

# 补充合同

本补充合同由以下双方于 [2026]年[ 4 ]月 [27]日签订：

甲方：润中国际控股有限公司（“甲方”）

乙方：上海鹏欣智汇园房地产开发有限公司（“乙方”）

鉴于：

甲乙双方于 2025 年 3 月 26 日签订《房地产买卖预约合同》（“《原合同》”），甲方同意向乙方购买目标物业。现甲乙双方经友好协商，双方特此同意并认可对原合同的下列条款进行修改，使下列条款取代原合同中原有条款，成为原合同的一部分。除非下文另有所指，否则原合同中定义和解释的术语和表达方式在本补充合同中应具有相同的含义和解释。

1) 通过完全删除原合同中的第 3.3.2 条，并以以下新条款取而代之：

### 3.3.2. 第二期付款

在下列所有条件（以下简称“交割条件”）全部满足（并不能豁免的前提下）后七（7）个工作日内（或双方书面同意的其他日期），甲方应向乙方支付标的物业预估购买总价的 25%（百分之二十五），即人民币（大写）壹亿元（¥100,000,000 元）：

- （1）双方根据各自的章程及监管要求，已经完成相应的公司（包括甲方于股东大会上获独立股东就本约合同及其项下拟进行之交易的批准）决议和监管机构（包括香港联合交易所有限公司）审批备案要求；
- （2）标的物业已经完成竣工验收备案、取得《建设工程竣工验收备案登记证》；
- （3）乙方已取得标的物业相关的全部不动产权证书；
- （4）乙方已履行其于本合同项下相关的义务及责任并且乙方于本合同项下提供的声明和保证于各重大方面并非虚假误导或被违反；
- （5）甲方已收到甲方委托的中国律师事务所依照中国法律向甲方出具的说明标的物业的产权、用途的有效性和合法性及本次交易的有效性的法律意见书；



(6) 标的物业土地使用权、不动产和设备设施的任何部分不存在抵押、留置、租赁、建筑工程优先权等任何种类和性质的权利负担，且不受任何司法限制或保全；

(7) 乙方已将标的物业按照本合同的约定交付给甲方指定主体，并且办理了标的物业的土地使用权及不动产所有权变更登记；

(8) 甲方已经收到乙方出具的收据/发票。

2) 通过完全删除原合同中的第 3.3.3 条，并以以下新条款取而代之：

### 3.3.3. 第三期付款

在下列所有条件全部满足后七（7）个工作日内（或双方书面同意的其他日期），甲方应向乙方支付标的物业预估购买总价的 40%（百分之四十），即人民币（大写）壹亿陆仟万元（¥160,000,000 元）；

(1) 在完成第二期付款之日起计六（6）个月之内；

(2) 标的物业已通过民政局等相关部门的审核并获得批准标的物业可以运营养老公寓；

(3) 贷款机构已被登记为标的物业的第一顺位抵押权人，且甲方有权指示贷款机构向乙方指定的银行账户支付人民币 160,000,000 元；

(4) 甲方已经收到乙方出具的收据/发票。

3) 通过完全删除原合同中的第 3.3.4 条，并以以下新条款取而代之：

### 3.3.4. 第四期付款

在交割条件全部满足后两（2）年的第一个工作日（或双方书面同意的其他日期），且甲方已经收到乙方出具的收据/发票，甲方应向乙方支付标的物业预估购买总价的 5%（百分之五），即人民币（大写）贰仟万元（¥20,000,000 元）。

4) 在原合同中的第 3 条加上以下新条款：

### 3.4. 补偿款

由於乙方未能在 2025 年 12 月 31 日向甲方交付标的物业，乙方同意向甲方支付补偿金。补偿金自首期款项支付之日起按照年化 5.8%每天计算，补偿金的支付方式可以从购买总价中直接扣除或乙方向甲方支付現金。

