

密件

日期：2025 年 9 月 8 日

Grateful Tide Limited (1)

武汉玉景投资管理有限公司 (2)

瑞安建业有限公司 (3)

武汉天源物业管理有限责任公司 (4)

刘迎先生 (5)

买卖

瑞安物业管理服务有限公司

已发行股本之协议

目录

条款	页次
1 定义及诠释	4
2 交易的先决条件	9
3 交易	13
4 交易的对价	13
5 成交	18
6 保证	23
7 对卖方提出申索	24
8 成交前承诺	24
9 ODI 备案条款	26
10 成交后义务	27
11 卖方禁止直接竞争的承诺	31
12 瑞安中心项目	32
13 成交前买方担保人担保责任	35
14 成交后买方担保人担保责任	35
15 瑞安建业担保责任	36
16 完整协议	36
17 成交的效力	37
18 进一步保证	37
19 协议终止	37
20 公告及保密	38
21 放弃及分割	39
22 其他条款	39
23 通知	40
24 不可抗力事件	41
25 《合约（第三者权利）条例》	42
26 管辖法律	42
27 接受法院的司法管辖权	42
28 送达法律程序文件的地址	43
附表 1 集团资料	44
附表 2 卖方保证	46
附表 3 买方保证	63

附表 4 卖方法律责任的上限..... 64
附表 5 税务弥偿契据格式 68
附表 6 买方担保格式 69

本协议由以下各方于 2025 年 9 月 8 日订立：

- (1) **Grateful Tide Limited** (公司编号 2003833)，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，其注册办事处位于 *Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands* (“**卖方**”)；
- (2) **武汉玉景投资管理有限公司** (公司编号 91420105MABY47DX15)，一家于中华人民共和国注册成立的公司，其注册办事处位于武汉市汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区 1 层 10 号-2 (“**买方**”)；
- (3) **瑞安建业有限公司**，一间在香港联合交易所有限公司 (下称“**联交所**”) 主板上市的公司 (股份代号：00983) (“**瑞安建业**”)；
- (4) **武汉天源物业管理有限责任公司** (公司编号 91420100748310332Y)，一家于中华人民共和国注册成立的公司，其注册办事处位于武汉市江岸区西马路 85 号百帝苑 3 栋 2 单元 1 层 7 室 (“**买方担保人一**”)；及
- (5) **刘迎先生** (身份证号码 420105196911162039)，中国国籍，住所地为武汉市江汉区常福里 8 号 7 楼 3 号 (“**买方担保人二**”)。

背景

- (A) 瑞安物业管理服务有限公司 (下称“**目标公司**”) 是一家于中华人民共和国香港特别行政区注册成立的公司。目标公司透过其全资附属公司泓建物业管理有限公司 (下称为“**泓建物业**”) 于香港提供物业管理服务。于本协议订立当天，目标公司已发行股份 2 股。
- (B) 瑞安建业是一间在香港联合交易所有限公司 (下称“**联交所**”) 主板上市的公司 (股份代号：00983)，通过卖方间接全资持有目标公司。于本协议订立当天，卖方为目标公司的唯一股东，持有目标公司已发行股本的 100%。
- (C) 根据本协议的条款和条件，卖方同意出售目标公司 2 股 (即目标公司的所有已发行股本)，而买方也同意 (或促使香港 SPV) 购买目标公司的该等已发行股本 (下称“**交易**”)。

各订约方同意以下各项：

1 定义及诠释

定义

1.1 本协议内，除非文义另有规定，否则：

账目指 (i) 目标公司和各子公司截至结账日为止 2024 年度的经审计账目（包括有关经审计资产负债表及经审计损益表、账目附注、董事会报告和核数师报告、法律要求附于有关账目的报表及其他文件）；(ii) 目标公司及泓建物業截至结账日为止 2024 年度未经审计的合并财务报表；及(iii) 泓建物业管理账目

结账日指 2024 年 12 月 31 日

工作日指中国及香港的结算银行进行正常银行业务的日子

买方集团指买方和（不论是本协议订立当天或其后）买方的每间附属公司或控股公司，或该控股公司的其他附属公司（未免疑问，集团成员公司除外）

买方保证指附表 3 所载的保证

买卖双方指买方及卖方

各方指本协议各订约方

公司条例指《公司条例》（香港法例第 622 章）

目标公司指瑞安物业管理服务有限公司，其详情载于附表 1A 部

成交指买卖双方按照第 5 条履行各自应尽的义务完成买卖交易中的待售股份

成交日指买卖双方以书面形式确认交易先决条件已完全满足（或按第 2.4 条及/或第 2.5 条被豁免）后的第五（5）个工作日，或买卖双方以书面形式同意的其他日期，惟成交日不得晚于交易截止日（为免疑问，交易截止日当天亦可为成交日）

成交日财务报表具有第 4.10(b) 条赋予的涵义

成交日经审计财务报表具有第 4.10(c) 条赋予的涵义

交易截止日指 2025 年 12 月 31 日，或(如根据第 2.6 条或第 2.7 条获延后即为 2026 年 3 月 31 日)，或买卖双方以书面形式同意的其他较后日期

披露函指卖方在本协议订立当天向买方发出的函件，其中披露若干与卖方保证有关的事宜，并包含附于披露函的及虚拟数据室内所披露的文件

虚拟数据室指由买方提供并由卖方确认的光盘，内含由卖方向买方分享集团成员公司的资料，让买方为交易进行尽职调查

产权负担指任何向第三方授出的按揭、押记、质押、留置权、期权、限制、优先拒绝权、优先购买权、申索、权利、权益或优先权，或任何其他种类的产权负担或抵押品权益（或设立上述任何一项的协议或承诺）

总经理指于本协议日期，集团的总经理

新总经理指具有第 2.8 条赋予的涵义

集团指目标公司和各子公司，而**集团成员公司**指其中任何一间公司

担保指由任何人发出或承担的担保、弥偿保证、人事担保、联系证明书或其他保证、抵押品或抵销权利，以作为另一人所负责任（不论实际还是或然）的抵押或支持

港元或港币指香港法定货币港元

控股公司指《公司条例》第 13 条界定的控股公司

香港指中华人民共和国香港特别行政区

香港 SPV指玉景企业（香港）有限公司（商业登记号码 78674491），于香港成立并由买方全资拥有的附属公司

租赁物业指集团租用、准用和占用的物业，简要载于披露函中

泓建物业管理账目具有第 4.3(b)条赋予的涵义

强积金条例指《强制性公积金计划条例》（香港法例第 485 章）

买方担保指将于成交时由成交后买方担保人签立的担保契据，须与附表 6 所列的格式及内容大致相同

成交前买方担保人指买方担保人一及买方担保人二

成交后买方担保人指买方担保人一、香港 SPV、目标公司及泓建物业

预付款项具有第 2.10 条所载的含义

购买价指按照第 4 条计算的，由买方向卖方就交易所支付的对价

有关当局具有第 20.2 条所载的含义

相关申索指买方提出的涉及或关于卖方违反任何卖方保证的申索及/或按第 10.5 条提出的申索

约定汇率指国家外汇管理局公布于 2025 年 9 月 8 日人民币对港币汇率中间价或其他买卖双方书面约定的汇率

待售股份指目标公司股本中 2 股已发行普通股，即目标公司的所有已发行股本

泓建股份指泓建物业股本中 2 股已发行普通股，即泓建物业的所有已发行股本

第三方审计师具有第 4.10(a)条所载的含义

卖方指定账户指卖方指定的香港银行港币账户,将最迟于卖方按照第9.1条的规定向买方发出对ODI备案结果满意的书面通知之同时以书面通知买方

卖方集团指瑞安建業及其附属公司(集团成员公司除外)

卖方保证指载于第6条(保证)及附表2由卖方作出的保证

瑞安集团指 Shui On Company Limited 及其附属公司(于成交后集团成员公司除外)

核心卖方保证指附表2中第1-4段及19段的卖方保证

非核心卖方保证指附表2中除了核心卖方保证外的卖方保证

印花税条例指《印花税条例》(香港法例第117章)

印花税署指香港税务局印花署

子公司指附表1B部指明的公司,子公司一词亦可指其中任何一间公司

附属公司一词在文义指定时,具有《公司条例》第15条所赋予的涵义

税项或税务分别指税务弥偿契据中界定的税项或税务

意向书指买卖双方就买卖待售股份所签署的、日期为2025年5月9日的股权合作意向书

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、澳门特别行政区和台湾

主板上市规则指联交所主板证券上市规则以及其不时修订的版本

交易先决条件指本协议第2条所列的先决条件

交易文件指本协议、披露函、税务弥偿契据、买方担保、总经理协议/新总经理协议及其他将要遵照本协议而订立的所有文件

关键人员指集团的若干员工,其名单及资料将于披露函中列出

总经理协议指相关集团成员公司与总经理的聘用协议、补充协议或确认函,买卖双方已在本协议当日认可及确定内容及格式并将于成交时或成交前由相关集团成员公司与总经理签署

新总经理协议指相关集团成员公司与新总经理的聘用协议,买卖双方将在成交日前认可及确定内容及格式并将于成交时或成交前由相关集团成员公司与新总经理签署

人民币(RMB)指中国的法定货币

人民币预付款账户指卖方指定的中国大陆银行人民币账户,将最迟于本协议日期以书面通知买方

ODI 备案指买方按中国国家发展和改革委员会、中国商务部颁布的境外投资管理的相关法律法规,由买方在其所在地省级地方主管部门(即湖北省发改委、湖北省商务厅),就买方为完成交易所涉的中国境外直接投资事项,在湖北省发改委办理“3亿美元以下的境外投资项目备案”并取得《境外投资项目备案通知书》,在湖北省商务厅办理“省内企业在境外开办企业(非金融类)备案”,并取得《企业境外投资证书》,在买方所在地银行办理相关外汇手续,并取得《业务登记凭证》

意向金指买方已根据意向书向卖方支付的人民币 1,000,000 元意向金

BVI 指英属维尔京群岛

证监会指香港证券及期货事务监察委员会

集团履约保函指瑞安建业或其他任何卖方集团成员就相关管理合同为相关集团成员公司提供的担保或履约保函,相关内容已简要载于披露函中

管理合同指集团成员公司于本协议签署日仍然有效且已在披露函中载列之所有或任何管理合同(包括瑞安中心项目管理合同)

委托方具有第 8.2 条所载的含义

瑞安中心指香港湾仔港湾道 6 至 8 号瑞安中心

瑞安中心物管指瑞安中心物业管理有限公司

瑞安中心项目管理合同指瑞安中心物管与泓建物业于 2024 年 12 月 13 日签订有关瑞安中心项目物业管理服务的合同

税务弥偿契据指将于成交时签立的弥偿契据,须与附表 5 所列的格式及内容大致相同

最后承诺日期指(i)新瑞安中心合同签订之日,或(ii)2027年12月31日,以两者较早者为准

经调整管理合同的年度收入损失总额具有第 4.3(b) 条所载的含义

诠释

1.2 本协议内,除非文义另有所指,否则:

- (a) 目录、背景部分及标题纯粹为方便阅读而设,不影响对本协议的诠释;
- (b) 凡提述条款及附表的,意指本协议的条款及附表。附表中凡提述段落的,意指该附表内的段落;

- (c) 凡提述本协议或任何其他文件的，意指该文件不时经修订的、重述的或取代的版本；
- (d) 凡提述任何一方的，包括该方的继承人及受让人；
- (e) 凡代表众数的字词，包括其单数，反之亦然。凡代表某一性别的字词，包括另一性别；
- (f) 凡提述人士或人的，包括个人、合伙、公司、法团或并非法团的团体及任何政府机关；
- (g) 凡提述任何成文法则或法则条文的，包括任何据其制订的附属法例；
- (h) 凡提述任何成文法则、法则条文或附属法例的，应解释为对本协议订立当天生效的该等成文法则、法则条文或附属法例的提述；
- (i) 凡提述时间，意指香港时间；凡以月份计算时限，意指日历月；
- (j) 凡在**包括、其他和尤其是**等字词后出现的字眼，不应局限其意义，或限制在该字词之前出现的字眼的一般性，或在可以有较广义的诠释时，不应将该字词诠释为与之前出现的字眼属同一类；
- (k) 凡提述**买方的**，在合适情况下，应包括香港 SPV；及
- (l) 凡提述向任何一方支付的义务或责任，除本协议条文另有规定外，应以实时可供动用资金方式支付及/或转账至该方指定的账户，或以银行本票、电汇或该方书面指定之其他方式支付。

2 交易的先决条件

2.1 各方在此同意及确认，买卖待售股份的成交需先满足以下先决条件：

卖方先决条件

- (a) 瑞安建業满足所有主板上市规则及其他适用法则对交易的要求，包括但不限于股东特别大会上（或以书面同意形式）取得其股东对交易的批准；
- (b) 卖方及瑞安建業已获得政府部门或监管机构为完成本协议项下及交易文件下拟进行的交易需取得的所有必要批准、同意、豁免及/或许可，并且此等批准、同意、豁免及/或许可未于成交前被撤销或修订；
- (c) 卖方在本协议之日及成交日，依据当时事实和情况重申或确认卖方保证，卖方保证仍然真实、准确、完整及不具误导性；
- (d) 集团已偿还/清理所有在披露函中所列对/由卖方集团的借款及非经营性质的往来款，并且集团已偿还所有由卖方集团担保的银行贷款，且有关担保已获解除；

- (e) 自本协议日期以来，未发生任何对集团的经营、财务状况、法律风险或资产实际产生重大不利影响的事项；
- (f) 对于本协议规定须于交易完成时或之前履行并遵守的所有协议、责任和条件，卖方及瑞安建业已履行并遵守；
- (g) 集团成员公司已自政府或监管机关（包括中国、香港及 BVI 的相关机构），取得执行和履行本协议或成交所需的一切必要牌照、同意、批准、授权、许可，并且成交前没有被撤回；
- (h) 瑞安建业或卖方集团成员已有效免除集团履约保函的责任；

买方先决条件

- (i) 买方完成 ODI 备案；
- (j) 买方及成交前买方担保人在本协议之日及成交日，依据当时事实和情况重申或确认买方保证，买方保证仍然真实、准确、完整及不具误导性；
- (k) 买方及成交前买方担保人已获得政府部门或监管机构为完成本协议及交易文件项下拟进行的交易需取得的所有必要批准、同意、豁免及 / 或许可，并且此等批准、同意、豁免及 / 或许可未于成交前被撤销或修订；
- (l) 对于本协议规定须于交易完成时或之前履行并遵守的所有协议、责任和条件，买方已履行并遵守；及
- (m) 买方已按第 8.3 条的规定提供新履约保函或向出具集团履约保函的相关银行及 / 或保险机构提供被该银行及 / 或保险机构接纳的其他等效措施，以协助瑞安建业或卖方集团成员有效免除集团履约保函的责任。

2.2 买方应当尽其最大努力以确保尽快满足第 2.1 条所列的各项买方先决条件，并确保卖方得知其进度。卖方应当尽其最大努力向买方提供，并确保集团成员公司向买方提供所有合理协助，以便买方满足第 2.1 条所列的各项买方先决条件。

2.3 卖方应当尽其最大努力以确保尽快满足第 2.1 条所列的各项卖方先决条件，并确保买方得知其进度。买方应当尽其最大努力向卖方提供所有合理协助，以便卖方满足第 2.1 条所列的各项卖方先决条件。在不限制上述规定的前提下，买方应当尽其最大努力向卖方提供由联交所、证监会或其他监管机构规定的，须在瑞安建业就本协议拟进行的交易将发行的公告、通函及其它相关文件包括的一切资料，以便瑞安建业遵守主板上市规则和其他适用于本协议拟进行的交易的法律或监管规定。

2.4 买方无权豁免第 2.1(a) 条，第 2.1(b) 条，第 2.1(d) 条，第 2.1(e) 条（如出现重大不利影响的唯一原因为“严重掉盘”（其定义见第 2.8 条）），第 2.1(g) 条及第 2.1(h) 条的卖方先决条件。买方可酌情决定有条件或无条件书面豁免其余的卖方先决条件。为免疑问，在买卖双方同意的前提下，该等豁免条件可包括对购买价

作出调整或对购买价或其任何部分的支付时间或方式作出调整、买方要求的对卖方附加责任及条件等，有关调整及附加责任及条件以书面作出并记录。

2.5 卖方无权豁免第 2.1(i) 条及 2.1(k) 条的买方先决条件。卖方可酌情决定有条件或无条件书面豁免其余的买方先决条件。为免疑问，在买卖双方同意的前提下，该等豁免条件可包括对购买价作出调整或对购买价或其任何部分的支付时间或方式作出调整、卖方要求的对买方附加责任及条件等，有关调整及附加责任及条件以书面作出并记录。

2.6 如买方已充分、勤勉并及时履行第 9.1 至 9.3 条所规定的全部义务，但买方未能在 2025 年 12 月 15 日前满足第 2.1(i) 条所述的买方先决条件(即买方须完成 ODI 备案)，卖方有权：

(a) 拒绝将原定的交易截止日(即 2025 年 12 月 31 日)延后，并可在符合所有行使条件前提下行使第 2.11 条项下的权利；或

(b) 以书面通知买方将交易截止日延后至 2026 年 3 月 31 日，如第 2.1(i) 条在该延后的交易截止日仍未满足，卖方可在符合所有行使条件前提下行使第 2.11 条项下的相关权利。

2.7 如(i) 卖方已充分、勤勉并及时履行第 8.3 条所规定的全部义务及第 2.1(m) 条的买方先决条件已被满足或书面豁免的前提下，但卖方未能在 2025 年 12 月 15 日前满足第 2.1(h) 条所述的卖方先决条件(即瑞安建业或卖方集团成员未有效免除集团履约保函的责任)；或(ii) 卖方未能在 2025 年 12 月 15 日前满足第 2.1(e) 条所述的卖方先决条件(即出现重大不利影响)，其唯一原因为“总经理一职悬空”(其定义见第 2.8 条)，买方须按卖方的书面要求，同意将交易截止日延后至 2026 年 3 月 31 日。如上述的先决条件在该延后的交易截止日仍未满足，买方可在符合所有行使条件前提下行使第 2.12 条项下的相关权利。为免疑问，如卖方未能在 2025 年 12 月 15 日前满足第 2.1(e) 条所述的卖方先决条件(即出现重大不利影响)的原因为“总经理一职悬空”以外的任何原因(包括“严重掉盘”(其定义见第 2.8 条))，则本条并不适用，且买方有权拒绝将原定的交易截止日延后至 2026 年 3 月 31 日。

2.8 为免疑问，如出现以下任何一种情况：(i) 截至成交日经调整管理合同的年度收入损失总额(定义见第 4.3(b) 条)超过港币 175,000,000 元(“严重掉盘”)；或(ii) 总经理于成交日已终止与集团的雇佣关系或未与集团签订有效的雇佣合同，且卖方未能在成交日或之前根据本条的约定找到合适的总经理替代人选，其薪金(以总经理 2025 年薪金的 110% 为上限)、履历(须具备 10 年以上业务相关工作经验)及所具备的专业资格(包括持有一级物业管理人牌照)须在所有方面均为买方合理满意(“新总经理”)，并促使集团于交易截止日或之前与新总经理订立雇佣合同(“总经理一职悬空”指未能按本条委任新总经理的情况)，即构成第 2.1(e) 条所指的重大不利影响。

2.9 为免疑问，纵使买卖双方为准备成交已在成交日前发出交易先决条件已满足的书面确认，如任何交易先决条件于成交日未被完全确实满足(或未按第 2.4 条及/或

第 2.5 条被豁免)，在此情况下买卖双方将不进行成交而第 5.8(a) 条或第 5.9(a) 条并不适用。

先决条件未能达成

- 2.10 如本协议第 2.1 条所列的任何先决条件在交易截止日或之前未能满足或被书面豁免，则除非各方另行签署书面协议，本协议立即自动终止，并且第 19.3 条及第 2.10 条至第 2.14 条之约定即时生效且对各方具有约束力。在本协议因本第 2.10 条原因终止后，卖方必须于交易截止日后五（5）个工作日内，将所有已由买方向卖方支付或存放之任何意向金、人民币预付款、买方保证金及/或港币预付款（以下统称“**预付款项**”）（无利息）或（如第 2.11 条适用）根据第 2.13 条扣除买方终止补偿款后的预付款项余额退还至买方原支付账户。除为了执行本第 2.10 条至第 2.14 条外，本协议任何一方均不得向任何其他方提出申索。为免疑问，在本协议因本第 2.10 条原因终止后，第 5.8 条及第 5.9 条将不会适用。
- 2.11 如本协议因第 2.10 条原因终止，且于终止时一个或多个买方先决条件（即第 2.1 (i) 至 2.1 (m) 条的先决条件）尚未满足或被卖方书面豁免，买方应当于卖方发出书面通知之日起三个（3）个工作日内无条件向卖方支付人民币 3,000,000 元（下称“**买方终止补偿款**”）或指示卖方从预付款项直接抵扣买方终止补偿款。为免疑问，如买方已充分、勤勉并及时履行第 9.1 至 9.3 条所规定的全部义务，但买方未能满足第 2.1(i) 条所述的买方先决条件（即买方须完成 ODI 备案），在买方向卖方提出卖方合理满意的证明的前提下，本条不适用于因第 2.1(i) 条尚未满足的情况。该买方终止补偿款为由各方事先协商确定对卖方的定额补偿，旨在合理补偿卖方因本协议、意向书及其他交易文件之商谈、准备、履行，以及协助买方对集团进行尽职调查而实际发生或为此预留的成本、开支及内部资源。买方终止补偿款为对卖方实际遭受之损失的合理估算，卖方无需提交任何证明或费用记录，买方应于卖方发出书面通知之日起三个（3）个工作日内支付，不得以任何理由主张减免或迟延支付。
- 2.12 如所有买方先决条件（即第 2.1 (i) 至 2.1 (m) 条的先决条件）在交易截止日或之前已被满足或被书面豁免，但本协议因第 2.10 条原因终止，且于终止时一个或多个卖方先决条件（即第 2.1 (a) 至 2.1 (h) 条的先决条件，但因第 2.8 条所述严重掉盘或总经理一职悬空的情况实际产生重大不利影响而导致第 2.1 (e) 条尚未满足的情况除外）尚未满足或被买方书面豁免，卖方应当于买方发出书面通知之日起三个（3）个工作日内无条件向买方支付人民币 3,000,000 元（下称“**卖方终止补偿款**”）。为免疑问，本条不适用于因第 2.8 条所述严重掉盘或总经理一职悬空的情况实际产生重大不利影响而导致第 2.1 (e) 条尚未满足的情况。该卖方终止补偿款为由各方事先协商确定对买方的定额补偿，旨在合理补偿买方因本协议、意向书及其他交易文件之商谈、准备、履行，以及买方对集团进行尽职调查而实际发生或为此预留的成本、开支及内部资源。卖方终止补偿款为对买方实际遭受之损失的合理估算，买方无需提交任何证明或费用记录，卖方应于买方发出

