

厂房买卖合同书

合同编号：汕韻售 No: 001 号

卖方（下称“甲方”）：汕头韻高时装有限公司

地址：汕头高新区科技东路 2 号

法定代表人：郑家威

买方（下称“乙方”）：汕头市和兴强服饰有限公司

地址：汕头高新区科技中路 3 号三层之三

法定代表人：李开和

鉴于：甲方享有在汕头高新区科技东路 2 号第九、十、十一层共三层工业厂房的所有权以及土地使用权，乙方欲向甲方购买前述三层工业厂房。汕头韻高时装有限公司（即甲方）为威高国际控股有限公司（下称“上市公司”，一家在开曼群岛注册成立而该股份在香港联合交易所有限公司【下称“联交所”】主板上市的公司【股票代码：1173】）下属公司“时迅投资有限公司”的全资子公司。现根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商，就上述工业厂房和配套场地（下称“厂房”）事宜达成如下协议，以资共同遵守：

第一条：厂房土地使用权状况

该厂房的土地规划用途为工业用地，土地为出让性质，地号 302-00-14-001，土地使用权年限 50 年，自 1995 年 6 月 14 日取得。甲方确认并保证，其对标的厂房享有完整、合法、无争议的所有权及土地使用权，该等权利不存在任何抵押、查封等他项权利限制或权利负担。土地剩余使用年限至 2045 年 6 月 13 日止。

第二条：厂房基本情况：

1、乙方拟购买甲方的厂房坐落于汕头高新区科技东路 2 号（即威高大厦）第九、十、十一层共三层，整幢威高大厦的层数为十七层。

2、上述三层厂房的建总面合计为 8384.34 平方米，交易面积按照房地产权证登记的建筑面积为准。

3、上述三层厂房的房地产权证号为：粤房地权证汕字第 1000003647 号。

第三条：计价方式及交易价款

厂房交易价格为每平方米人民币 3000 元（大写：叁仟元整）；总价（含土地价格和增值税普通发票）为人民币 25,153,020 元（大写：贰仟伍佰壹拾伍万叁仟零贰拾元整）。

第四条：付款方式及期限

1、签订本合同时乙方需向甲方支付购买厂房首期房款（即总价款的 30%）人民币 7,545,906 元（大写：柒佰伍拾肆万伍仟玖佰零陆元整），其中定金（即总价款的 20%）为人民币 5,030,604 元（大写：伍佰零叁万零陆佰零肆元整），另人民币 2,515,302 元（大写：贰佰伍拾壹万伍仟叁佰零贰元整）（即总价款的 10%）仍为首期房款之一；

2、乙方需在 2026 年 3 月 10 日之前向甲方支付购买厂房第二期房款（即总价款的 30.243%）人民币 7,607,114 元（大写：柒佰陆拾万柒仟壹佰壹拾肆元整）；

3、鉴于乙方依照本合同约定需向甲方支付的最后一期房款人民币 10,000,000 元（大写：壹仟万元整），拟以其上述向甲方购买的厂房作为抵押物向银行申请贷款并授权贷款银行将发放的贷款直接支付给甲方，甲、乙双方同意乙方在甲方收到上述第二期房款并按照本合同约定将上述厂房产权过户至乙方名下之日起 30 日内向甲方付清购买厂房最后一期房款（即总价款的 39.757%）人民币 10,000,000 元（大写：壹仟万元整）。

第五条：税费的负担

1、根据广东省汕头市厂房买卖的相关规定，交易过程中产生的相关税费除契税由乙方承担外，其他税费均由甲方承担，乙方不再承担其他任何费用。

2、乙方承担的契税在房产办理过户过程中由乙方直接向税务机关缴纳。

第六条：交易纳税及证件资料交付

1、甲、乙双方同意并确认本宗厂房交易需在本合同生效之日起六个月内完成，並受限于下述先决条件（该先决条件不影响本合同的效力）：

① 甲、乙双方已取得与本宗厂房交易相关的一切必须的同意和批准，包括但不限于上市公司的股东、联交所、证券及期货事务监察委员会（下称“证监会”）、任何政府及/或规管机关取得任何类别之一切所需同意或根据中华人民共和国法律须获得的一切同意及批准，或（视情况而定）已获取联交所或（如须要）证监会授出有关遵守任何有关规则或规定之豁免；及

② 时迅投资有限公司的股东或董事会通过所需决议案批准本宗厂房交易及本合同项下之交易。

上述先决条件应于本合同签署之日起 90 日内满足。若因甲方原因导致任一先决条件在最后满足日前未能成就，乙方有权单方解除本合同，甲方应在收到解除通知后 15 日内无息返还乙方已支付的全部款项，并应向乙方双倍返还已收取的定金。

2、甲方承诺并保证本合同文本自甲、乙双方共同签署之日起 30 个工作日内获得甲方在香港股东一时迅投资有限公司及甲方董事会决议的同意和批准，且该等同意和批准的法律文书经由中华人民共和国司法部认可的香港公证律师的认证；与此同时，乙方也承诺并保证本宗厂房交易及本合同文本自甲、乙双方共同签署之日 30 个工作日内获得其公司股东会（或董事会）的同意和批准。

3、甲方同意在乙方付清第二期房款人民币 7,607,114 元（大写：柒佰陆拾万柒仟壹佰壹拾肆元整）（即总价款的 30.243%）之日起 1 个月内会同乙方及乙方拟贷款的银行共同向汕头市房地产交易中心申请并提交与上述房产交易过户相关的全部房产证件及资料，同时向税务机关申报并缴纳其在本宗交易中所应缴纳的税费；乙方同时也应向税务机关缴纳其在本宗交易中所应缴纳的契税。甲、乙双方缴纳完本宗交易中所应缴纳的税费后，同意经由汕头市房地产交易中心核准及颁发的新《房地产权证》，在甲、乙双方及乙方拟贷款的银行共同鉴证及签署相关交接手续后，交由乙方拟贷款的银行继续办理抵押贷款登记手续。

4、乙方需在支付第二期房款之前，向其拟贷款的银行申请人民币 10,000,000 元（大写：壹仟万元整）的贷款，并获得该贷款银行的批准或同意，同时将其拟贷款银行的资信信息及该银行拟同意或批准贷款给乙方的相关确认文件提供给甲方。

5、乙方承诺并保证其以从甲方上述过户所取得的房产作为抵押物向贷款银行申请抵押贷款所获得的人民币 10,000,000 元（大写：壹仟万元整）应作为本合同项下乙方最后一期应

付的房款，做到专款专用，并授信或委托该贷款银行在乙方支付完第二期房款以及甲方将上述厂房产权过户至乙方名下之日起 30 日内将前述贷款划入甲方的银行账户。乙方应在上述房产获得抵押登记之日将其授信或委托前述贷款银行将前述贷款划付给甲方的手续和贷款银行认可的文件均复印一份后交给甲方备份。若乙方授信或委托的贷款银行未在前述期限内将人民币 10,000,000 元（大写：壹仟万元整）的贷款划入甲方的银行账户，或因非乙方原因（包括但不限于国家金融政策调整、贷款银行内部审批未通过），导致乙方未能在前述期限内获得银行贷款或贷款银行未能放款的，甲方同意给予乙方 1 个月的宽限期自筹资金完成最后一期房款的支付，宽限期内无需支付逾期违约金。若乙方仍未在宽限期内向甲方付清最后一期房款，则视为乙方违约，乙方应按本合同约定承担违约责任。

6、若因甲方原因导致抵押物存在权利瑕疵而无法办理抵押登记等，导致乙方未能在前述期限内获得银行贷款或贷款银行未能放款的，乙方有权书面通知甲方解除本合同。甲方应在收到解除通知后 30 日内，向乙方无息返还已支付的全部购房款，并应配合乙方办理房产撤销过户的相关手续，因撤销过户产生的一切税费及成本由甲方承担。

第七条：厂房和配套场地交付期限及条件

1、甲方应于 2026 年 4 月 30 日前将厂房交付乙方使用，但如果乙方未按本合同约定时间逾期支付全部房款的，则甲方交房的时间随乙方付款的逾期时间顺延。

2、因甲方上述拟交付厂房中目前尚存在小部分场地租期未届满的情形而可能影响厂房的交付，对此，甲、乙双方一致同意就该部分租期未届满场地的交付问题作进一步协商并订立补充协议。

3、若遭遇法律界定的不可抗力事件，且甲方在事件发生之日起 3 个工作日内书面通知乙方并提供有效的事件发生的证明的，除双方协商合同变更或者解除的，甲方可根据实际情况予以延期交房。

4、甲方需在交付上述厂房同时在威高大厦地下室提供 4 个停车位给乙方使用，该等停车位的所有权及管理权属甲方所有。乙方使用车位的期限为上述厂房房地产权证中土地使用期限内，使用期间每个车位需向甲方交纳人民币 1 元/月的租金以及 49 元/月的管理费，合共即 200 元/月（含增值税普通发票）（每 6 个月交纳一次，每次在该 6 个月的首月交付）。

前述厂房房地产权证土地使用期限到期后，乙方在同等条件下享有该等车位的优先续租权。乙方如有继续使用车位需求，需另向甲方租赁，届时租赁条件另议。

第八条：交房手续的办理

上述厂房和配套场地具备交付条件后，甲方书面通知乙方办理交付手续，若因乙方原因导致未能按期或按甲方通知办理交接手续的，其法律后果及物业风险由乙方承担，由此造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

第九条：甲方交付厂房附带的其他条件：

1、甲方提供上述厂房通达使用的电梯给乙方使用，电梯是整栋楼的公共设施，该电梯产权归甲方所有。甲方在出售9层楼层以下楼层时应确保不得以取得整楼层产权为由影响上楼层正常使用电梯。如该电梯临时故障的，甲方应及时维修，并确保可安全使用。

2、甲方配备威高大厦的公共消防设备及各楼层使用单元的供电、供水设备，乙方根据实际使用情况，与甲方协商，届时可另拟水、电使用协议进行约定。

3、若威高大厦的电梯、公共消防设备及公共供电、供水设施发生老化、大修或更新更换的，其由此产生的维修、更换费用由威高大厦各业主按其产权面积在威高大厦的占比分摊负担，并由甲方牵头进行维修或更换。

4、甲方上述所交付厂房的基本装饰、设备、设施标准按现状交付。

第十条：乙方使用上述厂房及配套设备、设施的相应义务：

1、乙方交收上述厂房及配套设备、设施后，应遵循甲方对威高大厦物业管理的各项规定，合理、安全地使用该厂房及配套设备、设施，并按人民币1.20元/平方米/月标准向甲方支付物业管理费，即10061.21元/月（含增值税普通发票）（每3个月交纳一次，每次在该3个月的首月交付）。前述物业服务包括电梯设施、消防报警监控系统、车辆和人员通行、供水、供电、绿化、卫生、防疫等等项目的维修和保养服务。今后物业管理费的调整需经双方协商同意。

2、乙方交收上述厂房及配套设备、设施后，可对厂房进行合理的装修，但不得改动

该厂房的承重结构及外立面墙体或玻璃幕墙，装修前应将施工图纸交于甲方审批（甲方需在10个工作日内完成审批）后方能够施工；进驻的设备、设施不得超过楼板、电梯的法定承重，该厂房配套的设备、设施，如楼板、门、窗、供水、供电管线等有损坏或丢失时，乙方应负责修复或赔偿。

3、乙方无权擅自占用威高大厦天面及楼层梯间、通道、四周的空地及道路绿化地等，其合理使用需事先征得甲方的同意。

4、乙方在交收上述厂房及配套设备、设施后，应遵纪守法，应按政府部门规定办理有关手续，不得将厂房用于重污染、高辐射、危险化学品、爆炸物行业的经营生产，确保消防防火、治安、卫生、环保等状况符合国家法律法规和当地政府管理部门的规定。如违反国家法律法规和当地政府管理部门的规定，使用厂房或配套设备、设施不当或酿成消防安全事故的，乙方需承担一切责任，由此造成甲方经济损失的，乙方负责赔偿。

5、乙方在交收上述厂房及配套设备、设施后，负责缴清使用该厂房及配套设备、设施所产生的电费、由甲方代缴的水费及乙方应负担的物业管理费、停车管理费等。如因乙方逾期交纳前述费用造成甲方损失的，乙方除应及时向甲方支付逾期未付的费用外，还应按逾期金额以日千分之一计向甲方支付违约金。

第十一条：乙方逾期付款的违约责任

1、若乙方未按照合同约定支付第二期房款，双方同意按照以下方式处理（不做累加）：

(1) 逾期在60日之内的，自合同约定付款之日的次日起至实际付款之日止，乙方每日应按总房款的万分之一向甲方支付逾期付款违约金；

(2) 逾期付款超过60日的，甲方有权单方解除合同：

① 甲方解除合同的，扣除交易总价款20%定金作为违约金，剩余已收的房款在合同解除后15天内不计息退还乙方。如前述违约金不足弥补因违约造成甲方全部损失的，乙方应补足赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于拟交付厂房已产生的清场退租费用、已投入配套装修费用、租金损失、已缴纳的中介费、律师费、甲方为维护自身合法权益合理支出的费用以及因此丧失的商业机会损失等），且甲方可在退还的房款中扣除。

② 乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意，合同继续履行，乙方应自合同约定的付款期限的次日起至实际支付完毕之日止，每日按总房款的万分之一向甲方支付逾期付款违约金。

2、若乙方未按照合同约定付清最后一期房款，双方同意按照以下方式处理（不做累加）：

（1）逾期在 60 日之内（不含 1 个月宽限期在内）的，自合同约定付款之日的次日起至实际付款之日止，乙方每日应按总房款的万分之一向甲方支付逾期付款违约金；

（2）逾期付款超过 60 日（不含 1 个月宽限期在内）的，甲方有权单方解除合同：

① 甲方解除合同的，扣除交易总价款 20% 定金作为违约金。如前述违约金不足弥补因违约造成甲方全部损失的，乙方应补足赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于拟交付厂房已产生的清场退租费用、已投入配套装修费用、租金损失、与本宗交易相关的所有税费、甲方已付的中介费、律师费、合同解除后需重新办理厂房返还过户应产生的各项费用、甲方为维护自身合法权益合理支出的费用以及因此丧失的商业机会损失等）。甲方可在退还的房款中扣除前述款额，剩余已收的房款在乙方将已过户至其名下的上述厂房产权重新返还过户至甲方名下之日 3 天内不计息退还乙方。

