

股权转让合同

转让方（甲方）：莱汇有限公司（英文名称：NEW GRADE LIMITED）

商业登记号码：61554595

注册地址：香港九龙湾宏光道 39 号宏天广场 31 楼

授权代表人：鄧蕙敏、羅敏儀

受让方（乙方）：深圳市鸿庆实业发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MAKHJA851C

住所地址：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 17 栋 4 层南

法定代表人：吴伟钦

鉴于：

1. 冠尊（深圳）商贸发展有限公司（以下简称“目标公司”）是一家依据中华人民共和国法律设立并有效存续的有限责任公司（港澳台法人独资），注册资本 10000 万港元。

2. 甲方系目标公司的合法股东，持有目标公司 100%的股权（对应出资额为 10000 万港元）。

3. 甲方愿意将其持有的目标公司 100%股权依法转让给乙方，乙方愿意受让。

4. 甲方与深圳市鸿宝珠宝实业有限公司（以下简称“鸿宝公司”）于 2026 年 3 月 18 日已就本次股权转让事宜签订《股权转让框架协议》，现甲方确认《股权转让框架协议》中的乙方权利义务由本合同项下乙方深圳市鸿庆实业发展有限公司继受。根据《股权转让框架协议》履行情况，现已具备签订本合同条件，本合同签订后，本次股权交易的双方主体为本合同的甲乙双方，鸿宝公司无需再履行《股权转让框架协议》及本协议义务，甲方不再向鸿宝公司主张任何权利。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》及《中华人民共和国外商投资法》等相关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经协商达成一致，签订本合同，具体条款如下：

第一条 目标公司

1.1 本合同约定转让股权的目标公司，是指：冠尊（深圳）商贸发展有限公司，是一家在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司（港澳台法人独资），统一社会信用代码：91440300341534561M。具体登记注册信息如下：

（1）注册成立日期：2015 年 11 月 4 日，注册营业期限：2015 年 11 月 4 日至 2045 年 11 月 4 日。

（2）股东：莱汇有限公司（即甲方），持股比例 100%，认缴出资额 10000 万港元。

（3）注册资本：10000 万港元，目标公司章程规定注册资本实缴日期为 2029 年 6 月 30 日；截至本合同签订之日，甲方已实缴注册资本 9550 万港元。

（4）注册地址：深圳市坪山区坪山街道大工业区 1 号路 6 号厂房 C 栋 201。

（5）企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）。

1.2 甲乙双方一致认可，在本合同签订之前，乙方已经委托专业机构对目标公司进行全面尽职调查，对目标公司情况有充分、全面了解，乙方同意受让目标公司股权。

1.3 注册资本实缴事项

1.3.1 甲方确认，已向目标公司实缴 9550 万港元的注册资本，且在缴交注册资本后未实施抽逃出资行为；甲方向目标公司实缴 9550 万港元注册资本，并未委托会计师事务所出具验资报告，但已将出资款转入目标公司账户并备注为“投资款/实缴出资”，对此，乙方认可甲方已向目标公司实缴 9550 万港元注册资本的事实。

1.3.2 双方约定：针对目标公司尚未实缴的 450 万港元注册资本，甲方需按照本合同约定，在本合同签订之日起 3 个月内完成目标公司减资法定程序，将该 450 万港元未实缴注册资本予以减除。减资完成以减资所涉的注册资本及章程变更获得深圳市市场监督管理局备案并取得登记注册资本为 9550 万港元的新营业执照为准。目标公司注册资本变更为 9550 万港元后，乙方受让股权后无需再承担该 450 万港元注册资本的实缴义务。

1.4 乙方此前开展的尽职调查系基于甲方及目标公司提供资料作出，不视为乙方对目标公司全部风险的自认。若甲方、目标公司存在隐瞒、虚假陈述、遗漏重要信息，即便该等事项未被尽职调查发现，甲方仍需按照本合同保证条款承担全部违约责任及赔偿责任。

1.5 甲乙双方一致确认整改事项如下：

1.5.1 未实缴注册资本整改：甲方按照本合同第 1.3.2 条约定完成减资。

1.5.2 不动产抵押整改：自本合同签订之日起 2 个月内，甲方完成目标公司名下不动产抵押解除及注销登记全部工作，需向乙方提交以下资料：

- (1) 目标公司已加盖公章、全部抵押协议对应的终止/解除协议原件；
- (2) 不动产登记主管部门出具的注销抵押登记证明材料。

1.5.3 物业租赁业务整改：甲方须在本合同签订之日起 2 个月内完成目标公司承租方清退工作，并向乙方提交以下资料，确保物业无任何第三方占用、租赁情形（目前承租部分物业的深圳市华全医药有限公司、深圳市延养堂医药有限公司，因前述承租方办理 GSP 注册场所变更手续需要较长时间，涉及前述两家公司的租赁清退事务，由甲乙双方另行约定完成时间及过渡安排，甲方确认至多不超过股权交割完毕之日起 1 年。）：

(1) 目标公司与全部承租方签署的租赁合同及补充协议的终止/解除协议原件；

(2) 全体承租方出具的自愿清退、无任何遗留争议的承诺函原件；

(3) 所有以该物业为注册地址的市场主体完成地址迁移或注销的全部凭证；

(4) 甲方出具的关于租赁清退事宜无后续纠纷、自愿承担全部责任的承诺函原件。

1.5.4 内部决定及管理瑕疵整改

(1) 内部决定程序瑕疵：甲方于本合同签订之日起 2 个月内，补充完善目标公司自设立以来缺失、存在程序瑕疵的内部股东决定、董事会决议等（需要补充完善的具体事项，具体以甲乙双方书面确认的事项清单为准），保证内部决定文件真实、合法、有效。

(2) 核心管理层履职问题：本合同签订之日起 2 个月内，由目标公司实际管理人唐水清、甲方共同向乙方提交唐水清劳动关系材料，并出具正式承诺函，

明确唐水清永久不会基于过往履职、管理等事由，向目标公司主张劳动关系、事实劳动关系、劳动报酬、经济补偿、赔偿等任何权利。

(3) 员工清退及社保、公积金整改：在本合同签订之日起【3】个月内，甲方完成目标公司全部员工清退工作，向乙方提交员工劳动合同/劳务协议终止/解除协议、社保及公积金系统清员凭证。目标公司清退员工后，可能存在员工要求目标公司补缴社保、公积金未按应发工资全额缴纳的差额部分的潜在风险，甲方同意在乙方在股权转让款中扣除人民币 20 万元（即本合同项下股权转让价款扣除前述费用后为人民币 9980 万元），股权转让价款扣除前述费用后视为甲方已就需补缴社保、公积金在人民币 20 万元范围内提前承担责任，若发生前述员工要求补缴社保、公积金事项，由目标公司自行处理并在人民币 20 万元的限额内承担补缴及其他责任，乙方及目标公司不在人民币 20 万元范围内就此事项要求甲方承担任何责任，如乙方/目标公司超出人民币 20 万元承担责任的，超出 20 万元的社保、公积金差额部分责任仍由甲方承担。

1.5.5 债权转让及三角债整改

(1) 甲方于本合同签订之日起 2 个月内，补充目标公司就债权转让、三角债清理事项对应的合法股东决定原件；

(2) 甲方出具正式承诺函，承诺目标公司过往债权转让、债务冲抵行为合法合规，无隐性债务、或有负债，若因此产生纠纷由甲方承担全部责任；

1.5.6 前述全部整改事项，涉及的整改证明文件，如属由主管部门出具、查询取得的，以主管部门的官方证明文件为准；如属由甲方或所涉事务相关民事主体签署的，以甲乙双方共同确认的文本内容、格式为准。本合同第 1.5 条所列整改事项，甲方必须按约定时限、标准完成全部整改事项后，本合同方继续履行；若甲方未按期、按要求完成整改，乙方有权单方解除本合同并要求甲方全额退还乙方已支付的股权转让价款并应承担乙方为本次股权并购项目支出的全部费用，前述全部费用不得超过人民币 30 万元，具体金额以守约方提供的合法有效的合同及发票为准。

第二条 转让标的

2.1 甲方同意将其持有的目标公司 100% 的股权（以下简称“标的股权”）及其项下所包含的全部资产、权益转让给乙方，乙方同意受让。除本合同明确约定由乙方承担的责任外，标的股权交割日之前目标公司的全部责任均由甲方承担，标的股权交割日后目标公司新发生的全部责任由乙方承担。

2.2 标的股权项下所包含的全部资产、权益，按本合同附件一《目标公司名下资产项目及内容清单》列明的内容确定；目标公司财务状况按本合同附件二《目标公司资产负债表》确定。

2.3 标的股权未设定任何形式的担保、抵押、质押及其他第三方权利限制或负担。

第三条 转让价款、风险保证金与支付方式

3.1 转让价款：甲乙双方确认，本次标的股权的转让价款为人民币玖仟玖佰捌拾万元整（¥99,800,000.00）。

3.2 风险保证金：双方一致同意，从本次股权转让价款中留存人民币 300 万元作为交易风险保证金，该笔资金纳入广东省深圳市盐田公证处资金监管专用账户统一监管，监管期限为自股权交割完成之日起二年。监管期满且目标公司未

发生本合同第 7.2、7.3、7.4、8.3、9.1 条约定的历史遗留风险、纠纷、索赔及附件五《关于目标公司名下不动产的确认书》中不动产等未发生本合同项下甲方需要赔偿损失的保证事项的，甲乙双方共同向公证处申请，将风险保证金全额或抵扣乙方应扣减款项后的余额划转至甲方指定账户；若监管期内出现本合同约定的甲方应承担的债务、赔偿、纠纷等情形，甲方应配合乙方从风险保证金中划出相应款项抵扣乙方损失，不足部分乙方有权继续向甲方追偿。

