

# 股权转让协议

甲方(转让方): Guangdong- Hong Kong Greater Bay Area Holdings Limited (粤港澳大湾区控股有限公司)

乙方(受让方): Guotai Cinda Investment Management Ltd.

以上统称为“各方”。

鉴于:

1. 甲方是一家于开曼群岛注册成立的有限公司, 并于香港联交所主板上市(股份代号: 1396.hk) (下称“上市公司”)。
2. 乙方是一家注册于英属维尔京群岛的有限公司(公司注册证书号码: 2167560), 实际控制人是赵川。

现甲方拟将其持有卓盈有限公司(下称“目标公司”) 100%的股权及目标公司直接、间接拥有的子公司股权(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2025年1月28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) 目标公司是一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司, 甲方现持有目标公司 100%的股权。
- 2) 香港粤港湾投资有限公司(下称“香港粤港湾”)是一家于中国香港注册成立的有限公司, 由目标公司持有 100%的股权。
- 3) 香港毅德集团投资有限公司(下称“香港毅德”)是一家于中国香港注册成立的有限公司, 由目标公司持有 100%的股权。
- 4) 深圳市中宝港湾投资发展有限公司(下称“中宝发展”)是一家于中国大

陆注册成立的有限公司，由香港粤港湾持有 100%的股权。

5) 毅德置业（赣州）有限公司（下称“**毅德置业**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由香港毅德持有 100%的股权。

6) 中宝港湾置地有限公司（下称“**中宝置地**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝发展持有 100%的股权。

7) 深圳市中宝港湾投资有限公司（下称“**中宝投资**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝置地持有 100%的股权。

8) 深圳市中宝港湾控股有限公司（下称“**中宝控股**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝投资持有 100%的股权。

9) 深圳市景威投资有限公司（下称“**景威投资**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝投资持有 100%的股权。

10) 杭州心安悦容实业有限公司（下称“**心安悦容**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝投资持有 24%的股权。

11) 深圳市中鸿信房地产开发有限公司（下称“**中鸿信**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝投资持有 51%的股权。

12) 深圳市毅德投资管理有限公司（下称“**毅德投资**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德置业持有 100%的股权。

13) 深圳市毅德国际控股有限公司（下称“**毅德国际**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德投资持有 100%的股权。

14) 广西玉林现代物流城开发有限公司（下称“**玉林物流城**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德投资持有 100%的股权。

15) 中嘉港湾企业发展（深圳）有限公司（下称“**中嘉港湾**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德投资持有 40%的股权。

16) 深圳市赣商联合投资股份有限公司（下称“**赣商投资**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德投资持有 4.08%的股权。

17) 东莞市华海实业投资有限公司（下称“**华海实业**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由中宝控股持有 51%的股权。

18) 东莞市盈惠众投资有限公司（下称“**盈惠众**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由景威投资持有 100%的股权。

19) 东莞市宝铸二号投资咨询有限公司（下称“**宝铸二号**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由盈惠众持有 100% 的股权。

20) 东莞市大江房地产开发有限公司（下称“**大江地产**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由盈惠众持有 45.9% 的股权，由宝铸二号持有 10% 的股权。

21) 烟台毅德国际商贸城有限公司（下称“**烟台毅德**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德国际持有 100% 的股权。

22) 惠州大亚湾毅德盈泰投资有限公司（下称“**惠州毅德**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由毅德国际持有 100% 的股权。

23) 玉林信德置业有限公司（下称“**玉林信德**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由玉林物流城持有 100% 的股权。

24) 玉林毅德物业管理服务有限公司（下称“**玉林物业**”）是一家于中国大陆注册成立的有限公司，由玉林物流城持有 100% 的股权。

以上 1) 至 24) 项股权权益统称为目标集团（“**目标集团**”）。

1.2 转让方（含其关联公司）与目标集团之间的担保情况如下：

1.2.1 转让方（含其关联公司）为目标集团提供的担保

1.2.1.1 华海实业对中国农业股份有限公司东莞常平支行（以下简称“**农行常平支行**”）负有贷款本金余额 41,696 万元及利息（含罚息、复利等，以下的“**利息**”类同，“**华海实业贷款**”），年利率 4.48%，该笔贷款于 2026 年 2 月 20 日到期，签署合同编号为 44010420210001577 的《固定资产借款合同》和合同编号为 44010420210001577（展）的《借款展期协议》。转让方关联公司济宁毅德物流城开发有限公司为华海实业的前述借款提供的担保措施如下：