书面通知之日起三个（3）个工作日内支付，不得以任何理由主张减免、抵销或迟延支付。

- 2.13 如第 2.11 条适用，卖方有权从预付款项直接抵扣买方终止补偿款，足额抵扣后即视为买方终止补偿款已由买方全数支付。卖方行使上述之抵扣权后应立即向买方发出书面通知。若预付款项不足以抵扣买方终止补偿款，买方应在卖方发出书面通知之日起三个（3）个工作日内以银行本票、电汇或卖方书面指定之其他方式补足差额。若用作抵扣的预付款项为港币预付款，则卖方应将买方终止补偿款按约定汇率转换至其港币等值并把上述港币等值金额从港币预付款抵扣。卖方之抵扣权为首要、优先且不可撤销之权利，买方不得提出任何抗辩、抵销或反索赔。
- 2.14 在卖方依第 2.13 条足额抵扣买方终止补偿款后，如预付款项仍有余额，卖方必须根据第 2.10 条于交易截止日后五（5）个工作日内，无息退回该等余额至买方原支付账户，但卖方无需就该余额向买方承担任何形式的利息、收益或额外赔偿。除该余额外，买方确认其不再拥有也不可主张对卖方或集团基于本协议或交易之任何其他返还、补偿、损害赔偿或费用报销请求。

3 交易

待售股份的买卖

- 3.1 卖方应当向买方出售或促使向买方出售不附带产权负担的待售股份，而买方应当购买不附带产权负担的待售股份。

股份转让的生效日

- 3.2 待售股份的所有权、实益拥有权和任何附带的风险，连同待售股份在成交当天或之后所附带或累计的所有相关权利和利益，一概在成交时转移。

放弃优先购买权

- 3.3 卖方向买方确认已获不可撤回地豁免任何根据目标公司组织章程细则或以其他方式产生的任何可能存在的待售股份转让限制（包括优先购买权、共同出售权及优先选择权）。

4 交易的对价

购买价

- 4.1 在本协议条款及条件、及根据第 4.3 条及第 4.10 条作出的确定、厘定及调整的规限下，买方应向卖方支付购买待售股份在购买价，即港币 100,000,000 元，并根据第 4.4 条所载的付款安排，以实时可供动用资金方式支付及/或转账至卖方指定账户。
- 4.2 买方可选择自行支付购买价，亦可以指示并授权香港 SPV 或与买方具有关联关系的其他主体代为支付本协议项下之购买价及其他款项。倘购买价及其他款项由非买方代为支付，买方应向卖方出示足以令卖方合理满意之文件及其他支持资料，

以证明付款方与买方的关联关系，并确认该付款由付款方代表买方履行本协议项下之付款义务。

购买价的调整

4.3 买卖双方确认并同意，购买价将根据以下安排进行调整：

(a) 成交日 NAV 的调整

购买价基于目标公司及泓建物业于成交日的合并净资产值（下称“**成交日 NAV**”）为港币 35,000,000 元的假设。成交日 NAV 以成交日经审计财务报表的财务数据计算，并据此对购买价作出相应调整。

(b) 管理合同被终止的扣减

于成交时，若一个或多个管理合同于其合约期届满前在本协议当天直到成交日期间被提前终止（下称“**被终止管理合同**”），且该等被终止管理合同的年度收入总额经调整新管理合同金额（定义见以下）（下称“**经调整管理合同的年度收入损失总额**”）（见以下计算方式）超过港币 35,000,000 元，买方有权从购买价扣减按以下公式计算的“**管理合同被终止的扣减金额**”：

管理合同被终止的扣减金额 = (经调整管理合同的年度收入损失总额 / 港币 350,000,000 元) × 港币 65,000,000 元

“**经调整管理合同的年度收入损失总额**”应按以下方式计算：

(i) 以泓建物业截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间的管理账目（“**泓建物业管理账目**”）为基础，以被终止管理合同于该段期间的总收入按全年化方式计算其绝对值（absolute value）；减去
(ii) 于本协议签署日至成交日泓建物业新签订或收到确定投标文件（Letter of Acceptance）的物业管理合同，以及于成交日后三个月内泓建物业新签订或收到确定投标文件（Letter of Acceptance）的物业管理合同（但前提是卖方已于成交前向买方提供该等物业管理合同的投标或联系客户投标相关的合理证明）（统称“**新管理合同**”）所产生或预期产生的首个完整的服务年度的年度收入（相关收入应以各新管理合同所载条款为依据进行估算，若不足整年的服务期应按情况以全年化方式计算）。

以下管理合同的终止不应计入上述扣减计算范围：

- (i) 经调整管理合同的年度收入损失总额低于港币 35,000,000 元；
- (ii) 于成交日后终止或收到终止通知的管理合同；及
- (iii) 根据其原有条款于成交日前合约期届满但未获续约的管理合同。

本第 4.3(a) 及 (b) 条下所有调整金额应由第三方审计师计算，并由卖方与买方在成交日经审计财务报表完成后尽快协商确认。任何该等调整金额应根据第 4.7 条通过对第三期款进行加减方式处理，即由买方在应付卖方的第三期款中额外向卖方支付或于第三期款中扣减相应金额。若第三期款金额不足以抵扣应扣减的金额，买方有权要求卖方就不足部分向买方返还相等金额及 / 或在尾款中扣减该等金额。

(c) “瑞安中心扣减金额”

根据第 12.2 条，买方有权从购买价扣减“瑞安中心扣减金额”。

购买价的分期支付

4.4 购买价应分四期支付，包括预付款、第二期款、第三期款及尾款，具体支付方式及时间安排详见下文第 4.5 至第 4.8 条。

4.5 预付款

(a) 人民币预付款

人民币预付款总金额为人民币 20,000,000 元（下称“人民币预付款”）。鉴于买方已根据意向书向卖方支付人民币 1,000,000 元意向金，买方应于本协议签署后五（5）个工作日内向卖方实际支付人民币 19,000,000 元，该款项应一次性支付至人民币预付款账户。

(b) 港币预付款

买方完成 ODI 备案后，应于三（3）个工作日内按照第 9.1 条的规定以书面形式通知卖方。卖方须于收到上述书面通知后三（3）个工作日内按照第 9.1 条的规定以书面形式通知买方是否对 ODI 备案满意。

在香港 SPV 已成功于香港银行开立港币账户，且卖方对 ODI 备案结果合理满意的前提下，卖方应于前述条件满足后五（5）个工作日内将人民币 15,000,000 元（无利息）退还至买方原支付账户。

人民币预付款中余下的人民币 5,000,000 元（下称“买方保证金”）应继续由卖方保留，直至港币预付款支付完成，并应根据第 4.9 条的安排退还至买方原支付账户，或按第 2.13 条的抵扣规定处理。

在收到上述人民币 15,000,000 元退款后，买方应于五（5）个工作日内以港币支付方式将港币 20,000,000 元（下称“港币预付款”）全额（不得扣减任何金额）支付至卖方指定账户。

4.6 第二期款

港币 70,000,000 元（下称“第二期款”），由买方于成交日一次性支付至卖方指定账户。

4.7 第三期款

- (a) 港币 5,000,000 元（下称“**第三期款**”）或经第 4.7(b) 条至第 4.7(e) 条调整后的金额（视情况并按第 4.3 条及第 4.10 条计算），由买方于成交日后三个（3）月内支付至卖方指定账户，但前提是卖方与买方已根据第 4.3 条确认成交日 NAV 及经调整管理合同的年度收入损失总额。
- (b) 若成交日 NAV 高于港币 35,000,000 元，第三期款应支付之金额将向上调整，调整金额相等于成交日 NAV 减去港币 35,000,000 后之差额。
- (c) 若成交日 NAV 低于港币 35,000,000 元，第三期款应支付之金额将向下调整，调整金额相等于港币 35,000,000 减去成交日 NAV 后之差额。
- (d) 若经调整管理合同的年度收入损失总额超过港币 35,000,000 元，第三期款应支付之金额将向下调整，调整金额相等于按照第 4.3(b) 条计算的“管理合同被终止的扣减金额”。
- (e) 若买方已代卖方支付其根据第 22.6 条应分担的从价印花税，第三期款应支付之金额将向下调整，调整金额相等于上述的买方代付金额。
- (f) 若经第 4.7(b) 条至第 4.7(e) 条调整后的金额为零，则买方已无义务就第三期款向卖方另作任何支付，且第三期款即视为已由买方全数支付。
- (g) 若经第 4.7(b) 条至第 4.7(e) 条调整后的金额为负数，则买方已无义务就第三期款向卖方另作任何支付，且第三期款即视为已由买方全数支付；卖方应当于买方发出书面通知之日起三个（3）个工作日内无条件向买方支付相等于该负数的绝对值（absolute value）之金额，不得以任何理由主张减免、抵销或迟延支付。
- (h) 除了按第 4.7(b) 条至第 4.7(e) 条作出的调整，买方应无条件支付全额第三期款，不得以任何理由（包括但不限于卖方在本协议项下的任何违约、索赔或其他义务）进行抵销、扣减或延迟支付。为免疑问，本条并不影响或限制买方依据本协议或法律所享有的任何权利。

4.8 尾款

- (a) 港币 5,000,000 元（下称“**尾款**”）或经第 4.8(b) 条至第 4.8(c) 条调整后的金额（视情况并按第 12.2 条计算），由买方于最后承诺日期后三（3）个工作日内支付至卖方指定账户，但前提是卖方与买方已根据第 12.2 条确认“瑞安中心扣减金额”（如适用）。
- (b) 如根据第 12.2 条买方有权从购买价扣减“瑞安中心扣减金额”，尾款应支付之金额将向下调整，调整金额相等于按照第 12.2 条计算的“瑞安中心扣减金额”。

- (c) 如卖方届时尚未履行本协议项下的任何付款义务(包括第 4.7 条及第 12 条规定的支付义务), 买方有权在尾款中扣减任何相等于该等未付款的金额, 且扣减的金额即视为已由买方全数支付。
- (d) 若经第 4.8(b) 条至第 4.8(c) 条调整后的金额为零, 则买方已无义务就尾款向卖方另作任何支付, 且尾款即视为已由买方全数支付。
- (e) 若经第 4.8(b) 条至第 4.8(c) 条调整后的金额为负数, 则买方已无义务就尾款向卖方另作任何支付, 且尾款即视为已由买方全数支付; 卖方应当于买方发出书面通知之日起三个 (3) 个工作日内无条件向买方支付相等于该负数的绝对值 (absolute value) 之金额, 不得以任何理由主张减免、抵销或迟延支付。
- (f) 除了按第 4.8(b) 条至第 4.8(c) 条作出的调整, 买方应无条件支付全额尾款, 不得以任何理由 (包括但不限于卖方在本协议项下的任何违约、索赔或其他义务) 进行抵销、扣减或延迟支付。 为免疑问, 本条并不影响或限制买方依据本协议或法律所享有的任何权利。

4.9 买方保证金的退还

在买方已全额支付港币预付款后, 卖方应在支付完成后三 (3) 个工作日内将买方保证金无息退还至买方原支付账户, 即人民币 5,000,000 元无息退还给买方。

如本协议因第 2.10 条原因自动终止而卖方按第 2.11 条主张买方终止补偿款, 或卖方按第 5.8 条主张买方违约赔偿款, 则卖方有权无需事先通知或征得买方同意, 按第 2.13 条的规定或第 5.8 条的规定从买方保证金直接抵扣相应的赔偿款项或按约定汇率转换至其港币等值并把上述港币等值金额从港币预付款抵扣。为免疑问, 本条并不影响或限制卖方依据第 5.8 条所享有的任何权利。

4.10 成交日经审计财务报表的编制机制

- (a) 卖方与买方应共同委任由卖方从下列名单选出的第三方审计师 (下称“**第三方审计师**”):
 - (i) 香港立信德豪会计师事务所有限公司
 - (ii) 安永会计师事务所
 - (iii) 国卫会计师事务所有限公司
 - (iv) 信永中和 (香港) 会计师事务所有限公司
- (b) 买方须于成交日后二十五 (25) 日内完成目标公司及泓建物業截至成交日的合并财务报表 (下称“**成交日财务报表**”) 交给第三方审计师, 卖方须提供

必须的协助配合买方完成此责任。买方完成成交日财务报表后须向卖方提供成交日财务报表副本连同相关工作底稿及一切给予第三方审计师的所有资料。

- (c) 第三方审计师须在成交日后两（2）个月內完成审计成交日财务报表（下称“**成交日经审计财务报表**”）並同时提交予卖方及买方，以确定成交日 NAV 及经调整**管理合同的年度收入损失总额**。如果第三方审计师未能在期限內提供成交日经审计财务报表，买卖方可協商成交日经审计财务报表出具时间，唯最迟日期不可超过成交日后三（3）个月。
- (d) 成交日经审计财务报表应按照目标公司以往经审计财务报表所采用的相同会计准则（即香港财务报告准则（HKFRS））及会计政策编制。若买方或卖方认为成交日经审计财务报表存在明显错误，应于收到该报表后五（5）个工作日内以书面形式通知另一方及第三方审计师，并提供相关证据。买卖双方收到成交日经审计财务报表后五（5）个工作日内可以提出质询，买方其间须按卖方合理要求提供一切和编制成交日经审计财务报表相关的资料和凭证，若出现分歧，最终由第三方审计师决定。
- (e) 除非成交日经审计财务报表存在明显错误，卖方与买方应无条件接受根据该报表所计算并确定的成交日 NAV 及经调整**管理合同的年度收入损失总额**，并据此进行购买价的最终调整。
- (f) 成交日经审计财务报表相关费用由目标公司支付，但卖方应分担该费用的 50%，并应于其收到第三期款后五（5）个工作日内将其应承担的 50%费用支付予目标公司。上述审计费用不应计入成交日 NAV 的计算中。

5 成交

成交安排

- 5.1 待售股份的成交应在成交日上午 11 时在香港九龙大角咀道 38 号新九龙广场 13 楼或买卖双方同意的其他时间、地点进行，届时应进行第 5.2 至 5.6 条所指的事项。

卖方的成交责任

- 5.2 在卖方已收到第二期款的转账后，卖方应将以下各项交付买方，或按买方的指示交付：
 - (a) 以符合《印花税条例》的格式正式签立以卖方为转让人及买方（或香港 SPV）为受益人的待售股份卖出单据（sold note）；
 - (b) 正式签立以卖方为转让人及买方（或香港 SPV）为受让人的待售股份转让文书（instrument of transfer）；
 - (c) 待售股份的所有股票证书（具卖方名称）；
 - (d) 给予待售股份妥善所有权所需的其他文件，以及让买方或香港 SPV 能成为待售股份登记持有人所需的其他文件；

- (e) 各集团成员公司的法定簿册和会议记录、公司注册证书、更改名称的公司注册证书（如有）、商业登记证、未使用的股份证书、公章、公司印章和法团印章以及其他文件和记录，包括组织章程细则；
- (f) 卖方董事及股东为了批准签立其作为订约方的交易文件、批准卖方履行其作为订约方的交易文件项下的责任以及执行转让而举行的董事会会议及股东会会议之记录或书面决议案副本，有关副本须经卖方的一位董事核证为真实的副本；
- (g) 瑞安建业董事及股东为了批准签立其作为订约方的交易文件、批准瑞安建业履行其作为订约方的交易文件项下的责任而举行的董事会会议及股东特别大会会议之记录或书面决议案副本，有关副本须经瑞安建业的一位董事核证为真实的副本；
- (h) 各集团成员公司的所有簿册和账目以及其他法定记录（包括会议记录簿、董事及高管名册、抵押登记簿、股东名册、重要控制人登记册、所有过往董事、秘书及审计师的书面辞呈、所有财务及会计账簿、记录、证明、报表、所有纳税申报表及征税估值（如有））、各集团成员公司的所有合同、协议、契约和其他文件（第三方根据披露函所披露的按揭或其他抵押安排而持有的文件除外）；
- (i) （如在成交日前已签署，如没有签署则不构成交付文件）已完成签署的关键人员于成交日前签署的确认函（买卖双方已在本协议当日认可及确定其内容及格式）；
- (j) 日期订为成交日并已完成签署的总经理协议或新总经理协议；
- (k) 各集团成员公司全体董事、秘书及审计师（如买方要求）的书面辞呈，通过该等辞呈，该等人士将辞去其在相关集团成员公司的职务并于成交日生效，且该等辞呈应附有经由每一人士签署的不针对相关集团成员公司提起任何索赔（无论是通过补偿、报酬、遣散费、养老金、费用等）的确认书；及
- (l) 各集团成员公司的物业管理牌照或相关证明文件或记录。

5.3 卖方须促使目标公司及各集团成员公司举行董事会会议或通过书面决议案，并将会议之记录或书面决议案交付买方：

- (a) （对目标公司而言）不管公司的组织章程细则是否有任何相反条文，应在决议案批准登记待售股份的转让（须待正式加盖印花后方告作实），以及批准买方（或香港 SPV）登记成为待售股份的持有人；
- (b) 批准各集团成员公司全体董事、秘书及审计师（如买方要求）的辞呈，并批准买方委任并于成交日生效的各集团成员公司新董事、秘书及审计师（如买方要求）（买方需最迟于成交日前第七(7)个工作日向卖方提交新董事、秘书及审计师（如买方要求）名单）；

- (c) 处理及解决买卖双方协商及同意为使本协议各项规定生效而合理要求的其它事务；及
- (d) 将各集团成员公司的注册办事处更改为买方指定的香港地址（买方需最迟于成交日前第七(7)个工作日向卖方提交新香港地址）。

5.4 卖方应尽其最大努力促使各关键人员在成交日当天继续留任为相关集团成员公司的全职雇员，并尽最大努力促使关键人员于成交日前签署确认函（其内容及格式已由买卖双方于本协议签署日认可及确定），以确认各关键人员在集团成员公司之雇佣关系于成交日仍然有效。如总经理于交易截止日已终止与集团的雇佣关系，卖方应尽快按第 2.8 条的要求寻求合适的总经理替代人选，并将候选人提交予买方审议。买方应尽快及合理与卖方共同讨论替代人选。

买方的成交责任

5.5 买方应：

- (a) 把第二期款以转账方式存入卖方指定账户并出示于香港持牌的汇款银行发出的并证明成功进行转账的证据；
- (b) 作为购买价的一部份，买方已支付港币预付款的证据；
- (c) 以符合《印花税条例》的格式正式签立以卖方为出让入及买方（或香港 SPV）为受益人的待售股份买入单据（bought note）；
- (d) 正式签立以卖方为出让入及买方（或香港 SPV）为受让人的待售股份转让文书（Instrument of Transfer）；
- (e) 把买方的董事为批准签立其作为订约方的交易文件和批准买方履行其作为订约方的交易文件项下的责任而举行的董事会会议之记录或书面决议案的副本交给卖方，有关副本须经买方的一位董事或秘书核证为真实的副本；
- (f) 根据第 10.2 (h) 条由目标公司、买方及泓建物业预先签署但未注明日期的相关批准及授权文件；及
- (g) 把由成交后买方担保人妥为签立的买方担保交给卖方。

共同的成交责任

5.6 在成交日，买卖双方亦应共同促使下述事宜妥为进行：

- (a) 由有关协议的签署方妥为签署税务弥偿契据及买方担保；
- (b) 卖方应提交其在成交前作为目标公司的 100% 股东所签署的、旨在使目标公司的名称改为天源瑞安物业管理服务有限公司（或其他经买卖双方同意的名称）的股东决议，而买方亦需予以配合（包括签署并向香港公司注册登记处提交相关登记表格及在成交日后的 3 个工作日内完成更改目标公司的公司档案及企业记录包括订制新公司名称的公司盖印和法团印章等）；

- (c) 按照买方要求的方式，更改各集团成员公司目前有效的所有银行委托书，以便反映各集团成员公司董事的辞任和聘任；及
- (d) 将各集团成员公司的注册办事处更改为买方指定的香港地址（买方需最迟于成交日前第七(7)个工作日向卖方提交新香港地址）。