② 乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意，合同继续履行，乙方应自合同约定的付款期限的次日起至实际支付完毕之日止，每日按总房款的万分之一向甲方支付逾期付款违约金。

第十二条：甲方逾期交房及配套设备、设施的违约责任

除本合同第七条约定的特殊情况外，甲方须按照合同约定的交付期限向乙方交付厂房及配套设备、设施，若有逾期，双方同意按照如下方式处理：

1、逾期在 60 日内的，甲方应自合同约定的厂房交付期限的次日起至实际交付之日止，每日按总房款的万分之一向乙方支付逾期交房违约金。

2、逾期超过 60 日的，乙方有权单方解除合同：

① 乙方解除合同的，甲方应自接到乙方解除通知之日起 15 日内，向乙方双倍返还已收定金（即总价款的 20%）及退还定金以外的其它已收房款。若甲方延期退款的，甲方应自应退款期限的次日至实际退款之日止，按日向乙方支付应退款总金额万分之一的违约金；若前述款项仍不足以弥补乙方因此遭受的全部损失（包括但不限于如已支付的律师费、为准备进

驻发生的费用、为履行合同支出的费用、以及因此丧失的商业机会损失等），甲方应予以补足赔偿。

② 若乙方同意合同继续履行的，合同继续履行，甲方应自合同约定的交付期限的次日起至厂房实际交付之日止，每日按总房款的万分之一向乙方支付逾期交房违约金。

第十三条：甲方关于厂房产权状况的承诺和产权变更

1、甲方向乙方保证，所出卖的厂房不存在产权纠纷和债权债务纠纷。

2、若因甲方原因，致使乙方所购厂房存在产权纠纷和债务纠纷、或无法办理过户手续等情况的，乙方有权单方解除合同。甲方应自接到乙方解除通知之日起15日内，向乙方双倍返还已收取的定金（即总价款的20%），并退还乙方已支付的全部购房款。若甲方延期退款的，甲方应自应退款期限的次日至实际退款之日止，按日向乙方支付应退款总金额万分之一的违约金；若前述款项仍不足以弥补乙方因此遭受的全部损失包括但不限于如已支付的律师费、为准备进驻发生的费用、为履行合同支出的费用、以及因此丧失的商业机会损失等），甲方应予以补足赔偿。

第十四条：保修责任

1、因不可抗力或者非因甲方原因造成的损坏，甲方可协助乙方维修，但维修费用由乙方承担。

2、如厂房发生外立面墙体漏水、结构裂缝等质量问题的，甲方须在接到乙方维修通知后24小时内到达现场进行勘查，并与乙方协商维修方案或商定解决办法。若甲方逾期不到场或双方无法就维修问题达成一致的，乙方可自行维修，维修所产生的合理费用由甲方承担。

第十五条：其他约定

1、本宗厂房交易所产生的中介经纪佣金皆由甲方承担，乙方不负担。

2、本宗厂房在办理交易手续过程中，甲、乙双方均应积极配合，各自派员与房产中介人员共同到交易中心办理交易手续，直至交易完成。

第十六条：争议处理：

本合同履行过程中若发生争议，双方应本着友好协商处理；协商不成的，任何一方均可将争议或纠纷提交汕头仲裁委员会进行仲裁，汕头仲裁委员会依法作出的仲裁裁决对双方具有法律约束力。

第十七条：合同文本：

1、本合同未尽事宜由双方协商补充约定，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同自甲、乙双方盖章及甲、乙双方代表签字、以及甲方收到乙方依照本合同第四条第1款约定支付的首期房款之日起生效。

3、本合同书一式五份，具有同等法律效力。甲方持三份，乙方持一份，房产交易登记部门留存一份。

4、签订合同时，甲方提供厂房的房地产权证、营业执照、法定代表人身份证明的复印件、签字代表授权委托书等供乙方审核，审核无误后留存复印件（加盖甲方公章）备案。

5、签订合同时，乙方提供营业执照、法定代表人身份证原件、签字代表授权委托书等供甲方审核，审核无误后留存复印件（加盖乙方公章）备案。

甲方（盖章）：

授权代表（签名）：林纯燕

乙方（盖章）：

授权代表（签名）：[Signature]

签署日期： 二〇二六年二月十二日