

日期：二零二三年六月二日

深圳市鹏远智能科技有限公司  
(作为卖方)

及

**CBG SERVICES HOLDINGS LIMITED**  
(作为买方)

---

有关买卖  
深圳市朗华物业服务有限公司  
全部股权的协议

---

## 目 录

| <u>编号</u> | <u>内容</u>       | <u>页数</u> |
|-----------|-----------------|-----------|
| 1.        | 释义.....         | 1         |
| 2.        | 买卖出售股权.....     | 3         |
| 3.        | 先决条件.....       | 3         |
| 4.        | 代价.....         | 4         |
| 5.        | 完成买卖.....       | 4         |
| 6.        | 有关保证.....       | 7         |
| 7.        | 完成买卖前的承诺.....   | 8         |
| 8.        | 限制性条款.....      | 9         |
| 9.        | 审阅文件.....       | 9         |
| 10.       | 其他保证.....       | 10        |
| 11.       | 保密.....         | 10        |
| 12.       | 时间及并无豁免.....    | 10        |
| 13.       | 部分无效.....       | 10        |
| 14.       | 修订.....         | 10        |
| 15.       | 通知.....         | 10        |
| 16.       | 转让.....         | 11        |
| 17.       | 完整协议.....       | 11        |
| 18.       | 费用及厘印.....      | 11        |
| 19.       | 副本.....         | 11        |
| 20.       | 管辖法律及司法管辖权..... | 11        |
| <br>      |                 |           |
| <b>附件</b> |                 |           |
| 附件一       | 标的公司的详情.....    |           |
| 附件二       | 保证.....         |           |
| 附件三       | 税务赔偿契约.....     |           |
| 附件四       | 管理物业的详情.....    |           |
| 签署        | .....           |           |

本协议于二零二三年六月二日由下列双方签订：

- (1) **深圳市鹏远智能科技有限公司**，一家于中国注册成立的公司，其注册地址位于深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远1栋1单元201(「卖方」)；及
- (2) **CBG SERVICES HOLDINGS LIMITED**，一家于香港注册成立的公司，其注册地址位于香港上环德辅道西9号9楼B室(「买方」)。

鉴于：

- (A) 深圳市朗华物业服务有限公司为一家中国注册成立的公司(「标的公司」)。标的公司于本协议日期其实收注册资本为人民币2,000,000，卖方持有其注册资本的100%股权(「出售股权」)。有关标的公司的详情列载于附件一。于本协议日期，卖方为出售股权的注册及实益持有人。
- (B) 于本协议日期，买方之全部已发行股份为朗华国际标的公司有限公司(「上市公司」)所实益持有。上市公司为一家于开曼群岛注册成立之有限责任公司，其全部已发行股份于香港联合交易所有限公司GEM板上市(股份代号：8026)。
- (C) 在本协议条款及条件的规限下，卖方同意出售而买方同意买入出售股权。

现本协议双方同意如下：

## 1. 释义

1.1 除本协议内容需另作解释外，本协议(包括前述序文)内以下词语将具以下的涵义：

- |          |                                                                                                              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「最后结账日期」 | 二零二二年十二月三十一日                                                                                                 |
| 「联系人」    | 就个人而言，指该等人士的「联系人」及「关连人士」(如上市规则第1章及第20章所定义)                                                                   |
| 「审计账目」   | 标的公司截至最后结账日期的经审计资产负债表及自二零二三年一月一日截至最后结账日期止的经审计损益表，包括董事报告(如有的话)及附注，所有以上文件之副本已由本协议各方签署以资识别                      |
| 「工作天」    | 香港持牌银行于其日常营业时间公开营业的日子(星期六、星期日及香港公众假期除外)                                                                      |
| 「索偿」     | 包括不论根据合同、侵权行为或法例及不论是否涉及第三方或本协议的签约方，任何现有的、未能确定的、实时的、未来的或或然的，不论如何产生的索偿、通知、要求、法律行动、法律程序、诉讼、调查、判决、索赔、损失、费用、开支或责任 |
| 「完成买卖」   | 根据本协议的条款及条件完成买卖出售股权                                                                                          |

|          |                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「完成买卖日期」 | 完成买卖之日期将为第 3.2 条所述的所有条件达成或豁免后的第三个工作日，或卖方及买方以书面形式同意的其他日期                                                     |
| 「代价」     | 根据第 4 条由买方支付的出售股权的代价                                                                                        |
| 「出售协议」   | CBG Financial Services Group Limited 与张春华先生就买卖 Brillink Holdings Limited 订立的日期为本协议日期的买卖协议                   |
| 「出售代价」   | 根据出售协议张春华先生应向 CBG Financial Services Group Limited 收购 Brillink Holdings Limited 的 18.9% 的股权的代价              |
| 「负担」     | 在任何物业、资产或任何性质的权利上的按揭、抵押、质押、留质权(除了法定或法律的执行而产生的)、质权负担、优先或担保权益、延迟付款的买卖、产权保留、租赁、买卖或先卖后租或其他任何安排，包括与上述任何一项有关的任何协议 |
| 「香港」     | 中国香港特别行政区                                                                                                   |
| 「知识产权」   | 标的公司所取得的所有工业、及知识产权，包括专利、商标、商号、商号名称、设计、版权、绘图、平面图、规格、电脑程式(包括任何应用程式)及发明、方程式、营商秘密、所有的商业机密资料                     |
| 「上市规则」   | 联交所 GEM 证券上市规则                                                                                              |
| 「管理账目」   | 标的公司(一)截至管理账目日期的未经审计资产负债表；及(二)自二零二二年一月一日截至管理账目日期止的未经审计损益表，其副本已由各方签名确认                                       |
| 「管理账目日期」 | 由二零二二年十二月三十一日                                                                                               |
| 「管理物业」   | 标的公司所管理的物业，详情列载于附件四                                                                                         |
| 「中国」     | 中华人民共和国(除文意另有所指，不包括香港、澳门特别行政区及台湾)                                                                           |
| 「限制期」    | 自完成买卖日期起的三年                                                                                                 |
| 「证监会」    | 香港证券及期货事务监察委员会                                                                                              |
| 「联交所」    | 香港联合交易所有限公司                                                                                                 |
| 「税项索偿」   | 任何与税项有关之索偿                                                                                                  |
| 「税务赔偿契约」 | 将由买卖双方和标的公司所签署的税务赔偿契约，其形式                                                                                   |

及内容大致上与附件三相符

|        |                                                                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「税项」   | 包括(i)任何地方的税务、海关或财政机关在任何时间设定或征收的所有形式的税项、关税、税款、征款、差饷或其他须缴付的款项，包括(但不限于)利得税、暂缴利得税、利息税、薪俸税、财产税、入息税、增值税、资本税、印花税、薪酬税、差饷、海关及销售税及其他类似责任；以及(ii)税项附加的或与应纳税项有关或因税项宽免被取消而产生的所有利息、罚款、费用、收费及支出 |
| 「本协议」  | 有关买卖出售股权而订立(经不时修订)的本协议                                                                                                                                                          |
| 「有关保证」 | 于附件二中所刊载的陈述、保证及承诺及任何其他由卖方于本协议项下所作出的陈述、保证及承诺                                                                                                                                     |
| 「人民币」  | 中国法定货币                                                                                                                                                                          |

1.2 本协议的标题乃是为方便阅读而加插及并不影响本协议的解释。除内文指定外，所有在本协议提及为单数的将包括众数，众数将包括单数，提及为一性别的将包括所有性别，而提及为任何人士将包括个人、公司、企业或团体。

1.3 所有提及任何法例或法例条文的将包括任何经修定或取代之任何法例或法例条文，亦包括任何有关法例的附属法例。

1.4 除本协议内容另作规定外，本协议内所提及的条款及附件均指本协议的条款及附件。本协议中的附件将当作为本协议的一部份。

1.5 本协议内所提及的任何文件之认可版本均指由买方认可其形式及内容之版本。

1.6 本协议内所提及的“据/就卖方所知”或“据卖方所知悉”或具同等意思的字句，均指卖方已对该有关保证的主体作出一切合理查询，而且按卖方所知、所悉及所信，该有关保证的主体均属正确、完备及准确。

## 2. 买卖出售股权

在本协议条款及条件的规限下，卖方将以实益拥有人身份出售而买方将买入出售股权，该出售股权应不受任何负担所影响及连同所有现在及将来附带于出售股权的权益包括但不限于所有于完成买卖日期或以前所宣布，作出或缴付的分红、股息及分派。

## 3. 先决条件

3.1 买方将及将促使其顾问及代理人在本协议签订后立即就标的公司的资产、债务、营运及事务进行其认为是适当的审查。卖方将提供及促使标的公司及其代理人向买方及其顾问及代理人提供其所要求与进行审查有关的协助。

3.2 完成买卖须在下列条件符合(或豁免)后方会进行：

- (1) 根据第 3.1 条所进行的审查之结果令买方满意；

- (2) 上市公司的股东(或如适用的话,独立股东)于上市公司的股东特别大会上通过一项普通决议案批准本协议及项下交易的事宜,及上市公司已完全符合上市规则或联交所就本协议项下交易所要求的所有规定;
- (3) 买方收到由合资格的中国律师出具一份有关(其中包括)标的公司在中国成立及本协议之法律意见书;
- (4) 已取得列明出售股权估值不低于出售股权的总代价的估值报告;
- (5) 有关保证在各重大方面乃真实及正确;
- (6) 除本协议已在所有方面成为无条件的条件外,出售协议已成为无条件;
- (7) 所有与买卖出售股权有关的所有买方须取得的必要的同意、批准、许可及认可均已取得并继续具有十足效力及作用;及
- (8) 所有与买卖出售股权有关的所有卖方须取得的必要的同意、批准、许可及认可均已取得并继续具有十足效力及作用。

3.3 本协议各方将以其各自的身份尽其最大努力促使本协议第 3.2 条所列的所有先决条件都于二零二三年九月三十日或以前或卖方与买方均以书面形式同意的较后日期达成(或如适用的话,根据第 3.5 条而豁免)。

3.4 本协议各方将促使按上市规则及其他适用规则所要求的数据及文件(不论是否与制订通函、报告、独立意见书或其他文件有关)将适当地交付予对方、联交所、证监会及其他有关管理机关。

3.5 买方可于任何时间以书面方式豁免第 3.2(1)、3.2(3)、3.2(5)及 3.2(8)条所列出的任何先决条件。如列载于第 3.1 条的任何条件未能于二零二三年九月三十日或以前或卖方与买方均以书面形式同意的较后日期达成(或如适用的话,由买方所豁免),本协议(除第 3.4、5.6(3)、11、15、18.1 及 20 条将继续有效外)将被终止。于本协议终止后,本协议各方将无需按本协议承担或履行任何义务及责任,除载于第 3.4、5.6(3)、11、15、18.1 及 20 条的义务及先前已违反了的任何本协议条款以外。

#### 4. 代价

本协议下买卖出售股权的总代价为人民币 89,200,000 元,由买方于完成工商登记变更日期以抵销出售代价的方式向卖方支付。

#### 5. 完成买卖

5.1 在第 3.2 条列载的条件已达成(或如适用的话,已豁免)后,本协议将于完成买卖日期当日 11 时正位于买方的办公地址或本协议各方同意的其他地点完成。届时,列载于第 5 条的所有事项及要求应予以执行及遵守。

5.2 于完成买卖时,卖方须送呈以下文件予买方或促使以下文件送呈买方:

- (1) 由卖方就有关转让出售股权所签署妥当并以买方为受益人之《股权转让协议》以作于中国相关工商登记部门所办理的工商登记变更之用；
- (2) 标的公司的公章、财务专用章、合同专用章、由中国工商行政管理总局出具之有效企业法人营业执照、由中国商务部出具之有效批准证书、税务登记证(国税及地税)、组织机构代码证、外汇登记证及其它有关批文；
- (3) 标的公司所有银行户口授权签署在完成买卖日期后变更为买方之指定人士所必须的档案文件以及操作网上银行帐户之密码及保安编码器；
- (4) 标的公司的所有纪录、名册、支票本、支票底单、收据本、银行对帐单及有关银行账户的其他文件、所有保险单、会计账目簿、合同、契据，税务文件、保险合约、及标的公司所有的其他账簿、租赁协议和对所有财产所有权的证明，现行合约和所有公司财务记录(如有的话)；
- (5) 标的公司现有的批文、证照、许可、贷款卡、土地证、房产证、土地出让合同、土地出让金缴付凭证等原件(如有的话)；
- (6) 标的公司现有的合同、劳动合同及其他合同和协议的原件(包括附件四中所载的标的公司所管理的物业的所有已签署合同、协议及文件)；
- (7) 由卖方所签署妥当的税务赔偿契约；
- (8) 由卖方一位董事所签署并核实为正确及完整的就卖方董事会通过批准本协议及其项下的交易及授权卖方任何一位董事签署本协议及其他所需的文件之董事会会议纪录的一份核证副本；
- (9) 由标的公司一位董事所签署并核实为正确及完整就第 5.3 条所提及的董事会的会议纪录的一份核证副本；
- (10) 任何法律、规定上要求的文件，又或是为了或合理适宜地实施及/或实现本协议与其所预期的交易的文件；及
- (11) 所有必要的证据证明第 3.2 条规定的卖方必须满足的所有先决条件已经获得满足或豁免。

根据第5.2(2)及5.2(3)条所规定呈交的法定纪录、名册、文书及其他文件若在完成买卖时由买方代表以书面形式确认相关法定纪录、股东名册、文书及其他文件在标的公司独自占有的场所或由标的公司的职员或雇员所看管，便可当作已有效地呈交给买方。

5.3 卖方须促使标的公司的董事会举行一次会议通过以下事项：

- (1) 批准转让出售股权予买方(或其代名人)及批准有关人士代表标的公司签署该等文件及盖章及登记该转让；

- (2) 批准税务赔偿契约及其他进行本协议项下的交易所需的相关文件及批准有关人士代表标的公司签署该等文件及盖章；
- (3) 按照买方所要求，更改标的公司于银行及金融机构所持的所有账户的签字人及签字式样；
- (4) 批准由卖方所提名委任的标的公司的法人代表、法定代表人、监事、董事及秘书之离职及委任买方及所提名委任的标的公司的法人代表、董事及秘书。

5.4 于买卖完成时，买方必须：

- (1) 交付由买方签署妥当的股份转让书；
- (2) 交付由买方为其本身及代表标的公司签署妥当的税务赔偿契约；
- (3) 交付由买方一位董事所签署并核实为正确及完整的就买方董事会通过批准本协议及其项下的交易及授权买方任何一位董事签署本协议及其他所需的文件之董事会会议纪要的一份核证副本；
- (4) 根据第 4.1 条所述支付代价予卖方；及
- (5) 所有必要的证据证明第 3.2 条规定的买方必须满足的所有先决条件已经获得满足或豁免。

