

# 独家业务合作协议

本独家业务合作协议（下称“本协议”）由以下双方于 2022 年 1 月 30 日在中华人民共和国（下称“中国”，为本协议之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）北京市签署。

**甲方： 金贝（天津）技术有限公司**

地址： 天津经济技术开发区南港工业区综合服务区办公楼 C 座二层 212 室  
28 单元

**乙方： 天津小屋信息科技有限公司**

地址： 天津开发区南海路 12 号 A3 栋 708 室(天津亿企奋斗商务秘书有限公司托管第 054 号)

甲方和乙方以下各称为“一方”，统称为“双方”。

**鉴于：**

1. 双方已于 2018 年 12 月 28 日签订了一份《独家业务合作协议》（下称“原独家业务合作协议”）；
2. 甲方是一家在中国成立的外商独资企业，拥有提供技术和咨询服务的必要资源；
3. 乙方是一家在中国成立的内资公司，经中国有关政府部门依法批准可以从事与房地产相关的互联网信息服务。乙方现时及在本协议有效期内的任何时候所经营并发展的所有业务活动以下合称“主营业务”；
4. 甲方同意利用其技术、人员和信息优势，在本协议期间向乙方提供有关主营业务的独家技术支持、咨询和其他服务，乙方同意接受甲方或其指定方按本协议条款的规定提供的各种服务。

据此，甲方和乙方经协商一致，达成如下协议：

## **1. 服务提供**

1.1 按照本协议条款和条件，乙方在此委任甲方在本协议期间作为乙方的独家服务提供者向乙方提供全面的技术支持、咨询服务和其他服务，包括但不限于以下内容：

- (1) 许可乙方使用甲方拥有合法权利的相关软件；
- (2) 乙方业务所需的相关应用软件的开发、维护与更新；
- (3) 计算机网络系统、硬件设备及数据库的设计、安装和日常管理、维护、更新；

- (4) 乙方相关人员的技术支持和专业培训；
- (5) 协助乙方进行有关的技术和市场信息的咨询、收集与调研（中国法律禁止外商投资企业从事的市场调查除外）；
- (6) 为乙方提供企业管理咨询；
- (7) 为乙方提供市场营销和推广服务；
- (8) 为乙方提供客户订单管理和客户服务
- (9) 设备、资产出租、转让和处置；和
- (10) 在中国法律允许的情况下，其他应乙方要求而不时提供的其他相关服务。

1.2 乙方接受甲方提供的服务。乙方进一步同意，除非经甲方事先书面同意，在本协议期间，就本协议约定的服务或其他事宜，乙方不得直接或间接地从任何第三方获得任何与本协议相同或类似的服务，并不得与任何第三方就本协议所述事项建立任何类似的合作关系。双方同意，甲方可以指定其他方（该被指定方可以与乙方签署本协议第 1.3 条描述的某些协议）为乙方提供本协议约定的服务。

### 1.3 服务的提供方式

1.3.1 甲、乙双方同意在本协议有效期内，视情况而定，乙方可以与甲方或甲方指定的其他方进一步签订服务协议，对各项服务的具体内容、方式、人员、收费等进行约定。

1.3.2 为更好地履行本协议，甲乙双方同意，视情况而定，乙方在本协议有效期内将与甲方或甲方指定的其他方根据业务进展需要随时签署设备、资产的租用协议，由甲方将有关的设备、资产提供给乙方使用。

1.3.3 乙方特此向甲方授予一项不可撤销的排他性的购买权，根据该购买权，甲方可在中国法律法规允许的范围内，由甲方自行选择，向乙方购买任何部分或全部资产和业务，作价为中国法律允许的最低价格。届时双方将另行签订资产或业务转让合同，对该资产转让的条款和条件进行约定。在中国法律允许的前提下，乙方应将其收到的购买价款在收到并依法足额缴纳/代扣代缴相关税款（如有）后的十（10）天内无偿将其依法足额缴纳/代扣代缴相关税款（如有）后的余额赠送给甲方或甲方指定的人。

- 1.4 为确保乙方符合日常经营中的现金流要求和/或抵消其经营过程中产生的任何损失，无论乙方是否实际产生任何该等经营性损失，甲方可向乙方提供财务支持（但仅在中国法律允许的范围内并以中国法律允许的方式）。甲方可以银行委托贷款或借款的方式向乙方提供财务支持，并另行签订必要的协议。
- 1.5 甲方有权定期及随时核查乙方的账目，乙方应及时准确地记账，并按甲方要求向甲方提供其账目。在本协议有效期内并不违反适用法律的情况下，乙方同意配合甲方及甲方的股东（包括直接或间接）进行审计（包括但不限于关联交易审计及其它各类审计），向甲方、甲方股东及/或其委托的审计师提供有关乙方及乙方下属机构的营运、业务、客户、财务、员工等相关信息和资料，并且同意甲方股东为满足其上市监管的要求而披露该等信息和资料。双方同意，在本协议有效期内，甲方有权按照适用的会计准则将乙方的财务结果按照视同甲方全资拥有的附属企业的效果进行合并。但甲方并不就乙方的任何负债或其他义务和风险承担任何法律责任。
- 1.6 甲方有权以乙方的名义开展与服务相关的业务，乙方应当为甲方顺利开展该业务提供一切必要的支持和便利，包括但不限于向甲方出具提供有关服务所需的一切必要的授权书。
- 1.7 如甲方要求，乙方同意将对乙方日常运营相关的证书及公章，包括营业执照、公章、合同章、财务专用章及法定代表人章，交由甲方的财务部门保管，乙方承诺只有在取得甲方的同意并按甲方有关的内部授权的指引下使用相关的证书及公章。
- 1.8 双方同意，本协议项下甲方向乙方提供的服务亦适用于乙方控制的子公司，乙方应促使其控制的子公司根据本协议约定行使权利并履行义务。

## 2. 服务的价格和支付方式

- 2.1 本协议项下的服务费应为乙方在任何财政年度的 100%的合并利润总额，抵消乙方及其附属公司在此前财政年度的累计亏损（如有），并扣除在任何财政年度所需的运营资本、开支、税项及其它法定供款。尽管有上述约定，甲方可以根据中国税务法规及税务实践并参考乙方运营资本的需要自行调整服务费的范围和金额，乙方应接受该调整。
- 2.2 甲方按年计算服务费并将向乙方开具相应的发票。乙方应在收到发票后 10 个工作日之内向甲方指定的银行账户支付服务费，并在支付后 10 个工作日之内将付款凭证副本以传真或邮件发送给甲方。甲方应在收到服务费后 10 个工作日之内发出收据。尽管有上

述约定，甲方可以自行调整服务费的支付时间和支付方式。乙方应接受该调整。

### 3. 知识产权和保密条款

- 3.1 甲方对履行本协议而产生或创造的任何和所有知识产权（包括但不限于著作权、专利权、专利申请权、软件、技术秘密、商业秘密及其他）均享有独占的和排他的所有权、权利和利益，并有权无偿使用该等权利。
- 3.2 为乙方业务的需要，经甲方事先书面同意，乙方可将部分甲方指定的知识产权登记于乙方名下。但是，一旦甲方要求，乙方应当将登记在乙方名下的上述知识产权无偿或以法律允许的最低价格转让给甲方，且乙方须签署所有适当的文件，采取所有适当的行动，递交所有的文件和/或申请，提供所有适当的协助，以及做出所有其他依据甲方的自行决定认为是必要的行为，以将任何对该等知识产权的所有权、权利和权益赋予甲方，和/或完善对甲方此等知识产权权利的保护。甲方有权无偿使用任何登记于乙方名下的知识产权。
- 3.3 双方承认及确认有关本协议、本协议内容以及彼此就准备或履行本协议而交换的任何口头或书面资料均被视为保密信息。双方应对所有该等保密信息予以保密，而在未得到另一方书面同意前，不得向任何第三方披露任何保密信息，惟下列信息除外：**(a)**公众人士知悉或将会知悉的任何信息（惟并非由接受保密信息之一方擅自向公众披露）；**(b)**根据适用法律法规、股票交易规则、或政府部门或法院的命令而所需披露之任何信息；或**(c)**由任何一方就本协议所述交易而需向其股东、董事、员工、法律或财务顾问披露之信息，而该股东、董事、员工、法律或财务顾问亦需遵守与本条款相类似之保密责任。如任何一方股东、董事、员工或聘请机构的泄密均视为该方的泄密，需依本协议承担违约责任。

### 4. 陈述、保证和承诺

- 4.1 甲方陈述、保证和承诺如下：
  - 4.1.1 甲方是按照中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司；甲方或其指定的服务提供方将在根据本协议提供任何服务前获得提供该等服务所需的全部政府许可、证照。
  - 4.1.2 甲方已采取必要的公司行为，获得必要的授权，并取得第三方和政府部门的同意及批准（若需）以签署，交付和履行本协议；甲方对本协议的签署、交付和履行并不违反法律法规的明确规定。

4.1.3 本协议构成对其合法、有效、有约束力并依本协议之条款对其强制执行的义务。

4.2 乙方陈述、保证和承诺如下：

4.2.1 乙方是按照中国法律合法成立且有效存续的公司，乙方获得并将维持从事主营业务所需的全部政府许可、证照。

4.2.2 乙方已采取必要的公司行为，获得必要的授权，并取得第三方和政府部门的同意及批准（若需）以签署，交付和履行本协议；乙方对本协议的签署、交付和履行并不违反法律法规的明确规定。

4.2.3 本协议构成对其合法、有效、有约束力并依本协议之条款对其强制执行的义务。

4.2.4 不存在将影响乙方履行本协议项下义务的、已经发生且尚未了结的诉讼、仲裁或其他司法或行政程序，而且据其所知无人威胁将采取上述行动。

4.2.5 乙方按照本协议的约定，及时足额向甲方支付服务费用。

## 5. 协议的生效和期限

5.1 本协议自双方正式签署之日起生效，并全面终止并取代原独家业务合作协议。除非本协议明确约定或甲方书面决定终止本协议，本协议永久有效。

5.2 如果在本协议有效期内，任何一方的经营期限届满，则该方应及时续展其经营期限，并尽最大努力获得主管部门的批准，以使本协议得以继续有效和执行。如一方续展经营期限之申请未获任何主管部门批准或同意，则本协议于该方经营期限届满之时终止。

5.3 在本协议终止之后，双方在第 3、6、7 条和本第 5.3 条下的权利和义务将继续有效。

## 6. 适用法律和争议解决

6.1 本协议的订立、效力、解释、履行、修改和终止以及争议的解决适用中国的法律。

6.2 因解释和履行本协议而发生的任何争议，本协议双方应首先通过友好协商的方式加以解决。如果无法通过协商解决，则任何一方均可将有关争议提交给北京仲裁委员会，由该会按照其在届时有效的仲裁程序和规则仲裁解决。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定

的仲裁员组成，申请人指定一名仲裁员，被申请人指定一名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行，仲裁语言为中文。仲裁应在北京进行。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

- 6.3 在中国法律允许及适当情况下，仲裁庭可以依照本协议项下条款和适用的中国法律裁决给予任何救济，包括临时性的和永久性的禁令救济（如商业行为的禁令救济，或强制转让资产的禁令救济）、合同义务的实际履行、针对乙方股权或资产的救济措施和责令乙方进行清算的裁决。在中国法律允许的前提下，在等待组成仲裁庭期间或在适当情况下，双方均有权诉诸有管辖权法院寻求临时性禁令救济或其它临时性救济，以支持仲裁的进行。就此，双方达成共识在不违反适用法律的前提下，香港法院、开曼群岛法院、中国法院和乙方主要资产所在地的法院均应被视为具有管辖权。
- 6.4 因解释和履行本协议而发生任何争议或任何争议正在进行仲裁时，除争议的事项外，双方仍应继续行使各自在本协议项下的其他权利并履行各自在本协议项下的其他义务。

## 7. 违约责任和补偿

- 7.1 若乙方实质性违反本协议项下所作的任何一项约定，甲方有权终止本协议和/或要求乙方给予损害赔偿；本第 7.1 条不应妨碍甲方在本协议下的任何其他权利。
- 7.2 除非法律另有规定，乙方在任何情况均无权利单方终止或解除本协议。
- 7.3 就甲方根据本协议向乙方提供的服务所产生或引起的针对甲方的诉讼、请求或其他要求而招致的任何损失、损害、责任或费用都应由乙方补偿给甲方，以使甲方不受任何损害，除非该损失、损害、责任或费用是因甲方的重大过失或故意不当行为而产生的。

## 8. 不可抗力

- 8.1 若由于地震、台风、洪水、火灾、流行病、战争、罢工以及其他任何无法预见并且是受影响方无法防止亦无法避免的不可抗力事件（下称“**不可抗力**”），而直接致使本协议任何一方不能履行或不能完全履行本协议时，则受上述不可抗力影响的一方不对此不履行或部份履行承担责任。但该受影响方须立即毫不迟延地向另外一方发出书面通知，并须在发出该书面通知后十五天内向另外一方提供不可抗力事件的详情，解释其此种不能履行、部份不能履行或需要迟延履行原因。

- 8.2 若主张不可抗力的一方未能根据以上规定通知另一方并提供适当证明，其不得免于未能履行其在本协议项下义务的责任。受不可抗力影响的一方应作出合理的努力，以减低该不可抗力造成的后果，并在该不可抗力终止后尽快恢复履行所有有关义务。如受不可抗力影响的一方在因不可抗力而暂免履行义务的理由消失后未有恢复履行有关义务，该方应就此向另一方承担责任。
- 8.3 不可抗力发生时，双方应立即互相协商，以求达致公平解决方案，并须作出一切合理努力，尽量减低该不可抗力造成的后果。