3.3 支付方式

3.3.1 甲乙双方一致同意，为保障交易安全，转让价款由广东省深圳市盐田公证处（以下简称“公证处”）以及中国工商银行股份有限公司深圳盐田支行（以下简称“监管银行”）进行资金监管的方式进行，其中：交易本金部分按本条款约定流转，300 万元风险保证金留存于公证处监管账户二年，不参与股权转让款的后续账户划转，具体流程如下：

（1）乙方按本合同约定的时间、数额，分期将转让价款支付至广东省深圳市盐田公证处设立的资金监管专用账户（以下简称为“公证处监管账户”），公证处监管账户信息为：中国工商银行股份有限公司深圳盐田支行；户名：广东省深圳市盐田公证处；账号：9558854000009012381。

（2）本合同约定支付条件具备之时，甲乙双方共同向广东省深圳市盐田公证处申请，将乙方支付至公证处监管账户内的转让价款扣除 300 万元风险保证金后的剩余部分转让价款，转入乙方在中国工商银行股份有限公司深圳盐田支行开设的资金监管专用账户（以下简称为“银行监管账户”），银行监管账户信息为：开户行：中国工商银行股份有限公司深圳盐田支行；户名：深圳市鸿庆实业发展有限公司；账号：4000020909200728887。

（3）甲方应以其自有资金及时按税务征收部门要求缴纳完毕本次股权交易所涉税费（具体数额以税务征收部门发出的书面通知文件为准），办理完毕股权变更登记且在完成税费缴纳后，剩余部分转让价款（9680 万元）转入银行监管账户后三个工作日内，甲乙双方共同向监管银行申请，将银行监管账户内的股权转让款，支付至甲方指定的境外（香港）银行账户。甲方指定的银行账户由甲方另行以书面方式提供。

（4）以上流程所涉的具体事项，按甲方、乙方与广东省深圳市盐田公证处签订的“（2026）粤深盐监字第 3 号”《资金监管服务协议》，以及甲方、乙方与中国工商银行股份有限公司深圳盐田支行签订的《交易资金监管协议》履行。

（5）以上流程履行过程中，如因政府部门办理手续或其他客观原因需要进行调整的，甲乙双方可基于完成交易和保障交易安全的原则对流程进行变更，变更以甲乙双方另行签订补充协议或共同书面确认的方式进行。

3.3.2 支付时间

（1）第一期：甲乙双方共同确认，鸿宝公司已在 2026 年 3 月 19 日，按照《股权转让框架协议》以及“（2026）粤深盐监字第 3 号”《资金监管服务协议》的约定，向公证处资金监管账户转入诚意金【人民币伍佰万元整】（小写：¥5,000,000.00）。甲乙双方确认，乙方需于本合同签订之日起【五】个工作日内向公证处资金监管账户转入前述诚意金，乙方将诚意金支付至共管账户当日，甲方须配合退还鸿宝公司已支付的诚意金。

（2）第二期：本合同签订之日起五个工作日内，乙方需向公证处监管账户支付人民币伍佰万元整（小写：¥5,000,000.00）作为定金；自本合同签署之日起，本条第一款约定的诚意金【人民币伍佰万元整】（小写：¥5,000,000.00）

自动转为定金的一部分。即乙方按上述方式支付至公证处监管账户内的资金，为本次股权转让的定金，定金总额为人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）。

（3）第三期：本合同未因 1.5 条约定终止履行且甲方履行完毕本合同第 4.1 条合规事项并经该条中两家上位股东上市公司股东大会批准之日起 10 个工作日内，乙方需向公证处监管账户支付转让价款剩余部分即人民币捌仟玖佰捌拾万元整（小写：¥89,800,000.00），使公证处监管账户内资金达到转让价款的全额人民币玖仟玖佰捌拾万元整（¥99,800,000.00）（如上述日期早于本合同签订之日起三个月的，则乙方于本合同签订之日起三个月内按上述要求支付完毕即可）。如因甲方原因、基于 1.5 条约定、甲方无法履行本合同第 4.1 条合规事项或者双方协商一致，导致本合同终止/解除的，乙方无需支付第三期转让价款，甲方配合乙方向公证处申请退还定金。

3.3.3 转让价款收取

（1）在甲方达到股转变更登记条件后，甲方指令目标公司向深圳市市场监督管理局提交股权变更登记申请且标的股权工商变更登记至乙方名下（以深圳市市场监督管理局出具新《营业执照》或其官方网站或国家企业信用信息公示系统官方网站公示的股权登记信息为准）之日起【3】个工作日内，乙方应与甲方共同向公证处申请，将公证处监管账户内扣除 300 万元风险保证金的剩余资金（9680 万元）转入银行监管账户。

（2）甲方应以其自有资金及时按税务征收部门要求缴纳完毕本次股权交易所涉税费（具体数额以税务征收部门发出的书面通知文件为准），在完成税费缴纳并办理完毕股权变更登记（以深圳市市场监督管理局出具新《营业执照》或其官方网站或国家企业信用信息公示系统官方网站公示的股权登记信息为准）及剩余部分转让价款（9680 万元）转入银行监管账户之日起三个工作日内，甲乙双方应共同向监管银行申请，将监管账户内的股权转让款，支付至甲方指定的境外（香港）银行账户。

（3）如在股权变更登记完成后，仍有甲方需缴纳的税费，甲方可使用监管账户内的股权转让价款支付，乙方配合甲方向公证处或监管银行申请支付税费。如发生前述事项，需从银行监管账户内支付至甲方指定的境外（香港）银行账户的资金为扣除保证金以及甲方通过监管账户内资金缴纳税费后的股权转让款。

（4）如乙方已将银行监管账户内的上述款项支付至甲方指定的境外（香港）银行账户后，因本次交易相关事项或甲方单方原因，税务征收部门仍要求甲方补缴税款及产生的滞纳金、罚款、加征利息的，全部责任均由甲方自行承担；如因甲方为香港公司主体等归属于甲方的原因，税务征收部门要求乙方或目标公司履行代扣代缴义务、代为清缴税款或承担相关补缴、处罚责任的，乙方或目标公司有权就由此产生的全部损失向甲方全额追偿。

（5）因股权转让价款支付涉及跨境支付，甲乙双方应按照中国外汇管理相关规定办理手续，该手续由甲乙双方共同委托监管银行办理，双方均应在监管银行提出要求之日起三个工作日内提供本方必须提供的文件资料，确保资金合法、合规汇出。

（6）在监管资金划转、税费缴纳、跨境支付全过程中，因任一方提供账户信息错误、资料缺失、配合不力、主体资质问题导致资金滞留、冻结、退回、被监管部门核查处罚的，因此造成的损失、费用由责任方承担；该约定同样适用于公证处监管账户内留存的风险保证金。

3.3.4 甲方为在香港注册的公司,无法按中华人民共和国国内的方式向乙方开具发票,甲方应在指定银行账户收到乙方支付的转让价款之日起三个工作日内,按股权转让价款总价(扣除保证金300万元)向乙方开具收款收据或者形式发票(Invoice),并向乙方提供缴纳税款证明(或税款缴纳收据)复印件。

第四条 股权转让合规事务办理

4.1 鉴于甲方股东【位元堂药业控股有限公司(HK00897)(以下简称为“位元堂”)]及位元堂之股东【宏安集团有限公司(WANG ON GROUP)(HK01222)(以下简称为“宏安公司”)]为香港上市公司,按照香港法律及香港联合交易所有限公司(以下简称为“联交所”)规则,本次甲方转让标的股权,需履行前述两家上位股东上市公司重大交易披露公告、董事会决议、股东大会批准等合规程序(以下简称“合规事项”),经股东大会(含位元堂及宏安公司)批准后方可实际履行。

4.2 甲方应于本合同签订之日起,启动上述合规程序,并承诺在本合同签订之日起三个月内(即2026年10月15日前,含当日),位元堂及宏安公司履行完毕本合同第4.1条全部合规事项并取得股东大会批准结果。

4.3 若因程序性原因,位元堂及宏安公司未能在前述期限内就本次标的股权转让事宜完成合规事项,乙方同意给予甲方【20个工作日】的宽限期;宽限期届满,经乙方书面同意,可再次延长合规事项完成的期限。

4.4 位元堂及/或宏安公司的合规事项宽限期限届满且乙方不同意再次延期,或者位元堂及/或宏安公司股东大会不批准本次标的股权转让,则本合同因不能继续履行而终止;甲乙双方应在本合同终止之日起三个工作日内,共同申请公证处将公证监管账户内的资金退还至乙方指定银行账户。

4.5 目标公司股权转让变更后的第一个上市公司财务年度(至2027年3月31日),如甲方上位股东(位元堂及宏安公司)基于上市公司信息披露等合规要求,需要目标公司财务数据、其他信息及其他文件资料的,乙方同意指令目标公司配合提供,但应甲方要求目标公司配合提供资料范围不得超出上市公司法定披露范围的资料。甲方及甲方上位股东应对获取的所有资料严格保密,仅用于上市公司法定披露用途,不得泄露给任何第三方,也不得用于其他任何用途,否则乙方有权拒绝后续任何资料提供要求。若甲方违规索要资料、擅自传播获取的资料,视为甲方违约,须向乙方支付违约金人民币【100】万元,并赔偿乙方和/或目标公司由此造成的全部损失。

