

盐城星洲佳源房地产开发有限公司 股权转让合同书

本《盐城星洲佳源房地产开发有限公司股权转让合同书》及其附件（合称“本合同”）由下述各方于 2023 年 8 月 18 日签订于中国浙江省嘉兴市经济技术开发区：

甲方：嘉兴市嘉燃建设有限公司

统一社会信用代码：91330401796498704C

法定代表人：章程宏

住所：浙江省嘉兴市经济技术开发区洪波路 831 号 1 幢 3 楼

乙方：盐城祥源房地产有限公司

统一社会信用代码：91320900MA20NDXD81

法定代表人：姚晓英

住所：盐城市城南新区南港村二组康乐大厦 403 室

丙方：URBAN ECONOMICS PTE. LTD.（新加坡城市经济发展有限公司）

公司编号：201010548M

授权代表：陈洪兵

住所：11 Keng Cheow Street 第 04-10 号，河边广场

目标公司：盐城星洲佳源房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91320900MA20EWCF3H

法定代表人：孙连清

住所：盐城市城南新区人民南路 5 号盐城国际创投中心 1 幢 1-203 室

（本合同任何一方称为“一方”，合称为“各方”。）

鉴于：

A.截至本合同签署之日，目标公司是一家依照公司法（定义见下文）及相关法律法规于 2019 年 11 月 19 日设立并存续的有限责任公司，注册资本 72,000 万元，经营范围是“房地产开发经营；物业管理；停车场管理服务。（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）”。

B.截至本合同签署之日，甲方是一家依照公司法及相关法律法规于 2006 年 12 月 19 日设立并存续的有限责任公司。甲方为香港联合交易所有限公司上市公

司嘉兴市燃气集团股份有限公司（股票代码：9908.HK，“嘉兴燃气”）之全资子公司。

C.截至本合同签署之日，乙方是一家依照公司法及相关法律法规于2019年12月20日设立并存续的有限责任公司，为嘉兴燃气董事长孙连清间接控制的公司，因此为嘉兴燃气的关连人士（定义见下文），此协议项下的股权转让为关连交易（定义见下文）。

D.截至本合同签署之日，丙方是一家依照新加坡共和国法律于2010年10月5日设立并存续的私人有限公司，其法定名称为“URBAN ECONOMICS PTE. LTD.”，“新加坡城市经济发展有限公司”是甲方为在中国发展业务方便而使用的中文翻译。

E.各方已于2023年5月8日签署《盐城星洲佳源房地产开发有限公司股权转让合同书》，截至本合同签署之日，该协议已由各方履行完毕，且不存在任何争议。

F.截至本合同签署之日，乙方持有目标公司75%的股权，其中乙方持有目标公司10%的股权（简称“标的股权”）是乙方代丙方持有，即乙方实际持有目标公司65%的股权，丙方通过乙方代持的方式持有目标公司10%的股权。乙方为标的股权的名义股东，而丙方为标的股权的实际股东。

G.浙江佳源申城房地产集团有限公司（统一社会信用代码：91330402MA28AAKT4J，简称“浙江佳源”）是一家依照公司法及相关法律法规于2016年4月6日设立并存续的有限责任公司。截至2023年8月18日，浙江佳源尚欠甲方本息合计【32,689,388.89】元（“剩余佳源债务”）。

