

厦门联发（集团）房地产有限公司

与

厦门利融投资管理有限公司

关于

厦门联发（集团）物业服务有限公司 100%股权

之

股权转让协议

二零二六年九月

福建·厦门



目 录

第一条 定义和释义	1
第二条 股权转让	4
第三条 交割先决条件和交割	5
第四条 过渡期承诺	7
第五条 双方的陈述和保证	8
第六条 其他事项约定	10
第七条 保密	11
第八条 违约责任	11
第九条 不可抗力	13
第十条 争议的解决	13
第十一条 协议的生效和修改	13
第十二条 其他规定	14

股权转让协议

本股权转让协议（以下简称“本协议”）由下列双方于 2026 年【9】月【11】日（“本协议签署日”）在中国福建厦门市签订。

甲方：厦门联发（集团）房地产有限公司（“转让方”），一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，其统一社会信用代码为 91350200612001960R，注册地址为厦门湖里区湖里大道联发办公楼三层，法定代表人：黄睿。

乙方：厦门利融投资管理有限公司（“受让方”），一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，其统一社会信用代码为 91350200MA349G316L，注册地址为中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云一路 95 号运通中心 604B 单元之五一八，法定代表人：卢金文。

鉴于：

1. 厦门联发（集团）物业服务有限公司（以下简称“联发物业”或“目标公司”），为一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，其统一社会信用代码为 91350200612027597N，注册地址为中国（福建）自由贸易试验区厦门片区华昌路 132 号 B1-1 办公室 3 楼、4 楼，现注册资本为人民币 5000 万元。
2. 转让方持有目标公司 100%的股权（对应认缴的注册资本人民币 5000 万元，已全部实缴）。
3. 受让方同意收购转让方持有的目标公司 100%股权，且转让方同意将其持有的目标公司 100%股权转让给受让方。

为此，本协议双方本着平等互利的原则，经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》等中国法律法规规定，就本次股权转让的相关事宜达成以下协议：

第一条 定义和释义

1.1 定义

除非本协议的条款或条文另有规定，以下名词具有下文所定义的含义：

“审计/评估基准日” 指 2026 年 3 月 31 日；

“评估报告” 指联合中和土地房地产资产评估有限公司以 2026 年 3 月 31 日为评估基准日于 2026 年 7 月 5 日出具的【联合中和评报字（2026）第 5010 号】《厦门联发（集团）物业服务有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》；

“审计报告” 指容诚会计师事务所（特殊普通合伙）以 2026 年 3 月 31 日为审计基准日于 2026 年 6 月 29 日出具的【容诚审字[2026]361F2651 号】《厦门联发（集团）物业服务有限责任公司审计报告》；

“日” 指公历日；

“工作日” 指除法定节假日以外的中国法定工作时间；

“股权交割日” / “交割日” 指转让方和受让方完成本协议第 3.3 条约定“标的股权交割”之日

“过渡期” 指审计基准日至股权交割日之间的期间。

“元” / “万元” 指人民币元/万元；

“厦门国资委” 指厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

“市监局” 指国家市场监督管理总局或国家市场监督管理总局指定的其他有权对股权转让进行股权登记或备案的有关部门；

“政府机关” 指有管辖权的政府或其隶属机构，政府或其隶属机构的部门、机关或机构，法院或仲裁庭，以及证券交易所；

“批准” / “核准” 指中国任何公共、监管或政府机关或部门所作出的任何同意、批准、授权、准许、命令、注册、备案、证明、资格授

予、颁发证照、许可或包含批准/核准的声明；

- “税项” 指由中国中央、地方的财政、税收、海关等部门征收的任何形式的税费，包括任何与此相关的滞纳金、罚款或开支。
- “权益负担” 指任何抵押、质押、第三方权益、所有权保留、担保利益、对自由交易之限制、司法扣押或冻结或任何其他性质的权益负担或具有类似效果的任何其他类型的优先安排。
- “关联方” 指（i）对于任何主体（包括法人、非公司实体或自然人）而言，即其直接或间接控制的任何其他法人、非公司实体或自然人，或者直接或间接地控制该主体或与该主体共同受控制于他人的任何其他法人、非公司实体或自然人；以及为避免疑义，（ii）对于自然人而言，其配偶、子女、兄弟、姐妹、父母、配偶的父母、以该自然人或其直系家庭成员作为受益人或全权信托对象的任何信托的受托人，或者由上述人员控制的任何实体或公司也应视为关联方。前述“控制”或“受控制”指，通过持有表决权、合约或其他方式，直接或间接地拥有对该主体的管理和决策作出指示或责成他人作出指示的权力或事实上构成实际控制的其他关系。
- “重大不利影响”、“重大不利变化” 指以下任何事项、情况、事件的发生或事件未发生，单独或连同其他事项、情况、事件的发生或事件未发生：目前或可合理预期将会在整体上对公司的业务、运营、发展、资产、财产（包括知识产权）、前景、财务状况或运营结果产生实质且重大不利影响。
- “中国” 指中华人民共和国，并且仅为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及中国台湾地区。
- “中国法律”/“法律” 指包括任何中国政府机构（包括中央、省、市及其他）公开颁布的法律、法规、规则 and 规范性文件，并根据各自不时修正或更改的条款而进行解释，为本协议之目的，中国法律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。