第五条 股权交割与变更登记

5.1 本次标的股权转让履行完毕本合同第4.1条事务并取得上市公司(位元堂及宏安公司)的股东大会审议批准结果,且乙方支付到公证处监管账户内资金达到人民币玖仟玖佰捌拾万元整(小写:¥99,800,000.00),前述两项条件同时具备之日起三个工作日内,甲乙双方会同目标公司共同向深圳市市场监督管理局办理标的股权变更登记手续,手续办理过程中的递件以及领取新营业执照(含其他变更核准文件)事务,由甲方负责指令目标公司执行。

5.2 办理股权变更登记手续之时,甲乙双方应按照深圳市市场监督管理局的规定和要求,签署或提供所有本方需提供的法律文件、资料,甲乙双方均应在目标公司(或办理方)向其发出签署或提供文件资料需求之日起三个工作日内提供。

5.3 股权变更登记完成，以深圳市市场监督管理局向目标公司核发新营业执照或者深圳市市场监督管理局官方网站、国家企业信用信息公示系统官方网站查询载明标的股权已登记至乙方名下为确认标志，完成时间以深圳市市场监督管理局手续办理时间为准。

5.4 目标公司现登记企业类型为有限责任公司（港澳台法人独资），本次股权转让将需要变更登记为有限责任公司，且本次股权转让涉及跨境交易、外汇管理、外商投资退出等事务，可能涉及各主管部门审批手续，若在办理股权变更登记过程中需办理前述主管部门审批手续，由甲方负责办理。甲方应在股权变更登记手续办理程序启动之时同时启动办理前述审批手续，办理手续过程中如需乙方签署或提供文件、资料的，乙方应在甲方发出需求之日起三个工作日内提供，以配合甲方办理手续。

5.5 甲方指定的境外（香港）收款银行账户收到乙方通过监管银行支付的全部股权转让价款（不含风险保证金）之日，为股权交割日。

第六条 目标公司移交

6.1 股权交割日起，甲乙双方将目标公司的公章、财务专用章及发票专用章、不动产权证原件进行共管，共管方式为双方将目标公司公章、财务专用章及发票专用章、不动产权证原件一同放置于目标公司办公场所的保险柜内，一方设置密码、一方留存钥匙。

6.2 股权交割日起五个工作日内，甲方向乙方完整移交目标公司材料，具体移交的材料按附件三《交接资产、移交材料清单》内容确定，甲方不得有任何隐瞒及私自留存。移交材料中如有甲方必须留存的文件、资料内容，乙方需按甲方要求提供复制件，并在复制件上加盖目标公司及乙方的公章确认其与原件一致，甲方留存的复制件仅限用于本次股权转让合规报审及后续争议解决用途，不得用于其他商业用途，也不得泄露目标公司任何商业秘密。

6.3 为避免不必要的争议，甲乙双方一致同意，在双方确认完成目标公司材料移交事务当日，双方当场以物理破坏的方式销毁目标公司在股权交割日前使用的在公安部门备案的所有印章（包括【公章、财务专用章及发票专用章】）；目标公司股权转让后经营需要使用的印章，由乙方自行重新申请刻制并办理备案。

6.4 股权交割日至目标公司移交完毕期间，如因履行本合同或者目标公司正常经营需要使用共管的公章，由甲方提出申请经乙方同意后使用；如使用公章无损害乙方合法利益的情形，乙方应予配合。

6.5 目标公司材料移交完毕且目标公司全部不动产移交乙方之日，视为甲方本次标的股权转让及其交付的合同义务履行完毕。

第七条 目标公司债权债务处理

7.1 甲乙双方一致同意，股权交割日之前目标公司名下的除不动产之外的货币（含银行存款及现金）、动产及债权债务归甲方所有，在股权交割日前，甲方可按以下方式处置（不得影响乙方在股权交割日后目标公司的经营及不动产的使用）：

- （1）甲方可指令目标公司将银行存款及现金支付至任何主体；
- （2）甲方可指令目标公司将动产交付予任何主体；
- （3）甲方可指令目标公司以债权债务转让的方式，将相关的债权债务转让予任何主体。

7.2 甲方保证，截至股权交割日，目标公司不存在任何未清偿债务，也不存在任何未实现债权。但在本合同附件二资产负债表列明的债务除外，该等债务属于债权人失联或者长期未主张的账面债务，需要实际清偿的可能性极低，如实际发生清偿，由甲方承担相应责任，乙方可在风险保证金中扣除。

7.3 甲乙双方共同确认，本合同附件四《目标公司继续履行及需终止的合同清单》所列的合同、协议，由甲方在本合同签订之日起2个月内配合自行完成附件四所列合同的主体换签/合同终止工作，由甲方承担全部相关费用（包括但不限于继续履行协议项下在合同履行期间需支付的费用）、违约金及赔偿责任，目标公司仅配合提供必要的盖章手续，不承担任何责任。

7.4 目标公司因经营所发生的债权债务，除本合同另有约定外，依法由目标公司享有、承担，但如目标公司因承担债务而导致甲方或乙方遭受损失的，按本条款承担责任。

(1) 在股权交割日之前甲方经营目标公司期间发生的债务（包括但不限于因甲方未披露或未清偿的债务等），由甲方处理并承担偿还责任，如果甲方未妥善处理导致目标公司在股权交割日之后被债权人追索并承担责任的，甲方应按目标公司承担债务的数额向乙方承担赔偿责任，乙方有权直接从留存的风险保证金中优先抵扣相应损失，不足部分有权随时向甲方追偿，甲方应配合监管账户的支付。

(2) 在股权交割日之后乙方经营目标公司期间发生的债务，均由目标公司承担，无论因任何原因导致甲方被债权人追索在股权交割日之后的目标公司债务并承担责任的，乙方应按甲方承担责任的数额向甲方承担赔偿责任。

(3) 除上述约定外，赔偿责任范围还包括遭受损失方为处理债权人追索支出的律师费、诉讼费、保全费、保全担保（保险费）、评估鉴定费等合理费用。

第八条 目标公司员工安排

8.1 在股权交割日前，甲方应按本合同第1.5.4条约定的时限完成目标公司全部员工的清退工作，并由甲方承担因此产生的所有费用（包括但不限于工资、赔偿金、社保等费用）。

8.2 如上述事务甲方未能在股权交割日之前与员工通过协商方式处理完毕，发生劳动/劳务争议纠纷的，由甲方在股权交割日后继续负责处理未审结的争议纠纷并承担因此产生的法律后果及由此产生的律师费、诉讼费、保全费等费用；在处理过程中，需要目标公司配合提供法律文件、资料的，乙方应指令目标公司配合提供。

8.3 如因前述劳动或劳务关系造成目标公司和/或乙方损失的，由甲方赔偿目标公司和/或乙方的全部损失（包括但不限于目标公司和/或乙方由此产生的律师费、诉讼费、保全费等）。如前述目标公司和/或乙方损失在第三期转让价款支付前已产生且金额明确，乙方有权将目标公司和/或乙方损失等额抵扣应付甲方的第三期转让价款或直接向甲方配合乙方将风险保证金监管账户中等额款项赔偿给乙方。

第九条 保证条款

9.1 甲方保证事项：

(1) 保证对标的股权拥有完整、合法、有效的处分权，且标的股权未设定任何形式的担保、抵押、质押、隐名股东及其他第三方权利限制或负担。

(2) 保证对目标公司的资产现状、负债现状、经营现状等情况与尽职调查过程中的描述一致，且描述全面、真实，未有隐瞒。

(3) 保证截至股权交割日，除目标公司向乙方披露的担保外，目标公司没有其他以任何形式对外提供担保以及正在承担和可能承担的担保责任和义务。目标公司没有虚构无事实依据的虚假合同(甲方与关联方基于清理目标公司账面真实存在的债权债务、优化财务结构的合法商业目的，经真实意思表示一致签署的债权债务转让、冲销合同，具备真实交易基础与商业实质，不构成《中华人民共和国合同法》第一百四十六条规定的通谋虚伪表示的，不属于虚假合同)；没有以目标公司不动产做任何形式的权利转让。

(4) 保证截至股权交割日，目标公司没有未经披露的隐性债务、没有正在承担和可能承担的违约、赔偿、行政处罚等来自任何第三方的债务追索。

(5) 目标公司的注册资本已实缴 9550 万港元，且不存在出资瑕疵或抽逃出资情形。

(6) 目标公司不动产产权属清晰，无查封、冻结等权利瑕疵；目标公司不动产的建设、规划、及其产权登记等均符合相关法律法规规定，目标公司持有不动产期间无违规建设、环保整改或权属争议；目标公司不动产不存在任何甲方已知悉但未披露的拆迁、征收等影响使用或价值的情形；且目标公司不动产的水、电、气、消防等配套设施齐全且符合正常使用标准，在双方签订本合同之前不存在任何甲方已知悉但未披露的影响安全使用的隐患或瑕疵。

(7) 目标公司及其代表、代理、职员向乙方委托的专业机构人员提供的所有文件复印件、电子扫描件、副本均与原件正本完全一致；所提供的全部文件均已经有关各方正式签署、盖章、交付及合法授权，合法有效并对相关各方构成有约束力且可依法执行的义务。就乙方委托的专业机构人员相关问询作出书面或口头回复的目标公司相关人员，均具备相应资格且已获合法授权，所有向乙方委托的专业机构人员作出的回复均真实、准确、完整，不存在虚假、误导或重大遗漏；目标公司向相关行政部门查询取得的纸质文件及电子数据均真实、准确、完整。前述所有文件及信息内容真实、准确、完整，无重大遗漏、误导及隐瞒，自资料提供、答复及信息查询获取之日起至乙方委托的专业机构人员相关调查报告出具之日止，相关信息均保持完整效力，未被替代、修改、补充或撤销。

(8) 甲方作为目标公司的全资子公司，确认目标公司进行关联交易的价格具有公允性，甲方作为目标公司股东不存在通过关联交易损害目标公司和/或乙方、甲方其他股东利益的情形。

(9) 甲方作为目标公司的全资子公司，确认目标公司的实际控制人在目标公司设立存续之日起至股权交割之日止，目标公司的实际控制人不存在损害目标公司权益的行为。

(10) 截至股权交割日，目标公司不存在以下情形：

目标公司未在中国大陆以外投资设立子公司、分公司或办事处从而在境外从事经营活动。

目标公司近两年【除附件四《目标公司继续履行及需终止的合同清单》列明主体外】无其他合作供应商。

目标公司未有承租土地、承租房产的情形。

目标公司不存在在建工程。

目标公司未有正在履行的建设工程施工合同。

目标公司未有正在履行的技术开发类合同。

目标公司未享有税收优惠及财政补贴。

目标公司未取得任何专利权。

目标公司未取得任何注册商标权。

目标公司未取得任何计算机软件著作权。

目标公司不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为计划。

目标公司自设立以来持续经营，不存在《公司法》及其他法律、法规和《公司章程》规定的终止事由。

(11) 如甲方违反保证事项约定或目标公司存在前述说明的情形，甲方愿意承担目标公司违反约定造成目标公司、乙方的全部损失(包括但不限于行政处罚、滞纳金、向第三方赔偿、诉讼/仲裁费用、律师费、解决争议的全部成本及其他直接、间接损失)。

9.2 乙方保证事项：

(1) 保证具有受让股权的合法资格和履约能力。

(2) 保证按照合同约定按时足额支付转让价款。

(3) 保证支付的转让价款为自有的合法资金，不存在任何违法情形，不存在因乙方原因导致甲方收取股权转让价款被任何第三方追索或主张权利的情形，也不会发生因乙方原因导致甲方被任何权力部门要求退还、扣押、划转、冻结或导致甲方被行政处罚、刑事调查。

(4) 保证受让股权后合法合规经营目标公司。

(5) 保证在受让股权后，如需对目标公司注册资本进行增资、减资，严格按照《公司法》及相关法律实施，确保甲方不被追究历史股东责任。

(6) 乙方及其董事、股东、法定代表人均为与甲方及甲方上位股东(位元堂、宏安公司)无关联关系的独立第三方，未持有甲方、位元堂、宏安公司的股份，且与甲方、位元堂、宏安公司的董事、主要股东及关联人士不存在任何关联关系。

(7) 如乙方违反保证事项约定或目标公司存在前述说明的情形，乙方愿意承担乙方及目标公司违反约定造成甲方的全部损失(包括但不限于行政处罚、滞纳金、向第三方赔偿、诉讼/仲裁费用、律师费、解决争议的全部成本及其他直接、间接损失)。

第十条 保密

10.1 保密信息范围

本合同约定的保密信息范围包括：

(1) 甲方向乙方披露的与本合同相关的所有非公开信息，包括：乙方从甲方和/或其代表收到的所有尽职调查信息(含合同资料、资产信息、财务数据、客户名单、技术资料、产权信息等)，以及甲方自身因本次交易产生的商业计划、评估报告等保密信息；

(2) 甲乙双方就本合同进行协商过程中知悉的对方任何未公开信息，任一方从另一方和/或其代表处取得的所有专有、保密信息和任何其他信息。

(3) 本合同及配套交易合同、协议及其他文件项下的交易安排、条款和条件。

(4) 上列保密信息无论是以书面、口头、电子、图像或其他任何形式提供，也无论是否明确标明“保密”字样，均属于保密信息。

10.2 保密义务

甲乙双方承诺对相对方的保密信息严格保密，并同意采取以下措施：

(1) 仅将保密信息用于评估、推进或履行双方之间的本次股权转让事务，不得用于任何其他目的；

(2) 采取不低于保护其自身同类保密信息的谨慎程度和保密措施保护对方的保密信息，防止信息被泄露、丢失或被盗用；

(3) 未经相对方事先书面同意，不得向任何第三方（包括个人、公司、机构等）披露、转让、许可使用或泄露保密信息。

10.3 保密信息例外

本条款规定的保密义务不适用于以下信息：

(1) 在披露时已经为公众所知悉；

(2) 基于为履行本合同履行的目的及“有必要知悉”的原则，向本方的关联方、专业顾问及其工作人员披露保密信息，但前提是接受披露的实体或人士承担与本条相同的保密责任；

(3) 甲方、甲方股东上市公司及其股东公司和前述主体的关联方，以及全部前述主体聘请、雇佣、委托的专业顾问及其工作人员，为履行本合同相关事务披露保密信息。该等披露不得超出上市公司法定披露的必要范围，且披露前应提前3个工作日书面告知乙方。本合同签订前，通过本合同第四条之约定，视为甲方已书面告知乙方，需对签订本合同的事实、本合同的内容、目标公司状况、目标公司资产（含不动产）状况、乙方及乙方股东（穿透至自然人）可公开查询的信息进行披露，该等披露按上市公司信息披露的法定要求执行。除上述披露外甲方其他披露应当经乙方书面同意。

(4) 法律或对任一方或其关联方具有约束力的政府及监管机构的规定要求对保密信息进行的披露；但在对保密信息进行披露之前，披露方应在法律允许的范围内提前书面通知另一方，并在法律允许范围内协助另一方采取保护措施，或在法律允许范围内征求另一方的意见并对另一方的合理意见加以妥善考虑。

10.4 保密信息的返还与销毁

本合同因任何原因解除或终止，信息接收方应在五个工作日内归还或按照信息提供方指示销毁所有载有保密信息的文件、资料、磁盘、电子数据及其他载体，并向信息提供方出具已完成归还或销毁的书面证明。

10.5 保密期限

本保密条款的效力独立于本合同。无论本合同是否变更、解除或终止，本保密条款持续有效，保密期限为自保密信息披露之日起至该等信息正式进入公众领域之日止。

10.6 任何一方违反保密条款，应向守约方支付【100万元】的违约金。

第十一条 税费及其他费用承担

11.1 因本次股权转让所产生的税费，由各方按照税法规定自行承担本方应承担的税费。其中甲方应缴纳的税费，甲方以自有资金进行缴纳。

11.2 因本次股权转让办理股权登记变更、外汇管理、外商投资退出手续产生的行政收费以及聘请第三方资产评估的费用，由甲方承担并支付。

11.3 因本次股权转让可能发生的其他费用，由甲乙双方按各占50%的比例承担。

第十二条 合同的解除与终止

12.1 经甲乙双方协商一致，可以书面形式解除本合同，双方协商解除合同的，应就合同解除后各项事务处理及责任承担另行签署书面协议予以确定。

12.2 单方解除权

发生下列情形之一时，守约方有权单方以书面通知的方式解除本合同，守约方无需承担违约责任且可要求违约方承担违约责任：

(1) 任一方严重违反本合同约定，守约方根据本合同违约责任条款行使单方解除权；

(2) 一方被依法宣告破产、被吊销营业执照、责令关闭、撤销或丧失履约能力的。

12.3 合同终止

除本合同另有约定外，发生下列情形之一时，本合同终止履行：

(1) 本合同约定的标的股权转让未能获得甲方股东上市公司（位元堂及宏安公司）的股东大会审议批准的，本合同终止履行；甲方应在本条终止情形发生之日起三个工作日内与乙方共同向公证处申请将公证监管账户内的资金退回至乙方指定银行账户。

(2) 因法律规定或相关行政主管部门不批准的原因，导致甲方不能按约定收取到股权转让价款，或者乙方不能登记为目标公司股东，本合同终止履行；发生前述终止情形时，甲方应在终止情形发生之日起三个工作日内与乙方共同向公证处申请将公证监管账户内的资金退回至乙方指定银行账户，如目标公司股东已经变更登记为乙方，乙方应在终止情形发生之日起三个工作日内向深圳市市场监督管理局申请将目标公司股东变更回甲方。发生本条终止情形，甲乙双方均无需向对方承担违约责任，如已经因履行合同向税务部门缴纳税费且不能退回的，各自承担各自缴纳的税款损失。

12.4 合同解除或终止后处理与交接

合同发生解除或终止情形内，即使甲乙双方就责任承担存在争议，为保障目标公司正常经营，避免扩大损失，甲乙双方应配合完成事务：

(1) 如甲乙双方已经按本合同 6.1 条约定对目标公司公章进行共管的，乙方应在合同解除或终止之日起三个工作日内解除共管，将目标公司公章交还目标公司自行保管；

(2) 如乙方已因履行本合同而占有目标公司文件资料、证照及其他保密信息载体的，应在合同解除或终止之日起三个工作日内交还甲方；

(3) 如甲方已将标的股权变更登记至乙方名下，乙方应在合同解除或终止之日起三个工作日内申请将标的股权变更登记回甲方名下。

(4) 甲方应配合乙方将公证处及银行监管账户项下的全部股权转让价款退还至乙方指定账户。

(5) 一方未履行上述义务，造成另一方或目标公司损失的，违约方应承担赔偿责任。

第十三条 不可抗力

13.1 本条款所称不可抗力，是指在本合同签署后发生的、本合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。包括但不限于：

(1) 自然灾害：如地震、台风、洪水、海啸、火灾、干旱、瘟疫、流行病等；

- (2) 社会异常事件：如战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动等；
(3) 政府行为：如政府颁布新的法律、法规、政策，或采取行政强制措施（如征收、征用、封锁、禁令等），导致本合同无法履行。

13.2 遭遇不可抗力的一方，应在不可抗力事件发生后的三个工作日内，以书面形式通知另一方，并提供不可抗力事件的详细情况及预计持续的时间。受影响方还应在不可抗力事件发生后的十五个工作日内，向另一方提供由事件发生地公证机构或政府部门出具的证明文件。

13.3 遭受不可抗力的一方应在法律允许的范围内，采取一切合理且必要的措施，尽力减少不可抗力事件造成的损失和不利影响。若因受影响方未采取适当措施导致损失扩大的，受影响方应对扩大的损失承担赔偿责任。

13.4 免责与合同处理

(1) 因不可抗力导致本合同不能履行或不能完全履行的，受影响方在不可抗力影响的范围内免除的违约责任，但法律另有规定的除外。

(2) 若不可抗力事件发生在一方迟延履行合同义务之后，该方不能免除其违约责任。

(3) 如果不可抗力事件及其影响持续超过六十日导致本合同目的无法实现，或者不可抗力事件可直接导致合同无法继续履行，任何一方均有权以书面通知的方式单方解除本合同。合同解除后，按本合同 12.3 条之（2）项及 12.4 条约定处理，双方互不承担其他违约责任。

第十四条 违约责任

14.1 乙方逾期支付应付至监管账户的各项款项，应以当期应付款项为基数按每日万分之三的标准向甲方支付逾期支付期间的违约金，经书面催告后 7 个工作日仍未支付的，甲方有权解除合同；因上述原因解除的，乙方已支付的定金不予返还，乙方应在甲方发出解除合同通知之日起三日内，与甲方共同指令公证处将监管账户内的定金部分支付到甲方指定银行账户，乙方未按期限要求完成指令的，应按期限届满之日的一年期 LPR 标准向甲方支付利息损失。

14.2 因一方原因导致逾期履行与监管账户内资金转账、支付有关的共同申请义务（包括但不限于双方将监管账户内资金支付至甲方指定账户、双方将监管账户内资金退还乙方指定账户或风险保证金支付至乙方指定账户条件触发等），违约方应以应付款项为基数按每日万分之三的标准向守约方支付逾期支付期间的违约金。如因乙方原因（包括但不限于乙方名下监管账户冻结）导致银行监管账户内股权转让价款无法或未能支付至甲方指定境外（香港）账户，甲方有权向人民法院申请对目标公司股权采取财产保全措施、对目标公司不动产进行查封。甲方办理保全、查封期间，若乙方另行提供有效履约方案、保障甲方足额收取股权转让价款（包括但不限于乙方通过其他自有账户付清转让款），甲方应配合乙方向人民法院申请解除前述股权保全、查封措施使得本合同继续履行。为保障甲方本条约定权利，甲乙双方一致认可，目标公司向甲方出具担保文件，对本条所列的乙方义务、责任对甲方承担连带保证责任。

14.3 甲方逾期办理股权变更登记手续，应以乙方已支付至监管账户内的资金总额按每日万分之三的标准向乙方支付逾期履行期间的违约金，经书面催告后 7 个工作日仍未办理完毕的，乙方有权解除合同；因上述原因解除的，甲方应在乙方发出解除合同通知之日起三日内，与乙方共同指令公证处将监管账户内的资金退还至乙方指定银行账户并向乙方支付相当于定金一倍数额的违约金，甲方未

按期限要求完成指令的，应按期限届满之日的一年期 LPR 标准向乙方支付利息损失。

14.4 甲方逾期配合本合同第 6.1-6.4 条目标公司资料移交事项的，应以乙方已支付至监管账户内的资金总额按每日万分之三的标准向乙方支付逾期履行期间的违约金；经书面催告后 7 个工作日仍未办理完毕的，以乙方已支付至监管账户内的资金总额按每日千分之三的标准向乙方支付逾期履行期间的违约金；经书面催告后 30 个工作日仍未办理完毕的，乙方有权单方解除本合同并有权要求甲方配合乙方将监管账户的全部款项退还至乙方指定账户并要求甲方向乙方支付相当于定金一倍数额的违约金。

14.5 任一方未履行或未完全履行本合同项下的其他义务，即构成违约，违约方应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿守约方全部损失的违约责任。

14.6 本合同项下第 5.1 条约定的条件具备后甲方不履行义务且经催告后仍未如期履行，或甲方因自身税负等原因单方提出解除、终止本合同；乙方触发本合同第 14.2 条约定情形，或者任一方故意不履行或本合同明确约定原因，导致本合同无法继续履行、任一方合同目的无法实现，守约方有权单方解除本合同。如因甲方违约，乙方行使合同解除权，有权要求甲方配合乙方将监管账户的全部款项退还至乙方指定账户并要求甲方向乙方支付相当于定金一倍数额的违约金；如因乙方违约，甲方行使合同解除权，乙方已支付的定金不予返还，乙方应在甲方发出解除合同通知之日起三日内，与甲方共同指令公证处或监管银行将监管账户内的定金部分支付到甲方指定银行账户。任一方未按约定完成付款或退款指令的，应按期限届满之日的一年期 LPR 标准向相对方支付利息损失。

14.7 甲方触发本合同项下 4.4 条约定情形的，甲方除应当承担乙方为本次股权并购项目支出的全部费用（前述全部费用不得超过人民币 30 万元，具体金额以守约方提供的合法有效的合同及发票为准）外，还需向乙方支付资金占用费用（资金占用费用自 2026 年 3 月 19 日起按 LPR 的 4 倍标准计算）。

14.8 因任一方违约行为导致守约方行使合同解除权，违约方除需承担上述违约责任外，还应赔偿守约方为本合同签订、履行支出的费用，其中甲方支出的费用包括律师费、股东大会（含位元堂及宏安公司）的合规费用（含律师费、公告费、通函费、审计费、评估费及其他费用），乙方支出的费用包括尽职调查律师费、法律专项顾问费用、财务顾问费。

14.9 守约方为追究违约方责任，通过诉讼方式维权的，因此支出的律师费、诉讼费、保全费、保全担保（保险）费、公证费、评估费、差旅费等合理支出费用，由违约方承担。

第十五条 争议解决

15.1 本合同的订立、效力、解释、履行及争议解决均适用中华人民共和国法律（为避免歧义，本合同所指“中华人民共和国法律”，仅指中国大陆地区现行有效法律、行政法规及地方性法规，不包含香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区施行的法律法规）。

15.2 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向目标公司所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 送达

16.1 送达地址确认

甲乙双方一致确认,下列信息为双方在履行本合同及发生争议时(包括仲裁、诉讼一审、二审、再审及执行程序等各个阶段)接收各类通知、法律文书的有效送达地址。

(1) 甲方:

地址: 香港九龙九龙湾宏光道 39 号宏天广场 31 楼 3101 室

联系人: 梁伟邦(Matthew Leung)

电子邮箱: matthewleung@waiyuentong.com

手机号码: 852-35266899 / 852-91550708

微信号: 18217199182

(2) 乙方:

地址: 深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 17 栋 4 层南

联系人: 吴伟钦

电子邮箱: c-15986682848@qq.com

手机号码: 13823361425

微信号: V5Q6818686

(3) 甲乙双方为本合同签订及其履行组建的包含上述联系人的微信群组。

16.2 送达方式及生效时间

任何一方按照上述地址及联系方式发出通知、文件资料或法律文书,即视为有效送达,具体生效时间如下:

(1) 专人递送的,以收件方签收之日为送达之日;

(2) 以快递(包括 EMS、顺丰等快递)方式寄送的,投寄后第三日即视为送达之日(无论收件方是否实际签收、拒收或无人签收);

(3) 以电子邮件、短信或微信等即时通讯工具发送的,以发送成功之日即视为送达之日。

16.3 送达地址变更通知

任一方的送达地址、联系人、电话或电子邮箱发生变更,应在变更之日起三个工作日内以书面形式通知另一方。在未履行书面通知义务前,另一方按原地址及联系方式进行的送达依然有效。因未及时通知变更情况而导致无法送达或延误送达的法律后果,由变更方自行承担。

16.4 争议解决时的送达效力

双方特别确认,上述送达地址及方式同样适用于争议解决阶段(包括但不限于法院或仲裁机构送达起诉状、传票、判决书、裁定书等法律文书)。如因提供的地址不准确、地址变更后未及时通知或一方拒绝签收等原因导致法律文书未能被实际接收的,文书退回之日或寄出后第三日即视为送达之日。

第十七条 其他

17.1 为保证本合同签订的合法性,甲乙双方应在签订本合同之时向对方提供本方董事会、股东会同意签订本合同的决议。

17.2 本合同未尽事宜或需要补充、变更的事项,双方可另行协商,达成一致后签订补充协议予以确定,补充协议为本合同不可分割的部分,与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

17.4 本合同一式陆份，甲方执壹份，乙方执壹份，目标公司执壹份，其余叁份由目标公司持有供办理各项手续时报送主管部门时使用，均具有同等法律效力。

17.5 本合同附件为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力，附件清单如下：

- (1) 附件一《目标公司名下资产项目及内容清单》
- (2) 附件二《目标公司资产负债表》
- (3) 附件三《交接资产、移交材料清单》
- (4) 附件四《目标公司继续履行及需终止的合同清单》
- (5) 附件五《关于目标公司名下不动产的确认书》

(以下无正文)

(本页无正文，为《股权转让合同》签署页)