H.根据本合同的条款和条件，甲方同意受让标的股权，丙方同意将标的股权转让给甲方，鉴于标的股权现由乙方代持，故乙方应配合按本合同约定将标的股权变更登记在甲方名下。

I.丙方同意代浙江佳源向甲方偿还标的股权转让对价等额的剩余佳源债务（“标的债务”）。

为了明确各方的权利与义务，本着诚实信用、友好协商的原则，根据中国法律法规的规定签署本合同，以资共同恪守。

第一条 定义和解释

1.1 为本合同之目的，除非本合同条款及上下文另有约定，本合同词语应具有以下含义：

“《评估报告》”	指嘉兴中磊资产评估有限公司于【2023】年【8】月【8】日出具的嘉中磊评报字（2023）第 042 号《嘉兴市嘉燃建设有限公司委托的拟股权收购事宜涉及的盐城星洲佳源房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告》。
标的股权转让对价	指以《评估报告》为基础并经各方充分协商和审慎考虑后确定的，丙方按本合同向甲方出售标的股权的价格，即人民币【32,689,388.89】元。
“嘉兴燃气”	指香港上市公司嘉兴市燃气集团股份有限公司（股票代码：9908.HK，“嘉兴燃气”），甲方为其全资子公司。
“公司法”	指《中华人民共和国公司法》以及针对其不时发布的修订和补充。
“标的股权市场监督管理变更登记”	指乙方、丙方、目标公司在主管市场监督管理机关将标的股权变更登记至甲方名下及进行本合同项下约定的其他变更登记、备案的行为。
“主管市场监督管理机关”	指江苏省盐南高新技术产业开发区市场监督管理局。
“交割”	指标的股权市场监督管理变更登记。
“交割日”	指根据本合同第 2.1.2 条规定之标的股权市场监督管理变更登记完成之日。
“重大合同”	指目标公司对外签订的涉及单项金额超过公司净资产 5% 或金额超过 100 万元人民币的或具有框架性质的所有合同。
“过渡期”	指 2023 年【6】月【30】日至交割日之间的期间。
“关连人士”	具有《香港上市规则》中赋予的含义。
“关连交易”	具有《香港上市规则》中赋予的含义。
“元”	指中国法定的货币，即人民币的法定货币单位。
“工作日”	指除星期六、星期日以及中国的法定节假日以外的日期。
“中国法律”	指中国各级立法机关和其他主管机关正式颁布的法律、法规、规章和司法解释等；仅就本合同而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律、法规和判例。
“权利负担”	指任何抵押、质押、留置、选择权、优先权或任何性质的担保权益。
“目标公司财务报表”	指目标公司【2023】年【1】月【1】日至【2023】年【6】月【30】日的未经审计财务报表。
“甲方费用”	指甲方及其关连人士在本合同准备、谈判、公告和履行过程中产生的或与之相关的所有成本、开支、包括所得税、印花税等税费及其他费用，包括但不限于因聘用第三方机构提供专业服务而产生的全部费用（包括但不限于法律、财务尽职调查等费用）。
“重大不利变化”	指下述涉及目标公司的业务或其他任何相关情况、变更或影响：该情况、变更或影响单独地或与目标公司的其他任何情况、变更

	或影响共同地：（1）对目标公司的资产、负债（包括但不限于或有负债，即因某种事实或客观存在而产生的可能负债）、经营业绩或财务状况造成或可能造成严重不利影响，或（2）对目标公司以及其目前经营或开展业务的方式，以及经营和开展业务所需的资质、专利技术、非专利技术等行政审批资质和/或知识产权产生或可能产生严重不利影响。包括但不限于：目标公司每次单独购买或处分资产达 100 万元或每季度累计购买或处分资产达 250 万元的；除目标公司正常经营所需的融资借款或本合同另有规定外，以保证、抵押、质押、留置或任何其他方式增加目标公司或有负债或权利负担的，增加目标公司债务或其他形式的债务、放弃目标公司债权或提前清偿目标公司债务的；过渡期向目标公司股东支付利润或宣告、派发股息、红利的；目标公司的股权被采取保全或强制执行措施的，包括但不限于被查封、冻结、拍卖等。
“知识产权”	指所有适用法律认可的任何形式的知识产权及该等知识产权的载体，包括但不限于专利、专利申请权、发明成果及权利、实用新型、设计、保密技术（Know-how）、技术秘密、智慧成果、专有生产工艺和设备、集成电路布图及设计、掩膜作品（mask works）、著作权及版权、软件、计算机程序及代码、数据库权利、商标、服务标志、品牌名称、商号、域名、商业形象标识、公司名称、商誉标识、保密信息、商业秘密或类似以上任何一项的权利，以及任何上述各项（无论是注册的还是未注册的，并且包括授予上述各项的申请以及在世界任何地方申请任何上述各项的权利）的利益。
“诉讼”	指任何诉讼、起诉、法律程序、索赔请求、仲裁或调查。
“《香港上市规则》”	指其时适用的香港联合交易所有限公司证券上市规则。
“嘉兴燃气独立股东”	指除以下情况外的嘉兴燃气股东：（1）于标的股权转让中有重大利益的嘉兴燃气股东，以及（2）于（1）所指的股东之任何联系人（具有《香港上市规则》中所赋予的含义）。
“适用法律”	指就任何主体而言，适用于该主体或其任何财产或事业的、无论其是在本合同之日或之后有效的及不时修订或再行颁布的任何宪法、条约、制定法、法律、法规、法令、准则、条例、判决、普通法规则、命令、敕令、裁决、禁令、政府批准、核准、准予、特许、许可、同意、指令、要求、或任何政府机构的其他政府限制或任何类似形式的政令、或由其做出的决定、或有关任何前述内容的解释及实施的相关规定。
“损失”	指任何损失、赔偿、债务、缺陷、利息、惩罚、罚款、支出或不不论何种类的费用，无论是直接的还是间接的，包括但不限于与签署或履行本合同相关的中介机构费用。
“中国”	指中华人民共和国，仅为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