1.2 解释

- (1) 本协议的条款和标题仅为方便和查阅目的而设，不影响本协议的解释和意义。
- (2) 本协议述及的条款、附件及附录指本协议的条款、附件及附录，该等附件及附录将被视为本协议的组成部份，应作统一解释。
- (3) 本协议所指的法律、法规、规定等应诠释为包括不时经修订或重新制定的该等法律、法规、规定的届时有效的版本。
- (4) 本协议所指的文件应诠释为经不时修订的该等文件的现行版本。
- (5) 本协议所述之“之前/前”、“以上”、“以下”或“以内”均包含该日或本数。

第二条 股权转让

2.1 股权转让

按照本协议约定的条款和条件，转让方同意向受让方转让且受让方同意购买转让方持有的目标公司 100%股权（对应注册资本为人民币 5000 万元，以下称为“标的股权”）（以下称为“本次交易”或“本次股权转让”）。

2.2 转让价款

双方同意，基于评估报告所确定的目标公司评估值（以下称为“目标公司评估值”）以及本协议约定的条款和条件，标的股权转让价款为【叁亿零肆佰肆拾壹万元】（¥【30441 万元】）（含税）（以下称为“股权转让价款”）。

目标公司截止于基准日的未分配利润，无论在交割日之前或者之后宣派，应当由受让方享有。

2.3 转让价款支付

- (1) 本协议第 3.1 条所规定的交割先决条件满足（或被受让方适当豁免），且按照本协议第 3.3 条约定完成标的股权交割之日起 10（拾）个工作日内，受让方向转让方指定收款账户转账支付首期股权转让款【贰亿伍仟肆佰肆拾壹万元】（¥【25441 万元】）。
- (2) 按照本协议第 3.3 条约定完成标的股权交割之后，受让方应于 2027 年 6 月 30 日起 10（拾）个工作日内向转让方指定收款账户转账支付第二期股权转让款【伍仟万元】（¥【5000 万元】）。如第二期股权转让款需根据本协议第 6.4 条和第 6.5 条的约定扣减，则受让方应支付的第二期股权转让款以扣减相应金额后的余额为限。
- (3) 转让方指定收款账户如下：

开户名称：厦门联发（集团）房地产有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门金融中心支行

账户号码：35101552001052506152

2.4 税费承担

甲乙双方应当按照中国法律规定，各自承担和缴纳本次股权涉及的税项。

第三条 交割先决条件和交割

3.1 交割先决条件

转让方与受让方办理标的股权交割，取决于下列先决条件实现或被受让方书面豁免：

- (1) 本次股权转让所需的转让方及受让方内外部审批决策程序均已完成，包括但不限于转让方及受让方的内部决策等；具体为：
 - A. 建发物业管理集团有限公司（股票代码：HK.02156）之股东会审议同意本次股份转让；
 - B. 本次股份转让所涉标的股份的评估结果获得厦门国资委或其授权主体核准或备案通过。

C. 厦门国资委或其授权主体批准实施本次股份转让。

- (2) 没有政府机构制定、发布、颁布、实施或通过任何使本协议项下的交易违法或限制/阻止该等交易完成的法律或政府法令（无论是临时的、初始的或是永久的）；
- (3) 截至交割日，转让方在本协议中作出的陈述和保证在所有方面均是真实和准确的；
- (4) 本协议第 6.1 条、6.2 条约定事项已完成；
- (5) 过渡期内，目标公司未发生重大不利变化。

双方同意：自本协议签订之日起届满【180】日，非归咎于各方的原因，前述交割先决条件仍未能满足（或被豁免），则转让方和受让方均有权要求解除本协议，且相互之间不承担违约责任。

3.2 合理的努力

双方应当（并应当促使其各自的关联方），在实际可行的范围内尽快尽一切合理努力的采取或实施必要行动，以促使第 3.1 条所列的交割条件能尽可能快的满足以及本协议项下的交易能以尽可能快速的方式完成。

