

上海市房地产买卖合同

特别提示

为维护贵公司/阁下的合法权益，在贵公司/阁下签署本合同之前，请仔细阅读

以下内容，并确认有关事实：

1. 贵公司/阁下所提交的各项资料是真实、完整、合法、有效的，不含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
2. 贵公司/阁下谨此确认，在签署本合同之前，已经认真审阅、充分知悉、完全理解本合同的全部条款及法律后果，签署本合同是真实的意思表示。
3. 本合同签署前，贵公司/阁下有权对本合同提出意见。本合同生效后，贵公司/阁下应按照合同约定行使权利履行义务。
4. 如贵公司/阁下对本合同及相关事宜有任何疑问，请向我公司咨询。



甲方(出卖方):上海立足生物科技有限公司

注册地 址:上海市闵行区浦江镇新骏环路 188 号 6 幢 402 室

法定代 表 人:杨雅然

联 系 方 式:萧伟斌、

乙方(买受方):上海索莱宝生化科技有限公司

注册地 址:上海市奉贤区海坤路 1 号 1 幢

法定代 表 人:王永明

联 系 方 式:

鉴于:

1. 乙方拟向甲方购买上海市闵行区浦江镇新骏环路 188 号 6 幢 103 室(723.66 m²), 下称“本次交易”;而甲方此前已与上海吉诺赛尔生物有限公司签订《房地产买卖合同》(下称“原交易”), 现该合同项下的交易已完成相应的审批手续, 双方之间的过户登记已无障碍。

2. 应乙方请求, 现甲方与上海吉诺赛尔生物有限公司均同意终止双方之间的房屋交易, 且将不对甲方与乙方进行本次交易造成限制。

根据中华人民共和国相关法律、法规和上海市有关规定, 且在乙方已充分了解房屋的、规划、地理位置、房屋设计及单价等信息的基础上, 甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的前提下, 就乙方向甲方购买房屋事宜达成如下条款, 以资共同遵守。

一、房屋基本情况

1-1 乙方购买的房屋位于上海市闵行区新骏环路 188 号 6 幢 103 室(以下简称“该房屋”), 该房屋建筑面积为 723.66 平方米, 房屋用途具体可见附件的产权证件。

1-2 甲方以出让方式取得该房屋占用范围内的国有土地使用权。土地使用年限自 2007 年 02 月 28 日起至 2057 年 02 月 27 日止。甲方依法取得的房地产权证号为沪房地产闵字(2016)第 036173 号。甲方作为该房屋权利人与乙方建立

买卖合同，并已告知乙方该房屋未设定抵押、未设定租赁。在签订本合同前，乙方已经充分知晓该房屋的状态、性质、质量等情况，乙方不得以此否认本合同的法律效力。

1-3 甲乙双方已对交易房屋的设备和装饰情况进行了详细沟通，乙方对交易房屋的具体状况充分了解，自愿买受交易房屋。交易房屋的设备和装修费用包含在交易房屋的转让价款内，乙方无需另行支付费用，甲方随房屋交付乙方而无需拆除。

二、转让价款

2-1 该房屋的转让单价为 8,800 元/平方米（大写：人民币捌仟捌佰元/平方米）。按建筑面积计算该房屋转让总价款为 6,368,208.00 元（大写：陆佰叁拾陆万捌仟贰佰零捌元整），本次房屋交易所产生的税费由甲乙双方根据国家有关规定各自承担，甲方的各完税单据需影印一份交于乙方留存（包括房产税、土地税的完税单据）。

2-2 经甲乙双方协商一致，乙方应按照以下方式向甲方支付转让价款：

乙方应在本合同签订当天，一次性向甲方支付转让总价款 6,368,208.00 元（大写：陆佰叁拾陆万捌仟贰佰零捌元整），其中定金为 1,273,641.60 元（人民币大写：壹佰贰拾柒万叁仟陆佰肆拾壹元陆角）。

2-3 乙方应按照本合同的约定，在本合同约定上述期限内将相应资金支付到甲方以下账户：

公司名称：上海立足生物科技有限公司

开户行：交通银行上海浦江高科技园支行

账号：310065057018800017555

（注：划款时请注明房屋编号及资金用途等）。

2-4 待乙方付清全额房款后，甲方将根据与乙方确定的时间向乙方开具税率9%的全额增值税专用发票。

乙方开票信息：

名称：上海索莱宝生化科技有限公司

纳税人识别号：91310120MACDLNRJ5Q

地址、电话：

开户行及账号：

2-5 本次交易所涉的中介（张维）费用由甲方自行承担；园区立项审批所产生的费用由中介（张维）承担，甲乙双方互不承担；而房屋交易所涉评估费用由乙方自行承担。

2-6 若存在本合同第六条约定的情况，甲方应在收到乙方要求退还款项的通知后【5】日内将款项全部退还乙方。

三、房屋交付

3-1 甲乙双方同意，在2026年5月30日前完成房屋转让过户登记手续；甲方将在合理范围内配合乙方完成乙方的贷款申请。

3-2 经甲乙双方协商一致，甲乙双方应提供符合房地产交易中心要求的完整充分的交易房屋转让过户登记手续所需材料，并以房地产交易中心的办理时间节点完成房屋转让过户登记手续。