1.2 本合同的条款标题仅为了方便阅读，不应影响对本合同条款的理解。

- 1.3 本合同下由二方或二方以上所共同作出或者达成的所有保证、陈述、承诺和义务将视为由该等各方共同作出并承担连带责任。

第二条 标的股权转让

- 2.1 各方经审慎考量和充分协商一致同意：

- 2.1.1 丙方同意将其实际持有的标的股权转让给甲方，用于代浙江佳源清偿标的债务；甲方同意据此受让标的股权。标的股权对应认缴注册资本为 7,200 万元(实缴注册资本【4,430.83 万】元)。
- 2.1.2 在所有先决条件均已被满足达成（或获甲方豁免）的前提下，自本合同签订之日起【3】个月内或甲方同意的其他较迟时限内（“交割日”），乙方、丙方和目标公司应办妥标的股权市场监督管理变更登记手续，即在主管市场监督管理机关将标的股权变更登记至甲方名下。乙方、丙方和目标公司应一同负责办理标的股权市场监督管理变更登记所需的所有手续和文件，包括但不限于股权转让协议、股东会决议、目标公司之章程修正案或公司新章程等。
- 2.1.3 自交割日起，甲方依法享有标的股权相应的股东权利，承担标的股权相应的股东义务。目标公司在交割日及其以前所有的债务和或有债务，包括但不限于交割前目标公司签署的所有合同、协议或其他任何形式的文件所产生的一切法律责任或损失（“交割前债务”）均由丙方根据本合同第 5.2 条自行承担，与目标公司、甲方和乙方无关。

- 2.2 于本合同签署之日，目标公司的实际股东及其股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
嘉兴市嘉燃建设有限公司	7,200	10%
URBAN ECONOMICS PTE. LTD.（新加坡城市经济发展有限公司）（由盐城祥源房地产有限公司代持）	7,200	10%
盐城市城南房地产开发有限责任公司	10,800	15%
盐城祥源房地产有限公司	46,800	65%
合计	72,000	100%

- 2.3 标的股权转让完成后，目标公司的股东及实际股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
嘉兴市嘉燃建设有限公司	14,400	20%
盐城市城南房地产开发有限责任公司	10,800	15%
盐城祥源房地产有限公司	46,800	65%
合计	72,000	100%

第三条 标的股权对价

- 3.1 以《评估报告》为基础并经甲方、乙方和丙方审慎考量和充分协商确认：
 - 3.1.1 标的股权对价为人民币【32,689,388.89】元。甲方应按第 4.1 条的方式支付标的股权对价。
 - 3.1.2 标的股权转让过程中所产生的包括所得税、印花税等所有税费，由各方按照法律规定各自承担其依法应该缴纳的税费。

第四条 标的股权对价抵销标的债务

- 4.1 各方同意并确认：丙方将其实际持有的标的股权转让给甲方，用于清偿标的债务，故甲方根据第 3.1.1 条应付丙方的标的股权对价与标的债务相互抵销；标的股权交割完成时，视为标的股权对价抵销标的债务完成。
- 4.2 上述抵销完成后，标的债务和标的股权转让对价之债权债务均已消灭。

第五条 交割后义务

- 5.1 交割前债务：除已经向甲方披露的外，因交割前债务的债权人对目标公司提出权利或请求，丙方应按其于本合同签署之日实际持有目标公司的股权比例赔偿甲方因履行旧有债务而遭受的损失并使甲方免于因违约或侵害债权人而引起诉讼、仲裁或其他司法程序所带来的损失，并且对由于这种违约或侵害所发生的所有费用对甲方进行赔偿，包括但不限于违约金、损害赔偿金、补偿金、司法（案件受理费、财产保全费、鉴定费、公证费、调查取证费、差旅费等）和律师费用。
- 5.2 丙方应当本着诚实信用、友好协商的原则，及时及妥善地处理及处置其与浙江佳源（包括其或浙江佳源之关连人士）之间的债权债务。各方同意，在任何情况下，丙方与浙江佳源（包括丙方或浙江佳源之关连人士）之间的债权债务及其处置结果均与甲方、乙方和标的公司无涉，也不应影响本合同及标的股权转让的合法有效性，亦不应对甲方、乙方或目标公司造成任何不利影响。

第六条 过渡期义务

- 6.1 乙方、丙方和目标公司承诺，目标公司在过渡期内：
 - 6.1.1 以正常方式经营运作。正常维持其与客户及供应商的关系，以保证交割日后其商誉和经营不受到重大不利变化；