押后成交

- 5.7 如果卖方或买方没有或未能在成交日或之前遵行本第 5 条前述条文的任何一项责任，另一非违约方可（在其可享有的任何其他权利或补救以外）：
- (a) 押后成交，但最多押后至成交日后五（5）个工作日（即使押后成交，本第 5 条仍然适用）；
 - (b) 在可行情况下继续进行成交，但无损该方在另一违约方没有履行本协议责任时可享有的权利（不论是本协议整体的权利，还是本条的权利）；或
 - (c) 视本协议已经因为条件遭违反而终止论。

违约责任

- 5.8 在下列任何一项情形发生时，且在不影响或限制卖方依据本协议或法律所享有的任何其他权利的前提下，卖方有权就其因此遭受的实际损失向买方主张赔偿：
- (a) 交易先决条件已全部满足或按本协议约定豁免后，买方未能在成交日或此前（或按第 5.7 条押后成交）履行本协议第 5.5 条及第 5.6 条项下的任何义务；或
 - (b) 买方未能按时履行本协议第 4 条项下的任何付款义务；或
 - (c) 买方违反本协议第 10.2(a) 条至 10.2(e) 条项下之义务。

买方及卖方同意，若出现第 5.8 条所列任何违约的情形，卖方有权就其遭受之实际损失向买方主张赔偿（“**买方违约赔偿款**”）。买方违约赔偿款的金额应不低于人民币 5,000,000 元。不论卖方主张的买方违约赔偿款的金额是否多于人民币 5,000,000 元，卖方有绝对权利从预付款项直接抵扣不多于人民币 5,000,000 元的买方违约赔偿款，足额抵扣后即视为买方违约赔偿款已由买方全数支付。卖方行使上述之抵扣权后应立即向买方发出书面通知。若用作抵扣的预付款项为港币预付款，则卖方应将买方违约赔偿款的人民币 5,000,000 元或以内的部份按约定汇率转换至其港币等值并把上述港币等值金额从港币预付款抵扣。不论买方违约赔偿款是否超过人民币 5,000,000 元，在卖方依本条足额抵扣买方违约赔偿款后，如预付款项仍有余额，卖方必须于抵扣后五（5）个工作日内，无息退回该等余额至买方原支付账户，但卖方无需就该余额向买方承担任何形式的利息、收益或额外赔偿。

买方及卖方确认并同意，上述人民币 5,000,000 元的最低买方违约赔偿款由买卖双方基于公平原则，经充分协商后对卖方之最低赔偿款补偿，旨在合理补偿卖方

因本协议、意向书及其他交易文件之谈判、起草、签署、审批、履行、合规及完成所实际支出之成本、费用及所耗内部资源。该最低买方违约赔偿款为对卖方实际损失之合理预估，如卖方向买方主张的金额为人民币 5,000,000 元的最低买方违约赔偿款，卖方无需就其损失另行提供任何发票、单据或其他证明文件。如卖方并未行使上述之抵扣权，买方应于卖方发出书面付款通知之日起三个（3）工作日内支付全部应付金额（不得以任何理由主张减免或迟延支付）或指示卖方从预付款项直接抵扣买方违约赔偿款。

如卖方主张的买方违约赔偿款的金额超过人民币 5,000,000 元，则卖方必须就其所有损失（而不只是超出人民币 5,000,000 元的部分）提供所有发票、单据或其他证明文件。如买方接受该等证明文件，买方应于卖方发出书面通知之日起三个（3）工作日内，以银行本票、电汇或卖方书面指定之其他方式支付卖方主张的买方违约赔偿款或（如按上述条文已从预付款项直接抵扣人民币 5,000,000 元）就不足之抵扣的部份补足差额。

5.9 在下列任何一项情形发生时，且在不影响或限制买方依据本协议或法律所享有的任何其他权利的前提下，买方有权就其因此遭受的实际损失向卖方主张赔偿：

- (a) 交易先决条件已全部满足或按本协议约定豁免后，卖方未能在成交日或此前（或按第 5.7 条押后成交）履行本协议第 5.2 至 5.4 条及第 5.6 条项下的任何义务；或
- (b) 卖方未能按时履行本协议第 4 条项下的任何付款义务（包括退还人民币 15,000,000 元及买方保证金的义务）。

买方及卖方同意，若出现第 5.9 条所列任何违约的情形，买方有权就其遭受之实际损失向卖方主张赔偿（“**卖方违约赔偿款**”）。卖方违约赔偿款的金额应不低于人民币 5,000,000 元。

买方及卖方确认并同意，上述人民币 5,000,000 元的最低卖方违约赔偿款由买卖双方基于公平原则，经充分协商后对买方之最低赔偿款补偿，旨在合理补偿买方因本协议、意向书及其他交易文件之谈判、起草、签署、审批、履行、合规及完成所实际支出之成本、费用及所耗内部资源。该最低卖方违约赔偿款为对买方实际损失之合理预估，如买方向卖方主张的金额为人民币 5,000,000 元的最低卖方违约赔偿款，买方无需就其损失另行提供任何发票、单据或其他证明文件。在此情况下，卖方应于买方发出书面付款通知之日起三个（3）工作日内即时支付全部应付金额，不得以任何理由主张减免、抵销或迟延支付。

如买方主张的卖方违约赔偿款的金额超过人民币 5,000,000 元，则买方必须就其所有损失（而不只是超出人民币 5,000,000 元的部分）提供所有发票、单据或其他证明文件。如卖方接受该等证明文件，卖方应于买方发出书面通知之日起三个（3）工作日内，以银行本票、电汇或买方书面指定之其他方式支付买方主张的

卖方违约赔偿款或(如按上述条文卖方已向买方支付人民币 5,000,000 元) 就未付的部份补足差额。

6 保证

卖方保证

6.1 卖方：

- (a) 向买方保证每项卖方保证于本协议日期及成交时都是真实、准确且不存在误导的；及
- (b) 确认买方已依赖卖方保证而订立本协议，并将继续依赖卖方保证直至成交（包括成交日）。

6.2 卖方保证应被视为在成交时重申，犹如对本协议日期的所有引述是对成交日的引述。

6.3 卖方于成交之前知悉有任何事物导致任何的卖方保证产生重大违反或严重不符的情况均需立即以书面方式通知买方。

披露

6.4 卖方保证因应披露函正文及披露函附表 1(特别披露)的事宜或本协议条款项下明确规定的任何事宜而作出修正。卖方向买方声明并买方已同意，所有“卖方保证”不适用于以下情况：(i) 已在披露函正文或披露函附表 1(特别披露)中披露或在账目中已列明或包含的所有事项；(ii) 本协议已规定的条款、规定和义务。对于上述情况，买方不得基于卖方保证向卖方提出索赔，卖方也无需承担责任。

卖方所知的范围

6.5 每项卖方保证内，如有任何陈述被**据卖方所知、尽卖方所知**或任何类似的表达所限定，则：

- (a) 有关的陈述都是卖方经过向集团成员公司的董事或总经理作出适当和审慎的查询后才作出如此限定；及
- (b) 卖方已经尽合理的努力，确保陈述中所提供、引述或反映的一切数据都是准确的。

买方保证

6.6 买方：

- (a) 向卖方保证每项买方保证于本协议日期及成交时都是真实、准确且不存在误导的；及

(b) 确认卖方已依赖买方保证而订立本协议，并将继续依赖买方保证直至成交（包括成交日）。

6.7 买方保证应被视为在成交时重申，犹如对本协议日期的所有引述是对成交日的引述。

6.8 买方于成交之前知悉有任何事物导致任何的买方保证产生重大违反或严重不符的情况均需立即以书面方式通知卖方。

个别保证

6.9 附表 2 及附表 3 各段落：

(a) 应该诠释为个别独立的保证；及

(b) 除非本协议另有明文规定，否则不得藉本协议附表 2 或附表 3（如相关）的任何其他段落、或本协议的任何其他条文而受到限制。

6.10 买方应对每项遭违反的卖方保证提出个别的申索和享有诉讼权利，而卖方亦可对每项遭违反的买方保证提出个别的申索和享有诉讼权利。

成交的效力

6.11 无论是卖方保证或是买方保证，均不会因成交而在任何方面被终绝或受影响。

7 对卖方提出申索

7.1 受限于第 7.2 条，附表 4 的条文应适用于卖方在本协议项下的相关申索的任何责任。

7.2 附表 4 的条文所载的限制并不适用于因以下事项而引起向卖方提出的任何相关申索：

(a) 任何由或代表卖方、瑞安建业、或卖方及/或瑞安建业的董事、或集团成员公司的董事或总经理作出的任何欺诈、蓄意失实陈述、蓄意不当行为或蓄意隐瞒；或

(b) 卖方违反任何核心卖方保证。

8 成交前承诺

8.1 卖方向买方承诺，于本协议签订之日至成交日期间，卖方将促使各集团成员公司继续按照过往之形式经营其业务。卖方进一步向买方承诺，除了已在披露函说明的情况外、或各集团成员公司正常业务经营过程中及按照其一般业务运作方式进

行的情况外，在未得到买方书面同意前（同意不得无理拒绝或拖延），卖方必须促使各集团成员公司于本协议签订之日起至成交日期间：

- (a) 不得发行或同意发行股份或证券、授予或同意授予任何购买其股份或证券的权利或选择权、回购股份、股份拆细或合并、减少或增加法定股本及已发行股本；
- (b) 不得对于或就任何营运、财产或资产，设定或允许设置任何留置权、押记、抵押、按揭、产权负担或其它担保权限；
- (c) 不得收购或同意收购或处置或同意处置任何金额超过港币 1,000,000 元的重大资产的任何权益，或订立任何该等合同；
- (d) 不得就任何金额超过港币 1,000,000 元的重大的民事、刑事、仲裁或其它法律程序，或其它重大的责任、请求、诉讼、要求或纠纷，不得达成债务妥协、和解，予以解除、免除或了结，或者放弃任何与上述相关的权利；
- (e) 不得更改公司的组织章程细则（除本协议另有订明外）；及
- (f) 不得同意进行以上第 8.1(a) 至 8.1(e) 条的行为。

管理合同

8.2 就管理合同，如因本协议项下交易而须向管理合同的委托方（即任何相关业主立案法团或业主方（包括惟不限于香港特别行政区政府各部门及 / 或任何公营机构））（“委托方”）发出通知或取得其同意，卖方应于成交日前促使相关集团成员公司以书面形式向该委托方及 / 或该等委托方发出通知，并将其所收到的任何回复（如有）在合理可行范围内即时转交买方。各方特此确认并同意：

- (a) 集团成员公司向该委托方及 / 或该等委托方发出的前述书面通知，应被视为集团成员公司已全面、充分且最终地履行其就有关管理合同项下必须“通知”或“取得同意”之全部义务，而无论该委托方及 / 或该等委托方是否作出任何回复或是否最终给予同意；
- (b) 除前述发出书面通知之义务外，卖方及任何集团成员公司对于取得该委托方及 / 或该等委托方的回复或同意不负任何进一步或附随之义务，且在任何情况下不得因（i）该委托方及 / 或该等委托方未作出回复；（ii）该委托方及 / 或该等委托方拒绝或未能给予同意；或（iii）基于任何其他原因而导致相关管理合同被终止、变更、解除、届满或产生任何索赔、损失、责任、费用或支出，而被视为违反或未能履行该等管理合同或本协议；及
- (c) 买方在此不可撤销地及无条件地放弃并排除任何现时或未来基于或因交易导致相关管理合同的终止、变更、解除或失效而可能向卖方及 / 或任何集团成员公司提出的全部权利、索赔、损害赔偿、补偿、追讨、诉讼或其他任何形式的责任追究（包括本协议中卖方保证的责任）；及

(d) 尽管有上文的規定，本条并不限制或影响第 8.3 条項下卖方及买方的任何责任或义务，或买卖双方据此在本协议項下所享有的任何其他权利。

履约保函责任

8.3 买方向卖方承诺将确保在成交前或不晚于成交的同时(i) 促使相关银行或保险机构向集团履约保函的委托方出具被该委托方接纳的担保、履约保函、或其他替代方式或等效措施（包括但不限于向该委托方提供现金保证金、第三方担保或其他合理安排）（“**新履约保函**”），以替代集团履约保函；及/或(ii)向出具集团履约保函的相关银行及/或保险机构提供被该银行及/或保险机构接纳的现金保证金、第三方担保或抵押品，以确保瑞安建业或卖方集团成员有效免除集团履约保函的责任而集团成员公司在相关管理合同項下的义务得以持续履行，且不对卖方、瑞安建业或卖方集团成员构成任何持续责任。如买方选择提供新履约保函，卖方向买方承诺将在成交前促使集团履约保函的委托方同意并接受以新履约保函替代集团履约保函。买卖双方应保持充分合作，并及时向对方提供与新履约保函及替代集团履约保函相关的所有信息，持续向对方通报进展情况，并提供履行及完成本条項下义务的所有文件证明。

8.4 买方知情权

卖方向买方承诺将在成交前尽快向买方提供买方不时索取与任何集团成员公司的财务、账目、业务或经营有关的文件及/或资料(包括管理合同及新管理合同的资料)，并将确保上述向买方提供的文件及/或资料在所有重大方面均为真实、准确、完整及不具误导成份。

9 ODI 备案条款

9.1 买卖双方义务

买方应无条件并以其最大努力确保在本协议签署后二十（20）个工作日内向中国有管辖权的主管机关提交 ODI 备案申请。买方不得以任何理由（包括但不限于政策变化、内部审批延误或第三方原因）为由延迟或拒绝履行其提交 ODI 备案申请的义务。

买方应尽其商业上合理努力于 2025 年 12 月 15 日前完成全部 ODI 备案所需程序，包括但不限于备案、核准、外汇登记及资金汇出所需的所有手续，并取得在湖北省发改委办理颁发的《境外投资项目备案通知书》，湖北省商务厅颁发的《企业境外投资证书》以及在当地银行办理完毕相关外汇手续后取得的《业务登记凭证》。买方在完成 ODI 备案后，应在三（3）个工作日内以书面形式将备案结果通知卖方，并提供相关政府颁发的证书、文件或其他证明材料。若卖方对 ODI 备案有任何疑问，可要求买方提供中国法律意见书以作支持。

卖方须于收到上述书面通知后三（3）个工作日内以书面形式通知买方是否对 ODI 备案满意(卖方不得无理拒绝或延迟向买方发出该等通知)。

9.2 时间表与进度通报

买方应每十五（15）个工作日向卖方书面报告ODI备案的最新进展，包括但不限于申请提交时间、备案状态、监管反馈及预计完成时间，并向卖方提供相关文件副本。如买方获悉任何可能影响备案进度或结果的事项，应在两（2）个工作日内以书面形式通知卖方。

9.3 卖方监督权

如出现任何可能影响备案进度或结果的事项，卖方有权聘请中国法律顾问对ODI备案进程进行监督、核查及跟进。买方应配合卖方及其法律顾问的合理要求，包括提供相关文件、信息及授权。

9.4 合作义务

卖方应与买方及其代表保持充分合作，及时向买方提供一切为完成ODI备案所需的资料、声明、授权及其他支持文件，包括提供中国法律意见所需的资料。卖方不得无故拒绝或延迟提供任何此类协助，但有关ODI备案的费用由买方自行承担。

9.5 延迟处理机制

如买方已充分、勤勉并及时履行第 9.1 至 9.3 条所规定的全部义务，但买方未能在 2025 年 12 月 15 日前完成 ODI 备案，卖方有权利（但并无义务）以书面向买方发出通知将第 9.1 条所制定的 ODI 备案的完成期限延长至 2026 年 3 月 15 日。

未能完成 ODI 备案的处理

9.6 如买方未能在上述期限内完成 ODI 备案，则除非各方另行签署书面协议，本协议立即自动终止，并且第 19.3 条及第 2.10 条至第 2.14 条之约定即时生效且对各方具有约束力。

10 成交后义务

文件加盖印花

10.1 于成交后，买方应促使把已正式签立的转让文书、买入单据及卖出单据于《印花税法》订明的期限内，交往印花税署加盖印花。卖方并向买方承诺，卖方将向买方提供一切合理协助（包括向印花税署提供其一切所需文件（如印花税署不时更新的“加盖印花的程序及注释”内要求的经核证目标公司及泓建物业截至成交日前不超过 3 个月的管理账目及其他文件）及回答一切印花税署提出的询问），以确保买入单据、卖出单据及股份转让文书能于成交后尽快妥为加盖印花。完成后，

买方将在三（3）个工作日内向卖方提供已加盖印花的转让文书、买入单据及卖出单据的副本。

禁止使用名称及更名义务

10.2 买方无条件并不可撤销向卖方及瑞安建业承诺，并将促使买方集团公司（于成交日后包括任何集团成员公司），履行以下义务：

- (a) 除第 10.2(b)条所容许的情况外，买方在本协议日期后任何时候（不论有否成交），承诺不以任何方式由买方、买方集团公司或任何集团成员公司直接或间接使用、促使或允许他人使用目标公司的现有名称“瑞安物业管理服务有限公司”及其他含有“瑞安”或“Shui On”的名称及所有含有“瑞安”的标签、标志、网名、域名。买方集团或任何集团成员公司在成交后不得使用任何包含“瑞安”或“Shui On”的中文或英文名称，包括但不限于“瑞安”或“Shui On”标签、标志、网名、域名。买方作出的第 10.2(a)条的承诺为不可撤销、无条件且具有绝对约束力，不得以本协议任何其他条款（第 10.2(b)条除外）或任何其他协议、安排、事实或情况为由予以限制、削弱、免除或影响。
- (b) 在成交日至最后承诺日期止并受制于第 10.2（j）条及第 10.2（k）条的限制，目标公司获准使用包含“天源瑞安”的企业名称（但只限于目标公司企业名称）。买方向卖方承诺并保证，在最后承诺日期起，买方集团承诺并保证并促使目标公司更改为其他不包含“天源瑞安”的名称并于成交日提交拟更改的目标公司名字予卖方审批。在不限制 10.2（a）条效力的前提下，买方集团或任何集团成员公司在最后承诺日期后任何时候不得使用任何包含“天源瑞安”的中文或英文名称，包括但不限于“天源瑞安”标签、标志、网名、域名。为免疑问，“天源瑞安”必须完整引用而不能单独引用“瑞安”或“Shui On”，只引用“天源”而不带“瑞安”或“Shui On”的名称不受本条限制。
- (c) 在成交后的一年内并受制于第 10.2（j）条及第 10.2（k）条的限制，集团成员公司可继续使用“Pacific Extend Properties Management Limited”的企业名称（但只限于集团成员公司企业名称），但买方向卖方承诺并保证于成交日的一年后集团成员公司必须更改为其他不包含“Pacific Extend”的名称。然而，集团成员公司可以在成交后任何时候继续使用“PEPM”及“泓建”，但不包含“Pacific Extend”，的名称或相关表述。
- (d) 买方及买方集团承诺在上述使用期限届满后，立即更改其使用的名称，确保不再使用“天源瑞安”或“Pacific Extend”的名称，为免疑问，“天源瑞安”必须完整引用而不能单独引用“瑞安”或“Shui On”，但只引用“天源”而不带“瑞安”或“Shui On”的名称不受本条限制。如买方未能在规定时间内完成更名，卖方有权采取法律行动，要求买方停止使用上述名称及相关标志或商标。
- (e) 除非获得卖方书面同意并且该同意未被卖方撤回，买方集团公司（于成交日后包括任何集团成员公司）(1)在任何时候不得在市场营销、推广、投

投资者关系及出版物中使用任何“瑞安”、“Shui On”、“天源瑞安”任何名称、标志或商标；(2)在上述第 10.2(c)条訂明的使用期限届满后不得在市场营销、推广、投资者关系及出版物中使用“Pacific Extend”任何名称、标志或商标，但只引用“天源”而不带“瑞安”或“Shui On”名字不受本条限制。

- (f) 自本协议签署之日起，本第 10.2 条项下买方所作之一切声明、保证、义务及承诺即时生效，并无论是由成交并于成交后持续、独立、不可撤销且不限期地对买方具有效力。不论本协议因任何原因解除、终止或届满，本等承诺及其法律效力概不受影响，仍应在所有方面持续生效并对买方具约束力。
- (g) 第 10.2(b)条及第 10.2(c)条项下集团成员公司容许使用企业名称的情况将于最后承诺日期终止。如果买方不再直接或间接控制集团成员公司或集团成员公司不以香港物业管理服务为主要业务，第 10.2(b)条及第 10.2(c)条项下买方容许使用企业名称将提前于买方不再直接或间接控制集团成员公司或集团成员公司不以香港物业管理服务为主要业务之日（较早者为准）终止。第 10.2(b)条及第 10.2(c)条项下的许可只限于集团成员公司使用企业名称，并不授权买方或任何买方集团成员容许使用上述条款所述的企业名称。
- (h) 买方应于成交时向卖方交付由目标公司、买方及泓建物业预先签署但未注明日期的相关批准及授权文件，包括董事会决议、股东决议及公司注册处表格，以用于每一集团成员公司名称（包括“天源瑞安”的企业名称、“Pacific Extend”的企业名称）变更之目的，并在此不可撤销地授权卖方填写日期、进行必要的申报手续，并完成上述文件的批准效力，以使其在每一集团成员公司根据本协议更改为其他不包含“天源瑞安”、“Pacific Extend”的名称之日（或卖方为保障其在本条项下利益而合理认为有必要的其他日期）生效。如在成交后买方、香港 SPV、目标公司或泓建物业等的董事、股东发生变化，或法律、监管有关的变化，或买方提供的集团成员公司名称不能再被使用，导致或可能导致上述批准及授权文件失效或需要补充资料，买方在知悉上述情况发生后有责任尽快通知卖方并于通知卖方后五（5）个工作日内向卖方提交补充或修订的批准及授权文件及资料，以确保上述批准及授权文件任何时间保持全面效力。
- (i) “买方不再直接或间接控制集团成员公司”指买方不再直接或间接地：(i) 持有集团成员公司超过 50% 的股份；或 (ii) 在集团成员公司股东大会或董事会会议中拥有 50%或以上的投票权；或 (iii) 有权委任或罢免集团成员公司超过半数的董事，或有权以其他方式改变董事会中超过半数的董事的组成。“买方仍然直接或间接控制集团成员公司”应获得相应解释。
- (j) 卖方保留权利在任何时间或任何情况下向买方及目标公司发出书面通知终止第 10.2 条项下（包括第 10.2(b)条至第 10.2(e)条的安排）的企业名称使用许可，如卖方合理认为继续使用该企业名称许可将对“瑞安”、

