

珠海横琴信德房地产开发有限公司

与

SJM-投资有限公司

关于信德口岸商务中心项目中
部分物业交易

之

转让协议

W
Cen

目录

1	释义	1
2	拟定交易	2
3	转让对价	5
4	付款	6
5	改造工程	8
6	装修工程	11
7	停车位	11
8	物业管理及电梯使用	12
9	双方的陈述与保证	13
10	违约及赔偿	14
11	终止	15
12	保密	16
13	税收和费用	17
14	管辖法律与司法管辖权	18
15	协议转让	18
16	弃权	18
17	分割性	19
18	通知	19
19	修改	20
20	效力	20
21	完整协议	20
	附件一 定义	22
	附件二 项目房地产权证	27
	附件三 房屋建筑面积测绘成果表	30
	附件四 目标物业位置图	34
	附件五 确认书格式	35
	附件六 网签合同格式	36
	附件七 改造工程的范围清单	95
	附件八 目标物业单套商品房单元的单价和总价明细表	98
	附件九 改造工作工作机制	101
	附件十 第三方专业机构名单	104
	附件十一 停车位区域示意图	105

本转让协议（“本协议”）由以下双方于 2025 年 7 月 28 日签署：

- (1) 珠海横琴信德房地产开发有限公司（“甲方”），一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，其住所为中国广东省珠海市横琴新区吉临路 59 号 3315 房，法定代表人为何超琼；
- (2) SJM-投资有限公司（“乙方”，英文名称：SJM - Investment Limited 葡萄牙文名称：SJM - Investimentos Limitada），一家根据澳门法律设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为澳门葡京路新葡京酒店 9 楼，授权代表为梁安琪及官乐怡。

（在本协议中，上述两方统称为“双方”，各自简称为“一方”，项目公司加入本协议后，亦视为本协议之一方，且“双方”应包含项目公司）

鉴于：

1. 于本协议签署之时，甲方合法拥有位于中国广东省珠海市横琴新区环岛东路东侧、吉临路南侧、福临道西侧、横琴口岸广场旁的信德口岸商务中心项目（“项目”），其中包括办公、成套住宅、商场、酒店等业态；
2. 甲方有意按照本协议的约定及条件出售项目中的部分办公物业及商铺，且乙方有意购买该办公物业及商铺；
3. 乙方有意成立项目公司，并最终通过项目公司购买目标物业；及
4. 2024 年 12 月 11 日，双方签署了《合作备忘录》。

为此，双方本着平等合作、互惠互利的原则，达成本协议如下，以资信守：

1 释义

1.1 定义

除本协议上下文另有约定，本协议（包括前言）中的词语应有附件一（定义）第 1 条赋予的含义。

1.2 解释

本协议条款应根据附件一（定义）第 2 条解释。

1.3 附件

附件为本协议组成部分，视为本协议不可分割的部分。

2 拟定交易

2.1 交易标的

甲方在此同意并确认，其拥有并开发的拟定交易所涉目标物业的基本情况如下。

(a) 地块及项目

项目所在地块位于中国广东省珠海市横琴新区环岛东路东侧、吉临路南侧、福临道西侧、横琴口岸广场旁，土地使用权面积为 23,834.28 平方米之地块（“地块”）。项目的房地产权证详见附件二。

项目已完成建设并部分投入运营，目前包括办公楼、成套住宅、商场、酒店等业态，其中成套住宅的大部分单元已出售给小业主、酒店部分由“雅辰”酒店管理公司负责运营、办公楼的部分单元已对外出租。项目现有的物业服务企业为北京仲量联行物业管理服务有限公司珠海分公司。截至本协议签署之日，项目范围内的办公楼、商场、酒店、未售住宅、未售产权车位所有权（就人防工程停车位而言，为使用权）均由甲方享有。乙方拟自甲方处购买位于项目中的相关办公物业、商铺，包括信德街 28 号 126 商铺、吉临路 59 号 21-29、31-33 层办公物业（合称“目标物业”），目标物业的建筑面积测绘及单元分割情况详见附件三（房屋建筑面积测绘成果表），目标物业的具体位置详见附件四（目标物业位置图）。

目标物业的交付标准详见网签合同。

(b) 整体交易

双方一致确认并同意，本协议项下之目标物业的全部及可分割的任何部位均应视为一个完整及整体的交易而由甲方向乙方/项目公司出售及乙方/项目公司向甲方购买，除非双方另有书面同意，任何一方均不得主张购买或出售部分的目标物业而放弃购买或出售剩余部分的目标物业。

2.2 交易流程

双方一致确认并同意按照本协议约定的条款及条件，以及本第 2.2 条约定的流程完成拟定交易。

- (a) 本协议签署后，甲方将按横琴粤澳深度合作区执行委员会（“**合作区执委会**”）于2024年7月4日印发的《关于促进合作区酒店业高质量发展的若干措施》《存量空闲建筑临时改作酒店使用操作指引》（“**《操作指引》**”）及相关规定，向主管政府部门提交将目标物业临时改建为酒店使用的变更申请及相关资料；前述申请须明确，甲方在获得两个部门批准、其他批复文件和审查合格书（定义如下）后，有意向乙方/项目公司（定义如下，下同）出售目标物业，且乙方/项目公司将作为目标物业所改造酒店的运营主体。甲方须取得主管政府部门对前述甲方提交的变更申请的批准，该等批准的完成以甲方取得合作区（指横琴粤澳深度合作区，下同）经济发展局签发的同意文件及合作区城市规划和建设局经内部征询有关部门的回复意见后签发的同意文件为准（“**两个部门批准**”）。
- (b) 甲方取得两个部门批准后，须就关于改造工程（定义如下）的施工图、建筑结构、消防安全等的深化设计取得合作区建设部门、消防部门、人防部门的审批文件（如有，“**其他批复文件**”），并取得甲方委任的审图公司就深化设计图纸出具的审查合格书（“**审查合格书**”）。甲方须在取得审查合格书后、最终获得合作区执委会书面同意目标物业临时改作酒店用途的决策同意文件之前，向合作区经济发展局和合作区城市规划和建设局（及其他主管部门，如适用）申请撤回两个部门批准（和其他批复文件对应的申请，如适用）（“**申请撤回**”）。甲方承诺，须在2026年6月30日前或乙方及/或项目公司向甲方提供乙方初步方案后十（10）个月届满前（两个日期以孰晚者为准）取得两个部门批准、其他批复文件、审查合格书和完成申请撤回（如因主管政府部门审批原因导致甲方未能在上述期限内取得相关文件和完成申请撤回的，则上述期限根据因政府部门审批所影响的天数进行相应顺延）。
- (c) 乙方应尽最大努力于本协议签署后两（2）个月内，在中国广东省珠海市设立一家由乙方全资持股的有限责任公司作为项目公司（“**项目公司**”）并完成项目公司的设立登记流程。乙方应确保项目公司于成立日后五（5）日内，与乙方共同按照附件五的格式向甲方出具书面确认，明确项目公司同意加入本协议、受本协议约束并履行本协议项下关于乙方及/或项目公司之义务，如同其自始作为本协议之签订方。为免疑问，项目公司确认加入本协议不免除乙方在本协议项下的任何义务，乙方及项目公司就其在本协议项下的义务（包括支付转让对价及本协议下约定的任何应向甲方支付的其他款项的义务）相互承担连带责任，甲方有权选择要求乙方及项目公司中的任意一方或双方单独或共同地履行相应义务、承担相应责任。
- (d) 在网签先决条件均获满足或按照本条约定被有权方豁免后，双方应尽快共同签署书面文件（“**网签确认函**”）确认如下先决条件已满足或被相应豁免，双方签署该网签确认函后十四（14）日内，项目公司

W

应与甲方按照附件六的格式就目标物业签署相应商品房买卖合同（“网签合同”）并完成相应的网签备案程序（“网签备案”）。网签先决条件包括：

- (i) 乙方或项目公司已支付完毕第 4.1(a) 条、第 4.1(b) 条项下款项；
- (ii) 甲方就拟定交易已按香港联合交易所证券上市规则的要求获得其最终实际控制人（即信德集团有限公司）的有权决策机构的批准，且该上市规则下对拟定交易的其他各项要求均获满足；
- (iii) 乙方及/或项目公司就拟定交易已获得其最终实际控制人（即澳门博彩控股有限公司）的有权决策机构的批准，且按香港联合交易所证券上市规则的要求对拟定交易的各项要求均获满足；
- (iv) 甲方就目标物业出售事宜已取得现房销售备案证明文件；
- (v) 甲方取得第 2.2(a) 条项下两个部门批准和第 2.2(b) 条项下其他批复文件、审查合格书和完成申请撤回；并且，在甲方完成申请撤回后，合作区执委会及其他有权机构未针对存量空闲建筑临时改作酒店使用事宜发布新的实质影响拟定交易继续推进（包括但不限于影响项目公司获得将目标物业临时改作酒店的批复，下同）政策文件，且未对现有相关规范性文件（包括但不限于《关于促进合作区酒店业高质量发展的若干措施》及《操作指引》）进行任何形式的实质影响拟定交易继续推进的修订；
- (vi) 乙方或乙方委托的专业机构或人士对目标物业已完成尽职调查（包括对项目及目标物业进行审查、现场查验，并充分了解项目及目标物业的现状，包括产权情况、证照办理情况等）且该等调查结果令乙方合理满意。

为免疑问，甲方有权对上述条件中的第(i)项条件予以豁免，但无权豁免其他条件；乙方及项目公司中任一方有权对第(v)，(vi)项条件予以豁免，但无权豁免其他条件。

- (e) 双方同意，目标物业过户的先决条件（“过户先决条件”）包括：(i) 网签备案完成；(ii) 乙方或项目公司已按照第 13.2 条约定将增值税支付给甲方；且(iii) 前述两项完成之时网签先决条件持续满足。除在过户先决条件成就后因适用法律或政策变化等原因导致目标物业已不能改作酒店使用外，双方应互相配合在过户先决条件达成之日

起六十（60）日内办结目标物业的产权过户手续并取得记载项目公司为目标物业的房地产所有权人的房地产权证（“小产证”），项目公司届时应自行向不动产登记部门领取小产证原件（如不动产登记部门另有要求的，则双方同意按照不动产登记部门的要求办理）。

- (f) 项目公司获得小产证后，甲方协助乙方及项目公司向主管政府部门提交将目标物业改作酒店使用的变更申请（“变更申请”）及相关资料并取得主管政府部门对变更申请的批准（以取得合作区经济发展局、合作区城市规划和建设局和合作区执委会书面决策同意文件为准），并取得改造工程（定义如下）的《建筑工程施工许可证》（合称“三个部门批准”）。双方确认，变更申请的全部材料及文件的内容（除申请主体由甲方变更为项目公司外）应与甲方申请取得上述第2.2(a)条项下两个部门批准和第2.2(b)条项下其他批复文件、审查合格书所涉及的申请材料及文件的内容保持一致（但政府部门要求修改的除外，为免疑问，就该等政府部门要求的修改，乙方及项目公司应及时通知甲方，并由双方共同协商处理该等修改事宜以满足上述主管政府部门要求）。双方进一步确认，应尽力促使三个部门批准在2027年1月31日前或项目公司取得小产证（以小产证记载的登记日期为准，下同）后七（7）个月内（两个日期以孰晚者为准）完成。
- (g) 项目公司获得小产证且双方配合完成上述第2.2(f)条事项后，乙方及项目公司应签发授权文件，授权甲方按照附件七的标准及范围及附件九开始对目标物业进行改造以使其可以作为酒店使用（“改造工程”）。
- (h) 改造工程过程中或之后，乙方及项目公司将另行安排或授权第三方对目标物业进行内部装饰装修（“装修工程”）。

3 转让对价

- 3.1 双方一致确认并同意，本协议项下目标物业的成交总价（“转让对价”）为人民币72,420万元（大写：柒亿贰仟肆佰贰拾万元整）。目标物业中单套商品房单元的单价和总价详见附件八，且目标物业的全部商品房单元的购买总价应与转让对价一致（受限于本协议第13.2条的调整）。

3.2 计价方式

双方一致确认并同意，转让对价系以人民币计价及作为结算依据（无论乙方及/或项目公司的支付币种）。乙方及/或项目公司应自行办理及完成向甲方支付任何一期转让对价款项所需的中国适用法律项下的所有必要的许

可（包括相关外汇核准手续等），甲方应给予积极的协助（包括为项目公司结汇之目的提供相应的购房款发票）。

3.3 转让对价的范围

目标物业的转让对价不包括任何以下所述之费用，且除适用法律另有规定或双方另有约定外，该等费用由乙方及项目公司自行承担：

- (a) 乙方及/或项目公司产生的与交易文件签署、生效和履行有关的费用，包括乙方及/或项目公司聘请律师所产生的律师费等费用；
- (b) 乙方及/或项目公司产生的与乙方及/或项目公司为拟定交易之目的向任何贷款机构申请取得贷款有关的任何费用（如有）；
- (c) 目标物业交易完成后乙方及/或项目公司基于目标物业而产生的及/或与此相关的公用事业设施的开户及服务费用、乙方及/或项目公司接受第三方服务或者甲方另行提供的服务的任何费用，包括公用事业的接入费用等；
- (d) 应由乙方及/或项目公司支付的与目标物业的小产证办理及物业管理有关的费用，包括须由乙方及/或项目公司承担的印花税、契税、物业管理费等；及
- (e) 乙方及/或项目公司因向甲方支付款项而产生的银行手续费。

4 付款

4.1 转让对价支付

双方同意，乙方及/或项目公司应按本条以下约定进程支付转让对价（乙方及项目公司对此互相承担连带责任）：

- (a) 项目公司成立、银行账户开立并完成外汇登记后十（10）个工作日内或本协议签署之日起算满三（3）个月之日前（两个日期以孰晚者为准），乙方或项目公司应向甲方支付人民币 3,080 万元（大写：叁仟零捌拾万元整）；
- (b) 2026 年 6 月 30 日或甲方完成申请撤回后十（10）个工作日内（两个日期以孰晚者为准），乙方或项目公司应向甲方支付人民币 12,310 万元（大写：壹亿贰仟叁佰壹拾万元整）；

