洋泾街道 243 街坊 36/4 丘；使用权面积：相应的土地面积 (2)房屋状况：详见附记
附记	保留自有 商业：自 1997 年 9 月 20 日至 2037 年 9 月 19 日止 办公：自 1997 年 9 月 20 日至 2047 年 9 月 19 日止

附件
二、基准日报表

净资产分析 - 截至 2024 年 8 月 31 日						
人民币千元		管理层数	示意性会计调整	示意性会计调整后	净资产调整 (Y/N)	净资产
买卖双方商定的资产价格	A	-	-	-	Y	1,336,960
流动资产						
货币资金		503,058	-	503,058	Y	503,058
应收账款		8,841	(8,037)	804	Y	804
预付款项		5,222	-	5,222	Y	5,222
其他应收款		532,161	(2,250)	529,911	Y	529,911
其他流动资产		-	4,653	4,653	Y	4,653
流动资产合计	b1	1,049,283	(5,634)	1,043,649		1,043,649
非流动资产						
投资性房地产		386,967	-	386,967	N	-
固定资产		706	-	706	N	-
在建工程		239	-	239	N	-
长期待摊费用		1,779	-	1,779	N	-
递延所得税资产		17,093	-	17,093	N	-
非流动资产合计	b2	406,784	-	406,784		-
资产合计	B=b1+b2	1,456,067	(5,634)	1,450,433		1,043,649
流动负债						
应付账款		29,195	(16,689)	12,506	Y	12,506
预收款项		5,853	(422)	5,431	Y	5,431
合同负债		1,337	(185)	1,152	Y	1,152
应付职工薪酬		270	-	270	Y	270
应交税费		(3,378)	4,653	1,275	Y	1,275
应付利息		4,350	-	4,350	Y	4,350
其他应付款		165,116	26,688	191,804	Y	191,804
一年内到期的非流动负债		-	10,000	10,000	Y	10,000
其他流动负债		-	1,499	1,499	Y	1,499
流动负债合计	c1	202,744	25,544	228,288		228,288
非流动负债						
长期借款		580,000	(10,000)	570,000	Y	570,000
非流动负债合计	c2	580,000	(10,000)	570,000		570,000
负债合计	C	782,744	15,544	798,288	Y	798,288
示意性调整后, 净资产	D=A+B-C	673,323	(21,178)	652,146		1,582,321

注：双方同意，45%股权协议中约定之 45%股权交割日后非同股同投部分由双方另行调整。

附件
三、既存关联方款项清单

截至 2024 年 8 月 31 日关联方余额		
人民币千元	金额	性质
货币资金		
资金中心存款	485,466	
小计	485,466	
其他应收款		
上海万科投资管理有限公司	529,673	内部资金划转
上海筑浦投资管理有限公司	2,100	历史资管服务相关
上海万科物业服务服务有限公司	700	物业费押金
三亚高知园房地产有限公司	286	租赁款项
上海万科长宁置业有限公司	19	代收代付
深圳万科祥盈管理服务有限公司上海分公司	18	企业服务人工费
武汉万科祥盈科技服务有限公司	17	财务共享中心费
小计	532,813	
其他应付款		
上海中房滨江房产有限公司	(105,383)	内部资金划转
上海万科物业服务服务有限公司	(10,136)	物业管理费
万科（上海）商用置业有限公司	(6,252)	资管服务
上海万科企业有限公司	(161)	内部资金划转
上海祥盈辰科数字科技有限公司	(60)	IBP 平台使用费
武汉万科祥盈管理服务有限公司	(0)	财务共享中心费
小计	(121,993)	
合计	896,287	

附件

四、卖方的陈述与保证

卖方兹此陈述和保证，除卖方已向买方披露的情况、及为本协议之目的而作出的安排外，以下内容于本协议签署之日、转让日和交割日为真实、准确（但若就单个卖方的保证已说明明确截至日期的，则于该日期，该卖方的保证系真实、准确的）：