5.5 就买卖成交而言：

- (1) 本协议各方于本协议下的义务为相互依存的；及
- (2) 所有须履行之义务将视为于买卖成交日期同时发生。

5.6 倘若本协议任何一方(「**违约方**」)不能作出第 5.2, 5.3 及 5.4 条要求的任何事情，在不损害本协议其他方(「**非违约方**」)可享有的任何其他权利或补救措施的情况下，非违约方可：

- (1) 将完成买卖延期至原先订为完成买卖日期后的二十八日内的任何一日；或
- (2) 在不损害非违约方就违约方没有履行其在本协议项下义务而有权行使的权力的程度上，在切实可行范围内进行完成买卖；或
- (3) 在无需承担任何责任的情况下终止本协议，惟在根据本条款而终止本协议的情况下，第 3.4、5.6(3)、11、15、18.1 及 20 条在协议终止后继续有效。



5.7 倘若违约方不能作出第 5.2, 5.3 及 5.4 条要求的任何事情, 在不妨碍第 5.6 条及不损害非违约方可享有的任何其他权利或补救措施的情况下, 非违约方将有权向违约方就强制履行及/或其他提诉方就违约方的违反协议而承受的任何损害而提出诉讼。

5.8 完成买卖后, 卖方应于完成买卖日期后的十个工作日内完成工商部门就本协议项下之出售股权转让完成工商变更登记并向买方提供一切合理协助及配合办理出售股权转让政府审批事项, 包括但不限于向工商行政管理机关办理股权变更、公司章程变更、法定代表人、监事变更、执行董事任命等登记。若标的公司被有权政府机关、部门或其他第三方就完成买卖前标的公司的经营提出任何询问、质疑、调查、处罚、仲裁、诉讼等, 卖方承诺向买方提供一切合理协助处理该事宜。

## 6. 有关保证

6.1 卖方在此向买方及其承继人及受让人声明及保证, 有关保证直至本协议日期为止在各方面均属真实及正确并且在完成买卖(包括完成买卖之时)前亦会继续如是。

6.2 各项有关保证并不影响任何其他有关保证及(除非另作明确规定), 任何有关保证的规定没有管制或限制任何有关保证内的任何其他规定的程度及应用。卖方在此同意买方将可视各项有关保证为本协议下的条件。

6.3 卖方同意全面赔偿买方及其受让人因任何有关保证不正确或未能完全遵守所产生或蒙受或引起的任何资产贬值、一切损失、费用及开支(包括法律服务费)及使买方及其受让人获得全面赔偿。此项赔偿不应损害买方及其受让人就卖方违反任何有关保证而享有的权利及补救措施, 以及于此明确地保留的所有有关权利及补救措施。

6.4 倘若在完成买卖后的任何时间, 任何有关保证被发现是不正确、错误或不准确或与所声明、保证或承诺的不相同及:

- (1) 标的公司若干资产的价值, 包括(但不限于)审计账目列载的任何资产值是少于没有违反任何有关保证或有关事情如所作出保证的价值; 或
- (2) 如有关事情如所声明或保证或有关承诺已履行, 则标的公司不会产生或须承担的任何债务或或然债务; 或
- (3) 标的公司债务的金额是多于如果没有上述的违约情况或有关事情如所作出保证时的债务金额则不损害本协议任何其他规定的情况下;

卖方应按要求全面赔偿买方由于上述情形所蒙受、遭受或产生的一切责任、损害、费用、索偿、综合资产净值减少或综合责任净值增加及一切合理支出及使买方获得全面赔偿。卖方须按要求以当时可实时动用的款项悉数支付买方任何上述损失。

6.5 有关保证在完成买卖后应继续有效，买方就卖方违反任何有关保证而享有的权利及补救措施不应受完成买卖或买方取消或没有行使或延迟行使任何权利或补救措施或任何其他任何性质的事件或事情所影响；惟以书面指定及经正式授权放弃行使或解除者除外；买方个别行使或部分行使任何权利并不排除买方进一步行使该权利或其他权利。

6.6 买方有权在完成买卖之前或其后就卖方违反或没有符合任何有关保证采取任何行动；完成买卖不应在任何方面构成买方放弃任何权利。

## 7. 完成买卖前的承诺

7.1 卖方在此向买方承诺，除本协议要求或为遵守任何相关法定要求外，在未经买方书面同意下，标的公司在完成买卖前不会通过任何董事会或股东决议。

7.2 卖方在此向买方承诺，于本协议签订之日至完成买卖期间，在未经买方书面同意下，标的公司不会：

- (a) 发行或同意发行任何借贷资本、或给予或同意给予或赎回或同意赎回任何购买标的公司的股本选择权、或修改现时任何购买标的公司的股本选择权或认购标的公司的股本或借贷资本之权利之条款；
- (b) 并非按其正常业务或并非按正常商业条款借款；
- (c) 并非按其正常业务订立任何重大协议或参与任何重大投资、合资、交易或作出任何资本承诺或负上任何重大或然负债而该负债金额多于人民币 1,000 万元；
- (d) 宣派、支付或作出任何股息或其他分配；
- (e) 更改任何注册股本、注册资本、已发行股本或总投资额；
- (f) 作出或容许发生任何有关其土地及物业或其他资产之按揭、质押、留置权或其他产权负担；
- (g) 作出或容许发生任何事件或事情导致或可导致有关其业务或资产之保险合同无效或可使无效；
- (h) 委任任何年薪个别或整体地超过人民币 100 万元的新法人代表、董事或雇用任何新雇员，或更改委任标的公司现时董事或雇用现时雇员及顾问之任何条款；
- (i) 除根据保理安排对应收账款的处分，并非按其正常业务及并非以市场价格处分或同意处分或收购或同意收购任何重大资产或投资；
- (j) 并非按其正常业务，就任何民事、刑事、仲裁或其他法律程序或任何负债、索偿、行动、要求或争议进行任何妥协、和解、免除、解除或了结或放弃任何有关权利；

- (k) 并非按其正常业务，就任何应收款项作出任何免除、了结或撇账；
- (l) 并非按其正常业务或并非按照标的公司作为签约方的任何协议下的条款而支付任何债项或款项；
- (m) 作出或容许发生任何令或可能令其资产或财务状况或业务有重大不利影响的事件或事情；
- (n) 同意或容许更改其章程细则；或
- (o) 并非按其正常业务订立或尝试订立任何租约或准用约。

## 8. 限制性条款

8.1 为保障买方获得标的公司业务的利益及商誉，卖方在此向买方承诺，其不会及促使其联系人不会：

- (1) 在完成买卖后的任何时间，向任何人或自己使用，不论作为任何目的，及尽力禁止发布或披露，任何标的公司的业务、账目、财政或任何客户交易或事务；
- (2) 以任何身份于限制期内：
  - (i) 直接或间接游说或怂恿或尝试游说或怂恿曾是标的公司于本协议期前十二个月为标的公司之顾客或客户（或被认定为其顾客或客户）、代表、代理人或通讯员之任何人士、团体或公司不再与标的公司有任何业务往来；
  - (ii) 直接或间接从事或持有任何有关利益：
    - (aa) 于中国的物业管理业务，即标的公司现有业务；及/或
    - (bb) 于中国内卖方于完成买卖前十二个月所积极参与其他类似标的公司于本协议的业务；及
  - (iii) 在本协议签订后，就任何行业、业务或公司，卖方不会在中国采用任何载有标的公司徽号或任何可能与标的公司之名称有所混淆之其他字句或徽号。

