

产权交易合同

转让方： Hanmax Investment Limited (兴永投资有限公司)

受让方： 胜宏科技（惠州）股份有限公司

标的企业： 华侨城（惠州）产业园管理有限公司

2026 年 7 月 20 日

1.3 受让方：指胜宏科技（惠州）股份有限公司。

1.4 标的企业：指华侨城（惠州）产业园管理有限公司。

1.5 交易标的：指甲方持有的华侨城（惠州）产业园管理有限公司 100% 的股权。

1.6 产权过户：指交易标的在标的企业所在地的市场监督管理机构办理变更登记，过户至乙方名下。

1.7 本次转让：指第 4.1 条所述含义。

1.8 交割日：指第 6.2.1 条所述含义。

1.9 过渡期：指评估基准日 2025 年 9 月 30 日起至交割日止的期间。

1.10 交易价款：指第 4.1 条所述含义。

1.11 专用结算账户：指第 4.3.2 条所述含义。

1.12 标的土地及地上房产：指不动产权证号为粤（2023）惠州市不动产权第 3028914 号、粤（2023）惠州市不动产权第 3028878 号、粤（2023）惠州市不动产权第 3028876 号、粤（2024）惠州市不动产权第 3019780 号、粤（2024）惠州市不动产权第 3019779 号、粤（2024）惠州市不动产权第 3019523 号及粤（2024）惠州市不动产权第 3019521 号的土地及房产。

1.13 重大不利影响：指标的企业在交割日起一年内直接单独或累计遭受 300 万元以上的经济损失。

1.14 元：指人民币元。

1.15 其他需要释义的术语：

1.15.1 除非上下文另有要求，本合同所引用的“条款”和“附件”均为本合同的条款和附件，本合同的附件应视为本合同不可分割的部分。

1.15.2 本合同标题的使用仅为参考方便，不影响本合同的结构、内容

及其含义或解释。

第二条 转让的标的

2.1 华侨城（惠州）产业园管理有限公司（以下简称“标的企业”）成立于 2007 年，注册资本金为 16,800 万港元，甲方认缴出资 16,800 万港元，持有标的企业 100%股权。

2.2 甲方同意根据本合同的条款和条件向乙方转让交易标的。

2.3 乙方同意根据本合同的条款和条件受让交易标的。

第三条 产权转让方式

交易标的已于深圳联合产权交易所（以下简称“交易所”）公开挂牌，采用协议转让/网络竞价的方式，确定受让方和交易价格，签订本合同，实施产权交易。

第四条 价格及支付

4.1 价格

甲方将交易标的以人民币（大写）叁亿零陆佰柒拾叁万贰仟玖佰元【即：人民币（小写）30673.29万元】（以下简称“交易价款”）转让给乙方（以下简称“本次转让”）。

4.2 支付方式：乙方以人民币现金方式，按第 4.3 条的约定一次性支付交易价款。

4.3 支付时间及比例：乙方应当自本合同生效之日起 5 个工作日内将交易价款一次性付清。具体安排如下：

4.3.1 乙方已向深圳联合产权交易所缴纳的保证金¥3000万元（大写：人民币叁仟万元整），自甲乙双方签署本合同且乙方付清剩余交易价款及交易服务费后，保证金自动转为交易价款的一部分。

4.3.2 交易价款在扣除保证金后的余款¥27673.29万元（大写：人民币贰亿柒仟陆佰柒拾叁万贰仟玖佰元整）应在本合同生效之日起5个工作日内一次付清（以专用结算账户到账时间为准），交易价款应通过深圳联合产权交易所的专用结算账户进行支付，专用结算账户为（以下简称“专用结算账户”）：