“Shui On”、“天源瑞安”、“Pacific Extend”名称、商标或标识的所有权、形象或价值造成实际且重大损害或不利影响。此类情形包括但不限于：

- (i) 任何违反或疑似违反第 10.2 条的行为，对企业名称的滥用、过度使用或不当使用；
 - (ii) 目标公司或买方集团成员将“瑞安”、“Shui On”、“天源瑞安”、“Pacific Extend”名称用于与物业管理无关的业务；
 - (iii) 目标公司或买方集团成员因违反法律或监管规定而导致“瑞安”、“Shui On”、“天源瑞安”、“Pacific Extend”品牌声誉受损；
 - (iv) 目标公司或买方集团成员将“瑞安”、“Shui On”、“天源瑞安”、“Pacific Extend”名称用于误导公众或进行虚假宣传；
 - (v) 对外宣称集团成员公司为“瑞安集团”旗下公司；
 - (vi) 目标公司或买方集团成员与“瑞安”、“Shui On”、“天源瑞安”、“Pacific Extend”品牌无关的第三方合作或授权使用该名称。
- (k) 倘买方、买方集团、任何集团成员公司于任何时间违反、本质上不履行或迟延履行其在本第 10.2 条项下之任何义务，买方须在接获瑞安建业或 Shui On Company Limited 书面通知后三（3）个工作日内，就因该等违约而令卖方、瑞安建业、卖方集团或瑞安集团实际产生之所有损失、损害、成本及费用（包括但不限于直接损失、商誉及声誉损害、以及因调查、索偿或执行本协议而产生的合理法律费用及其他专业费用）向瑞安建业（为其自身及代表其附属公司）或 Shui On Company Limited（为其自身及代表其附属公司）作出赔偿。买方进一步承认并同意，金钱损害赔偿或属不足以弥补卖方所受损害。故在不限制或影响卖方根据法律或衡平法可享有之任何其他或累积救济的情况下，卖方有权随时向香港特别行政区高等法院原讼法庭或其他具有相应司法管辖权之法院申请并获得（i）临时或永久禁制令；（ii）强制履行命令；（iii）资产保存令、交付令或其他临时保全措施；（iv）衡平法损害赔偿、惩罚性或加重损害赔偿；以及（v）任何其他法院依香港法律及 / 或衡平法可酌情授予之临时或终局的救济或命令，以确保买方全面、及时而严格地履行其在本条项下之义务并充分保护卖方之合法权益。卖方对任何权利或救济之迟延行使、未行使或单一 / 部分行使，概不构成对该等权利或救济之弃权，亦不影响其在同一或其他场合进一步行使该等权利或救济之权利。

10.3 如果买方不再直接或间接控制集团成员公司，其于第 10.2(b) 条及第 10.2(c) 条项下权利立即终止，同时买方不再就(i)促使该集团成员公司履行第 10.2 条的任何义务；及(ii)该集团成员公司违反第 10.2 条的任何义务，承担任何其他义务或责任。如买方拟进行任何交易导致或可能导致买方不再直接或间接控制集团成员

公司，买方应在进行该交易前一（1）个月通知卖方，届时卖方可要求更改集团成员公司名称。

瑞安建业的承诺

- 10.4 瑞安建业向买方承诺自成交日起至 2028 年 12 月 31 日止并在买方仍然直接或间接控制集团成员公司的前提下，(i)瑞安建业将继续持有卖方的全数已发行股份(即卖方须继续为瑞安建业的全资附属公司)；及(ii)瑞安建业不得以任何方式将卖方清盘或注销。

成交后卖方赔偿事项

- 10.5 在不限制买方可能享有的任何其他权利（包括其对于卖方保证申索的权利）的前提下，于成交后，卖方须按披露函附表 2（卖方赔偿）就买方及/或集团成员公司由于或关于披露函附表 2（卖方赔偿）的事项合理招致或蒙受的所有或任何诉讼、官司、法律程序、损失或其他法律责任对买方（为其自身及代表集团成员公司）作出赔偿。受限于第 7.2 条，附表 4 的条文应适用于披露函附表 2（卖方赔偿）项下的申索的任何责任。

11 卖方禁止直接竞争的承诺

- 11.1 受制于第 11.2 条及第 11.4 条的限制，自成交日起至 2026 年 12 月 31 日止，自 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止，及自 2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日止，卖方向买方承诺卖方及卖方集团不得主要从事在香港提供楼宇的客户服务、保安及清洁服务（“禁止竞业范围”），卖方并声明卖方及卖方集团有关禁止竞业的承诺只限于上述指定禁止竞业范围，并不延伸至其他类型的服务。
- 11.2 以下情况不应视为违反第 11 条所述的禁止竞业范围或竞业禁止承诺，亦不受该等竞业限制的约束：
- (a) 截至本协议签署之日，卖方及卖方集团已持有的任何牌照及按该等牌照可依法提供的物管服务、正在进行或提供的任何业务、已持有的任何投资，及上述牌照、正在进行或提供的任何业务协议到期时对该牌照或业务的更新、续牌、续签及相关的安排，上述各项已在披露函中详细列出；
 - (b) 任何由卖方在本协议签署前已在披露函披露的其他安排；
 - (c) 卖方或卖方集团持有在香港或中国大陆上市公司不超过 20%的已发行股份，且该等持股不具有控制权或董事会席位；
 - (d) 卖方或卖方集团作为有限合伙人或被动投资者参与的基金或投资工具，其投资组合中包含禁止竞业范围的业务的企业，且卖方或卖方集团不参与该等企业的管理或经营；

(e) 卖方或卖方集团拟因承接第三方项目合同（“总项目”）而其中涉及需要提供禁止竞业范围的服务，且该有关禁止竞业范围的服务成本预计占总项目合同金额 50%或以下；及

(f) 经买方事先书面同意的其他情形。

11.3 自成交日起至 2028 年 12 月 31 日止，若卖方或卖方集团因承接第三方项目合同而涉及需要提供与物业管理相关的收费服务而且该物业管理的服务成本预计占总项目合同金额超过 50%（“该相关物业管理服务”），卖方及卖方集团同意在不违反适用法律法规、且不影响项目正常商业运营，并在不对卖方集团产生实质性额外成本或负担的前提下，以同等商业条件下优先将该等物业管理相关服务委托予泓建物业。具体委托安排、服务范围及优先权机制应在该相关物业管理服务的正式物业管理协议中另行约定。为免疑义，本条款不适用于卖方集团以外的任何其他公司（包括 Shui On Land Limited 瑞安房地产有限公司或 Shui On Investment Company Limited 瑞安投资有限公司（及其分别的附属公司或关联公司，瑞安建业除外））承接的物业项目、商业合同或物业管理合同。若泓建物业在收到书面邀请后五（5）个工作日内未予回复，视为未接受该相关物业管理相关服务安排，卖方及卖方集团可自行处理该管理权或物业管理相关服务而不视为违反本条的承诺。

11.4 第 11 条的所有卖方及卖方集团及其附属公司等责任、承诺、义务等将最晚于 2028 年 12 月 31 日终止。如果买方不再直接或间接控制集团成员公司（其定义见第 10.2(i) 条）或集团成员公司不以香港物业管理服务为主要业务，卖方、卖方集团及其附属公司于第 11 条的责任、承诺、义务将提前于买方不再直接或间接控制集团成员公司或集团成员公司不以香港物业管理服务为主要业务之日（较早者为准）终止。

12 瑞安中心项目

瑞安中心项目管理合同未续签或未达预期的扣减机制

12.1 卖方及买方应尽其商业上合理努力，协助集团成员公司在瑞安中心项目管理合同 2027 年 12 月 31 日到期前，与(i) 瑞安中心业主方；或(ii) 根据瑞安中心的大厦公契于当其时获委任的瑞安中心的管理公司（“瑞安中心管理公司”），就瑞安中心项目物业管理服务签订一份新管理合同（“新瑞安中心合同”）。除非瑞安中心业主方拒绝，或拒绝让瑞安中心管理公司与集团成员公司完成上述签订，否则买方应促使集团成员公司在瑞安中心项目管理合同到期前签订新瑞安中心合同，无论新瑞安中心合同的条款是否与瑞安中心项目管理合同条款相若或商业条件是否优于或差于瑞安中心项目管理合同或计算方式及基础是否大致相同，惟卖方及买方应尽其商业上合理努力确保新瑞安中心合同收入总额（定义见第 12.2 条）的计算方式及基础于所有重大方面与瑞安中心项目管理合同项下泓建物业的酬金（Remuneration of PEPM）计算方式及基础大致相同。

12.2 若集团成员公司(i) 因第 12.1 条所述的原因而未能于 2027 年 12 月 31 日或之前成功签订新瑞安中心合同；或(ii) 根据第 12.1 条的规定成功签订新瑞安中心合同但其整个服务期的总服务合同金额（“新瑞安中心合同收入总额”）少于港币

20,000,000 元，则在受制于第 12.4 条至第 12.5 条的限制下，买方有权从购买价扣减按以下公式计算的“瑞安中心扣减金额”：

瑞安中心扣减金额 = [1 - (新瑞安中心合同收入总额 / 港币 20,000,000 元)] x 港币 10,000,000 元

根据瑞安中心项目管理合同该合同的收入总额应包括服务费和支出，按第 12.1 条的规定，“新瑞安中心合同收入总额”的计算方式应包括预算管理开支 (budgeted Management Expenses) 及实际资本性开支 (actual capital expenditure)，故在计算新瑞安中心合同内“新瑞安中心合同收入总额”时，凡新瑞安中心合同题述预算管理开支 (budgeted Management Expenses) 及实际资本性开支 (actual capital expenditure)，应 (i) 以瑞安中心物管由 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 10 月 30 日期间实际发生的“管理开支”及“资本性开支”除以 34 以得出每月平均值；再乘以 (ii) 新瑞安中心合同整个服务期的月数和 60 个月之间的较低者，以此再根据新瑞安中心合同项下之公式计算“新瑞安中心合同收入总额”。如新瑞安中心合同收入总额的计算方式及基础与瑞安中心项目管理合同项下泓建物业的酬金 (Remuneration of PEPM) 计算方式及基础出现明显差异而不能以上述方式计算新瑞安中心合同收入总额，则买卖双方应真诚并透过友好协商以厘定新瑞安中心合同收入总额。

为免疑问，若集团成员公司因第 12.1 条所述的原因而未能于 2027 年 12 月 31 日或之前成功签订新瑞安中心合同，则上述瑞安中心扣减金额的计算公式中的“新瑞安中心合同收入总额”为零 (0)。

卖方与买方应于签订新瑞安中心合同后五 (5) 工作日并最晚在最后承诺日期后三 (3) 个工作日内确认“瑞安中心扣减金额”。

- 12.3 若按上述原则计算的新瑞安中心合同收入总额达到或超过港币 20,000,000 元，则不会就瑞安中心扣减金额对购买价作任何扣减。
- 12.4 除第 12.2 条所载之对购买价作扣减外，卖方就新瑞安中心合同未能签订一事不再承担任何其他义务或责任，包括但不限于任何间接损失、后续损失、利润损失、机会损失、业务中断或费用支出。买方确认，本条下瑞安中心扣减金额构成卖方就新瑞安中心合同未能签订或未达预期的唯一及最终责任，亦为买方及/或集团成员公司就任何有关损失的完整补偿。
- 12.5 倘若新瑞安中心合同未能签订乃因 (i) 集团成员公司于成交后之不作为、违反其在瑞安中心项目管理合同项下义务或疏忽直接导致，或 (ii) 瑞安中心业主方或瑞安中心管理公司向集团成员公司提出签订新瑞安中心合同但遭买方或集团成员公司拒绝，则卖方无需承担任何第 12.2 条的赔偿或补偿责任。

瑞安中心项目管理合同管理方案

- 12.6 买方及卖方同意瑞安中心项目管理合同项下的瑞安中心物业管理服务将继续由泓建物业管理，并维持于本协议签署当天负责管理瑞安中心的团队（下称“**该瑞安中心管理团队**”）负责瑞安中心的日常管理服务，于成交后，买方应尽最大合理

努力促使泓建物业在瑞安中心项目管理合同的余下期限内维持该瑞安中心管理团队不变，避免任何变动或替换（除非该替换为瑞安中心的业主方或瑞安中心物管提出，或因该瑞安中心管理团队的任何员工离职所致）。如确需替换，泓建物业应尽最大合理努力安排具备相当能力及适当资质的人员接替。

- 12.7 瑞安中心项目管理合同项下的日常管理事项的最终决定权应归属于瑞安中心业主方，包括截至本协议签署之日已明确的管理范围以及瑞安中心的业主方不时提出的其他管理要求。
- 12.8 在瑞安中心的业主方同意的情况下，卖方有权通过该瑞安中心管理团队参与瑞安中心项目管理合同的执行及续约安排，具体包括但不限于：
- (a) 监督合同履行：要求泓建物业管理层定期（至少每季度）提交项目服务报告，并查阅相关运营及财务记录；
 - (b) 续约筹备：在合同到期前至少 180 日启动续约规划，包括可行性研究、条款拟定及谈判策略制定；
 - (c) 参与关键决策：出席与瑞安中心业主方的所有会议（包括投标会、管理协调会及合同谈判会）；
 - (d) 投诉处理：如泓建物业收到来自瑞安中心的业主方的投诉，必须在合理可行的情况下及时向卖方反馈，并通知拟定的改善方案，同时就处理结果进行汇报；
 - (e) 信息共享：泓建物业管理层应在合理可行的情况下确保卖方及时获取瑞安中心项目相关重大信息，并每季度召开专项会议讨论合同执行及续约进展；
 - (f) 介入权：若瑞安中心项目管理合同到期前 6 个月仍未达成续约意向，卖方有权直接主导与瑞安中心的业主方的谈判，并聘请第三方专业机构协助议标（所有有关瑞安中心项目管理合同续约由卖方聘请的第三方专业机构费用由卖方支付及由卖方向买方及各集团成员公司弥偿）。
- 12.9 买方应尽最大合理努力协助，并促使目标公司董事会、泓建物业董事会、泓建物业管理层、该瑞安中心管理团队及其他参与瑞安中心项目管理合同的管理人员协助卖方及其代表行使上述权利，并采取必要措施确保合同顺利执行及续约。
- 12.10 在成交后三个月内，卖方应在所有相关成本及费用由泓建物业承担的前提下且在不违反适用法律法规及其他合同义务的前提下，尽合理商业努力协助该瑞安中心管理团队及关键人员加入泓建物业并受聘于泓建物业。惟卖方的义务仅限于提供合理协助，包括但不限于向相关人员传达泓建物业的聘用意向及协助安排沟通及

提供必要的背景信息。卖方无义务确保任何关键人员接受泓建物业的聘用邀请或最终加入泓建物业，亦不对关键人员的决定或泓建物业的聘用结果承担任何责任。

13 成交前买方担保人担保责任

- 13.1 (1) 买方担保人将根据本条向卖方作出保证与赔偿承诺，按此，买方担保人同意于本协议日期直至成交时对买方于本协议第 10.2 条所规定的禁止使用名称及更名义务；及(2)成交前买方担保人将根据本条向卖方作出完全、绝对且无限额的保证与赔偿承诺，按此，成交前买方担保人同意于本协议日期直至成交时对买方于本协议第 4.5(a) 条所规定的支付人民币预付款义务、第 9 条所规定的 ODI 备案义务、第 4.5(b) 条所规定的支付港币预付款义务及第 4.7 条所规定的支付第三期款义务（上述(1)及(2)以下简称“**成交前买方被担保义务**”）承担个别但不共同的保证责任，并作为主要债务人对卖方承担直接且独立的赔偿责任。成交前买方被担保义务将受制于本协议上述相应保障条款中的限制、补偿或付款义务的金额上限、其他该条款中约定的条件。除成交前买方担保人担保责任明确约定的成交前买方被担保义务范围、条件和期限外，成交前买方担保人的责任及担保义务不延伸至本协议的其他条款及并不超出本协议上述相应保障条款中的约定范围。为免疑问，不管本协议是否有任何相关条文，成交前买方担保人各自的成交前买方被担保义务将于第三期款支付完成时自动及即时终止，但不影响成交前买方担保人于成交前买方被担保义务终止前在本条下享有的权利或承担的义务。
- 13.2 卖方可直接向相关成交前买方担保人主张权利并要求其立即履行相关成交前买方被担保义务，而无需先向买方或任何其他担保方、抵押人或任何第三方主张、采取诉讼、仲裁、执行、扣押、追索或其他救济措施，也无需先对买方或其任何资产进行任何形式的追索，亦无需先行处置或行使对任何附带担保或担保物权的权利。
- 13.3 成交前买方担保人的保证为持续性且不可撤销，直至成交前买方被担保义务及相关所有应付款项（包括本金、利息、费用等）由卖方完全收讫为止。

14 成交后买方担保人担保责任

- 14.1 成交后买方担保人将根据买方担保向卖方作出保证与赔偿承诺，成交后买方担保人同意对买方于本协议第 4.7 条所规定的第三期款支付义务、第 4.8 条所规定的尾款支付义务及第 10.2 条所规定的禁止使用名称及更名义务（以下简称“**成交后买方被担保义务**”）承担连带保证责任，并作为主要债务人对卖方承担直接且独立的赔偿责任。成交后买方被担保义务将受制于本协议上述相应保障条款中的限制、补偿或付款义务的金额上限、其他该条款中约定的条件。除成交后买方担保人担保责任明确约定的成交后买方被担保义务范围、条件和期限外，成交后买方担保人的责任及担保义务不延伸至本协议的其他条款及并不超出本协议上述相应保障条款中的约定范围。
- 14.2 卖方可直接向成交后买方担保人主张权利并要求其立即履行成交后买方被担保义务，而无需先向买方或任何其他担保方、抵押人或任何第三方主张、采取诉讼、

仲裁、执行、扣押、追索或其他救济措施，也无需先对买方或其任何资产进行任何形式的追索，亦无需先行处置或行使对任何附带担保或担保物权的权利。

- 14.3 成交后买方担保人的保证为持续性且不可撤销且，直至成交后买方被担保义务及相关所有应付款项（包括本金、利息、费用等）由卖方完全收讫为止。

15 瑞安建业担保责任

- 15.1 瑞安建业在此不可撤销地向买方作出保证与赔偿承诺，瑞安建业同意对卖方于本协议第 2.12 条项下向买方支付卖方终止补偿款的义务、第 4 条项下的任何付款义务（包括退还人民币 15,000,000 元及买方保证金的义务）、第 5.9 条项下向买方支付卖方违约赔偿款的义务及第 12.2 条所规定的因瑞安中心项目未续签须向买方支付瑞安中心扣减金额的义务（以下统称“**卖方被担保义务**”）承担连带保证责任，并作为主要债务人对买方承担直接、独立且同等的赔偿责任。卖方被担保义务将受制于本协议上述相应保障条款中的限制、补偿或付款义务的金额上限、其他该条款中约定的条件。除卖方担保明确约定的卖方被担保义务范围、条件和期限外，瑞安建业的担保责任及担保义务不延伸至本协议的其他条款及并不超出本协议上述相应保障条款中的约定范围。
- 15.2 买方可直接向瑞安建业主张权利并要求其立即履行卖方被担保义务，而无需先向卖方或任何其他担保方、抵押人或任何第三方主张、采取诉讼、仲裁、执行、扣押、追索或其他救济措施，也无需先对卖方或其任何资产进行任何形式的追索，亦无需先行处置或行使对任何附带担保或担保物权的权利。
- 15.3 瑞安建业的担保为持续性且不可撤销，直至卖方被担保义务及相关所有应付款项（包括本金、利息、费用等）由买方完全收讫为止。

16 完整协议

- 16.1 每一方为其本身（及其集团的每名成员的代理人身份）同意：
- (a) 本协议及将要遵照本协议而订立的所有文件会取代各方先前就目标事项作出的任何讨论、理解及协议（包括买卖双方于 2025 年 5 月 9 日订立的意向书），以及交易文件构成各方就有关主题订立的完整及唯一协议；及
 - (b) 该方在签订任何交易文件时，均无依赖交易文件中没有明确定明的任何约定前陈述，而每一方亦无条件地及不可撤销地放弃因任何交易文件中没有定明的约定前陈述所产生的任何申索、权利或补偿；

但本条不得排除或限制因任何欺诈或不诚实行为而产生的任何责任或权利。

16.2 在本第 16 条，约定前陈述指在本协议签订前，任何人就任何交易文件所处理的任何事宜作出的或提供的任何性质的协议、承诺、声明、保证、允诺、确定或安排（无论明示或暗示及无论以口头、书面或稿件形式作出亦然）。