8.2 本协议各方在此确认，本条所载之限制在任何情况均为合理之限制。如任何该等限制被法庭判决为不合理，但若删除有关字句或缩短限制期间或缩小限制活动或范围则有关限制便可执行，有关限制则被视为已作出所需修改，以达致仍然有效。如在任何时候，任何该等限制成为不合法、无效或不可强制执行，有关限制的条款部份将被视为已被删除，而其他限制的合法性、有效性及可执行性将不会受影响。

## 9. 审阅文件

紧随本协议签署后及于完成或买卖前，卖方将协助买方及其顾问及代理人取得标的公司的公司纪录、账簿及其他文件的审阅权及将促使标的公司对买方及

其顾问及代理人所进行的财务或其他审查完全地合作及提供所有协助及提供所有买方及其顾问及代理人所要求的数据及文件。

#### 10. 其他保证

卖方须签署、作出及履行或促使其他需要的人士签署、作出及履行买方所要求以使买方能在不受任何负担影响的情况下，有效地获得出售股权合法及实益拥有权而所需的进一步行动、合约、契约、保证、文据及文件。本协议各方向本协议其他方保证会作出履行所有行为及签署其他契约、文件以确保本协议的条款具法律约束力。

#### 11. 保密

11.1 本协议各方同意不会就有关本协议或其条款作出任何公告、新闻发布或其他一般公众披露，除非本协议各方已特别达成协议或上市规则及其他法定及规则上的要求作出公告)。

11.2 本协议各方向其他协议方承诺不会在本协议日期后的任何时间泄露或向任何人士(其专业顾问或法例要求的或其各自的高级职员或雇员，其职权范围须知道有关资料者除外)透露其所知道或得到、与任何其他协议方的业务、账目、财政或合约安排或其他买卖、交易或事务有关的机密数据。本协议各方须尽力防止有关事宜相关的任何上述机密资料被公开或披露。

#### 12. 时间及并无豁免

时间在任何方面应是本协议一项重要的条款，本协议任何一方没有行使或延迟行使本协议赋予的任何权利不应构成其放弃有关权利，个别或部分行使本协议赋予的任何权利亦不排除该协议方行使其他或进一步行使该项权利或行使任何其他权利或损害或影响该方就相同的责任(不论是与任何第三方共同、个别或以其他方式)对本协议其他方行使任何权利。本协议赋予的权利及补救措施是附加性的，并不排除法律所赋予的任何权利或补救措施。

#### 13. 部分无效

如在任何时间根据任何有关具司法管辖权地区的法律，本协议任何一项或以上的条款在任何方面是属于或变得无效、不合法、不能强制执行或无法执行，本协议其余条款的有效性、合法性、可强制执行性不应在任何方面受到影响或损害。

#### 14. 修订

除非以书面文据作出并经由本协议各方签署，本协议不得被修订、补充或更改。

#### 15. 通知

15.1 所有在本协议下需要给予、发出或送达的通知、要求或其他通讯均须以书面作出，并以预缴邮资(如寄往其他国家，以空邮投递)或专人送递的方式送出或发出予本协议有关方，有关的通知、要求或其他通讯须送出或发出致有关本协议各方其记载如下的地址(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他一方所指定的地址)：

致卖方：

地址：深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远  
1栋1单元201  
致：董事

致买方：

地址：香港上环德辅道西9号9楼B室  
致：董事

15.2 所有在本协议下所给予、发出或送达的每一项通知、要求或其他通讯应在下述时间被视为有关本协议方收到(i)如以平邮方式寄发，投寄当日后的两天；如以空邮方式寄发，投寄当日后的四天；及(ii)如由专人递送，则在送达时。

## 16. 转让

本协议对本协议各方及其各自之继承人及受让人均具约束力。未经本协议其他方事先书面同意前，任何本协议方均不得转让其在本协议的权利或责任。

## 17. 完整协议

本协议包含本协议各方就与本协议有关事宜所达成的完整协议，并取代本协议各方就有关事宜所作出的合约、安排、陈述或交易。

## 18. 费用及厘印

18.1 卖方与买方须负担其就草拟、磋商、签署及履行本协议及所有附带于或有关完成买卖的文件所产生的所有费用(包括律师费)。

18.2 所有有关转让出售股权而须缴付的税项将按照双方法律约束国/约束地的权责各自付款。

## 19. 副本

本协议可以以任何数量的副本签署，所有副本将视为构成一份及相同的文据及任何本协议各方可以签订任何该等副本以订立本协议。

## 20. 管辖法律及司法管辖权

20.1 本协议受香港法律管辖，并须按香港法律解释。

20.2 本协议各方于此同意服从于香港法院非专属性司法管辖。

20.3 卖方在此不可撤销地委任张春萍，其通讯地址为香港上环德辅道西9号9楼B室，作为代表卖方接受有关本协议之法律令状之代理人。卖方并在此同意维持委任一位于香港之代理人，以代表卖方接受上述法律令状，卖方并应不时将该代理人之姓名及地址通知买方。卖方在此确认任何人士，包括买方，向其按本条款委任之接受法律令状代理人送达任何法律诉讼令状须构成对卖方有效送达该法律诉讼令状。

20.4 除非本协议另有明文的相反规定，否则本身并非本协议一方的人士不可根据《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。

附件一  
标的公司的详情

公司名稱 : 深圳市朗华物业服务有限公司

成立地 : 中國

成立日期 : 2019年05月09日

企業法人 : 张朝阳

统一社会信用代码 : 91440300MA5FLKJU5W

地址 : 深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远1栋1单元201

註冊資本 : 200万元

投資總額 : 30万元

股東 : 股東 出資額(%)  
          深圳市鹏远智能科技有限公司 30万元 (100%)

法定代表人 : 张朝阳

董事 : 张朝阳

其他高級人員 : 张朝阳

財政年度結算日 : 十二月三十一日

經營範圍 : 物业管理、物业管理咨询；物业租赁业务；自有物业销售；房地产经纪；清洁服务；道路清扫保洁；室内（地铁）保洁；生活垃圾分类处理；外墙清洗服务；除“四害”消毒杀虫服务；白蚁防治服务；花卉销售；秩序维护服务（保安服务）；为酒店提供管理服务；技术防范工程设计、上门安装、上门维修，防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼宇防盗电子对讲系统、门禁系统、巡更系统工程、停车场管理系统工程设计、上门安装、上门维修；室内外装饰装修工程；会务服务、礼仪服务、搬迁服务；为餐饮业提供管理服务（以上均不含具体经营餐饮业）；为超市提供管理服务；家政服务；节能改造工程；合同能源管理；建筑智能化工程、建筑工程、体育场地设施工程、环保工程、市政公用工程、消防工程、管理工程、城市及道路照明工程的设计与施工；投资兴办实业（具体项目另行申报）；数据库服务；电子产品、通讯器材的销售；安防产品的技术开发与销售。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定禁止和规定需要前置审批的项目）；物业维修、从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；园林绿化服务、园林绿化工程；泳池管理；礼品、工艺品、皮具箱包、文化办公用品、家居户外用品等的设计、销售；从事广告业务；企业形象设计；设计、制作、代理、发布国内外各类广告。数字文化创意内容应用服务；人工智能行业应用系统集成服务；

信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物联网技术服务；数字技术服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；专用设备修理；物联网技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



## 附件二

### 保证

#### 1. 序言

本协议的序言所载的数据在各方面均属真实、完整及正确。

#### 2. 卖方及标的公司

- 2.1 卖方有充分行为能力签立本协议及履行本协议。本协议在签署后将根据其条款构成对买方合法的、有效的及具约束力的责任。
- 2.2 标的公司并没有亏欠卖方、标的公司内的任何董事及联系人任何其他责任、义务及债务，而卖方、标的公司的任何董事及联系人也没有亏欠标的公司任何债务。除已于管理账户披露外，标的公司并无债务。
- 2.3 卖方是在序言中的标的公司股本资金及出售股权之注册股东及实益拥有人；出售股权并无受到任何购买权、留置权、抵押及产权负担的限制，卖方并承诺于买方（或其代名人）登记成为出售股权之注册股东前不会给予或容许出现任何上述权益。出售及转让出售股权无须得到任何第三者之同意。
- 2.4 卖方已呈交标的公司的章程及所有决议的真实及核实副本予买方。
- 2.5 标的公司在本协议之日后并没有批准或同意批准，发行任何股份及贷款资金。
- 2.6 标的公司并没有签订任何合约、期权合约、认股权证及任何其他义务就对其资本、股份（不论已发行的或未发行的）而发行任何债券、期权合约、认股权证或类似的证券。
- 2.7 标的公司并没有任何附属公司或联系公司及并没有投资于其他公司。

#### 3. 审计账目及管理账目

##### 3.1 审计账目：

- (a) 真实而公平地显示标的公司在最后结账日期的业务状况及其在有关财政期间的业绩及溢利；
- (b) 标的公司的所有账目已按照其公司注册成立地之会计制度的规定及所有有关法律及规例编制，采用良好而普遍接纳的会计原则及一致适用的准则；
- (c) 不受任何特别、异常及偶发事情的严重影响；
- (d) 真实而公平地显示在最后结账日期的财政状况；及
- (e) 已按照标的公司的成立地的会计制度的规定披露有关在最后结账日期的对所有或然负债及递延税项及就该等负债及税项作出

适当拨备或储备或记录。

3.2 管理账目按照标的公司的成立地的会计制度的规定及所有有关法律及规例编制并按标的公司过去十二个月的审计账目完成。

#### 4. 财务及税项

4.1 标的公司已完全履行有关税务机关的税项要求及义务，并会持续履行直至完成买卖日期。

4.2 按照中国法律规例须作出所有的税项申报，并已由标的公司办妥及向中国有关税务机构呈交，并会持续履行直至完成买卖日期。

4.3 标的公司已向有关税务机构报账依时支付其到期应付之所有国家及地区税项，而无须就此支付何罚款或利息。

4.4 标的公司的资金充足以现时模式继续经营其业务，包括支付其已签订的合约、订单，项目下必须支付的款项。

4.5 标的公司已向完全及准时支付其到期应付之所有国家及地区税项，征费而无须就此支付何罚款或利息。

4.6 标的公司已属合理努力去保持任何税项偿还扣减的权益。

4.7 所有标的公司会计记录、发票、帐目已正确地保存及编制，并按会计原则入账以公平地显示公司的财务状况。

4.8 在过去三年直至最后结账日期，标的公司采纳一致的会计原则。

4.9 标的公司并没有持有任何无效或不可去执行的任何担保（包括担保及赔偿）。

4.10 就其所有财务安排，标的公司：

- (a) 没有违反或不遵照该财务文件的条款；
- (b) 没有收到任何债权人要执行担保的通知或债权人实际会执行；
- (c) 所有财务安排的条件及条款没有被修改，该等条件及条款完全有效力；
- (d) 没有因其行为或遗漏行为而被取消或影响任何财务安排；及
- (e) 没有涉及任何第三方作担保。

4.11 标的公司的贷款总额：

- (a) 并没有超过其贷款银行所批出的贷款总额；及
- (b) 并没有超过其章程或其他相关契约所定的上限。

4.12 除了在审计账目中已披露之外，标的公司没有任何负债或然责任或或然负债。

## 5. 资产

5.1 标的公司的资产为标的公司全权实益拥有，并没有任何负担或没有任何协议同意产生任何形式的负担。

5.2 自最后结账日期，除标的公司惯常业务必须处理的资产外，标的公司内资产仍然为标的公司拥有及控制。

## 6. 诉讼

6.1 标的公司并无参与任何诉讼或仲裁程序或任何纠纷，亦并无对任何人士施加任何诉讼或仲裁程序的威胁或即将提出任何诉讼或仲裁程序。标的公司可能间接须对其行为或不履约行为负责的任何人士并无受到任何诉讼或仲裁程序的威胁或即将面临任何诉讼或仲裁程序，而据公司或其董事所知，并无任何事实(不论是否有发出通知或经过时间约流逝)会导致出现任何该等程序或任何纠纷或任何付款的后果。

6.2 标的公司并无受制于任何法庭或政府机构所作出的任何命令或判决，亦无参与向任何法庭或政府机构作出的，而目前仍然生效的任何承诺或保证。

## 7. 公司记录

7.1 各标的公司已保存有关其营业资产及活动的正确而前后一致的账目、账册以及财务及其他纪录(包括依法须保存的所有账目、账册及纪录)及各标的公司之印章(包括公章)由标的公司妥善保管，而所有该等纪录均载有所有有关其业务的交易以及其中应处理事项的真实、准确、最新而完整的记录。该等账目、账册以及财务及其他记录，所载或反映的资料并无出现任何形式的重大错误或矛盾地方。

7.2 标的公司的账目、账册以及财务及其他纪录：

(a) 在标的公司的保管及正确地按照有关的法律规定下编制；

(b) 没有显示任何严重不正确或差别；及

(c) 标的公司并无接获任何表示该等资料有任何错误或应于修正的通知或指控。

7.3 标的公司的董事及股东会议记录均正确地记录在各董事会议或股东会议中通过的每项决议。

7.4 标的公司均根据其成立地司法权下的法律或法例或相关机构合时、合适地在相关的公司注册处存档所有相关文件。

7.5 在适用的情况下，标的公司的股东名册均为正确，卖方没不知道有任何情序正在进行或将要进行修正该等股东名册。

## **8. 公司**

- 8.1 附件一的内容均为真实及正确。
- 8.2 标的公司在其成立地的法律及其公司章程下合法有效地成立，并领取所有经营其业务必须的批准、批核、同意及牌照，而该等批准、批核、同意及牌照仍然有效并未被撤回。
- 8.3 标的公司并没有收到通知有任何决议，呈请或命令要求将标的公司清盘。并无发生任何事故导致任何人士、组织或政府机构有权申请或要求相关公司进行清算或解散。标的公司各方并无任何行动及标的公司没有任何状况足以令标的公司可能被视为自动解散。

## **9. 知识产权**

- 9.1 标的公司乃所有知识产权的实益拥有人。知识产权包括所有以标的公司的名字注册并用于标的公司业务的知识产，在本协议日的三个月内持续有效，毋须更新或重新注册。
- 9.2 标的公司为知识产权唯一使用者，没有第三者提出反对或收到第三者通知提出反对或提出索偿，标的公司亦没有批准或没有义务批准任何许可或转让知识产权。
- 9.3 公司并无采用任何工程程序亦无从事任何活动，以致或可引致侵害任何第三者的专利权、版权、商标、设计、业务名称或其他须予登记或毋无须登记的知识产权或支付任何相关佣金、专利费或其他庞大费用或需要任何同意或批准而严重影响标的公司业务。
- 9.4 除正常日常运作外，标的公司并没有向任何人事披露或准许披露任何商标秘密、机密资料、价钱、客人、客户或供应商名单。

## **10. 标的公司及法律**

- 10.1 标的公司已根据中国以及所有其他司法权区适用法律及规例经营业务，并无干犯任何刑事、非法或违法行为，亦无违反或不履行中国及所有其他司法权的任何法律、规例、命令、法令或任何法庭或政府机构的判决，以致对标的公司的资产或业务造成重大不利影响。
- 10.2 标的公司并无任何高级职员、代理人或员工(以该身份于执行标的公司的职责的过程中)干犯有关公司业务的任何罪行(轻微交通罪行除外)而被罚款或受其他判刑。
- 10.3 并无发生任何事故致使任何人士、组织或政府机构有权申请或要求公司进行清算或解散。标的公司各方并无任何行动及标的公司没有任何状况足以令任何标的公司可能被视为自动解散。

## 11. 业务

### 11.1 自管理账目日期以后：

- (a) 标的公司乃以普通、正当及惯常的方式以及大致上按与过去相同的方式(包括性质及范围)经营业务，亦无订立任何并非属日常业务过程的合同，及其义务并无任何重大不利变动；
- (b) 标的公司准时按照与债权人同意的时限还款予债权人(供货商除外)，没有逾期六个月而须付而未付的款项；
- (c) 标的公司并没有产生任何金额超于人民币 1,000 万元的资本承担；
- (d) 标的公司概并没有发行或同意发行任何股份或贷款；
- (e) 标的公司并没有宣派或同意宣派任何可分配资本或收益或提早偿还未到期之贷款；及
- (f) 标的公司的财务状况并没有出现重大不利变动。

### 11.2 买方根据本协议条款收购出售股权，并不会：

- (a) 导致标的公司不能享有现有的权利或特权经营业务；
- (b) 免除任何人对标的公司应付的合约或其他责任；
- (c) 导致标的公司的现在及将来债项提早到期偿还；
- (d) 导致出现任何优先购买股份权利；及
- (e) 严重地损害标的公司与客人、客户、供应商及雇员的关系。

### 11.3 据卖方所知，完成买卖后（不论因已签订合同或安排或因买方购买出售股权）：

- (a) 无任何标的公司之供货商会终止或有权利终止其供应服务或大量减少其供应量；
- (b) 无任何标的公司之客户会终止或有权利终止与标的公司交易或大量减少其生意额；或
- (c) 标的公司并无任何会失去其拥有之权利或利益。

### 11.4 标的公司并无未能履行的协议而会或可能会严重损害标的公司的财务或贸易状况。

### 11.5 标的公司并没有向任何人给予现时仍然生效之任何授权书或其他明确、隐含或明显授权，使该等人可订立任何合约或代表标的公司本身作出任何承担，惟获授权雇员于正常职责范围内订立例行贸易或商业合约则除外。

11.6 标的公司并无作出任何担保或签订任何赔偿协议或保证协议，并且没有任何公司或个人就标的公司的债务或责任作出了任何担保、赔偿、抵押或陈述。

## 12. 标的公司合约

12.1 所有标的公司为合约方的文件在标的公司的保管，及为真实及完全的核实副本，并已提供给买方。除附件四披露外，标的公司并无签订任何物业管理之合约。附件四所详述的物业资料在各方面皆正确及物业已包括所有标的公司在中国所管理的土地及建筑。有关物业管理之合约及所有其他文件的真实完整副本已提供给买方。并无任何有关政府机构发出通知，不论正式与否，可能影响标的公司管理该等物业。

12.2 标的公司并无订立下列任何合同或协议：

- (a) 涉或及或可能涉及属异常或繁重性质的承担、限制或支出，或根据其条款不能或不会于其订立日期起计六个月内达成或履行约合同；
- (b) 对标的公司构成重大损害
- (c) 除非标的公司投资大量金钱或努力下是不能履行或达成的；
- (d) 对其业务或资产构成重大或不利影响或限制公司在其正常业务活动方面的行动自由约合同；
- (e) 以分期付款或信贷方式租赁的合约；
- (f) 代表标的公司员工与工会、团体或组织签署合同
- (g) 服务合同(提供一般办公室服务约合同除外)；
- (h) 标的公司需要支付保佣金、专利费等；
- (i) 规限标的公司在世界任何一处自由营商；或
- (j) 并非在惯常业务往来中订立约合同；
- (k) 若标的公司内的任何公召未能履行协议或任何一方未未能达成协议会严重损害公司的财务或贸易状况；
- (l) 为标的公司内的任何公司作贷款、透支的担保；或
- (m) 授权任何受权人或代理人或其他签署任何非日常业务的合约，而对标的公司具约束力的责任。

12.3 标的公司签订的所有合同均具有法律约束力、效力和存续性，尤其是标的公司签订的物业管理协议。

### 13. 标的公司及其雇员

- 13.1 标的公司并没有与任何董事或雇员订立任何标的公司必须给予三个月通知才能终止合约。
- 13.2 标的公司没有任何的董事或员工的退休、医疗、房屋、花红、奖励或其他计划或基金。
- 13.3 标的公司已遵守相关的法律下所规定的雇用条例及合适地保留所有雇员雇用纪录。
- 13.4 标的公司与雇员并没有任何形式的争议，而在过往三年内并没有出现过任何霸工、按章工作或任何形式的工潮行动。
- 13.5 在本协议前的三个月内，除了即月的员工薪金，标的公司并没有欠任何董事及员工任何贷款。

### 14. 标的公司及其银行

- 14.1 标的公司向其银行的贷款全都是在相关贷款限额以下，并没有超出贷款文件及公司大纲及章程定下的上限。
- 14.2 卖方及标的公司概并没有作出任何损害标的公司透支、贷款及其他财务安排的事项。

### 15. 投资、联系公司及支行

- 15.1 完成买卖后，标的公司并没有投资或拥有任何权益在其他公司或机构。
- 15.2 标的公司并非及并未同意作为任何合伙公司、合资公司或非属法团的团体成员。

### 16. 保險

- 16.1 标的公司所有可投保的资产一直及目前仍然均以其全面替换价值投保：以防法定须投保或根据良好商业惯例一般投保的风险。标的公司一直有足够投保，以防意外、第三者、公众责任、产品责任及保险一般所涉及的其他风险。标的公司或其代表并无进行或遗漏进行致使任何保险单失效或可予废除或使保险公司宣告保险单作废任何事项；而目前并无任何人仕根据任何该等保险单提出索偿要求，亦无发生任何情况而有可能导致任何人仕提出该项索偿要求或导致续保时保险费增加。
- 16.2 所有标的公司投资的保单仍然持续有效及具约束力，并有任何事情导致保单失效。
- 16.3 标的公司在其业务方面具有必须、全面而广泛的保险。

## 17. 自最后结账日期以后

自最后结账日期以后：

- (a) 标的公司的财务状况、前景、资产或负债并无出现重大不利变动，除了惯常业务往来外，标的公司并无参与任何交易，亦无产生任何负债；
- (b) 标的公司并无偿还借贷资本的全部或任何部份(欠其往来银行及董事的债项除外)，亦无须应他人请求提早偿还任何借贷资本或借款；
- (c) 标的公司惯常经营业务，没有资产被取消或债务被撤除；
- (d) 除在惯常业务往来中，标的公司并无购入、出售、转让或以其他方式处置任何性质的资产或取消或放弃或解除或全部或部分折让任何债项或索偿；
- (e) 标的公司在惯常出让的全部或部份分资产或提供的任何服务及业务并没有出现任何折让的情况；
- (f) 标的公司并没有出现任何产生非惯常的税项负担；及
- (g) 标的公司并无增加任何高级职员或雇员的薪金或承诺(不论有没有追溯效力)增加任何高级职员或雇员的薪金。

## 18. 一般事項

所有在本协议的数据及其论及的文件中关于标的公司的数据(包括在协商当中卖方提供给买方的数据而引致本协议达成)在各方面均属真实及正确。

## 19. 环保

- 19.1 标的公司(i)已遵守所有标的公司有营运业务的管辖地区适用的环保法例，并根据本身业务取得所有的批准、同意及牌照(ii)并没有或已知悉将会有任何违反环保法例的潜在责任。
- 19.2 「环保法例」包括任何及所有国家性、州、省、地方及国外的法律、规例、规定、规则、判决、命令、批准、特许、专利、牌照、协议或其他政府的有关环境保护的限制或损害环境后的补救及纠正行为(包括清理、补救、处理或其他金钱赔偿)。



附件三

税务赔偿契约

日期：[·]年[·]月[·]日

深圳市鹏远智能科技有限公司  
(作为卖方)

及

**CBG SERVICES HOLDINGS LIMITED**  
(作为买方)

及

深圳市朗华物业服务有限公司  
(作为公司)

---

税务赔偿契约

---

## 目 录

| <u>编号</u> | <u>内容</u>        | <u>页数</u> |
|-----------|------------------|-----------|
| 1.        | 释义.....          | 1         |
| 2.        | 赔偿.....          | 2         |
| 3.        | 豁免事项.....        | 3         |
| 4.        | 费用及开支.....       | 3         |
| 5.        | 偿还.....          | 3         |
| 6.        | 处理申索.....        | 3         |
| 7.        | 抵销及扣减.....       | 3         |
| 8.        | 放弃及可分割性.....     | 4         |
| 9.        | 通知.....          | 4         |
| 10.       | 副本.....          | 4         |
| 11.       | 合约(第三者权利)条例..... | 4         |
| 12.       | 管辖法律及司法管辖权.....  | 5         |
| 签署        | .....            | 6         |

本税务赔偿契约于[•]年[•]月[•]日由下列各方签订：

- (1) 深圳市鹏远智能科技有限公司，一家于中国注册成立的公司，其注册地址位于深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远1栋1单元201（「卖方」）；
- (2) CBG SERVICES HOLDINGS LIMITED，一家于香港注册成立的公司，其注册地址位于香港上环德辅道西9号9楼B室（「买方」）；及
- (3) 深圳市朗华物业服务有限公司，一家于中国注册成立的公司，其注册地址位于深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远1栋1单元201（「公司」）。

鉴于：

- (甲) 本契约是附属于一份由卖方及买方在2023年6月2日所签订的买卖公司所有股权之协议（「买卖协议」）。
- (乙) 根据买卖协议的条款，卖方、买方及公司签订本契约。
- (丙) 于买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契约中具相同释义（文义中另有规定者除外）。

现各方同意如下：

## 1. 释义

- 1.1 在本契约(包括叙文)内，除文义需另作解释外，下列词语应具如下意义：

「申索」 任何税务申索，包括由或代表各国任何地区之任何税务局或其他当局或职员发出之任何通知、要求、评税单、函件或其他文件或采取之行动，使公司处于或可能被置于或可能被要求置于须作出付款之责任之下，或被剥夺或被要求剥夺豁免或宽免或信贷优惠或丧失本应享有之归还税款之权利

「事项」 包括（但不限于）任何人士去世、任何行动、不作为或交易（不论公司是否其中一方），其中亦包括出售股权予买方之完成买卖；任何于本契约签订日或之前发生之事项所引致的结果，将包括两件或以上事项（其中一件或以上事件须已于本契约签订日之前发生）所引致的合并结果

- 1.2 对所赚取、累计或收取之收入或利润或盈利之指述，将包括就任何法例而言被视为已经赚取、累计或收取之收入或利润或盈利。

1.3 对申索之提述将包括任何类型申索（不论其是否于本契约签订之前或之后作出，亦不论其是否已于本契约签订日予以抵偿），并包括下列各项：

- (1) 丧失公司于本应可于无申索情况下根据法例或以其他形式就税务获得任何宽免、免税额或信贷优惠（不论该等优惠丧失是否当时导致任何须缴付税务责任）；及
- (2) 获退还税务之权利变为无效或被取消（无论该种权利是否本应可享有或由卖方或买方于本契约签订日假设为本应可享有）；

而于该等情况下，本可由宽免、免税额或信贷优惠于未丧失前予以免除、减轻或豁免之税务款额或本可获取之退还税务款额将一律被视为一笔税务款额，并产生债务责任。

1.4 对人士之提述包括个人、法团、商号、公司、政府、国家机关或任何联营企业、机构或合伙商行（不论其是否具独立法人身份）；对单数之提述亦包括复数，反之亦然；对一种性别之提述亦包括所有性别。

1.5 对公司之提述应诠释为包括任何公司、法团或其他团体，不论于何地以何种方式注册成立或设立。

1.6 对买卖协议之指述须被解释为对不时修订或补充之买卖协议之提述。

1.7 于买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契约中具相同释义（文义中另有规定者除外）。

1.8 于文义许可之情况下，卖方、本公司及买方等词语包括其各自之继承人、遗产代理人及受让人。

1.9 于买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契约中具相同释义（文义中另有规定者除外）。

## 2. 赔偿

在不影响本契约下述条文规定之大前提下，卖方谨此承诺向买方及公司就买方或公司因任何就于本契约签订日或之前已经赚取、累计或收取之收入或利润或盈利或于本契约签订日或之前发生之任何事项而产生或由其导致的申索（不论该等申索或事项是否独立或连同其他情况，亦不论该等税务是否可向任何其他公司、商号或公司进行征讨）而蒙受的任何损失或责任作出赔偿，其中包括但不限于公司之资产或股份之任何减值及其所招致之任何合理的费用及开支。

### 3. 豁免事项

本契约给予之赔偿不涵盖下述申索：

- (1) 将就该等申索于公司完成买卖日期或之前的管理账目中作出拨备或储备，或者支付或清偿该等申索之款额已计入该等账目中；或
- (2) 公司完成买卖日期或之前按一般业务过程中所进行的交易，而导致之申索责任。

### 4. 费用及开支

本契约给予之赔偿（以全面赔偿基准）涵盖买方或公司就任何申索所招致之一切合理的费用及开支，以及买方或公司因卖方根据本契约项下规定所须负责之申索而须支付之任何罚款、罚金或利息。

### 5. 偿还

倘本契约给予之赔偿所涵盖之任何申索由或已由公司解除（不论是否透过支付税务或因丧失任何豁免、免税额或信贷优惠或获退还税务之权利）或承受，本契约项下之赔偿责任将成为卖方之有效承诺，卖方须立即向公司偿还任何已支付之款额或向其弥偿因丧失任何豁免、免税额或信贷优惠或获退还税务之权利而蒙受之损失。