账户名称：深圳联合产权交易所股份有限公司

账 号：44201501100052522116

开户银行：建设银行深圳高新园支行

4.4. 交易价款划转程序：

4.4.1 甲乙双方同意，由深圳联合产权交易所在收到全额交易价款及交易双方足额服务费用且完成 6.5 条所述全部资金汇出备案审批手续后 3 个工作日内将交易价款的 95%扣除 6.5.1 条所述本次转让应由甲方缴纳而由乙方代扣代缴的税款后的余款直接无息转入 4.4.3 条甲方指定账户，无须双方另行通知。

4.4.2 甲乙双方同意：交易价款的 5%（以下简称“交易尾款”）由深圳联合产权交易所按照以下方式划转：如 2026 年 12 月 30 日前乙方向交易所书面出具向甲方划款的申请（以下简称“划款申请”）的，则交易所收到乙方提交的划款申请后应在 2026 年 12 月 30 日将划款申请中的款项及其产生的孳息（2026 年 12 月 30 日当日不计息）一次性支付给甲方；如 2026 年 12 月 30 日前乙方未向交易所书面出具划款申请或未就全部交易尾款书面出具划款申请的，则未提交划款申请的款项暂不划转给甲方，但如乙方于 2027 年 6 月 30 日仍未向交易所书面出具划款申请或未就全部交易尾款书面出具划款申请的，则交易所应于 2027 年 6 月 30 日将剩余交易尾款及该等款项产生的孳息一次性支付给甲方，为免疑义，如乙方于 2026 年 12

月 31 日至 2027 年 6 月 30 日期间向交易所书面出具全部或部分交易尾款之划款申请的，则交易所应于收到乙方向其出具的相应款项书面划款申请后将相应款项划出。

4.4.3 甲乙双方在此特别承诺：本第 4 条所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。甲乙双方指定收款账户如下：

(1) 甲方指定收款账户信息：

账户名称：HANMAX INVESTMENT LIMITED

账号：04347792103206

开户行：NANYANG COMMERCIAL BANK LIMITED

(2) 乙方指定收款账户信息：

账户名称：胜宏科技（惠州）股份有限公司

账号：337170100100079740

开户行：兴业银行惠州分行

4.5 注册资本实缴情况

根据前述第 2.1 条，甲方就其持有的股权（股份）在标的企业所认缴出资 16,800 万港元，已全额缴足。就此，甲方已如实披露。

第五条 声明、保证与承诺

5.1 甲方声明、保证与承诺

5.1.1 甲方合法持有交易标的。甲方具有转让交易标的的主体资格及民事权利能力和民事行为能力。

5.1.2 甲方向乙方承诺所转让的交易标的权属真实、完整，没有隐匿下列事实：

(1) 执法机构查封资产的情形；

(2) 权益、资产担保的情形；

(3) 资产隐匿的情形；

(4) 诉讼正在进行的情形；

(5) 影响交易标的真实、完整的其他事实。

5.1.3 甲方签署并履行本合同将不会违背甲方已经签订的对其具有法律约束力的其他合同或协议，也不存在与甲方已经向任何其他第三方所做出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形。

5.1.4 除本合同另有约定外，甲方签署本合同及履行本合同项下之义务已履行必要的内部批准程序，并按照产权转让的有关规定履行了有关转让的必要审批手续，本合同生效条件全部满足并生效后即对甲方具有法律约束力。

5.1.5 甲方保证其向乙方交付的文件、资料等材料（包括但不限于书面形式）无虚假及重大遗漏。前述“重大遗漏”指遗漏与标的企业存续、主营业务、经营许可、土地房产或其他核心资产密切相关的信息，或可能影响交易标的、标的土地及地上房产或其他核心资产权属的完整性、本次转让的进行、标的企业存续的相关信息，或可能导致标的企业遭受重大不利影响的相关信息。