- (c) 2026 年 7 月 15 日或网签备案完成且双方向不动产登记部门递交目标物业产权过户手续办理申请后十(10)个工作日内(两个日期以孰晚者为准),乙方或项目公司应向甲方支付人民币 9,240 万元(大写:玖仟贰佰肆拾万元整);
- (d) 2026 年 9 月 30 日或项目公司取得目标物业的全部小产证后十(10)个工作日内(两个日期以孰晚者为准),乙方或项目公司应向甲方支付人民币 9,240 万元(大写:玖仟贰佰肆拾万元整);
- (e) 2027 年 1 月 31 日或于项目公司取得三个部门批准后十(10)个工作日内(两个日期以孰晚者为准),乙方或项目公司应向甲方支付人民币 27,700 万元(大写:贰亿柒仟柒佰万元整);
- (f) 2027 年 7 月 31 日或于改造工程开工后六(6)个月内(两个日期以孰晚者为准),乙方或项目公司应向甲方支付人民币 5,425 万元(大写:伍仟肆佰贰拾伍万元整);
- (g) 2028 年 1 月 31 日或于改造工程完工且根据本协议通过竣工验收并移交给乙方/项目公司后十(10)个工作日内(两个日期以孰晚者为准),乙方或项目公司应向甲方支付剩余转让对价,即人民币 5,425 万元(大写:伍仟肆佰贰拾伍万元整)。

如乙方、项目公司为支付转让对价而办理资金结汇相关手续时,因外汇主管部门或结汇银行的延误而导致未能按照前述期限付款的,则前述付款期限相应顺延,顺延的天数与外汇主管部门或结汇银行的延误的天数相等;顺延的期限内乙方、项目公司无需承担逾期付款的责任。

4.2 发票

为免疑问,为项目公司办理小产证之目的,如负责办理产权过户手续的不动产登记部门要求提供目标物业的房价款发票(电子版发票),甲方同意在网签备案完成且过户先决条件达成后,不晚于双方办理该产权过户手续之日前开具与“转让对价及对应增值税之和”等额的购房款增值税专用发票以便于双方办理完成前述产权过户手续,而无论项目公司届时是否已向甲方支付完毕本协议及其他交易文件项下约定的转让对价;但双方一致确认并同意,该等发票的开具并不视为项目公司已按本协议及其他交易文件的约定向甲方支付了全部的转让对价,项目公司仍应按照本协议及其他交易文件的约定履行其付款责任。

如在办理产权过户手续时不动产登记部门未要求开具发票的,则甲方应在收到每笔付款后十(10)个工作日内及时向项目公司开具与已收款项等额的发票。

4.3 款项到账

任何款项，如采用银行汇款方式支付的，以该款项汇至收款方账户之日为付款日（但因法定节假日或汇款银行因素导致的延迟不视为付款方延迟付款）；如采用银行转账支票或其他合法票据付款的，以付款方将相关票据交付给收款方之日为付款日。

4.4 甲方收款账户信息

户名：珠海横琴信德房地产开发有限公司

开户行：中国银行横琴粤澳深度合作区分行营业部

账号：735461987453

5 改造工程

5.1 改造工程的范围以及改造标准详见附件七。为完成改造工程，双方同意将相关工作分为三个阶段（改造工程的具体工作机制详见附件九），具体如下：

- (a) 第一阶段为项目公司获得小产证之前的阶段（“**改造工程第一阶段**”），由乙方或项目公司按照附件九向甲方提供初步设计方案（规划不超过 250 间客房）和图纸（“**乙方初步方案**”），并由甲方根据第 2.2(a) 条、2.2(b) 条之约定取得两个部门批准、其他批复文件、审查合格书。

双方知悉并同意，在申请上述两个部门批准、其他批复文件和审查合格书时，主管政府部门可能要求提供与装修工程相关的初步方案文件（具体文件及内容以主管政府部门的要求为准）（“**装修工程初步方案**”），该等装修工程初步方案仅为甲方根据本协议申请改造工程的必要许可所需，而不作为装修工程实际实施的基础和依据；甲方无义务和责任确保实际的装修工程将基于该等装修工程初步方案实施，乙方亦无义务和责任按照该等装修工程初步方案执行装修工程。

双方进一步确认，甲方有权根据主管政府部门的要求自行准备但应征询乙方意见并经乙方同意后方可向主管政府部门提交该等装修工程初步方案且甲方承担与此相关的费用，乙方及项目公司应予以配合，但不得影响或阻碍甲方准备及提交该等装修工程初步方案。为免疑问，如乙方已自行完成了装修工程初步方案，则甲方按乙方要求准备及提交该等装修工程初步方案。如主管政府部门对装修工程初步方案提出修改意见的，则甲方应征询乙方意见并经乙方同意后

方可由甲方相应进行修改，就甲方基于主管政府部门要求提出的修改意见，乙方应于收到甲方意见后十（10）个工作日内予以确认或提出合理的修改意见，逾期未确认或未提出合理的修改意见的视为乙方已确认。甲方将基于具体情况并结合主管政府部门要求综合考虑乙方的修改意见，并在相应修改装修工程初步方案后直接提交主管政府部门并同步抄送给乙方。

- (b) 第二阶段为项目公司取得小产证后至项目公司取得三个部门批准的期间（“**改造工程第二阶段**”），甲方主导、并以项目公司名义向主管政府部门申请并取得关于改造工程的必要许可，乙方及项目公司应根据主管政府部门要求予以全力配合。

双方确认，关于上述必要许可的申请材料及文件的内容（除申请主体由甲方变更为项目公司外）应与上述改造工程第一阶段相关必要许可的申请材料（包括乙方初步方案及装修工程初步方案）的内容保持一致（但政府部门要求修改的除外，为免疑问，就该等政府部门要求的修改，乙方及项目公司应及时通知甲方，并由甲方协助乙方及项目公司处理具体修改事宜；就甲方基于主管政府部门要求提出的修改意见，乙方应于收到甲方意见后十（10）个工作日内予以确认或提出合理的修改意见，逾期未回复的视为乙方已确认。甲方将结合主管政府部门要求综合考虑乙方的修改意见（如有），并在相应修改申请材料及文件的内容并经乙方同意后提交主管政府部门）。

- (c) 第三阶段为项目公司取得三个部门批准后至改造工程根据本协议第5.5条完成竣工及审核确认之日的阶段（“**改造工程第三阶段**”）。在项目公司就目标物业取得全部小产证且取得三个部门批准的前提下，乙方及项目公司授权甲方作为改造工程的管理方，代为实施改造工程。

为免疑问，为实施改造工程之目的，双方同意，项目公司获得小产证后即视为甲方已将目标物业交付给乙方及项目公司（无论乙方及项目公司是否实际占有目标物业），目标物业的毁损灭失风险相应地转移至乙方及项目公司。

- 5.2 双方确认，为完成附件七约定要求的改造工程所产生的全部费用（包括但不限于建筑安装工程费、设备购置费、工程建设其他费用、顾问费、政府部门收取的各项规费、税款、双方签署本协议时无法合理预计但为完成改造工程而产生的费用等）（“**改造工程费用**”）按如下约定承担：

- (a) 双方同意改造工程费用的总预算为人民币 10,850 万元（大写：壹亿零捌佰伍拾万元整），甲方在改造工程第一至第三个阶段开展的全部工作，包括但不限于初步设计、施工图设计、招投标，均应按照此预算进行。但是，除第 5.2(b) 条约定应由项目公司承担的费用外，基

于乙方初步方案（包括客房数量）并经审查机构审查合格后的施工图而完成改造工程的所有改造工程费用（亦包括主管政府部门提出的调整/设计变更而导致增加的费用）均由甲方承担。

- (b) 在施工图审查合格后，因适用法律的改变以及乙方、项目公司对施工图提出的调整、设计变更而导致增加的费用由乙方或项目公司承担。

5.3 双方同意，就改造工程，乙方及/或项目公司应提供其作为建设单位身份所需提供的所有必要配合，包括但不限于协助甲方办理所有必要的许可。除为配合申请相关许可，须由甲方、项目公司、施工方签订三方合同外，改造工程相关施工合同由甲方作为发包人与相关的设计、勘察、施工、监理、供应商及相关工程顾问自行签订，乙方和项目公司不参与签订。为免疑问，上述须由甲方、项目公司、施工方签订的三方合同，其主要商业条款（如合同价款、支付方式等）应与甲方作为发包人与相关的设计、勘察、施工、监理、供应商及相关工程顾问自行签订的合同一致，同时均须明确项目公司为业主，并约定供应商直接向项目公司承担保修责任，甲方接受项目公司的委托对改造工程进行代建，相关合同项下款项、费用（包括但不限于索赔、违约金）全部由甲方承担，项目公司无需就施工合同支付任何款项，也不承担违约责任。

5.4 甲方同意促使改造工程于项目公司就改造工程取得《建筑工程施工许可证》（以该证照的签发之日起算）后十二（12）个月内竣工，但因不可抗力、乙方或项目公司提出的设计变更导致工期延长的，则相应顺延竣工日期。如改造工程工期超出上述期限的，每超出一（1）日，甲方同意向项目公司支付违约金人民币 15,000 元（大写：壹万伍仟元整）。

5.5 改造工程竣工（以甲方通知为准）后十（10）日内，双方及双方各自指定的工程顾问共同对改造工程进行审核确认，如双方及工程顾问经审核并出具书面文件确认改造工程符合附件七的范围要求，则视为甲方已按照本协议约定完成了改造工程的全部内容（包括附件九下甲方负责的事项）。如双方及工程顾问未能就审核结果达成一致意见，则由双方共同指定第三方专业机构（“**第三方专业机构**”）对改造工程再次进行审核确认，并以第三方专业机构的认定结果为准。

双方确认，第三方专业机构应自附件十列明的机构名单中选定，且双方应于上述期限届满前各自提名三（3）家机构作为候选人，如双方提名的候选人有重合者，则该重合者视为双方共同选定的第三方专业机构，重合者不止一家的，则双方在该等重合者中采用随机抽取的方式选定第三方专业机构；如双方提名的候选人没有重合者，则双方在上述机构名单中采用随机抽取的方式选定第三方专业机构。

双方各自聘请工程顾问产生的费用由双方各自承担，因聘请上述第三方专业机构产生的相关费用由双方各承担百分之五十（50%）。

- 5.6 如根据上述第 5.3 条约定由相关供应商与甲方直接签订合同的，在改造工程完成竣工验收备案、甲方与供应商完成结算且双方确认不存在其他索赔后，由甲方、项目公司与供应商签订三方协议，约定甲方将相关协议项下的全部权利义务于竣工验收备案之日起转让给项目公司，但在该转让日后向供应商支付改造工程费用的责任和义务仍由甲方继续承担。如按本协议约定应由项目公司承担的费用，甲方已经垫付的，则在改造工程竣工且通过项目公司验收后，由项目公司返还给甲方。在签订上述三方协议之前，如乙方或项目公司需要向相关供应商主张保修责任，则可书面通知甲方，并由甲方向相关供应商提出保修要求；如供应商不按合同约定履行保修责任的，甲方应与项目公司协商采取相应的法律措施以维护项目公司的权益（包括但不限于聘请第三方代为履行保修责任并将因此而产生的相关费用从供应商的质保金或未付工程款中扣除）。

6 装修工程

有关乙方及项目公司委托甲方作为装修工程的管理方之事宜，由双方进一步协商并以甲方与乙方或项目公司签订的管理协议的约定为准。如果甲方与乙方或项目公司于改造工程竣工前仍未能签订前述管理协议的，则任何一方均可终止第 6 条，双方均无需承担任何责任。

7 停车位

- 7.1 受限于项目将来的业主大会及业主公约的约定（如有），甲方同意，自项目公司取得小产证之日起以及在项目公司持有目标物业产权期间，无偿为项目公司提供六十（60）个平时用途登记为汽车库的人防工程停车位的使用权，该等停车位的位置详见附件十一。甲方承诺，其有权将停车位提供给乙方/项目公司使用。如项目公司要求，甲方应与项目公司签订停车位使用权转让合同。自项目公司取得小产证之日起该等停车位的使用权转让给项目公司。但是，即使甲方、项目公司未签订前述使用权转让合同，也不影响项目公司按前述约定享有该等停车位的使用权。
- 7.2 乙方或项目公司无需就该等停车位使用权向甲方支付任何转让费或使用费，但需遵守适用法律关于人防工程的相关规定及要求，且需向项目的物业管理公司按照届时适用的收费标准支付相应的物业管理费。
- 7.3 甲方承诺，如主管政府部门就乙方/项目公司使用该等人防工程停车位要求办理人民防空工程平时使用证或其他类似性质许可/备案文件的，甲方应协助予以办理，由此产生的任何费用由乙方及/或项目公司承担。

- 7.4 项目公司可向使用该等车位的人员收取（或者免除）停车费，且甲方不得再向使用该等车位的人员收取停车费。在合理可行且不影响项目其他业态正常经营/运作的前提下，甲方同意协调项目的物业管理公司与乙方及/或项目公司就停车场的收费系统进行必要的调整事宜进行协商。
- 7.5 乙方或项目公司应有权随时将该等停车位的使用权返还给甲方而无需承担任何违约责任，但需提前三（3）个月书面通知甲方，届时由乙方及/或项目公司与甲方签署停车位使用权返还确认书，如甲方不配合签署的，则停车位使用权自前述书面通知到期之日视为已返还给甲方。在该等停车位使用权返还给甲方后，项目公司无需再向项目的物业管理公司支付该等停车位对应的物业管理费。
- 7.6 就上述停车位使用权，双方后续可另行协商书面协议的签署事宜。

8 物业管理及电梯使用

- 8.1 项目公司获得小产证后，乙方及/或项目公司即有义务按照目标物业对应业态之物业管理费标准缴纳相应的物业管理费。
- 8.2 在项目公司持有目标物业所有权期间，如项目公司需在目标物业所在建筑物的相关部位设置项目公司开设的酒店的招牌、广告位、标识牌指引等，甲方将协调与相关方（如项目物业管理公司及/或项目其他业主）进行沟通协商，由此产生的费用由乙方及/或项目公司自行承担。
- 8.3 就项目及目标物业的物业管理相关事宜，甲方同意协调项目的物业管理公司与乙方及/或项目公司进一步协商确认。
- 8.4 自项目公司取得小产证之日起以及在项目公司持有目标物业产权期间，甲方免费提供四（4）部电梯给项目公司专属使用，项目公司无需就四（4）部电梯的专属使用向甲方支付任何费用（但因项目公司专属使用四（4）部电梯而产生的相应维保费用/物业管理费用由项目公司自行承担）；但如法院作出生效判决或项目业主大会通过有效决议要求取消项目公司专属使用权的，项目公司同意取消专属使用权。为免疑问，如项目业主大会召开而甲方仍享有投票权的，则甲方应在项目业主大会的相关表决中支持项目公司的专属使用权。如甲方出售项目中位于吉临路 59 号除目标物业外的其他办公物业（“该等物业”）的，则应在就该等物业签订的商品房买卖合同中约定：该四（4）部电梯由项目公司专属使用，该等物业的买方予以认可且不提出异议。
- 8.5 甲方确认，自签署本协议之日起至项目公司按本协议第 2.2(f) 条约定取得三个部门批准之日或本协议被终止之日（两个日期以孰早者为准）为止，《操作指引》第五条所指的目标物业涉及的利害关系人有且仅有甲方一人，

不存在其他利害关系人。且在项目公司向主管政府部门递交目标物业改作酒店使用的变更申请时，甲方应配合出具利害关系人的同意文件。

9 双方的陈述与保证

9.1 甲方的陈述与保证如下：

- (a) 其依照适用法律成立并有效存续。
- (b) 其已获得授权并有权力签署和履行本协议。
- (c) 其签署和履行本协议没有违反适用于其的法律、法院的任何判决、仲裁庭的裁决，亦没有违反其公司章程和其作为一方的任何协议、合同等。
- (d) 甲方系以合法、有效的方式取得项目和目标物业，并有权向项目公司出售目标物业。甲方是目标物业及其对应国有建设用地使用权的唯一合法有效的权利人。
- (e) 项目的土地使用权系通过出让方式取得，目标物业上未设置任何产权负担（包括但不限于：抵押，司法机构或行政机构采取的查封、冻结、限制转让及其他强制措施、质押、居住权、地役权、租赁等）；项目之国有建设用地使用权的取得符合适用法律的规定。
- (f) 在甲方所知晓的范围内，甲方保证项目及目标物业的开发及建设符合国家 and 地方现行的法律、法规、规范以及工程建设强制性标准的要求。
- (g) 在甲方所知晓的范围内，甲方、项目及目标物业没有涉及任何正在进行中的诉讼、仲裁、行政或刑事程序，且该等程序可能对项目公司占有及使用目标物业产生重大不利影响。
- (h) 受限于主管政府部门的相关批准且在甲方所知晓的范围内，目标物业以及目标物业所在建筑物不存在建筑工程规范方面的且可能导致改造工程从技术上无法实施的缺陷。
- (i) 甲方为拟定交易的目的提供给乙方的信息或资料在所有重大方面均是真实、准确和完整的。
- (j) 在甲方所知晓的范围内，甲方未收到主管政府部门的显示目标物业及其占用的国有建设用地使用权存在“土壤污染”、“违法违规

使用土地、改变建筑功能，违反土地出让合同约定的行为未处置或未处置完成”及“拟收回国有建设用地使用权”的任一情形。

- (k) 在甲方所知晓的范围内，甲方未收到主管政府部门的通知显示目标物业及目标物业所在项目存在未获批准的逾期开工、竣工情形或甲方未就前述逾期开工、竣工情形向有关政府部门付清违约金，而对项目公司购买及将目标物业临时改造酒店使用会产生不利影响。
- (l) 甲方所作出的陈述和保证应在本协议签署之日、提交网签备案申请之日以及项目公司获得小产证之日均应被视为重复作出且持续有效。在本协议签署之日后、项目公司获得小产证前，如发生任何不符合上述陈述、保证的事件并对拟定交易产生了不利影响，甲方应当在知晓或应当知晓该等情况后尽快书面通知乙方或项目公司，并由甲方负责消除该等不利影响。

9.2 乙方及项目公司的陈述与保证如下：

- (a) 其依照适用法律成立并有效存续。
- (b) 其已获得授权并有权力签署和履行本协议。
- (c) 其签署和履行本协议没有违反适用于其的法律、法院的任何判决、仲裁庭的裁决，亦没有违反其公司章程和其作为一方的任何协议、合同等。
- (d) 其应以自有或自筹资金支付转让对价，并承诺其资金来源合法且支付方式合法。
- (e) 除本协议约定外，乙方及项目公司不得基于项目及目标物业的截至本协议签订前的现状向甲方提出任何其他权利主张或索赔。

10 违约及赔偿

10.1 若任何一方在本协议中向另一方作出的陈述与保证被证明为虚假、有重大遗漏或有误导，或任何一方违反本协议，或不履行本协议约定义务，则视为该方违约，除不影响守约方依法可采取的救济措施和权利外，守约方还有权采取如下一一种或多种救济措施以维护其权利：

- (a) 要求违约方及时采取补救措施；
- (b) 要求违约方按照本协议的约定支付违约金（如有）；

- (c) 要求违约方赔偿守约方因违约方违约发生的所有成本及费用并赔偿守约方的直接损失（包括但不限于律师费、公证费、诉讼费用、保全费、保全担保费、诉讼财产保全责任险的保险费、执行及和解费用开支、甲方就改造工程已产生的全部费用（适用于甲方系守约方的情形））。

10.2 除本协议另有约定外，如果乙方及/或项目公司未能在本协议项下任何付款到期日支付当期款项（不论是否被正式要求支付），则应向甲方支付违约金，违约金按应付未付金额在逾期期间内按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）加百分之五（5%）（即LPR+5%）作为年利率计算。

11 终止

11.1 如甲方未按照本协议第 2.2(b) 条约定的期限取得两个部门批准、其他批复文件、审查合格书和完成申请撤回的，或在项目公司取得目标物业小产权证前因适用法律或政策变化等原因导致目标物业已不能改作酒店使用，则任何一方经提前书面通知对方后可终止本协议。

11.2 除本协议第 11.1 条的约定外，如任何一方在项目公司取得目标物业小产权证前单方要求取消拟定交易或要求终止本协议的，则本协议终止，双方应按照本协议第 11.4(c) 条约定处理。

11.3 双方确认两个部门批准、其他批复文件、审查合格书和申请撤回对于拟定交易的完成至关重要。如在取得前述全部批准文件后且过户先决条件均已达成的前提下，除在项目公司取得目标物业小产权证前因适用法律或政策变化等原因导致目标物业已不能改作酒店使用外，乙方以其他任何理由拒绝配合办理目标物业的产权过户手续的，则甲方有权选择：(1) 要求乙方及/或项目公司继续履行本协议并办理上述产权过户手续；或(2) 终止本协议，并要求乙方和项目公司按照第 11.4(d) 条约定承担相应责任。

11.4 终止的效力

如果本协议根据第 11.1 条、第 11.2 条或第 11.3 条而终止，则：

- (a) 所有双方的相互权利和义务应在相关终止日成为无效（截至终止之日双方已产生的权利和义务除外），且本协议第 10 至第 12 条、第 14 至第 21 条在本协议终止之后应继续完全有效。
- (b) 如本协议依据第 11.1 条而终止，则：(i) 如双方均无违约行为或本协议因双方违约而终止，则双方互不承担违约责任，甲方应原路退还乙方、项目公司已支付的所有款项；(ii) 如仅因甲方违约而由乙

方或项目公司要求终止本协议的，则甲方除应原路退还乙方、项目公司已支付的所有款项外，甲方还应向乙方支付转让对价百分之五（5%）的违约金；（iii）如仅因乙方或项目公司违约而由甲方要求终止本协议的，则乙方或项目公司应向甲方支付转让对价百分之五（5%）的违约金，该违约金可由甲方在乙方、项目公司已付款项中扣除，乙方、项目公司已付款项扣除违约金后的剩余部分应由甲方向乙方、项目公司原路返还。

前述应退还的款项、应支付的违约金均应在本协议被终止后十五（15）个工作日内完成支付（甲方可选择向乙方或项目公司其中一方支付违约金）。为免疑问，因非双方原因而未获签发两个部门批准、其他批复文件、审查合格书和完成申请撤回的，或者因适用法律或政策变化导致目标物业已不能改作酒店使用的，则应视为双方均无违约行为。

- (c) 如本协议依据第 11.2 条而终止，则：（i）如甲方要求终止的，则甲方除应原路退还乙方、项目公司已支付的所有款项外，甲方还应向乙方支付转让对价百分之五（5%）的违约金（甲方可选择向乙方或项目公司其中一方支付违约金）；（ii）如乙方或项目公司要求终止的，则乙方或项目公司应向甲方支付转让对价百分之五（5%）的违约金，该违约金可由甲方在乙方、项目公司已付款项中扣除，乙方、项目公司已付款项扣除违约金后的剩余部分应由甲方向乙方、项目公司原路返还。
- (d) 如本协议依据第 11.3 条而终止，则视为乙方及项目公司严重违反本协议约定且导致拟定交易的目的无法实现，双方确认此种情况将对甲方造成巨大的经济损失，乙方或项目公司同意应负责赔偿甲方该等损失（包括甲方就改造工程已产生的全部费用，但甲方须提供招标采购文件、合同、付款凭证、发票等证明文件；且前述乙方或项目公司向甲方赔偿的全部费用不高于转让对价的百分之十（10%）。
- (e) 如本协议终止的，则乙方及/或项目公司应向甲方返还任何与地块、项目和目标物业相关的文件和资料。

12 保密

12.1 保密信息

本协议所称“保密信息”是指一方（“**披露方**”）直接或者披露方通过相关人士向另一方（“**接收方**”）披露的具有保密性质的所有信息，并且包括本协议以及双方签署的有关交易文件的条款和标的。

12.2 保密义务

双方均应将保密信息保密，且不得向任何人士披露，取得本第 12 条项下批准的除外，还应确保本方所有关联方同样如此。

12.3 除外约定

如果披露保密信息符合如下约定，则不适用第 12.2 条：

- (a) 经双方共同书面同意的披露；或
- (b) 披露是任何适用法律要求的，或是对接收方事务享有管辖权的任何国家的规定要求的；或
- (c) 披露是具有管辖权的任何法院或者具有管辖权的司法、政府、监督或监管机构（包括证券交易所）要求的；或
- (d) 披露的信息已经公开，并且公开并非违反本条所致的，但是，在上述第(b)、(c)项的情形下，接收方应在合理可行的情况下，在该等适用法律、规则或机构允许的情况下，及时书面通知披露方，并就披露时间和内容，以及披露方为质疑披露要求的效力而可能合理希望采取的任何措施，与披露方合作。
- (e) 披露方可向其关联方、本方及本方关联方雇员、董事、代理人、承包商、贷款人和专业顾问披露保密信息，但披露必须严格基于“必要原则”，还应使上述披露对象知晓本协议项下的保密义务，并且还应采取所有合理措施确保上述披露对象如本协议当事方一般遵守该等保密义务。

13 税收和费用

13.1 除本协议另有约定外，因本协议项下目标物业转让所直接产生的所有适用的营业、销售、转让、归档、登记、记录及其他类似的税收和费用，包括该等税收和费用产生的任何利息、孳息和罚金以及该等孳息和罚金产生的任何利息（合称“交易税费”），由甲方、项目公司按照适用法律的规定各自承担。

与交易税费有关的必须申报的所有纳税申报，应该由适用法律所规定的主要或通常负责登记该等纳税申报的一方于该等纳税申报到期时制备并申报（本协议另行约定的除外）。

13.2 尽管有本协议第 13.1 条之约定，乙方或项目公司同意承担甲方因拟定交易而依法应承担的增值税金额（即转让对价的 5%，以下简称为“**甲方应承担的增值税金额**”，计人民币 3,621 万元（大写：叁仟陆佰贰拾壹万元整）并应不晚于开始办理第 2.2(e) 条项下产权过户手续前第五（5）日，向甲方于本协议中指定的银行账户支付前述增值税金额。但如甲方应承担的增值税金额超过转让对价的 5%，则超出部分由甲方自行承担；为免疑问，在前述情形下为符合中国法律的要求且为乙方或项目公司就其承担的甲方应承担的增值税金额取得相应的税务发票，双方同意调整转让对价的金额，以使得目标物业对应的网签合同中记载的转让对价总额等于“本协议第 3.1 条所约定的转让对价与甲方应承担的增值税金额之和”，即等于本协议第 3.1 条所约定转让对价的 105%（详见附件八中单套商品房单元的包含 5% 增值税总价的数额）。此外，乙方或项目公司应自行结清项目公司为完成拟定交易而依法应承担的契税、印花税等税费。

14 管辖法律与司法管辖权

14.1 本协议适用中国法律，根据中国法律解释。

14.2 因本协议订立、效力、解释、执行或终止，或者因本协议违约或本协议创设的关系而产生的或与之有关的所有争议、纠纷或索赔（“**争议**”），均应通过友好协商解决。协商不成或不愿协商的，则按如下方式解决：

- (a) 如争议事项仅涉及工程专业问题，则应由双方共同指定的第三方专业机构进行认定，第三方专业机构的选定程序根据本协议第 5.5 条约定执行；
- (b) 如争议事项涉及工程专业外的其他问题（如法律问题等），或任何一方不认可上述第三方专业机构的认定结果，则任何一方可向项目所在地有管辖权的法院提起诉讼。

15 协议转让

就本协议任何部分或整体的利益，或者本协议项下（或因本协议产生的）任何权利而言，未经另一方事前书面同意，任何一方均不得转让、设定担保权利、以信托形式持有、或以其他方式出让。任何一方违反本第 15 条的任何宣称的转让均为无效。

16 弃权

16.1 若放弃追究本协议项下任何违约，除非弃权采用书面方式，并且弃权文件经违约一方签署，否则弃权不具有效力。

- 16.2 迟延履行或者未行使适用法律规定或本协议约定的任何权利、权力或救济措施，并不影响该等权利、权力或救济措施，也不意味着放弃该等权利、权力或救济措施。
- 16.3 某一次行使或部分行使适用法律规定或本协议约定的任何权利、权力或救济措施，并不阻碍另行或者进一步行使该等权利、权力或救济措施，也不阻碍行使任何其他权利、权力或救济措施。
- 16.4 本协议约定的权利、权力和救济措施均可累积，并不排除法律规定的任何权利、权力或救济措施。

17 分割性

如果根据任何司法管辖区法律，本协议任何条款的任何方面不合法、无效或不可强制执行，或者不再合法、有效或可以强制执行，则本协议其他条款在该司法管辖区内是否合法、有效或可强制执行不受影响，上述条款或本协议任何其他条款在任何其他司法管辖区内是否合法、有效或可强制执行亦不受影响。

18 通知

- 18.1 本协议项下或与本协议有关的所有通知均应以中文书就，并以专人递送、快递、挂号邮件或电子邮件方式，按下述地址向有关方送达（项目公司与乙方的下述相关联系信息一致）。

甲方

联系地址：香港干诺道中 200 号信德中心西座 39 楼

联系人：Fred Chan / James Chen

传真：(852) 2517 2201 / (852) 2291 6361

电话：(852) 2859 3656 / (852) 2859 3619

电子邮件：fredchan@shuntakgroup.com / jameschen@shuntakgroup.com

乙方

联系地址：澳门葡京路新葡京酒店 9 楼

联系人：官乐怡

传真：(853) 8803 7280 / (853) 2871 5072

电话：(853) 2855 2236

电子邮件：secgen@sjmresorts.com

- 18.2 通知在下列时间视为送达（“送达”）：

(a) 如以专人递送，以收件人签收之时即视为送达；或

- (b) 如以邮资预付的挂号邮件或快递方式寄送,以寄出后第四十八(48)小时即视为送达;或
- (c) 如以传真方式发送,在发送通知的传真机以传送报告形式确认发送成功之日后的首个工作日视为送达;或
- (d) 如以电子邮件形式发送的,以电子邮件到达收件人电子邮箱所在服务器系统之时视为送达。

18.3 在协议期内,任何一方均有权变更第 18.1 条所述资料,但应于变更前二(2)个工作日内按本第 18 条约定将更改内容书面通知另一方。

18.4 如双方因本协议项下争议进入诉讼程序,则法院司法送达亦可适用本第 18 条之约定。

19 修改

未经双方的授权代表签署书面修改协议,任何对本协议条款的变更、更改、或修改均不发生法律效力。

20 效力

20.1 本协议一经甲方法定代表人或授权代表签署并加盖其公章/合同专用章,以及乙方授权代表签署后立即生效。

20.2 本协议采用书面形式,以中文签署。本协议正本一式肆(4)份,甲方执贰(2)份,乙方执贰(2)份,均具有同等法律效力。

21 完整协议

21.1 本协议和其他交易文件的条款构成双方就拟定交易的全部协议和谅解,并取代此前双方就拟定交易的所有书面和口头的协议和此前的所有其他通信。

21.2 如本协议与其他交易文件的约定有不一致的,以本协议内容为准。但如其他交易文件明确约定对本协议作出修改,或其他交易文件的内容对本协议作为补充的,则以其他交易文件之约定为准。

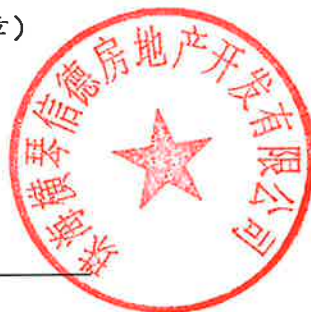
(以下空白)

(签字页)

有鉴于此，双方的正式授权代表已于本协议首页载明的日期签署本协议，以资信守。

珠海横琴信德房地产开发有限公司（盖章）

陳楚松



法定代表人或授权代表（签字）

姓名： 陈楚松

SJM-投资有限公司

授权代表（签字）

姓名：

(签字页)

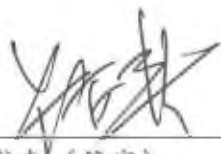
有鉴于此，双方的正式授权代表已于本协议首页载明的日期签署本协议，以资信守。

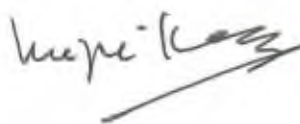
珠海横琴信德房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

姓名：

SJM-投资有限公司





SJM 投资有限公司
SJM - Investimentos, Lda.

授权代表（签字）

姓名： 梁安琪及官乐怡

附件一

定义

1. 定义

在本协议中，包括前言和附件：

“项目”	具有鉴于部分第1条所赋予的含义。
“地块”	具有第2.1(a)条所赋予的含义。
“目标物业”	具有第2.1(a)条所赋予的含义。
“项目公司”	具有第2.2(c)条所赋予的含义。
“网签确认函”	具有第2.2(d)条所赋予的含义。
“网签合同”	具有第2.2(d)条所赋予的含义。
“网签备案”	具有第2.2(d)条所赋予的含义。
“变更申请”	具有第2.2(f)条所赋予的含义。
“合作区执委会”	具有第2.2(a)条所赋予的含义。
“《操作指引》”	具有第2.2(a)条所赋予的含义。
“两个部门批准”	具有第2.2(a)条所赋予的含义。
“审查合格书”	具有第2.2(b)条所赋予的含义。
“其他批复文件”	具有第2.2(b)条所赋予的含义。
“申请撤回”	具有第2.2(b)条所赋予的含义。
“三个部门批准”	具有第2.2(f)条所赋予的含义。
“改造工程”	具有第2.2(g)条所赋予的含义。

“过户先决条件”	具有第2.2(e)条所赋予的含义。
“小产证”	具有第2.2(e)条所赋予的含义。
“装修工程”	具有第2.2(h)条所赋予的含义。
“转让对价”	具有第3.1条所赋予的含义。
“改造工程第一阶段”	具有第5.1条所赋予的含义。
“乙方初步方案”	具有第5.1条所赋予的含义。
“装修工程初步方案”	具有第5.1条所赋予的含义。
“改造工程第二阶段”	具有第5.1条所赋予的含义。
“改造工程第三阶段”	具有第5.1条所赋予的含义。
“第三方专业机构”	具有第5.5条所赋予的含义。
“保密信息”	具有第12.1条所赋予的含义。
“披露方”	具有第12.1条所赋予的含义。
“接收方”	具有第12.1条所赋予的含义。
“交易税费”	具有第13.1条所赋予的含义。
“甲方应承担的增值税金额”	具有第13.2条所赋予的含义。
“争议”	具有第14.2条所赋予的含义。
“送达”	具有第18.2条所赋予的含义。

“工作日”	指中国和澳门特别行政区的银行通常均对外营业的日期，但周六、周日和法定节假日除外。
“关联方”	就(i)就任何特定的自然人而言，系指该自然人的配偶、子女、孙子女或父母，主要为了前述人士之利益的信托或者被该自然人或者前述人士中的任何一位所控制的人士；以及(ii)就任何特定的非自然人而言，控制、受控制于或与该特定的人士共同受到控制的人士。
“控制”	指用于任何特定人士时，指(i)直接或者间接持有该人士百分之五十以上的股份、股权、财产份额、表决权或者其他类似权益的，(ii)直接或者间接持有该人士的股份、股权、财产份额、表决权或者其他类似权益虽不足百分之五十，但具有以下情形之一的：(a) 有权直接或者间接任命该人士董事会或类似决策机构半数以上成员；(b) 有能力确保其提名人员取得该人士董事会或类似决策机构半数以上席位；(c) 所享有的表决权足以对股东会、股东大会或者董事会等决策机构的决议产生重大影响；控制的其他近似词具有上述类似含义。
“交易文件”	指本协议、网签合同以及为完成拟定交易须由双方签署的其他文件（形式和内容须为双方所满意者）之合称。
“拟定交易”	指本协议项下所涉之交易。
“人民币”	指中国的法定货币。
“适用法律”	就任何人士而言，指任何政府部门或监管机关发布的适用于该人士的任何法律、法规、管理条例或部门规章、指令、通知、条约、判决、法令或命令。
“损失”	就任何人士而言，指任何和所有成本、损失、支出、费用、短缺、义务、税金、利息、罚款、责任及债务，包括但不限于(i)与上述任何一项相关的诉求或和解中支付的款项进行调查、收取、起诉和辩护而发生的数额合理的利息或其他附加费用、罚款以及律师、会计或其他专业费用和

开支，(ii) 因赔偿方支付上述任何一项及/或受偿方收取上述任何一项而可能须缴纳的任何税金或罚款，(iii) 所有直接损失、费用（包括法律费用以及专家和顾问费）、收费、开支、诉讼、法律程序、索赔和要求，包括为订立本协议及其他交易文件而支付的合理费用。

“澳门”

指中国澳门特别行政区。

“许可”

指任何政府部门或主管部门（如有）颁发的任何执照、许可、登记（注册）、证书、同意、批准、批复、确认、备案及/或授权。

“政府部门”

指中国的中央、省和地方各级政府，包括所有对一方与本协议所述事项有关的活动有管辖权的国家、省、直辖市、地级市、县和其他行政级别的部、委、厅、局和派出机构。

“中国”

指中华人民共和国。为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

2. 解释

- (1) 在本协议中使用的标题不影响对本协议的解释。
- (2) 除非本协议另有约定，在本协议中提及的条款、附件系指本协议的条款、附件。各附件构成本协议不可分割的一部分，提及本协议时均含各附件。
- (3) 除非本协议另有约定，在本协议项下，如可行使某项权利的日期为非工作日，则可在该日期后的首个工作日行使该项权利；如应当履行某项义务的日期为非工作日，则应在该日期后的首个工作日履行该项义务。
- (4) 除非本协议另有约定，在本协议中提及的日期系指根据公历所记载的公历日，在本协议中提及的时间系指北京时间。
- (5) 在本协议中提及的记录和资料系指任何形式的记录和资料，包括以纸张、电子媒体、光碟介质、磁碟介质和胶片为载体的记录和资料。
- (6) 无论本协议有何其他约定，在本协议中提及的相关法律法规均包括之后对该等相关法律法规不时的修改、变更、增补或重订之文本。

- (7) 在本协议中提及的政府部门包括依法承继这些部门职能的政府部门。
- (8) 凡提及“公司”的，包括任何公司、组织和其他法人，设立或组建方式及时间不论。
- (9) 凡提及“人士”的，包括任何个人、事务所、公司、政府、政府机构、国家部门或机关，以及任何合营、合伙或联合会（是否具有独立法人资格不论）。
- (10) 凡提及“双方”，“一方”，“交易双方”，“交易一方”的，均指本协议当事方，包括所有权继承人和获准受让人。
- (11) “包括”指“包括但不限于”。

（以下空白）

附件二
项目房地产权证



W



0100243000 珠 字第0100243000 号

房屋所有权人: 珠海横琴信德房地产开发有限公司

专用证明号			
适用范围	适用范围		
房屋所有权取得方式	其他情况 单独所有		
房屋编号	登记时间 2014-05-15		
房屋坐落	珠海市横琴新区... (text partially obscured)		
房屋结构	结构		
建筑面积 (m²)	4404072140 010200028	自用建筑面积 (m²)	
土地用途	出让	土地用途	商业
房屋用途	自用面积 (m²)	房屋用途	
土地用途取得方式	出让	土地用途	年月日取得

其他情况

注: (2014-03-01至2014-03-01止)

注: (2014-03-01至2014-03-01止)

注: (2014-03-01至2014-03-01止)

填发单位: (盖章)

附件三

房屋建筑面积测绘成果表

*extracted from p.7-78 of the 珠海不动产测量报告 dated 9 Mar 2020

房屋建筑面積測繪成果表									
测绘项目编号:		20197974							
委托单位:		珠海信德信置房地产开发有限公司							
房屋名称:		信德11楼商务中心				本 楼		51	
房屋坐落:		珠海·横琴新区环岛东路东侧、吉临路南侧、福临道西侧、横琴口岸				总层数		55	
		加座						地下	4
本 楼 各 单 元 建 筑 面 积									
序号	层次	户号/户名	套内建筑面 积	共有 分摊 面 积	房屋建筑面积	备 注			
123	1	华康路22号123商舖	71.21	58.85	130.06	商业用房			
497	21	吉临路59号2101办公	52.1	28.28	80.38	办公			
498	21	吉临路59号2102办公	53.33	28.95	82.28	办公			
499	21	吉临路59号2103办公	71.97	39.07	111.04	办公			
500	21	吉临路59号2104办公	53.52	29.05	82.57	办公			
501	21	吉临路59号2105办公	69.48	37.72	107.2	办公			
502	21	吉临路59号2106办公	53.52	29.05	82.57	办公			
503	21	吉临路59号2107办公	71.9	39.04	110.94	办公			
504	21	吉临路59号2108办公	53.4	28.99	82.39	办公			
505	21	吉临路59号2109办公	50.63	27.48	78.11	办公			
506	21	吉临路59号2110办公	50.63	27.48	78.11	办公			
507	21	吉临路59号2111办公	53.4	28.99	82.39	办公			
508	21	吉临路59号2112办公	71.9	39.04	110.94	办公			
509	21	吉临路59号2113办公	53.52	29.05	82.57	办公			
510	21	吉临路59号2114办公	69.48	37.72	107.2	办公			
511	21	吉临路59号2115办公	53.52	29.06	82.58	办公			
512	21	吉临路59号2116办公	71.97	39.07	111.04	办公			
513	21	吉临路59号2117办公	53.33	28.95	82.28	办公			
514	21	吉临路59号2118办公	52.08	28.27	80.35	办公			
530	22	吉临路59号2201办公	52.1	28.28	80.38	办公			
531	22	吉临路59号2202办公	53.33	28.95	82.28	办公			
532	22	吉临路59号2203办公	72	39.09	111.09	办公			
533	22	吉临路59号2204办公	53.52	29.05	82.57	办公			
534	22	吉临路59号2205办公	69.48	37.72	107.2	办公			
535	22	吉临路59号2206办公	53.52	29.05	82.57	办公			
536	22	吉临路59号2207办公	71.9	39.04	110.94	办公			
537	22	吉临路59号2208办公	53.4	28.99	82.39	办公			
538	22	吉临路59号2209办公	50.63	27.48	78.11	办公			
539	22	吉临路59号2210办公	50.63	27.48	78.11	办公			
540	22	吉临路59号2211办公	53.4	28.99	82.39	办公			
541	22	吉临路59号2212办公	71.9	39.04	110.94	办公			
542	22	吉临路59号2213办公	53.52	29.05	82.57	办公			
543	22	吉临路59号2214办公	69.48	37.72	107.2	办公			
544	22	吉临路59号2215办公	53.52	29.06	82.58	办公			
545	22	吉临路59号2216办公	71.97	39.07	111.04	办公			
546	22	吉临路59号2217办公	53.33	28.95	82.28	办公			
547	22	吉临路59号2218办公	52.08	28.27	80.35	办公			
563	23	吉临路59号2301办公	52.07	28.27	80.34	办公			
564	23	吉临路59号2302办公	53.31	28.94	82.25	办公			
565	23	吉临路59号2303办公	72.02	39.1	111.12	办公			
566	23	吉临路59号2304办公	53.57	29.08	82.65	办公			
567	23	吉临路59号2305办公	69.49	37.73	107.22	办公			
568	23	吉临路59号2306办公	53.52	29.05	82.57	办公			
569	23	吉临路59号2307办公	71.9	39.04	110.94	办公			
570	23	吉临路59号2308办公	53.4	28.99	82.39	办公			
571	23	吉临路59号2309办公	50.63	27.48	78.11	办公			
572	23	吉临路59号2310办公	50.63	27.48	78.11	办公			
573	23	吉临路59号2311办公	53.4	28.99	82.39	办公			
574	23	吉临路59号2312办公	71.9	39.04	110.94	办公			
575	23	吉临路59号2313办公	53.52	29.05	82.57	办公			
576	23	吉临路59号2314办公	69.48	37.72	107.2	办公			
577	23	吉临路59号2315办公	53.52	29.06	82.58	办公			
578	23	吉临路59号2316办公	71.97	39.07	111.04	办公			
579	23	吉临路59号2317办公	53.33	28.95	82.28	办公			
580	23	吉临路59号2318办公	52.08	28.27	80.35	办公			
596	24	吉临路59号2401办公	52.1	28.28	80.38	办公			
597	24	吉临路59号2402办公	53.33	28.95	82.28	办公			
598	24	吉临路59号2403办公	71.97	39.07	111.04	办公			
599	24	吉临路59号2404办公	53.51	29.05	82.56	办公			
600	24	吉临路59号2405办公	69.48	37.72	107.2	办公			
601	24	吉临路59号2406办公	53.52	29.05	82.57	办公			

房屋建筑面积测绘成果表									
测绘项目编号:		20197974							
委托单位		珠海恒裕置地房地产开发有限公司							
房屋名称		信和口腔商务中心				4 幢		地上	51
房屋坐落		珠海市横琴新区环岛东路55号, 信和道南侧, 信和道东侧, 519111				总层数		地下	4
本幢各单元建筑面积									
序号	层数	户号/户名	套内建筑面积	共有分摊面积	房屋建筑面积	备注			
602	24	吉临路59号2407办公	71.9	39.04	110.94	办公			
603	24	吉临路59号2408办公	53.4	28.99	82.39	办公			
604	24	吉临路59号2409办公	50.63	27.48	78.11	办公			
605	24	吉临路59号2410办公	50.63	27.48	78.11	办公			
606	24	吉临路59号2411办公	53.4	28.99	82.39	办公			
607	24	吉临路59号2412办公	71.9	39.04	110.94	办公			
608	24	吉临路59号2413办公	53.52	29.05	82.57	办公			
609	24	吉临路59号2414办公	69.48	37.72	107.2	办公			
610	24	吉临路59号2415办公	53.52	29.06	82.58	办公			
611	24	吉临路59号2416办公	71.97	39.07	111.04	办公			
612	24	吉临路59号2417办公	53.33	28.95	82.28	办公			
613	24	吉临路59号2418办公	52.08	28.27	80.35	办公			
619	25	吉临路59号2501办公	52.1	28.28	80.38	办公			
620	25	吉临路59号2502办公	53.33	28.95	82.28	办公			
631	25	吉临路59号2503办公	71.97	39.07	111.04	办公			
632	25	吉临路59号2504办公	53.51	29.05	82.56	办公			
633	25	吉临路59号2505办公	69.48	37.72	107.2	办公			
634	25	吉临路59号2506办公	53.52	29.05	82.57	办公			
635	25	吉临路59号2507办公	71.9	39.04	110.94	办公			
636	25	吉临路59号2508办公	53.4	28.99	82.39	办公			
637	25	吉临路59号2509办公	50.63	27.48	78.11	办公			
638	25	吉临路59号2510办公	50.63	27.48	78.11	办公			
639	25	吉临路59号2511办公	53.4	28.99	82.39	办公			
640	25	吉临路59号2512办公	71.9	39.04	110.94	办公			
641	25	吉临路59号2513办公	53.52	29.05	82.57	办公			
642	25	吉临路59号2514办公	69.48	37.72	107.2	办公			
643	25	吉临路59号2515办公	53.52	29.06	82.58	办公			
644	25	吉临路59号2516办公	71.97	39.07	111.04	办公			
645	25	吉临路59号2517办公	53.33	28.95	82.28	办公			
646	25	吉临路59号2518办公	52.08	28.27	80.35	办公			
662	26	吉临路59号2601办公	52.1	28.28	80.38	办公			
663	26	吉临路59号2602办公	53.33	28.95	82.28	办公			
664	26	吉临路59号2603办公	71.97	39.07	111.04	办公			
665	26	吉临路59号2604办公	53.51	29.05	82.56	办公			
666	26	吉临路59号2605办公	69.48	37.72	107.2	办公			
667	26	吉临路59号2606办公	53.52	29.05	82.57	办公			
668	26	吉临路59号2607办公	71.9	39.04	110.94	办公			
669	26	吉临路59号2608办公	53.4	28.99	82.39	办公			
670	26	吉临路59号2609办公	50.63	27.48	78.11	办公			
671	26	吉临路59号2610办公	50.63	27.48	78.11	办公			
672	26	吉临路59号2611办公	53.4	28.99	82.39	办公			
673	26	吉临路59号2612办公	71.9	39.04	110.94	办公			
674	26	吉临路59号2613办公	53.52	29.05	82.57	办公			
675	26	吉临路59号2614办公	69.48	37.72	107.2	办公			
676	26	吉临路59号2615办公	53.52	29.06	82.58	办公			
677	26	吉临路59号2616办公	71.97	39.07	111.04	办公			
678	26	吉临路59号2617办公	53.33	28.95	82.28	办公			
679	26	吉临路59号2618办公	52.08	28.27	80.35	办公			
695	27	吉临路59号2701办公	52.1	28.28	80.38	办公			
696	27	吉临路59号2702办公	53.33	28.95	82.28	办公			
697	27	吉临路59号2703办公	71.97	39.07	111.04	办公			
698	27	吉临路59号2704办公	53.51	29.05	82.56	办公			
699	27	吉临路59号2705办公	69.48	37.72	107.2	办公			
700	27	吉临路59号2706办公	53.52	29.05	82.57	办公			
701	27	吉临路59号2707办公	71.9	39.04	110.94	办公			
702	27	吉临路59号2708办公	53.4	28.99	82.39	办公			
703	27	吉临路59号2709办公	50.63	27.48	78.11	办公			
704	27	吉临路59号2710办公	50.63	27.48	78.11	办公			
705	27	吉临路59号2711办公	53.4	28.99	82.39	办公			
706	27	吉临路59号2712办公	71.9	39.04	110.94	办公			
707	27	吉临路59号2713办公	53.52	29.05	82.57	办公			
708	27	吉临路59号2714办公	69.48	37.72	107.2	办公			

房屋建筑面积测绘成果表							
测绘项目编号:		20192924					
委托单位		威海领寓信置房产开发有限公司					
房屋坐落		信置111商务中心 威海市环翠区 威海东路东、古松路南侧、信置111座			层数	55	地上 51
房屋层数		55			地上	51	地下 4
本幢各单元建筑面积							
序号	层数	户号/户名	套内建筑面积	共有分摊面积	房屋建筑面积	备注	
847	32	古松路59号3203办公	70.41	38.05	108.46	办公	
848	32	古松路59号3208办公	54.25	29.32	83.57	办公	
849	32	古松路59号3207办公	72.45	39.15	111.6	办公	
850	32	古松路59号3208办公	53.69	29.01	82.7	办公	
851	32	古松路59号3208办公	50.63	27.36	77.99	办公	
852	32	古松路59号3210办公	50.63	27.36	77.99	办公	
853	32	古松路59号3211办公	53.69	29.01	82.7	办公	
854	32	古松路59号3212办公	72.45	39.15	111.6	办公	
855	32	古松路59号3213办公	54.25	29.32	83.57	办公	
856	32	古松路59号3214办公	70.41	38.05	108.46	办公	
857	32	古松路59号3215办公	54.26	29.32	83.58	办公	
858	32	古松路59号3216办公	72.51	39.18	111.69	办公	
859	32	古松路59号3217办公	53.62	28.97	82.59	办公	
860	32	古松路59号3218办公	52.08	28.14	80.22	办公	
876	33	古松路59号3301办公	52.1	28.22	80.32	办公	
877	33	古松路59号3303办公	53.62	29.05	82.67	办公	
878	33	古松路59号3303办公	72.52	39.19	111.71	办公	
879	33	古松路59号3304办公	54.25	29.39	83.64	办公	
880	33	古松路59号3305办公	70.43	38.14	108.55	办公	
881	33	古松路59号3306办公	54.25	29.38	83.64	办公	
882	33	古松路59号3307办公	72.45	39.25	111.7	办公	
883	33	古松路59号3308办公	53.69	29.08	82.77	办公	
884	33	古松路59号3309办公	50.63	27.43	78.06	办公	
885	33	古松路59号3310办公	50.63	27.43	78.06	办公	
886	33	古松路59号3311办公	53.69	29.08	82.77	办公	
887	33	古松路59号3312办公	72.45	39.25	111.7	办公	
888	33	古松路59号3313办公	54.25	29.39	83.64	办公	
889	33	古松路59号3314办公	70.41	38.14	108.55	办公	
890	33	古松路59号3315办公	54.26	29.39	83.65	办公	
891	33	古松路59号3316办公	72.51	39.28	111.79	办公	
892	33	古松路59号3317办公	53.62	29.05	82.67	办公	
893	33	古松路59号3318办公	52.08	28.21	80.29	办公	

目标物业位置图



附件五
确认书格式

确认书

针对[] (“项目公司”) 加入珠海横琴信德房地产开发有限公司 (“信德公司”) 及 SJM-投资有限公司 (“SJM”) 于 2025 年[]月[]日签署的《关于信德口岸商务中心项目中部分物业交易之转让协议》 (“转让协议”) 相关事宜, SJM 及项目公司特签署本确认书 (“本确认书”) 如下:

1. 项目公司明确表示, 其认可且同意转让协议中的全部约定(包括但不限于与其权利义务、违约责任、保密、管辖法律与司法管辖权等相关的约定), 并将依据转让协议的有关约定履行其中涉及项目公司的有关义务并享有有关权利。
2. SJM 及项目公司均同意按照转让协议第 2.2(c) 条之约定就其在转让协议项下的义务(包括支付转让对价及转让协议下约定的任何应向信德公司支付的其他款项的义务)相互承担连带责任, 信德公司有权选择要求 SJM 及项目公司中的任意一方或两方单独或共同地履行相应义务、承担相应责任。
3. 本确认书自 SJM 授权代表签署、项目公司的法定代表人或授权代表签署并加盖其公章/合同专用章之日起生效。
4. 本确认书一式陆(6)份, 信德公司、SJM 及项目公司各持贰(2)份, 各份具有同等法律效力。

SJM-投资有限公司

授权代表 (签字):

[] (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字):

签署日期: []年[]月[]日



附件六

网签合同格式

网签合同格式（办公楼）

GF-2014-0172

商品房买卖合同（现售）

出卖人：珠海横琴信德房地产开发有限公司

买受人：×××



中华人民共和国住房和城乡建设部制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局
二〇一四年四月

郑重提示

为保障开发企业和购房者双方的合法权益，请在购房和签署商品房买卖合同时先阅知如下事项，并遵守合同相关约定：

1、交付房款（含定金、首付或全款等）时，确认拟购房屋所在楼栋已经办理《权属证明书》，且房屋在该《权属证明书》的范围之内，且应进行网上签约。（注：购房者可登录《珠海市商品房预（销）售专网》查询。）

2、逐条认真阅读、审慎签订商品房买卖合同，开发企业在售楼书或广告中的承诺，购房者可以要求写进书面补充协议，口头承诺和广告宣传只做买卖双方交易时参考。签订后，由此产生的法律后果由签订方负责。

3、商品房买卖合同签订后，应书面确认开发企业在六十日内到市不动产登记中心办理合同备案手续，以防范所购商品房被查封、重复买卖等风险。

4、开发企业设置的商品房样板房，其布置格局、装修材料、装修档次、装修质量和设备配置，只做促销时的样板，不作为交楼标准，当事人另有约定，可从其约定。

5、开发企业交付商品房时，说明书和实际交付使用的商品房应当一致，且应提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

6、除合同条款外，购房者应阅知所购买房屋的交楼和入伙的时间和标准、物业服务（含前期物业服务）费用的缴交时间和标准、物业专项维修资金的交存情况等事项，明确约定，避免产生歧义。

7、未提及的请按相关法律法规和本合同条款执行。

商品房买卖合同

(现售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：珠海横琴信德房地产开发有限公司
通讯地址：珠海市横琴新区吉临路59号3315房
邮政编码：×××
营业执照注册号：91440400077852914P
企业资质证书号：HQ-FDC-2018009
法定代表人：何超琼 联系电话：×××
委托代理人：××× 联系电话：×××
委托销售经纪机构：×××
通讯地址：×××
邮政编码：×××
营业执照注册号：×××
经纪机构备案证明号：×××
法定代表人：××× 联系电话：×××

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以国有土地-出让方式取得坐落于横琴新区环岛东路东侧、吉临路南侧、福临道西侧、横琴口岸广场旁地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为××，土地使用权面积为23834.28平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）

所占用的土地用途为商务金融用地\城镇住宅用地\零售商业用地，土地使用权终止日期为2054-02-28\2084-02-29\2054-02-28。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为信德口岸商务中心，建设工程规划许可证号为×××，建筑工程施工许可证号为×××。

×××

第二条 销售依据

该商品房已取得不动产权证书，证号为20240095943，房屋登记机构为珠海市不动产登记中心横琴分中心。

×××

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为办公。
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为55层，其中地上51层，地下4层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的横琴新区信德街28号。
该商品房的平面图见附件一。
4. 该商品房的房产测绘机构为珠海市测绘院，其实测建筑面积共×××平方米，其中套内建筑面积×××平方米，分摊共有建筑面积×××平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房屋层高为×××米，有×××个阳台，其中×××个阳台为封闭式，×××个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

×××

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为×××。

抵押人：×××，抵押权人：×××，

抵押登记机构：×××，抵押登记日期：×××，

债务履行期限：×××。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 租赁情况

该商品房的租赁情况为×××。

× 出卖人已将该商品房出租，×××。

× 租赁期限：从×××至×××。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×××所有。

× ×××。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. ×××；
5. ×××。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照××%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付×××的赔偿金。

第三章 商品房价款

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第×××种方式计算该商品房价款：

×1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米×××（币种）×××元，总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

×2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米×××（币种）×××元，总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

×3. 按照套计算，该商品房总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

×4. 按照×××计算，该商品房总价款为×××（币种）×××元（大写××
×）。

第八条 付款方式及期限



(一) 签订本合同前, 买受人已向出卖人支付定金××× (币种) ×××元 (大写) ×××, 该定金于×××时抵作商品房价款。

(二) 买受人采取下列第×××种付款方式:

×1. 一次性付款。买受人应当在×××前支付该商品房全部价款。

×2. 分期付款。买受人应当在×××前分×××期支付该商品房全部价款, 首期房价款××× (币种) ×××元 (大写: ×××), 应当于×××前支付。

×××。

×3. 贷款方式付款: ×××。买受人应当于×××前支付首期房价款××× (币种) ×××元 (大写×××), 占全部房价款的×××%。

余款××× (币种) ×××元 (大写×××) 向××× (贷款机构) 申请贷款支付。

(三) 双方约定全部房价款存入以下账户: 账户名称×××, 开户银行为×××, 账号为×××。

该商品房价款的计价方式, 总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第×××种方式处理:

×1. 按照逾期时间, 分别处理 ((1) 和 (2) 不作累加) 。

(1) 逾期在×××日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之××的违约金。

(2) 逾期超过×××日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起×××日内按照累计应付款的×××%向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房款 (含已付贷款部分) 。

出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之××× (该比率不低于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

×2. ×××。

×××

第四章 商品房交付条件与交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、×××、×××项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
2. 该商品房已取得房屋测绘报告；
3. ×××；
4. ×××。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十一条 商品房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准。

不适用；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
×××；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

不适用；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

不适用；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第1种方式处理：

√（1）以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三

条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付×××元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付×××元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付×××元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后×××日之内达到交付使用条件。

×（2）×××。

（二）公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：×××达到竣工验收条件；
2. 小区内非市政道路：×××达到竣工验收条件；
3. 规划的车位、车库：×××达到竣工验收条件；
4. 物业服务用房：×××达到竣工验收条件；
5. 医疗卫生机构：×××达到×××；
6. 幼儿园：×××达到×××；
7. 学校：×××达到×××；
8. ×××；
9. ×××。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，整改至达到竣工验收条件。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，整改至达到竣工验收条件。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，整改至达到竣工验收条件。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，整改至达到竣工验收条件。
5. 其他设施未达到上述约定条件的，×××。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

（一）出卖人应当在×××前向买受人交付该商品房。

（二）该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前×××日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

×××。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三） 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起×××日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

- （1） 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- （2） 管道堵塞；
- （3） 门窗翘裂、五金件损坏；
- （4） 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- （5） ×××；
- （6） ×××

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

- （1） ×××；
- （2） ×××

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第×××种方式处理：

×1. 按照逾期时间，分别处理（（1） 和（2） 不作累加）。

（1） 逾期在×××日之内（该期限应当不多于第九条第 1（1） 项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×××的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第 1（1） 项中的比率）。

逾期超过×××日（该期限应当与本条第（1） 项中的期限相同） 后，买受人有权解



除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\times\times\times\%$ （不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 $\times\times\times\%$ 向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 $\times\times\times$ （该比率应当不低于本条第 1（1）项中的比率）的违约金。

$\times 2. \times\times\times$

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\times\times\times\%$ （不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 $\times\times\times$ 的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的， $\times\times\times$ 。

（二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

$\times\times\times$ 。

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\times\times\times\%$

（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的， $\times\times\times$ 。

（三）装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、×××、×××方式处理（可多选）：

- （1）及时更换、修理；
- （2）出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；
- （3）×××；
- （4）×××。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合×××标准，标准名称：×××，标准文号：×××。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合×××标准，标准名称：×××，标准文号：×××。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照×××%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

×××。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。



(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. ×××。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人×××日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由×××承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起×××日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第×××种方式处理：

×1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按×××%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×××的违约金。

×2. ×××。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为×××。

(二) 物业服务时间从×××到×××。

(三) 物业服务期间, 物业收费计费方式为×××。物业服务费为×××元/月·平方米(建筑面积)。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备, 出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约, 同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理, 遵守临时管理规约。

(六) 业主大会设立前适用该章约定。业主委员会成立后, 由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十

第八章 其他事项

第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有:

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分, 通道、楼梯、大堂等公共通行部分, 消防、公共照明等附属设施、设备, 避难层、设备层或者设备间等结构部分;

2. 该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房;

3. ×××。

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车库: 归出卖人所有;

2. 会所: 归出卖人所有;

3. ×××。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定, 向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十一条 销售和使用承诺



1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。
2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。
3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。
4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。
5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。
6. ×××。
7. ×××。

第二十二条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以×××方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起×××日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十三条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第×××种方式解决：

- ×1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
- ×2. 提交×××仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补

充协议见附件十二)。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十六条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 29 页，一式 ××× 份，其中出卖人 ××× 份，买受人 ××× 份，××× 份，××× 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

签订时间：2024 年 07 月 30 日

签订时间：2024 年 07 月 30 日 签

订地点：珠海

签订地点：珠海

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
2. 建设工程规划方案总平面图



Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置

×××

2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

×××

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明

×××

2. 解除抵押的条件和时间

×××

3. 关于抵押的其他约定

×××



合同模板

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, located at the bottom right of the page.

附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

×××



附件五 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

×××



附件六 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

双方另行书面约定

2. 其他约定

×××

附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十四条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：玻璃幕墙；

XXX。

2. 起居室：

（1）内墙：XXX；

XXX。

（2）顶棚：XXX；

XXX。

（3）室内地面：XXX；

XXX。

3. 厨房：

（1）地面：XXX；

XXX。

（2）墙面：XXX；

XXX。

（3）顶棚：XXX；

XXX。

（4）厨具：XXX。

4. 卫生间：

（1）地面：XXX；

XXX。

（2）墙面：XXX；

XXX。

（3）顶棚：XXX；

XXX。

（4）卫生器具。



×××

5. 阳台：×××；

×××。

6. 电梯：

(1) 品牌：奥的斯；

(2) 型号：Skyrise Elevonic。

7. 管道：

空调冷水供回水管、冷凝水管、排烟管、排风管、新风管、镀锌电线管。

8. 窗户：

铝合金窗。

9. 室内：地面：水泥砂浆面；墙面：轻质砖砌筑墙、水泥砂浆面；顶棚：腻子刮白。

10. 设备：户内设弱电箱、光纤到户、配电箱、配电开关。

附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

（一） 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：×××（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；
×××。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：保 修期限为：×××（不得低于 5 年）；

×××。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：×××（不得低于 2 个采暖期、供冷期）；
×××。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：保

修期限为：×××（不得低于 2 年）；
×××。

5. 装修工程：

保修期限为：×××（不得低于 2 年）；
×××。

6. ×××；

7. ×××；

8. ×××。

（二） 其他约定

×××。



附件九 关于质量担保的证明

×××



附件十 关于物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

×××

2. 临时管理规约

×××



附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

×××

附件十二 补充协议

1、关于第十一条商品房相关设施设备交付条件，双方确认该商品房仅于其所在楼层的公共卫生间有供排水，但该商品房内无供排水、无暖气、无燃气、无有线电视规划。



Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page.

网签合同格式（商铺）

GF-2014-0172

商品房买卖合同（现售）

出卖人：珠海横琴信德房地产开发有限公司

买受人：×××

中华人民共和国住房和城乡建设部
制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局
二〇一四年四月

郑重提示

为保障开发企业和购房者双方的合法权益，请在购房和签署商品房买卖合同时先阅知如下事项，并遵守合同相关约定：

1、交付房款（含定金、首付或全款等）时，确认拟购房屋所在楼栋已经办理《权属证明书》，且房屋在该《权属证明书》的范围之内，且应进行网上签约。（注：购房者可登录《珠海市商品房预（销）售专网》查询。）

2、逐条认真阅读、审慎签订商品房买卖合同，开发企业在售楼书或广告中的承诺，购房者可以要求写进书面补充协议，口头承诺和广告宣传只做买卖双方交易时参考。签订后，由此产生的法律后果由签订方负责。

3、商品房买卖合同签订后，应书面确认开发企业在六十日内到市不动产登记中心办理合同备案手续，以防范所购商品房被查封、重复买卖等风险。

4、开发企业设置的商品房样板房，其布置格局、装修材料、装修档次、装修质量和设备配置，只做促销时的样板，不作为交楼标准，当事人另有约定，可从其约定。

5、开发企业交付商品房时，说明书和实际交付使用的商品房应当一致，且应提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

6、除合同条款外，购房者应阅知所购买房屋的交楼和入伙的时间和标准、物业服务（含前期物业服务）费用的缴交时间和标准、物业专项维修资金的交存情况等事项，明确约定，避免产生歧义。

7、未提及的请按相关法律法规和本合同条款执行。

商品房买卖合同

(现售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：珠海横琴信德房地产开发有限公司

通讯地址：珠海市横琴新区吉临路59号3315房

邮政编码：×××

营业执照注册号：91440400077852914P

企业资质证书号：HQ-FDC-2018009

法定代表人：何超琼

联系电话：×××

委托代理人：×××

联系电话：×××

委托销售经纪机构：×××

通讯地址：×××

邮政编码：×××

营业执照注册号：×××

经纪机构备案证明号：×××

法定代表人：×××

联系电话：×××

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以国有土地-出让方式取得坐落于横琴新区环岛东路东侧、吉临路南侧、福临道西侧、横琴口岸广场旁地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为×××，土地使用权面积为 23834.28 平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）

所占用的土地用途为商务金融用地\城镇住宅用地\零售商业用地，土地使用权终止日期为2054-02-28\2084-02-29\2054-02-28。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为信德口岸商务中心，建设工程规划许可证号为×××，建筑工程施工许可证号为×××。

×××

第二条 销售依据

该商品房已取得不动产权证书，证号为 20240095943，房屋登记机构为珠海市不动产登记中心横琴分中心。

×××

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为商业服务。
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为 55 层，其中地上 51 层，地下 4 层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的：
横琴新区信德街28号。
该商品房的平面图见附件一。
4. 该商品房的房产测绘机构为珠海市测绘院，其实测建筑面积共×××平方米，其中套内建筑面积×××平方米，分摊共有建筑面积×××平方米。该商品房共用部位见附件二。
该商品房层高为×××米，有×××个阳台，其中×××个阳台为封闭式，×××个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

×××

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为×××。

抵押人：×××，抵押权人：×××，

抵押登记机构：×××，抵押登记日期：×××，

债务履行期限：×××。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 租赁情况

该商品房的租赁情况为×××。

× 出卖人已将该商品房出租，×××。

× 租赁期限：从×××至×××。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×××所有。

× ×××。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. ×××；
5. ×××。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照××%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付×××的赔偿金。

第三章 商品房价款

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第×××种方式计算该商品房价款：

×1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米×××（币种）×××元，总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

×2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米×××（币种）×××元，总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

×3. 按照套计算，该商品房总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

×4. 按照×××计算，该商品房总价款为×××（币种）×××元（大写×××）。

第八条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前, 买受人已向出卖人支付定金××× (币种) ×××元 (大写) ×××, 该定金于×××时抵作商品房价款。

(二) 买受人采取下列第×××种付款方式:

×1. 一次性付款。买受人应当在×××前支付该商品房全部价款。

×2. 分期付款。买受人应当在×××前分×××期支付该商品房全部价款, 首期房价款××× (币种) ×××元 (大写: ×××), 应当于×××前支付。

×××。

×3. 贷款方式付款: ×××。买受人应当于×××前支付首期房价款××× (币种) ×××元 (大写×××), 占全部房价款的×××%。

余款××× (币种) ×××元 (大写×××) 向××× (贷款机构) 申请贷款支付。

(三) 双方约定全部房价款存入以下账户: 账户名称×××, 开户银行为×××, 账号为×××。

该商品房价款的计价方式, 总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第×××种方式处理:

×1. 按照逾期时间, 分别处理 ((1) 和 (2) 不作累加) 。

(3) 逾期在×××日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之××的违约金。

(4) 逾期超过×××日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起×××日内按照累计应付款的×××%向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房款 (含已付贷款部分) 。

出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之××× (该比率不低于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

×2. ×××。

×××

第四章 商品房交付条件与交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、XXX、XXX项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
2. 该商品房已取得房屋测绘报告；
3. XXX；
4. XXX。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十一条 商品房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

XXX；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
xxx；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

不适用；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

XXX；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；
6. 有线电视：交付时线路敷设到户；
7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第1种方式处理：

√（1）以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三

条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的,出卖人按日向买受人支付×××元的违约金;第6项未按时达到交付使用条件的,出卖人按日向买受人支付×××元的违约金;第7项未按时达到交付使用条件的,出卖人按日向买受人支付×××元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后×××日之内达到交付使用条件。