17 成交的效力

即使在成交后，本协议的所有条文（除当时已履行的事项外）凡能履行或遵守者，便应继续具有十足效力和作用，以及成交不应构成各方放弃与本协议有关的权利。

18 进一步保证

每一方应按任何其他方提出的合理要求，签订一切合理必要的有关文件及 / 或（在能力所及的情况下）促使任何第三方签订一切有关合理必要的文件，及 / 或作出一切合理必要的行为及事情及 / 或（在能力所及的情况下）促使第三方作出有关合理必要的行为及事情，使本协议及任何按其订立的文件生效，以及使该其他方可享有本协议所有条文的全部利益。

19 协议终止

19.1 各方可以书面方式同意终止本协议。

19.2 若下列情况出现，一方（“**通知方**”）有权以书面通知其他方终止本协议：

- (a) 该其他方违背本协议的任何条款，而且在该其他方接到书面通知之后七(7)个工作日内违约行为尚未予以补救（如果该违约是可以补救的话）；
- (b) 该其他方因无能力偿还债项破产或清盘，或其全部或部份资产被委任清盘人、破产管理人、接管人、受托人或类似人员接管；
- (c) 该其他方停止或终止付款予其债权人或无能力或承认无能力支付其到期应付的债项或寻求与其债权人达成和解协议或订立其它安排或宣布或已经破产或无偿债能力；
- (d) 债权人接收该其他方之所有或任何部份的业务或资产或扣押业务或任何资产对该业务资产执行其它法律程序；
- (e) 任何政府或其它机构充公该其他方之业务或资产的全部或任何部份；
- (f) 该其他方停止或威胁停止经营业务；或
- (g) 不可抗力情况或后果持续时期超过三(3)个月，而且各方不能依照第 24 条规定找到一个公平合理的解决办法。

19.3 如本协议终止后：

- (a) 卖方有权自由地把出售股份同意出售、出售或以任何方式转让予第三方；
及

- (b) 各方在本协议下的权利及责任均告消失及解除且各方再无任何责任及义务（第 20 条项下的保密责任、第 25 条项下的《合约（第三者权利）条例》、第 26 条项下的适用法律、第 27 条项下的接受法院司法管辖权、第 22.5 条项下之费用及第 23 条项下之通知除外），但不影响各方于终止前在本协议项下享有的权利或承担的义务及（包括第 2.10 条至第 2.14 条、第 5.8 条至第 5.9 条的权利）。

20 公告及保密

- 20.1 除第 20.2 条另有规定外，卖方（或卖方集团的任何成员公司）或买方（或买方集团的任何成员公司）未经对方事先以书面同意前，不得发出关于有本协议存在或关于本协议内容的公告、通函或通讯（各称为一项“公告”）（而上述同意不得无理地不给予或延迟给予）。
- 20.2 凡任何公告须按联交所、任何证券交易所或任何政府、规管或监管机构或对发表公告的任何一方有司法管辖权的法院（“有关当局”）或按任何有关的司法管辖区的法律的要求而作出（无论对上述任何一方有否法律权力），则在此范围内，第 20.1 条不适用于该等公告。于切实可行的情况下，先与其他各方商讨，且应考虑该方对有关公告的内容、发表时间及方式的合理要求后，方可发表公告。

保密

- 20.3 除第 20.4 条另有规定外，各方因订立或履行本协议而收取或得到有关下列各项的一切资料，应视为保密数据处理：
- (a) 本协议目标事项和条文；
 - (b) 关于本协议的磋商；
 - (c) 关于其他各方；
 - (d) 虚拟数据室内的任何资料；或
 - (e) 由任何一方在交易的过程中向任何其他方披露的任何资料。
- 20.4 如有以下情况，各方可披露保密资料：
- (a) 任何相关的司法管辖区的法律有所规定时；
 - (b) 有权规管该方的有关当局规定须披露资料，不论有关规定是否具有法律效力；
 - (c) 向任何一方的专业顾问、核数师及/或往来银行因交易而披露资料；
 - (d) 非因该方违约而相关资料已被公开；或
 - (e) 其他方已经事先以书面批准披露数据。

但在切实可行的范围内，任何一方必须先与其他方商议，方可披露资料。

21 放弃及分割

放弃

- 21.1 除非另有相反的规定，否则每一方根据本协议所享有的权利及补偿无损该方可享有的任何其他权利及补偿。任何一方未有执行、延迟执行或随意执行本协议的任何条文，不应解释为该方放弃这些其他权利及补偿，而任何一方单独或部份行使本协议项下的任何权利或补偿，均不应影响或限制该方进一步行使或执行该等其他权利或补偿。
- 21.2 任何一方的责任可予全部或部份地解除、了结或妥协。而倘若其他方给予负有该责任的一方时间或让其任意处理，亦绝不损害或影响该方对负有同样或类似责任的任何其他方可行使的权利。

分割

- 21.3 本协议的每项条文均可与其他条文分割及各自独立。倘若任何条文在任何范围内或在任何情况下因任何理由是无效、不合法或不可强制执行的，或于任何时间成为无效、不合法或不可强制执行的，则该条文应在该范围内被视为不属于本协议的一部份，但本协议其余部份的有效性、合法性及可执行范围不应受影响或损害。各方的意向是，本协议各条文应在法律许可的最大范围内继续有效及可强制执行。

22 其他条款

修订

- 22.1 凡有意修订本协议或本协议有提述的任何文件，必须以书面作出、明确提述本协议及由每一方正式签署，方为有效。

对应本

- 22.2 本协议可签立一式多份。每份正式交换或交付的对应本应视为正本论，以及各份对应本应共同视为同一份协议。
- 22.3 本协议的任何对应本可采用电子文本的形式，而该对应本：
- (a) 会被视作正本论；
 - (b) 足以作为签立原件的充分证据；及
 - (c) 可以就任何目的代替原件呈作证据。
- 22.4 任何一方以电子文本形式交付对应本的，必须于电子文本交换后（七）日内向其他方交付印刷本的原件。

费用

22.5 除非本协议有所规定，否则每一方应各自支付其本身就磋商、拟备、签署及履行本协议及所有附属文件的法律及其他费用及支出。

印花稅

22.6 就待售股份的买卖而应付的从价印花稅应由卖方及买方平均分担。

语言

22.7 本协议以中文草拟而成。如本协议被译成中文以外的任何其他文字，应以中文文本为准。

转让

22.8 未经其他方事先以书面同意，任何一方均无权转让其在本协议项下的权利。惟买方可指定其全资子公司作为待售股份的受让方及列为待售股份的登记股东，但未经卖方同意，买方在本协议项下的义务不得转让或转移给任何买方的关联公司或第三方。

继任人及受让人

22.9 本协议对各方的继任人及受让人有约束力，而各方的继任人及受让人可享有本协议的利益。

23 通知

23.1 根据或关于本协议发出的通知或其他通讯（通知）必须：

- (a) 是书面形式的；
- (b) 以中文书写，或（如非以中文书写）连同由发送通知一方任何高级人员核证为准确的中译本；及
- (c) 以第 23.2 条的准许方法寄送到通知地址。

23.2 准许方法指下文栏（1）所载的任何一种方法。任何以准许方法发出的通知应被视为于栏（2）列明日期发出及收到，不论实际是否收到亦然：

(1) 准许方法	(2) 通知被视为送达的日期
专人送递	若于工作日下午五时前将通知留在通知地址，指留下通知当时；若非，指下一个工作日
普通预付邮资邮件或预付邮资的记录或特别派递，通知地址与寄发通知地址须位于同一地区（即香港）内	通知投寄后两个工作日
普通预付邮资空邮或预付邮资的记录或特别派递（或寄件人于所在司法权区以当地最接近形式投寄的邮件），通知地址与寄发通知地址位于不同的国家或地区	通知投寄后六个工作日

23.3 每一方的通知地址如下：

该方名称	地址	收件人：
卖方 瑞安建业	香港九龙大角咀道 38 号新九龙广场 13 楼	袁嫦欢，区浩怡
买方 买方担保人一 买方担保人二	武汉市汉阳区闽东国际城 4A 栋 2701	李芬

或任何一方以书面通知其他方取代上述通知地址的其他通知地址。

23.4 若收取通知的一方有多于一人，则该通知发送给任何该等人士时即视为已发送给该收件方。

23.5 任何一方的通知一概可由律师代为发送及签署。

24 不可抗力事件

24.1 如果发生不可抗力事件，任何一方受其影响而无法履行本协议中的义务或其履行义务有所延误，则受影响一方于本协议项下的履行的时间应相应地自动延长，除

了本协议因第 2.10 条至 2.14 条相关的情况外，受影响一方无须为此付出任何赔偿。

- 24.2 宣称发生不可抗力事件一方应立即以书面通知其他方，并于其后十四(14)日内提供此种不可抗力事件发生及其持续时间的足够证据。宣称发生不可抗力事件的一方亦应尽一切合理的努力来终止不可抗力事件。
- 24.3 在发生不可抗力事件时，各方应立即互相协商以找到一项公平的解决方法并应尽一切合理的努力尽量减轻这种不可抗力事件的后果。
- 24.4 本条所称“**不可抗力事件**”是指在本协议日期以后出现的、妨碍任何一方全部履行或部份履行本协议所规定的任何义务的所有事件，而且该等事件的发生是各方所不能控制、无法预料、不能避免或不能克服的。不可抗力事件包括但不限于政府或公共机构的禁令或行为、暴乱、战争、敌对行为、公众骚乱、罢工、其它劳动纠纷和停工、交通或其它公用设施的停顿或干扰、传染病、火灾、洪水、地震、风暴、海啸或其它自然灾害。

25 《合约（第三者权利）条例》

- 25.1 除 Shui On Company Limited 可执行第 10.2(k)条外，非本协议订约方的人士在本协议下并无任何权利，亦无权根据《合约（第三者权利）条例》（香港法例第 623 章）强制执行本协议的任何条款，即使本协议或《合约（第三者权利）条例》有任何相反规定，但各方可终止、撤销本协议或同意本协议项下的任何变更、豁免或和解，而毋须任何订约方以外的人士同意。

26 管辖法律

- 26.1 本协议应受香港法律管辖并按其解释。

27 接受法院的司法管辖权

- 27.1 各方不可撤回地同意，接受香港法院并排除任何其他法院对以下各项的专属司法管辖权：
- (a) 裁定因本协议而产生的或与之相关的任何申索、争议或异议（**法律程序**）；以及
 - (b) 授予暂时性补救措施，或其他临时的或起保障作用的宽免。

27.2 各方接受该等法院的专属司法管辖权，并放弃基于诉讼地不适的理由而反对该等法院的司法管辖权。因此，可针对各方或任何一方或彼等各自的资产，在该等法院提起任何法律程序。

28 送达法律程序文件的地址

28.1 卖方谨此不可撤回地授权及委任瑞安建业，地址为香港港湾道 6-8 号瑞安中心 34 楼，代为接收因任何与本协议或其他交易文件有关而在香港法院进行的程序所产生的或与之相关的所有法律程序 / 任何原诉程序而送达的文件。

28.2 买方、买方担保人一、买方担保人二谨此不可撤回地授权及委任柯伍陈律师事务所，地址为香港中环康乐广场 8 号交易广场第三期 19 楼，代为接收因任何与本协议或其他交易文件有关而在香港法院进行的程序所产生的或与之相关的所有法律程序 / 任何原诉程序而送达的文件。

本协议已在开首书明的日期签立。

附表 1
集团资料

A部-目标公司

公司	瑞安物业管理服务有限公司 (Shui On Properties Management Services Limited)		
注册成立日期和地点	1999 年 7 月 19 日, 香港		
注册编号	商业登记号码: 30249371		
注册办事处	香港港湾道 6-8 号瑞安中心 34 楼		
已发行股本	2 股已缴足的普通股		
股东	股份数目和类别	登记持有人	实益拥有人
	2 股普通股	Grateful Tide Limited 浪佳有限公司	Grateful Tide Limited 浪佳有限公司
董事	李进港, 李景宏, 王晓君		
秘书	Shui On Corporate Services Limited		
核数师	Deloitte Touche Tohmatsu (德勤•关黄陈方会计师行)		
结算日	31 December		

B部- 子公司

公司名称	泓建物业管理有限公司 (Pacific Extend Properties Management Limited)		
注册成立日期和地点	1982年7月27日, 香港		
注册编号	商业登记号码: 07973444		
注册办事处	香港港湾道 6-8 号瑞安中心 34 楼		
已发行股本	2 股已缴足的普通股		
股东	股份数目和类别	登记持有人	实益拥有人
	2 股普通股	瑞安物业管理服务有限公司	瑞安物业管理服务有限公司
董事	李进港, 李景宏, 王晓君		
秘书	Shui On Corporate Services Limited		
核数师	Deloitte Touche Tohmatsu (德勤•关黄陈方会计师行)		
结算日	31 December		

附表 2 卖方保证

1 待售股份

- 1.1 待售股份组成目标公司的全部已发行和已配发的股份，并已获妥为授权、发行及配发及已缴足股款。
- 1.2 卖方是待售股份唯一的已登记、合法及实益拥有人。
- 1.3 卖方有权行使待售股份的全部表决权及其他权利。
- 1.4 待售股份的所有随附权利以及已选派、支付或作出的所有股息、付款及分配，均属有效，可强制执行并持续存在。
- 1.5 待售股份并无附带任何产权负担，且卖方出售待售股份毋须第三方同意。

2 泓建股份

- 2.1 泓建股份组成泓建物业全部已发行和已配发的股份，并已获妥为授权、发行及配发及已缴足股款。
- 2.2 目标公司是泓建股份唯一的已登记、合法及实益拥有人。
- 2.3 目标公司有权行使泓建股份的全部表决权及其他权利。
- 2.4 泓建股份的所有随附权利以及已选派、支付或作出的所有股息、付款及分配，均属有效，可强制执行并持续存在。
- 2.5 泓建股份并无附带任何产权负担。

3 集团的组织与架构

- 3.1 附表 1 所载的资料在所有方面均合时、真实、准确及完整，并且不具误导成份。
- 3.2 各集团成员公司均是私人股份有限公司，根据其注册成立所在地的法律注册成立及有效存在。
- 3.3 已披露的各集团成员公司的组织章程细则或其他章程文件的核证副本，在所有方面均为完整、准确及合时。
- 3.4 子公司是目标公司仅有的附属公司，目标公司是附表 1B 部列出各子公司的已发行股份的合法实益拥有人。除子公司外，目标公司现时及过去从来没有任何附属公司，亦没有在任何公司或法团拥有股份或权益，亦没有在任何合伙、组织、法团、商号或其他实体拥有任何权益。

4 卖方及瑞安建业的权力和责任

- 4.1 卖方是一家私人股份有限公司，瑞安建业是一间在联交所主板上市的公司（股份代号：00983），卖方及瑞安建业根据其注册成立所在地的法律注册成立及有效存在。
- 4.2 卖方及瑞安建业有权利、权力和权限签立和交付本协议及其他其各自作为订约方的交易文件，以及有权利、权力和权限根据本协议及该等其他交易文件行使其权利和履行其责任，而除了须得到卖方及瑞安建业的内部同意和批准（包括但不限于股东会决议）。本协议及该等其他交易文件对卖方及瑞安建业构成合法、有效和具约束力且可按本协议及该等其他交易文件条款强制执行的责任。
- 4.3 卖方有权按照本协议的条款，将待售股份的合法实益拥有权全部出售和转让给买方。
- 4.4 卖方及瑞安建业签立和交付本协议及其他其各自作为订约方的交易文件、根据本协议及该等其他交易文件履行其责任，均不会导致：
- (a) 违反卖方、瑞安建业或任何集团成员公司的组织章程大纲或细则（或同等文件）的条文；或
 - (b) 违反卖方、瑞安建业或任何集团成员公司作为订约方所订立或对卖方、瑞安建业或任何集团成员公司有约束力的文据、协议、特许权或其他文书，或构成该等文据、协议、特许权或其他文书的违约事项，或使任何第三方有权终止或修改任何文据、协议、特许权或其他文书（按本协议第 8.2 条集团成员公司就管理合同以书面形式向该业主立案法团及 / 或该等业主方发出通知的，排除在本条的承诺范围）；
 - (c) 根据任何文据、协议、特许权或其他文书产生任何产权负担；或
 - (d) 违反任何司法管辖区具法律效力的法例或规则，或任何法院或政府或监管机构的法令、判决或判令，或卖方、瑞安建业或任何集团成员公司作为订约方所订立或对卖方、瑞安建业或任何集团成员公司有约束力的协议，但根据本协议第 8.2 条集团成员公司就管理合同以书面形式向该业主立案法团及 / 或该等业主方发出通知的义务除外。
- 4.5 除买方外，任何人士均没有权利要求配发或转让任何集团成员公司的股份。
- 4.6 卖方或瑞安建业并未作出任何命令，及通过任何决议，对卖方或瑞安建业清盘，或就卖方或瑞安建业委任临时清盘人。未有或没有情况将可能导致向卖方或瑞安建业提出清盘的呈请，卖方或瑞安建业亦未有就此召开任何会议。
- 4.7 并无或没有情况将可能导致就卖方或瑞安建业或就其全部或部份资产指派任何接管人的情况。
- 4.8 卖方或瑞安建业没有无力偿债或无法支付债务（按香港法例第 32 章《公司(清盘及杂项条文)条例》第 178 条所赋予的含义），卖方或瑞安建业也没有在债务到期时停止支付债务。

5 股本

- 5.1 除披露函所载的事项外，各集团成员公司从未更改或改变其股本的任何部分。
- 5.2 各集团成员公司并未：
- (a) 在任何时间偿还或赎回违反其组织章程细则或其他章程文件或任何股份的发行条款的任何股本；
 - (b) 减少其已发行股本，或通过或同意通过作出上述事情的任何决议案；
 - (c) 同意或要约（不论是否附带任何条件）作出（a）或（b）段所述的任何事宜；
 - (d) 因就收购任何股份提供财务资助而违反任何法律；或
 - (e) 要约或同意（不论是否附带任何条件）回购任何股份。
- 5.3 概无任何人士有权（不论是否现时或日后可予行使，亦不论或然与否）根据任何期权、协议或其他安排要求配发、转换、发行、登记、出售或转让、摊销或偿还任何集团成员公司的任何股份、债权证或借贷资本或任何其他证券，引致在任何集团成员公司中拥有权利或权益（包括换股权及优先购买权）。
- 5.4 各集团成员公司的股份现时及过去从未设有期权，亦无有条件或无条件地同意设立或发行或认沽有期权的股份。

6 业务及符合法定要求

- 6.1 各集团成员公司自其注册日期以来，并无经营物业管理业务或其附带业务或活动以外的任何业务。
- 6.2 除履行管理合同外，各集团成员公司的业务并无任何部分须在第三方（监管机构除外）协议或同意下进行，亦没有任何与第三方订立而限制集团经营业务领域的协议。
- 6.3 除披露函所载的事项外，各集团成员公司现时及过去从未以其本身名称以外的任何名称经营业务。
- 6.4 各集团成员公司没有任何位于香港以外的营业地点。
- 6.5 各集团成员公司已经符合《商业登记条例》（第 310 章）、《物业管理服务条例》（第 626 章）、《建筑物管理条例》（第 344 章）、《保安及护衞服务条例》（第 460 章）适用的条文的法定要求。
- 6.6 各集团成员公司已取得香港政府或监管机构为其业务经营所需的所有牌照、许可、资质、授权、同意、批准及豁免，且在成交前上述牌照、许可、资质、授权、同意、批准及豁免均具有全面效力及作用且未被撤销，而在成交前所有上述牌照、许可、资质、授权、同意、批准及豁免所需的到期应缴费用均已缴付。另外，上

述牌照、许可、资质、授权、同意、批准及豁免均不包含可能会妨碍通常业务过程的条件。

- 6.7 各集团成员公司进行业务和公司事务时，并无违反或不遵守香港或各集团成员公司经营业务地点的任何其他司法管辖区的任何条例、法规、规例、任何法院或任何政府机关的命令、判令或裁决的情况。集团成员公司没有为任何他人作出的违法行为承担任何法律责任。
- 6.8 各集团成员公司备存的法律规定纪录为准确，并已遵照所有适用法律妥善备存及更新。
- 6.9 各集团成员公司须向香港公司注册处或任何其他同等部门交付的每份法律规定文件或存档，均已以适当形式及合时地妥为交付、存档或登记。
- 6.10 各集团成员公司已就以下事情遵守所有法律及程序上的规定及其他手续：
- (a) 其组织章程细则或其注册地点的司法管辖区的其他章程文件（连同所有已通过或宣称已通过的决议案）；
 - (b) 提交香港或其他地方的适用法律规定须向适当监管机构提交的所有已正确及妥当地拟备的文件；
 - (c) 股份、债权证或其他证券的发行；
 - (d) 利息及股息的支付及作出其他分派；
 - (e) 董事、公司秘书、其他高级人员及关键人员；及
 - (f) 各集团成员公司的所有法定责任。
- 6.11 集团成员公司没有收到通知，指有任何政府组织或其他组织正进行或一直在进行关于其事务的调查；据卖方所知，没有任何情况会导致出现该等调查。
- 6.12 并无关于任何集团成员公司违反或不遵守或被指违反或不遵守其任何合约或法定责任而送达予该集团成员公司的通知现时尚未解决。
- 6.13 集团成员公司并无违反任何司法管辖区具法律效力的法例或规则，或任何法院或政府或监管机构的法令、判决或判令，或任何集团成员公司作为订约方所订立或对任何集团成员公司有约束力的协议，但根据本协议第 8.2 条集团成员公司就管理合同以书面形式向该业主立案法团及 / 或该等业主方发出通知的义务除外。
- 6.14 泓建物业是香港房屋委员会名册上 Group PS2 组别的物业管理服务供应商，合资格竞投及营运香港房屋委员会的物业管理服务合约。