5.1.6 甲方在本合同上签字的代表已获得必要授权。

5.1.7 甲方将积极办理交易标的过户的一切必要手续并签署相关文件，以确保本次转让顺利进行。

5.1.8 截至交割日，甲方无未向乙方书面披露的足以妨碍或影响本次转让及承担本合同项下义务的诉讼、行政处罚及或有负债事项。

5.1.9 截至交割日，标的企业合法且完整地拥有标的土地及地上房产的所有权，且该等土地及房产不存在抵押等其他权利负担或权属纠纷。

5.1.10 过渡期内，标的企业不存在新增的与环保、土地房产（含土壤环境）及建设工程相关的重大不合规事项。前述“重大不合规事项”指可能导致标的企业受到处罚金额超过 50 万元或影响其存续和/或继续经营主营业务的行政处罚或足以阻碍标的企业交割日后正常生产经营的事项。

5.1.11 甲方已真实、完整、准确地向乙方披露了标的企业截至交割日的债权债务情况，标的企业不存在未体现在截至交割日财务报表和/或甲方已向乙方书面披露的标的企业债务清单内的债务。

5.1.12 标的企业截至交割日的财务报表相较于标的企业挂牌报表未发生重大变化，该等重大变化指新增超过人民币 500 万元的负债。前述所称“挂牌报表”指（x）标的企业于本次转让在交易所正式挂牌前最近一期的财务报表以及（y）本次转让在交易所正式挂牌时公开披露的标的企业财务报表（含其调整及更新，如涉及）（前述（x）和（y）以财务报表截止日较晚者为准）。

5.1.13 截至交割日，标的企业于本次转让在交易所正式挂牌前最近一期的财务报表以及本次转让在交易所正式挂牌时公开披露的标的企业财务报表（含其调整及更新，如涉及）中所显示的标的企业的其他应收款（本条项下所称“其他应收款”专指因标的企业所在集团内部因资金调拨和归集所产生的应收款项）已全部支付至标的企业。

5.1.14 甲方保证不实施任何违反本条声明与保证或者影响本合同效力的行为。

5.1.15 甲方自交割日起，对标的企业不再享有出资人任何权利，也不再承担出资人任何义务。

5.2 乙方声明、保证与承诺

5.2.1 乙方具有以自身名义受让交易标的的完全民事权利能力与民事行为能力，且不违反法律法规的禁止性规定。

5.2.2 截至交割日，乙方无足以妨碍或影响本次转让的诉讼、行政处罚及或有负债事项。

5.2.3 乙方保证能够按照本合同约定如期支付全部交易价款，且该等款项来源合法。

5.2.4 乙方签订和履行本合同已经通过其内部合法的批准程序，没有违背乙方签订的对其具有法律约束力的合同或协议，也不存在与乙方已经向任何其他第三方所做出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形。

5.2.5 乙方保证其向甲方交付的任何文件、资料等材料（包括但不限于书面形式）无虚假及重大遗漏。前述“重大遗漏”指遗漏可能影响乙方受让交易标的及支付交易价款的相关信息。

5.2.6 乙方在本合同上签字的代表已获得必要授权。

5.2.7 除本合同另有约定外，乙方自交割日起，承担作为标的企业出资人的全部责任。

5.2.8 乙方保证不实施任何违反本 5.2 条声明与保证或者影响本合同效力的行为。

第六条 交易凭证出具、产权交割和附随义务处理

6.1 交易凭证出具

深圳联合产权交易所在收到第 4.3.2 条项下款项及甲乙双方足额服务费用次日起三个工作日内出具交易凭证，无需交易双方另行通知。

6.2 产权交割

6.2.1 交割时间安排

经甲、乙双方协商，由甲方在乙方支付全部第 4.3.2 条项下款项（以专用结算账户到账的日期为准）后 30 个工作日内按照相关规定完成本次转让的交割，交割事项包括股权交割和资产交割，乙方应给予相应的配合。前述股权交割和资产交割事项全部完成后，即视为完成“交割”，交割事项全部完成之日称为“交割日”。

6.2.2 股权交割

6.2.2.1 股权交割指第 6.2.2.2 条所述事项，甲乙双方完成第 6.2.2.2 条所述全部事项视为股权交割完成。

6.2.2.2 股权交割包括如下事项：

- （1）甲方和标的企业按本合同约定修改标的企业章程；
- （2）甲方确保标的企业将乙方名称及乙方按本合同约定受让的出资额记载于标的企业的股东名册；
- （3）甲方确保标的企业将标的企业的法定代表人、董事、高级管理人员变更为乙方指定人士，乙方至少应在支付第 4.3.2 条项下交易价款后三个工作日内向甲方提供前述指定人士的具体信息（包括但不限于姓名、职务、身份证号、签样本）；
- （4）甲方确保标的企业将其名称变更为乙方认可的公司名称，前提是变更后的标的企业名称应符合第 6.3 条的约定，乙方至少应在支付第 4.3.2 条项下交易价款后三个工作日内向甲方提供拟变更的标的企业新名称，如乙方未在前述期限内确认拟变更的标的企业名称，则甲方有权直接将标的企业名称变更为任意不含“华侨城”及“侨城”字号。为免疑义，如乙方提供的拟变更的标的企业新名称未能通过市场监督管理部门的名称核准，则甲方应在收到审核未通过通知后次个工作日内通知乙方，乙方应当自收

到甲方通知后三个工作日内提供其余名称，直至通过市场监督管理部门的名称核准；

（5）甲方确保标的企业按规定向市场监督管理部门申请交易标的转让变更登记、标的企业名称变更登记及前述修订后章程、股东名册和变更后的法定代表人、董事及高级管理人员的变更备案，并完成相应手续，取得市场监督管理部门出具的核准变更（备案）通知文件及换发的标的企业营业执照；

（6）乙方承诺配合甲方和标的企业完成前述事项（包括但不限于配合及时签署变更（备案）登记所需的必要文件，提供变更（备案）登记过程中需由乙方提供的必要材料）。

6.2.3 资产交割

6.2.3.1 资产交割指将标的企业存续期间现有全部资产移交给乙方，双方签署交付确认书视为资产交割完成。

6.2.3.2 甲乙双方确认，标的企业资产包括以下物品、文件和资料：

（1）标的企业完成产权过户后的最新营业执照和公司章程原件；

（2）标的企业全部印章（包括公章、财务章、发票章、合同章，如有）、U盾、银行账户及账户信息（含账户密码）、财务档案、房屋钥匙等归属于标的企业的全部物品；

（3）标的企业经营期间的全部文件资料的原件，包括但不限于标的土地及地上房产的全部产权证书、行政许可文件，标的企业存续期间签署的建设工程合同、租赁合同等全部合同、文件资料等；

（4）标的土地及地上房产（含附属物及在建工程）。

6.2.3.3 甲乙双方确认：

(1) 以上 6.2.3.2 项所述的文件资料全部存放于标的企业住所地，相关文件资料经乙方现场清点无误后，甲方将保存相应档案资料的房产钥匙及所需权限（如涉及）移交给乙方，即视为完成交付。

(2) 就标的土地及地上房产的移交，以甲方人员（乙方同意标的企业根据员工安置方案继续留用的员工除外）撤出相应场所并将全部不动产权证书、钥匙移交给乙方，即视为完成交付。

6.2.3.4 甲乙双方应在资产移交完成当日签署书面交付确认书。非因甲方违约乙方拒绝配合甲方进行资料交接或拒绝签署交付确认书的，甲方有权选择将相关物品和资料存储于标的企业住所地即视为完成交付。

6.2.4 非因不可抗力或对方违约，任一方未按本合同约定配合办理交割事项的，守约方有权催告违约方，违约方经守约方催告后 10 个工作日内仍不履行的，守约方有权要求违约方按照本合同交易价款的 10% 向守约方支付违约金，并有权解除本合同。

6.3 标的企业更名

6.3.1 交易完成后标的企业不得使用国家出资企业及其子企业的名称字号、经营资质和特许经营权等无形资产，不得继续以国家出资企业子企业名义开展经营活动。

6.3.2 字号变更安排：交易标的挂牌成交后，交割日前，甲乙双方应按照第 6.2.2.2 条的约定完成企业名称变更登记，去除标的企业名称中的“华侨城”及“侨城”字号，乙方同意并承诺配合甲方及标的企业完成本条企业名称变更登记，协助签署相应变更登记所需必要材料。

