2026 年 8 月 24 日

Sunus Holdings Limited 融者共创控股有限公司
作为卖方

与

Sunac Property Management Limited 融创房地产管理有限公司
作为买方

关于

Sun Success Investment Limited 融顺投资有限公司
100%股权的

股份买卖协议

目录

页码

1. 释义 1

2. 协议出售出让股份 4

3. 先决条件 4

4. 交割 4

5. 卖方声明、保证及承诺 5

6. 买方声明、保证及承诺 5

7. 保密 6

8. 修改 7

9. 公告 7

10. 费用及税项 7

11. 通知 7

12. 第三者权利 8

13. 管辖法律和司法管辖权 9

14. 其他条款 9

附件一 目标公司信息及目标公司附属公司清单 12

附件二 卖方保证 15

附件三 买方保证 24

附件四 交割时移交物件 25

本股份买卖协议（“**本协议**”）由下列各方于 2026 年 8 月 24 日订立：

(1) **Sunus Holdings Limited 融者共创控股有限公司**，一家依据开曼群岛法律成立的有限公司，其注册地址为 Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands（简称“**卖方**”）；及

(2) **Sunac Property Management Limited 融创房地产管理有限公司**，一家依据英属维尔京群岛法律成立的有限公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands（简称“**买方**”）。

鉴于：

(A) 融创中国控股有限公司（“**融创中国**”）为一家依据开曼群岛法律成立的有限公司，其股份于联交所主板上市（股份代号：1918）。于本协议日期，买方为融创中国的全资附属公司。

(B) Sun Success Investment Limited 融顺投资有限公司（“**目标公司**”），为一家依据英属维尔京群岛法律成立的有限公司。于本协议日期，目标公司有 1 股已发行股份且股款已全部缴足。

(C) 于本协议日期，目标公司间接控制而今建设管理集团有限公司 （“**中国附属公司**”）的 100%股权，中国附属公司为一家依据【中国】法律成立的有限公司，为目标公司的全资附属公司。

(D) 卖方作为法定及实益拥有人同意按本协议的条款和条件向买方出售合计 1 股目标公司股份（即出让股份），出让股份在本协议日期代表目标公司已发行股本的 100%。

(E) 卖方同意按本协议的条款和条件向买方出售出让股份，而买方同意按本协议的条款和条件从卖方购买出让股份。

各方达成协议如下:

1. 释义

1.1 除非上下文另有要求外，在本协议中，下述的词语具有下述含义：

“**会计账目**”	指目标公司截至【2025 年 12 月 31 日】的【2】年期间的未审计综合账目。
“**营业日**”	指香港持牌银行于其正常营业时间一般开放办理业务的日子（不包括星期六、星期日及于上午九时正至下午五时正之间悬挂八号或以上热带气旋警告讯号或悬挂「黑色」暴雨警告讯号或香港政府公布超级台风引

	起的「极端情况」生效的任何日子）。
“**中国**”	指中华人民共和国。
“**中国附属公司**””	具有鉴可(C)赋予该词语的含义。
“**交割**”	指本协议项下的本交易的交割完成。
“**交割日**”,	指第 3.1(b)条的先决条件得以满足后的第【5】个营业日，或双方按照第 4.4(a)条指定的其他日期，或由双方同意的其他日期。
“**先决条件**”	指第 3.1 及第 3.2 条所列的条件。
“**代价**”	具有第 2.2 条赋予该词的涵义。
“**代价股份**”	指融创中国股本每股面值【0.1】港元之不多于【260,258,500】股新普通股（受限于代价的调整）。
“继续有效条款”	指第 1 条、第 3.3(c)条、第 4.4(c)条及第 7 至 14 条。
“**权益负担**”	指任何权利主张、押记、抵押、担保、留置、质押、选择权、衡平法权利、出售权、押货预支或其他第三方权利、所有权保留权、优先购买权、优先拒绝权或任何性质的担保权益。“**设定权益负担**”应被相应理解。
“**港元**”	指香港的法定货币。
“**香港**”	指中华人民共和国香港特别行政区。
“**上市规则**”	指联交所证券上市规则。
“**最后终止日**”	指 2026 年 12 月 31 日或双方以书面通知同意的其他日期。
“**管理账目**”	指目标公司自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间的未经审计综合账目 。
“**双方**”	指买方及卖方。“**一方**”是指本协议其中一方。
“买方保证”	指由买方向卖方根据第 6 条作出、并载于<u>附件三</u>的陈述、保证和/或承诺。
“**人民币**”	指中国的法定货币。
“**出让股份**”	指卖方作为法定及实益拥有人持有的合计【1】股股份，在本协议日期代表目标公司已发行股本的 100%。

"**股份**"	指目标公司已发行股份中的普通股。
"**联交所**"	指香港联合交易所有限公司。
"**附属公司**"	具有上市规则赋予该词语的含义。
"**融创中国**"	具有鉴于(A)赋予该词的涵义。
"**目标公司**"	具有鉴于(B)赋予该词的涵义，其详情列载于附件一第1部分。
"**目标集团**"	指目标公司及其不时持有的附属公司，而"**目标集团公司**"应相应解释。
"**税项**"	指所有形式的税项，包括在中国及中国以外任何地区征收的税项，及由任何法定的、政府、国家、省、地方或市任何权力机关收取或征收的，并不论是就有关利润、收入、收益、销售、贸易、知识产权、有形或无形资产或其它专项所收取或征收的所有形式的利得税、利息税、增值税及印花税及所有征款、税款、关税、收费、费用、扣缴及预扣税，亦包括：(i)任何与税务有关的罚款、利息或其它付款；和(ii)被剥夺或丧失的任何税负减免、税收优惠、税项抵免、退税或财政返还等；而"税"一词亦应作同样解释。
"**本交易**"	指按照本协议项下的条款及条件拟议进行的交易。
"**卖方保证**"	指由卖方向买方根据第5.1条作出、并载于附件二的陈述、保证和/或承诺。

1.2 除非上下文另有要求外，在本协议中：

(a) 提及某人士时，应包括个人、法人组织（无论已登记注册成立与否）、未注册的实体或合伙企业；

(b) 各条款的标题不得影响本协议的解释；

(c) 提及本协议时，应包含本协议的鉴于条款；提及条款、条、款、项、附录时，应被理解为其提及的是本协议的条款、条、款、项、附录；

(d) 提及某一性别的词，同时指所有其他性别；提及单数词同时指该词的复数；反之亦然；

(e) 提及任何法律或法律规定时，应包括不时对该等法律或法律规定的任何修订、修改、整合或从新颁布，但前提是该修订、修改、整合或重新颁

布是适用于或可适用于在交割前按本协议订立的任何交易，并（如就该等交易存在任何义务或可能产生任何义务的情况下）包括任何被该法律或法律规定直接或间接取代的先前的法律或法律规定，除非任何在本协议签署后颁布的法律或法律规定将引起或增加买方或卖方在本协议项下的义务；及

(f) 提及的日期及时间指于香港该日期及时间。

2. 协议出售出让股份

2.1 受限于本协议的条款及条件，卖方将向买方或买方指定人出售出让股份，而买方将或促使其指定人从卖方购买出让股份，出让股份将以不附带任何权益负担的方式出售予买方。买方将享有目标公司自交割日及其后派发的与出让股份有关的任何股息。

2.2 出让股份的代价为【123,150,000】元人民币，按汇率1人民币=【1.156】港元计算为【142,361,400】港元（"**代价**"）。代价将由买方促使融创中国以每股【0.547】港元向卖方发行代价股份（【260,258,500】股融创中国股份）支付。

2.3 除非出让股份是在交割时全部（而非只是其中部份）完成买卖，否则买方并无义务完成购买任何出让股份。

3. 先决条件

3.1 买方完成交割的义务取决于：

(a) 买方就目标集团所进行的业务、营运、资产、财务及法律方面的尽职调查的结果感到满意；

(b) 联交所上市委员会已批准代价股份上市及买卖；

(c) 卖方根据本协议作出的陈述、保证和承诺，截至本协议日期及交割日，在所有重大方面均真实、准确且不具误导性；

(d) 卖方已遵守及履行其在本协议下应于交割日或之前遵守及履行的义务；及

(e) 自本协议签署以来概无发生对任何目标集团公司之财务状况及运营有重大不利影响之事宜。

3.2 卖方完成交割的义务取决于买方根据本协议作出的陈述、保证和承诺，截至本协议日期及交割日，在所有重大方面均真实、准确且不具误导性。

3.3 (a) 买方有权全部或部分及有条件或无条件放弃第3.1条所述之先决条件（第3.1(b)条的先决条件除外），及卖方有权全部或部分及有条件或无条件放弃第3.2条所述之先决条件。

(b) 如列于第3.1(b)条的先决条件未能于最后终止日前完成，或其他的先决条

件未能于交割日或之前得以完成或豁免，则任何一方可书面通知另一方终止本协议。

(c) 本协议终止后，双方俱不承担亦不能追究于本协议下任何责任，惟于终止前已产生的责任及继续有效条款除外。

4. 交割

4.1 取决于先决条件得以满足或豁免，交割应于交割日上午 10 时于【买方的办公室】或本协议双方同意的其他时间或地方发生，届时将进行本第 4 条所述的所有（而非部分）事项。

4.2 交割时，卖方应向买方提供形式和内容均令买方满意并足以完成本交易的列于附件四的文件的原件（另行注明的除外）以完成本交易。

4.3 在卖方全部履行其于第 4.2 条下义务的前提下，买方将向卖方或其指定人发行代价股份。

4.4 在不妨碍买方可获得的任何其他损害求偿权的前提下，如果卖方在交割日在任何方面未遵守第 4.2 条的规定，则买方可：

(a) 将交割延迟到另一日；

(b) 在可能的程度上尽量交割（但不妨碍其在本协议项下的权利）；或

(c) 终止本协议。本协议终止后，双方俱不承担亦不能追究于本协议下任何责任，惟于终止前已产生的责任及继续有效条款除外。

5. 卖方声明、保证及承诺

5.1 卖方在此向买方进一步作下述及

5.2 附件二之声明和保证：

(a) 每一项卖方保证于本协议日期皆为真实及准确，且无误导成份；及

(b) 每一项卖方保证于交割日将皆为真实及准确，且无误导成份。

5.3 卖方在本协议下做出的保证的每一项均为单独和独立的，除有明确的相反规定外，该等保证不因述及其他保证条款或本协议其他条款而受到限制。

5.4 卖方确认，买方签署本协议是依赖于卖方所给出的卖方保证。

6. 买方声明、保证及承诺

6.1 买方在此向卖方进一步作下述及附件三之声明和保证：

(a) 每一项买方保证于本协议日期皆为真实及准确，且无误导成份；及

(b) 每一项买方保证于交割日将皆为真实及准确，且无误导成份。

6.2 买方在本协议下做出的保证的每一项均为单独和独立的，除有明确的相反规定外，该等保证不因述及其他保证条款或本协议其他条款而受到限制。

6.3 买方确认，卖方签署本协议是依赖于买方所给出的买方保证。

7. 保密

7.1 在符合第 9 条和第 7.2 条的规定前提下：

7.1.1 双方均应将因进行本交易及订立本协议而收到或取得的有关以下内容的任何信息视为保密信息，而且不得披露或使用：

(a) 本协议的条款；

(b) 本协议和其他相关交易文件的存在及其目的；或

(c) 有关本协议的谈判及磋商。

7.1.2 卖方应，并应促使其各自之关联方或其各自之代理人或代表应在交割后将与买方的业务、财务或其他事务（包括将来的计划和目标）有关的任何性质之通讯、文件、报道、数据或信息（无论以口头、书面、计算机磁盘、电子媒体、视频展示或其他任何形式）视为保密信息，而且不得披露或使用。

7.1.3 买方应，并应促使其关联方或其代理人或代表应将与目标公司及其附属公司的业务、财务或其他事务（包括将来的计划和目标）有关的任何性质之通讯、文件、报道、数据或信息（无论以口头、书面、计算机磁盘、电子媒体、视频展示或其他任何形式）视为保密信息，而且不得披露或使用。

7.2 如发生下列情形且以下列情形为限，第 7.1 条的规定不得禁止披露或使用任何信息：

7.2.1 法律、任何政府、监管或监督机构或作出披露的一方及其关联方必须遵守其规定的具适当管辖权力的任何政府、监管或监督机构或机关要求披露或使用有关信息时；

7.2.2 向任何一方为本协议项下的交易之目的所委聘的审计师或专业顾问进行披露时，条件是该等审计师或专业顾问如同其为本协议的当事方一样遵守第 7.1 条中有关该等信息的规定；

7.2.3 有关信息已进入公众领域时（但非因违反本协议所致）；

7.2.4 其他方已事先书面批准披露或使用有关信息时；或

7.2.5 有关信息是其独立开发的。

但前提条件是，在不违反第 9 条的前提下，依据第 7.2 条规定披露或使用任何信息之前，有关的一方应及时将有关要求通知其他方，目的是让其他方有机会就上述披露或使用提出反对意见或与其他方约定上述披露或使用的时间以及信息内容。

8. 修改

8.1 本协议的任何修改，只有以书面形式作出的，且经双方或其各自代表签字的，方为有效。

8.2 一切修改均不构成对本协议任何条款的放弃，也不得被视为是对修改日以前根据本协议条款，或在本协议项下的已产生的任何权利、义务、责任构成任何影响，并且双方根据本协议条款，或在本协议项下享有的权利和承担的义务，除被修改的部分外，应持续并完全有效。

9. 公告

9.1 除法律或作出公告或披露的一方必须遵守其规定的具适当管辖权力的政府、监管或监督机构或机关或任何对目标公司、本协议双方或本交易享有管辖权的证券交易所（包括联交所）要求发布或披露外（不论具法律效力与否），任何一方在未经其他方事先书面同意的情况下（该同意不得被无理拒绝或拖延），不得就本交易及本协议的存在或本交易及本协议的题述的事项发布任何公告、通函或对外进行任何披露。

9.2 在根据第 9.1 条的除外条款发布公告或进行披露时，发布公告、通函或进行披露的一方应就公告、通函或披露的形式、时间及公告、通函或披露的内容事先征求其他方的意见，并应将该公告、通函或披露文件及/或内容提供予其他方审阅。

10. 费用及税项

10.1 每一方应承担其各自就商议、准备和完成本协议及本交易而发生或产生的费用及税项。

10.2 每一方应承担其根据适用法律法规就本协议项下交易应承担的税项，包括但不限于相关申报、报备、缴交相关税项的义务。

11. 通知

11.1 所有由一方发给其他方的根据本协议或与本协议有关的通知或通讯都应以书面方式作出，并由发出通知的一方签署或以其名义签署，并以电邮方式发至第 11.2 条中的电邮地址，或以专人送达、预先付费的邮件或挂号邮件送达至第 11.2 条的地址，由第 11.2 条中列明的相关方接收（或递送到根据本 11 条另行通知的其他地址或接收方)。任何以上述方式专人递送、电邮或邮寄的通知，在下列情况下被视为已适当送达：

11.1.1 如以专人递送,在送达时;

11.1.2 如以电邮方式发出，在发出电邮时（除非收到未能寄出信息);

11.1.3 如以预先付费邮件或挂号邮件寄出，在邮寄日后第三个营业日上午十时，

但是如以专人递送或电邮方式发出的任何通知是于任何营业日下午六时之后或于任何非营业日任何时候发出的，则应被视为于接收地的下一个营业日的上午九时三十分送达。

本 11.1 条所指时间均为收件人所在国家的当地时间。

11.2 第 11.1 条所指的双方地址、电邮地址如下：

买方:

地址：中国天津市南开区红旗路 278 号融创中心东区 1 号楼 29 层

电邮地址：lijiliang@sunac.com.cn

收件人：李济良 +86 189 2020 7272

抄送：cm@sunac.com.cn

卖方:

地址：中国浙江省杭州市滨江区江晖路 2030 号杭州印 B 座 27

电邮地址：myqingqingyqy@163.com

收件人：徐晓庆 +86 137 7735 9694

抄送：ejzhuyao@sunusgroup.com.cn

11.3 为本第 11 条之目的,一方可通知其他方变更其名称、收件人、地址或电邮地址，上述通知仅在下述时间生效：

11.3.1 通知中具体提到的变更生效日；或

11.3.2 如果未提到具体生效日，或提到的具体日期早于通知发出日之后五个营业日，则为通知发出日后的第五个营业日。

11.4 本协议项下的或与本协议有关的一切通知均应以中文作出。

12. 第三者权利

12.1 除非本协议中另有规定，非本协议的签署方不会享受合约(第三者权利)条例（香港法例第 623 章）项下的权利，不可执行或受益于本协议的任何条款。

12.2 尽管本协议的任何条款另有规定，在任何时候，本协议的签署方不需要获得任何非本协议的签署方的同意才可撤销或更改本协议。

13. 管辖法律和司法管辖权

13.1 本协议由香港法律管辖并按香港法律解释。

13.2 凡因本协议产生或与本协议有关的争议、争执或索偿，或本协议的存在、效力、解释、履行、违反或终止，或因本协议引起的或与之相关的任何非合同性争议，应由双方友好协商解决。

13.3 如双方在争议后 30 个营业日内未能协商解决，则任何一方可提交由香港国际仲裁中心管理的机构仲裁，并按照提交仲裁通知时有效的并经《香港国际仲裁中心国际仲裁管理程序》修订的《联合国国际贸易法委员会仲裁规则》最终解决。

13.4 主管当局为香港国际仲裁中心，仲裁将在香港进行，仲裁地点在香港的香港国际仲裁中心。

13.5 仲裁员的数目为三名。其中争议提出方指派一名，争议接收方指派一名，由该两名仲裁员共同指派第三名仲裁员，由第三名仲裁员担任首席仲裁员。如超过一名提出方及/或超过一名接收方，提出方共同指派一名并且接收方共同指派一名。如一方提出请求后的 30 日内，另一方未能指派一名仲裁员，或两名仲裁员未能指派第三名，则在一方请求下，该等指派将由香港国际仲裁中心根据仲裁规则作出。

13.6 仲裁程序使用的语言应为中文。

13.7 仲裁员将严格按照本条中规定的适用法律处理争议。其决定为终局的，对双方均具有约束力。

13.8 在不影响本条其他条款的前提下，在等待裁决期间，任何一方均有权依法向有管辖权的法院申请权利或救济保护，或财产或证据保全或任何中间、临时或紧急措施或救济，且对上述措施或救济的申请不应视作与仲裁协议矛盾或对仲裁协议中相关权利义务的放弃。

14. 其他条款

14.1 本协议对双方的继受人、受让人及个人代表仍然具有约束力（根据具体情况而定）。但除本协议另有规定外，未经其他方的事先书面同意，任何一方均无权转让其在本协议项下的任何权利或义务。

14.2 交割之后，本协议所有条款（包括卖方保证）仍有完全效力（双方于交割时已经履行完毕的条款除外）。

14.3 本协议构成双方之间就本交易所达成的全部协议与谅解。本协议取代先前双方有关本协议主体事宜的所有协议或谅解，该等协议或谅解应失去效力。每一方均没有依赖任何没有列于本协议中或本协议没有提及的任何陈述、保证或承诺，而签署本协议。

14.4 本协议赋予任何一方的终止本协议的权利附加于而不损害该方所可享有的任何其他权利和救济（在不影响上述一般原则的前提下，不废止该方要求违约赔偿的权利）。任何一方行使或不行使上述终止权均不构成该方放弃上述任何其他权利或救济。

14.5 如果本协议的任何规定于任何时间在任何方面变得非法、无效或无法执行，本协议剩余部分的合法性、有效性及可执行性不会因此受到影响或损害。本协议任何规定在某个司法管辖区的不合法或不可执行，并不影响其在其他司法管辖区的合法性或可执行性。

14.6 时间在本协议的各方面均为主要的要素。本协议任何一方给予本协议任何其他方的时间宽限或赦免不应在任何情况下当作该协议方放弃任何权利或索赔。

14.7 本协议以中文书就并由协议双方签署任何份数的副本。任何如此签署的副本将视为正本，且对双方皆具有约束力。

此证，本协议由各方正式授权代表于本协议首页载明的日期签订

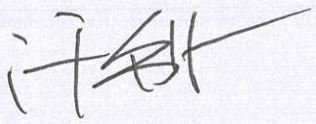
卖方：

由)
代表)
Sunus Holdings Limited)
融者共创控股有限公司)
)
)
)



买方：

由)
代表)
Sunac Property Management Limited)
融创房地产管理有限公司)
)
)
)



附件一

目标公司信息及附属公司清单

第 1 部分：目标公司信息

公司名称：	Sun Success Investment Limited 融顺投资有限公司
公司编号：	2112329
注册地点：	英属维京群岛
注册日期：	2022 年 11 月 23 日
注册地址：	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
董事：	王鹏、闵锋
已发行股本：	美元 1 元，由 1 股每股面值美元 1 元的股份组成
股东：	Sunus Holdings Limited 融者共创控股有限公司 （100%）

第 2 部分：

目标公司附属公司清单

序号	附属公司名称
1	Leading Prior Investment Limited 领行投资有限公司
2	而今建设管理集团有限公司
3	浙江兴元建设管理有限公司
4	福州而今建设管理有限公司
5	杭州注汇企业管理有限公司
6	杭州同悦冰雪文化旅游发展有限公司
7	杭州融朗建设管理有限公司
8	上海融者共创建设管理有限公司
9	温州腾瑞宏博建设有限公司
10	义乌融者共创建设管理有限公司
11	安徽融者共创建设有限公司
12	苏州融者共创基业建设管理有限公司
13	合肥而今建设管理有限公司
14	杭州同悦商业管理有限公司
15	浙江天秤工程咨询有限公司
16	杭州新融耀房地产服务有限公司
17	无锡融者共创建设管理有限公司
18	芜湖创耀建设工程管理有限公司
19	杭州鹏翼建设管理有限公司
20	上海融者共创基业建设管理有限公司
21	宁波融者共创建设管理有限公司
22	浙江融者共创基业建设管理有限公司
23	上海而今甄选公寓管理合伙企业（有限合伙）*【拟注销】*
24	上海今选公寓管理有限公司*【拟注销】*
25	上海数今房屋租赁有限公司*【拟注销】*
26	杭州鹏誉建设管理有限公司
27	成都而今企业管理有限公司
28	西安致实建设管理有限责任公司
29	西安致辰建设管理有限公司
30	岳西创元建设工程管理有限公司
31	北京融者共创建设管理有限公司
32	四川雪融花工程建设管理有限公司
33	深圳市雪融花建设管理有限公司
34	热雪奇迹冰雪（杭州）文化旅游发展有限公司
35	成都而今高融建设项目管理有限公司
36	杭州萧山安居共创置业开发有限公司
37	宁波融好企业管理合伙企业（有限合伙）*【拟注销】*

附件二

卖方保证

1. **出让股份**

(1) 出让股份包含了目标公司的已发行股份的100%。

(2) 目标公司的全部已发行股份皆获充分授权，已有效发行及完全缴足；目标公司并无就其股份行使任何留置权，且无欠缴任何股款。

(3) 卖方是所有出让股份的实益持有人。卖方有权按本协议规定处置出让股份，包括出售及转让予买方出让股份完整的法律及实益拥有权，无须获得任何政府或监管机关、或第三方的同意、审查或批准。

(4) 出让股份上并没有设置任何性质的产权负担，且不存在有关在任何出让股份上设置任何产权负担的任何协议、安排或义务。

2. **准确及充分的资料**

(1) 卖方向买方提交的有关目标集团公司的章程文件（包括章程大纲及细则（如适用））副本，均详尽及准确，并且为最新的文件版本，未有任何更改。所有会议决议及其它文件，亦按法律规定而随附于有关章程文件内，并详尽地列明了那些附于该公司对各类别股权的权利及限制。

(2) 有关目标集团公司的账目、簿册、分类账目、财政及其它任何类型的记录，均按适用法律、会计准则及依照日常业务惯例妥为存盘，并由其保管或管理，而与其业务有关的所有交易资料，亦妥善及正确地记录在有关文件中。载于或从有关账目、簿册、分类账目、财政及其它记录中反映的资料，并无任何性质的严重偏差或意义差歧，并能真实而公平地反映其财务、合约及业务情况。

(3) 适用法律规定有关目标集团公司保存的所有账册和记录均已按照适用法律妥为保存和更新，有关目标集团公司或其代表均没有收到有关账册或和记录不准确或需要纠正的通知或指称。

(4) 本协议（包括鉴于部分及附件一）中所有有关卖方及有关目标集团公司的信息均真实和准确，且不具任何误导性。

(5) 卖方及有关目标集团公司的雇员、卖方的专业顾问向买方及其专业顾问提供的所有书面信息均真实和准确，且不具任何误导性。

(6) 除附件一所列的公司之外，目标公司未在任何其他实体或组织中有任何其他直接或间接权益。概无目标公司为开展任何业务的任何合伙、合营或者利润共享、自愿联营或者类似协议的当事方，也不受该等伙、合营或者利润共享、自愿联营或者类似协议的约束。

3. **成立、批准及许可**

(1) 有关目标集团公司为于其成立地合法成立及注册，并有效存续的有限公司。为进行其有关业务，有关目标集团公司具备所有所须的权力、授权拥有其所有资产，并拥有行使该等业务所需的所有证书及批文。

(2) 有关目标集团公司已在当地注册机构、工商行政管理局或商务审批部门办理了所有规定的备案登记。

(3) (a) 为有关目标集团公司的建立以及进行有关目标集团公司现时进行的及本协议拟进行的业务所必需的一切批准:

(i) 均已按照适用法律取得; 及

(ii) 具有充分效力。

(b) 就上述的批准，不存在任何事实或情况可能:

(i) 致使或赋予任何中国及其他法区的政府部门权力变更、中止、终止、吊销或撤销任何批准或拒绝为其续期; 或

(ii) 致使任何上述许可全部或局部失去效力或不再有效;

(c) 交割日之前的任何事实和情况，均不可能致使有关目标集团公司不能合法有效取得任何许可、证书、批准或致使任何该等许可、证书、批准的合法有效签发受到延误。

(d) 交割之前的任何事实和情况，均不可能导致有关目标集团公司根据适用法律所取得的任何许可、证书、批准变得无效、全部或部分地失效或被撤销。

(4) 有关目标集团公司业务运营的各方面都遵守了适用法律、法规的规定。

(5) 有关目标集团公司持有的目前从事业务必需的所有许可证、证书、执照、同意、批准等证书未曾受到，且目前没有受到任何政府或监管机构或任何第三方质疑或反对。除已取得的证书或批准之外，有关目标集团公司运营目前业务无需取得其他任何许可、证书、执照、同意或批准。

(6) 有关目标集团公司所签署的合同、证书及有关目标集团公司从事目前业务所持有的所有许可有关的所需缴纳的各种税费均已缴足或已按期缴纳，有关目标集团公司在其经营范围内可自由从事其经营的业务，不存在任何限制或第三方权益，有关目标集团公司的目前运营符合许可证和证书所要求的规则和指标，不存在任何事实或事项将对或可能对有关目标集团公司经营其现有业务及维持其许可证和证书产生不利影响。

(7) 每一目标集团公司皆没有给予任何人士任何未履行或有效的授权书或其它授权(不论是明示、默示或名义上的)，以代表其订立或承担任何合同或具有法律约束力的义务。

(8) 每一目标集团公司的全部已发行股份皆获充分授权，已有效发行及完全

缴足；有关目标集团公司并无就其股份行使任何留置权，且无欠缴任何股款。

(9) 每一目标集团公司的股份上并没有设置任何性质的产权负担，且不存在有关在任何该等股份上设置任何产权负担的任何协议、安排或义务。

(10) 每一目标集团公司并无发行新股份及并无影响股份的任何未行使购股权、认股权证或可换股证券；每一目标集团公司的未发行股本或贷款资本上均未设有（亦不存在）对其产生任何影响的产权负担或第三方权利，也不存在提供或设立上述任何产权负担或第三方权利的协议或承诺，且任何享有上述权利的人士（但有关仍未全部行使或已获全部豁免）不曾提出任何索偿请求。

4. **遵从法例规定**

(1) 每一目标集团公司就（a）其章程或其它组织文件（包括所有已通过或宣称已通过的决议）；（b）须送交政府机构的审批及登记机关或其它合适的监管机构存盘的文件；（c）分派利息、股息以及作出其它分派；及（d）其日常业务运营的有关的全部适用法律程序规定均已遵从，并已办妥一切正式手续。

(2) 每一目标集团公司没有也不知晓有关目标集团公司的业务运营中存在违反适用法律、法规的情形从而对有关目标集团公司的存续、业务资质、业务运营和财务表现有负面影响。

(3) 就每一关目标集团公司而言，自其设立以来，其从未因在任何方面违反适用法律、法规或规章而受到任何行政处罚（包括但不限于罚款、勒令停工、被吊销、吊扣证书、勒令整改）或受到任何监管机构的调查或质询。

5. **账目**

(1) 有关会计账目及管理账目：

(i) 乃按照适用的法律及遵照有关地区的一般接纳的会计准则已认可且与之一致的方法编制；

(ii) 在各要项上均为详尽及准确，尤其是对所有债务作出了详尽的说明，或对那些递延或未确定的所有负债（不论是清算或未清算的），作出了恰当的拨备（或按照良好的有关会计常规加上了备注）；

(iii) 真实及公允地反映有关目标集团公司截至相关财务期间的财政、业务状况以及截至该日的财务期间有关目标集团公司的运营结果；及

(iv) 未受到异常、特殊、特别或非经常性项目的不利影响，且该等项

目在管理账中均无披露。

(2) 有关目标集团公司拥有的，所有包括或出现在会计账目及管理账目的业务及资产，均不受产权负担的影响，并由有关目标集团公司（视情况而定）保管或管理。

(3) 有关目标集团公司没有持有任何抵押（包括任何担保或弥偿），而根据这些抵押的条款对有关抵押的授予人并无效力及不可强制执行。

(4) 有关目标集团公司不存在任何形式的没有披露的、实际或或然的债务或责任。

(5) 有关目标集团公司不存在任何重大资本承诺，也未参与任何需要大量资本开支的计划或者项目。

(6) 除正常业务过程中发生的事项及已披露事项外，自 2026 年 7 月 1 日起并截至交割日：

(i) 有关目标集团公司均未订立对其有约束力的任何重大合约或承诺（在正常业务过程中订立的合约除外），且有关目标集团公司未收购或出售重大固定资产或资本资产，亦未曾就该等收购或出售订立任何协议；

(ii) 有关目标集团公司未曾产生任何重大负债（在正常业务过程中按正常商业条款产生的除外）；

(iii) 就有关目标集团公司而言，不曾发生任何可能赋予任何第三方有权终止有关目标集团公司享有的任何重大合约或重大利益的事件，或赋予任何第三方有权要求有关目标集团公司在正常到期日前支付重大款项或履行债务的事件；

(iv) 有关目标集团公司未在其全部或部分资产上设立任何抵押权或押记；

(v) 除正常每日交易过程中的银行借款及于本协议日期已向买方披露外，有关目标集团公司未借入其他款项或增加任何有担保负债；

(vi) 有关目标集团公司在正常业务过程中，并按与既往相同的方式（包括业务性质和范围）开展业务；并无任何固定资产或股票，曾被增加账面价值，亦无任何债务被冲销，且有关目标集团公司未曾订立任何异常合约；及

(vii) 有关目标集团公司的财务或交易状况未曾发生任何重大不利转变。

6. **合约、承诺、财政及其它安排**

(1) 有关目标集团公司没有：

(i) 就其资产或业务（或其任何部份）的任何转让（但不包括日常业务经营中那些惯常的转让）作出的任何协议（不论以担保、弥偿、保证、陈述或以其它形式作出）须负上任何实际的或未确定的责任；

(ii) 订立任何非日常业务经营性质的合约或任何长期（超过一年）、载有不惯常或不合理的繁苛条文的合约，而这些合约的披露可能预期会影响买方是否购买任何或者出让标的股份的决定；

(iii) 订立任何就有关目标集团公司之外任何人的债务承担实际或者或有重大责任的任何协议(担保、赔偿、保证、陈述或者其他方式引起的)；或

(iv) 订立任何非以公平交易方式达成的任何【超过 10 万港元或同等价值的】重大协议。

(2) 有关目标集团公司为签署一方的任何合同，均不存在对该等协议无效或有任何可终止、撤销、废除或不履行该等协议的理由。有关目标集团公司并未在任何重大方面违反其作为当事方的任何协议或者义务，也未在任何重大方面违反对其有约束力的任何其他义务或者限制规定。

(3) 有关目标集团公司签署的所有正在履行中的重大合同在任何方面皆符合所有相关的法律、法规及规范性文件的规定，是合法、有效及可执行的。不存在其在其为签署一方的任何重大合同（包括商品房预售合同）下违约情形会导致或可能导致其利益受损或被索偿。

(4) 有关目标集团公司的任何资产上，并没有设置任何产权负担，或同意将会设置或准许任何产权负担的产生。

(5) 有关目标集团公司并没有承担及参与须涉及不合理及非经常性的支出或努力，才能如期落实或履行的任何责任或合约。

(6) 有关目标集团公司作为一方或对有关目标集团公司有约束力的所有合同或义务、协议、安排或商定行动，以及有关目标集团公司从事的所有业务，没有出现任何适用法律项下的无效、非法、无法执行，或对任何法律或法规的违反。需根据适用法律进行登记或通知的已妥善进行了登记或通知。

(7) 本协议的签署、交付和履行将不会导致违反、取消或终止任何协议、承诺或有关目标集团公司为其中一方或可能对有关目标集团公司或其财产或资产具有约束力或影响力，或导致任何贷款协议项下的义务增加，或违反任何政府机构的任何法律、规定或法规、或影响有关目标集团公司的任何法院或政府机构的命令、令状、禁令或法令的文书的条款与条件或构成对其内容的违反。

(8) 不存在任何有关目标集团公司的协议，将因有关目标集团公司控制权的变化或其董事会构成的变化而被终止，或已被终止，或使任何人士在该

等协议项下的权利受到实质性不利影响。

(9) 有关目标集团公司不是任何政府调查或质询的目标，且不存在任何可能引起此等调查或质询的情况。

(10) 有关目标集团公司在其业务经营中已遵守所有的适用法律；有关目标集团公司及其任何董事、雇员或与有关目标集团公司有关的代理人均没有任何犯罪或侵权行为，或对任何法律、条约、法规、规章或有关其或其业务经营的其他义务的要求及条件的违反行为。