## 9. 通知

9.1 本协议项下要求或发出的所有通知和其他通信应通过专人递送、挂号邮寄、邮资预付或商业快递服务或传真的方式发到该方下列地址。每一通知还应再以电子邮件送达。该等通知视为有效送达的日期按如下方式确定：

9.1.1 通知如果是以专人递送、快递服务或挂号邮寄、邮资预付发出的，则以于设定为通知的地址在接收或拒收之日为有效送达日。

9.1.2 通知如果是以传真发出的，则以成功传送之日为有效送达日（应以自动生成的传送确认信息为证）。

9.2 为通知的目的，双方地址如下：

**甲方： 金贝（天津）技术有限公司**  
地址： 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人： 赵华夏；陈岩  
电话： [REDACTED]

**乙方： 天津小屋信息科技有限公司**  
地址： 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人： 赵华夏；陈岩  
电话： | [REDACTED]

9.3 任何一方可按本条规定随时给另一方发出通知来改变其接收通知的地址。

## 10. 协议的转让

10.1 乙方不得将其在本协议项下的权利与义务转让给第三方，除非事先征得甲方的书面同意。

10.2 乙方在此同意，甲方可以向第三方转让其在本协议项下的权利和义务，并在该等转让发生时甲方仅需向乙方发出书面通知，并且无需再就该等转让征得乙方的同意。

#### **11. 协议的分割性**

如果本协议有任何一条或多条规定根据任何法律或法规在任何方面被裁定为无效、不合法或不可执行，本协议其余规定的有效性、合法性或可执行性不应因此在任何方面受到影响或损害。双方应通过诚意磋商，争取以法律许可以及双方期望的最大限度内有效的规定取代那些无效、不合法或不可执行的规定，而该等有效的规定所产生的经济效果应尽可能与那些无效、不合法或不能强制执行的规定所产生的经济效果相似。

#### **12. 协议的修改、补充**

双方可以书面协议方式对本协议作出修改和补充。经过双方签署的有关本协议的修改协议和补充协议是本协议组成部分，具有与本协议同等的法律效力。

#### **13. 完整合同**

除了在本协议签署后所作出的书面修订、补充或修改以外，本协议构成本协议双方就本协议标的物所达成的完整合同，取代在此之前就本协议标的物所达成的所有口头或书面的协商、陈述和协议（包括但不限于原独家业务合作协议）。

#### **14. 弃权**

任何一方可以对本协议的条款和条件作出弃权，但必须经书面作出并经各方签字。一方在某种情况下就其他方的违约所作的弃权不应被视为该方在其他情况下就类似的违约已经对其他方作出弃权。

#### **15. 语言和副本**

本协议以中文书就，一式二份，甲乙双方各持一份。

（以下无正文）



有鉴于此，双方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家业务合作协议并即生效，以昭信守。

甲方： 金贝（天津）技术有限公司（盖章）



签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人

乙方： 天津小屋信息科技有限公司（盖章）



签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人

# 独家购买权协议

本独家购买权协议（下称“本协议”）由以下各方于 2022 年 1 月 30 日在中华人民共和国（下称“中国”，为本协议之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）北京市签订：

**甲方：** 金贝（天津）技术有限公司，一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津经济技术开发区南港工业区综合服务区办公楼 C 座二层 212 室 28 单元；

**乙方：** 朱艳，一位中国公民，其身份证号码 [REDACTED] 及

**丙方：** 天津小屋信息科技有限公司，一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津开发区南海路 12 号 A3 栋 708 室。

在本协议中，甲方、乙方和丙方以下各称“一方”，合称“各方”。

**鉴于：**

1. 本协议各方已于 2021 年 9 月 6 日签订了一份《独家购买权协议》（下称“原独家购买权协议”）；
2. 乙方是丙方的股东；在本协议签署日，乙方持有丙方 94.3828% 的股权，代表丙方注册资本人民币 9,438,280 元；
3. 乙方同意通过本协议授予甲方一项独家购买权，且甲方同意接受该独家购买权用以购买乙方在丙方所持有的全部或部分股权。

现各方协商一致，达成如下协议：

## 1. 股权买卖

### 1.1 授予权利

乙方在此排他性地、不可撤销地、无条件地授予甲方一项不可撤销的专有权（“**股权购买权**”），允许甲方在中国法律允许的前提下，按照甲方自行决定的行使步骤，并按照本协议第 1.3 条所述的价格，随时一次或多次从乙方购买或指定一人或多人（“**被指定人**”）从乙方购买其届时所持有的丙方的全部或部分股权。除甲方和被指定人外，任何其他人均不得享有股权购买权或其他与乙方股权有关的权利。丙方特此同意乙方向甲方授予股权购买权。本款及本协议所规定的“人”指个人、公司、合营企业、合伙、企业、信托或非公司组织。

### 1.2 行使步骤

甲方行使其股权购买权以符合中国法律和法规的规定为前提。甲方行使股权购买权时，应向乙方发出书面通知（“**股权购买通知**”），股权购买通知应载明以下事项：(a)甲方关于行使股权购买权的决定，及被指定人的名称（若有）；(b)甲方或被指定人拟从乙方购买的股权份额（“**被购买股权**”）；和(c)被购买股权的购买日/转让日。

### 1.3 股权买价

甲方行使股权购买权购买乙方持有的全部被购买股权的总价应为届时被购买股权的实收资本或中国法律所允许的最低价格；甲方行使股权购买权购买乙方在丙方持有的部分被购买股权时，股权买价按照比例计算。如果在甲方行权时中国法律要求评估股权，各方通过诚信原则另行商定，并在评估基础上对该股权买价进行必要调整，以符合当时适用之任何中国法律之要求（统称“**股权买价**”）。乙方应将其收到的股权买价在收到并依法足额缴纳/代扣代缴相关税款（如有）后的十（10）天内无偿将其依法足额缴纳/代扣代缴相关税款（如有）后的余额赠送给甲方或甲方指定的人。

### 1.4 转让被购买股权

甲方每次行使股权购买权时：

1.4.1 乙方应责成丙方及时召开股东会会议，在该会议上，应通过批准乙方向甲方和/或被指定人转让被购买股权的决议；

1.4.2 乙方应就其向甲方和/或被指定人转让被购买股权取得丙方其他股东同意该转让并放弃优先购买权的书面声明；

1.4.3 在乙方收到甲方和/或被指定人（视情况而定）向其发出股权购买通知后 30 日内，乙方与甲方和/或被指定人（视情况而定）应完成甲方和/或被指定人取得被购买股权并成为丙方合法股东的全部手续，包括但不限于：签订股权转让合同和其他任何必要文件或协议，通过任何必要的决议，出具或促使丙方出具所有必需文件，并办理所有有关手续；

1.4.4 有关方应签署所有其他所需合同、协议或文件，取得全部所需的政府批准和同意，并采取所有所需行动，在不附带任何担保权益的情况下，将被购买股权的有效所有权转移给甲方和/或被指定人并使甲方和/或被指定人成为被购买股权的登记在册所有人。为本款及本协议的目的，“**担保权益**”包括担保、抵押、第三方权利或权益，任何购股权、收购权、优先购买权、抵销权、所有权扣留或其他担保安排等；但为了明确起见，不包括在本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书项下产生的任何担保权益。本协议所规定的“**乙方股权质押协议**”指甲方、乙方和丙方于本协议签署之日签订的股权质押协议及其的任何修改、修订或重

述；本协议所规定的“乙方授权委托书”指乙方于本协议签署之日签署的授权甲方的授权委托书及其的任何修改、修订或重述。

## 2. 承诺

### 2.1 有关丙方的承诺

乙方（作为丙方的股东）和丙方在此承诺：

- 2.1.1 未经甲方的事先书面同意，不得以任何形式补充、更改或修改丙方公司章程文件，增加或减少其注册资本，或以其他方式改变其注册资本结构；
- 2.1.2 按照良好的财务和商业标准及惯例，保持其公司的存续，取得和维持丙方从事业务所需的全部政府许可、证照，审慎地及有效地经营其业务和处理事务；
- 2.1.3 未经甲方的事先书面同意，丙方不得，并应促使其子公司不得，出售、转让、抵押或以其他方式处置其任何资产（除日常业务经营所需人民币 20 万元以内的资产之外）、业务、经营权或收入的合法权益，或允许在其上设置任何其他担保权益；
- 2.1.4 未经甲方的事先书面同意，不发生、继承、保证或容许存在任何债务，但正常或日常业务过程中产生而不是通过借款方式产生的应付账款除外；
- 2.1.5 一直在正常业务过程中经营所有业务，以保持丙方的资产价值，不进行任何足以对丙方的经营状况和资产价值产生不利影响的作为/不作为；
- 2.1.6 未经甲方的事先书面同意，不得让丙方签订任何重大合同，但在正常业务过程中签订的合同除外（就本段而言，如果一份合同的总金额超过人民币 200,000 元，即被视为重大合同）；
- 2.1.7 未经甲方的事先书面同意，丙方不得向任何人提供贷款或信贷，或为任何第三方的债务提供担保或保证；
- 2.1.8 应甲方要求，向其提供所有关于丙方的营运和财务状况的资料；
- 2.1.9 如甲方提出要求，丙方应从甲方接受的保险公司处购买和持有有关其资产和业务的保险，该保险的金额和险种应与经营类似业务的公司一致；
- 2.1.10 未经甲方的事先书面同意，丙方不得与任何人合并或联合，或对任何人进行收购或投资；

- 2.1.11 将发生的或可能发生的与丙方资产、业务或收入有关的诉讼、仲裁或行政程序立即通知甲方；
- 2.1.12 为保持丙方对其全部资产的所有权，签署所有必要或适当的文件，采取所有必要或适当的行动，提出所有必要或适当的控告，并对所有索偿进行必要或适当的抗辩；
- 2.1.13 未经甲方事先书面同意，丙方不得以任何形式派发股息予各股东，但一经甲方要求，丙方应立即将其所有可分配利润全部立即分配给其各股东；
- 2.1.14 根据甲方的要求，委任由其指定的任何人士出任丙方的董事、监事及高级管理人员，以及/或者罢免在任的丙方的董事、监事及/或高级管理人员并履行相关全部决议及备案程序；甲方有权要求乙方及丙方对上述人员作出更换；
- 2.1.15 未经甲方书面同意，丙方不得从事任何与甲方或甲方的关联公司相竞争的业务；
- 2.1.16 除非中国法律强制要求，未经甲方书面同意，丙方不得解散或清算；
- 2.1.17 若由于丙方的任何股东或丙方未能履行其于适用法律项下的纳税义务，导致甲方行使股权购买权受阻，甲方有权要求丙方或其股东履行该纳税义务；及
- 2.1.18 就本第 2.1 条项下适用于丙方的承诺，乙方和丙方应促使丙方的下属子公司在适用的情况下同样遵守该等承诺，就如同该等子公司为相应条款项下的丙方一样。

## 2.2 乙方的承诺

乙方在此承诺：

- 2.2.1 未经甲方的事先书面同意，不出售、转让、抵押或以其他方式处置其拥有的丙方的股权的合法或受益权益，或允许在其上设置任何其他担保权益，但根据本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书设置的权益除外；
- 2.2.2 促使丙方股东会 and/或董事（或执行董事）不批准在未经甲方的事先书面同意的情况下，出售、转让、抵押或以其他方式处置任何乙方持有之丙方的股权的合法权益或受益权，或允许在其上设置任何其他担保权益，但批准根据本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书设置的权益除外；

- 2.2.3 未经甲方的事先书面同意的情况下,对于丙方与任何人合并或联合, 或对任何人进行收购或投资, 乙方将促成丙方股东会 and/或董事 (或执行董事) 不予批准;
- 2.2.4 将发生的或可能发生的任何关于其所拥有的股权的诉讼、仲裁或行政程序立即通知甲方;
- 2.2.5 促使丙方股东会或董事 (或执行董事) 表决赞成本协议规定的被购买股权的转让并应甲方之要求采取其他任何行动;
- 2.2.6 为保持其对股权的所有权, 签署所有必要或适当的文件, 采取所有必要或适当的行动, 提出所有必要或适当的控告, 并对所有索偿进行必要或适当的抗辩;
- 2.2.7 应甲方的要求, 委任由其指定的任何人士出任丙方的董事和高级管理人员;
- 2.2.8 乙方同意丙方其他股东与甲方、丙方签署与本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书类似的独家购买权协议、股权质押协议和授权委托书, 并保证不会采取与其他股东签署的任何该等文件相冲突的行为; 对于丙方的任何其他股东根据其各自签署的独家购买权协议向甲方和/或被指定人转让其在丙方的股权, 乙方在此放弃其所享有的所有优先购买权 (如有);
- 2.2.9 如乙方从丙方获得任何利润、股息、分红、或清算所得, 乙方应在遵从中国法律的前提下将其及时赠予甲方或甲方指定的任何人; 和
- 2.2.10 严格遵守本协议及乙方、丙方与甲方共同或分别签订的其他协议的各项规定, 切实履行该等协议项下的各项义务, 并不进行任何足以影响该等协议的有效性和可执行性的作为/不作为。如果乙方对于本协议项下、乙方股权质押协议下或乙方授权委托书中的股权, 还留存有任何权利, 除非甲方书面指示, 否则乙方仍不得行使该权利。

### 3. 陈述和保证

乙方和丙方特此在本协议签署之日和每一个转让日向甲方分别陈述和保证如下:

- 3.1 其具有签订和交付本协议和其为一方的、根据本协议为每一次转让被购买股权而签订的任何股权转让合同 (各称为“**转让合同**”), 并履行其在本协议和任何转让合同项下的义务的权力、能力和授权。乙方和丙方同意在甲方行使股权购买权时, 他们将签署与本协议条款实质一致的转让合同。本协议和其是一方的各转让合同一旦签署后, 构成或

将对其构成合法、有效及具有约束力的义务并可按照其条款对其强制执行；

- 3.2 乙方和丙方已经取得第三方和政府部门的同意及批准（若需）以签署，交付和履行本协议；
- 3.3 无论是本协议或任何转让合同的签署和交付还是其在本协议或任何转让合同项下的义务的履行均不会：**(i)**导致违反任何有关的中国法律；**(ii)**与丙方章程或其他组织文件相抵触；**(iii)**导致违反其是一方或对其有约束力的任何合同或文件，或构成其是一方或对其有约束力的任何合同或文件项下的违约；**(iv)**导致违反有关向任何一方颁发的任何许可或批准的授予和（或）继续有效的任何条件；或**(v)**导致向任何一方颁发的任何许可或批准中止或被撤销或附加条件；
- 3.4 乙方对其在丙方拥有的股权拥有良好和可出售的所有权，除根据乙方股权质押协议和乙方授权委托书外，乙方在上述股权上没有设置任何担保权益；
- 3.5 丙方是根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司，丙方对所有资产拥有良好和可出售的所有权，丙方在上述资产上没有设置任何担保权益；
- 3.6 丙方没有任何未偿还债务，除**(i)**在其正常的业务过程中发生的债务，及**(ii)**已向甲方披露及经甲方书面同意债务除外；
- 3.7 丙方在重大方面遵守所有中国法律法规的规定；
- 3.8 目前没有悬而未决的或构成威胁的与股权、丙方资产有关的或与丙方有关的诉讼、仲裁或行政程序；
- 3.9 在乙方发生死亡、丧失行为能力、结婚、离婚、破产或发生其他可能影响其行使其持有丙方股权的情况下，乙方的继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）或当时丙方股权的股东或受让人将被视为本协议的签署一方，继承及承担乙方在本协议下的所有权利与义务，并根据届时适用的法律及本协议转让被购买股权予甲方或甲方指定的人；及
- 3.10 乙方持有的丙方股权并非其与其配偶之间的共同财产，乙方的配偶并不拥有且并不可支配丙方股权；乙方因持有丙方股权而对丙方进行经营管理及其他表决事项不受其配偶的影响。

#### 4. 有效期

- 4.1 本协议自各方正式签署之日起生效，并全面终止并取代原独家购买权协议。本协议在乙方持有的丙方全部股权均根据本协议的约定依法转让至甲方和/或其指定的其他人名下后终止。
- 4.2 在本协议的有效期内，甲方可以自主酌情决定通过提前向乙方发出书面通知的方式无条件地终止或解除本协议，且无须承担任何责任。除非中国法律另有强制性规定，乙方和丙方无权单方面终止本协议。

## 5. 适用法律与争议解决

### 5.1 适用法律

本协议的订立、效力、解释、履行、修改和终止以及争议解决均适用中国法律。

### 5.2 争议的解决方法

因解释和履行本协议而发生的任何争议，本协议各方应首先通过友好协商的方式加以解决。如果无法通过协商解决，则任何一方均可将有关争议提交给北京仲裁委员会，由该会按照其届时有效的仲裁程序和规则仲裁解决。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一名仲裁员，被申请人指定一名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行，仲裁语言为中文。仲裁应在北京进行。仲裁裁决是终局性的，对各方均有约束力。

- 5.3 在中国法律允许及适当情况下，仲裁庭可以依照本协议项下条款和适用的中国法律裁决给予任何救济，包括临时性的和永久性的禁令救济（如商业行为的禁令救济，或强制转让资产的禁令救济）、合同义务的实际履行、针对丙方的股权或资产的救济措施和责令丙方进行清算的裁决。在中国法律允许的前提下，在等待组成仲裁庭期间或在适当情况下，各方均有权诉诸有管辖权法院寻求临时性禁令救济或其它临时性救济，以支持仲裁的进行。就此，各方达成共识在不违反适用法律的前提下，香港法院、开曼群岛法院、中国法院和丙方主要资产所在地的法院均应被视为具有管辖权。

- 5.4 因解释和履行本协议而发生任何争议或任何争议正在进行仲裁时，除争议的事项外，各方仍应继续行使各自在本协议项下的其他权利并履行各自在本协议项下的其他义务。

## 6. 税款、费用

除本合同另有明确规定外，每一方应承担根据中国法律因准备和签署本协议和各转让合同以及完成本协议和各转让合同拟定的交易而由该方发生的或对其征收的任何和全部的转让和注册的税、花费和费用。



## 7. 通知

7.1 本协议项下要求或发出的所有通知和其他通信应通过专人递送、挂号邮寄、邮资预付或商业快递服务或传真的方式发到该方下列地址。每一通知还应再以电子邮件送达。该等通知视为有效送达的日期按如下方式确定：

7.1.1 通知如果是以专人递送、快递服务或挂号邮寄、邮资预付发出的，则以于设定为通知的地址在接收或拒收之日为有效送达日；

7.1.2 通知如果是以传真发出的，则以成功传送之日为有效送达日（应以自动生成的传送确认信息为证）。

7.2 为通知的目的，各方地址如下：

**甲方： 金贝（天津）技术有限公司**  
地址： 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人： 赵华夏；陈岩  
电话： [REDACTED]

**乙方： 朱艳**  
地址： 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人： 赵华夏；陈岩  
电话： | [REDACTED]

**丙方： 天津小屋信息科技有限公司**  
地址： 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人： 赵华夏；陈岩  
电话： [REDACTED]

7.3 任何一方可按本条规定随时给其他方发出通知来改变其接收通知的地址。

## 8. 保密责任

各方承认及确定有关本协议、本协议内容，以及彼此就准备或履行本协议而交换的任何口头或书面资料均被视为保密信息。各方应当对所有该等保密信息予以保密，而在未得到其他方书面同意前，不得向任何第三者披露任何保密信息，惟下列信息除外：(a)公众人士知悉或将会知悉的任何信息（惟并非由接受保密信息之一方擅自向公众披露）；(b)根据适用法律法规、股票交易规则、或政府部门或法院的命令而所需披露之任何信息；或(c)由任何一方就本协议所述交易而需向其股东、董事、员工、法律或财务顾问披露之信息，而该股东、董事、员工、法律或财务顾问亦需遵守与本条款相类似之保密责任。如任何一方股东、董事、员工或聘请机构的泄密均视为该方的泄密，需依本协议承担违约责任。

## 9. 进一步保证

各方同意迅速签署为执行本协议的各项规定和目的而合理需要的或对其有利的文件，以及为执行本协议的各项规定和目的而采取合理需要的或对其有利的进一步行动。

## 10. 违约责任

若乙方或丙方实质性违反本协议项下所作的任何一项约定，甲方有权终止本协议和/或要求乙方或丙方给予损害赔偿；本第 10 条不应妨碍甲方在本协议下的任何其他权利。

## 11. 其他

### 11.1 修订、修改与补充

对本协议作出修订、修改与补充，必须经每一方签署书面协议。

### 11.2 完整合同

除了在本协议签署后所作出的书面修订、补充或修改以外，本协议构成本协议各方就本协议标的物所达成的完整合同，取代在此之前就本协议标的物所达成的所有口头或书面的协商、陈述和协议（包括但不限于原独家购买权协议）。

### 11.3 标题

本协议的标题仅为方便阅读而设，不应被用来解释、说明或在其他方面影响本协议各项规定的含义。

### 11.4 可分割性

如果本协议有任何一条或多条规定根据任何法律或法规在任何方面被裁定为无效、不合法或不可执行，本协议其余规定的有效性、合法性或可执行性不应因此在任何方面受到影响或损害。各方应通过诚意磋商，争取以法律许可以及各方期望的最大限度内有效的规定取代那些无效、不合法或不可执行的规定，而该等有效的规定所产生的经济效果应尽可能与那些无效、不合法或不能强制执行的规定所产生的经济效果相似。

### 11.5 协议的转让

乙方和丙方不得将其在本协议项下的权利与义务转让给第三方，除非事先征得甲方的书面同意。乙方和丙方在此同意，甲方可以向第三方转让其在本协议项下的权利和义务，并在该等转让发生时甲方仅需向乙方和丙方发出书面通知，并且无需再就该等转让征得乙方的同意。

乙方在此同意并确认，若乙方出现死亡或者成为限制行为能力人或无行为能力人的情形，乙方在丙方的全部股权将自动、无条件地按照第 1.3 条约定的股权买价转让给甲方或甲方指定的人。应支付给乙方的股权买价按照第 1.3 条的约定处理。

#### 11.6 继任者

本协议对各方各自的继任者和经允许的受让方应具有约束力并对其有利。

#### 11.7 继续有效

本协议期满或提前终止前因本协议而发生的或到期的任何义务在本协议期满或提前终止后继续有效。本协议第 5、8、10 条和本第 11.7 条的规定在本协议终止后继续有效。

#### 11.8 弃权

任何一方可以对本协议的条款和条件作出弃权，但必须经书面作出并经各方签字。一方在某种情况下就其他方的违约所作的弃权不应被视为该方在其他情况下就类似的违约已经对其他方作出弃权。

#### 11.9 语言和副本

本协议以中文书就，一式三份，各方各持一份。

(以下无正文)

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家购买权协议并即生效，以昭信守。

甲方： 金贝（天津）技术有限公司（盖章）



签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人

有鉴于此,各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家购买权协议并即生效,以昭信守。

乙方: 朱艳

签署: 朱艳

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家购买权协议并即生效，以昭信守。

丙方： 天津小屋信息科技有限公司（盖章）

签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人



# 独家购买权协议

本独家购买权协议（下称“本协议”）由以下各方于 2022 年 1 月 30 日在中华人民共和国（下称“中国”，为本协议之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）北京市签订：

**甲方：** 金贝（天津）技术有限公司，一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津经济技术开发区南港工业区综合服务区办公楼 C 座二层 212 室 28 单元；

**乙方：** 单一刚，一位中国公民，其身份证号码：[REDACTED] 及

**丙方：** 天津小屋信息科技有限公司，一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津开发区南海路 12 号 A3 栋 708 室。

在本协议中，甲方、乙方和丙方以下各称“一方”，合称“各方”。

**鉴于：**

1. 本协议各方已于 2018 年 12 月 28 日签订了一份《独家购买权协议》（下称“原独家购买权协议”）；
2. 乙方是丙方的股东；在本协议签署日，乙方持有丙方 5.6172% 的股权，代表丙方注册资本人民币 561,720 元；
3. 乙方同意通过本协议授予甲方一项独家购买权，且甲方同意接受该独家购买权用以购买乙方在丙方所持有的全部或部分股权。

现各方协商一致，达成如下协议：

## 1. 股权买卖

### 1.1 授予权利

乙方在此排他性地、不可撤销地、无条件地授予甲方一项不可撤销的专有权（“**股权购买权**”），允许甲方在中国法律允许的前提下，按照甲方自行决定的行使步骤，并按照本协议第 1.3 条所述的价格，随时一次或多次从乙方购买或指定一人或多人（“**被指定人**”）从乙方购买其届时所持有的丙方的全部或部分股权。除甲方和被指定人外，任何其他人均不得享有股权购买权或其他与乙方股权有关的权利。丙方特此同意乙方向甲方授予股权购买权。本款及本协议所规定的“人”指个人、公司、合营企业、合伙、企业、信托或非公司组织。

### 1.2 行使步骤

甲方行使其股权购买权以符合中国法律和法规的规定为前提。甲方行使股权购买权时，应向乙方发出书面通知（“**股权购买通知**”），股权购买通知应载明以下事项：(a)甲方关于行使股权购买权的决定，及被指定人的名称（若有）；(b)甲方或被指定人拟从乙方购买的股权份额（“**被购买股权**”）；和(c)被购买股权的购买日/转让日。

### 1.3 股权买价

甲方行使股权购买权购买乙方持有的全部被购买股权的总价应为届时被购买股权的实收资本或中国法律所允许的最低价格；甲方行使股权购买权购买乙方在丙方持有的部分被购买股权时，股权买价按照比例计算。如果在甲方行权时中国法律要求评估股权，各方通过诚信原则另行商定，并在评估基础上对该股权买价进行必要调整，以符合当时适用之任何中国法律之要求（统称“**股权买价**”）。乙方应将其收到的股权买价在收到并依法足额缴纳/代扣代缴相关税款（如有）后的十（10）天内无偿将其依法足额缴纳/代扣代缴相关税款（如有）后的余额赠送给甲方或甲方指定的人。

### 1.4 转让被购买股权

甲方每次行使股权购买权时：

1.4.1 乙方应责成丙方及时召开股东会会议，在该会议上，应通过批准乙方向甲方和/或被指定人转让被购买股权的决议；

1.4.2 乙方应就其向甲方和/或被指定人转让被购买股权取得丙方其他股东同意该转让并放弃优先购买权的书面声明；

1.4.3 在乙方收到甲方和/或被指定人（视情况而定）向其发出股权购买通知后 30 日内，乙方与甲方和/或被指定人（视情况而定）应完成甲方和/或被指定人取得被购买股权并成为丙方合法股东的全部手续，包括但不限于：签订股权转让合同和其他任何必要文件或协议，通过任何必要的决议，出具或促使丙方出具所有必需文件，并办理所有有关手续；

1.4.4 有关方应签署所有其他所需合同、协议或文件，取得全部所需的政府批准和同意，并采取所有所需行动，在不附带任何担保权益的情况下，将被购买股权的有效所有权转移给甲方和/或被指定人并使甲方和/或被指定人成为被购买股权的登记在册所有人。为本款及本协议的目的，“**担保权益**”包括担保、抵押、第三方权利或权益，任何购股权、收购权、优先购买权、抵销权、所有权扣留或其他担保安排等；但为了明确起见，不包括在本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书项下产生的任何担保权益。本协议所规定的“**乙方股权质押协议**”指甲方、乙方和丙方于本协议签署之日签订的股权质押协议及其的任何修改、修订或重



述；本协议所规定的“乙方授权委托书”指乙方于本协议签署之日签署的授权甲方的授权委托书及其的任何修改、修订或重述。

## 2. 承诺

### 2.1 有关丙方的承诺

乙方（作为丙方的股东）和丙方在此承诺：

- 2.1.1 未经甲方的事先书面同意，不得以任何形式补充、更改或修改丙方公司章程文件，增加或减少其注册资本，或以其他方式改变其注册资本结构；
- 2.1.2 按照良好的财务和商业标准及惯例，保持其公司的存续，取得和维持丙方从事业务所需的全部政府许可、证照，审慎地及有效地经营其业务和处理事务；
- 2.1.3 未经甲方的事先书面同意，丙方不得，并应促使其子公司不得，出售、转让、抵押或以其他方式处置其任何资产（除日常业务经营所需人民币 20 万元以内的资产之外）、业务、经营权或收入的合法权益，或允许在其上设置任何其他担保权益；
- 2.1.4 未经甲方的事先书面同意，不发生、继承、保证或容许存在任何债务，但正常或日常业务过程中产生而不是通过借款方式产生的应付账款除外；
- 2.1.5 一直在正常业务过程中经营所有业务，以保持丙方的资产价值，不进行任何足以对丙方的经营状况和资产价值产生不利影响的作为/不作为；
- 2.1.6 未经甲方的事先书面同意，不得让丙方签订任何重大合同，但在正常业务过程中签订的合同除外（就本段而言，如果一份合同的总金额超过人民币 200,000 元，即被视为重大合同）；
- 2.1.7 未经甲方的事先书面同意，丙方不得向任何人提供贷款或信贷，或为任何第三方的债务提供担保或保证；
- 2.1.8 应甲方要求，向其提供所有关于丙方的营运和财务状况的资料；
- 2.1.9 如甲方提出要求，丙方应从甲方接受的保险公司处购买和持有有关其资产和业务的保险，该保险的金额和险种应与经营类似业务的公司一致；
- 2.1.10 未经甲方的事先书面同意，丙方不得与任何人合并或联合，或对任何人进行收购或投资；

- 2.1.11 将发生的或可能发生的与丙方资产、业务或收入有关的诉讼、仲裁或行政程序立即通知甲方；
- 2.1.12 为保持丙方对其全部资产的所有权，签署所有必要或适当的文件，采取所有必要或适当的行动，提出所有必要或适当的控告，并对所有索偿进行必要或适当的抗辩；
- 2.1.13 未经甲方事先书面同意，丙方不得以任何形式派发股息予各股东，但一经甲方要求，丙方应立即将其所有可分配利润全部立即分配给其各股东；
- 2.1.14 根据甲方的要求，委任由其指定的任何人士出任丙方的董事、监事及高级管理人员，以及/或者罢免在任的丙方的董事、监事及/或高级管理人员并履行相关全部决议及备案程序；甲方有权要求乙方及丙方对上述人员作出更换；
- 2.1.15 未经甲方书面同意，丙方不得从事任何与甲方或甲方的关联公司相竞争的业务；
- 2.1.16 除非中国法律强制要求，未经甲方书面同意，丙方不得解散或清算；
- 2.1.17 若由于丙方的任何股东或丙方未能履行其于适用法律项下的纳税义务，导致甲方行使股权购买权受阻，甲方有权要求丙方或其股东履行该纳税义务；及
- 2.1.18 就本第 2.1 条项下适用于丙方的承诺，乙方和丙方应促使丙方的下属子公司在适用的情况下同样遵守该等承诺，就如同该等子公司为相应条款项下的丙方一样。

## 2.2 乙方的承诺

乙方在此承诺：

- 2.2.1 未经甲方的事先书面同意，不出售、转让、抵押或以其他方式处置其拥有的丙方的股权的合法或受益权益，或允许在其上设置任何其他担保权益，但根据本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书设置的权益除外；
- 2.2.2 促使丙方股东会 and/或董事（或执行董事）不批准在未经甲方的事先书面同意的情况下，出售、转让、抵押或以其他方式处置任何乙方持有之丙方的股权的合法权益或受益权，或允许在其上设置任何其他担保权益，但批准根据本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书设置的权益除外；

- 2.2.3 未经甲方的事先书面同意的情况下,对于丙方与任何人合并或联合, 或对任何人进行收购或投资, 乙方将促成丙方股东会 and/或董事 (或执行董事) 不予批准;
- 2.2.4 将发生的或可能发生的任何关于其所拥有的股权的诉讼、仲裁或行政程序立即通知甲方;
- 2.2.5 促使丙方股东会或董事 (或执行董事) 表决赞成本协议规定的被购买股权的转让并应甲方之要求采取其他任何行动;
- 2.2.6 为保持其对股权的所有权, 签署所有必要或适当的文件, 采取所有必要或适当的行动, 提出所有必要或适当的控告, 并对所有索偿进行必要或适当的抗辩;
- 2.2.7 应甲方的要求, 委任由其指定的任何人士出任丙方的董事和高级管理人员;
- 2.2.8 乙方同意丙方其他股东与甲方、丙方签署与本协议、乙方股权质押协议和乙方授权委托书类似的独家购买权协议、股权质押协议和授权委托书, 并保证不会采取与其他股东签署的任何该等文件相冲突的行为; 对于丙方的任何其他股东根据其各自签署的独家购买权协议向甲方和/或被指定人转让其在丙方的股权, 乙方在此放弃其所享有的所有优先购买权 (如有);
- 2.2.9 如乙方从丙方获得任何利润、股息、分红、或清算所得, 乙方应在遵从中国法律的前提下将其及时赠予甲方或甲方指定的任何人; 和
- 2.2.10 严格遵守本协议及乙方、丙方与甲方共同或分别签订的其他协议的各项规定, 切实履行该等协议项下的各项义务, 并不进行任何足以影响该等协议的有效性和可执行性的作为/不作为。如果乙方对于本协议项下、乙方股权质押协议下或乙方授权委托书中的股权, 还留存有任何权利, 除非甲方书面指示, 否则乙方仍不得行使该权利。

### 3. 陈述和保证

乙方和丙方特此在本协议签署之日和每一个转让日向甲方分别陈述和保证如下:

- 3.1 其具有签订和交付本协议和其为一方的、根据本协议为每一次转让被购买股权而签订的任何股权转让合同 (各称为“**转让合同**”), 并履行其在本协议和任何转让合同项下的义务的权力、能力和授权。乙方和丙方同意在甲方行使股权购买权时, 他们将签署与本协议条款实质一致的转让合同。本协议和其是一方的各转让合同一旦签署后, 构成或

将对其构成合法、有效及具有约束力的义务并可按照其条款对其强制执行；

- 3.2 乙方和丙方已经取得第三方和政府部门的同意及批准（若需）以签署，交付和履行本协议；
- 3.3 无论是本协议或任何转让合同的签署和交付还是其在本协议或任何转让合同项下的义务的履行均不会：**(i)**导致违反任何有关的中国法律；**(ii)**与丙方章程或其他组织文件相抵触；**(iii)**导致违反其是一方或对其有约束力的任何合同或文件，或构成其是一方或对其有约束力的任何合同或文件项下的违约；**(iv)**导致违反有关向任何一方颁发的任何许可或批准的授予和（或）继续有效的任何条件；或**(v)**导致向任何一方颁发的任何许可或批准中止或被撤销或附加条件；
- 3.4 乙方对其在丙方拥有的股权拥有良好和可出售的所有权，除根据乙方股权质押协议和乙方授权委托书外，乙方在上述股权上没有设置任何担保权益；
- 3.5 丙方是根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司，丙方对所有资产拥有良好和可出售的所有权，丙方在上述资产上没有设置任何担保权益；
- 3.6 丙方没有任何未偿还债务，除**(i)**在其正常的业务过程中发生的债务，及**(ii)**已向甲方披露及经甲方书面同意债务除外；
- 3.7 丙方在重大方面遵守所有中国法律法规的规定；
- 3.8 目前没有悬而未决的或构成威胁的与股权、丙方资产有关的或与丙方有关的诉讼、仲裁或行政程序；
- 3.9 在乙方发生死亡、丧失行为能力、结婚、离婚、破产或发生其他可能影响其行使其持有丙方股权的情况下，乙方的继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）或当时丙方股权的股东或受让人将被视为本协议的签署一方，继承及承担乙方在本协议下的所有权利与义务，并根据届时适用的法律及本协议转让被购买股权予甲方或甲方指定的人；及
- 3.10 乙方持有的丙方股权并非其与其配偶之间的共同财产，乙方的配偶并不拥有且并不可支配丙方股权；乙方因持有丙方股权而对丙方进行经营管理及其他表决事项不受其配偶的影响。

#### 4. 有效期

- 4.1 本协议自各方正式签署之日起生效，并全面终止并取代原独家购买权协议。本协议在乙方持有的丙方全部股权均根据本协议的约定依法转让至甲方和/或其指定的其他人名下后终止。
- 4.2 在本协议的有效期内，甲方可以自主酌情决定通过提前向乙方发出书面通知的方式无条件地终止或解除本协议，且无须承担任何责任。除非中国法律另有强制性规定，乙方和丙方无权单方面终止本协议。

## 5. 适用法律与争议解决

### 5.1 适用法律

本协议的订立、效力、解释、履行、修改和终止以及争议解决均适用中国法律。

### 5.2 争议的解决方法

因解释和履行本协议而发生的任何争议，本协议各方应首先通过友好协商的方式加以解决。如果无法通过协商解决，则任何一方均可将有关争议提交给北京仲裁委员会，由该会按照其届时有效的仲裁程序和规则仲裁解决。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一名仲裁员，被申请人指定一名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行，仲裁语言为中文。仲裁应在北京进行。仲裁裁决是终局性的，对各方均有约束力。

- 5.3 在中国法律允许及适当情况下，仲裁庭可以依照本协议项下条款和适用的中国法律裁决给予任何救济，包括临时性的和永久性的禁令救济（如商业行为的禁令救济，或强制转让资产的禁令救济）、合同义务的实际履行、针对丙方的股权或资产的救济措施和责令丙方进行清算的裁决。在中国法律允许的前提下，在等待组成仲裁庭期间或在适当情况下，各方均有权诉诸有管辖权法院寻求临时性禁令救济或其它临时性救济，以支持仲裁的进行。就此，各方达成共识在不违反适用法律的前提下，香港法院、开曼群岛法院、中国法院和丙方主要资产所在地的法院均应被视为具有管辖权。

- 5.4 因解释和履行本协议而发生任何争议或任何争议正在进行仲裁时，除争议的事项外，各方仍应继续行使各自在本协议项下的其他权利并履行各自在本协议项下的其他义务。

## 6. 税款、费用

除本合同另有明确规定外，每一方应承担根据中国法律因准备和签署本协议和各转让合同以及完成本协议和各转让合同拟定的交易而由该方发生的或对其征收的任何和全部的转让和注册的税、花费和费用。



## 9. 进一步保证

各方同意迅速签署为执行本协议的各项规定和目的而合理需要的或对其有利的文件，以及为执行本协议的各项规定和目的而采取合理需要的或对其有利的进一步行动。

## 10. 违约责任

若乙方或丙方实质性违反本协议项下所作的任何一项约定，甲方有权终止本协议和/或要求乙方或丙方给予损害赔偿；本第 10 条不应妨碍甲方在本协议下的任何其他权利。

## 11. 其他

### 11.1 修订、修改与补充

对本协议作出修订、修改与补充，必须经每一方签署书面协议。

### 11.2 完整合同

除了在本协议签署后所作出的书面修订、补充或修改以外，本协议构成本协议各方就本协议标的物所达成的完整合同，取代在此之前就本协议标的物所达成的所有口头或书面的协商、陈述和协议（包括但不限于原独家购买权协议）。

### 11.3 标题

本协议的标题仅为方便阅读而设，不应被用来解释、说明或在其他方面影响本协议各项规定的含义。

### 11.4 可分割性

如果本协议有任何一条或多条规定根据任何法律或法规在任何方面被裁定为无效、不合法或不可执行，本协议其余规定的有效性、合法性或可执行性不应因此在任何方面受到影响或损害。各方应通过诚意磋商，争取以法律许可以及各方期望的最大限度内有效的规定取代那些无效、不合法或不可执行的规定，而该等有效的规定所产生的经济效果应尽可能与那些无效、不合法或不能强制执行的规定所产生的经济效果相似。

### 11.5 协议的转让

乙方和丙方不得将其在本协议项下的权利与义务转让给第三方，除非事先征得甲方的书面同意。乙方和丙方在此同意，甲方可以向第三方转让其在本协议项下的权利和义务，并在该等转让发生时甲方仅需向乙方和丙方发出书面通知，并且无需再就该等转让征得乙方的同意。

乙方在此同意并确认，若乙方出现死亡或者成为限制行为能力人或无行为能力人的情形，乙方在丙方的全部股权将自动、无条件地按照第 1.3 条约定的股权买价转让给甲方或甲方指定的人。应支付给乙方的股权买价按照第 1.3 条的约定处理。

#### 11.6 继任者

本协议对各方各自的继任者和经允许的受让方应具有约束力并对其有利。

#### 11.7 继续有效

本协议期满或提前终止前因本协议而发生的或到期的任何义务在本协议期满或提前终止后继续有效。本协议第 5、8、10 条和本第 11.7 条的规定在本协议终止后继续有效。

#### 11.8 弃权

任何一方可以对本协议的条款和条件作出弃权，但必须经书面作出并经各方签字。一方在某种情况下就其他方的违约所作的弃权不应被视为该方在其他情况下就类似的违约已经对其他方作出弃权。

#### 11.9 语言和副本

本协议以中文书就，一式三份，各方各持一份。

(以下无正文)



有鉴于此,各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家购买权协议并即生效,以昭信守。

甲方: 金贝(天津)技术有限公司(盖章)

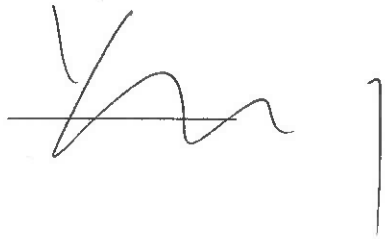


签字: \_\_\_\_\_  
姓名: 彭永东  
职位: 法定代表人

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家购买权协议并即生效，以昭信守。

乙方： 单一刚

签署：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '单一刚', written over a horizontal line. To the right of the signature is a vertical line.