6.4 员工安置

标的企业的职工由标的企业依据《华侨城（惠州）产业园管理有限公司员工安置方案》的规定负责妥善安置，甲方应确保标的企业在交割日前完成职工安置。上述《华侨城（惠州）产业园管理有限公司员工安置方案》已经标的企业 2026 年 6 月 12 日召开的华侨城（惠州）产业园管理有限公司职工大会决议通过。具体安置方案如下：

6.4.1 在职职工安置：

交割日前，对员工采取一次性补偿方式解除劳动合同关系。由员工与标的企业按照《劳动合同法》等法律规定协商和处理合同解除/终止事宜。员工按标的企业要求办理相关离职手续，由此产生的费用（包括经济补偿）均应由标的企业于交割日前全部结清。经济补偿金按《劳动合同法》的相关法律法规规定与员工办理结算。计算经济补偿时，员工工龄按照其入职华侨城集团的时间开始计算。

6.4.2 离退休职工：无，不涉及安置事项。

6.5 本次转让所得资金汇出备案审批手续

鉴于甲方系香港注册的有限公司，其通过香港银行账户收取交易价款需履行必要的资金出境审批手续，经协商一致，甲乙双方就资金汇出备案手续约定如下：

6.5.1 税务备案和税费支付：乙方根据相关法律法规的规定为甲方股权转让所得办理代扣代缴手续，乙方需在支付 4.3.2 条所述交易价款后五个工作日内向标的企业所在地税务管理部门申报所得税代扣代缴并向甲方提供相关申报记录证明文件，乙方完成税费代扣代缴申报次日内，甲乙双方应向交易所寄出相关代扣代缴承诺书、申请书用于确认划出税款金额，交易所收到相关资料后的次个工作日应从交易价款中将前述税款金额划转

至第 4.4.3 条项下的乙方指定银行账户，乙方收到后 3 个工作日内应向税务管理部门足额缴纳税款。乙方完成代扣代缴税款后 3 个工作日内甲乙双方应配合完成税务部门的备案手续，获取完税证明、对外支付税务备案表。非因乙方原因导致未能在前述期限内完成税款缴纳或税务备案手续的，乙方不承担任何责任，前述期限相应顺延至相关情形消除之日。若因乙方原因未及时完成税款缴纳或税务申报手续导致甲方遭受行政处罚或经济损失的，由乙方赔偿甲方全部损失（包括但不限于直接经济损失、政府部门罚款，以及仲裁费、诉讼费、保全费、律师费、公证费、评估费、调查费、公告费、鉴定费、差旅费等维权费用）。如因甲方原因（包括迟延签署、邮寄相关文件或提供相关信息、提供信息或资料不真实、不准确）导致乙方未能在相关法律法规规定的期限内完成纳税申报和解缴税款或申报税款不准确，乙方因此被税务主管机构处以罚款、滞纳金或补缴税款或遭受经济损失的，相关款项和损失（包括但不限于直接经济损失、政府部门罚款，以及仲裁费、诉讼费、保全费、律师费、公证费、评估费、调查费、公告费、鉴定费、差旅费等维权费用）应由甲方承担。

6.5.2 外汇登记

股权转让所得汇出登记备案手续由甲方负责办理（交易所配合办理），并提交所需文件资料，乙方为甲方提供必要的配合（如需），乙方应在收到甲方关于签署外汇备案文件的通知后五个工作日或者甲方书面同意的延期期限（甲方不得不合理地拒绝或延迟同意）内配合签署外汇登记需要的相关文件资料并向甲方提供签署文件原件。因乙方原因未履行配合义务或拒绝配合外汇登记手续导致甲方遭受行政处罚或经济损失的，由乙方赔偿甲方全部损失（包括但不限于直接经济损失、政府部门罚款，以及仲裁费、