1. 设立和存续。 卖方根据其设立地法律依法成立、有效存续并保持良好声誉，其具备拥有及运营其财产及资产并进行日常经营活动(若有)所必要的一切权力和授权。

2. 权利与授权。

(a) 卖方拥有签署及交付交易文件以及完成交易所必要的一切权力和授权，不违反任何中国法律，不违反国家司法机关、行政机关、监管机构、仲裁机构发出的判决、命令或裁决，亦不违反其与第三人签署的合同约定。

(b) 卖方以及目标公司签署和执行本协议已经由内部有权决策机构出具有效决议，该等内部决议已批准卖方以及目标公司签署本协议并履行其在本协议项下全部义务。

(c) 除根据兴业银行融资文件所需取得的兴业银行同意及由买方及卖方共同配合取得及办理的向政府机关申请标的股权转让相关的备案、审批或登记手续的外，如果实施交易根据适用法律需要取得其他任何外部机构的批准或需告知该等机构的，卖方以及目标公司已经获得所有必需的同意及批准，或已以书面方式完整履行相关通知或报送义务。

3. 约束义务。 本协议对卖方构成合法有效的约束义务，根据相关条款具有可执行力。除非法律另有要求，卖方在交割日之前将要签署或促成签署的本协议中的所有协议、指示和文件均在签署时将被得到正式授权，由卖方签署和交付并对卖方具有约束力。

4. 无违反。 本协议、股权转让和本协议中拟议的交易的签署、交付和履行不会导致(i)与任何卖方的组织章程或任何适用的法律冲突，或构成违约；或(ii)任何卖方违反任何卖方为一方或使任何卖方受到影响的任何命令、判决、令状、禁令或裁决。

5. 无优先权。 不存在可使任何主体有权或可能有权购买标的股权任何权益的未完成的认购、弃权、保证、优先权或其他权利、合同、承诺、保证或安排。就目标项目而言，不存在任何未完成的优先购买权、优先要约权或其他购买选择权或再次购买选择权。

6. 标的股权。

(a) 卖方是标的股权的唯一经登记的持有人和唯一合法受益的所有权人，标的股权上不存在任何和所有权利负担，并且卖方之外的任何主体对标的股权不存在任何权利或主张。在交割日，卖方将向买方转让卖方对标的股权所有的全部权利、产权和利益，不存在任何对转让的限制和其他权利负担。

(b) 目标公司的注册资本为人民币 97,605 万，已经由卖方按时足额缴付。

(c) 卖方已履行完毕历史交易文件项下作为目标公司标的股权受让方及出让方的各项职责与义务,与历史交易文件项下其他相关方之间不存在任何争议或纠纷,不存在导致或可能导致目标公司标的股权划转被撤销、撤回、无效或存在其他瑕疵的情形。卖方已依法经交割取得目标公司的标的股权。

7. 目标项目。

(a) 目标公司已合法取得本协议附件第一项所列明的目标项目的所有权(包括其对应宗地的土地使用权)。

(b) 目标项目所对应宗地的土地使用权系国有建设用地使用权,由政府机关出让。目标项目所对应宗地的土地使用权的出让程序符合中国法律的规定。

(c) 目标项目所对应宗地的土地出让价款符合中国法律的规定,目标公司不存在因目标项目所对应宗地的土地出让价款违反中国法律的规定而被政府机关要求补缴土地出让金和/或索赔的情形。

(d) 目标公司已根据出让合同的约定足额支付为取得目标项目所有权(包括其对应宗地的土地使用权)而应支付的出让价款,并依据中国法律规定足额缴纳任何应纳税款(包括但不限于土地增值税)和其它政府费用。

(e) 截至 45%股权签署日,不存在任何卖方未披露的授予目标项目和/或其对应部分的土地使用权的任何部分的占有权的租赁协议、场地许可协议或其他类似协议。

(f) 截至 45%股权签署日,除兴业银行融资文件项下的不动产抵押登记外,目标项目(包括其对应宗地的土地使用权)不存在任何权利负担,且并不受限于任何条件、规划许可、法令、法规或限制;目标公司有权使用目标项目,包括按照通常商业流程向第三方出租目标项目的任何部位。

(g) 附件第一项中载明的对目标公司及其资产的描述均真实、准确且不具有误导性。附件第一项中所载明的对目标项目的描述准确反映了截至本协议签署之日相关不动产权证书中载明的信息,并且均真实且准确。

(h) 目标项目的建设和开发在重大方面符合出让合同以及所有中国相关的法律、法规和法定标准的规定,包括但不限于,所有适用的国家和地方房屋、工程和建设指标和规定、规划、环境保护和消防法律和法规,且不存在任何未了结的政府机构的处罚、整改、调查或需承担相关赔偿或应负责任,且目标公司已缴清与目标项目建设和开发有关的全部税费(包括但不限于土地增值税)和政府规费(包括但不限于人防易地建设费)。

(i) 就卖方所知,截至 45%股权签署日目标公司未收到任何政府机关的通知主张或主张对目标项目所在地块进行征收或征用。

(j) 除卖方已经披露的外,截至 45%股权签署日目标公司未收到任何政府机关的关于目标项目或其任何部分之上或之内的违法建筑物或构筑物的处罚通知。

(k) 就卖方所知,就目标项目所对应的宗地,不存在导致出让合同被政府机关提前终止的事实或行为。

(l) 目标项目所对应宗地无污染,在所有重大方面符合中国法律规定的所有环境标准。

8. 历史在建工程转让

(a) 截至本协议签署之日,目标公司已履行完毕为历史在建工程转让的所有法定程序,历史在建工程转让的程序在所有重大方面符合适用法律,并依据中国法律规定足额缴纳任何应缴税款(包括但不限于土地增值税)和其它政府费用。

(b) 就卖方所知,目标公司在历史在建工程转让涉及的产证及其他建设证照办理及拆分过程在所有重大方面符合适用法律,无任何产权不清晰问题,没有任何政府部门就此提起的且尚未了结的任何处罚、调查、讯问、通知、命令或其他法律程序。

9. 设备资产。

(a) 截至 45%股权签署日,目标公司已支付完毕为取得目标项目内各机器设备(包括电梯)而需支付的所有税费。

(b) 截至 45%股权签署日,目标公司为目标项目内各机器设备唯一的所有权人,该等机器设备上不存在任何权利负担。

(c) 截至 45%股权签署日,目标项目内各机器设备(包括电梯)均运行正常,目标公司按时完成该等设备的检验和检修工作。

10. 目标公司治理事宜。

(a) 截至 45%股权签署日,目标公司不存在任何子公司或直接或间接地控制任何其他公司、合伙、信托、合资或其他实体中的任何股权。目标公司不曾保有任何办事处或任何分支机构,也不曾拥有除目标项目以外的任何房地产。目标公司不曾参与其现有经营范围以外的业务。

(b) 除交易文件及卖方已披露的外,就标的股权或目标公司的管理或控制不存在目标公司签订的有效存续的协议,卖方、目标公司和/或任何第三方互相之间不存在对目标公司及其治理有影响的股东协议,包括但不限于对赌条款、一票否决权等特殊安排。

(c) 于交割日之前已经交付买方或其顾问的公司章程副本在各方面均真实、准确和完整。

(d) 截至 45%股权签署日,公司的董监高人员均未与目标公司签订任何形式的劳动合同,且目标公司不会因董监高人员的服务而产生任何劳动法下的义务或责任。目标公司的董监高人员不会就其为目标公司提供的服务以及辞任事宜向目标公司主张任何

形式的损害赔偿,包括但不限于工资、福利、赔偿金、违约金或其他任何形式的经济补偿。**目标公司**在本协议签署前未因董监高人员的服务而产生任何劳动争议或潜在的劳动争议。