有鉴于此,各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本独家购买权协议并即生效,以昭信守。

丙方: 天津小屋信息科技有限公司 (盖章)



签字: \_\_\_\_\_  
姓名: 彭永东  
职位: 法定代表人

# 股权质押协议

本股权质押协议（下称“本协议”）由下列各方于 2022 年 1 月 30 日在中华人民共和国（下称“中国”，为本协议之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）北京市签订：

**甲方：** 金贝（天津）技术有限公司（下称“质权人”），一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津经济技术开发区南港工业区综合服务区办公楼 C 座二层 212 室 28 单元；

**乙方：** 朱艳（下称“出质人”），一位中国公民，其身份证号码：  
[REDACTED]；及

**丙方：** 天津小屋信息科技有限公司，一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津开发区南海路 12 号 A3 栋 708 室。

在本协议中，质权人、出质人和丙方以下各称“一方”，合称“各方”。

**鉴于：**

1. 本协议各方已于 2021 年 9 月 6 日签订了一份《股权质押协议》（下称“原股权质押协议”）；
2. 出质人是公民，在本协议签署日，持有丙方 94.3828% 的股权，代表丙方注册资本人民币 9,438,280 元。丙方是一家在中国天津注册成立的、从事与与房地产相关的互联网信息服务的有限责任公司。丙方有意在此确认出质人和质权人在本协议下的权利和义务并提供必要的协助登记该质权；
3. 质权人是一家在中国注册的外商独资企业。质权人与丙方签订了独家业务合作协议（定义如下）；质权人与出质人、丙方签订了独家购买权协议（定义如下）；出质人签署了授权质权人的授权委托书（定义如下）；
4. 为了保证丙方和出质人履行独家业务合作协议、独家购买权协议和授权委托书项下的义务，出质人以其在丙方中拥有的全部股权向质权人就丙方和出质人履行独家业务合作协议、独家购买权协议和授权委托书项下的义务做出质押担保。

## 1. 定义

除非本协议另有规定，下列词语含义为：

- 1.1 **质权：**指出质人根据本协议第 2 条给予质权人的担保物权，即指质权人所享有的，以出质人质押给质权人的质押股权折价或拍卖、变卖该质押股权的价款优先受偿的权利。
- 1.2 **质押股权：**指出质人现在和将来合法持有的其在丙方的全部股权权益。

- 1.3 质押期限：指本协议第 3 条规定的期间。
- 1.4 交易文件：指丙方与质权人于 2022 年 1 月 30 日签订的独家业务合作协议（“**独家业务合作协议**”）；出质人、丙方与质权人于 2022 年 1 月 30 日签订的独家购买权协议（“**独家购买权协议**”）；和出质人于 2022 年 1 月 30 日签署的授权委托书（“**授权委托书**”），以及对前述文件的任何修改、修订和/或重述。
- 1.5 合同义务：指出质人在独家购买权协议、授权委托书和本协议项下所负的所有义务；丙方在独家业务合作协议、独家购买权协议和本协议项下所负的所有义务。
- 1.6 担保债务：指质权人因出质人和/或丙方的任何违约事件或者任何交易文件的无效、撤销或解除而遭受的全部直接、间接、衍生损失和可预计利益的丧失。该等损失的金额的依据包括但不限于质权人合理的商业计划和盈利预测、丙方在独家业务合作协议项下应支付的服务费用、违约赔偿及相关费用，及质权人为强制出质人和/或丙方执行其合同义务而发生的所有费用。
- 1.7 违约事件：指本协议第 7 条所列任何情况。
- 1.8 违约通知：指质权人根据本协议发出的宣布违约事件的通知。

## 2. 质权

- 2.1 出质人兹同意将质押股权按照本协议的约定出质给质权人作为履行合同义务和偿还担保债务的担保。丙方兹同意出质人按照本协议的约定将质押股权出质给质权人。
- 2.2 本协议项下担保的效力不因交易文件的任何修改或变更而受到任何影响，本协议项下的担保对于修改后的交易文件项下出质人和丙方的义务仍然有效。如果任一交易文件因任何原因成为无效、被撤销或解除，则质权人有权立即按照本协议第 8 条的规定行使质权。
- 2.3 在质押期限内，质权人有权收取质押股权所产生的红利或股利。在质权人事先书面同意的情况下，出质人方可就质押股权而分得股利或分红。出质人因质押股权而分得的股利或分红在扣除出质人缴纳的个人所得税后应根据质权人的要求（1）存入质权人的指定帐户内，受质权人监管，并用于担保合同义务和首先清偿担保债务；或者（2）在不违反中国法律的前提下，将此等红利、股利无条件地赠送给质权人或质权人指定的人。
- 2.4 在质权人事先书面同意的情况下，出质人方可对丙方增资。出质人因对公司增资而在公司注册资本中增加的出资额亦属于质押股权，各方应为此签订进一步的质押协议，并为增加的出资额办理质押登记。

- 2.5 如丙方根据中国法律的强制性规定需予以解散或清算,出质人在丙方依法完成解散或清算程序后,从丙方依法分配的任何利益,应根据质权人的要求(1)存入质权人的指定帐户内,受质权人监管,并用于担保合同义务和首先清偿担保债务;或者(2)在不违反中国法律的前提下,无条件地赠予质权人或质权人指定的人。

### 3. 质押期限

- 3.1 本质权自本协议项下的质押股权出质在相应的工商行政管理机关登记之日起生效,质权有效期持续到所有合同义务履行完毕和所有的担保债务支付完毕为止。出质人和丙方应在本协议签署之日将本协议的质权登记在丙方股东名册上,并在同日向相应的工商行政管理机关申请登记本协议项下的质权。各方共同确认,为办理股权质押工商登记手续,各方及丙方其他股东应将本协议或者一份按照丙方所在地工商行政管理部门要求的形式签署的、真实反映本协议项下质权信息的股权质押合同(“工商登记质押合同”)提交给工商行政管理机关,工商登记质押合同与本协议不一致的事项,仍以本协议约定为准。出质人和丙方应当按照中国法律法规和有关工商行政管理机关的各项要求,提交所有必要的文件并办理所有必要手续,保证质权在递交申请后尽快获得登记。
- 3.2 质押期限内,如出质人和/或丙方未履行合同义务或支付担保债务,质权人有权但无义务按本协议的规定行使质权。

### 4. 质权凭证的保管

- 4.1 在本协议规定的质押期限内,出质人应在本协议签订之日起一周内将其在丙方的股权出质证明书及记载质权的股东名册交付质权人保管。质权人将在本协议规定的全部质押期间一直保管这些文件。

### 5. 出质人和丙方的陈述和保证

出质人和丙方特此在本协议签署之日向甲方分别陈述和保证如下:

- 5.1 丙方是根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司;
- 5.2 出质人是质押股权唯一的合法所有人;
- 5.3 质权人有权以本协议规定的方式处分并转让质押股权;
- 5.4 除本质权之外,出质人未在质押股权上设置任何其他质押权利或其他担保权益;
- 5.5 其具有签订、交付本协议并履行其在本协议项下的义务的权力、能力和授权。本协议一旦签署后,将对其构成合法、有效及具有约束力的义务并可按照其条款对其强制执行;

- 5.6 出质人和丙方已经取得政府部门和第三方的同意及批准(若需)以签署,交付和履行本协议; 和
- 5.7 本协议的签署、交付和履行均不会: (i)导致违反任何有关的中国法律; (ii)与丙方章程或其他组织文件相抵触; (iii)导致违反其是一方或对其有约束力的任何合同或文件,或构成其是一方或对其有约束力的任何合同或文件项下的违约; (iv)导致违反有关向任何一方颁发的任何许可或批准的授予和(或)继续有效的任何条件; 或(v)导致向任何一方颁发的任何许可或批准中止或被撤销或附加条件。

## 6. 出质人和丙方的承诺

- 6.1 在本协议存续期间, 出质人和丙方共同和分别向质权人承诺:
- 6.1.1 除履行交易文件外, 未经质权人事先书面同意, 出质人不得转让质押股权或其任何部分, 不得在质押股权上设立或允许存在任何担保或其他债务负担; 丙方不得同意或协助前述行为;
- 6.1.2 出质人和丙方遵守并执行所有有关权利质押的法律、法规的规定, 在收到有关主管机关就质权发出或制定的通知、指令或建议时, 于五(5)日内向质权人出示上述通知、指令或建议, 同时遵守上述通知、指令或建议, 或按照质权人的合理要求或经质权人同意就上述事宜提出反对意见和陈述;
- 6.1.3 出质人不得进行或容许任何可能会对质权人合同义务涉及的利益或质押股权有不利影响之行为或行动。出质人和丙方将任何可能对质押股权或其任何部分的权利产生影响的事件或收到的通知, 以及可能改变出质人在本协议中的任何保证、义务或对出质人履行其在本协议中义务可能产生影响的任何事件或收到的通知及时通知质权人;
- 6.1.4 丙方应在其经营期限届满前三(3)个月内办理完成延长经营期限的登记手续, 以使本协议的效力得以持续。
- 6.2 出质人同意, 质权人按本协议条款取得的对质权享有的权利, 不应受到出质人或出质人的继承人或出质人之委托人或任何其他人通过法律程序的中断或妨害。
- 6.3 出质人向质权人保证, 为保护或完善本协议对合同义务和担保债务的担保, 出质人将诚实签署、并促使其他与质权有利害关系的当事人签署质权人所要求的所有的权利证书、契约和/或履行并促使其他有利害关系的当事人履行质权人所要求的行为, 并为本协议赋予质权人之权利、授权的行使提供便利, 与质权人或其指定的人(自然人/法人)签署所有的有关质押股权所有权的文件, 并在合理期间内向质权人提供其认为需

要的所有的有关质权的通知、命令及决定。

- 6.4 出质人和丙方应严格遵守本协议和各方单独或共同签署的其他有关协议的规定，包括交易文件，履行交易文件项下的义务，并不进行任何足以影响协议的有效性和可强制执行性的作为/不作为。除非根据质权人的书面指示，出质人不得行使其对质押股权还留存的权利。
- 6.5 出质人向质权人保证，出质人将遵守、履行本协议项下所有的保证、承诺、协议、陈述及条件。如出质人不履行或不完全履行其保证、承诺、协议、陈述及条件，出质人即构成对本协议的违反，且应赔偿质权人由此遭受的一切损失。

## 7. 违约事件

- 7.1 下列事项均被视为违约事件：
  - 7.1.1 出质人对其在交易文件及/或本协议项下的任何义务的违反；
  - 7.1.2 丙方对其在交易文件及/或本协议项下的任何义务的违反。
- 7.2 如知道或发现本第 7.1 条所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已经发生，出质人和丙方应立即以书面形式通知质权人。
- 7.3 除非第 7.1 条下的违约事件在质权人向出质人和/或丙方发出要求其纠正此违约行为通知后的二十（20）天之内已经按质权人要求得到补救，质权人在其后的任何时间，可向出质人发出书面违约通知，要求依据第 8 条行使质权。

## 8. 质权的行使

- 8.1 在质人行使其质押权利时，质权人应向出质人发出书面违约通知。
- 8.2 受限于第 7.3 条的规定，质权人可在按第 8.1 条发出违约通知之后的任何时间里对质权行使处分的权利。
- 8.3 质权人有权在根据第 8.1 条发出违约通知后，行使其根据中国法律、交易文件及本协议条款而享有的全部违约救济权利，包括但不限于以质押股权折价或以拍卖、变卖质押股权所得的价款以优先受偿。质权人对其合理行使该等权利和权力造成的任何损失不负责任。
- 8.4 质人行使质权获得的款项，应优先支付因处分质押股权而应缴的税款和费用以及和向质权人履行合同义务及偿还担保债务。扣除上述款项后如有余款，质权人应将余款交还出质人或根据有关法律、法规对该款项享有权利的其他人或者向出质人所在地公证机关提存，由此所生之任何费用全部由出质人承担；在中国法律允许的情况下，出质人应将上述款



项无条件地赠予质权人或质权人指定的人。

- 8.5 质权人有权选择同时或先后行使其享有的任何违约救济,质权人在行使本协议项下的以质押股权折价或拍卖、变卖质押股权所得款项优先受偿的权利前,无须先行使其他违约救济。
- 8.6 质权人有权以书面方式指定其律师或其他代理人行使其质权,出质人或丙方对此均不得提出异议。
- 8.7 质权人依照本协议处分质权时,出质人和丙方应予以必要的协助,以使质权人实现其质权。

## 9. 违约责任

- 9.1 若出质人或丙方实质性违反本协议项下所作的任何一项约定,质权人有权终止本协议和/或要求出质人或丙方给予损害赔偿;本第9条不应妨碍质权人在本协议下的任何其他权利。
- 9.2 除非法律另有规定,出质人或丙方在任何情况均无任何权利单方终止或解除本协议。