7 账目

- 7.1 目标公司和各子公司截至结账日为止 2024 年度的经审计账目：

- (a) 所有资料均属真实、公允、完整及不具误导成份；
 - (b) 符合《公司条例》的规定；
 - (c) 符合所有对香港注册成立公司不时适用的会计实务准则和财务申报准则以及公认会计原则；
 - (d) 是按照过往的成本惯例，在所有要项上，运用过去三个财政年度同一计算基础、会计政策、预测技巧，以认可贯彻的方式编制；
 - (e) 就所有负债及债项作出合理拨备，披露所有已知或有负债（不论算定或未算定），并就所有债项及呆账作出合理视为充分的拨备；及
 - (f) 就各集团成员公司于该账目之日的事务、资产、负债、事务状况及财务状况，提供真实而中肯的意见。
- 7.2 成交日经审计财务报表並無受到任何未於成交日财务报表披露的不尋常或非經常性項目的重大及不利影響。
- 7.3 各集团成员公司的会计记录均为并根据《公司条例》的规定，采取贯彻一致的方式编写。
- 7.4 各集团成员公司并无任何未于账目披露或拨备的未偿还或未披露负债、债务、债项或任何种类的产权负担（不论算定或未算定、实际或或有、可预见或不可预见或其他形式）。
- 7.5 目标公司及泓建物業截至结账日为止 2024 年度未经审计的合并财务报表、泓建物業管理账目、账簿、分类账及财务及所有会计纪录：
- (a) 在所有方面已按照所有适用法律及会计原则、标准及惯例，以适当及一致的基础妥善记录及备存；
 - (b) 符合所有对香港注册成立公司不时适用的会计实务准则和财务申报准则以及公认会计原则；
 - (c) 就各集团成员公司的资产、负债、事务状况及财务状况及其损益提供真实而中肯的意见；
 - (d) 就所有负债及债项作出合理拨备，披露所有已知或有负债（不论算定或未算定），并就所有债项及呆账作出合理视为充分的拨备；
 - (e) 就各集团成员公司于该账目之日的事务、资产、负债、事务状况及财务状况，提供真实而中肯的意见；
 - (f) 真实、公允、完整及不具误导成份；及
 - (g) 由有关集团成员公司管有。

8 结账日后的交易

除披露函所载的事项外，自结账日起：

- (a) 各集团成员公司已在日常及惯常经营运作及业务中订立交易和出现负债，但并无在其他情形下订立交易和出现负债；
- (b) 各集团成员公司在日常业务中一直以结账日之前的同一方式（包括性质和范围）经营业务；
- (c) 集团成员公司没有配发或发行，或同意配发或发行任何股份或借贷资本；及
- (d) 集团成员公司没有宣派、作出或支付任何股息、红股发行或其他分配（不论以现金、股票或实物形式），也没有赎回其任何股本，或达成任何协议赎回或购回股本；
- (e) 集团成员公司的财政或交易状况、营业额、商誉或资产并无重大不利变化，亦无发生具体关乎该集团成员公司而将会或很可能会引起上述任何变化的事件、事实或事宜；
- (f) 集团成员公司并未亦不会进行任何资本重组，亦不会对其资本结构作出任何改变；
- (g) 集团成员公司并无减少其缴足股本；
- (h) 集团成员公司并无作出或同意作出任何担保、释疑函件、弥偿保证、保证或抵押权益，亦无集团成员公司是任何担保、释疑函件、弥偿保证、保证或抵押权益的订约方；
- (i) 除因本协议有所规定外，集团成员公司并无解除任何人士的任何担保或任何其他承担；
- (j) 集团成员公司并无任何保险索赔被拒绝赔偿；
- (k) 集团成员公司现时或过去并无承担任何更改其董事或高级人员的酬金及福利计划的责任；
- (l) 并无发生关于任何集团成员公司而会令任何第三方有权终止该集团成员公司的任何重大合约或享有的任何重大利益或要求在正常到期日前偿还大额款项的事件；及
- (m) 并无发生任何集团成员公司曾为订约方、而且假如在结账日或之前发生则须披露或反映于在结账日的账目或伴随该等账目的董事报告中的重要交易。

9 近期营商状况和交易的影响

- 9.1 本协议或成交不会导致或相当可能不会导致集团任何成员公司失去目前正享有的资产、权利或特权的利益。

9.2 据卖方所知,本协议的签署或成交不会导致各集团成员公司为其业务经营所取得的任何由香港政府或监管机构颁发的牌照、许可、资质、授权、同意、批准或豁免被撤销。

10 资产的拥有权和状况

10.1 集团成员公司的所有资产（有形或无形）：

- (a) 一概属该集团成员公司合法及实益拥有；
- (b) 由该集团成员公司管有或控制；
- (c) 仅由各集团成员公司单独使用，或与一间或多间集团成员公司一起使用；及
- (d) 足以使各集团成员公司于成交后能有效地经营业务。

10.2 全部有关资产的状况良好及处于正常运作状况。

10.3 集团成员公司已采取或作出为了保护其拥有的财产、资产或权利的所有权、或为了强制执行或保存其拥有的财产、资产或权利的任何优先权次序，而必须或获准采取或作出的所有必要行动及事情，并无遗漏任何必须或获准作出的事情。

11 融资及财务状况

11.1 除披露函中所列外，于成交时，并无任何集团成员公司对/由卖方集团有任何借款或非经营性质的往来款。

11.2 集团成员公司并无任何逾期未付的担保、借入资本、借入款项或利息，亦无任何逾期未履行或未付的其他债务或借款。

11.3 在成交之前或之时，所有垫付予各集团成员公司的银行贷款及其他贷款，不论有抵押或无抵押或以透支方式提供，均已由该集团成员公司全数偿还。

11.4 在成交时，各集团成员公司对卖方集团的全部负债须已获卖方完全解除，对该集团成员公司无追索权。

11.5 各集团成员公司并无持有任何无效且该集团成员公司不可根据有关条款对授予人强制执行的抵押（包括任何担保或弥偿保证）。

11.6 成交时，(1)集团成员公司与(2) 卖方集团或罗康瑞先生或其关联方或当中任何一人、该集团成员公司任何现任或前雇员、现任或前董事、现任或前顾问或与该等人士有任何关连的任何人士之间，并无弥偿保证、担保或抵押安排。

12 融通

12.1 各集团成员公司现时所有的借款及可用的融资（统称“融通”），全部详情已载于披露函。

- 12.2 并无任何融通须倚赖任何其他人士提供的担保、弥偿保证或抵押。
- 12.3 并无以下情况，亦无被指称有以下情况（包括订立及履行本协议下的责任）：
- (a) （按贷款人或其他人选择）要求在注明的到期日前偿还任何借款；或
 - (b) 构成任何融通下的违约事件或违反任何融通条款；或
 - (c) 令持有人有权强制执行就任何融通设立的任何产权负担；或
 - (d) 经发出通知及 / 或随时间过去将作出上述事情。

13 合约

- 13.1 在本第 13 段：

重大合约指集团成员公司作为订约方而订立的合约或安排，集团成员公司据此（不论是以主事人或代理身份）提供服务（包括但不限于物业管理协议），而且有关合约或安排已经列于披露函。

- 13.2 所有仍于有效期内的重大合约均为有效及对有关集团成员公司具约束力，在适用法律的一般应用规定下，是可对有关集团成员公司强制执行的责任。
- 13.3 除重大合约外，所有集团成员公司均不是以下任何合约、义务或安排的订约方：
- (a) 会由于购买待售股份、订立本协议或履行本协议条款，而导致：
 - (i) 任何其他人士获免除任何责任或变为有权行使任何权利（包括任何终止权利或任何优先购买权或其他期权）；或
 - (ii) 任何集团成员公司违反任何该等合约、义务或安排，或丧失其目前享有的任何利益、权利或特许权，或导致形成或增加该集团成员公司的负债或责任；
 - (b) 属不寻常或特殊性质；
 - (c) 在任何集团成员公司通常及惯常业务过程以外订立的；
 - (d) 并非按公平条款基础基础（包括共享融资）；
 - (e) 可由于任何集团成员公司控制权的任何变更而被终止；
 - (f) 属长期性质的（即根据其条款相当可能无法在签订或承担日期后六个月内完全履行的）；
 - (g) 有关集团成员公司根据其条款不可以少于六个月的通知终止的；
 - (h) 其涉及的责任性质或程度须特别提及的，或者必须使用不当或不寻常开支或努力才能按其条款实行或履行的；

- (i) 以其认为合适的方式于世界任何地方限制任何集团成员公司经营全部或任何部分该业务的自由；
- (j) 涉及代理、分销、市场营销或特许协议或安排（在集团通常及惯常业务过程中除外）；
- (k) 涉及合伙、合营、财团、联合发展、股东安排、与任何第三方经营任何业务的其他安排或利润分享或亏损分担协议或安排；
- (l) 要求（或赋予任何权利以要求）现时或将来任何时间配发或发行任何集团成员公司的任何股份、债权证或其他证券；或
- (m) 除披露函中所列外，为了租用、租购或以信贷或分期付款方式购买任何集团成员公司的任何资产；或
- (n) 涉及或很可能涉及任何集团成员公司超过 1,000,000 港元的未清偿支出的，但各集团成员公司在正常业务经营过程中、按照一般业务惯例进行除外。

13.4 任何集团成员公司均没有作出未完成的要约、竞投、投标或建议，而其他人一经接受或透过其他行为即可达成有关交易。

13.5 各集团成员公司并无违反其为订约方的任何协议、合约、义务或安排，亦没有任何很可能引起上述违约的情况。

13.6 除已披露的文件、契据、承诺、协定及安排外，据卖方所知各集团成员公司没有关于以下事项的其他确定或或有的未履行债务、负债、债项、协议、合约、承诺或协定：

- (a) 集团成员公司就以下事项有潜在或或有责任的任何协议或安排（不论透过担保、弥偿保证、保证、陈述或其他方式）：
 - (i) 集团成员公司处置其资产或业务或其任何部分；
 - (ii) 该集团成员公司的债权可能被质押；及
 - (iii) 任何其他人士的债务；
- (b) 就任何合约或资产、或就任何违反或不遵守或任何被指违反或不遵守任何法定或其他责任的情况而送达集团成员公司的任何通知；
- (c) 对集团成员公司的任何资产有条件或无条件地设立或同意设立或准许形成的任何押记、抵押权利或任何种类的第三方权利；
- (d) 集团成员公司就任何第三方发出的任何行使抵押权利或提供担保的函件；
- (e) 未披露的（实际或或有、可预见或不可预见或其他）负债、债务、产权负担或借款；

(f) 在、对或影响集团成员公司全部或任何部分业务或资产的取得权、反申索或其他形式的抵押或产权负担或任何衡平法权益；及

(g) 就任何须作资本开支的计划或项目作出的资本承诺或协定。

13.7 各集团成员公司并无进行任何仍附带未来有效权益的交易，或由于应任何其他人士请求或越权而可使无效、无效或不合法，而是或可能或变为该集团成员公司不可强制执行的交易。

13.8 在终止任何集团成员公司为订约方的任何协议、合约、协定及安排时，该集团成员公司并无解除、豁免或以其他方式损害关于协议、合约、协定及安排的对方或任何其他人士，在协议、合约、协定及安排终止之前（不论是否在协议、合约、协定及安排项下）作出或未有作出的任何事情的任何权利、诉讼权或申索。

13.9 于本协议日期后，任何集团成员公司并无、亦（若非本协议）无意发出终止或拟终止任何重大合约。

14 雇员

14.1 集团成员公司与任何董事或雇员之间的任何雇佣合约或安排，或任何集团成员公司所订立的任何顾问协议，均可凭三（3）个月或以下的通知终止，而不会产生任何损害赔偿或补偿的申索（法定遣散费除外）。

14.2 集团成员公司并无建议更改或修订任何集团成员公司的雇员或顾问的雇佣或顾问条款。

14.3 任何集团成员公司雇员的雇佣条款、任何集团成员公司的顾问协议条款或任何集团成员公司的董事委任条款，并无订明该集团成员公司的控制权变更（如该文件有界定控制权变更，则不论其如何界定）会令该雇员、顾问或董事有权将该变更视为构成违约，或令该人有权获得任何付款或任何利益，或令该人有权将自己视为被裁员、被解雇或获免除任何责任。

14.4 本协议或成交均不会促使也不可能会促使任何关键人员会终止其与任何集团成员公司的聘用协议或雇佣关系。据卖方所知，本协议或成交均不会促使也不可能会促使任何集团成员公司的其他董事、其他高级职员或其他高级雇员会终止其与任何集团成员公司的聘用协议或雇佣关系。

14.5 各集团成员公司过去三（3）年均在其雇员工作的所有司法管辖区合法雇用其雇员，并管有证明其每名雇员有权为其工作的有效证明文件正本的副本。集团所有外籍雇员均就其雇佣持有完整、正确及有效的签证，卖方并不知悉有任何会令该等签证无效或因任何原因不能在正常过程中继续获续期的事情。

14.6 就在多于一间集团成员公司之间调任或以其他方式工作的雇员而言，各集团成员公司已遵守所有适用法律，包括雇员个别雇佣合约下的责任及该雇员的有关保单下的规定。

- 14.7 集团已履行关于其雇员、顾问、高级人员及董事的所有到期责任，包括支付任何已累计及应付的工资、遣散费、假期薪金、福利及佣金。
- 14.8 除披露函中所列外，各集团成员公司并无涉及任何工业或劳资纠纷，或就重要申索与任何工会、行业议会、职工协会或其他类似组织或代表任何雇员的其他团体（在各种情况中，均不论是否就集体商讨或其他谈判获该集团成员公司承认）有任何纠纷或进行谈判。
- 14.9 所有文件及申报表、已审计或未审计财务报表、年报摘要及就任何福利计划编制的说明摘要，在所有方面均为正确，当中所有资料并无任何重大变更。根据任何福利计划条款须于成交之前或之时支付的所有重大供款、保费及款项，均已在成交日或之前支付。并无任何由前雇员（包括已退休雇员）或其受养人根据任何福利计划提出而尚未了结的申索。
- 14.10 集团并无任何为其所有或任何董事、雇员、高级人员或顾问而设的股份奖励计划、购股权计划、雇员持股计划、利润摊分、花红、佣金或其他奖励计划。
- 14.11 自结账日以来：
- (a) 除披露函中所列外，集团成员公司并无因违反与任何雇员的雇佣合约或与任何顾问的顾问合约而招致任何责任，包括遣散费或长期服务金、不当解雇或无理解雇的补偿，或未能遵守将任何雇员复职或重新聘用的命令的补偿；及
- (b) 各集团成员公司并无向其任何雇员、前雇员、该等雇员或前雇员的任何受养人、任何顾问或前顾问，就建议终止或暂停雇用、或变更任何该等雇员、前雇员的任何雇佣合约或任何顾问或前顾问的顾问协议，而作出或同意作出任何付款，或提供或同意提供任何利益。

15 退休计划

- 15.1 集团成员公司为其雇员（包括董事）或前雇员（包括前董事）的利益所实施或参与的退休福利计划只有强积金计划（及职业退休计划）。
- 15.2 强积金计划已在所有要项上根据《强积金条例》成立及注册。
- 15.3 各集团成员公司并无责任（不论具法律约束力的或约定俗成的）就其任何前董事或前雇员支付任何薪酬、补偿、养老金或任何性质的任何其他付款。

16 保险

- 16.1 披露函载有由各集团成员公司投保且现行有效的保单的详情。
- 16.2 各集团成员公司的所有可受保资产，在所有关键时间均已就经营类似业务或拥有类似性质资产的审慎公司正常投保的风险，按本地市场惯常做法合理认为属充足及审慎的保额向信誉良好的保险公司投保，而各集团成员公司在所有关键时间及本协议日期已就意外、实物损失或毁坏、第三者责任及该等公司正常投保的其他风险投保。

16.3 就所有集团成员公司的保险而言：

- (a) 所有到期或逾期应缴的保费，及任何到期或逾期应缴的相关保费税项，已妥为缴付；
- (b) 所有保单均有效力及作用，并无发生任何由或代表任何集团成员公司作出而会令上述任何保单可被作废的行为、不作为、失实陈述或不披露，亦无发生任何会令上述任何保单因不合法或其他原因而无效或不可强制执行的情况，亦无发生任何会令保险公司有权拒绝支付根据保单索偿的全部或任何部分赔偿的任何违反保单条款、条件及保证的情况；
- (c) 并无任何保单须遵守任何特别或不寻常的条款或限制，或须支付任何高于正常保费率的保费；
- (d) 各集团成员公司并无作出或遗漏作出任何可能导致上述任何保单的应付保费增加的事情，亦没有任何事情可能导致上述情况；
- (e) 并无任何保单的保险公司曾经或曾表示有意以任何理由争议任何保单的有效性；及
- (f) 并无任何保险公司曾经取消或拒绝承保或续保任何关于任何集团成员公司的保险。

17 知识产权

- 17.1 各集团成员公司拥有的知识产权已在披露函披露。
- 17.2 除已授予任何集团成员公司特许权以供该集团成员公司在行政管理或办事处支援中使用、或关于该集团成员公司的营运或该业务的设备、系统、网络或基础建设的知识产权外，各集团成员公司在经营该业务时并不使用由任何其他人士注册或拥有的任何知识产权。
- 17.3 各集团成员公司在通常及惯常过程中经营其业务，不会侵犯、亦未曾在过去任何时间侵犯任何第三方的知识产权。
- 17.4 各集团成员公司的业务的或在该业务中使用的知识产权的一切拥有、注册、授予或续期费用，均已在到期时支付；据卖方所知并无任何因使用该些知识产权可能导致被申索损害赔偿的情况。
- 17.5 各集团成员公司并无订立任何涉及把该集团成员公司在其任何知识产权中的权益出售、按揭、质押、授予期权或任何其他权利的协议或安排。
- 17.6 各集团成员公司获授权使用所有所需软件，以令其能够在可见的将来以与本协议日期之前相同的使用方式，继续使用其电脑纪录。
- 17.7 各集团成员公司已在遵守所有适用的资料保护法。各集团成员公司并无收到任何人士根据适用的资料保护法或行业标准，就过去三年该业务中任何资料不准确、

遗失、未经授权销毁或未经授权披露而提出的任何索偿，任何集团成员公司亦没有收到尚未履行的资料更正或删除命令。

18 诉讼

- 18.1 除了在通常业务运作中追收债项并已在披露函披露的诉讼外，集团成员公司没有以任何身份（无论是原告或被告或其他）牵涉于任何诉讼、仲裁或行政、刑事、检控或其他法律程序或任何法定或政府机构、部门、委员会或机关的任何程序或聆讯（无论是原告或被告或其他），而据卖方所知，也没有待决的该等事宜或面对该等事宜的威胁，而卖方亦不知悉有任何相当可能会引致该等事宜的事情。
- 18.2 集团成员公司没有受针对且未予执行的法院、审裁处、仲裁处、政府机构或行政机构所作出的判决、法令、判令、裁决、仲裁裁决或判定。
- 18.3 各集团成员公司并无与任何银行或财务公司及其任何高级人员或前雇员产生任何争议，现时亦无任何很可能引起上述任何争议的情况（包括成交）。
- 18.4 据卖方所知，卖方、各集团成员公司的任何董事或高级人员及各集团成员公司本身均没有就任何与有关集团成员公司有关的事宜受到任何政府的任何部门或机构调查。
- 18.5 各集团成员公司并无受到任何纪律调查或纪律程序，据卖方所知亦无任何很可能导致上述任何纪律调查或纪律程序的情况。
- 18.6 任何司法管辖区的税务机关或海关或任何其他财务机关，在过往七年及现时均没有对任何集团成员公司的业务或事务作出或正进行任何调查，而卖方亦不知悉有任何相当可能会引致有关调查的事情。
- 18.7 各集团成员公司并无作出亦无须为任何刑事、非法、不合法或未经授权行为负上法律责任。

19 偿付能力

- 19.1 并未作出任何命令，及通过任何决议，对任何集团成员公司清盘，或就任何集团成员公司委任临时清盘人。未有提出对任何集团成员公司清盘的呈请，亦未有就此召开任何会议。
- 19.2 并无就任何集团成员公司或就其全部或部份资产指派任何接管人。
- 19.3 没有集团成员公司无力偿债或无法支付债务，也没有成员公司在债务到期时停止支付债务。
- 19.4 并没有提出、认可或批准以下事情，即：就清偿任何集团成员公司的债务达成任何债务重整协议、就其事务达成债务偿还安排、或任何集团成员公司与其债权人或成员或与其任何类别的债权人或成员之间达成债务妥协或债务安排，以及没有采取或曾经采取任何步骤作出任何该等事情。

- 19.5 各集团成员公司并无任何融资租赁、分期付款采购或所有权保留协议，或无须在成交日经审计财务报表中披露的其他类别的融资。
- 19.6 各集团成员公司在紧接本协议日期前的 2 年的任何时间，并无：
- (a) 以低于一般的价值与任何人士进行交易；或
 - (b) 获任何人士给予（香港法律第 32 章《公司（清盘及杂项条文）条例》第 266 条所指的）优惠。