(e) **目标公司**法定的会计账簿和记录被妥善保存,并且该等账簿和记录无重大不实内容。另外,该等账簿和记录已经注册会计师审计,并且相关审计报告已由买方或其代表获取。

(f) **目标公司**根据中国法律所需申报或交付任何相关政府机关的所有申报表、决议和其他文件已经准确制作,适当申报且/或交付。

(g) 至基准日,除基准日报表中载明的责任外,**目标公司**并未签订,且不存在任何其他贷款或债务或支付义务(无论实际或有)。

(h) **目标公司**按照通常商业流程从事经营。

11. 基准日报表与财务报表。

(a) **目标公司**已将基准日报表和经审计的财务报表以及**目标公司**注册成立之日至基准日期间的管理账目交付买方,并且该等报表和管理账目:(1)是基于**目标公司**的账簿和记录适当准备的;(2)真实、正确、准确和完整,且适当地展示了**目标公司**在该等报表内所载日期的财务状况和事务状态及在该等报表内所载期限内的经营成果,且未被任何不寻常、异常、例外或非重复性事项所影响;(3)按照中国企业会计准则要求,对所有已成立的债务作出全部计提,或为所有递延或有债务(无论是否已经偿付)作出适当的计提(或根据适用的会计标准作出附注);并且(4)已根据中国企业会计准则准备。

(b) **目标公司**对基准日报表和最终交割后报表所载明的所有资产具有合法有效的权利,除非该等资产已经根据本协议条款消耗、出售或转让。

12. 税款。

截至 45%股权签署日:

(a) **目标公司**已向政府机关申报的纳税申报表、财务报表、报告、声明和其他表格和文件(预估或其他)。

(b) **目标公司**或以**目标公司**名义申报的所有税收申报表均真实。

(c) **目标公司**和政府机关就税款当前不存在争议。

(d) **目标公司**已制作并且拥有完税凭证和发票,使其符合以下义务:(i)根据中国法律准备和提交任何信息、通知、计算、申报和支付;(ii)为符合任何中国法律的合规要求而准备任何必要的账目;并且(iii)根据任何中国法律保留必要记录。

13. 关联交易。

(a) 截至 45%股权签署日不存在任何既存关联方往来款项下的违约行为、逾期未履行的义务(包括付款义务), 亦不存在任何尚未了结的争议。

(b) 截至 45%股权签署日, 除既存关联方往来款之外, 目标公司对任何其关联方(包括卖方)不存在任何金额的(实际或有的)负债以及对外担保。不存在以目标公司为一方, 并且卖方或任何其关联方为另一方的未完成或于 45%股权签署日尚未完成的财务安排。

14. 诉讼。截至 45%股权签署日, 除卖方已披露的未决诉讼外, 目标公司不存在未决的或对目标公司或其资产或财产或任何标的股权构成威胁或造成影响的民事、行政、刑事、监管或其他性质的诉讼、程序或调查, 仲裁请求(各称为“诉讼活动”)。

15. 雇员。截至 45%股权签署日, 目标公司遵守有关劳动雇佣的所有适用法律。截至 45%股权签署日, 目标公司不存在任何劳动争议及与任何与雇员有关的任何实际或潜在的未清偿债务, 或涉及劳动的仲裁或诉讼。截至 45%股权签署日, 目标公司未完成社会保险和住房公积金账户开设, 未因社会保险或住房公积金方面的事项受到政府机关处罚, 或被相关员工要求补偿或产生任何争议。

16. 商业事宜。

截至 45%股权签署日:

(a) 除已发生的、到期的报酬或因正常发生的业务开支的报销, 卖方或目标公司任何前任或现任董事对目标公司不存在任何款项或主张。

(b) 目标公司不存在任何给其前任或现任董事或经理的任何股权或份额、利益分享或其他激励计划。

(c) 就目标公司曾经聘用的任何雇员, 目标公司已经全额支付劳动报酬, 已经全额支付根据法律规定应支付的任何法定社会保险和住房公积金或其他款项。目标公司无现任雇员, 未支付任何养老金、伤残、人身保险, 无为任何前任或现任雇员或董事或经理安排利益的义务。