3.3 标的股权交割

甲乙双方同意，于本协议第 3.1 条交割先决条件满足之日起 10（拾）日内，转让方应促使目标公司/完成如下事项：

- (1) 完成本次股权转让涉及的工商变更登记和备案手续（股东变更、章程变更、受让方要求的董事高管或法定代表人变更等事项涉及的登记和备案手续），且目标公司取得市监局换发的营业执照；
- (2) 目标公司交付经目标公司加盖公章的股东名册，受让方已在股东名册上被登记为持有相应标的股权的目标公司股东。

转让方及受让方应当积极配合提供/签署必要文件，以完成上述标的股权交割。

- 3.4 双方知悉并同意，受让方自股权交割日后即依照法律和目标公司章程的规定享有其受让的标的股权所对应的所有股东权利并承担相应股东义务。

第四条 过渡期承诺

- 4.1 自审计/评估基准日至股权交割日之间称为过渡期，除非基于本协议约定进行的行为或获得受让方事先同意，转让方承诺：目标公司（包含目标公司合并报表范围内的子公司以及目标公司的分支机构，下同）将：

- (1) 以正常和惯常方式经营、运作，并处于良好的工作运行状态；
- (2) 不会作出任何分配目标公司利润的决议，不会以任何形式分配目标公司利润，也不会进行任何正常经营活动以外的异常交易或产生任何异常债务；
- (3) 及时履行签订的合同、协议或其它与目标公司资产和业务有关的文件；
- (4) 不得在正在进行的诉讼或仲裁等法律程序中自行和解或放弃、变更其请求或其他权利；
- (5) 保证目标公司继续合法经营，保持以其名义申请、登记或注册的所有资质证照、政府机关的批文和其他准许及同意；
- (6) 不得出售、转让或许可他人使用目标公司的任何资产（包括知识产权），也不得在该等资产上设置抵押、质押等权益负担或权益限制；
- (7) 不得增加、减少目标公司的注册资本；不得出售、转让或许诺他人购买目标公司的股权，也不得在目标公司股权上设置抵押、质押等权益负担或权益限制；
- (8) 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；
- (9) 不得以作为或不作为的方式违反本协议项下的陈述和保证条款；

- (10) 及时将有关对目标公司或股权转让已造成或可能造成任何不利影响的任何事件、事实、条件、变化或其他情况或导致不利于交割的任何事件、事实、条件、变化或其他情况及时书面通知甲方；
- (11) 严格按照有关法律、法规，以惯常方式处理目标公司税务事宜；
- (12) 不得向员工增发工资及奖金或其他薪酬、福利、待遇等（但基于审计/评估基准日之前目标公司已制定实施的相关制度/决议文件之规定，员工正常应获得的工资及奖金或其他薪酬、福利、待遇的增长除外）；
- (13) 继续维持与客户的关系，保证目标公司在交割完成后的经营管理不受到重大不利影响；
- (14) 以惯常方式保存财务帐册和记录，遵守应适用于其所有财产、资产或业务的法律、法规；
- (15) 继续保持目标公司所有或经许可持有的知识产权在内的目标公司的经营资产和设备处于正常运营和保养状态（如有）；
- (16) 继续维护和保持目标公司资质处于持续有效状态，不得作出任何有损于目标公司资质维护和保持的行为；
- (17) 不进行本协议禁止的各项行为。

4.2 过渡期内，未经受让方事先同意，转让方应确保目标公司不得签署任何会对目标公司造成重大不利影响的新合同（但本协议已有约定需要进行的事项除外），并应维持目标公司已签署的所有合同的继续有效及履行。

4.3 双方同意，目标公司在过渡期内形成的损益（本协议另有约定的除外），由本次交易完成后目标公司全体股东按其持有的目标公司股权比例享有或承担，不据此调整股权转让价款。

第五条 双方的陈述和保证

5.1 转让方的陈述和保证

转让方特此向受让方陈述和保证，于本协议签署日起直至交割日：

- (1) 转让方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议。
- (2) 转让方签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其作为一方或者对其资产有约束力的合同或者协议产生冲突。
- (3) 转让方对于目标公司的认缴出资已经全部缴纳，不存在出资不实、虚假出资及抽逃出资的情形，不存在也未设置任何权益负担，不存在任何其他可能影响转让方对标的股权享有的任何股东权益或任何可能导致第三人直接或间接取得对标的股权享有的任何股东权益的情形。转让方拥有充分的权利和权限向受让方转让未设置任何权益负担的标的股权。
- (4) 不存在以转让方为一方的就标的股权正在进行的或潜在的诉讼、仲裁、争议、政府调查、处罚及其他可能对转让方对标的股权的权属及利益和转让方履行本协议的能力构成不利影响的其他情形。
- (5) 据转让方所知，未发生且不存在对标的股权、目标公司及其业务、存续、资产构成任何重大不利影响或重大价值减损的变化或情形。

5.2 受让方的陈述和保证

受让方特此向转让方陈述和保证，于本协议签署日起直至交割日：

- (1) 受让方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议。
- (2) 受让方签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其作为一方或者对其资产有约束力的合同或者协议产生冲突。
- (3) 受让方保证其依据本协议购买目标公司股权的转让价款资金来源合法，并且其有足够的能力依据本协议的条款与条件支付转让价款。

第六条 其他事项约定

- 6.1 股权交割日前，转让方负责并促使目标公司清理、收回/清偿目标公司与转让方及其关联方之间的债权/债务。
- 6.2 股权交割日前，转让方负责并促使目标公司规范其与关联方的持续关联交易，包括但不限于：
- (1) 转让方及其关联方同意授权目标公司使用商标、字号、网站/自媒体平台、业务系统等知识产权；
 - (2) 目标公司向转让方及其关联公司提供物业管理、社区增值及非业主增值服务；
 - (3) 转让方同意向目标公司出租办公室；
 - (4) 目标公司与转让方及其关联方的经常性发生、且金额重大的其他持续关联交易（如有）。
- 6.3 双方同意，于本协议签订后就目标公司后续如下经营事项进行协商并签署协议/备忘录：
- (1) 物业服务项目未售房产空置费和案场服务费标准；
 - (2) 物业费抵用券后续结算标准；
 - (3) 补亏项目后续的运作机制、及不补亏情况下的退盘机制；
 - (4) 其他受让方合理提出的经营管理安排事项。
- 6.4 截至股权交割日，目标公司任何应计负债、或有负债、隐形负债以反映在财务报表中为准。从本协议签订之日起至 2027 年 6 月 30 日(含当日)期间，如因前述负债（无论是否已披露，但已在财务报表中体现的部分除外）而给受让方和/或交割后目标公司造成的损失，受让方有权从应付转让方的第二期股权转让款中直接扣除。

- 6.5 除本协议另有约定外，从本协议签订之日起至 2027 年 6 月 30 日（含当日）期间，如因目标公司于股权交割日前的税务、劳动人事、社会保险、住房公积金、工程分包/转包、安全生产、环境保护的违法、违规、违约、侵权行为而产生实际负债、损失和责任（以生效法律文书或行政处罚决定书认定金额或转让方同意后的和解/赔偿等金额为准），受让方有权从应付转让方的第二期股权转让款中直接扣除。

第七条 保密

- 7.1 除非根据证券监管机关的规定和要求，协议各方及其关联方包括但不限于其股东、董事、监事、管理人员等都应对本协议存在的事实以及本协议的全部内容保密，未经对方同意不得向任何第三方透露，但在必要情况下各方向其股东、董事、法律顾问或财务顾问披露或法律法规要求披露的情况除外。
- 7.2 除上述情况外，从其他方接收到保密信息的一方（下称“接收方”）应对该信息保密，不将该保密信息用于本协议目的以外的任何目的，并且不将保密信息披露给任何第三方。尽管有上述限制，这些保密义务不应适用于：
- (1) 非因接收方或其代表、代理人、关联方的过错，信息属于或成为公共知识的一部分；
 - (2) 接收方从第三方处正当合法地获得的信息，但以从该第三方获取该信息未附有保密义务或使用限制为限；及
 - (3) 信息已经以书面形式为接收方所占有，且不存在使用或披露限制，并且该信息并非是由于对本协议的预期而从本协议的对方取得的。

第八条 违约责任

8.1 违约事件

除发生不可抗力事件，若任何一方出现如下情况，视为该方违约：

- (1) 一方不履行本协议项下义务，并且在对方发出要求履行义务的书面通知后【十五（15）个工作日】内仍未采取有效的弥补措施加以履行；

- (2) 受让方未按照本协议第 2.3 条约定的期限履行股权转让对价的支付义务；
- (3) 一方违反其在本协议中作出的任何陈述、保证或承诺，或一方在本协议或与本协议有关的文件中向对方做出的陈述、保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有重大遗漏或有误导性，即使该等虚假、不准确、有重大遗漏或有误导性的情况系在本次股权转让完成后被发现；
- (4) 违反本协议约定的其他情形。