## 10. 转让

- 10.1 除非经质权人事先同意,出质人和丙方无权赠予或转让其在本协议项下的权利义务。
- 10.2 本协议对出质人及其继任人和经许可的受让人均有约束力,并且对质权人及每一继任人和受让人有效。
- 10.3 质权人可以在任何时候将其在交易文件和本协议中的所有或任何权利和义务转让给其指定的人,在这种情况下,受让人应享有和承担交易文件和本协议项下质权人享有和承担的权利和义务,如同其作为原协议方应享有和承担的一样。
- 10.4 因转让所导致的质权人变更后,应质权人要求,出质人和/或丙方应与新的质权人签订一份内容与本协议一致的新质押协议,并在相应的工商行政管理机关进行登记。

## 11. 终止

- 11.1 在出质人和丙方充分、完全地履行了所有的合同义务和清偿了所有的担保债务后,质权人应根据出质人的要求,在尽早合理可行的时间内,解除本协议下的质押股权的质押,并配合出质人办理注销在丙方的股东名册内所作的股权质押的登记以及办理在相关工商行政管理部门的质押注销登记。

11.2 本协议第 9、13、14 条和本第 11.2 条的规定在本协议终止后继续有效。

## 12. 手续费及其他费用

一切与本协议有关的费用及实际开支,其中包括但不限于法律费用、工本费、印花税以及任何其他税收、费用等全部由丙方承担。

## 13. 保密责任

各方承认及确定有关本协议、本协议内容,以及彼此就准备或履行本协议而交换的任何口头或书面资料均被视为保密信息。各方应当对所有该等保密信息予以保密,而在未得到另一方书面同意前,不得向任何第三者披露任何保密信息,惟下列信息除外:(a)公众人士知悉或将会知悉的任何信息(惟并非由接受保密信息之一方擅自向公众披露);(b)根据适用法律法规、股票交易规则、或政府部门或法院的命令而所需披露之任何信息;或(c)由任何一方就本协议所述交易而需向其股东、董事、员工、法律或财务顾问披露之信息,而该股东、董事、员工、法律或财务顾问亦需遵守与本条款相类似之保密责任。如任何一方股东、董事、员工或聘请机构的泄密均视为该方的泄密,需依本协议承担违约责任。

## 14. 适用法律和争议解决

14.1 本协议的订立、效力、解释、履行、修改和终止以及争议的解决均适用中国法律。

14.2 因解释和履行本协议而发生的任何争议,本协议各方应首先通过友好协商的方式加以解决。如果无法通过协商解决,则任何一方均可将有关争议提交给北京仲裁委员会,由该会按照其届时有效的仲裁程序和规则仲裁解决。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定的仲裁员组成,申请人指定一名仲裁员,被申请人指定一名仲裁员,第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行,仲裁语言为中文。仲裁应在北京进行。仲裁裁决是终局性的,对各方均有约束力。

14.3 在中国法律允许的前提及适当情况下,仲裁庭可以依照本协议项下条款和适用的中国法律裁决给予任何救济,包括临时性的和永久性的禁令救济(如商业行为的禁令救济,或强制转让资产的禁令救济)、合同义务的实际履行、针对丙方的股权或资产的救济措施和责令丙方进行清算的裁决。在中国法律允许的前提下,在等待组成仲裁庭期间或在适当情况下,各方均有权诉诸有管辖权法院寻求临时性禁令救济或其它临时性救济,以支持仲裁的进行。就此,各方达成共识在不违反适用法律的前提下,香港法院、开曼群岛法院、中国法院和丙方主要资产所在地的法院均应被视为具有管辖权。

14.4 因解释和履行本协议而发生任何争议或任何争议正在进行仲裁时,除争议的事项外,本协议各方仍应继续行使各自在本协议项下的其他权利并



除了在本协议签署后所作出的书面修订、补充或修改以外，本协议构成本协议各方就本协议标的物所达成的完整合同，取代在此之前就本协议标的物达成的所有口头或书面的协商、陈述和协议(包括但不限于原股权质押协议)。

## **18. 附件**

本协议所列附件，为本协议不可分割的组成部分。

## **19. 生效**

本协议自各方正式签署之日起生效。本协议应当全面终止并取代原股权质押协议。本协议的任何修改、补充或变更，均须采用书面形式，经各方签字或盖章后生效。

## **20. 语言和副本**

本协议以中文书就，一式四份，质权人、出质人和丙方各持一份，剩余一份用于登记。

(以下无正文)

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本股权质押协议并即生效，以昭信守。

甲方： 金贝（天津）技术有限公司（盖章）



签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人

有鉴于此,各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本股权质押协议并即生效,以昭信守。

乙方: 朱艳

签署: 朱艳

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本股权质押协议并即生效，以昭信守。

丙方： 天津小屋信息科技有限公司（盖章）

签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人



**附件：**

1. 丙方股东名册；
2. 丙方的出资证明书。



## 天津小屋信息科技有限公司股东名册

股东姓名：朱艳

身份证号：511102197707300025

住所：北京市朝阳区朝外大街6号15楼2601号

出资额：人民币9,438,280元（将按照章程规定的期限出资）

出资比例：94.3828%

出资证明书编号：001

朱艳拥有天津小屋信息科技有限公司94.3828%的股权，此94.3828%的股权已经全部质押给金贝（天津）技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司（盖章）



签署：\_\_\_\_\_

姓名：彭永东

职位：法定代表人

日期：2022年 1 月 30 日

## 天津小屋信息科技有限公司股东名册

股东姓名：单一刚

身份证号：210203197302060051

住所：辽宁省大连市西岗区民权街 64 号 4-5

出资额：人民币 561,720 元（将按照章程规定的期限出资）

出资比例：5.6172%

出资证明书编号：002

单一刚拥有天津小屋信息科技有限公司 5.6172%的股权，此 5.6172%的股权已经全部质押给金贝（天津）技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司（盖章）



签署：\_\_\_\_\_

姓名：彭永东

职位：法定代表人

日期：2022 年 1 月 30 日

天津小屋信息科技有限公司出资证明书  
(编号: 001)

公司名称: 天津小屋信息科技有限公司  
公司成立日期: 2017年11月14日  
公司注册资本: 人民币10,000,000元  
股东姓名: 朱艳  
身份证号: 511102197707300025  
股东缴纳的出资额: 人民币0元

特此证明朱艳持有天津小屋信息科技有限公司注册资本中的人民币9,438,280元出资额(将按照章程规定的期限出资),拥有该公司94.3828%的股权,此94.3828%的股权已经全部质押给金贝(天津)技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司(盖章)



签署: \_\_\_\_\_  
姓名: 彭永东  
职位: 法定代表人

日期: 2022年 1 月 30 日

天津小屋信息科技有限公司出资证明书  
(编号: 002)

公司名称: 天津小屋信息科技有限公司  
公司成立日期: 2017年11月14日  
公司注册资本: 人民币10,000,000元  
股东姓名: 单一刚  
身份证号: 210203197302060051  
股东缴纳的出资额: 人民币0元

特此证明单一刚持有天津小屋信息科技有限公司注册资本中的人民币561,720元出资额(将按照章程规定的期限出资), 拥有该公司5.6172%的股权, 此5.6172%的股权已经全部质押给金贝(天津)技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司(盖章)



签署: \_\_\_\_\_  
姓名: 彭永东  
职位: 法定代表人

日期: 2022年 1 月 30 日

# 股权质押协议

本股权质押协议（下称“本协议”）由下列各方于 2022 年 1 月 30 日在中华人民共和国（下称“中国”，为本协议之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）北京市签订：

**甲方：金贝（天津）技术有限公司**（下称“质权人”），一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津经济技术开发区南港工业区综合服务区办公楼 C 座二层 212 室 28 单元；

**乙方：单一刚**（下称“出质人”），一位中国公民，其身份证号码：  
[REDACTED]；及

**丙方：天津小屋信息科技有限公司**，一家依照中国法律设立和存在的有限责任公司，地址为天津开发区南海路 12 号 A3 栋 708 室。

在本协议中，质权人、出质人和丙方以下各称“一方”，合称“各方”。

**鉴于：**

1. 本协议各方已于 2018 年 12 月 28 日签订了一份《股权质押协议》（下称“原股权质押协议”）；
2. 出质人是公民，在本协议签署日，持有丙方 5.6172% 的股权，代表丙方注册资本人民币 561,720 元。丙方是一家在中国天津注册成立的、从事与与房地产相关的互联网信息服务的有限责任公司。丙方有意在此确认出质人和质权人在本协议下的权利和义务并提供必要的协助登记该质权；
3. 质权人是一家在中国注册的外商独资企业。质权人与丙方签订了独家业务合作协议（定义如下）；质权人与出质人、丙方签订了独家购买权协议（定义如下）；出质人签署了授权质权人的授权委托书（定义如下）；
4. 为了保证丙方和出质人履行独家业务合作协议、独家购买权协议和授权委托书项下的义务，出质人以其在丙方中拥有的全部股权向质权人就丙方和出质人履行独家业务合作协议、独家购买权协议和授权委托书项下的义务做出质押担保。

## 1. 定义

除非本协议另有规定，下列词语含义为：

- 1.1 **质权：**指出质人根据本协议第 2 条给予质权人的担保物权，即指质权人所享有的，以出质人质押给质权人的质押股权折价或拍卖、变卖该质押股权的价款优先受偿的权利。
- 1.2 **质押股权：**指出质人现在和将来合法持有的其在丙方的全部股权权益。

- 1.3 质押期限：指本协议第 3 条规定的期间。
- 1.4 交易文件：指丙方与质权人于 2022 年 1 月 30 日签订的独家业务合作协议（“**独家业务合作协议**”）；出质人、丙方与质权人于 2022 年 1 月 30 日签订的独家购买权协议（“**独家购买权协议**”）；和出质人于 2022 年 1 月 30 日签署的授权委托书（“**授权委托书**”），以及对前述文件的任何修改、修订和/或重述。
- 1.5 合同义务：指出质人在独家购买权协议、授权委托书和本协议项下所负的所有义务；丙方在独家业务合作协议、独家购买权协议和本协议项下所负的所有义务。
- 1.6 担保债务：指质权人因出质人和/或丙方的任何违约事件或者任何交易文件的无效、撤销或解除而遭受的全部直接、间接、衍生损失和可预计利益的丧失。该等损失的金额的依据包括但不限于质权人合理的商业计划和盈利预测、丙方在独家业务合作协议项下应支付的服务费用、违约赔偿及相关费用，及质权人为强制出质人和/或丙方执行其合同义务而发生的所有费用。
- 1.7 违约事件：指本协议第 7 条所列任何情况。
- 1.8 违约通知：指质权人根据本协议发出的宣布违约事件的通知。

## 2. 质权

- 2.1 出质人兹同意将质押股权按照本协议的约定出质给质权人作为履行合同义务和偿还担保债务的担保。丙方兹同意出质人按照本协议的约定将质押股权出质给质权人。
- 2.2 本协议项下担保的效力不因交易文件的任何修改或变更而受到任何影响，本协议项下的担保对于修改后的交易文件项下出质人和丙方的义务仍然有效。如果任一交易文件因任何原因成为无效、被撤销或解除，则质权人有权立即按照本协议第 8 条的规定行使质权。
- 2.3 在质押期限内，质权人有权收取质押股权所产生的红利或股利。在质权人事先书面同意的情况下，出质人方可就质押股权而分得股利或分红。出质人因质押股权而分得的股利或分红在扣除出质人缴纳的个人所得税后应根据质权人的要求（1）存入质权人的指定帐户内，受质权人监管，并用于担保合同义务和首先清偿担保债务；或者（2）在不违反中国法律的前提下，将此等红利、股利无条件地赠送给质权人或质权人指定的人。
- 2.4 在质权人事先书面同意的情况下，出质人方可对丙方增资。出质人因对公司增资而在公司注册资本中增加的出资额亦属于质押股权，各方应为此签订进一步的质押协议，并为增加的出资额办理质押登记。

- 2.5 如丙方根据中国法律的强制性规定需予以解散或清算,出质人在丙方依法完成解散或清算程序后,从丙方依法分配的任何利益,应根据质权人的要求(1)存入质权人的指定帐户内,受质权人监管,并用于担保合同义务和首先清偿担保债务;或者(2)在不违反中国法律的前提下,无条件地赠予质权人或质权人指定的人。

### 3. 质押期限

- 3.1 本质权自本协议项下的质押股权出质在相应的工商行政管理机关登记之日起生效,质权有效期持续到所有合同义务履行完毕和所有的担保债务支付完毕为止。出质人和丙方应在本协议签署之日将本协议的质权登记在丙方股东名册上,并在同日向相应的工商行政管理机关申请登记本协议项下的质权。各方共同确认,为办理股权质押工商登记手续,各方及丙方其他股东应将本协议或者一份按照丙方所在地工商行政管理部门要求的形式签署的、真实反映本协议项下质权信息的股权质押合同(以下简称“工商登记质押合同”)提交给工商行政管理机关,工商登记质押合同与本协议不一致的事项,仍以本协议约定为准。出质人和丙方应当按照中国法律法规和有关工商行政管理机关的各项要求,提交所有必要的文件并办理所有必要手续,保证质权在递交申请后尽快获得登记。
- 3.2 质押期限内,如出质人和/或丙方未履行合同义务或支付担保债务,质权人有权但无义务按本协议的规定行使质权。

### 4. 质权凭证的保管

- 4.1 在本协议规定的质押期限内,出质人应在本协议签订之日起一周内将其在丙方的股权出资证明书及记载质权的股东名册交付质权人保管。质权人将在本协议规定的全部质押期间一直保管这些文件。

### 5. 出质人和丙方的陈述和保证

出质人和丙方特此在本协议签署之日向甲方分别陈述和保证如下:

- 5.1 丙方是根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司;
- 5.2 出质人是质押股权唯一的合法所有人;
- 5.3 质权人有权以本协议规定的方式处分并转让质押股权;
- 5.4 除本质权之外,出质人未在质押股权上设置任何其他质押权利或其他担保权益;
- 5.5 其具有签订、交付本协议并履行其在本协议项下的义务的权力、能力和授权。本协议一旦签署后,将对其构成合法、有效及具有约束力的义务

并可按照其条款对其强制执行；

- 5.6 出质人和丙方已经取得政府部门和第三方的同意及批准(若需)以签署, 交付和履行本协议； 和
- 5.7 本协议的签署、交付和履行均不会：**(i)**导致违反任何有关的中国法律；**(ii)**与丙方章程或其他组织文件相抵触；**(iii)**导致违反其是一方或对其有约束力的任何合同或文件, 或构成其是一方或对其有约束力的任何合同或文件项下的违约；**(iv)**导致违反有关向任何一方颁发的任何许可或批准的授予和（或）继续有效的任何条件；或**(v)**导致向任何一方颁发的任何许可或批准中止或被撤销或附加条件。

## 6. 出质人和丙方的承诺

- 6.1 在本协议存续期间, 出质人和丙方共同和分别向质权人承诺:
  - 6.1.1 除履行交易文件外, 未经质权人事先书面同意, 出质人不得转让质押股权或其任何部分, 不得在质押股权上设立或允许存在任何担保或其他债务负担； 丙方不得同意或协助前述行为；
  - 6.1.2 出质人和丙方遵守并执行所有有关权利质押的法律、法规的规定, 在收到有关主管机关就质权发出或制定的通知、指令或建议时, 于五（5）日内向质权人出示上述通知、指令或建议, 同时遵守上述通知、指令或建议, 或按照质权人的合理要求或经质权人同意就上述事宜提出反对意见和陈述；
  - 6.1.3 出质人不得进行或容许任何可能会对质权人合同义务涉及的利益或质押股权有不利影响之行为或行动。出质人和丙方将任何可能对质押股权或其任何部分的权利产生影响的事件或收到的通知, 以及可能改变出质人在本协议中的任何保证、义务或对出质人履行其在本协议中义务可能产生影响的任何事件或收到的通知及时通知质权人；
  - 6.1.4 丙方应在其经营期限届满前三（3）个月内办理完成延长经营期限的登记手续, 以使本协议的效力得以持续。
- 6.2 出质人同意, 质权人按本协议条款取得的对质权享有的权利, 不应受到出质人或出质人的继承人或出质人之委托人或任何其他通过法律程序的中断或妨害。
- 6.3 出质人向质权人保证, 为保护或完善本协议对合同义务和担保债务的担保, 出质人将诚实签署、并促使其他与质权有利害关系的当事人签署质权人所要求的所有的权利证书、契约和/或履行并促使其他有利害关系的当事人履行质权人所要求的行为, 并为本协议赋予质权人之权利、授权的行使提供便利, 与质权人或其指定的人（自然人/法人）签署所有



的有关质押股权所有权的文件，并在合理期间内向质权人提供其认为需要的所有的有关质权的通知、命令及决定。

- 6.4 出质人和丙方应严格遵守本协议和各方单独或共同签署的其他有关协议的规定，包括交易文件，履行交易文件项下的义务，并不进行任何足以影响协议的有效性和可强制执行性的作为/不作为。除非根据质权人的书面指示，出质人不得行使其对质押股权还留存的权利。
- 6.5 出质人向质权人保证，出质人将遵守、履行本协议项下所有的保证、承诺、协议、陈述及条件。如出质人不履行或不完全履行其保证、承诺、协议、陈述及条件，出质人即构成对本协议的违反，且应赔偿质权人由此遭受的一切损失。

## 7. 违约事件

- 7.1 下列事项均被视为违约事件：
  - 7.1.1 出质人对其在交易文件及/或本协议项下的任何义务的违反；
  - 7.1.2 丙方对其在交易文件及/或本协议项下的任何义务的违反。
- 7.2 如知道或发现本第 7.1 条所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已经发生，出质人和丙方应立即以书面形式通知质权人。
- 7.3 除非第 7.1 条下的违约事件在质权人向出质人和/或丙方发出要求其纠正此违约行为通知后的二十（20）天之内已经按质权人要求得到补救，质权人在其后的任何时间，可向出质人发出书面违约通知，要求依据第 8 条行使质权。

## 8. 质权的行使

- 8.1 在质人行使其质押权利时，质权人应向出质人发出书面违约通知。
- 8.2 受限于第 7.3 条的规定，质权人可在按第 8.1 条发出违约通知之后的任何时间里对质权行使处分的权利。
- 8.3 质权人有权在根据第 8.1 条发出违约通知后，行使其根据中国法律、交易文件及本协议条款而享有的全部违约救济权利，包括但不限于以质押股权折价或以拍卖、变卖质押股权所得的价款以优先受偿。质权人对其合理行使该等权利和权力造成的任何损失不负责任。
- 8.4 质人行使质权获得的款项，应优先支付因处分质押股权而应缴的税款和费用以及和向质权人履行合同义务及偿还担保债务。扣除上述款项后如有余款，质权人应将余款交还出质人或根据有关法律、法规对该款项享有权利的其他人或者向出质人所在地公证机关提存，由此所生之任何

费用全部由出质人承担；在中国法律允许的情况下，出质人应将上述款项无条件地赠予质权人或质权人指定的人。

- 8.5 质权人有权选择同时或先后行使其享有的任何违约救济，质权人在行使本协议项下的以质押股权折价或拍卖、变卖质押股权所得款项优先受偿的权利前，无须先行使其其他违约救济。
- 8.6 质权人有权以书面方式指定其律师或其他代理人行使其质权，出质人或丙方对此均不得提出异议。
- 8.7 质权人依照本协议处分质权时，出质人和丙方应予以必要的协助，以使质权人实现其质权。

## 9. 违约责任

- 9.1 若出质人或丙方实质性违反本协议项下所作的任何一项约定，质权人有权终止本协议和/或要求出质人或丙方给予损害赔偿；本第 9 条不应妨碍质权人在本协议下的任何其他权利。
- 9.2 除非法律另有规定，出质人或丙方在任何情况均无任何权利单方终止或解除本协议。

## 10. 转让

- 10.1 除非经质权人事先同意，出质人和丙方无权赠予或转让其在本协议项下的权利义务。
- 10.2 本协议对出质人及其继任人和经许可的受让人均有约束力，并且对质权人及每一继任人和受让人有效。
- 10.3 质权人可以在任何时候将其在交易文件和本协议中的所有或任何权利和义务转让给其指定的人，在这种情况下，受让人应享有和承担交易文件和本协议项下质权人享有和承担的权利和义务，如同其作为原协议方应享有和承担的一样。
- 10.4 因转让所导致的质权人变更后，应质权人要求，出质人和/或丙方应与新的质权人签订一份内容与本协议一致的新质押协议，并在相应的工商行政管理机关进行登记。

## 11. 终止

- 11.1 在出质人和丙方充分、完全地履行了所有的合同义务和清偿了所有的担保债务后，质权人应根据出质人的要求，在尽早合理可行的时间内，解除本协议下的质押股权的质押，并配合出质人办理注销在丙方的股东名册内所作的股权质押的登记以及办理在相关工商行政管理部门的质押注销登记。

11.2 本协议第 9、13、14 条和本第 11.2 条的规定在本协议终止后继续有效。

## 12. 手续费及其他费用

一切与本协议有关的费用及实际开支，其中包括但不限于法律费用、工本费、印花税以及任何其他税收、费用等全部由丙方承担。

## 13. 保密责任

各方承认及确定有关本协议、本协议内容，以及彼此就准备或履行本协议而交换的任何口头或书面资料均被视为保密信息。各方应当对所有该等保密信息予以保密，而在未得到另一方书面同意前，不得向任何第三者披露任何保密信息，惟下列信息除外：(a) 公众人士知悉或将会知悉的任何信息（惟并非由接受保密信息之一方擅自向公众披露）；(b) 根据适用法律法规、股票交易规则、或政府部门或法院的命令而所需披露之任何信息；或(c) 由任何一方就本协议所述交易而需向其股东、董事、员工、法律或财务顾问披露之信息，而该股东、董事、员工、法律或财务顾问亦需遵守与本条款相类似之保密责任。如任何一方股东、董事、员工或聘请机构的泄密均视为该方的泄密，需依本协议承担违约责任。

## 14. 适用法律和争议解决

14.1 本协议的订立、效力、解释、履行、修改和终止以及争议的解决均适用中国法律。

14.2 因解释和履行本协议而发生的任何争议，本协议各方应首先通过友好协商的方式加以解决。如果无法通过协商解决，则任何一方均可将有关争议提交给北京仲裁委员会，由该会按照其届时有效的仲裁程序和规则仲裁解决。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一名仲裁员，被申请人指定一名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行，仲裁语言为中文。仲裁应在北京进行。仲裁裁决是终局性的，对各方均有约束力。

14.3 在中国法律允许的前提及适当情况下，仲裁庭可以依照本协议项下条款和适用的中国法律裁决给予任何救济，包括临时性的和永久性的禁令救济（如商业行为的禁令救济，或强制转让资产的禁令救济）、合同义务的实际履行、针对丙方的股权或资产的救济措施和责令丙方进行清算的裁决。在中国法律允许的前提下，在等待组成仲裁庭期间或在适当情况下，各方均有权诉诸有管辖权法院寻求临时性禁令救济或其它临时性救济，以支持仲裁的进行。就此，各方达成共识在不违反适用法律的前提下，香港法院、开曼群岛法院、中国法院和丙方主要资产所在地的法院均应被视为具有管辖权。

14.4 因解释和履行本协议而发生任何争议或任何争议正在进行仲裁时，除争

议的事项外,本协议各方仍应继续行使各自在本协议项下的其他权利并履行各自在本协议项下的其他义务。

## 15. 通知

15.1 本协议项下要求或发出的所有通知和其他通信应通过专人递送、挂号邮寄、邮资预付或商业快递服务或传真的方式发到该方下列地址。每一通知还应再以电子邮件送达。该等通知视为有效送达的日期按如下方式确定:

15.1.1 通知如果是以专人递送、快递服务或挂号邮寄、邮资预付发出的,则予以设定为通知的地址在发送或拒收之日为有效送达日。

15.1.2 通知如果是以传真发出的,则以成功传送之日为有效送达日(应以自动生成的传送确认信息为证)。

15.2 为通知的目的,各方地址如下:

**甲方: 金贝(天津)技术有限公司**  
地址: 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人: 赵华夏; 陈岩  
电话: [REDACTED]

**乙方: 单一刚**  
地址: 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人: 赵华夏; 陈岩  
电话: [REDACTED]

**丙方: 天津小屋信息科技有限公司**  
地址: 北京市海淀区创业路2号东方电子科技大厦  
收件人: 赵华夏; 陈岩  
电话: [REDACTED]

15.3 任何一方可按本条规定随时给其他各方发出通知来改变其接收通知的地址。

## 16. 分割性

如果本协议有任何一条或多条规定根据任何法律或法规在任何方面被裁定为无效、不合法或不可执行,本协议其余规定的有效性、合法性或可执行性不应因此在任何方面受到影响或损害。各方应通过诚意磋商,争取以法律许可以及各方期望的最大限度内有效的规定取代那些无效、不合法或不可执行的规定,而该等有效的规定所产生的经济效果应尽可能与那些无效、不合法或不能强制执行的规定所产生的经济效果相似。

## 17. 完整合同

除了在本协议签署后所作出的书面修订、补充或修改以外，本协议构成本协议各方就本协议标的物所达成的完整合同，取代在此之前就本协议标的物达成的所有口头或书面的协商、陈述和协议(包括但不限于原股权质押协议)。

## **18. 附件**

本协议所列附件，为本协议不可分割的组成部分。

## **19. 生效**

本协议自各方正式签署之日起生效。本协议应当全面终止并取代原股权质押协议。本协议的任何修改、补充或变更，均须采用书面形式，经各方签字或盖章后生效。

## **20. 语言和副本**

本协议以中文书就，一式四份，质权人、出质人和丙方各持一份，剩余一份用于登记。

(以下无正文)

有鉴于此,各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本股权质押协议并即生效,以昭信守。

甲方: 金贝(天津)技术有限公司(盖章)



签字: \_\_\_\_\_

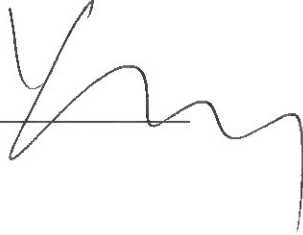
姓名: 彭永东

职位: 法定代表人

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本股权质押协议并即生效，以昭信守。

乙方： 单一刚

签署： \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to be '单一刚', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

有鉴于此，各方已使得经其授权的代表于文首所述日期签署了本股权质押协议并即生效，以昭信守。

丙方： 天津小屋信息科技有限公司（盖章）



签字： \_\_\_\_\_  
姓名： 彭永东  
职位： 法定代表人



**附件：**

1. 丙方股东名册；
2. 丙方的出资证明书。

## 天津小屋信息科技有限公司股东名册

股东姓名：朱艳

身份证号：511102197707300025

住所：北京市朝阳区朝外大街6号15楼2601号

出资额：人民币9,438,280元（将按照章程规定的期限出资）

出资比例：94.3828%

出资证明书编号：001

朱艳拥有天津小屋信息科技有限公司94.3828%的股权，此94.3828%的股权已经全部质押给金贝（天津）技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司（盖章）