3-3 甲乙双方在完成房地产交易中心完成过户登记（以新的房地产权证记载登记日为准）的当天，以转移占有的方式交付给乙方，相应的风险责任自房屋交付之日起转移给乙方。

3-4 甲乙双方同意，自本合同签订后，甲乙双方或其中一方均有权向房地产登记机构办理预告登记。

3-5 甲乙双方共同承诺，将积极配合中介办理转让过户手续；如甲乙一方因自身故意或重大过失而拖延或者不及时提供相关材料的，违约方应按本合同第五条的约定向守约方承担法律责任。

3-6 甲乙双方协商一致，如若乙方在2026年4月内未能取得交易房产所属园区及所在闵行区政府部门等的同意转售授权文件的，且无其控制及注册在上海市内的关联方作为新交易主体以求通过政府审批的，则视为“未能通过政府审批”；如若乙方在2026年4月内未能取得交易房产所属园区及所在闵行区政府部门等的同意转售授权文件的，则甲方同意乙方在本次交易下的交易主体可更换为其控制及在上海市内的关联方（仅限一次），但乙方及其关联方须在2026年7月内取得交易房产所属园区及所在闵行区政府部门等的同意转售授权文件，否则亦视为“未能通过政府审批”。

3-7 鉴于甲方为了乙方利益而放弃与上海吉诺赛尔生物有限公司继续完成交

易的机会,乙方愿意自行承担未能通过政府审批的风险;因此,在未能通过政府审批的情况下,甲方无需承担任何违约责任且有权终止本次交易,但乙方仍会就此向甲方支付购房全款的 20%作为补偿金,甲方可以在乙方已支付的款项中直接扣除,同时甲方将对乙方的装修不予补偿。

3-8 甲乙双方协商一致同意,甲方自乙方支付全部购房款之日将该房屋给付乙方使用;如若本次交易最终因未能通过政府审批而无法完成的,则乙方将按照 1.5 元/平方米/天的标准向甲方支付租金,直至乙方退还该房屋;如本次交易最终完成的,则乙方无需向甲方支付相应租金。此外,乙方应自其使用之日起开始承担支付该房屋自该日起所产生的物业服务费及其他相关费用,甲方仅承担支付该房屋在该日前的物业费及其他相关费用。

四、物业管理

4-1 乙方应自行承担该房屋交付后产生的水、电、通讯、设备、空调能源、物业管理等费用。

4-2 乙方应在交易房屋办理登记后、交付前,与甲方共同办理电等(如有)过户手续。

4-3 乙方应于该房屋交付前与甲方委托的物业管理公司签署物业管理服务合同,并按合同约定支付物业管理费以及物业服务相关费用,物业服务内容以乙方与物业管理公司签订的物业服务合同为准。

4-4 交易房屋所涉的水电的预付费、保证金等由乙方另行向甲方支付,具体金额由甲、乙双方办理过户手续时以各相关部门规定为准。

4-5 物业维修基金(本合同签订前已支付的)由甲方无偿转让给乙方,乙方无需另外支付费用办理。

4-6 乙方如需使用停车位的,可向园区物业公司申请并按其收费标准执行。园区实行停车收费制,乙方知晓并同意配合向甲方出具申请停车场经营备案相关书面材料。

五、违约责任

5-1 除本合同另有约定外,甲方在乙方完成购房款支付且乙方无违约行为前提下擅自单方面解除合同的,甲方除无息返还乙方已支付的转让价款外甲方还须

按购买合同约定总购房款的 20%向乙方赔偿相应的违约金。

5-2 签订本合同后乙方在擅自解除合同未能按时过户交易的,乙方须按购买合同约定总房款的 20%向甲方赔偿相应的违约金。

5-3 若乙方未按约定时间及时足额支付购房款的,自应当在支付之日起,每逾期一日乙方还应当承担所需支付那一期房款总额万分之五的逾期违约金,直至实际支付为止。

5-4 甲方交付房屋后十五个工作日内,甲方应完成本物业工商迁出事项,每逾期一日需按日租金 1.5 元/天向乙方支付违约金(日租金按 1.5 元/平/天计算),直至甲方完成工商迁出事宜。

5-5 乙方发生下列任何一种情形的,即构成违约:

- (1) 逾期支付任何一期房款超过三十日的;
- (2) 因乙方原因未能办出该房屋产证的;
- (3) 其他乙方违反本合同约定的情形导致合同无法继续履行的。

乙方发生 5-5 任何一种情形的,甲方有权单方解除本次交易所涉的本合同,乙方应按 5-2 条款中所示承担违约责任。甲方对乙方的装修不予补偿。

5-6 甲方发生下列任何一种情形的,即构成违约:

- (1) 因甲方原因未能办出该房屋产证的;
- (2) 其他甲方违反本合同约定的情形导致合同无法继续履行的。

甲方发生 5-6 任何一种情形的,乙方有权单方解除本次交易所涉的本合同。甲方除无息返还乙方已支付的上述对应的购房款外,还应按照对应上述约定总购房款的 20%向乙方赔偿相应的违约金。

六、无责解除条款

经各方同意,除本协议另有约定外,任何一方若因以下原因,导致无法在房地产交易中心办理交易房屋产权过户手续的,双方解除本合同;对此,双方均不承担责任:

(1) 本次交易未能通过甲方及/或其所属上市公司的股东会等内部决策审批程序,不能完成交易房屋出售。

上述情况下,甲方应及时无息向乙方退还乙方支付的购房款,同时乙方亦应积极配合甲方完成甲方上市公告所需事项,如就无法办理产权过户手续签订终止

合同、配合出具共同声明等。

七、送达方式

7-1 甲乙双方确认以下为双方披露的送达地址：

甲方的通讯地址：上海市闵行区浦江镇新骏环路 188 号 6 幢 402 室

甲方联系人及联系电话：萧伟斌、

甲方指定电子邮箱：

乙方的通讯地址：

乙方联系人及联系电话：

乙方指定电子邮箱：

7-2 与本合同履行有关的通知应当以书面方式或电子邮件方式提交对方，上述地址为双方有效的送达地址，发送方以邮寄方式发出的，自发送方邮寄之日起三日即视为已向接收方送达；以电子邮件方式发出的，自发出日视为送达。一方联络方式发生变化，应自发生变化之日起五日内以书面形式通知另一方；未作通知的，则上述地址继续有效。任何一方违反前述规定，变动一方应对由此而造成
的影响和损失承担责任。

八、其他条款

8-1 本合同经合同各方法定代表人/负责人或授权代理人签字并加盖公章之日起生效。

8-2 本合同构成各方之间就本合同项下合作事宜之全部约定，取代以前有关本合同任何意向、表示或谅解备忘录，此前各方签署的意向性合同等文件之内容与本合同内容不一致的，以本合同为准。

8-3 本合同签订后，本合同所赖以存在的客观情况发生变化，需要对本合同有关条款进行调整、修订或对本合同进行补充的，由合同各方另行达成书面补充合同。

8-4 本合同的任何条款的无效、失效和不可执行不影响或不损害其他条款的有效、生效和执行。但本合同各方同时亦应停止履行该无效、失效和不可执行的条款，并在最接近该条款原意的范围内将其修正至对特定事实和情形有效、生效及可执行的程度。

8-5 本合同守约方对另一方的任何违约及延误行为给予任何宽限或延缓，均不视为守约方对其权利和权力的放弃，亦不能损害、影响或限制守约方依据本合同和有关法律、法规应享有的一切权利和权力。

8-6 除各方另行签署书面文件予以特别注明外，本合同履行过程中提交任何政府机关的相关合同或文件与本合同内容相冲突的，以本合同为准。

8-7 本合同全部附件为本合同不可分割之组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。

8-8 房屋完成交付后，该房屋及附属设施的安全责任由乙方承担。乙方应根据有关部门的要求，做好各项安全防范工作，并接受检查与监督。

8-9 甲乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；协商不成的，双方同意向房屋所在地人民法院起诉解决。案件受理费、保全费、保函/保险费、律师费等费用由违约方承担。

8-10 本合同有其他语言文本的，甲乙双方约定应以中文文书为准。

8-11 经双方协商一致，可对本合同进行修改。任何对本合同的修改必须通过书面形式并经双方法定代表人或其委托代理人签字盖章之后方能生效。在经修改的合同生效之前，双方仍应按本合同的条款履行。

8-12 本合同一式捌份，甲乙双方各执两份，有关部门存档的肆份由甲方保存。

(本页以下无正文，为签署页)

甲方（盖章）：上海立足生物科技有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2025.9.9.