×(2)×××。

(二) 公共服务及其他配套设施(以建设工程规划许可为准)

1. 小区内绿地率: ×××达到竣工验收条件;
2. 小区内非市政道路: ×××达到竣工验收条件;
3. 规划的车位、车库: ×××达到竣工验收条件;
4. 物业服务用房: ×××达到竣工验收条件;
5. 医疗卫生机构: ×××达到×××;
6. 幼儿园: ×××达到×××;
7. 学校: ×××达到×××;
8. ×××;
9. ×××。

以上设施未达到上述条件的,双方同意按照以下方式处理:

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的, 整改至达到竣工验收条件。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的, 整改至达到竣工验收条件。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的, 整改至达到竣工验收条件。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, 整改至达到竣工验收条件。
5. 其他设施未达到上述约定条件的, ×××。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在×××前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后,出卖人应当在交付日期届满前×××日(不少于10日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的,以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间,以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

×××。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三） 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起×××日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

- （1） 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- （2） 管道堵塞；
- （3） 门窗翘裂、五金件损坏；
- （4） 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- （5） ×××；
- （6） ×××。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

- （1） ×××；
- （2） ×××。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第×××种方式处理：

×1. 按照逾期时间，分别处理（（1） 和（2） 不作累加）。

（1） 逾期在×××日之内（该期限应当不多于第九条第 1（1） 项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×××的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第 1（1） 项中的比率）。

逾期超过×××日（该期限应当与本条第（1） 项中的期限相同） 后，买受人有权解

除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\times\times\times\%$ （不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 $\times\times\times\%$ 向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 $\times\times\times$ （该比率应当不低于本条第 1（1）项中的比率）的违约金。

$\times 2. \times\times\times$

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\times\times\times\%$ （不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 $\times\times\times$ 的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的， $\times\times\times$ 。

（二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

$\times\times\times$ 。

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\times\times\times\%$

（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的， $\times\times\times$ 。

（三）装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、×××、×××方式处理（可多选）：

- （1）及时更换、修理；
- （2）出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；
- （3）×××；
- （4）×××。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合×××标准，标准名称：×××，标准文号：×××。该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合×××标准，标准名称：×××，标准文号：×××。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照×××%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

×××。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. ×××。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人×××日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由×××承担连带责任。
关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起×××日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第×××种方式处理：

×1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照×××%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×××的违约金。

×2. ×××。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为×××。

(二) 物业服务时间从×××到×××。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为×××。物业服务费为×××元/月。

平方米（建筑面积）。

（四）买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（五）买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。

（六）业主大会设立前适用该章约定。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

第十九条 建筑物区分所有权

（一）买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

（二）以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；
2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. ×××。

（三）双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：归出卖人所有；
2. 会所：归出卖人所有；
3. ×××。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十一条 销售和使用的承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。
2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按

照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十

一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. ×××。

7. ×××。

第二十二条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均采用书面形式，以×××方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起×××日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十三条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第×××种方式解决：

×1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

×2. 提交×××仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不



合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十六条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 29 页，一式 ××× 份，其中出卖人 ××× 份，买受人 ××× 份，××× 份，××× 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

合同模板

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

签订时间：2024 年 07 月 30 日

签订时间：2024 年 07 月 30 日 签

订地点：珠海

签订地点：珠海






附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
2. 建设工程规划方案总平面图



附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置

×××

2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

×××



合同模板

[Handwritten signature] *VY*

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明

×××

2. 解除抵押的条件和时间

×××

3. 关于抵押的其他约定

×××



附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

×××



附件五 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

×××



附件六 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

双方另行书面约定

2. 其他约定

×××



Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十四条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：玻璃幕墙；

×××。

2. 起居室：

（1）内墙：×××；

×××。

（2）顶棚：×××；

×××。

（3）室内地面：×××；

×××。

3. 厨房：

（1）地面：×××；

×××。

（2）墙面：×××；

×××。

（3）顶棚：×××；

×××。

（4）厨具：×××。

4. 卫生间：

（1）地面：×××；

×××。

（2）墙面：×××；

×××。

（3）顶棚：×××；

×××。

（4）卫生器具。

×××

5. 阳台: ×××;

×××。

6. 电梯:

(1) 品牌: 奥的斯;

(2) 型号: Skyrise Elevonic。

7. 管道:

空调冷水供回水管、冷凝水管、排烟管、排风管、新风管、镀锌电线管、燃气管、给水管、排水管、排油烟管、排风管、补风管。

8. 窗户:

铝合金窗。

9. 室内: 地面: 水泥砂浆面; 墙面: 轻质砖砌筑墙、水泥砂浆面; 顶棚: 腻子刮白。

10. 设备: 户内设弱电箱、光纤到户、配电箱、配电开关、燃气阀、燃气泄漏报警探测器、厨房事故排风机。

b
red

附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

（一） 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：×××（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；
×××。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：保
修期限为：×××（不得低于 5 年）；
×××。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：×××（不得低于 2 个采暖期、供冷期）；
×××。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：保

修期限为：×××（不得低于 2 年）；
×××。

5. 装修工程：

保修期限为：×××（不得低于 2 年）；
×××。

6. ×××；

7. ×××；

8. ×××。

（二） 其他约定

×××。

附件九 关于质量担保的证明

×××



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

附件十 关于物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

×××

2. 临时管理规约

×××



附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

×××



Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

附件十二 补充协议

1、关于第十一条商品房相关设施设备交付条件，双方确认该商品房内无暖气、无有线电视规划。



附件七

改造工程的范围清单

(为免疑问,改造工程使用国内品牌的设备及配件。改造工程完成后,目标物业以毛坯状态移交。所有酒店室内装修工程、机电工程及相关电线和电线管道工程,以及其他未在此列明的工作及费用由乙方负责。)

1. 建筑工程

- 1.1 于 L21-L29 和 L31-L33 层,拆除走道与现有办公室单元之间的现有隔墙和门、电梯大堂和走道的假天花、地台饰面、墙面饰面以及公共卫生间的饰面及卫生洁具。
- 1.2 于 L1、L21-L29 和 L31-L33 层,拆除现有的机电安装(适用于其后改造工程所需要的机电设备及管线,及一切用作应急及逃生所需的设备除外)。
- 1.3 于 L21-L29 和 L31-L33 层,根据获审批合格的深化设计图,完成公共区域的管道井及酒店客房的管道井。
- 1.4 于 L21-L29 和 L31-L33 层,根据获审批合格的深化设计图,完成酒店客房之间、走道与客房之间(带门洞)、以及公共区域的基本隔墙,此分隔墙为砌块墙,不包括抹灰及饰面及其他室内隔墙。
- 1.5 于 L1 层,完成电梯大堂的新分隔墙(不包括抹灰及饰面),以分隔酒店电梯大堂和办公楼电梯大堂。
- 1.6 于 L1 层,拆除 126 号商铺与现有疏散走道之间的隔墙。
- 1.7 于 L1 层,完成新的疏散走道。

2. 电气安装

- 2.1 于 B2 设备房内的变配电系统,增加用电容量并提供独立电表,以满足新增生活热水及采暖水系统的额外电力负荷需求。
- 2.2 于 L21-L29 和 L31-L33 标准酒店楼层的客房内,标准客房提供配电箱含 40A 单相总制及十位保护装置,大型及角位客房提供配电箱含 50A 单相总制及十二位保护装置,并在每层的电表房提供公共区域和后勤区的配电箱,不包括配电箱后的接驳工作。
- 2.3 将新增生活热水、采暖水系统及处理新风机连接至现有的建筑物管理系统。
- 2.4 于 L21 层,提供闭路电视主站并可将来接驳 86 个摄像头,但不包括供应及安装摄像头、其他设备及相关电线及线管工程。

- 2.5 将现有的办公楼客梯重新分配，四（4）部客梯将供酒店 L1、L21 至 L29 及 L31 至 L33 层使用。电梯监控面板将接驳及设置在 L21 层，供酒店接驳。
- 2.6 于 L1 层电表房（位于办公室大堂），提供 L1 酒店入口大堂的配电箱含 60A 三相主制供乙方连接，不包括最终回路的安装工作，最终回路的电线及线管安装工作由乙方负责。
- 2.7 不包括供应及安装全部灯具、电器插座、房间控制、厨房设备、IT、AV、wifi 或其他设备及其电源点(电线和电线管道)，接驳配电箱的相关工作由乙方负责。

3. 空调及通风安装

- 3.1 仅提供采暖予酒店客房，酒店公共区域及后勤区将不提供采暖。
- 3.2 于 L20 和 L30 机电楼层，提供处理新风机及相关电源和控制线路，以供酒店使用。
- 3.3 提供处理新风管、排风管道、冷冻水管、采暖水管、冷凝排水管至 L21-L29 和 L31-L33 层管道井的三通点，但不包括风机盘管、风口及由三通点延伸的相关管道和水管供应及安装，三通点后伸延工作由乙方负责。
- 3.4 提供厨房排风外墙百叶及补风外墙百叶，位置由乙方建议及甲方最终审核，不包括厨房排风系统及相关管道工程。

4. 给排水安装

- 4.1 提供生活水（冷水和热水）及冲厕水供应系统，并配备独立水表。
- 4.2 于 L21-L29 和 L31-L33 层的管道井内，提供生活水和冲厕水的水管，并配备三通阀，不包括供应及安装洁具及三通连接位后之水管的安装，三通点后伸延工作由乙方负责。
- 4.3 于 L21-L29 和 L31-L33 酒店楼层的管道井内，提供新的污水和废水排水立管，并配备三通接点，不包括供应及安装洁具、地漏及三通连接位后之水管的安装，三通点后伸延工作由乙方负责。
- 4.4 于 L21 层，提供新的厨房废水管道立管并带接口（位于管道井内），厨房废水排放至 B2 层现有隔油池，不包括供应及安装厨房设备、地漏及相关排水管，立管后伸延工作由乙方负责。

5. 消防安装

- 5.1 于现有的 L1 办公室消防控制室内，提供额外的消防控制面板，与现有的消防主控制面板连接。

- 5.2 于 L21-L29 和 L31-L33 层，拆除现有办公楼电梯大堂、走道及公共卫生间下喷淋头及相连下喷淋管，并按获审批合格的深化设计图布局，调整部份现有上喷淋头及烟感探头等位置，但不包括供应及安装于精装吊顶上的新下喷淋头，下喷淋管及改动烟感探头等。
- 5.3 于 L30 及屋顶机电房，提供新的酒店排烟系统及相关电源和控制。
- 5.4 于 L21-L29 和 L31-L33 层，按新消防规范要求，为酒店客房、走道及公共区域提供排烟管及排烟口，不包括按精装修吊顶布局的排烟口二次移位工作。

附件八

目标物业单套商品房单元的单价和总价明细表

办公裙楼裙房								
序号	房号	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	分摊面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)	备注	备注
1	2101	80.88	57.10	23.78	57,526.93	37,332.22		
2	2102	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
3	2103	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
4	2104	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
5	2105	107.20	67.46	39.74	56,478.83	36,250.31		
6	2106	82.28	53.33	28.95	56,478.83	36,250.31		
7	2107	110.94	71.00	39.94	56,478.83	36,250.31		
8	2108	82.28	53.33	28.95	56,478.83	36,250.31		
9	2109	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
10	2110	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
11	2111	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
12	2112	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
13	2113	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
14	2114	107.20	67.46	39.74	55,825.50	34,841.81		
15	2115	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
16	2116	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
17	2117	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
18	2118	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
19	2119	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
20	2120	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
21	2121	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
22	2122	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
23	2123	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
24	2124	107.20	67.46	39.74	57,526.93	37,332.22		
25	2125	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
26	2126	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
27	2127	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
28	2128	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
29	2129	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
30	2130	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
31	2131	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
32	2132	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
33	2133	107.20	67.46	39.74	55,825.50	34,841.81		
34	2134	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
35	2135	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
36	2136	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
37	2137	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
38	2138	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
39	2139	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
40	2140	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
41	2141	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
42	2142	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
43	2143	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
44	2144	107.20	67.46	39.74	57,526.93	37,332.22		
45	2145	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
46	2146	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
47	2147	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
48	2148	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
49	2149	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
50	2150	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
51	2151	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
52	2152	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
53	2153	107.20	67.46	39.74	55,825.50	34,841.81		
54	2154	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
55	2155	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
56	2156	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
57	2157	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
58	2158	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
59	2159	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
60	2160	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
61	2161	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
62	2162	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
63	2163	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
64	2164	107.20	67.46	39.74	57,526.93	37,332.22		
65	2165	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
66	2166	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
67	2167	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
68	2168	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
69	2169	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
70	2170	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
71	2171	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
72	2172	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
73	2173	107.20	67.46	39.74	55,825.50	34,841.81		
74	2174	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
75	2175	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
76	2176	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
77	2177	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
78	2178	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
79	2179	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
80	2180	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
81	2181	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
82	2182	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
83	2183	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
84	2184	107.20	67.46	39.74	57,526.93	37,332.22		
85	2185	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
86	2186	110.94	71.00	39.94	57,526.93	37,332.22		
87	2187	82.28	53.33	28.95	57,526.93	37,332.22		
88	2188	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
89	2189	78.11	50.53	27.58	55,825.50	34,841.81		
90	2190	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
91	2191	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
92	2192	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
93	2193	107.20	67.46	39.74	55,825.50	34,841.81		
94	2194	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
95	2195	110.94	71.00	39.94	55,825.50	34,841.81		
96	2196	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
97	2197	82.28	53.33	28.95	55,825.50	34,841.81		
98	2198	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
99	2199	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		
100	2200	80.88	52.06	28.82	57,526.93	37,332.22		