1) 济宁毅德物流城开发有限公司提供最高额抵押担保，签订编号为 44100620220018073 的《最高额抵押合同》，担保的债权最高余额合计为人民币 23057.71 万元，抵押物为山东省豪德商贸城一期 B 区综合展示区 1-4 层合计 51378.36 m<sup>2</sup>，抵押登记他项权证号：鲁(2022)济宁市不动产证明第 0028035 号。

1.2.1.2 大江地产对中国农业股份有限公司东莞常平支行负有贷款本金余额 74,794.5 万元及利息（“**大江地产贷款**”），年利率 4.55%，该笔贷款于 2026 年 9 月 20 日到期，签署合同编号为 44010420220000783 的《固定资产借款合同》和合同编号为 44010420220000783-1 的《固定资产借款合同补充协议》。转让方关联公司济宁毅德物流城开发有限公司和兰州毅德商贸城有限公司为大江地产

的前述借款提供的担保措施如下：

1) 济宁毅德物流城开发有限公司提供最高额抵押担保，签订编号为44100620230018146、44100620230018147的两份《最高额抵押合同》，担保的债权最高余额合计为人民币8382.26万元，抵押物为济宁豪德鲁南现代商贸城物流城一期工程D区商业中心0101号计10554.18 m<sup>2</sup>和0401号计14020.37 m<sup>2</sup>，抵押登记他项权证号：鲁(2023)济宁市不动产证明第0043483号和鲁(2023)济宁市不动产证明第0043499号。

2) 兰州毅德商贸城有限公司提供最高额抵押担保，签订编号为44100620220026217、44100620220026221、44100620220026224、44100620220026226、44100620220026229、44100620220026232、44100620220026233的七份《最高额抵押合同》，担保的债权最高余额合计为人民币72274.22万元，抵押物为榆中县和平镇七宗土地的国有建设用地使用权，抵押登记他项权证号：甘(2022)榆中县不动产证明第0008791号、第0008785号、第0008786号、第0008790号、第0008787号、第0008789号、第0008788号。

以上1.2.1.1条和1.2.1.2条为转让方关联公司为目标集团的贷款提供的担保（以下简称“**转让方提供担保**”）。

#### 1.2.2 目标集团为转让方（含其关联公司）提供的担保

1.2.2.1 转让方关联公司烟台毅德商贸有限公司对青岛农村商业银行股份有限公司烟台支行负有贷款本金余额1885万元及利息（“**烟台毅德商贸贷款**”），年利率5.3%，该笔贷款于2025年10月17日到期，签署合同编号为（青农商烟台分行）流借字（2024）年第049号的《流动资金借款合同》。目标集团中的烟台毅德为烟台毅德商贸有限公司的前述借款提供的担保措施如下：

1) 烟台毅德提供最高额抵押担保，签订编号为（青农商烟台分行）高抵字（2022）年第029号《最高额抵押合同》，担保的债权最高余额合计为人民币6485.34万元，抵押物为山东省烟台市芝罘区港城西大街35号的鲁(2021)烟台市芝不动产权第0030944号不动产计10133.34 m<sup>2</sup>。

1.2.2.2 转让方关联公司东莞市大湖房地产开发公司对中国农业股份有限公司东莞常平支行负有贷款本金余额16,410万元及利息（“**大湖地产贷款**”），年利率4.04%，该笔贷款于2025年12月05日到期，签署编号为44010420210001016的《固定资产借款合同》和《借款展期协议》。目标集团中的玉林物流城为东莞市大湖房地产开发公司的前述借款提供的担保措施如下：

1) 玉林物流城提供最高额抵押担保, 签订编号为 44100620210022777 的《最高额抵押合同》及《补充协议》, 担保的债权最高余额合计为人民币 32028.52 万元, 抵押物为玉林市玉州区二环北路 1228 号毅德国际商贸城 A 区 5 号馆的 451 处房地产合计 48477.96 m<sup>2</sup>, 抵押登记他项权证号: 桂(2021)玉林市不动产证明第 0048891 号。

以上 1.2.2.1 条及 1.2.2.2 条为目标集团为转让方关联公司的贷款提供的担保(以下简称“**目标集团提供担保**”)。

1.3 乙方在本协议签署前已充分了解及知悉目标集团的相关情况(包括但不限于工商、资产负债、贷款、或有债务、担保、业务运营情况、合同文件或事实合约、行政处罚、劳务人事、仲裁或诉讼纠纷、司法执行及惩戒措施等)及相关风险, 该等情况或事项不再一一列具, 乙方同意按本协议约定的对价及方式收购标的股权。

## 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, 乙方以港币 1.3 亿元的股权交易对价(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, 即港币 1300 万元;

2) 自本协议签署之日起 4 个月内, 乙方向甲方支付相当于代价 20% 的交易对价款, 即港币 2600 万元, 诚意金自动转为代价的一部分。

3) 自本协议签署之日起 7 个月内, 乙方向甲方支付相当于代价 30% 的交易对价款, 即港币 3900 万元。

4) 自本协议签署之日起 1 年内, 乙方向甲方支付相当于代价 40% 的交易对价款, 即港币 5200 万元。

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。

#### 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) 乙方在本协议签署前已完成并满意对目标集团的尽职调查；
- 2) 乙方已向甲方支付本协议第 3.2 条项下至少 50%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；

5) 于本协议签署日起至完成日，甲乙双方的保证均真实、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 210 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 完成及债务承担安排

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、乙方已向甲方支付完成交易对价的确认函、更新的股东名册、董事名册等。

5.3 双方明确：华海实业对农行常平支行负有的贷款本金余额 41,696 万元及

利息，及大江地产对农行常平支行负有的贷款本金余额 74,794.5 万元及利息，在标的股权过户后，由乙方及目标集团自行负责清偿，甲方不承担责任。乙方应敦促华海实业及大江地产按时偿还银行贷款本息。

大湖地产对农行常平支行负有的贷款本金余额 16,410 万元及利息，及烟台毅德商贸对青岛农村商业银行股份有限公司烟台支行负有的贷款本金余额 1,885 万元及利息，由东莞市大湖房地产开发公司及烟台毅德商贸有限公司自行负责清偿，与玉林物流城及烟台毅德及乙方无关。甲方应敦促大湖地产及烟台毅德商贸按时偿还银行贷款本息。

5.4 双方明确：因转让方（含其关联公司）与目标集团之间相互提供资产抵押担保，双方同意以本协议确定的抵押资产价值为基数、按年化 2% 计算担保费，其中：

5.4.1 转让方提供的抵押资产价值为人民币 5.7852 亿元，转让方应收目标集团的年担保费=5.7852 亿元\*2%=人民币 1157 万元，担保费自本协议签署之日开始计算、至担保的银行贷款到期日止，乙方对前述担保费承担连带支付责任，担保期限至担保的银行贷款到期之日终止，乙方应敦促华海实业及大江地产于银行贷款到期日解除转让方提供的资产抵押；

5.4.2 目标集团提供的抵押资产价值为人民币 2.3651 亿元，目标集团应收的年担保费=2.3651 亿元\*2%=人民币 473 万元，担保费自本协议签署之日开始计算、至担保的银行贷款到期日止，担保期限至担保的银行贷款到期之日终止，甲方应敦促大湖地产及烟台毅德商贸于银行贷款到期日解除转让方提供的资产抵押。

5.4.3 于每年 12 月结算支付下年度担保费（不足一年按实际天数结算，日利率按 360 天折算）。

5.4.4 同时乙方及目标集团应就甲方超额提供的担保提供连带反担保保证责任，如抵押物最终被执行，甲方关联公司对农行常平支行承担了担保偿还责任，则乙方及目标集团应承担连带赔偿甲方关联公司的全部损失。

5.5 标的股权现状转让，乙方同意概括性受让承担并处理目标集团已发生或可能发生的相关债权债务（包含因未履行债务发生的滞纳金、罚款、违约金、损失等）。

## 第六条 过渡期的安排

自本协议签订之日起至完成日的期间内，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。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。

7.3 甲方保证其持有的标的股权及间接持有的香港粤港湾股权、香港毅德股权、中国大陆子公司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。

7.5 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，在本次转股交易过程中，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 本协议适用香港法律，并按香港法律解释。

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香港国际仲裁中心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 本协议于各方签署之日起生效。

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 本协议的终止及责任适用本协议第 4.2 条、第 9.3 条及第 9.4 条约定的情况，且乙方应无条件配合解除目标集团的章证照等经营主体文件的原件共管。

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。

12.7 除非本协议中另有规定，非本协议的签署方不会享受《合约(第三者权利)条例》(香港法例第 623 章)项下的权利，不可执行或受益于本协议的任何条款。

(签署页, 无正文)

甲方: Guangdong- Hong Kong Greater Bay Area Holdings Limited (粤港澳大湾区控股有限公司)

For and on behalf of  
Guangdong-Hong Kong Greater Bay Area Holdings Limited  
粤港澳大湾区控股有限公司  
  
.....  
Authorized Signature(s)

---

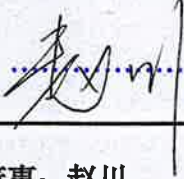
董事: 罗介平

---

(签署页, 无正文)

乙方: Guotai Cinda Investment Management Ltd.

*For and on behalf of*  
GUOTAI CINDA INVESTMENT MANAGEMENT LTD.

  
.....  
*Authorized Signature(s)*

---

董事: 赵川