签署：\_\_\_\_\_

姓名：彭永东

职位：法定代表人

日期：2022年 1 月 30 日

## 天津小屋信息科技有限公司股东名册

股东姓名：单一刚

身份证号：210203197302060051

住所：辽宁省大连市西岗区民权街 64 号 4-5

出资额：人民币 561,720 元（将按照章程规定的期限出资）

出资比例：5.6172%

出资证明书编号：002

单一刚拥有天津小屋信息科技有限公司 5.6172%的股权，此 5.6172%的股权已经全部质押给金贝（天津）技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司（盖章）



签署：\_\_\_\_\_

姓名：彭永东

职位：法定代表人

日期：2022 年 1 月 30 日

天津小屋信息科技有限公司出资证明书  
(编号: 001)

公司名称: 天津小屋信息科技有限公司  
公司成立日期: 2017年11月14日  
公司注册资本: 人民币10,000,000元  
股东姓名: 朱艳  
身份证号: 511102197707300025  
股东缴纳的出资额: 人民币0元

特此证明朱艳持有天津小屋信息科技有限公司注册资本中的人民币9,438,280元出资额(将按照章程规定的期限出资),拥有该公司94.3828%的股权,此94.3828%的股权已经全部质押给金贝(天津)技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司(盖章)



签署: \_\_\_\_\_  
姓名: 彭永东  
职位: 法定代表人

日期: 2022年1月30日

天津小屋信息科技有限公司出资证明书  
(编号: 002)

公司名称: 天津小屋信息科技有限公司  
公司成立日期: 2017年11月14日  
公司注册资本: 人民币10,000,000元  
股东姓名: 单一刚  
身份证号: 210203197302060051  
股东缴纳的出资额: 人民币0元

特此证明单一刚持有天津小屋信息科技有限公司注册资本中的人民币561,720元出资额(将按照章程规定的期限出资), 拥有该公司5.6172%的股权, 此5.6172%的股权已经全部质押给金贝(天津)技术有限公司。

天津小屋信息科技有限公司(盖章)



签署: \_\_\_\_\_  
姓名: 彭永东  
职位: 法定代表人

日期: 2022年 1 月 30 日

## 授权委托书

本方，朱艳，中国公民，身份证号码为 [REDACTED]，于 2022 年 1 月 30 日签署本授权委托书，本授权委托书自签署之日起生效。本方在本授权委托书签署之日拥有天津小屋信息科技有限公司（下称“天津小屋”）94.3828%的股权（代表公司注册资本方人民币 9,438,280 元）。就本方在天津小屋现时和将来持有的股权（“本方股权”），本方特此不可撤销地授权金贝（天津）技术有限公司（“WFOE”）在本授权委托书的有效期限内行使如下权利：

授权 WFOE 或 WFOE 指定的人士（们）（包括但不限于 WFOE 的母公司的董事和他们的继任者以及任何取代母公司董事的清盘人，但不包括任何非独立或可能导致利益冲突人士）（“受托人”）作为本方唯一的排他的代理人就有关本方股权的事宜全权代表本方行使包括但不限于如下的权利：(1)召集、参加天津小屋的股东会；(2)将有需文件存档于有关公司注册处；(3)行使按照法律和天津小屋章程规定本方所享有的全部股东权和股东表决权，包括但不限于分红权、出售或转让或质押或处置本方股权的全部或任何一部分；(4)以本方的名义，代表本方以天津小屋的股东的身份签署任何决议和会议记录、批准修改公司章程；以及(5)作为本方的授权代表指定、任命或撤换天津小屋的法定代表人、董事、监事、总经理以及其他高级管理人员，当天津小屋的法定代表人、董事、监事、总经理以及其他高级管理人员的行为损害天津小屋或其股东利益时，对该等人士提起诉讼或采取其他法律行为。未经 WFOE 书面同意，本方无权增资、减资、转让、再次质押、或以其他任何方式处置、变更本方股权。

为行使本协议下委托权利之目的，WFOE 或 WFOE 指定的人士（们）有权了解天津小屋的公司运营、业务、客户、财务、员工等各种相关信息，查阅天津小屋相关资料，本方应对此予以充分配合。

本方，未经得到 WFOE 事先书面同意，本方不会直接或间接地参与、从事、涉及或拥有，或使用从 WFOE 和天津小屋获得的信息参与、从事、涉及或拥有任何与 WFOE、天津小屋或其关联公司或主体业务或可能竞争的业务，本方也不会从任何与 WFOE、天津小屋或其关联公司或主体业务或可能竞争的业务中持有任何权益或取得利益。为免疑问，本授权委托书不应视作为授权本方或其他非独立或可能引致利益冲突的人士行使本授权委托书范围内的权利。

受托人将有权代表本方签署本方与 WFOE、天津小屋及相关方于本授权委托书签署之日同日签署的独家购买权协议、本方与 WFOE、天津小屋及相关方于本授权委托书签署之日同日签署的股权质押协议（包括上述文件的修改、修订或重述，合称“交易文件”）以及交易文件中约定的需由本方签署的所有文件，如期履行交易文件，该权利的行使将不对本授权形成任何限制。

受托人就本方股权的一切行为均视为本方的行为，签署的一切文件均视为本方签署，本方会予以承认。

受托人有转委托权，可以就上述事项的办理自行再委托其他人或单位而不必

事先通知本方或获得本方的同意。如果中国法律有要求，受托人应指派中国公民行使上述权利。

除本授权委托书另有约定外，受托人有权依照本方口头或书面的指示划拨、使用或以其他方式处置由本方股权产生的现金股息红利及其他非现金收益。

在本方为天津小屋的股东期间，本授权委托书不可撤销并持续有效，自授权委托书生效之日起算。

凡因执行本授权委托书所发生的或与本授权委托书有关的一切争议，本方及受托人的任何一方有权将该争议提交北京仲裁委员会按照其在届时有有效的仲裁程序和规则在北京仲裁。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一名仲裁员，被申请人指定一名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行，仲裁语言为中文。仲裁裁决是终局的，对各方都有约束力。在适当情况下，仲裁庭或仲裁员可根据适用的中国法律，就天津小屋及其子公司股权、资产、物业权益或土地资产裁定赔偿、裁定强制救济（包括但不限于为进行业务或强制转让资产需要）或提出对天津小屋及其子公司进行清盘。此外，在组成仲裁庭期间或在适当情况下，经争议一方请求，具有管辖权的法院（包括中国法院）有权授予临时性禁令救济或其它临时性救济，以支持仲裁的进行；除中国法院外，香港法院、开曼群岛和天津小屋及/或其子公司主要资产所在地的法院亦应当为上述目的被视为具有管辖权。仲裁期间，除本方及受托人的任何一方有争议且在仲裁的部分外，本授权委托书应持续有效。

本授权委托书自 2022 年 1 月 30 日经各方正式签署（对自然人而言，为签字；对非自然人而言，为盖章）生效。本授权委托书自签署之日全面取代本方于 2021 年 9 月 6 日签署的《授权委托书》。

本授权委托书期间，本方特此放弃已经通过本授权委托书授权给受托人的与本方股权有关的所有权利，不再自行行使该等权利。

有鉴于此,各方已促使其授权代表于正文所述日期签署了本授权委托书并根据本授权委托书之约定生效,以昭信守。

委托人:

朱艳

签署:

朱艳



有鉴于此，各方已促使其授权代表于正文所述日期签署了本授权委托书并根据本授权委托书之约定生效，以昭信守。

接受：

金贝（天津）技术有限公司（盖章）



签字：\_\_\_\_\_

姓名：彭永东

职位：法定代表人

有鉴于此,各方已促使其授权代表于正文所述日期签署了本授权委托书并根据本授权委托书之约定生效,以昭信守。

接受:

天津小屋信息科技有限公司 (盖章)



签字: \_\_\_\_\_

姓名: 彭永东

职位: 法定代表人

## 授权委托书

本方，单一刚，中国公民，身份证号码为 [REDACTED]，于 2022 年 1 月 30 日签署本授权委托书，本授权委托书自签署之日起生效。本方在本授权委托书签署之日拥有天津小屋信息科技有限公司（下称“天津小屋”）5.6172% 的股权（代表公司注册资本人民币 561,720 元）。就本方在天津小屋现时和将来持有的股权（“本方股权”），本方特此不可撤销地授权金贝（天津）技术有限公司（“WFOE”）在本授权委托书的有效期限内行使如下权利：

授权 WFOE 或 WFOE 指定的人士（们）（包括但不限于 WFOE 的母公司的董事和他们的继任者以及任何取代母公司董事的清盘人，但不包括任何非独立或可能导致利益冲突人士）（“受托人”）作为本方唯一的排他的代理人就有关本方股权的事宜全权代表本方行使包括但不限于如下的权利：(1)召集、参加天津小屋的股东会；(2)将有需文件存档于有关公司注册处；(3)行使按照法律和天津小屋章程规定本方所享有的全部股东权和股东表决权，包括但不限于分红权、出售或转让或质押或处置本方股权的全部或任何一部分；(4)以本方的名义，代表本方以天津小屋的股东的身份签署任何决议和会议记录、批准修改公司章程；以及(5)作为本方的授权代表指定、任命或撤换天津小屋的法定代表人、董事、监事、总经理以及其他高级管理人员，当天津小屋的法定代表人、董事、监事、总经理以及其他高级管理人员的行为损害天津小屋或其股东利益时，对该等人士提起诉讼或采取其他法律行为。未经 WFOE 书面同意，本方无权增资、减资、转让、再次质押、或以其他任何方式处置、变更本方股权。

为行使本协议下委托权利之目的，WFOE 或 WFOE 指定的人士（们）有权了解天津小屋的公司运营、业务、客户、财务、员工等各种相关信息，查阅天津小屋相关资料，本方应对此予以充分配合。

本方，未经得到 WFOE 事先书面同意，本方不会直接或间接地参与、从事、涉及或拥有，或使用从 WFOE 和天津小屋获得的信息参与、从事、涉及或拥有任何与 WFOE、天津小屋或其关联公司或主体业务或可能竞争的业务，本方也不会从任何与 WFOE、天津小屋或其关联公司或主体业务或可能竞争的业务中持有任何权益或取得利益。为免疑问，本授权委托书不应视作为授权本方或其他非独立或可能引致利益冲突的人士行使本授权委托书范围内的权利。

受托人将有权代表本方签署本方与 WFOE、天津小屋及相关方于本授权委托书签署之日同日签署的独家购买权协议、本方与 WFOE、天津小屋及相关方于本授权委托书签署之日同日签署的股权质押协议（包括上述文件的修改、修订或重述，合称“交易文件”）以及交易文件中约定的需由本方签署的所有文件，如期履行交易文件，该权利的行使将不对本授权形成任何限制。

受托人就本方股权的一切行为均视为本方的行为，签署的一切文件均视为本方签署，本方会予以承认。

受托人有转委托权，可以就上述事项的办理自行再委托其他人或单位而不必

事先通知本方或获得本方的同意。如果中国法律有要求，受托人应指派中国公民行使上述权利。

除本授权委托书另有约定外，受托人有权依照本方口头或书面的指示划拨、使用或以其他方式处置由本方股权产生的现金股息红利及其他非现金收益。

在本方为天津小屋的股东期间，本授权委托书不可撤销并持续有效，自授权委托书生效之日起算。

凡因执行本授权委托书所发生的或与本授权委托书有关的一切争议，本方及受托人的任何一方有权将该争议提交北京仲裁委员会按照其在届时有有效的仲裁程序和规则在北京仲裁。仲裁庭由三名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一名仲裁员，被申请人指定一名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由北京仲裁委员会指定。仲裁应当以保密状态进行，仲裁语言为中文。仲裁裁决是终局的，对各方都有约束力。在适当情况下，仲裁庭或仲裁员可根据适用的中国法律，就天津小屋及其子公司股权、资产、物业权益或土地资产裁定赔偿、裁定强制救济（包括但不限于为进行业务或强制转让资产需要）或提出对天津小屋及其子公司进行清盘。此外，在组成仲裁庭期间或在适当情况下，经争议一方请求，具有管辖权的法院（包括中国法院）有权授予临时性禁令救济或其它临时性救济，以支持仲裁的进行；除中国法院外，香港法院、开曼群岛和天津小屋及/或其子公司主要资产所在地的法院亦应当为上述目的被视为具有管辖权。仲裁期间，除本方及受托人的任何一方有争议且在仲裁的部分外，本授权委托书应持续有效。

本授权委托书自 2022 年 1 月 30 日经各方正式签署（对自然人而言，为签字；对非自然人而言，为盖章）生效。本授权委托书自签署之日全面取代本方于 2018 年 12 月 28 日签署的《授权委托书》。

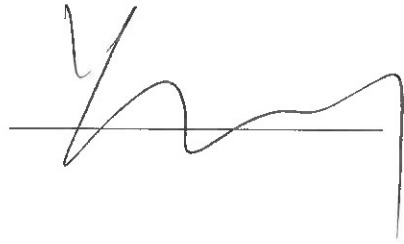
本授权委托书期间，本方特此放弃已经通过本授权委托书授权给受托人的与本方股权有关的所有权利，不再自行行使该等权利。

有鉴于此，各方已促使其授权代表于正文所述日期签署了本授权委托书并根据本授权委托书之约定生效，以昭信守。

委托人：

单一刚

签署：

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, written over a horizontal line.

有鉴于此,各方已促使其授权代表于正文所述日期签署了本授权委托书并根据本授权委托书之约定生效,以昭信守。

接受:

金贝(天津)技术有限公司(盖章)



签字: \_\_\_\_\_

姓名: 彭永东

职位: 法定代表人

有鉴于此,各方已促使其授权代表于正文所述日期签署了本授权委托书并根据本授权委托书之约定生效,以昭信守。

接受:

天津小屋信息科技有限公司 (盖章)



签字: \_\_\_\_\_

姓名: 彭永东

职位: 法定代表人