- 6.1.2 未得到甲方事先书面认可，不得分派红利、发行或回购股权或期权，也不会进行任何异常交易或产生异常债务；
 - 6.1.3 在正常经营活动中，根据正常经营所需借款或者按期还款，按时支付到期应付账款及其他债务；
 - 6.1.4 及时履行签订的合同、协议或其他与目标公司资产和业务有关的文件；
 - 6.1.5 未得到甲方事先书面认可，不得在诉讼中自行和解或放弃、变更其请求或其他权利；
 - 6.1.6 保证继续合法经营，获取、保持其经营所需要的政府批文和其他准许及同意；
 - 6.1.7 不得分立，不得与第三方合并，不得收购第三方股权、资产或业务；
 - 6.1.8 不得以作为或不作为的方式违反本合同项下陈述、保证及承诺；
 - 6.1.9 及时将有关对目标公司已造成或可能造成重大不利变化的任何事件、事实、条件、变化通知甲方；
 - 6.1.10 按照有关法律、法规，以惯常方式处理税务事宜；
 - 6.1.11 未经甲方同意，不得修订目标公司公司章程；
 - 6.1.12 经营或财务状况等任何方面没有发生重大不利变化，并未进行任何形式的利润分配；
 - 6.1.13 未为任何企业或个人提供任何形式的担保；
 - 6.1.14 除本合同约定的股权转让外，丙方为标的股权的实际持有方，且未转让标的股权，或在标的股权上设置质押等权利负担。
 - 6.1.15 乙方、丙方和目标公司在本合同及其附件一中的陈述、保证及承诺是有效、真实、准确、完整的且不具有误导性，并且履行了本合同规定的承诺，没有违反本合同的行为；
 - 6.1.16 不进行本合同禁止的其他各项行为。
- 6.2 过渡期内，目标公司、丙方应向甲方及其代表提供其所有合理要求的有关目标公司的资料，包括但不限于过渡期内新的财务报表和财务资料、过渡期内新签订的合同清单及相应合同副本；为了有助于甲方对目标公司财产、资产、业务及本合同提及的文件进行审查，各方均允许甲方与目标公司的员工、客户和债权人进行接触或联系。各方均同意甲方有权在交割前的任何时间，甲方自行或委托第三方机构对过渡期目标公司的财务、资产及运营状况进行审查。各方同意积极配合甲方履行其在《香港上市规则》下的披露义务。

第七条 先决条件

- 7.1 甲方同意受让标的股权系以下列先决条件（“先决条件”）满足（或得到甲方豁免）为前提：
- 7.1.1 截止交割日，嘉兴燃气独立股东已于根据《香港上市规则》召开的股东大会上批准本协议及其项下拟进行的交易。
- 7.1.2 截至交割日，丙方和目标公司已就与标的股权的转让有关的、并需为甲方所了解和掌握的所有信息和资料，向甲方进行了书面披露，不存在重大遗漏、隐瞒或误导性陈述。
- 7.1.3 截至交割日，丙方和目标公司已分别以甲方满意的内容和形式通过股东会或董事会决议，同意签署本合同及履行本合同项下所有事项。丙方承诺其已获得签订和履行本合同的所有授权和/或许可，签订本合同不构成对其也已签订文件的违反，且本次标的股权的转让已获得标的股权所有股东的事先同意，并已书面明确放弃其就标的股权的优先受让权。
- 7.1.4 乙方、丙方和目标公司在本合同第六条项下的所有过渡期义务已得到妥善遵守。
- 7.1.5 截至交割日，乙方、丙方和目标公司在本合同下的所有陈述、保证与承诺均为真实、准确、完整的且不存在误导性。
- 7.1.6 除标的股权市场监督管理变更登记在交割日当日完成外，各方已取得了所有关于标的股权转让的所有批准和同意并维持完全有效。不存在限制、禁止或取消标的股权转让的适用法律或政府机构的行为，也不存在任何会对标的股权转让合法性或其他构成重大不利影响的诉讼或其他争议程序。
- 7.1.7 目标公司和丙方已向甲方交付了一份正式签署的声明，证明上述除第7.1.1条外的先决条件均已被满足。
- 7.2 甲方有绝对酌情权在任何时候书面通知乙方以豁免任何先决条件（第7.1.1条和第7.1.6条在任何情况下不得豁免）。为免生疑，除甲方以外的其他各方无权豁免任何先决条件。
- 7.3 在交割日前，若先决条件中任何一条未满足（或得到甲方豁免），甲方有权单方解除本合同，并无须承担任何违约责任，并保留向其他方就已产生的任何权利和责任进行追讨的权利。

第八条 违约责任

- 8.1 任何一方若违反本合同中任何约定，或违背其在本合同项下所作的任何陈述、保证及承诺的，应赔偿守约方因此而产生的所有损失。

- 8.2 若因乙方及/或目标公司及/或丙方原因逾期未完成标的股权市场监督管理变更登记的，视为重大违约，违约方应按标的股权对价万分之五每日的标准向甲方支付违约金。
- 8.3 违约方根据本合同支付的违约金不足以弥补守约方遭受的全部损失的，违约方应补充赔偿守约方的所有损失。

第九条 合同生效变更或解除

- 9.1 本合同自各方盖章或签字时起生效，其他各方是否签订，不影响本合同对业已签订本合同任一方的法律约束效力。
- 9.2 变更或解除
- 9.2.1 发生任何下列情况之一时，可变更或解除本合同，但本合同各方应签订书面变更或解除协议书：（1）由于不可抗力，致使本合同无法履行；（2）各方协商一致同意；（3）乙方、目标公司、丙方违约，使本合同目的无法实现，协议履行成为不必要或不可能时，甲方有权解除本合同，并追究违约方的违约责任。
- 9.2.2 若本合同被解除和/或终止，本合同将失效且不再具有进一步的效力，但第八条至第十三条仍将继续有效。尽管有前述约定，本合同的解除和/或终止不会影响任何一方因任何在本合同终止前发生的对本合同项下的陈述、保证或承诺或其他条款的违反而要求损失补偿或获得赔偿及/或违约金的权利。

第十条 不可抗力

- 10.1 由于不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力或意外事件（包括但不限于无法获得必须的政府批准），致使直接影响本合同的履行或者不能按本合同的条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方，应立即将事件情况书面通知其他方，并原则上应在 15 个工作日内提供事件详情及本合同不能履行的理由的有效证明文件，此项证明文件应由事件发生地区的公证机构出具。按照事件对履行本合同的影响程度，由本合同各方协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。

第十一条 保密

- 11.1 除非各方一致另行同意，一方应当，并应促使其关连人士，对本合同及任何相关文件的条款、条件及其存在，以及从其他方处收到或该一方准备的、仅与本合同或前述文件相关的具有非公开性质的任何其他信息（“保密信息”）

保密；但是，任何一方可在以下情况下披露保密信息或允许保密信息的披露：

（1）在适用法律或任何证券交易所规则、监管机关或政府部门要求披露的范围内；（2）为履行其与本合同相关的义务，在必需知晓的情形下向其管理人员、董事、雇员、投资人、合伙人、股东、会计师事务所、律师事务所和其他和专业顾问披露，只要该一方向获得所披露的任何保密信息的接收方告知该等保密信息的保密性质。为避免疑问，保密信息不包括下列信息：（1）在披露方披露前，接收方已掌握的信息；（2）非因接收方违反本条所作的披露而为公众所知的信息；或（3）接收方从第三方处获得的信息，接收方并不知道该第三方违反任何不向其披露该信息的法律或合同义务。

第十二条 费用

12.1 除非本合同另有规定，各方应承担各自在本合同准备、谈判和履行过程中产生的或与之相关的所有成本、开支、税费及其他费用，包括但不限于因聘用第三方机构提供专业服务而产生的全部费用（包括但不限于法律、财务尽职调查费用）。

12.2 尽管有前款规定，在不影响本合同第八条下任何救济途径的情况下：

12.2.1 若本合同完成交割，则各方费用由各自承担；

12.2.2 若乙方或目标公司或丙方（1）在交割前就其在本合同项下的任何义务构成违约；或（2）在交割日前，本合同因上述人士原因（包括但不限于先决条件中任何一条因上述人士的原因未满足且未得到甲方豁免）而终止的，上述人士应当承担甲方费用。

第十三条 附则

13.1 本合同应对本合同各方的继承者、继承人、执行人及管理人、以及受让人有约束力并使其受益；但是除非本合同另有规定，本合同项下权利义务不得在未经各方事先书面同意的情况下进行转让。

13.2 除非本合同另有规定，根据本合同所做出的所有通知、请求、弃权或其他通讯应采取书面形式，并在下列时刻被最终视为正式送达，若：（1）专人交付的，在交付之时；（2）根据传真递送的，在收到传真无误的确认之时；（3）通过航空信或挂号信寄出的（要求收据，邮资预付），寄出之后5个工作日；或（4）通过短信或电子邮箱的，发出之日，条件是短信/邮件没有被退回或收到有关系统的发送错误/失败信息。

13.3 任何一方迟延履行或未行使因其他方违反或不履行本合同而赋予其的权利、权力或救济，并不损害该方的该权利、权力或救济，也不得被视为是对该违

反或不履约或此后类似的违反或不履约的弃权或默认，也不得被视为是对在此之前或之后发生的其他任何违反或不履约的弃权。对违反或不履行本合同的任何性质或特征的弃权、许可、同意、批准或对任何本合同条款或条件的弃权必须以书面形式作出，并且仅在该书面规定的范围内有效。任何本合同项下的、依据法律的或由其他方式向任何一方提供的救济，皆应当为累加的，而非只能选择其一的。

13.4如果本合同的任何条款是无效或不可执行的，则该条款应在可行的范围内进行解释，以使其可以执行并按原先所述的大致相同的条款使本合同规定的交易得以完成；如果没有任何可行的解释能够使该条款得以保留，其应从本合同的其余条款中剥离，而本合同的其余条款仍应保持完全有效，除非被剥离的条款对各方意图享有的权利及利益至关重要。在该等情形下，各方应尽最大努力依善意进行协商出一条有效、可执行的替代条款或协议，以在最大程度上实现各方签订本合同时的意图。本合同的订立、效力、解释和履行受中国法律管辖和约束。在本合同的解释和履行过程中如发生争议，协议各方首先应协商解决，如协商未果，任何一方可提交甲方所在地法院管辖。在诉讼过程中，除各方有争议正在进行诉讼的部分外，本合同应继续履行。