20 税务

- 20.1 各集团成员公司在过往七年已向任何对其或其资产具有征税权力的政府或税收机关（无论是香港的或是其他地方的）（“**税务机关**”）正式呈交、发出、提供或促使提供该等要向税务机关作出或提供的有关税务的所有申报表、通知及资料。
- 20.2 该等申报表、通知及资料在作出或发出时，全属合时、真实、完整、准确及按适当的基础拟备，并妥善地作出或发出，而且并未受到税务机关或其他适当部门争议，据卖方所知亦无任何很可能会引起任何上述争议的情况。
- 20.3 各集团成员公司并无尚未遵循、而税务机关或其他适当主管部门亦未提出任何为税务或其他目的拟备任何申报表、通知及资料或提供任何资料的要求或规定。
- 20.4 各集团成员公司并无关于或对于任何可向任何集团成员公司追讨的税项（包括各自的罚款及利息）的责任或潜在责任上存在争议或异议，目前亦并无与任何税务机关在以下事宜上存在争议或异议：
- (a) 收回任何集团成员公司的税务或税项的负债或潜在负债（包括各情况下的罚款和利息）；或
 - (b) 有关集团成员公司是否获税务或税项的宽免，
- 据卖方所知，亦无任何很可能引起上述任何争议或异议的情况或事件。
- 20.5 各集团成员公司已向有关税务机关妥为支付其截至本协议之日所有到期支付或须交代的所有税务，并已采取所有必要步骤（如有）以取得其可享有的任何退税或税务宽免。各集团成员公司无须支付任何关于税务的罚款或利息。
- 20.6 任何集团成员公司申索及 / 或获给予，并在账目中已计入为资产或在税务拨备时已计算在内的任何税务宽免（不论扣减、减少、抵销、豁免、押后、滚存、缓缴、退还、免税额或其他形式），概不因成交之时或之前任何时间出现或发生的任何行为、不作为、事件或情况而被有效撤回、押后、限制、退还或以其他方式丧失。
- 20.7 账目内有合理数额的拨备应付集团或各集团成员公司由于或藉提述在结账日或之前完结的所有期间所赚取、累计、收到的任何收入、利润、收益，订立的任何交易或发生的任何事件、事宜或事情，而被认为当时或其后可能须负责的所有税项。

- 20.8 自结账日以来，并无发生任何行为或交易，以致任何集团成员公司可能或正被要求承担主要应向其他人士收取的任何税项。
- 20.9 各集团成员公司已从其支付的款项中，扣减或预扣其根据法律必须扣减或预扣的所有税项，并已就如此扣减或预扣的所有金额向有关税务机关妥为交代。
- 20.10 除本协议预期的交易外，任何集团成员公司据以享有任何权利或在强制执行时有利益关系的所有文件，均已妥当加盖印花，而各集团成员公司已妥为支付其须负责的所有印花税。
- 20.11 各集团成员公司目前没有，而且在过去七年不曾被任何税务机关调查，亦无被任何税务机关发出任何审计、调查、透露或查阅令。
- 20.12 各集团成员公司拥有成交日前七年期间过往事件的充分记录，以便计算该集团成员公司因出售或变现于结账日所拥有的或自当日起所收购的任何资产所得的税务宽免。
- 20.13 各集团成员公司已遵守香港及其业务所在地的其他司法管辖区有关税务的所有适用条例、法规、规例及其他法例，并已按任何有关法例保留及保存所需的全部记录及文件。
- 20.14 各集团成员公司并非任何以非法或不合法地避免税务责任为主要目的或主要目的之一的交易、计划或安排中的订约方或以其他方式参与其中。
- 20.15 各集团成员公司自注册以来并无申请或收到任何超国家、国家或地方部门或政府机关的任何拨款或津贴，但根据香港法例第 112 章《税务条例》的免税额除外。

21 物业管理人牌照

- 21.1 除披露函另有披露外，关键人员均为一级或二级物业管理人牌照持有人，而该等牌照均具有全面效力及作用，而且不包含可能会妨碍通常业务过程的条件，并已获遵守。
- 21.2 除披露函另有披露外，所有关键人员的一级或二级物业管理人牌照及登记所需的到期应缴费用均已缴付，而且上述牌照及登记均有效及存续。

22 授权书

除披露函所列外，各集团成员公司并无向任何人士授予任何授权书或其他授权，以在紧接成交后存续的任何任何事情中代该集团成员公司行事或代表该集团成员公司（但就其日常业务向其董事授予的通常权限除外），而且并无任何人士有权将该集团成员公司的债权质押。

23 资料保护

- 23.1 各集团成员公司已遵守在有关司法管辖区的所有适用资料保护法。

- 23.2 各集团成员公司一直设有及采取充足的程序，以确保持续遵守在有关司法管辖区的适用资料保护法。
- 23.3 各集团成员公司并无转移或授权转移个人资料至有关司法管辖区以外。
- 23.4 各集团成员公司并无就有关司法管辖区的适用资料保护法收到任何部门的通知或任何其他通讯、受该等部门查问或被人向该等部门投诉。并无任何很可能引起上述任何通知、通讯、查问或投诉的情况。
- 23.5 并无任何人士或其他团体曾经：
- (a) 指称任何集团成员公司未有遵守有关司法管辖区的任何适用资料保护法的条文；或
 - (b) 向任何集团成员公司投诉其个人资料的用途，或曾经就任何集团成员公司违反有关司法管辖区的任何适用资料保护法而获判给补偿、向任何集团成员公司申索或采取行动，或有任何作出上述事情的权利。
- 23.6 就本第 23 段而言，凡提述「**资料保护法**」之处，指所有关于处理个人资料及私隐的法律，及（如适用）任何个人资料保护部门不时发出的指引及实务守则。

24 竞争

- 24.1 各集团成员公司不曾收到任何人士的任何通讯，指任何集团成员公司可能在任何有关市场占有支配地位。据卖方所知，各集团成员公司在任何该等市场并不及不曾占有支配地位。
- 24.2 据卖方所知，各集团成员公司或任何获任何集团成员公司就其行为或违责负上代入责任的人士，均并非及不曾是违反任何竞争法的协议、谅解、安排、经协调做法或行为的订约方或参与其中。
- 24.3 据卖方所知，各集团成员公司不曾：
- (a) 就任何竞争法收到任何部门的任何通知、索取资料、命令、信函、法律程序文件或任何其他种类的通讯；
 - (b) 收到任何人士根据任何竞争法或指称违反任何竞争法的情况而提出的任何书面投诉或威胁作出投诉；
 - (c) 就任何竞争法受到任何调查或法律程序或受此影响；或
 - (d) 曾经是任何申述或倚赖任何竞争法的法律程序中的一方，
- 24.4 各集团成员公司不曾就任何竞争法：
- (a) 通知或向任何部门注册任何协议或其他安排（不论为了免除审核、豁免、指引、裁决或任何其他原因）；或

(b) 给予任何部门任何书面保证或承诺，或受到就任何竞争法作出的任何承诺、裁决、命令或其他文书所规限。

24.5 各集团成员公司不曾受到任何根据竞争法具有司法管辖权的部门的任何现有或待决行为、裁决、指引、报告或判决所规限或影响。

24.6 各集团成员公司不曾是任何须根据任何合并或集中管制法通知任何部门审批但并未如此通知，或已如此通知但未获批准已实行或违反有关部门禁止合并、收购或联营的决定而进行的合并、收购或联营中的一方。

24.7 就本第 24 段而言，凡提述「**竞争法**」之处，指所有竞争、反垄断、禁止限制性作业方式或合并管制法律，及任何适用的操守守则及良好作业指南。

25 防止贿赂

25.1 各集团成员公司及其有联系人士在该集团成员公司营运或经营该业务的各个司法管辖区已遵守所有适用的防止贿赂及防止贪污法律（「**防止贿赂法**」）。获授权代表任何集团成员公司的各代理人或代表在进行与该集团成员公司有关的业务时已遵守所有防止贿赂法。

25.2 各集团成员公司已设有或维持适当的政策及程序，以确保该集团成员公司及其高级人员、雇员、代理人及代表遵守（并合理地预期继续遵守）所有防止贿赂法。

25.3 各集团成员公司及其任何有联系人士并无及不曾就防止贿赂法下的任何罪行或指称罪行受到任何政府、行政或监管机构或任何客户的任何调查或强制执行程序，亦无任何威胁进行或尚未完结的上述调查或程序，亦无任何很可能引起上述任何调查或程序的情况。

26 资料准确性及充足性

26.1 本协议所载的所有资料（包括序文、附表及附件中的资料），及在促成成交的磋商过程中由或代表卖方向买方及 / 或其顾问提供的所有其他文件、通讯或资料，在提供之日均属真实、准确及不具误导成份，并无任何未向买方书面披露而会令任何该等资料变得误导或不真实。

26.2 由或代表卖方向买方及 / 或其顾问提供的所有文件副本，均为该等文件的真实副本。

附表 3 买方保证

- 1 买方及买方担保人一是有限公司，分别根据其注册成立所在地的法律注册成立及有效存在。
- 2 买方及成交前买方担保人有权利、权力和权限签订和交付本协议及其他其各自作为订约方的交易文件，以及有权利、权力和权限根据本协议及该等其他交易文件行使其权利和履行其责任。本协议及该等其他交易文件在签订时即构成买方及成交前买方担保人合法的、有效的和具有约束力的责任，并可按其条款强制执行。
- 3 买方及成交前买方担保人签订和交付本协议及其他其各自作为订约方的交易文件、根据本协议及该等其他交易文件的条文履行其责任，均不会导致：
 - (a) 违反买方及买方担保人一的公司章程的条文；或
 - (b) 违反买方及成交前买方担保人作为订约方而订立或对买方有约束力的文据，或构成买方及成交前买方担保人作为订约方而订立或对买方有约束力的文据的违约事项；或
 - (c) 触犯任何司法管辖区具法律效力的法例或规则、任何法院或政府机构的法令、判决或判令，或违反买方及成交前买方担保人作为订约方而订立或对买方有约束力的协议。
- 4 除 ODI 备案外，本协议的签订、交付、效力、强制执行或其作为证据的可接纳性，或买方及成交前买方担保人根据本协议履行其责任，一概不必征求买方股东或任何政府、行政、司法或监管团体、机构或组织的同意、授权、特许权或批准，也不必向其发出通知。上述规定也不会因订立本协议而成为必须。
- 5 买方及买方担保人一并未作出任何命令，及通过任何决议，对买方清盘，或就买方委任临时清盘人。未有或没有情况将可能导致向买方及买方担保人一提出清盘的呈请，买方及买方担保人一亦未有就此召开任何会议。
- 6 并无或没有情况将可能导致就买方及成交前买方担保人或就其全部或部份资产指派任何接管人的情况。
- 7 买方及买方担保人一没有无力偿债或无法支付债务（按香港法例第 32 章《公司（清盘及杂项条文）条例》第 178 条所赋予的含义），买方及成交前买方担保人也未有在债务到期时停止支付债务。

附表 4
卖方法律责任的上限

1 申索额的限制

1.1 卖方无须对相关申索负责，除非：

(a) 相关申索的金额超过 500,000 港元，在此情况下，卖方应对全额负责，而非仅对超出的款额负责；或

(b) 相关申索的金额合共超过 1,000,000 港元，在此情况下，卖方应对全额负责，而非仅对超出的款额负责。

1.2 卖方就违反本协议中的非核心卖方保证所产生所有索赔承担的最大责任总额不得超过 32,500,000 港元。无论本协议有任何其他约定，卖方就违反本协议所产生所有索赔承担的最大责任总额不得超过购买价（按照第 4.3 条获得调整）。

2 提出相关申索的时限

2.1 如买方向卖方作任何非核心卖方保证相关申索，买方必须在成交日后的 18 个月内向卖方发出申索通知，否则卖方无须对相关申索负责。

2.2 如买方向卖方作任何核心卖方保证相关申索，买方必须在成交日后的 36 个月内向卖方发出申索通知，否则卖方无须对相关申索负责。

2.3 任何相关申索（如未经履行、结清或撤销）应在其作出日期后十二个月届满时被视为放弃或撤销，除非有关该相关申索的法院程序已展开，并正以合理努力追索，则作别论。就本附表第 2.3 条而言，除非法院程序已经向卖方发出并且送达，否则不应被视为已经展开。

2.4 如果导致相关申索的事项或违责是可以补救的话，如买方根据本附表第 2.1 及 2.2 条已向卖方发出申索通知，且卖方就该事项或违责（如可补救）在发出有关通知后 1 个月内或本附表第 2.1 及 2.2 条的申索期限届满前的一星期（以较早者为准）以令买方满意的方式补救，则买方不得提出相关申索。

3 特定限制

如导致相关申索的事项属于以下范围，卖方无须就相关申索负责：

(a) 是或然债项（除非该等或然债项变为实际债务）；

(b) 如非买方、买方集团的任何成员公司、任何集团成员公司或其有关的董事、雇员或代理人在成交后的行为或遗漏便不会出现或发生的，除非该等行为或遗漏是上述各方根据本协议日期当日或之前产生的对任何集团成员公司具有法律约束力的义务而作出的；

- (c) 因买方或任何集团成员公司就其会计或税务政策或惯例在成交后推出或生效的变更而导致的；
- (d) 由于下列原因：
 - (i) 在本协议日期未生效的法例，或在本协议日期后才生效并具有追溯力的任何法律的变更；
 - (ii) 在本协议日期后提高的税率，该提高的税率并具有追溯力；或
 - (iii) 买方或任何集团成员公司对在本协议日期当日或之前已申索或拟申索的税项扣减的利益，且该税项扣减的利益并不影响成交日 NAV，在成交后买方或任何集团成员公司在没有合理理由下放弃提出该等申索；
- (e) 应买方或买方集团的成员公司（在成交后包括任何集团成员公司）的要求；或
- (f) 已在成交日经审计财务报表中作出考虑，或已在成交日经审计财务报表附注中提及或（按照公认会计原则）未有被包括在成交日经审计财务报表之内。

4 不重复法律责任

在不对买方选择任何索赔依据之权利造成损害的前提下，如买方已就违反任何卖方保证的任何事实或情况获得补偿，则买方无权就相同事实或情况获得基于任何其它依据的任何补偿。

5 进行申索

- 5.1 如买方知悉有任何事项将会或可能导致相关申索，买方应在合理可行范围内尽快将该事项通知卖方。如买方于通知日期后十五（15）日内收到卖方要求对导致申索的事项调查的书面要求，且卖方在令买方合理满意的程度上向买方及各集团成员公司给予保障及弥偿，买方应准许（及应促使各集团成员公司应准许）卖方及其代理人及顾问调查导致申索的事项（所有费用由卖方承担及由卖方向买方及各集团成员公司弥偿），包括在合理可行范围内准许他们接触买方及集团成员公司的资产、进入其处所、取得其文件及接触其人员。
- 5.2 如买方或任何集团成员公司有权从任何第三方追讨属于或可能成为相关申索的对象任何款项时，且卖方在令买方合理满意的程度上向买方及各集团成员公司给予保障及弥偿，则：
 - (a) 买方应在合理可行范围内采取或促使有关集团成员公司采取卖方可能合理要求的所有步骤或法律程序（所有费用由卖方支付及由卖方向买方及各集团成员公司弥偿），以向该第三方进行有关追讨；及
 - (b) 买方应在合理可行范围内向卖方提供或促使集团成员公司提供卖方可能合理要求的关于该等追讨步骤的相关资料（为免疑问，不包括买方或任何集团成员公司收到的法律意见）。

- 5.3 如在卖方结清任何相关申索前，买方或集团成员公司从第三方讨回与相关申索的主题有关的款项，则该笔讨回的款项（扣除进行追讨时招致的所有费用及其须支付的税项后）应用作减少或结清相关申索。
- 5.4 如在已结清任何相关申索后，买方或集团成员公司其后从第三方讨回与相关申索的主题有关的款项，在扣除进行追讨时招致的所有费用及其须支付的税项后，买方应向卖方支付或促使有关集团成员公司向卖方支付该款项或（如较少）卖方之前付给买方的款项。

6 第三方申索

如相关申索是关于第三方对任何集团成员公司或买方作出的申索，则买方应在收到第三方申索或其得悉或任何集团成员公司得悉任何相当可能导致第三方申索的情况后 14 日内，在合理可行范围内向卖方发出通知，如买方于通知日期后十五（15）日内收到卖方要求对第三方申索调查的书面要求，且卖方在令买方合理满意的程度上向买方及各集团成员公司给予保障及弥偿：

- (a) 买方应容许（及应促使各集团成员公司准许）卖方及其代理人及顾问调查导致第三方申索的事项（所有费用由卖方承担及由卖方向买方及各集团成员公司弥偿），包括在合理可行范围内准许接触买方及集团成员公司的资产、进入其处所、取得其文件及接触其人员。）
- (b) 若无卖方的事先批准（该批准不得被无理施加条件、拒绝或拖延），集团成员公司及买方均不应对第三方申索承担责任或达成和解或了结；然而，如买方已书面通知卖方，集团成员公司及买方拟对第三方申索承担责任或达成和解或了结，但买方未在通知日期后十五（15）日（或该第三方指定的更短时间）内收到卖方要求对第三方申索抗辩的书面指示，则集团成员公司及买方均有权对第三方申索承担责任或达成和解或了结；及
- (c) 卖方应以买方或有关的集团成员公司的名义全权处理第三方申索，包括有权避免进行该申索、提出争议、进行抗辩、达成和解或了结；
- (d) 买方及卖方可通过书面协议按照买方及卖方不时约定的条款将第三方申索的处理委托给卖方，然而，除非买方及卖方之间另有明确书面约定，否则以下条款应被视为纳入该协议：
- (i) 买方应立即充分获知与第三方申索相关的所有事务，并有权查看与第三方申索相关的所有信函及说明或其它电话沟通或会议书面记录；
- (ii) 与第三方申索相关的律师或其它专业顾问任命，应获得买方的批准（该批准不得被无理施加条件、拒绝或拖延）；
- (iii) 将提供的与第三方申索相关的所有书面沟通函件，应首先报批买方，并仅在获得该批准（该批准不得被无理施加条件、拒绝或拖延）后进行最终提供；及

- (iv) 若无买方的事先批准（该批准不得被无理施加条件、拒绝或拖延），卖方不得对第三方申索作出任何和解或妥协，也不得作出或将对第三方申索金额或相关集团公司或买方造成影响的任何行为。

附表 5
税务弥偿契据格式

日期： 年 月 日

- (1) Grateful Tide Limited
- (2) 瑞安建业有限公司
- (3) 武汉玉景投资管理有限公司
- (4) 玉景企业（香港）有限公司
- (5) 瑞安物业管理服务有限公司

税务弥偿保证

目录

条款

1.	定义及释义·····	1
2.	承诺·····	3
3	卖方及瑞安建业的责任限制·····	4
4.	纠纷及税务索赔的开展·····	5
5.	支付日期·····	5
6.	付款税项·····	5
7.	其他条款·····	6

本契约由以下各方于 年 月 日签订：

签订方：

- (1) **Grateful Tide Limited** (公司编号【2003833】)，一家于 BVI 注册成立的公司，其注册办事处位于 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (“**卖方**”)；
- (2) **瑞安建业有限公司**，一间在联交所主板上市的公司 (股份代号：00983) (“**瑞安建业**”)；
- (3) **武汉玉景投资管理有限公司** (公司编号 91420105MABY47DX15)，一家于中华人民共和国注册成立的公司，其注册办事处位于武汉市汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区 1 层 10 号-2 (“**武汉玉景**”)；
- (4) **玉景企业(香港)有限公司** (商业登记号码 78674491)，一家于香港注册成立的公司，其注册办事处位于香港中环康乐广场 8 号交易广场第三期 19 楼 (“**香港 SPV**”，与武汉玉景统称为“**买方**”)；及
- (5) **瑞安物业管理服务有限公司** (商业登记号码：30249371)，一家于香港注册成立的公司，其注册办事处位于【●】 (“**目标公司**”)。

(卖方、瑞安建业、买方及目标公司统称为“**各方**”，各自或任何一方称为“**一方**”。)

鉴于：

根据卖方 (作为卖家) 及武汉玉景 (作为买家) 连同其他方于【●】签订的《买卖瑞安物业管理服务有限公司已发行股本之协议》 (“**该协议**”)，卖方已同意连同其它事项在内向买方出售待售股份 (定义见该协议)；且该协议要求各方应在成交 (定义见该协议) 时签订本契约。