甲方（转让方）： 莱汇有限公司（英文名称：NEW GRADE LIMITED）

董事（签字）： *For and on behalf of*
NEW GRADE LIMITED
莱 汇 有 限 公 司
名字： 鄧蕙敏
.....
Authorized Signature(s)



董事（签字）： *[Signature]*
名字： 羅敏儀

乙方（受让方）： 深圳市鸿庆实业发展有限公司

法定代表人或授权代表（签字）： *[Signature]*



签署日期：2026 年 7 月 16 日

签署地点：深圳市【福田】区

附件一《目标公司名下资产项目及内容清单》

目标公司名下资产项目及内容清单

目标公司名下存在以下不动产及其附属物：

- 1、厂房房产(包电梯) [不动产权证号：原为粤(2017)深圳市不动产权第 0033102 号，现为粤(2026)深圳市不动产权第 0102258 号；建筑面积 12817.85 平方米]；
- 2、1#宿舍楼房产 [不动产权证号：原为粤(2017)深圳市不动产权第 0033105 号，现为粤(2026)深圳市不动产权第 0102348 号；建筑面积 1533.12 平方米]，
- 3、2#宿舍楼房产 [不动产权证号：原为粤(2017)深圳市不动产权第 0033103 号，现为粤(2026)深圳市不动产权第 0102344 号；建筑面积 5124.04 平方米]
- 4、本附件项下《甲方搬迁设备物料清单》中的设备物料(1-147 项)列明物品将拆除不予移交。

甲方搬迁设备物料清单

序号	名称	型号	单位	数量	地点
1	海尔空调	KF-125W150BAC13(五匹)	台	3	(华全仓库)二楼大厅
2	海尔空调	KF-125LW50BAC13(五匹)	台	11	(华全仓库)三楼阴凉库
3	湿美牌除湿机	MS-9180B	台	1	(华全仓库)三楼阴凉库
4	湿美牌除湿机	MS-9180B	台	1	(华全仓库)四楼医疗器械库
5	海尔空调	KF-125LW(五匹)	台	11	(华全仓库)四楼常温库
6	湿美牌除湿机	MS-9180B	台	1	(华全仓库)四楼常温库
7	海尔空调	KF-125LW50BAC13(五匹)	台	4	(延养堂)五楼大厅仓库
8	湿美牌除湿机	MS-9180B	台	1	(延养堂)五楼中药饮片库1
9	海尔空调	KF125LW(五匹)	台	2	(延养堂)五楼中药饮片库2
10	百奥除湿机	D-138D	台	1	(延养堂)五楼中药饮片库2
11	海尔空调	KF-125W(五匹)	台	1	(延养堂)五楼药品常温库
12	海尔空调	KF-125LW(五匹)	台	2	(延养堂)五楼阴凉库1
13	百奥除湿机	D1380(小型)	台	1	(延养堂)五楼阴凉库1
14	海尔空调	KF-125LW(五匹)	台	1	(延养堂)五楼药品常温库
15	海尔空调	KF125LW(五匹)	台	2	(延养堂)五楼药品阴凉库
16	湿美牌除湿机	MS-9180B	台	2	(延养堂)五楼药品阴凉库
17	海尔空调	KF-125LW50BAC13(五匹)	台	3	(延养堂)五楼食品阴凉库
18	湿美牌除湿机	MS-9180B	台	1	(延养堂)五楼阴凉库
19	格力空调	KF-120LWIE(五匹)	台	1	工厂六楼(601)
20	格力空调	KF120LWIE(五匹)	台	3	工厂六楼(602)
21	格力空调	KF120LWIE(五匹)	台	4	工厂六楼(606)
22	格力空调	KF120LWIE(五匹)	台	3	工厂六楼(603)大厅
23	格力空调	KF120LWIE(五匹)	台	3	工厂六楼(604)
24	海尔空调	KF125LW(五匹)	台	3	工厂六楼(605)
25	格力空调	KF-120LWIE(五匹)	台	2	办公楼一楼(药品仓库)
26	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼实验室精仪室
27	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼实验室阴凉留样室
28	格力空调	KF120LWIE(五匹)	台	1	三楼实验理化室
29	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼位港化验室高温间
30	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼高效液相色谱室
31	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼位中留样室
32	格力空调	KF-120LWIE(五匹)	台	1	三楼质量管理部办公室
33	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼常温留样室
34	格力空调	KF-50GW	台	1	三楼位中普仪室
35	海信医用冰箱		台	1	三楼位中实验室
36	铁皮文件柜		个	3	华全仓库办公室
37	货架		套	6	六楼电商仓库
38	手动叉车		台	7	康恩饮片食品+延养堂仓库
39	百奥除湿机	YDA-8158EB(二代)	台	1	食品车间
40	湿美牌除湿机	MS-9156B	台	1	食品车间
41	吹风机		台	1	行政部
42	传祺车充电桩		套	1	行政部
43	单门冰箱		台	2	办公室三楼
44	会议桌		张	2	华全会议室一张,三楼会议室一张
45	不锈钢柜		张	1	二楼茶水间
46	药师佛		个	1	三楼化验室
47	财神		套	1	二楼办公室

48	地藏王菩萨		套	1	厂区
49	货架		个	19	三楼饮片仓库
50	除湿机	YDA-8158EB (二代)	台	8	三楼饮片仓库+饮片车间1台
51	防腐除湿机	D-138D	台	1	三楼冷库
52	空调 (格力)		台	1	干部宿舍304
53	柜式空调	格力KFR-72LW/ (72598) FN	台	1	干部宿舍304大厅
54	实木沙发一组 (含茶几)		套	1	干部宿舍304大厅
55	实木餐桌		台	1	干部宿舍304大厅
56	实木椅子		张	6	干部宿舍304大厅
57	电视柜		张	1	干部宿舍304大厅
58	木床	1.5米	张	1	干部宿舍304
59	床垫	1.5米	个	1	干部宿舍304
60	床头柜		个	2	干部宿舍304
61	衣柜	1.2米	个	1	干部宿舍304
62	书桌		个	1	干部宿舍304
63	椅子		张	2	干部宿舍304
64	电视柜		个	1	干部宿舍304
65	鞋柜		个	2	干部宿舍304
66	柜子		个	1	干部宿舍304
67	微波炉 (格兰仕)	P70F20L-DG(SO)(灰色)	台	1	厨房一楼仓库
68	微波炉 (美的)	M1-L21313(白色)	台	3	一楼餐厅
69	双门冰箱	BCD-649WE	台	1	一楼餐厅
70	净水器	安吉尔	2	1	一楼餐厅+办公室茶水间
71	双门冰箱	BCD-539WT	台	1	一楼厨房仓库
72	格力空调	KFR-72LW/(72598)FNNhAa-B1(W)(F1)	台	1	办公室三楼会议室
73	格力空调	KFR-72LW/NhGh3B	台	1	办公室二楼大厅
74	格力空调		台	3	华全二楼办公室
75	自动恒温精密型运风焗炉	YFC-1088	台	1	食品厂干燥间1
76	电热烘干箱	TUTS2	台	1	食品厂干燥间1
77	半自动旋盖机	FG-2A	台	1	食品厂汤包间
78	自动恒温精密型运风焗炉	YFC-1088x2	台	1	食品厂干燥间2
79	电热烘干箱	TDB-002	台	1	食品厂干燥间2
80	烘焙机	CSD-18	台	1	食品厂干燥间2
81	蒸汽发生器	LHS0.1-0.7-Y.Q	台	1	蒸汽制备房
82	蒸汽发生器	LHS0.1-0.7-Y.Q	台	1	蒸汽制备房
83	小型蒸汽锅炉	LHS0.1-0.7	台	1	蒸汽制备房
84	磁吸式磨刀机	MC-360B	台	1	磨刀间
85	立式切片机	DYQ901	台	1	切制间4
86	高速万能截断机	QRZC-300/BCD	台	1	切制间3
87	剃刀式切药机	QJBC-200B	台	1	切制间2
88	多功能切片机	QXP-480	台	1	切制间1
89	炼蜜锅	LM-600	台	1	炒炙间
90	鼓式炒药机	CGD-750	台	1	炒炙间
91	可倾式蒸煮锅	ZGBJ-700	台	1	蒸煮间
92	鄂式破碎机	PE-125	台	1	破碎压扁间
93	挤压式破碎机	PYB-400	台	1	破碎压扁间
94	中药原料切粒机	MPG-15	台	1	破碎压扁间
95	敞开式烘干箱 (蒸汽型)	HCZ-4B	台	1	干燥间1
96	XSZ-2B筛选机	XSZ-2B	台	1	精选间
97	自动恒温精密型运风焗炉	YFC-1088X2	台	1	干燥间2

98	自动恒温精密型运风焗炉	YFC-1088X2	台	1	干燥间2
99	自动恒温精密型运风焗炉	YFC-1088X2	台	1	干燥间2
100	自动恒温精密型运风焗炉	YFC-1088X2	台	1	干燥间2
101	程控煨药炉	DLD-30	台	1	煨药间
102	定量包装机	DCS 1040a08	台	1	内包间1
103	变频卧式风选机	XFW-500	台	1	风选间
104	防尘盖式振动筛	GY-1200-3S-A	台	1	筛选间
105	真空气相置换式润药机	RQXL-1000	台	1	洗润间
106	空压清洗机		台	1	洗润间
107	空压清洗机		台	1	洗润间
108	通风柜		个	1	位港化验室
109	通风柜		个	1	位港化验室
110	电感耦合等离子体质谱仪/安捷伦	ICP-MS7900	套	1	位港化验室
111	生物安全柜/ECSO	AC2-6S1	个	1	位港微生物限度室
112	薄层色谱成像仪	YOKO-ZS	台	1	位港高温室
113	全自动点样仪	SP-20E	台	1	位港高温室
114	电热恒温干燥箱	101-1B	台	1	位中化验室
115	箱式电阻炉	SX2-4-12	台	1	位中化验室
116	台式高速离心机	TG16-WS	台	1	位中化验室
117	高效液相色谱仪	LC-2030	套	1	位中化验室
118	通风柜		台	1	位中化验室
119	通风柜		台	1	位中化验室
120	旋转蒸发器	RE-52AA	台	1	位中化验室
121	数控超声波清洗器	KQ-600DE	台	1	位中化验室
122	回旋式振荡器	HY-5B	台	1	位中化验室
123	通风柜		台	1	位港化验室
124	定氮仪		台	1	位中化验室
125	754N紫外可分光光度仪		台	1	位中化验室
126	酸度计		台	1	位中化验室
127	电导率仪	FE38	台	1	位中化验室
128	2F-1三用紫外分析仪		台	1	位中化验室
129	电热恒温鼓风干燥箱	DGG-9070B	台	1	位中化验室
130	真空干燥箱	DZF-6050	套	1	位中化验室
131	低温冷却液循环泵	DWXH-10	台	1	位中化验室
132	除湿机	DYD-D50A3	台	1	位中化验室
133	抽真空机	DZQ600/2D	台	1	食品车间
134	金属探测器		台	1	食品车间
135	自动封口		台	1	食品车间
136	喷码机	V150A	台	1	食品车间
137	热收缩膜机	BS-4020	台	1	食品车间
138	松下冰箱	BCD-230	台	1	食品车间
139	中药材清洗槽		台	1	工程部操作间
140	多功能钻铣床		台	1	工程部操作间
141	亚氟焊机		台	1	工程部操作间
142	煎药机		台	1	工程部操作间
143	封口机		台	3	三楼饮片仓库1台, 车间2台
144	打包机		台	1	一楼饮片车间
145	超净洗衣机		台	1	一楼饮片车间
146	地面清洗机		台	1	行政工程部

147	滚筒烘干机		台	1	一楼饮片车间
-----	-------	--	---	---	--------

目标公司资产负债表

填表日期：2026年7月8日
单位：元

编制单位：冠尊（深圳）商贸发展有限公司

所属期：2026年06月
负债和所有者权益（或股东权益）行次

资产	行次	年初数	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	319,092.46	40,100.02	短期借款	68		
短期投资	2			应付票据	69		
应收票据	3			应付账款	70		
应收股利	4			预收账款	71		
应收利息	5			应付职工薪酬	72	48,806.30	33,392.99
应收账款	6	4,200.00	0.00	应付福利费	73		
其他应收款	7	6,314.36	2,755.40	应付股利	74		
预付账款	8	58,400.00	0.00	应交税金	75	105,035.37	238,095.67
应收补贴款	9			其他应交款	80		
存货	10			其他应付款	81	22,575.00	0.00
待摊费用	11	116,421.83	0.00	预提费用	82	61,782.84	44,195.51
一年内到期的长期	21			预计负债	83		
其他流动资产	24			一年内到期的长期负债	86		
流动资产合计	31	504,428.65	42,855.42	其他流动负债	90		
长期资产：							
长期股权投资	32			流动负债合计	100	238,199.51	315,684.17
长期债券投资	34			长期负债：			
长期投资合计	38			长期借款	101		
固定资产：				应付债券	102		
固定资产原价	39	97,372,528.76	97,348,765.72	长期应付款	103		
减：累计折旧	40	48,783,009.24	50,728,417.07	专项应付款	106		
固定资产净值	41	48,589,519.52	46,620,348.65	其他长期负债	108		
减：固定资产减	42			长期负债合计	110		
固定资产净额	43			递延税项：			
工程物资	44			递延税款贷项	111		
在建工程	45			负债合计	114	238,199.51	315,684.17
固定资产清理	46						
固定资产合计	50	48,589,519.52	46,620,348.65	所有者权益（或股东权益）：			
无形资产及其他资产：				实收资本（或股本）	115	77,890,663.61	77,890,663.61
无形资产	51			减：已归还投资	116		
长期待摊费用	52			实收资本（或股本）净额	117	77,890,663.61	77,890,663.61
其他长期资产	53			资本公积	118		
无形资产及其他资	60			盈余公积	119		
				其中：法定公益金	120		
递延税款：				未分配利润	121	-29,034,914.95	-31,543,143.71
递延税款借项	61			所有者权益（或股东权益）合计	122	48,855,748.66	46,347,519.90
资产总计	67	49,093,948.17	46,663,204.07	负债和所有者权益（或股东权益）总计	135	49,093,948.17	46,663,204.07

附件三

交接资产、移交材料清单

1. 证照类

- 1.1. 营业执照正、副本原件
- 1.2. 开户许可、机构信用代码证等银行相关证照

2. 印章类

印章刻制备案文件

3. 财务税务类¹

- 3.1. 全部会计凭证、会计电子账簿、财务报表、对账资料、银行对账单、固定资产明细表、审计报告
- 3.2. 全部银行账户 U 盾、支付密钥、网银账号、密码
- 3.3. 社保、公积金账户权限、缴费凭证及台账
- 3.4. 甲方配合办理预留印鉴更换手续

4. 业务合同与资料类

- 4.1. 目标公司全部存续、已终止的业务合同、合作协议原件及电子版
- 4.2. 公司名下房地产权证原件

5. 内部管理文件类

公司章程、历次股东决定 / 董事会决议及记录、股东名册、员工花名册、劳动合同及对应终止/解除协议。

6. 其他物品与资料

办公钥匙、门禁卡、涉诉 / 仲裁 / 行政处罚文件（如有）、对外担保、借款、负债相

¹ 如涉及电子数据，甲方配合乙方导出全部电子数据

关文件等全部与目标公司经营相关物品及资料。

(以下无正文)

移交方/甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签名）：

For and on behalf of
NEW GRADE LIMITED

萊 匯 有 限 公 司

Authorized Signature(s)



接收方/乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签名）：



交接日期：2026年7月16日

附件四 冠尊项目需履约合同 / 协议一览表

序号	合同项目	甲方单位	乙方单位	合同起止日期	合同期限	收费形式	合同金额	服务次数	上年度是否该公司	上年度合同金额	签署人	签署日期	联系人	联系电话	是否有资质	服务内容	备注
1	垃圾清运协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市众成物业服务有限公司	2025.10.1~2026.9.30	1年	月	900.00	不定期	是	1000.00	唐水清	2023.10.1	曾权锋	15112579008	有资质	生活垃圾、工业垃圾收运	已付至4月
2	消防维保	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市六洲建安工程有限公司	2026.1.1~2026.12.31	1年	年	13800.00	1次/月	否	15000.00	唐水清	2024.1.1	李江	13925270838	有资质	消防维保及故障排除	已付上半年
3	电梯维保	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市汉莎电梯有限公司	2026.4.1~2027.3.31	1年	年	12000.00	1次/半月	是	12000.00	唐水清	2024.3.10	朱工	15012873616	有资质	食品厂、饮料厂两台货梯年度检测和月底保养及故障维修	已付上半年
4	园区安全充电站合作协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳万物启智科技有限公司	2024.6.1~2029.6.30	5年	季	电费	不定期	否	无	唐水清	2024.6.1	刘庆华	13554731255	需要	原先约定后装3套，后因充电员工较少，还有一套未装	已收至6月



冠尊项目

冠尊项目

附件四 冠尊项目需解约合同/协议一览表

序号	合同项目	甲方单位	乙方单位	合同起止日期	合同期限	收费形式	合同金额	服务次数	上年度是否该公司	上年度合同金额	签署人	签署日期	联系人	联系电话	是否有资质	服务内容	备注
1	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市延养堂医药有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	36,820	不定期	是	36,820		2024.3.29			有资质	A栋5楼仓库	2026.6月开始不再收租
2	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市延养堂医药有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	39,800	不定期	是	39,800		2024.3.29			有资质	A栋6楼仓库	2026.6月开始不再收租
3	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市延养堂医药有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	8,000	不定期	是	8,000		2024.3.29			有资质	办公室102	2026.6月开始不再收租
4	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市延养堂医药有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	54,600	不定期	是	54,600		2024.3.29			有资质	C栋205	2026.6月开始不再收租
5	补充协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市延养堂医药有限公司	2025.4.1-2027.3.31	2年	月	79,875	不定期	是	107,897		2025.3.31			有资质	管理费	2026.4月开始不再收租
6	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市衡润堂贸易有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	2,420	不定期	是	2,420		2024.3.29			有资质	A栋6楼601	2026.6月开始不再收租
7	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市衡润堂贸易有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	1,400	不定期	是	1,400		2024.3.29			有资质	C栋202	2026.6月开始不再收租
8	补充协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市衡润堂贸易有限公司	2025.4.1-2027.3.31	2年	月	323	不定期	是	437		2025.3.31			有资质	管理费	2026.4月开始不再收租
9	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市华全医药有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	101,500	不定期	是	101,500		2024.3.29			有资质	A栋202/302/401/402	2026.6月开始不再收租

10	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市华全医药有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	22,050	是	22,050		2024.3.29			有资质	C栋206	2026.6月开始不再收租
11	补充协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市华全医药有限公司	2025.4.1-2027.3.31	2年	月	77,902	是	105,294		2025.3.31			有资质	管理费	2026.4月开始不再收租
12	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市康恩药业有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	104,240	是	89,860		2024.3.29			有资质	A栋一/二/三楼	2026.4月开始不再收租
13	补充协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市康恩药业有限公司	2025.4.1-2027.3.31	2年	月	40,498	是	54,727		2025.3.31			有资质	管理费	2026.4月开始不再收租
14	房屋租赁合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	深圳市华达亿贸易有限公司	2024.4.1-2027.3.31	3年	月	1,400	是	1,400		2024.3.29			有资质	C栋203	2024.8月开始不再收租
15	销售合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	金蝶软件（中国）有限公司	2025.6.16-2026.6.16	1年	年	68,400	无	无		2025.6.4			有资质	一次性实施费5万，每年订阅费1.84万元	实际开通时间 2025/12/10，实际有效期至 2026/12/9，未付金额1万元
16	协同办公系统软件年度维护合同	冠尊（深圳）商贸有限公司	泛微网络科技有限公司	2025.12.17-2026.12.16	1年	年	12,800	是	12,800		2025.12.1			有资质	OA系统维护	
17	电信协议	冠尊（深圳）商贸有限公司	中国电信			月	799	是	799						绑定了手机号码及宽带	变更至延养堂

关于目标公司名下不动产的确认书

甲方：莱汇有限公司（英文名称：NEW GRADE LIMITED）

乙方：深圳市鸿庆实业发展有限公司

鉴于：

1. 甲乙双方于 2026 年 7 月 16 日签订《股权转让合同》，甲方将其持有的“冠尊（深圳）商贸发展有限公司”（以下简称“目标公司”）100%股权转让给乙方。

2. 目标公司名下的不动产，为位于深圳市坪山区坪山街道大工业区 1 号路 6 号的工业厂房及宿舍（以下简称“目标公司物业”），是本次股权转让的目标公司核心资产，取得目标公司物业，亦为乙方受让目标公司股权的主要合同目的。

为明确目标公司物业具体事项及各方责任，甲乙双方经友好协商，签订本确认书：

一、目标公司物业信息如下：

1. 目标公司物业地址为【坪山镇华布路以东，启达路以南】，宗地号为：G12204-0252，宗地面积：11026.83 平方米，地上建筑物为厂房一栋及工业配套宿舍两栋，具体包括：

（1）厂房：不动产权证号：粤（2026）深圳市不动产权第 0102258 号；建筑面积 12817.85 平方米；

（2）宿舍 1：不动产权证号：粤（2026）深圳市不动产权第 0102348 号，建筑面积 1533.12 平方米；

（3）宿舍 2：粤（2026）深圳市不动产权第 0102344 号，建筑面积 5124.04 平方米；

2. 目标公司权利性质为出让/市场化商品房，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为工业用地/厂房（工业配套宿舍）。

3. 以上信息以不动产权证（附件一）记载为准。

4. 前述物业对应的土地、房产无任何拖欠土地使用费、物业费、水电费、燃气费、税费、滞纳金等欠费。物业移交前产生的全部欠费，由甲方全额结清。

二、甲方确认，目标公司是目标公司物业的唯一合法所有权人。

三、甲方对目标公司物业截至目标公司股权交割日之前的以下事项承担保证责任：

1. 目标公司物业不存在权属瑕疵、抵押查封以及对物业进行违反原经审批的规划设计进行加建建筑物、大型构筑物的重大违规建设情形。

结合《股权转让合同》约定，甲方须在《股权转让合同》签订后【2】个月内完成本物业抵押解除、注销登记全套手续，并向乙方提交抵押终止协议、不动产抵押注销公示证明。

2. 目标公司物业的建设、规划、产权登记等均符合相关法律法规规定，在甲方持有目标公司股权期间，无违规建设、环保整改或权属争议。

3. 目标公司物业不存在任何甲方知悉但未披露的拆迁、征收等影响使用或价值的情形；

4. 目标公司物业的水、电、气、消防等配套设施齐全且符合正常使用标准，

在股权交割日之前不存在任何甲方知悉但未披露的影响安全使用的隐患或瑕疵。

5. 不存在未披露的租赁关系。

甲方须按《股权转让合同》约定，限期清退全部承租方，并提交租赁合同解除协议、承租方清退承诺、注册地址迁移/注销凭证等资料。

6. 目标公司物业不存在任何口头/隐性租赁、借用、占用、地役权、相邻权纠纷，无任何第三方占用、使用物业的情形。

7. 甲方保证关联公司办理 GSP 注册场所变更手续合法合规，不会因注册变更问题导致物业被查封、限制使用。

四、甲方违反本确认书约定及保证事项，应赔偿乙方因此造成的损失。如违反事项导致乙方不能实现通过目标公司取得目标公司物业的合同目的，乙方可解除《股权转让合同》，并按《股权转让合同》第 14.3-14.7 条的约定要求甲方承担违约责任。

五、目标公司物业移交时间：因甲方提出下述承租方现使用目标公司物业作为其 GSP 注册的场所，下述承租方办理 GSP 注册场所变更手续需要一定时间，双方一致同意：以下承租方深圳市华全医药有限公司及深圳市延养堂医药有限公司（以下简称“华全公司及延养堂公司”）办理 GSP 注册场所变更手续期间，视为以上承租方向目标公司承租其注册场所物业（【19,475.01】平方米）；华全公司及延养堂公司承租物业使用期限的起算点，按以下两个节点中孰早的日期确定：（1）甲方收到全部股权转让款（不含保证金）之日；（2）目标公司股权工商变更登记完成之日起第 15 个工作日。

关于华全公司及延养堂公司承租物业使用期限的具体约定如下：

1. 自上述起算日起第一个月为免租期，乙方免收华全公司及延养堂公司租金，华全公司及延养堂公司可免费使用物业。

2. 起算日起第二个月、第三个月，乙方按 16 元/平方米/月标准向华全公司及延养堂公司计收租金；起算日起第四个月，乙方按 25 元/平方米/月标准向华全公司及延养堂公司计收租金。

3. 华全公司及延养堂公司承租前述物业的最长期限为四个月，不得延长；租金不足一个月的按日折算（日租金 = 当月标准月租金 ÷ 30）。

4. 华全公司及延养堂公司使用物业超过四个月仍未移交的，视为华全公司及延养堂公司逾期移交，华全公司及延养堂公司承担以下责任：

（1）自第四个月届满次日起，第五个月华全公司及延养堂公司按 50 元/平方米/月标准支付物业占用费，每逾期一个月移交，华全公司及延养堂公司递增 10 元/平方米/月向乙方支付物业占用费，总计不得超过股权交割完毕后 1 年。甲方为此承担连带保证责任，华全公司及延养堂公司未配合移交物业，乙方有权要求甲方按照《股权转让合同》第 14.4-14.7 条的标准承担违约责任；

（2）乙方因催收、清退物业产生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、清场费、差旅费等）及实际损失，均由华全公司及延养堂公司全额承担，甲方承担连带保证责任。

5. 华全公司及延养堂公司腾退或乙方清退物业当日结算租金/占用费、违约金及损失，华全公司及延养堂公司未支付的，甲方需在收到乙方通知之日起 3 日内付清；甲方不予支付的，乙方有权直接要求甲方配合从风险保证金中直接支付上述费用，甲方逾期不付且不配合乙方抵扣风险保证金的，乙方有权要求甲方按《股权转让合同》第十四条承担违约责任。

6. 华全公司及延养堂公司向乙方移交物业时，须满足以下要求：

(1) 物业保持现状完好，无人为损坏、设施缺失、墙体/结构破损；
(2) 全部附属设施、设备、门禁、钥匙、门禁权限、水电燃气账户及相关凭证一并完整移交，无遗漏。

7. 物业正式移交完毕前，物业的安保、消防、安全管理、风险防控全部由华全公司及延养堂公司负责；期间发生火灾、失窃、人身伤害、行政处罚、第三方索赔等一切风险及损失，均由华全公司及延养堂公司独立承担，与乙方无关。

六、若因甲方原因导致物业权属、规划、消防、租赁、欠费、违规建设、GSP注册遗留问题等本确认书约定事项产生纠纷、处罚、索赔的，甲方须在乙方通知后 3 日内处理完毕，并承担全部费用与责任；若导致乙方无法正常使用物业、经营受阻的，甲方还需按乙方实际经营损失予以赔偿。

七、如因甲方原因导致股权转让合同履行完毕后目标公司不动产不能使用或无法达到股权转让合同目的的，乙方有权要求甲方配合将股权变更回甲方名下并要求甲方返还全部乙方所支付的股权转让款及承担乙方因此遭受的全部损失。

八、本确认书为《股权转让合同》不可分割的部分，与《股权转让合同》具有同等法律效力。

九、本确认书自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

十、本确认书一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。
(以下无正文)

甲方（转让方）： 莱汇有限公司（英文名称：NEW GRADE LIMITED）

董事（签字）： *For and on behalf of*
NEW GRADE LIMITED
莱 汇 有 限 公 司

名字： 鄧蕙敏

Authorized Signature(s)

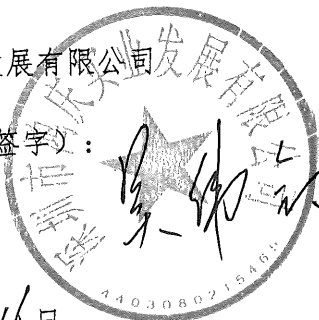


董事（签字）： *W. K. Lo*

名字： 羅敏儀

乙方： 深圳市鸿庆实业发展有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



签署日期：2026 年 7 月 16 日