(d) 目标公司不曾作出或同意作出任何现行有效的保证、安慰函、赔偿或担保利益, 或成为任何现行有效的保证、安慰函、赔偿或担保利益的一方。

(e) 目标公司除(i)为签署交易文件且成就本协议项下的交易之目的而签发给相关管理人员的授权委托书, 或(ii)为递交交易相关的申请文件以及处理其他与交易相关的行政性事务而签发给相关代理人的授权委托书外, 目标公司目前未给出且将来不会给出任何有效的且出于日常经营目的给予其所雇佣人士的未到期的授权委托书。

17. 法律合规。

截至 45%股权签署日:

- (a) 目标公司在所有重大方面均符合适用法律的规定。
- (b) 目标公司, 或其高级管理层人员、雇员或董事未违反适用法律, 出于协助目标公司或任何其他关联方为任何主体获取、保持或指派任何业务的目的, 对任何政府官员直接或间接地发出要约、承诺、授权或作出支付, 或以其他方式引诱任何政府官员。
- (c) 目标公司未从事刑事犯罪, 或受到刑事犯罪指控或被定罪。
- (d) 目标公司已按照相关政府部门做出的行政处罚决定的要求按时足额缴纳了罚款和/或完成全部整改事项, 且该等行政处罚事项不会对目标公司的日常经营和管理造成重大不利影响。目标公司不存在未披露或未整改完毕的行政处罚事项。

18. 环境事宜。

- (a) 卖方已经披露了所有截至 45%股权签署日已进行的环境和/或健康和安全评分、审计或调查, 以及任何以目标公司名义作出的其他环境和/或健康和安全评分, 无论是否是强制性的, 如有。
- (b) 截至 45%股权签署日, 目标公司之前没有, 并且目前没有就与环境有关的事项参与任何诉讼或仲裁。目标公司没有签订任何有关保护环境, 或避免环境损害和/或承担任何补救或清理工作的协议。
- (c) 截至 45%股权签署日, 就环境事宜尚无任何已有的向目标公司提出的主张, 目标公司无需承担任何补救工作, 并且根据中国法律对目标项目的持续经营或使用或任何交易均不会被认为就任何影响环境的事宜引起任何主张。
- (d) 截至 45%股权签署日, 任何时间对资产的处置、保存、对待、处理、制造、使用或生产, 或资产所处的环境, 不存在可能导致任何不利于目标公司的主张。

19. 许可与同意。截至 45%股权签署日, 从事目标公司业务经营所需的所有同意均已获得且现存有效。适用于任何该等同意的所有条件和任何该等同意项下的义务在各方面均已得到遵守。

20. 遵守合同。截至 45%股权签署日, 目标公司在所有重大方面遵守其作为一方的所有协议, 并且目标公司不存在产生于任何协议的任何未完成的违约责任。

21. 中介费。截至 45%股权签署日, 不存在任何投资银行、经纪人、中介或其他媒介被聘用或授权代表任何卖方行事, 或可能有权向买方或目标公司索取任何费用或佣金。

22. 披露。

(a) 卖方已经善意地向买方和其顾问(包括法律、财务和工程顾问)提供了买方合理要求提供的所有截至 45%股权签署日的信息。

(b) 本协议任何部分(除买方的陈述与保证以外), 以及就本协议事项向买方或其顾问(包括法律、财务和工程顾问)发出或交付的, 或即将发出或交付的任何其他声明或证

书或其他材料，均不含有任何不真实的陈述，并且在本协议或该等声明、证书或其他材料中也未遗漏为避免在任何方面作出不真实、不准确或误导性陈述而必需的任何事实、事项或情形的陈述。卖方未向买方故意做出任何不真实或误导性陈述。