13.5本合同下的附件作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.6本合同构成各方对本次股权转让的完整协议，并取代此前各方（包括其关连人士）就本次股权转让所做出的任何其他书面及口头的协议或其他文件。本合同的效力高于目标公司公司章程。若目标公司公司章程的规定与本合同冲突，则以本合同的规定为准。各方因标的股权市场监督管理变更登记所需向登记机关、税务行政主管部门等机关办理批准或备案登记所需签署的合同、协议、股东会决议以及其他形式的文件与本合同约定不一致的，以本合同为准。

13.7本合同一式四份，各方各持一份，具有同等法律效力。

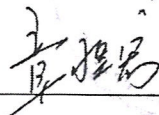
附件一：陈述、保证及承诺。

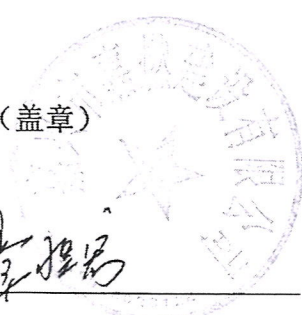
（以下无正文）

(本页无正文,为《盐城星洲佳源房地产开发有限公司股权转让合同书》签署页)

甲方:嘉兴市嘉燃建设有限公司(盖章)

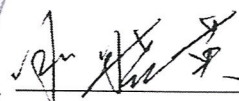
法定或授权代表人(签名):





乙方:盐城祥源房地产有限公司(盖章)

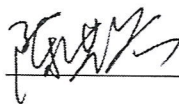
法定或授权代表人(签名):

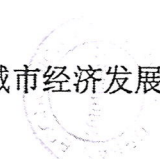




丙方: URBAN ECONOMICS PTE. LTD. (新加坡城市经济发展有限公司)(盖章)

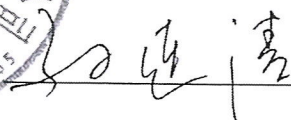
法定或授权代表人(签名):





目标公司:盐城星洲佳源房地产开发有限公司(盖章)

法定或授权代表人(签名):





附件一：陈述、保证及承诺

第一条各方陈述、保证及承诺如下：

- 1.1 各方为依据其设立地法律正式成立并有效存续的民事主体。
- 1.2 各方拥有签订并履行本合同的全部、充分权利与授权，并依据其设立地法律具有签订和履行本合同的民事行为能力。
- 1.3 本合同的签订或履行不违反以其为一方或约束其自身或其有关资产的任何重大合同。
- 1.4 各方在本合同中所作的陈述、保证及承诺在本合同签订之日均为真实、准确、完整的且不具有误导性，并在本合同生效时及生效后仍为真实、准确、完整的且不具有误导性。
- 1.5 本合同（包括前言和附录）中的所有信息均是真实、完整和准确的，且在任何重大方面均不具有误导性（不论是因疏忽还是其他原因具有误导性）。
- 1.6 各方保证完全、适当地履行本合同的全部内容。

第二条乙方、丙方和目标公司陈述、保证及承诺如下：

除已向甲方披露的外，

股权

（1）目标公司的股权上不存在任何权利负担，也不存在设定任何权利负担的任何安排或义务、或任何保全措施或其他限制性措施，且任何人士均无权（除法定优先购买权以外）要求目标公司转换、发行、出售或转让任何股本；不存在要求目标公司回购或赎回或以其他方式收购股权或向任何其他人提供资金或作出任何投资（通过贷款、出资或其他方式）的未清偿合同义务。

（2）目标公司股权结构清晰，除标的股权外，其股权不涉及任何代持安排，亦不存在任何涉及目标公司股权权属的诉讼或争议。目标公司的各自股东均系合法取得其所持目标公司的股权，均依法办理及取得与取得该等股权有关的及所需的全部批准、登记及备案手续，且与其所持目标公司的股权相关的所有税费、已确认的实缴出资款及其他款项均已依法按时足额及全部缴纳，所有法定及约定的义务均已按时全面履行。

（3）没有任何可能导致目标公司的股权被第三方认购或购买的协议或安排；目标公司没有和第三方订立就目标公司的股权行使表决权的协议或类似的安排。不存在与任何目标公司的股权的投票或转让有关的且有效的投票信托、股东协议、代理或其他协议或承诺；不存在任何与目标公司的股权有关或要

求目标公司发行或出售任何股权或任何其他权益的期权、保证、可转换证券或其他权利、协议、安排或任何性质的承诺。除交易文件以及适用于公司的相关法律法规之外，不存在任何其他法律文件对公司的经营管理及各股东在公司的权利义务事宜作出规定。

2.1 信息披露

基于标的股权的转让之目的，向甲方提供的全部书面文件资料和通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整的且不具有误导性，所提供的书面文件的复印件均与原件一致、副本均与正本一致。鉴于该等信息是甲方收购目标公司股权所依赖的重要材料，如果出现任何重大遗漏、隐瞒或误导性陈述，将承担一切赔偿责任。