(11) 除授权其雇员在正常履行职责过程中签订日常业务经营过程中的合同外，有关目标集团公司未曾向任何人士作出任何未决或有效的，明示、暗示或名义的委托或授权，以使其代表有关目标集团公司签订任何合同或作出任何承诺。

(12) 有关目标集团公司未存在:

(i) 任何未偿债务，但(i)账目显示的未偿债务除外；并且(ii)本协议所允许的有关目标集团公司正常及日常业务过程中发生的未偿债务除外；

(ii) 除按照相关法律法规规定需出资实缴公司注册资本金等的情形外，任何出资的义务及参加任何要求资本性支出出资的计划或项目；

(iii) 任何有关于出售或处置其任何资产的债务，或有关该等对其继续有约束力的出售或处置的任何未履行的义务或限制的债务，但账目显示的除外；及

(iv) 任何股东贷款。

(13) 有关目标集团公司的所有资产均未有：

(i) 任何产权负担；及

(ii) 出售、转让或以其它方式处置资产或其任何部份的任何协议、安排或承诺(本协议所述的出让股份买卖除外)。

7. 知识产权

(1) 有关目标集团公司合法拥有或使用经营所需的全部知识产权，该等不存在因侵害第三方知识产权导致的纠纷。

(2) 有关目标集团公司持有及使用的知识产权所须缴付的登记费或其它费用均已全部支付，并不存在因未支付有关费用而引致有关的知识产权会被注消或撤消的情况。

(3) 有关目标集团公司未曾向第三方披露任何技术诀窍或保密信息。

8. 诉讼

除已于本协议日期前向买方披露外：

(1) 不论以原诉人、被告人或其它身份，有关目标集团公司均没有牵涉于任何的诉讼或仲裁、行政、刑事或其它诉讼中。同时，亦没有任何仍未了结、会威胁作出或预期的诉讼或仲裁、行政、刑事或其它诉讼是针对有关目标集团公司。至今并没有任何事实或情况是会引起上述任何诉讼或仲裁、行政、刑事或其它诉讼，或是会引起任何针对有关目标集团公司的董事或雇员的诉讼，当中其须就任何行为或过失负上法律责任。

(2) 有关目标集团公司并无任何尚未履行或者未完成的判决、或者法院命令。

(3) 有关目标集团公司目前与其任何客户、供应商、施工单位、服务提供方或员工之间不存在任何有关于所购或所供的商品或服务、职责或工作或因其导致的任何损失、损害或损伤的争议。

9. 无偿债能力

(1) 有关目标集团公司并无获发任何结业或清盘命令、或已通过任何清盘决议、或（据出售方所知）获提呈任何清盘请求，有关目标集团公司亦并非任何扣押、执行或者其他法律程序的对象，也没有面对任何措施、而措施旨在收回有关目标集团公司管有的资产。

(2) 概无任何措施正在执行，旨在就有关目标集团公司的任何部分财产或者承诺，任命管理人或接管人。

(3) 有关目标集团公司没有遭截停任何付款或破产，或无能力偿付其债务。

(4) 并没有针对有关目标集团公司而的裁决、判决是尚未执行的。

(5) 有关目标集团公司均不曾与其债权人（或者其任何类别的债权人）进行或拟定任何破产程序协调计划或重整安排。

10. 税项

(1) 就有关目标集团公司成立以来历年来的评税单，有关目标集团公司已填报或安排填报恰当所有报税表，并已向任何税收机关提供或安排提供所有就税项事宜而需要作出或提供的资料。

(2) 有关目标集团公司已遵照香港、中国及其他适用法律和法规按时缴纳所有的税款，且不存在应由其按香港、中国及其他适用法律和法规要求缴纳而未缴纳的税款。

(3) 不存在有关目标集团公司未曾支付或被要求支付有关税款的任何罚金、罚款、附加费或罚息。

(4) 有关目标集团公司在税款方面没有任何负债（无论实际的还是或有的）或任何对在香港、中国及其他地区发生的税款而征收的利息、罚款或收费的负债账目。

(5) 所有税项或因税项产生的扣减、预提或保留都已由有关目标集团公司在其有义务或权利作出时，进行了相应的扣减、预提或保留，且所有该等税项付款或因税项产生的付款应已向相关税务机关进行了支付。在不损害前述一般规定的情况下，有关目标集团公司已就任何第三方因向有关目标集团公司提供服务而获支付的补偿或报销款项扣缴了预提所得税，或虽未扣缴预提所得税，但有关目标集团公司已就税项拨备了足额的罚款、罚金、附加费或利息。

(6) 无税务机关开展针对有关目标集团公司的报表的审计或其它检查，税务机关也未发出提供信息的书面要求或通知，且就卖方所知，无任何政府机关将要针对有关目标集团公司提起任何税务收缴或核定的诉讼或程序，且无针对有关目标集团公司的税务收缴或核定的未决请求。

11. **雇员**

(1) 有关目标集团公司并没有雇员（包括前任雇员）或专家顾问针对有关目标集团公司作出任何类型的重大申索、劳动争议或仲裁。

(2) 有关目标集团公司已根据适用于其全体雇员的法律缴纳所有法定的社会保障基金（包括强积金、养老保险、失业保险、生育和医疗保险以及其他住房公积金、退休和福利基金或计划（如有））。除法律上须缴付的养老金或其它法定公积金或保险外，有关目标集团公司现时并没有发放任何退休金或就退休、死亡、残疾、达至指定年龄、达至指定服务年资或雇用终止的其它福利，亦没有就发放或保证前述福利负上任何责任（不论是实际或未确定的）。

(3) 有关目标集团公司就雇用或聘用任何人士并无拖欠任何薪金、服务费或任何其他费用的情况。

(4) 有关目标集团公司就雇用或聘用任何人士而需要向任何政府机构支付任何分担款项、税项或其它征收，并没有任何是尚未缴交的。

(5) 就每一位雇员而言，有关目标集团公司在所有的法律、法规、行为准则、集体协议、雇用的条款与条件、有关雇员工作条件的命令和裁决（包括但不限于在最低工资和加班补偿方面的法律规定）、或有关目标集团公司与雇员（或前雇员，视情况而定）或任何工会、员工组织或其他代表其全部或部分雇员的组织之间的关系等方面均符合有关法律法规的规定。

12. **物业**

(1) 除已于会计账目中披露外，有关目标集团公司没有拥有任何土地或物业。

(2) 所有有关目标集团公司使用的非自有物业皆签署了书面的租赁协议。所有租赁协议均为妥善、具有效力并仍然生效的，在任何方面均不会变为无效或可使无效。

(3) 所有在租赁协议下需要缴付的租金及其它费用，均已准时在到期当日支付，并没有任何租金在到期日前已预缴。

(4) 租赁方有权签署租赁协议并履行其义务，租赁协议各方并无违反任何租赁协议项下的约定。

(5) 所有租赁协议均已根据适用法律妥善地进行了登记。

13. 一般

(1) 卖方具有完全的权力和授权签署本协议、履行其于本协议项下的义务。

(2) 卖方在其所属司法管辖区合法成立及注册，并有效存续；

(3) 本协议的签署和对本协议的履行，构成对卖方具有约束力并可根据相关条款强制执行。

(4) 本协议的签署和交割、出让股份的转让及对本协议条款的遵行，不抵触或导致违反有关目标集团公司组织文件或以卖方为一方当事人或对其或其财产具有约束力的任何契约、信托、抵押或其他协议或文书的任何条款，不违反任何对有关目标集团公司或其任何财产的现有适用法律、法规、判决、命令、授权或裁定。

(5) 卖方未签订，也不会签订与本协议不一致或妨碍卖方履行其于本协议项下义务的任何协议。

(6) 不存在任何其他生效的协议或文件，包括给予任何股东超出有关目标集团公司章程所规定的股东权利之外的任何权利。

(7) 卖方不知道有任何不利事实或信息，可能对买方关于出让股份转让的决定发生重大影响。

附件三

买方保证

1. 买方具有完全的权力和授权签署本协议、履行其于本协议项下的义务。

2. 买方在其所属司法管辖区合法成立及注册，并有效存续；

3. 本协议的签署和对本协议的履行，构成对买方具有约束力并可根据相关条款强制执行。

4. 本协议的签署和交割、出让股份的转让及对本协议条款的遵行，不抵触或导致违反以买方为一方当事人或对其或其财产具有约束力的任何契约、信托、抵押或其他协议或文书的任何条款，不违反任何对其任何财产的现有适用法律、法规、判决、命令、授权或裁定。

5. 买方未签订，也不会签订与本协议不一致或妨碍买方履行其于本协议项下义务的任何协议。

附件四

交割时移交物件

交割时，卖方须以令买方合理足以完成交易的形式和内容交付下列移交物的原件：

1. 目标公司

1.1 由有关股份登记人正式签署有效的出让股份的转让文书（instrument of transfer），该等文件均以买方或其指定的人士为受益人；

1.2 有关出让股份的股票正本；

1.3 目标公司的公司成立证书、公司更改名称证书（如有）、公司组织大纲及公司组织细则及其不时修订本及所有有关公司的已更新至交割日的公司簿册（包括但不限于账簿、账目、股东登记册、重要控制人登记册、董事登记册、押记登记册、董事会会议记录及股东会议记录）、公司印章及钢印及其他资料及/或文件；

1.4 如买方要求，目标公司每名董事及秘书（如有）的辞职函，该函须由每名董事及秘书（如有）以契约形式妥为签署，并确认其对目标公司并无任何赔偿申索或请求；

1.5 目标公司董事会批准以下事项的董事会决议（由目标公司董事核证为真实副本）：

(a) 上述第 1.1 段的股份转让及登记；

(b) 上述第 1.4 段所述董事及秘书的辞职及委任买方提名的人仕成为有关公司的董事及秘书；

(c) 注册地址的变更（如需）；及

(d) 银行账户签字人（如需）。

1.6 由有关公司董事核证的成员名册、重要控制人登记册、董事名册及秘书名册副本，其将显示目标股份已登记在买方或其指定人的名下及买方提名的人士已被委任为有关公司的董事及秘书；

1.7 目标公司的所有法定记录和会议记录（须记录至但不包含交割日），图章，橡胶印章，公司注册证书及目前的商业登记证，公司大纲和章程或类似的宪制文件，所有未发行的股份证书，目前所有的银行存折，支票簿，银行指令，账簿（所有完整记录至交割日（包括交割日）），所有已提交的报税表副本及有关通讯往来，目前所有的保单与所有已支付的保费的收据，其它所有该公司的，或该公司参与的，或（可能）约束或影响该公司或其资产，财产或事业的记录，文件，合同或协议；

1.8 目标公司的银行授权签署人已按买方的要求签署变更银行授权签署人所需的文

件，包括按买方要求撤换所有目标集团公司持有的所有银行账户授权签字人并委任买方委派的人士为该等银行账户授权签字人有关公司的董事会决议(该等授权在交割时生效)及就变更银行账户签字人事宜相关银行要求提供的文件；及

1.9 买方合理要求由卖方及/或其提名的董事签署的任何其它文件和其它契据，以达致本协议所设想的适当授权和交易完成。

2. 中国附属公司

2.1 中国附属公司的所有法定记录和会议纪录（须记录至但不包含成交日），中国附属公司所有由卖方单方持有的印章（包括公章、财务章、合同章和发票章等），公司营业执照，章程，目前所有的银行存折，支票簿，银行指令，账簿，所有由卖方单方负责保管并已提交的报税表副本及有关通讯往来，目前所有由卖方单方负责保管的保单与所有已支付的保费的收据，其它所有中国附属公司的，或中国附属公司参与的，或（可能）约束或影响中国附属公司或其资产，财产或事业的记录，文件，合同或协议。