87	2515	82 38	53 52	29 06	59 372 20	38 479 06	3 122 600	3 316 480
88	2516	111 04	71 97	29 07	51 169 38	34 461 46	3 826 600	4 017 930
89	2517	82 38	53 33	28 95	58 216 76	37 733 35	3 104 700	3 259 935
90	2518	80 35	52 08	28 27	58 216 21	37 733 47	3 031 900	3 183 495
91	2601	80 38	52 10	28 28	58 168 53	37 832 79	3 041 000	3 193 050
92	2602	82 38	53 33	28 95	58 178 52	37 833 01	3 112 900	3 268 545
93	2603	111 04	71 97	29 07	51 552 04	33 413 18	3 710 200	3 895 210
94	2604	82 38	53 51	29 05	57 751 82	37 430 96	3 090 300	3 244 815
95	2605	107 20	69 48	27 72	57 687 05	37 259 33	3 094 200	3 192 910
96	2606	82 38	53 52	29 05	57 615 84	37 345 28	3 083 600	3 232 780
97	2607	111 04	71 97	29 07	51 622 81	33 377 02	3 697 300	3 891 310
98	2608	82 38	53 40	28 99	56 601 12	36 685 28	3 022 500	3 173 635
99	2609	78 11	50 63	27 48	56 598 88	36 685 44	3 000 300	3 008 775
100	2610	78 11	50 63	27 48	56 598 88	36 685 44	2 865 500	3 008 775
101	2611	82 38	53 40	28 99	56 601 12	36 685 28	3 022 500	3 173 635
102	2612	110 94	71 90	29 04	53 194 71	34 475 39	3 824 700	4 015 935
103	2613	82 38	53 52	29 05	59 387 14	38 693 40	3 128 400	3 337 320
104	2614	107 20	69 48	27 72	59 258 78	38 407 65	4 117 300	4 322 165
105	2615	82 38	53 52	29 05	59 527 28	38 579 56	3 185 900	3 348 195
106	2616	111 04	71 97	29 07	53 323 61	34 561 41	3 837 700	4 029 585
107	2617	82 38	53 33	28 95	58 370 52	37 833 23	3 112 900	3 268 545
108	2618	80 35	52 08	28 27	58 369 82	37 833 23	3 036 900	3 191 855
109	2701	80 38	52 10	28 28	58 523 99	37 933 57	3 049 100	3 201 555
110	2702	82 38	53 33	28 95	58 524 28	37 932 67	3 121 100	3 273 155
111	2703	111 04	71 97	29 07	51 766 27	33 513 15	3 721 300	3 907 365
112	2704	82 38	53 51	29 05	57 766 93	37 531 49	3 078 000	3 253 530
113	2705	107 20	69 48	27 72	57 641 05	37 359 14	3 004 900	3 206 145
114	2706	82 38	53 52	29 05	57 766 06	37 544 59	3 091 800	3 244 360
115	2707	110 94	71 90	29 04	53 171 16	33 457 68	3 708 400	3 893 820
116	2708	82 38	53 40	28 99	56 754 68	36 784 85	3 030 700	3 182 235
117	2709	78 11	50 63	27 48	56 754 68	36 784 85	2 873 300	3 016 965
118	2710	78 11	50 63	27 48	56 754 68	36 784 85	2 873 300	3 016 965
119	2711	82 38	53 40	28 99	56 754 68	36 784 85	3 030 700	3 182 235
120	2712	110 94	71 90	29 04	53 171 16	33 457 68	3 708 400	3 893 820
121	2713	82 38	53 52	29 05	59 540 36	38 592 71	3 185 600	3 345 930
122	2714	107 20	69 48	27 72	59 412 78	38 507 46	4 128 000	4 334 000
123	2715	82 38	53 52	29 05	59 680 49	38 678 86	3 194 100	3 351 605
124	2716	111 04	71 97	29 07	53 477 84	34 601 38	3 848 600	4 041 240
125	2717	82 38	53 33	28 95	58 524 28	37 932 67	3 121 100	3 273 155
126	2718	80 35	52 08	28 27	58 523 43	37 932 79	3 073 900	3 200 295
127	2801	80 38	52 10	28 28	58 677 54	38 033 54	3 052 100	3 208 655
128	2802	82 38	53 33	28 95	58 679 92	38 033 54	3 129 400	3 285 870
129	2803	111 04	71 97	29 07	51 846 50	33 613 11	3 733 400	3 919 020
130	2804	82 38	53 51	29 05	58 066 18	37 630 81	3 106 800	3 262 140
131	2805	107 20	69 48	27 72	57 765 05	37 458 96	3 015 600	3 216 380
132	2806	82 38	53 52	29 05	57 924 14	37 545 11	3 100 100	3 255 195
133	2807	110 94	71 90	29 04	51 731 57	33 527 13	3 718 500	3 905 425
134	2808	82 38	53 40	28 99	56 918 11	36 886 54	3 039 000	3 190 950
135	2809	78 11	50 63	27 48	56 905 00	36 886 16	2 881 000	3 025 155
136	2810	78 11	50 63	27 48	56 905 00	36 886 16	2 881 000	3 025 155
137	2811	82 38	53 40	28 99	56 918 11	36 886 54	3 039 000	3 190 950
138	2812	110 94	71 90	29 04	53 503 35	34 675 50	3 846 600	4 039 245
139	2813	82 38	53 52	29 05	59 695 44	38 693 23	3 194 900	3 354 645
140	2814	107 20	69 48	27 72	59 566 78	38 607 28	4 138 700	4 345 635
141	2815	82 38	53 52	29 05	59 835 58	38 779 37	3 202 400	3 362 510
142	2816	111 04	71 97	29 07	53 632 07	34 761 35	3 859 900	4 052 895
143	2817	82 38	53 33	28 95	58 678 94	38 033 54	3 129 400	3 285 870
144	2818	80 35	52 08	28 27	58 678 94	38 033 54	3 056 000	3 208 600
145	2901	80 38	52 10	28 28	58 831 09	38 132 62	3 065 100	3 218 355
146	2902	82 38	53 33	28 95	58 833 68	38 133 70	3 137 600	3 294 480
147	2903	111 04	71 97	29 07	52 016 73	33 713 08	3 743 500	3 936 625
148	2904	82 38	53 51	29 05	58 215 24	37 731 15	3 115 100	3 270 855
149	2905	107 20	69 48	27 72	57 049 06	37 558 77	3 026 300	3 232 615
150	2906	82 38	53 52	29 05	58 079 22	37 645 63	3 108 400	3 262 815
151	2907	110 94	71 90	29 04	51 885 95	33 627 19	3 730 600	3 917 130
152	2908	82 38	53 40	28 99	57 063 67	36 985 07	3 047 700	3 199 560
153	2909	78 11	50 63	27 48	57 059 06	36 985 02	2 888 900	3 033 345
154	2910	78 11	50 63	27 48	57 059 06	36 985 02	2 888 900	3 033 345
155	2911	82 38	53 40	28 99	57 063 67	36 985 07	3 047 700	3 199 560
156	2912	110 94	71 90	29 04	53 657 86	34 775 55	3 858 000	4 050 900
157	2913	82 38	53 52	29 05	59 850 52	38 793 75	3 203 200	3 363 360
158	2914	107 20	69 48	27 72	59 720 78	38 707 06	4 149 400	4 356 870
159	2915	82 38	53 52	29 05	59 995 44	38 879 87	3 210 700	3 371 235
160	2916	111 04	71 97	29 07	51 786 30	34 601 31	3 871 600	4 064 550
161	2917	82 38	53 33	28 95	58 833 68	38 133 70	3 137 600	3 294 480
162	2918	80 35	52 08	28 27	58 832 57	38 133 17	3 064 000	3 217 200
163	3101	80 35	52 10	28 15	58 983 15	38 288 75	3 076 700	3 236 010
164	3102	82 38	53 62	28 97	59 043 27	38 332 73	3 166 900	3 324 195
165	3103	111 21	72 52	29 19	52 239 38	33 917 81	3 788 400	3 977 820
166	3104	83 57	54 25	29 32	58 431 34	37 931 08	3 169 900	3 328 395
167	3105	118 46	78 41	28 05	58 165 03	37 759 54	4 095 400	4 286 120
168	3106	83 57	54 25	29 32	58 298 62	37 844 92	3 162 700	3 320 835
169	3107	111 60	72 45	29 15	52 164 28	33 827 06	3 775 100	3 963 855
170	3108	82 70	53 88	29 01	57 276 96	37 185 01	3 075 300	3 238 940
171	3109	77 99	50 63	27 36	57 280 37	37 185 54	2 900 100	3 045 105
172	3110	77 99	50 63	27 36	57 280 37	37 185 54	2 900 100	3 045 105
173	3111	82 70	53 69	29 01	57 276 96	37 185 01	3 075 300	3 238 940
174	3112	111 60	72 45	29 15	53 874 40	34 978 37	3 903 200	4 098 360

附件九

改造工程工作机制

甲方同意作为改造工程的管理方，代为实施改造工程，甲方就改造工程的责任仅限于改造工程第一阶段、改造工程第二阶段和改造工程第三阶段的相关工作。改造工程具体工作机制如下（受限于本协议第 2.2(g) 条及第 5 条约定）：

一、改造工程第一阶段和第二阶段

1. 双方签署本协议后，甲方和乙方及/或项目公司将指派人员成立项目委员会，以商议和讨论改造工程相关事宜，乙方/项目公司具有最终决策权。
2. 乙方或项目公司应于本协议签署后两(2)个月内向甲方提供乙方初步方案，该方案内容应满足甲方后续编制深化设计文件及施工图纸，以及向主管政府部门报批的需要。如乙方提供的乙方初步方案初稿未满足前述要求，则乙方应在甲方要求的期限内及时修改、调整乙方初步方案。
3. 甲方负责基于乙方初步方案编制深化设计文件及施工图纸并发送乙方及项目公司确认，乙方及项目公司应于收到该等文件后十(10)个工作日内予以确认，逾期未确认的视为乙方及项目公司已确认（项目公司如届时尚未成立的，则仅需乙方确认即可）。甲方有权依据相关规定、规范中的强制性标准及主管政府部门的要求对乙方初步方案进行修改、调整，但甲方应征询乙方意见并经乙方同意后方可由甲方相应进行修改，就甲方基于主管政府部门要求提出的修改意见，乙方应于收到甲方意见后十(10)个工作日内予以确认或提出合理的修改意见，逾期未回复的视为乙方已确认。甲方结合主管政府部门要求综合考虑乙方提出的修改意见（如有），并在相应修改初步方案并经乙方同意后提交主管政府部门。
4. 甲方应自行或通过工程咨询顾问等供应商就改造工程向主管政府部门提交相关申请材料，包括但不限于建筑结构、消防安全等的深化设计等，并负责按照建设、消防及人防等部门规定取得经主管政府部门审核确认的改造工程图纸及其他为实施改造工程所必要的许可。乙方及项目公司应根据甲方要求予以全力配合（包括及时提供乙方初步方案、及时就甲方的询问给予回复等）。
5. 甲方负责提名及选择与改造工程相关的设计、勘察、施工、监理、供应商及相关工程顾问等单位，以及负责整体协调组织与此相关的招标采购工作等。

甲方须在改造工程的初步设计、施工图设计、后续的工程实施至竣工阶段按照本协议第 5.2(a) 条约定的改造工程费用的总预算执行，如出现突破前

述预算的情形,除根据本协议第 5.2(b) 条约定应由乙方/项目公司承担外,超出预算的费用均由甲方自行承担。

二、改造工程第三阶段

乙方及/或项目公司进一步授权甲方在改造工程第三阶段负责下述工作:

1. 工程管理: 包括对下述事项进行管理并作出决定:
 - (1) 对与改造工程相关的设计、勘察、施工、监理、供应商以及相关顾问等单位进行统筹管理,指令其执行相关项目工作,督促其履行其在相关合同项下的义务与责任;
 - (2) 对改造工程施工阶段的质量、工期、安全生产、文明施工等进行全面管理;
 - (3) 与相关供应商及其他相关方结算并向其支付该等供应商及其他相关方在相关合同项下的所有应收未收款项(包括但不限于违约金、滞纳金等);
 - (4) 向相关供应商及其他相关方主张及收取该等主体依据合同约定应支付的所有应收款项(包括但不限于各类相关供应商及其他相关方应退款项以及相关滞纳金、违约金、补偿款及赔偿款等);
 - (5) 甲方在正常履行本协议项下改造工程管理方职权过程中,如因主管政府部门或有关方的要求或为符合特定所需等原因,需要乙方及/或项目公司另行出具书面授权或证明文件的,乙方及/或项目公司应予配合。
2. 工程成本管理: 制订合理的项目成本管理目标,并在改造工程过程中实行有效的成本管理;
3. 竣工验收: 组织各类中间验收、竣工验收,协助完成竣工验收备案工作。为免疑问,改造工程竣工后双方及双方各自指定的工程顾问或第三方专业机构对改造工程的审核确认应为改造工程竣工验收程序的一部分,审核确认结果符合附件七的范围要求的,视为双方认可改造工程符合竣工验收合格标准。

三、其他

除双方另有明确约定外,在改造工程实施期间(即上述三阶段),如甲方就相关事宜向乙方或项目公司发出任何询问、征求意见等(如甲方就乙方初步方案、改造工程的设计方案、深化设计及施工图设计图纸、改造工程实施过程中的工程

变更、现场签证等提出的询问或修改意见等), 乙方或项目公司应在甲方要求的期限内或甲方通知送达乙方或项目公司之日起十(10)日内(以较晚者为准)书面回复甲方。如乙方或项目公司在上述期限内未回复或回复内容未解决甲方的询问或要求的, 则视为乙方及项目公司已批准甲方询问或征求意见的相关事项。若因乙方或项目公司逾期批准或乙方或项目公司回复要求甲方暂停改造工程相关工作等原因导致任何延误的, 则本协议第 5.4 条约定的竣工期限应相应延长, 甲方亦无须承担由此产生的其他责任及相关费用。

附件十

第三方专业机构名单

1. P&T Architects and Engineers Ltd. 巴马丹拿建筑及工程师有限公司
2. WONG & TUNG INTERNATIONAL LIMITED 王董国际有限公司
3. WONG & OUYANG (HK) LTD 王歐陽（香港）有限公司
4. Leigh & Orange Architects 利安建筑师事务所
5. Aedas Limited 凯达环球有限公司
6. Arcadis Hong Kong Limited (凱諦思香港有限公司)

附件十一

停车位区域示意图

84层车位示意图



Handwritten signature and initials.