因此，各方同意如下：

1. 定义及释义

在本契约中：

- 1.1 除非本契约另有规定或文意另有要求，否则该协议中定义的词语及短语应具有相同含义。
- 1.2 本契约中的以下词语及短语应具有以下含义：

“事件”	是指任何税损事件、交易、作为或不作为，包括（为免生疑义）卖方向买方出售待售股份，且对成交之时或之前某一事件的引述，应包括按照任何税法被视为在成交之时或之前发生或被视作或处理为在成交之时或之前发生的事件；
“税务责任”	是指任何集团成员公司就税务承担的任何责任，包括但不限于对成交之时或之前某一事件承担的税务责任（无论该税务责任是否全部或部分从成交之前无法获得但在成交之后产生的任何救济或权利或税务还款中冲抵）；
“损失”	是指由于任何原因造成的任何减少、修改、损失、抵消、利用、驳回或退还；
“救济”	是指有关税务的任何损失、救济、折让、信用、豁免或冲抵或就税务目的计算收入、利润或收益时的任何扣减或任何偿付税项权利；
“税务”或“税项”	是指：(a) 在香港征收的任何形式的税项、收费、关税、进口关税、征税、预提税、扣税、税率，且在不对前句一般性造成影响的情况下，包括利润税、利息税、薪俸税、财产税、所得税、增值税、关税、销售税、服务税、生产税、贸易税、资产税、遗产税、资本税、印花税、工资税、预提税、费率、关税及消费税以及其它类似责任；及(b) 与上述(a)中所述税项相关的所有形式的所有利息、罚金、成本、附加费、款项及费用；而“税项”应予以相应解释；
“税务申报”	是指任何税务机关签发的显示任何集团成员公司需要承担纳税责任或其它责任（而卖方及/或瑞安建业在本契约项下需要或可能需要承担责任）的任何征税估值、自估税额、通知、要求、信函或其它文件；
“税务机关”	是指香港征收任何税项的任何政府或其它主管机构；及
“税法”	是指香港颁布或签发的适用于征税的任何条例、成文法、法令、法律或法规，包括在相关成文法或法律规定项下制定的命令、法规、文书、细则或其它附属立法以及对其进行修改、扩展、合并

或取代或被其修改、扩展、合并或取代的任何指令、成文法、法令、法律、法规或规定。

- 1.3 目录、标题及子标题仅供方便而设，不得影响本契约的释义。
- 1.4 除非文意另有规定，否则单数形式的词语应包括复数形式，反之亦然；指示某一性别的词语应包括所有其它性别，且对任何人士的引述应被解释为包括法人团体（无论是否成立）、非法人协会、合伙企业及法定团体、以及任何法人或自然人。
- 1.5 词语“其它”及“包括”不得以任何认识方式带有限制含义。
- 1.6 对事实陈述部分及条款的引述是指对本契约事实陈述部分及条款的引述。
- 1.7 因任何诉讼、补救、司法程序方法、法律文件、法律状态、法院、组织、团体、官方或任何法律概念、事务或事项情况而对任何香港法律条款的引述，对于并非香港的任何司法管辖区而言，应被视为包括该司法管辖区内最为贴近该香港法律条款的条文。
- 1.8 对“书面”的引述应包括传真以及以永久及可见形式交付的任何清晰复制语言。
- 1.9 如发生任何救济丧失，则应以纳税金额乘以相关期间适用于该救济的届时有效税率或（如该税率在相关事件尚未设定）最新已知税率予以处理，并假定该救济金额可由相关集团成员公司予以充分利用。

2. 承诺

- 2.1 除非下文另有规定，否则卖方及瑞安建业兹就买方对该协议的签订，共同及分别承诺买方及目标公司（代表其自身及任何集团成员公司）将在以下责任中始终获得充分保障及补偿：
 - (a) 成交前任何事件或任何集团成员公司在成交之时或之前挣得、发生或收到的任何毛利、收入、利润或收益产生的任何税务责任；及
 - (b) 任何集团成员公司或买方就本契约项下某一成功索赔适当发生或应付的所有合理实际开支（包括所有法律成本及其它专业成本）、费用以及其它责任。

此外，对于上述(a)款项下产生的某项义务，此项保障义务应在卖方及/或瑞安建业将与相关税务责任相等的金额支付予主管税务机关后获得解除；对于上述(b)款项下产生的某项义务，此项保障义务应在卖方及/或瑞安建业将该等成本及费用支付予目标公司或买方后获得解除。

3. 卖方及瑞安建业的责任限制

3.1 卖方及瑞安建业在第 2 条中作出的承诺不覆盖任何以下税务责任：

- (a) 该税务责任已在成交日经审计财务报表中在抵减递延税项资产/累计亏损后作出拨备，并在按照该协议确定购买价时予以考虑；
- (b) 该税务责任是仅由成交后宣布或生效的任何法律变化造成增加；
- (c) 买方在本协议项下已就相同标的追回款项；
- (d) 该税务责任是由买方或任何集团成员公司在成交后开展的任何行动或交易产生，而非由于本契约日期当日或之前对任何集团成员公司具有法律约束力的义务产生；
- (e) 已在成交之前获得解除的任何税务责任，且该解除已列入成交日经审计财务报表；
- (f) 该税务责任是由任何集团成员公司在成交后所采用任何会计政策或实务中的任何变化产生或造成增加，除非该变化是由于本契约日期当日或之前对任何集团成员公司具有法律约束力的义务造成；
- (g) 成交之时或之前任何事件或成交之时或之前结束之某一期间产生的救济可对该税务责任予以减免，除非该救济在计算成交日经审计财务报表中的税务拨备时已获得考虑；
- (h) 卖方、瑞安建业或任何集团成员公司在成交前按买方要求开展的任何行动造成的税务责任；或
- (i) 该税务责任是由任何集团成员公司在成交后的未或未能作出任何索赔、选择、放弃或否认或给予任何通知或同意或作出任何其它事项而产生，且该作出或给予已在计算成交日经审计财务报表中的税务拨备时获得考虑或假定（并已向买方通知）。

3.2 除非买方在成交日起七（7）年内以书面方式向卖方及/或瑞安建业给与以合理细节说明税务索赔标的的税务索赔通知，否则卖方及/或瑞安建业无须在第 2 条项下承担任何责任。

3.3 买方及目标公司依照第 2.1 款获得保障及补偿的权利，不得由于在适用期限到期前尚未予以最终解决的与相关税务责任（其为税务索赔的标的）相关的任何税务诉讼或法律程序（包括卖方及/或瑞安建业按照第 4 条提起、发起或主导的任何诉讼或法律程序）而受到损害。

4. 纠纷及税务索赔的开展

- 4.1 如买方或任何集团成员公司获知某一税务索赔，则买方应并促使该集团成员公司在可行程度上尽快（但在任何情形下应在七（7）天内）向卖方及/或瑞安建业给与书面通知。买方亦需根据卖方要求，在合理可行范围内向卖方提供卖方合理要求跟该税务索赔有关的所有资料及相关税务申报记录（如有）。
- 4.2 如卖方及/或瑞安建业需要保障目标公司及/或（如具体情况有需要）买方免于适当产生的所有责任、合理成本、损失或合理费用（包括附加税务责任），则买方应（并应促使每一集团成员公司）采取卖方及/或瑞安建业以书面通知形式合理请求的措施，以便对任何税务索赔（为之请求采取措施的税务纠纷以下简称“**纠纷**”）进行规避、抗拒、抗辩、抵制、申诉或和解；然而，如卖方及/或瑞安建业已被给与有关收到该征税估值的书面通知，但目标公司及买方未在通知日期后十五（15）日内在收到卖方及/或瑞安建业要求对任何征税估值提起申诉的书面指示，则任何集团成员公司及买方并无义务对任何征税估值提起申诉。
- 4.3 如卖方及/或瑞安建业未在被给与按照第 4.2 款向卖方及/或瑞安建业提供的通知日期后十五（15）日内请求买方作出第 4.2 款项下的任何措施或在令买方合理满意的程度上向买方及目标公司给予保障及补偿，则买方或相关集团成员公司应自行决断解决纠纷（且不损害买方及目标公司在本契约项下的各项权利），并按买方或相关集团成员公司自行斟酌认为适当的条款支付或解决税务索赔。

5. 支付日期

- 5.1 如卖方及/或瑞安建业有责任在第 2 条项下作出任何支付，则作出该支付的日期（“**到期日**”）应为买方向卖方及/或瑞安建业送达要求作出该支付的通知后第七（7）日或（如某一集团成员公司需要因此支付实际税款）应向主管税务机关支付该税款的日期。
- 5.2 如将由卖方及/或瑞安建业在本契约项下支付的任何款项未在到期日获得支付，则除非卖方及/或瑞安建业在第 2 条项下的责任可通过扩展至利息及罚息向买方及目标公司补偿逾期款，否则该等款项应在到日期至实际获付之日（包括获付之日）期间，按香港上海汇丰银行有限公司不时公布的优惠利率承担利息（无论判决之前或之后，该等款项应逐日发生利息）。

6. 付款税项

卖方及/或瑞安建业在本契约项下向目标公司或买方应付的任何款项，在支付时应不存在任何类型的预扣或预提，但法律要求预扣或预提的除外。

7. 其他条款

该协议第[21]条(放弃及分割)、第[22]条(其他条款)、第[23]条(通知)、第[26]条(管辖法律)、第[27]条(接受法院的司法管辖权)及第[28]条(送达法律程序文件的地址)的规定经适当的变通后适用于及纳入于本契约。

..... *****

本文件已于首页所述书面日期作为契约获得签署及交付，特此证明。

卖方

在下方人士的验证/见证下加盖 **Grateful**)
Tide Limited 公章并由其董事/授权代表(通)
过董事会决议获得正式授权) 代表其签署 :)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

瑞安建业

在下方人士的验证/见证下加盖瑞安建业有)
限公司公章并由其董事/授权代表 (通过董)
事会决议获得正式授权) 代表其签署:)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

武汉玉景

在下方人士的验证/见证下加盖**武汉玉景投**)
资管理有限公司公章并由其董事/授权代表)
(通过董事会决议获得正式授权)代表其签)
署:)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

香港 SPV

在下方人士的验证/见证下加盖**玉景企业**)
(**香港**) **有限公司** 公章并由其董事/授权代)
表 (通过董事会决议获得正式授权) 代表其)
签署:)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

目标公司

在下方人士的验证/见证下加盖瑞安物业管理服务有限公司公章并由其董事/授权代表
(通过董事会决议获得正式授权)代表其签署:

)
)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

附表 6
买方担保格式

日期： 年 月 日

- (1) Grateful Tide Limited
- (2) 武汉天源物业管理有限责任公司
- (3) 玉景企业（香港）有限公司
- (4) 瑞安物业管理服务有限公司
- (5) 泓建物业管理有限公司

买方担保

目录

条款

1.	定义及释义·····	1
2.	成交后买方担保人担保责任·····	2
3.	禁止使用名称及更名义务·····	2
4.	行使担保权利·····	3
5.	《合約（第三者權利）條例》·····	3
6.	其他条款·····	4

本契约由以下各方于 年 月 日签订：

签订方：

- (1) **Grateful Tide Limited** (公司编号【2003833】)，一家于 BVI 注册成立的公司，其注册办事处位于 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (“**卖方**”);
- (2) **武汉天源物业管理有限责任公司**(公司编号 91420100748310332Y)，一家于中华人民共和国注册成立的公司，其注册办事处位于武汉市江岸区西马路 85 号百帝苑 3 栋 2 单元 1 层 7 室；
- (3) **玉景企业（香港）有限公司**(商业登记号码：78674491)，一家于香港注册成立的公司，其注册办事处位于香港中环康乐广场 8 号交易广场第三期 19 楼 (“**香港 SPV**”);
- (4) **瑞安物业管理服务有限公司**(商业登记号码：30249371)，一家于香港注册成立的公司，其注册办事处位于【*】 (“**目标公司**”); 及
- (5) **泓建物业管理有限公司** (商业登记号码：07973444)，一家于香港注册成立的公司，其注册办事处位于【*】 (“**泓建物业**”，与目标公司各为“**集团成员公司**”)。

(签订方(2)至(5)统称「**成交后买方担保人**」。卖方及成交后买方担保人统称「**各方**」，各自或任何一方称为「**一方**」。)

鉴于：

根据卖方（作为卖家）及武汉玉景投资管理有限公司（作为买家）连同其他方于【●】签订的《买卖瑞安物业管理服务有限公司已发行股本之协议》 (“**该协议**”)，各方应在成交（定义见该协议）时签订本契约。

因此，各方同意如下：

1. 定义及释义

在本契约中：

- 1.1 除非本契约另有规定或文意另有要求，否则该协议中定义的词语及短语应具有相同含义。
- 1.2 目录、标题及子标题仅供方便而设，不得影响本契约的释义。
- 1.3 除非文意另有规定，否则单数形式的词语应包括复数形式，反之亦然；指示某一性别的词语应包括所有其它性别，且对任何人士的引述应被解释为包括法人团体（无论是否成立）、非法人协会、合伙企业及法定团体、以及任何法人或自然人。
- 1.4 词语“**其它**”及“**包括**”不得以任何方式带有限制含义。

- 1.5 对事实陈述部分及条款的引述是指对本契约事实陈述部分及条款的引述。
- 1.6 因任何诉讼、补救、司法程序、法律文件、法律状态、法院、组织、团体、官方或任何法律概念、事务或事项情况而对任何香港法律条款的引述，对于并非香港的任何司法管辖区而言，应被视为包括该司法管辖区内最为贴近该香港法律条款的条文。
- 1.7 对“**书面**”的引述应包括传真以及以永久及可见形式交付的任何清晰复制语言。

2. 成交后买方担保人担保责任

- 2.1 成交后买方担保人向卖方作出完全、绝对且无限额的保证与赔偿承诺，对买方于该协议第 4.7 条所规定的第三期款支付义务、该协议第 4.8 条所规定的尾款支付义务及该协议第 10.2 条所规定的禁止使用名称及更名义务（以下简称“**成交后买方被担保义务**”）承担连带保证责任，并作为主要债务人对卖方承担直接且独立的清偿责任。除本契约明确约定的成交后买方被担保义务范围和期限外，成交后买方担保人的责任及担保义务不延伸至该协议的其他条款。

3. 禁止使用名称及更名义务

- 3.1 各集团成员公司及香港 SPV 向卖方承诺并保证，除该协议第 10.2(b) 条所容许的情况外，在任何时候，其将不会及不以任何方式直接或间接使用、促使或允许他人使用目标公司的现有名称“瑞安物业管理服务有限公司”及其他含有“瑞安”或“Shui On”的名称及所有含有“瑞安”的标签、标志、网名、域名。各集团成员公司及香港 SPV 不得使用任何包含“瑞安”或“Shui On”的中文或英文名称，包括但不限于“瑞安”或“Shui On”标签、标志、网名、域名。各集团成员公司及香港 SPV 作出的本条的承诺为不可撤销、无条件且具有绝对约束力，不得以本契约或该协议任何其他条款（该协议第 10.2(b) 条除外）或任何其他协议、安排、事实或情况为由予以限制、削弱、免除或影响。
- 3.2 香港 SPV 向卖方承诺并保证，在最后承诺日期起，香港 SPV 承诺并保证并促使目标公司更改为其他不包含“天源瑞安”的名称并于成交日提交拟更改的目标公司名字予卖方审批，目标公司亦向卖方承诺将履行该义务。在不限制该协议 10.2(a) 条效力的前提下，各集团成员公司及香港 SPV 向卖方承诺并保证，其在最后承诺日期后任何时候不得使用任何包含“天源瑞安”的中文或英文名称，包括但不限于“天源瑞安”标签、标志、网名、域名。为免疑问，“天源瑞安”必须完整引用而不能单独引用“瑞安”或“Shui On”，只引用“天源”而不带“瑞安”或“Shui On”的名称不受本条限制。
- 3.3 泓建物业向卖方承诺并保证于成交日的一年后其必须更改为其他不包含“Pacific Extend”的名称，目标公司及香港 SPV 亦向卖方承诺将促使泓建物业履行该义务。然而，集团成员公司可以在成交后任何时候继续使用“PEPM”及“泓建”，但不包含“Pacific Extend”的名称或相关表述。
- 3.4 各集团成员公司及香港 SPV 承诺在该协议第 10.2(b) 条及第 10.2(c) 条所述使用期限届满后，立即更改其使用的名称，确保不再使用“天源瑞安”或“Pacific Extend”的名称，为免疑问，“天源瑞安”必须完整引用而不能单独引用“瑞安”或“Shui On”，但只引用“天源”而不带“瑞安”或“Shui On”的名称不受本条限制。如任何集团成员公司未能在规定时间内完成更名，卖方有权采取法律行动，要求该集团成员公司停止

使用上述名称及相关标志或商标。

- 3.5 除非获得卖方书面同意并且该同意未被卖方撤回，各集团成员公司及香港 SPV (1) 在任何时候不得在市场营销、推广、投资者关系及出版物中使用任何“瑞安”、“Shui On”、“天源瑞安”任何名称、标志或商标；(2) 在该协议第 10.2(c) 条订明的使用期限届满后不得在市场营销、推广、投资者关系及出版物中使用“Pacific Extend”任何名称、标志或商标，但只引用“天源”而不带“瑞安”或“Shui On”名字不受本条限制。
- 3.6 倘任何集团成员公司或香港 SPV 于任何时间违反、本质上不履行或延迟履行其在本第 3 条项下之任何义务，该集团成员公司或香港 SPV 须在接获瑞安建业或 Shui On Company Limited 书面通知后三 (3) 个工作日内，就因该等违约而令卖方、瑞安建业、卖方集团或瑞安集团实际产生之所有损失、损害、成本及费用（包括但不限于直接损失、商誉及声誉损害、以及因调查、索偿或执行本契约而产生的合理法律费用及其他专业费用）向瑞安建业或 Shui On Company Limited 作出赔偿。各集团成员公司及香港 SPV 进一步承认并同意，金钱损害赔偿或属不足以弥补卖方所受损害。故在不限制或影响卖方根据法律或衡平法可享有之任何其他或累积救济的情况下，卖方有权随时向香港特别行政区高等法院原讼法庭或其他具有相应司法管辖权之法院申请并获得 (i) 临时或永久禁制令；(ii) 强制履行命令；(iii) 资产保存令、交付令或其他临时保全措施；(iv) 衡平法损害赔偿、惩罚性或加重损害赔偿；以及 (v) 任何其他法院依香港法律及 / 或衡平法可酌情授予之临时或终局的救济或命令，以确保各集团成员公司及香港 SPV 全面、及时而严格地履行其在本条项下之义务并充分保护卖方之合法权益。卖方对任何权利或救济之迟延行使、未行使或单一 / 部分行使，概不构成对该等权利或救济之弃权，亦不影响其在同一或其他场合进一步行使该等权利或救济之权利。

4. 行使担保权利

- 4.1 卖方可直接向成交后买方担保人主张权利并要求其立即履行成交后买方被担保义务，而无需先向买方或任何其他担保方、抵押人或任何第三方主张、采取诉讼、仲裁、执行、扣押、追索或其他救济措施，也无需先对买方或其任何资产进行任何形式的追索，亦无需先行处置或行使对任何附带担保或担保物权的权利。
- 4.2 成交后买方担保人的保证为持续性、不可撤销且无限额，直至成交后买方被担保义务及相关所有应付款项（包括本金、利息、费用等）由卖方完全收讫为止。担保范围不受金额、期限、次数等限制，并涵盖因法律、协议变更等导致的义务扩展。

5. 《合約（第三者權利）條例》

除瑞安建业及 Shui On Company Limited 可执行第 3.6 条外，非本契约订约方的人士在本契约下并无任何权利，亦无权根据《合约（第三者权利）条例》（香港法例第 623 章）强制执行本契约的任何条款，即使本契约或《合约（第三者权利）条例》有任何相反规定，但各方可终止、撤销本契约或同意本契约项下的任何变更、豁免或和解，而毋须任何订约方以外的人士同意。

6. 其他条款

该协议第[21]条(放弃及分割)、第[22]条(其他条款)、第[23]条(通知)、第[26]条(管辖法律)、第[27]条(接受法院的司法管辖权)及第[28]条(送达法律程序文件的地址)的规定经适当的变通后适用于及纳入于本契约。

本文件已于首页所述书面日期作为契约获得签署及交付，特此证明。

卖方

在下方人士的验证/见证下加盖 **Grateful Tide**)
Limited 公章并由其董事/授权代表(通过董事会)
决议获得正式授权) 代表其签署 :)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

成交后买方担保人

在下方人士的验证/见证下加盖**武汉天源物业管理有限责任公司**公章并由其董事/授权代表
(通过董事会决议获得正式授权)代表其签署:
)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

香港 SPV

在下方人士的验证/见证下加盖**玉景企业（香港）有限公司**公章并由其董事/授权代表（通过董事会决议获得正式授权）代表其签署：
)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名： _____

见证人姓名： _____

目标公司

在下方人士的验证/见证下加盖瑞安物业管理)
服务有限公司公章并由其董事/授权代表(通过)
董事会决议获得正式授权)代表其签署:)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

泓建物业

在下方人士的验证/见证下加盖泓建物业管理)
有限公司公章并由其董事/授权代表 (通过董事)
会决议获得正式授权) 代表其签署:)

)
)
)
)
)
)
)
)

见证人签名: _____

见证人姓名: _____

签署页

李进港

代表 Grateful Tide Limited
签署

For and on behalf of
GRATEFUL TIDE LIMITED
浪佳有限公司

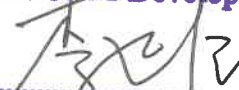

.....
Authorized Signature(s)

(董事) (获授权签署人)

李进港

代表 瑞安建业有限公司
签署

For and on behalf of
SOCAM Development Limited


.....
Authorized Signature

(董事) (获授权签署人) 瑞安有限公司

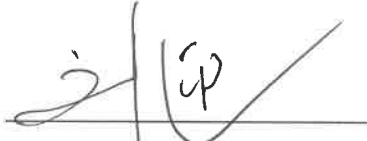


签署页

刘迎
代表 武汉玉景投资管理有限公司
签署




)
)
)


(董事) (获授权签署人)

刘迎
代表 武汉天源物业管理有限责任公司
签署



)
)
)


(董事) (获授权签署人)

签署页

刘迎先生

签署

)
)
)



The signature consists of the Chinese characters '刘迎' (Liu Ying) written in a cursive style. To the right of the characters is a large checkmark. The entire signature and checkmark are positioned above a horizontal line.