8.2 违约责任

若一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

- (1) 以书面通知要求违约方纠正其违约行为并采取充分、有效、及时的措施消除违约后果；
- (2) 如受让方未按照本协议第 2.3 条约定的期限履行股权转让价款的支付义务，经转让方催告后合理时间内仍未履行的，每逾期一日，应向转让方支付未支付的股权转让价款部分万分之二的逾期付款违约金；
- (3) 如转让方在本协议下的任何陈述、保证不真实、不完整、不准确或无效的，或其违反在本协议中的任何承诺或义务的，其应对受让方予以赔偿，并为受让方进行辩护并使受让方免受损失；
- (4) 暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行，守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；
- (5) 以书面通知要求单方解除本协议，解除通知自送达违约方之日起生效；
- (6) 要求违约方赔偿守约方因违约方的违约行为而遭受的全部损失。

第九条 不可抗力

- 9.1 “不可抗力”指在本协议签署后发生的、本协议签署时不能预见的、其发生与后果无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、政府或公共机构的行为、民乱、罢工，以及一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。一方缺少资金非为不可抗力事件。
- 9.2 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。
- 9.3 宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知对方，并在其后的十五(15)天内提供证明不可抗力发生及其持续的足够证据。
- 9.4 如果发生不可抗力事件，双方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的后果减小到最低限度。如不可抗力的发生或后果对本协议的履行造成重大妨碍，时间超过【三(3)个月】，并且双方没有找到公平的解决办法，则任何一方均有权通知对方终止本协议而不必向对方承担违约责任。

第十条 争议的解决

- 10.1 本协议的成立、效力、解释和执行受中国法律管辖。
- 10.2 发生在转让方与受让方之间的起因于或涉及本协议的违约、终止或失效（包括本仲裁条款的效力、适用范围和可执行性）的争议或权利要求，均应提交厦门仲裁委员会根据当时有效的仲裁规则（“仲裁规则”）在厦门仲裁解决。
- 10.3 仲裁庭作出的裁决应是最终的裁决，并对涉及争议的双方均有约束力。
- 10.4 争议发生后，在对争议进行仲裁时，除争议事项外，双方应继续行使各自在本协议项下的其他权利，并应继续履行各自在本协议项下的其他义务。

第十一条 协议的生效和修改

11.1 本协议经协议各方签署后生效。

11.2 经本协议双方协商一致，可以对本协议进行修改或变更。任何修改或变更必须制成书面文件，经本协议双方签署后生效。

第十二条 其他规定

12.1 通知与送达

本协议项下的各项通知以及有关本协议履行过程中相互送交的文件以及因争议、纠纷引起的诉讼及法律文书送达等，应根据双方于本协议首部预留的联系地址、联系方式以书面形式发出，各方一致同意确认本协议首部预留的联系地址、联系方式即为法院、仲裁机构发送有关法律文书及通知（包括但不限于各项通知、申请书、证据材料、裁决书、裁定书）的准确、有效送达地址；采用邮寄送达的，自通知人、送达人将邮件妥递给邮政特快专递服务机构之日起第二个工作日即为送达。任何一方本协议首部预留的联系地址、联系方式如发生变更，均应在变更之日起三个工作日内将变更内容通知其他方，否则，本协议首部预留的联系地址、联系方式为有效通讯地址。

12.2 放弃

本协议任何一方未行使或延迟行使本协议项下的一项权利并不作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利亦不排除将来对该项权利的其他行使。

12.3 转让

除非本协议另有规定，如果事先未经对方书面同意，任何一方不得全部或部分转让本协议或者本协议项下的任何权利和义务。

12.4 可分性

本协议任何条款的无效不影响本协议任何其他条款的有效性。

12.5 文本效力

若办理股权变更登记时，市监局要求按照其提供的版本签署相应的股权转让协议，或者基于办理市监局登记的目的而需要签署相应的简单版本的股权转让协议，则双方应配合签署该等协议，且该等修改或者协议，与本协议有冲突的，以本协议为准。

12.6 文件的冲突解决

本协议构成双方关于本次股权转让之最终协议。如本协议与在此之前签订的任何协议不一致，则双方同意以本协议的约定为准。

（本页以下无正文）

（此页无正文，为于文首之日签署的《厦门联发（集团）物业服务有限公司股权转让协议》签字页）

转让方： 厦门联发（集团）房地产有限公司



法定代表人/授权代表签字：_____



（此页无正文，为于文首之日签署的《厦门联发（集团）物业服务有限公司股权转让协议》签字页）

受让方： 厦门利融投资管理有限公司
法定代表人/授权代表签字： 