2.2 合法设立、有效存续并依法运作

目标公司有效存续，不存在有关目标公司及现有股东解散、破产、停业、清算或类似情形的决议、申请、裁定、命令或其他行动。目标公司及现有股东没有资不抵债或无力偿还其到期债务的状况。不存在任何可能导致目标公司及现有股东终止、停业、解散、清算、合并、分立或丧失法人资格的情形或法律程序，不存在有关解散目标公司及现有股东或者委任任何清算人或清算委员会的任何命令、申请或者召集会议审议任何决定。目标公司不存在违反其章程条款以及其营业执照规定的情形。

2.3 注册资本

截至本合同签署之日，目标公司的注册资本 72,000 万元，已实缴【4,430.83 万】元。丙方承诺其不得发生任何抽逃注册资金的行为。除非各方另行协商一致，至本合同签署日并在本合同有效期间，标的股权不存在亦不会设置质押、托管、被查封或其他限制股东行使股权权利的其他情形。

2.4 经营及资质

目标公司的主营业务是房地产开发。目标公司已办理经营业务所需的政府（包括境内和境外）批准、许可、登记备案、认证等相关文件，具有经营所需要的所有经营资质，并在其经核准的经营范围内开展生产经营活动，目标公司未违反或超越公司经核准的经营范围对外开展经营活动；乙方、丙方和目标公司承诺，若目标公司已经取得的所有经营资质到期或即将到期，则乙方应确保该等经营资质续期，以继续维持其获批特殊经营资质的资格。同时，截至本合同生效日及交割日，没有发生导致上述政府批准、许可、特殊经营资质、登记备案和认证文件被取消、收回或失效的事由发生。

2.5 遵守法律

(1) 目标公司符合适用法律和主管政府机构的监管要求，持续合规经营，未违反其从任何法院、仲裁机构、任何政府机构收到的任何命令、判令、裁决或判决，也没有收到任何法院、仲裁机构、任何政府机构下发的有关其未遵守任何法律或监管规定的任何命令、判令、裁决或判决；目标公司已经且将继续按照适用于目标公司或其任何财产或资产（包括资产）或业务的所有法律和政府命令经营业务；各级政府机构要求书面呈报审批、登记、报告或备案的所有决议和文件均已由目标公司妥为呈报审批、登记、报告或备案，目标公司没有受到任何政府主管部门的行政处罚，也没有任何正在进行的或可能发生的行政复议或行政诉讼程序或其他政府调查或程序。

(2) 丙方承诺，在标的股权的转让交割完成之前目标公司已经发生的违法违规行或事由，包括但不限于违反税务、工商、市场监督管理、海关、卫生、土地、建筑、消防、环保、安全生产、知识产权、运输、劳动、社会保险、住房公积金、刑法等，所导致的赔偿、罚款而造成甲方或目标公司的任何损失（包括甲方基于直接或间接持有目标公司股权所产生的损失）应由丙方按其于本合同签署之日实际持有目标公司的股权比例赔偿以保证目标公司及/或甲方不受损失，甲方认为构成重大违法违规事件或行政处罚或刑事责任的，甲方有权解除本合同。

2.6 资产

(1) 目标公司财务报表中反映的目标公司的各项资产均为目标公司的合法财产，可由目标公司按照中国有关法律转让、出售或以其他方式处置。目标公司对其资产享有完整、充分的所有权，在资产上不存在任何第三人的所有权、共有权、占有权、抵押权、质押权、留置权或其他担保物权，也没有被法院、仲裁机构或其他有权机构采取查封、冻结、扣押等强制措施，也不存在任何租赁、延期付款、保留所有权、赊销或其他可能影响目标公司完整的所有权的安排或负担。

(2) 目标公司目前所拥有及/或使用的知识产权合法且无任何负担。目标公司不存在侵犯或可能侵犯第三方知识产权的情形，也没有从事任何这样的活动。

(3) 目标公司、乙方和丙方已向甲方披露目标公司所拥有的全部土地及房屋所有权，且该等资产权属状况清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。就目标公司所签订的各租约（“租约”）而言，各承租人、租户、被许可人或居住人已在所有重大方面遵守和履行所有约定、限制和规定。该等租约均已根据其适用法律完成租赁备案手续。就各租约而言，由各承租人、租户、被许可

人或居住人在租约项下应支付的所有租金以及所有其他款项均已在到期时支付。

2.7 重大合同

(1) 目标公司的全部重大合同均已向甲方进行披露，目标公司按通常的商业惯例并依据合同条款履行重大合同，不存在违约或潜在违约行为，亦不存在提前终止或被解除的风险或事由。

(2) 目标公司均没有在其正常经营之外订立任何重大合同或安排，或受到这些合同或安排的任何重大义务的限制，或订立了在订立时具有不寻常、承担过重义务或期限过长或具有非正常交易性质的任何合同或安排，或受到这些合同或安排的任何重大义务的限制。

2.8 关联交易

目标公司的全部关联交易均已向甲方进行披露。未来目标公司与关连人士之间的关联交易应是必要的、其商业条款是公平的、交易价格是公允的，均遵循正常商业原则，不存在损害公司利益或者不合理加重目标公司负担的情形。

2.9 财务

(1) 公司已向投资人提供了目标公司的所有审计账目及管理账目等所有财务资料及报告，且该等财务资料及报告均根据适用法律规定而制定且真实、准确和完整地反映了目标公司在有关账目日期的财务情况、债权债务及经营状况，目标公司之财务记录和资料完全符合适用法律的要求以及符合适用的会计准则。包括账册、股权变化记录、财务报表及所有其他目标公司记录在内的全部文件皆按适用法律要求和商业常规保管并完全由公司掌控，与目标公司业务相关的资金和资产交易和处置情况皆准确、规范地记录在案。目标公司不存在账外现金销售收入、账外负债、股东占用目标公司资金、重大的内部控制漏洞等问题。除已反映在已提供给投资人的财务报表中的情况以外，

(i) 除目标公司日常经营行为外，没有触发目标公司债务提前到期的事件发生；(ii) 没有任何目标公司财产被处分或脱离目标公司的掌管，目标公司没有签署任何导致目标公司产生非日常财务支出的文件或产生任何此类责任。目标公司制定并维持了足以合理保证以下情况的内部会计控制制度：(a) 仅根据目标公司适用的政策和程序以及管理层的一般或特别授权执行交易以及许可利用资产；及 (b) 为便于编制定期报表及维持资产的会计职责进行了必要的交易记录，并另行为保证遵守反腐败法律制定了合理、充分的内部控制措施和程序。目标公司的账簿、记录或账目上从未出现任何错误或虚假记录，并且目标公司未曾设立或维持秘密或无记录资金。

(2) 本合同的签订和履行将不会导致目标公司的债权人（包括但不限于贷款银行）有权宣布债务提前到期或要求提供担保或提高利息或在其他方面改变债务条件和条款，银行贷款或借款正常到期除外。

(3) 目标公司财务报表中关于目标公司的应收账款是真实、准确、完整的且不具有误导性，符合适用会计准则的，应收账款是目标公司的合法财产，应收账款具有可回收性，可由目标公司按照适用法律和相关合同条款的约定收回、转让、出售或以其他方式处置。

(4) 最近一期目标公司财务报表的基准日后，目标公司没有发生重大不利变化。

2.10 税务

(1) 目标公司已经根据法律及税务机关的要求办理税务登记手续，及时、按规定办理纳税申报手续，并及时、足额缴纳税款，不存在税务的争议及纠纷，也不存在目标公司遭受税务处罚的情形。

(2) 若目标公司因标的股权交割之前的税务问题受到税务机关/财政部门的处罚（包括但不限于追缴税款及滞纳金、罚款），则乙方应承担全部责任，并在目标公司受到税务机关/财政部门处罚之日起 10 个工作日内将目标公司已经支付的相关款项支付给目标公司。为免生疑，前述“税务问题”包括由于以前享受的税收优惠或返还/奖励、合同补贴及财政补贴的行为被认定为无效而导致目标公司补缴税款或退还已获得的优惠。目标公司不存在被税务机构调查及已被税务机构调查但尚未处理完毕的情形。

2.11 员工

目标公司与其全部雇员均依法签订了劳动合同，目标公司无义务提高其董事或雇员的薪酬福利，且无义务就其现任或前董事或雇员的解雇或拟议解雇、暂停雇用或劳动合同修订而支付重大不合理款项或给予任何重大利益；目标公司未曾拖欠雇员工资及其他福利、报酬，并且依法为雇员缴纳了各项法定社会保险及住房公积金以及为雇员依法代扣代缴了个人所得税及其他税费；目标公司与其在职或已离职雇员之间不存在任何未决或潜在的劳动争议；目标公司劳动用工情况在各重大方面均具备合规性，不存在违反相关法律法规的情况。

2.12 环境

目标公司未曾违反有关保护环境的法律或规章要求，并根据中国国家政府机构与地方政府发布的与保护环境有关的中国法律、法规、行业守则、方针、文件、标准行事。

2.13 诉讼

不存在正在进行的或可合理预见的，（1）针对目标公司或其业务、资产或控股股东、实际控制人的索赔、诉讼、仲裁或其他司法程序或行政程序，或（2）任何国家、法院、政府机构针对公司方实体或现有股东发出的任何对于或可能对于目标公司的资产或业务、现有股东或交易文件项下的交易产生重大不利影响的调查、审查、禁令、裁定或判决，或（3）目标公司向第三方发起的任何索赔、诉讼、仲裁或其他司法程序或行政程序。

2.14 不竞争

目标公司实际控制人、现有股东、公司董事、高级管理人员、核心人员及其各自的关连人士均未直接或间接地从事与目标公司的主营业务存在或可能存在任何竞争关系的业务，除目标公司之外，未在其他任何从事与目标公司正在经营或拟经营的业务相同或类似的业务之实体中担任任何身份或职位或为其提供咨询或其他服务。

（本页以下为空白处）