乙方（盖章）：上海索莱宝生化科技有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2025.9.9

附件：上海市房地产权证



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地 函字 (2016) 第 036173 号



登记日 : 2016年5月13日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。


本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权利人	上海立足生物科技有限公司			
房地坐落	新骏环路188号6幢103室			
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权		
	使用权取得方式	出让		
	用途	工业		
	宗地号	闵行区浦江镇143街坊2/2丘		
	宗地(丘)面积	86518		
状况	使用权面积			
	其中	使用面积	分摊面积	
	使用期限	2007年2月28日至 2057年2月27日止		

幢号	6	
室号或部位	103室	
建筑面积	723.66	
建筑类型	工厂	
用途	厂房	
总层数	4	
竣工日期	2007年	
房屋状况		房屋登记处  登记单位:

面积单位:平方米



"201620478981"

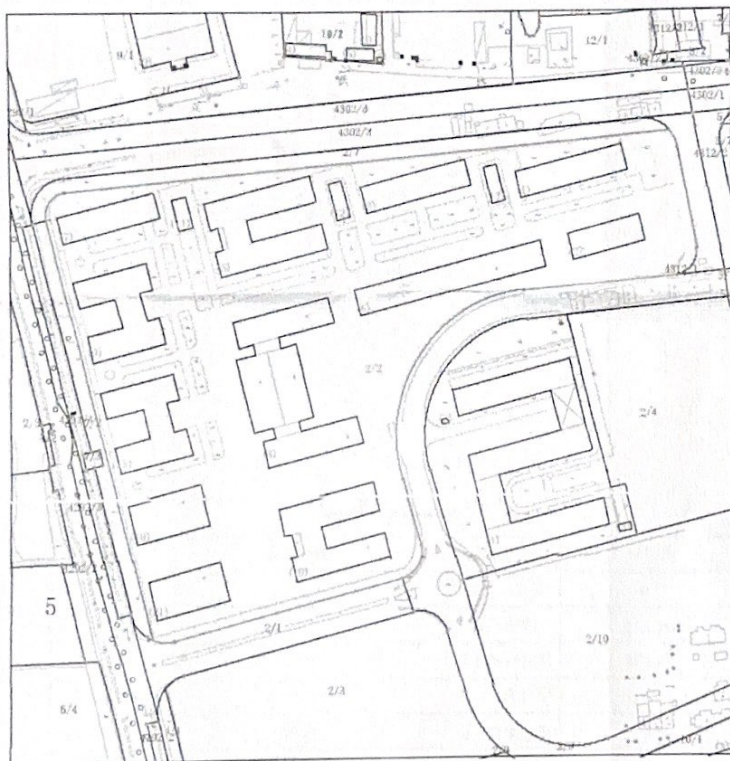
宗地图

区(县): 闵行区

街道: 浦江镇

街坊号: 143街坊

宗地号: 2/2



上海市房屋土地资源管理局

28.1167M

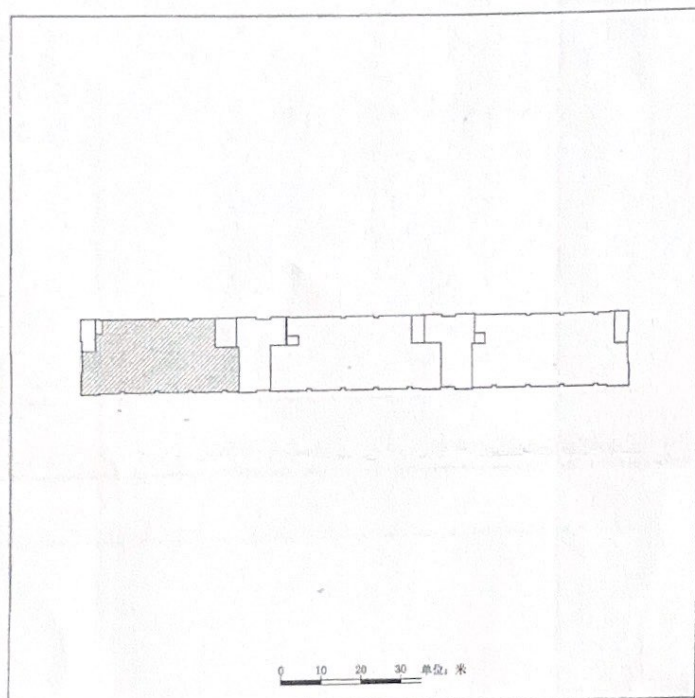
2009-08-24

上海浦东新区土地储备中心

房屋面积测算表



房屋建筑面积测算表



座落地址	新敬环路	幢号与门牌	5(188)
所在名义层	1	室号与部位	03
所在实际层	1	建筑面积	723.66
自然层数	4	其 套内面积	612.02
地下层数	0	中 分摊面积	111.64
权属调查员	李耀军	地下建筑面积	0
建筑面积测算单位	上海泓诚测绘服务有限公司		面积单位：平方米

附 记

--

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Housing Security & Administration Bureau, Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

NOV 20 2007