### 6. 处理申索

若买方知悉任何有关本契约之申索，买方须尽快于实际可行时间内就此向卖方发出通知，并须（于买方或公司就此可能招致的任何责任、费用、索偿或开支获赔偿至买方合理地满意的程度的情况下）应卖方之合理要求采取行动或促使公司采取行动，以避免、抗衡、争议、抗辩或妥协申索或就其作出上诉；惟尚有关行动要求有关人士就该申索承认有罪或承担法律责任，或者该行动会影响买方或公司未来业务之经营，或者会影响其权利或信誉，买方或公司则毋须采取其他行动，除非卖方向其出示一名资深大律师之意见书，表示该等行动为合理。

### 7. 抵销及扣减

卖方于本契约项下应作出之所有付款须为全数付款，不得从中抵销、反申索、或附带任何限制或条件，亦不得附有任何目前或将来之税项、开税、收费或其他扣减或任何形式的预扣。若任何该等付款须作出任何扣减或预扣，卖方须连同该等付款，额外支付所需之款额，以确保收款人可收取到本契约下到期款项之全数。

## 8. 放弃及可分割性

买方或公司未能行使其于本契约项下之任何权利、权力或补救机会，并不构成放弃该等权利、权力或补救机会，而任何单一或部份行使有关权利亦不妨碍有关方进一步行使该等权利或任何其他权利、权力或补救机会。若本契约任何条文于任何时间在任何方面变为不合法、无效或不可执行，本契约余下条文之合法性、有效性及可执行性将不受影响或妨害。

## 9. 通知

- 9.1 本契约下之各项通知、要求或其他通讯须以书面形式发出或作出，并按下列地址或传真号码（或收件人提前五天书面通知对方之其他地址或传真号码）交至或送至各方：

致卖方：

地址：深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远  
1栋1单元201  
致：董事

致买方：

地址：香港上环德辅道西9号9楼B室  
致：董事

致公司：

地址：深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区李朗路18号鹏远  
1栋1单元201  
致：董事

- 9.2 任何以上述形式交至有关各方之通知、要求或其他通讯(1)若以函件发出或作出，于实际交至有关地址时即视为送达；及(2)若以传真发出或作出，于发出时即视为送达。

## 10. 副本

本契约可以以任何数量的副本签署，所有副本将视为构成一份及相同的文据及任何本契约各方可以签订任何该等副本以订立本契约。

## 11. 合约(第三者权利)条例

除非本契约另有明文的相反规定，否则本身并非本契约一方的人士不可根据《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文，以及不论本契约有任何规定，本契约的任何更改(包括任何责任的解除或妥协)、撤销或终止均不需取得任何第三者的同意。

12. 管辖法律及司法管辖权

12.1 本契约受香港法律管辖，并须按香港法律解释。

12.2 本契约各方于此同意服从于香港法院非专属性司法管辖。

12.3 卖方及公司在此不可撤销地分别委任张春萍，其通讯地址分别为香港上环德辅道西9号9楼B室，作为代表卖方及公司接受有关本契约之法律令状之代理人。卖方及公司并在此同意各自维持委任一位于香港之代理人，以分别代表卖方及公司接受上述法律令状，卖方及公司并应不时将其代理人之姓名及地址通知买方。卖方及公司在此确认任何人士，包括买方，向其按本条文委任之接受法律令状代理人送达任何法律诉讼令状须构成对卖方及公司有效送达该法律诉讼令状。



本契约已于开首日期由本契约各方签署，以资证明。

卖方

由  
于下列见证人面前  
代表深圳市鹏远智能科技有限公司  
签署，并盖上法团印章：



张朝阳

买方

由  
于下列见证人面前  
代表 **CBG SERVICES HOLDINGS  
LIMITED**  
签署，并盖上法团印章：

)  
)  
)  
)  
)

张朝阳

公司

由  
于下列见证人面前  
代表深圳市朗华物业服务有限公司  
签署，并盖上法团印章：



## 附件四

## 管理物业资料

| 园区名称   | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 园区地址                                   |
|--------|----------------------|----------------------------------------|
| 春晖大厦   | 23245.94             | 深圳市龙岗区南湾街道李朗路 19 号朗华春晖大厦               |
| 鹏远朗华家园 | 65399.70             | 深圳市龙岗区南湾街道李朗路 18 号鹏远朗华家园               |
| 惠州智慧新城 | 143770.23            | 惠州市仲恺高新区仲恺六路朗华智慧新城                     |
| 光明英唐仓  | 4,543.00             | 深圳市光明新区光明办事处第二工业区白花园路 18 号英唐科技产业园 C 栋  |
| 石岩料坑仓  | 13,191.00            | 广东省深圳市宝安区石岩料坑聚友工业园 3 厂房 2-3 楼          |
| 光明玉律仓  | 7,500.00             | 广东省深圳市光明区玉塘街道玉律社区玉泉东路新益工业园第 k 栋二层      |
| 奥源理光仓  | 2,809.00             | 深圳市宝安区福海街道和平社区蚝业路 20 号广东奥源产业园十六期仓 A2 栋 |
| 东莞寮步仓  | 18,000.00            | 广东省东莞市寮步镇横坑横东一路 2 号                    |
| 东莞石排仓  | 26,600.00            | 广东省东莞市石排镇水贝村第一工业区建设路 1 号               |
| 东莞大朗仓  | 6,000.00             | 广东省东莞市大朗镇竹山村竹园二路 42 号                  |
| 广州增城仓  | 18,500.00            | 广州市增城区石滩镇上塘村上围东一路 4 号                  |
| 厦门海沧仓  | 6,484.00             | 福建省厦门市海沧区前场一路多联中心 C 栋 2 楼              |
| 厦门仓管家  | 1,500.00             | 福建省厦门市海沧区前场一路多联中心                      |
| 厦门舫鸿   | 2,460.00             | 厦门市翔安区万家春路 1019-1 号 302 单元             |
| 惠州优科仓  | 10,150.00            | 广东省惠州市镇隆镇皇后村草塘地段优科工业园一楼                |
| 惠州华昌浩  | 20,885.00            | 广东省惠州市镇隆镇华昌浩仓                          |
| 嘉宏宝    | 24,600.00            | 广东省惠州市惠阳区镇隆镇塘角村地段嘉宏宝仓库                 |
| 惠州沥淋仓  | 21,200.00            | 广东省惠州市惠阳区镇隆镇井龙村惠阳硕翊工业区                 |
| 惠州金和仓  | 19,500.00            | 广东省惠州市博罗县园洲镇九潭沥东村福园路 891 号             |
| 惠州赛沃仓  | 5,400.00             | 惠州市博罗县园洲镇新世纪工业园大红马物流配送中心 16 号库         |
| 惠州安博仓  | 19,449.00            | 广东省惠州市惠阳区秋湖路安博惠州惠阳物流中心                 |
| 香港骏成仓  | 14,695.00            | 香港元朗区天水围香港新界厦村石埗路 DD125                |

本协议已于开首日期由本协议双方签署，以兹证明。

卖方

由下列人任代表深圳市鹏远智能科技有限公司签署

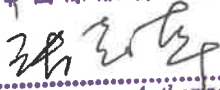


姓名：张朝阳

职位：法人

买方

For and on behalf of  
由下列人任代表 CBG SERVICES HOLDINGS LIMITED 签署  
明華國際服務控股有限公司



Authorized Signature(s)

姓名：张香彦

职位：董事