诉讼费、保全费、律师费、公证费、评估费、调查费、公告费、鉴定费、差旅费等维权费用）。

6.6 除本合同另有约定外，甲乙双方按照标的企业现状进行交割，乙方在签署本合同之前，已对标的企业是否存在瑕疵及其实际情况进行了充分地审慎调查。本合同签署后，乙方即表明已完全了解，并接受标的企业的现状，自行承担交易风险，但按照本合同约定应由甲方承担的责任除外。

6.7 本合同签署之日起至标的企业交割完成期间内，甲方对标的企业及其资产负有善良管理义务。甲方应保证和确保标的企业在该期间的正常经营，标的企业在此期间内出现任何重大不利影响的，甲方应及时通知乙方并与乙方协商作出妥善处理。

第七条 债权、债务处理

除本合同另有约定外，标的企业的债权、债务及或有债权、或有债务由交割后的标的企业享有和承担。

第八条 过渡期处理

8.1 过渡期内，甲、乙双方均不得用标的企业的资产担保借款和进行资产交易，也不得用标的企业的资产通过与第三方合作方式变相融资。

8.2 过渡期内，甲方应确保，未经乙方同意，标的企业不得：（1）对外签署（i）日常业务经营合同以外的合同，或（ii）单笔或过渡期内累计合同金额超出人民币 5 万元的合同（无论是否为日常业务经营合同），但电力合同、日常维修合同及按照第 6.4 条约定签署的员工安置补偿合同除外；（2）聘用新的员工；（3）出售标的企业重大资产（包括但不限于标的土地及地上房产）。为免疑义，各方确认：（1）租赁合同和物业合同属于日常业务经营合同以外的合同；（2）过渡期内签署的合同所产生的到期

款项均应于交割前全部结清，如有未结清的费用均由甲方承担；（3）对于前述需经乙方同意签署的合同，如标的企业未经乙方同意自行签署，则该等合同项下所产生的款项（无论是否于交割日前到期）均由甲方承担。

8.3 乙方同意甲方在完成交割前变更标的企业名称，同时确保交割后标的企业名称中不再使用“华侨城”、“侨城”及相似字样，如乙方违反本条约定，甲方有权根据本合同第十条约定要求乙方及标的企业立即变更企业名称并承担侵权责任，由此产生的全部费用和损失应由败诉方承担（包括但不限于仲裁费、诉讼费、保全费、保全责任保险费、律师费、差旅费、公证费、鉴定费、调查费）。

第九条 转让费用的承担

9.1 因履行本合同及其他相关事宜所支出的税费（即由代表国家行使征税职责的国家各级税务机关、海关和财政机关征收的税费），除本合同另有约定外，按照国家有关法律规定缴纳。

9.2 本次转让中涉及的除法定税费之外的有关费用包括但不限于产权交易服务费，由甲、乙双方各自依法承担。因本次转让及其他相关事宜所支出的由转让方聘请的评估机构和审计机构的评估费、审计费和产权过户费用由转让方承担。

9.3 甲乙双方均认可并同意，不因本合同无法执行、无效或被撤销等任何争议或合同解除终止等任何原因，拒绝缴纳或主张退还交易服务费用。

第十条 法律适用和争议解决

10.1 本合同的适用法律为中华人民共和国法律。

10.2 甲乙双方因履行本合同而发生争议，由双方协商解决，若自争议发生之日起 30 日内未能通过友好协商解决争议的，按以下第（1）种方式处理：

（1）提交惠州仲裁委员会仲裁。

（2）依法向 / 方所在地人民法院起诉。

10.3 甲乙双方因争议产生的维权费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、保全费、保全责任保险费、律师费、差旅费、公证费、鉴定费、调查费、评估费）应由违约方承担。

第十一条 违约责任

11.1 由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，有过错的一方应向对方承担赔偿责任，甲乙双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

11.2 若（1）甲方违反本合同项下的声明、保证与承诺（第 5.1.11 条除外），或（2）甲方违反本合同第 5.1.11 条或发生如下事项且因此导致标的企业遭受重大不利影响的：（i）甲方对标的企业的资产、债务的重大事项未披露或存在遗漏；（ii）甲方存在其他违约行为；或（iii）发生其余因交割日前的未披露事项导致标的企业遭受处罚或滞纳金（无论该等处罚或滞纳金发生于交割日前还是交割日后），乙方有权要求甲方赔偿标的企业因此遭受的全部损失。

11.3 乙方未按本合同之规定期限支付交易价款，每延迟一日，须向甲方支付交易价款总额万分之 五 的违约金；延迟付款超过 30 日，甲方有权要求解除本合同。如甲方和标的企业因此遭受损失的，甲方有权要求乙方赔偿甲方和标的企业因此遭受的损失。除前述约定外，任何一方未按本

合同之规定期限支付任何款项，每延迟一日，须向另一方支付应付未付款项总额的万分之五的违约金。

11.4 若因乙方原因导致本合同解除，乙方已缴纳的保证金不予退还，保证金在优先抵扣乙方应支付深圳联合产权交易所的各项服务费用后由深圳联合产权交易所直接划转至甲方用于偿付前述违约金及甲方的损失。如违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿。

11.5 如在 2026 年 12 月 30 日前发生甲方于本合同项下应向乙方支付的款项，但乙方未于 2026 年 12 月 30 日前收到该等款项，或双方对该等款项存在争议的，则就该等款项，乙方有权延迟向交易所书面出具划款申请且无需承担任何责任，直至乙方足额收到该等款项或取得法院和/或仲裁机构的生效裁决和/或生效判决证明甲方无需向乙方支付该等款项；如截至 2026 年 12 月 30 日，乙方未书面向甲方提出关于前述依据本合同约定应由甲方向乙方支付之款项（包括存在争议的款项）的付款要求，但乙方拒绝向交易所书面出具划款申请的，则每延迟一日，乙方应向甲方支付尚未出具划款申请的款项的万分之五的违约金。为免疑义，本条约定不视为对本合同第 11.6 条、第 11.7 条项下索赔期限的限制或调整，也不应视为对本合同第 4.4.2 条的修改，交易价款划转方式和期限仍以合同第 4.4.2 条约定为准。

11.6 甲方基于本合同向乙方提出的任何主张请求或索赔，必须在交割日起一年内向乙方书面提出，超过该日期未提出的，视为甲方永久放弃该等权利，乙方此后不再承担任何责任。

11.7 乙方基于本合同向甲方提出的任何主张请求或索赔，必须在交割日起一年内向甲方书面提出，超过该日期未提出的，视为乙方永久放弃该

等权利，甲方此后不再承担任何责任。

11.8 标的企业截至交割日财务报表显示的货币资金扣除负债（该等负债包含甲方向乙方书面披露的标的企业债务清单内的债务）后大于 1,000 万元的部分以下简称“多余货币资金”。乙方承诺，如甲方于本合同项下应承担的责任金额超过多余货币资金金额的，乙方才可就超出的部分向甲方提起主张。乙方确认，如本条的约定与本合同其他条款冲突的，优先以本条约定为准。

第十二条 不可抗力

12.1 任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本合同的义务将不视为违约。但任何一方都应在条件允许下采取一切必要的救济措施，以减少因不可抗力造成的损失。

12.2 遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通知对方，并在事件发生后十五日内，向对方提交不能履行或部分不能履行本合同义务以及需要延期履行理由的报告。

12.3 不可抗力指任何一方无法预见、不可避免并不能克服的客观情况，其中包括但不限于：火灾、地震、洪水及战争、政府禁令等。

第十三条 合同变更和解除

发生下列情形的，可以变更或解除合同：

13.1 因情况发生变化，甲乙双方经过协商同意，且不损害国家和社会公益利益的。

13.2 因不可抗力因素致使本合同的全部义务不能履行的。

13.3 因一方发生严重违约导致本合同目的无法实现（包括但不限于交割日前标的土地及地上房产的所有权存在瑕疵、其他权利负担或权属纠纷），另一方主张变更或解除合同的。

13.4 因本合同中约定的变更或解除合同的情况出现的。

13.5 其他法律法规规定的变更或解除情形出现的。

本合同需变更或解除，甲乙双方必须签订变更或解除合同的协议，并报深圳联合产权交易所留存。合同变更和解除不影响任何一方根据合同约定要求违约方承担违约和损失赔偿责任。

13.6 本合同解除或变更合同主要条款的，深圳联合产权交易所出具的产权交易凭证失效，甲、乙双方需将合同解除或变更的事项通知深圳联合产权交易所，并将产权交易凭证交还深圳联合产权交易所。

13.7 如双方按照约定解除本合同时已完成股权和/或资产交割的，由甲方双方届时另行以补充协议的形式约定股权和资产回转等事宜。

第十四条 合同生效条件

14.1 本合同在以下条件均满足之日（以孰晚者为准）起生效：（i）甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；（ii）华侨城（亚洲）控股有限公司（“华侨城亚洲”）就本合同项下的交易已按照香港联合交易所有限公司证券上市规则（“香港上市规则”）及其他适用法律的规定获得一切必须的批准、授权、同意、许可及履行相关程序（包括但不限于按香港上市规则取得华侨城亚洲股东的批准）；（iii）如乙方或乙方所在集团为上市公司，则乙方或乙方所在集团就本合同项下的交易已按照适用的上市规则及其他适用法律法规的规定和监管机构的要求获得一切必须的批准、授权、同意、许可及履行相关程序。

第十五条 通知

15.1 任何与本合同有关的由一方发送给其他方的通知或其他通讯往来（“通知”）应当采用书面形式（包括但不限于电子邮件的方式），并按照本合同首部列明的通讯地址或通讯号码或电子邮箱送达被通知人。

15.2 上款规定的各种通讯方式以下列方式确定其送达时间：

（1）面呈的通知在被通知人签收时视为送达；

（2）可以邮寄方式进行的通知均应采用挂号快件或特快专递的方式进行，挂号快件应在投寄后第七日视为已经送达被通知人，特快专递应在被通知人签收时视为送达。

（3）以邮件方式进行的通知应在邮件系统显示被通知人实际收到时视为送达。

若任何一方的上述通讯地址或通知方式发生变化（“变动方”），变动方应当在该变更发生后的七日内通知其他方。变动方未按约定及时通知的，变动方应承担由此造成的损失，并且其他方按照变动方变更前的通讯地址或通知方式向变动方通知的，视为已经送达。司法机关向任何一方的上述地址送达的，视为有效送达。

第十六条 保密

合同一方对因本次交易标的转让而获知的另一方的商业机密负有保密义务，不得向任何第三方泄露，但中华人民共和国现行法律、法规另有规定的或经另一方书面同意的除外。甲乙双方承担保密义务的期限为长期，不因本合同的终止、解除而结束。甲乙双方基于本合同第十六条保密义务向对方提出违约或索赔请求的，不受本合同第 11.6 条和第 11.7 条关于索赔时间的限制。

第十七条 本合同一式六份，每方各执贰份，剩余用于办理深圳联合产权交易所备案和其他登记备案手续，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

[本页无正文，为转让方 Hanmax Investment Limited（兴永投资有限公司）与受让方胜宏科技（惠州）股份有限公司关于华侨城（惠州）产业园管理有限公司之《产权交易合同》签署页]

转让方（甲方）（盖章）：Hanmax Investment Limited（兴永投资有限公司）



法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2026.7.20

王东 祝辉 成

受让方（乙方）（盖章）：胜宏科技（惠州）股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2026.7.20

陈平