5) 在原合同中的第 11 条加上以下新条款：

11.1.5. 标的物业的《房地产权证》及《建设用地规划许可证》中的土地用途均为“酒店”，建成后可根据相关政策变更土地用途为养老公寓，变更土地用途合法合规，乙方承担未能取得变更土地用途的全部责任。

6) 通过完全删除原合同中的第 12.2 条, 并以以下新条款取而代之:

12.2. 如发生下列事项:

(1) 乙方对本合同的重大违约(包括但不限于乙方未能在约定的预计交付日向甲方交付标的物业及在完成交付后甲方无法合法经营使用标的物业;或乙方擅自单方终止本合同);

(2) 乙方在本合同做出的陈述和保证未能保持持续真实、准确, 并且该等违反实质性地影响本次交易或可能实质性影响甲方权利, 且由此导致甲方遭受损失。

7) 通过完全删除原合同中的第 12.2.1 条, 并以以下新条款取而代之:

甲方有权选择:

12.2.1. 解除本合同, 乙方应在解除本合同通知送达之日起七(7)个工作日内退回甲方依照本合同已向乙方支付的全部购买价款及按照年化 5.8%计算的利息;

8) 通过完全删除原合同中的第 12.3.1 条, 并以以下新条款取而代之:

12.3.1. 解除本合同, 乙方应在解除本合同通知送达之日起七(7)个工作日内退回甲方依照本合同已向乙方支付的全部购买价款及按照年化 5.8%计算的利息;

9) 通过完全删除原合同中的第 12.4 条, 并以以下新条款取而代之:

12.4. 因下列原因导致乙方逾期交付标的物业的, 交付时间相应顺延, 乙方不承担违约责任:

(1) 甲方对本合同的重大违约(包括但不限于甲方未能按照本合同的规定向乙方支付到期应付的标的物业购买价款, 且逾期超过三十(30)日仍未支付;或甲方擅自单方终止本合同);

(2) 甲方在本合同做出的陈述和保证未能保持持续真实、准确, 并且该等违反实质性地影响本次交易或可能实质性影响乙方权利。

10) 通过完全删除原合同中的第 12.5.1 条, 并以以下新条款取而代之:

12.5.1. 解除本合同, 乙方应在解除本合同通知送达之日起七(7)个工作日内退回甲方依照本合同已向乙方支付的全部购买价款及按照年化 5.8%计算的利息;

11) 通过完全删除原合同中的第 13 条, 并以以下新条款取而代之:

13. 收入保证

13.1. 乙方保证, 从目标物业的土地使用权及不动产所有权已变更为甲方指定主体之日起计, 次年 1 月 1 日起算的 3 年内, 标的物业的年度租金收入不少于人民币 20,000,000 元(“保证收入”)。如经审计的收入低于保证收入, 乙方应当向甲方补偿其差额, 相关补偿应于每年的 4 月 30 日或之前确定。乙方应当于审计报告出具后七(7)个工作日内向甲方支付。

13.2. 双方同意，就第 13.1 条中的收入保证委任甲方同意的合资格会计师根据中国会计准则进行特别审计，以确定经审计的收入，并由该合资格会计师出具证明书确认该年度收入金额，而产生的该等审计费用将由甲方承担。收入保证的履行情况将在每年的年末进行评估。

本补充合同一式两份，由双方各执一份，具同等法律效力。

本补充合同是《房地产买卖预约合同》的补充与修改，与《房地产买卖预约合同》具有同等法律效力。

本补充合同与《房地产买卖预约合同》约定不一致的以本补充合同为准；本补充合同未尽事宜，仍以《房地产买卖预约合同》的约定为准。

(补充合同签字页)

签订地:

签订时间: 2026 年 4 月 27 日

甲方 (盖章):

For and on behalf of  
EverChina Int'l Holdings Company Limited  
潤中國際控股有限公司

法定代表人或授权代表:

.....  
Authorized Signature(s)

乙方 (盖章):



法定代表人或授权代表:

