

日期：2020 年 6 月 29 日

**YANG'S DEVELOPMENT LIMITED**  
(作為賣方)

及

**TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED**  
(富元國際集團有限公司)  
(作為買方)

及

楊立君  
(作為擔保方)

---

有關買賣  
**Eway International Investment Limited**  
(億偉國際投資有限公司)  
全部股權的買賣協議

---

**K&L|GATES**

高蓋茨律師事務所  
香港中環皇后大道中十五號  
置地廣場公爵大廈四十四樓  
電話: (852) 2230 3500 傳真: (852) 2511 9515  
網頁: [www.klgates.com](http://www.klgates.com)

檔案編號：4059975.00013/VTSO

本協議於 2020 年 6 月 29 日由下列各方簽訂：

- (1) **YANG'S DEVELOPMENT LIMITED**，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其註冊地址為the office of CCS Trustees Limited, Mandar House, 3rd Floor, Johnson's Ghut, Tortola, British Virgin Islands (“賣方”)；
- (2) **TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED** (富元國際集團有限公司)，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其香港營業地址為香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓405室 (“買方”)；及
- (3) 楊立君 (香港身份証號碼 R352646(0)持有人) 其通訊地址為 House 11, La Mer-Caribbean Coast Phase 5, 1 Kin Tung Road, Tung Chung, Lantau, Hong Kong (“擔保方”)。

鑒於：

- (A) Eway International Investment Limited (億偉國際投資有限公司) (“該公司”) 為一家於2017年12月8日於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。於本協議簽訂之日，該公司可發行上限50,000股，每股美金1.00元的普通股(“股份”)，該公司於本協議日期已發行50,000股(“出售股份”)，賣方通過其持有的公司為出售股份の間接實益擁有人。該公司之詳細資料見附表一甲部。
- (B) 於本協議日期，該公司實益擁有 More Earn HK Development Limited (萬盈香港發展有限公司) (“香港公司”) 的全部已發行股本。香港公司為一家於2017年12月20日在香港註冊成立的有限公司，其詳細資料見附表一乙部。
- (C) 於本協議日期，香港公司實益持有珠海市富元商業發展有限公司 (“土地公司”) 及珠海市橫琴新區萬盈酒店管理有限公司 (“管理公司”) 的全部股權。土地公司為一家於2018年1月18日於中國註冊成立的有限公司，並存續有效為台港澳法人獨資公司。管理公司為一家於2019年6月27日於中國註冊成立的有限公司，並存續有效為台港澳法人獨資公司。土地公司及管理公司之詳細資料見附表一丙部。
- (D) 於本協議日期，土地公司持有一塊宗地面積48,653.2 平方米位於珠海斗門區尖峰南珠峰大道東側的土地使用權 (“該土地” 與該土地上的建築物合稱 “該物業”)，現正發展一項項目，分三期興建，擬發展成商業綜合項目，設有寫字樓、五星級酒店、商場、附有1,357個車位的停車場及其他公用設施，項目總建築面積197,101.55平方米，其中(a) 一期工程正在進行中，包括2棟商業建築，一期建築面積約51,721.53平方米 (含9,050平方米地下室及107.85平方米公用設施)，(ii) 二期及三期正在報建中，預計發展成一棟酒店、一個商場及更多的商業空間 (“該項目”)。該物業的詳細資料見附表三。
- (E) 於本協議之日，該集團尚欠擔保方港幣27,096,655元之貸款本金，年息13%；另該

集團尚欠中山富元控股集團有限公司（“中山公司”）人民幣416,600,000元之貸款本金，年息13%。

- (F) 於本協議之日，賣方通過其全資附屬公司持有該公司的全部股權，而擔保方為賣方的唯一股東。
- (G) 在本協議條款及條件的規限下，賣方同意及同意促使其全資附屬公司按照本協議的條款和條件出讓出售股份，而買方亦同意按照該等條款和條件購買出售股份。以買方同意簽訂本協議作為代價，擔保方同意擔保賣方妥善及準時履行其在本協議項下的責任。
- (H) 本協議各方現同意就出售股份的轉讓簽訂本協議。

現本協議各方同意如下：

## 1. 釋義

1.1 除本協議內容需另作解釋外，本協議(包括前述序文)內以下詞語將具以下的函義：

- 「會計日期」 指2020年5月31日；
- 「本協議」 指有關買賣出售股份而訂立(經不時修訂)的本協議；
- 「聯繫人」 指就個人而言，指該等人仕的「聯繫人」及「關連人仕」(如上市規則第1章及第14A章所定義)；
- 「營業日」 指香港持牌銀行一般開放進行正常銀行業務交易的日子(星期六及香港於上午九時至下午五時期間發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子除外)；
- 「該公司」 含序文(A)的定義；
- 「成交」 指按照第5條有關出售股份買賣的成交；
- 「成交日」 指載於第4.1條的先決條件(除第4.1(d)條—該等先決條件必須直至成交時持續有效)獲完成後的第三個營業日或買方書面同意的其他日期；
- 「負擔」 指任何按揭、抵押、負擔、留置權、擔保責任下之產業轉讓、申索、第三者權益或利益或其他累贅、優先權或擔保利益或其他擔保協議、安排或其他任何形式之權利或利益、無論是有關現有或將來之資產、用以擔保任何人或公司之責任；

「該集團」	指該公司、香港公司、土地公司及管理公司，而「集團公司」一詞則指該集團任何一家公司，而「境內公司」一詞則指土地公司及管理公司；
「香港」	指中國香港特別行政區；
「上市規則」	指聯交所證券上市規則；
「限期日」	指2020年12月31日或買方書面同意的其他日期；
「管理帳目」	指該公司未經審計之綜合財務報表(包括2017年12月7日至2019年12月31日及2020年1月1日至會計日期止之損益表及截止2018年12月31日、2019年12月31日及會計日期之資產負債表)，其複印本載於本協議之附件一；
「中國」	指中華人民共和國(除文意另有所指，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)；
「出售股份」	含序文(A)的定義；
「中山貸款」	指於成交時，該集團尚欠中山公司的貸款(包括本金及利息)；
「中山貸款協議」	指於成交時，土地公司與中山公司簽署有關成交時中山貸款的協議，其格式及內容必為買方滿意，其草稿載於附件三；
「擔保方貸款」	指於成交時，該集團尚欠擔保方的貸款(包括本金及利息)；
「擔保方貸款協議」	指於成交時，香港公司與擔保方簽署的協議，其格式及內容必為買方滿意，其草稿載於附件四；
「轉讓代價」	指按第3.1條買方向賣方購買出售股份所須支付的代價；
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司；
「稅項」	指(i) 在任何時候產生或施加的任何形式的稅項的任何責任，無論在香港、中國或世界任何地方及在不損害前述的概括性的原則下，包括利得稅、預繳利得稅、薪俸稅、物業稅、遺產稅、資本稅、印花稅、薪資稅、預扣稅、差餉、關稅、增值稅及總括地任何稅項、關稅、進口稅、徵稅或地方徵稅或須向香港、中國或世界任何地方的稅務局、海關或財務當局繳交的任何數額；(ii)相等於任何根據稅項有關的條例可予豁免但被剝奪的任何賠償、津貼、抵銷或計算利潤時的減免數額；及(iii) 與稅項或任何豁免、津貼、抵銷或計算利潤

或稅務的減免權利時須由該集團支付或承擔有關的所有費用、利息、罰款、收費或支出；

- 「稅務賠償契據」 指一份擬由買方、賣方及該公司簽訂的稅務賠償契據，其樣式載於附件二；
- 「有關保證」 指第7條及附表二中所列載的陳述、保證及承諾及任何其他由賣方於本協議項下所作出的陳述、保證及承諾；
- 「港幣」 指香港法定流通貨幣；
- 「美金」 指美國法定流通貨幣；
- 「人民幣」 指中國法定流通貨幣；及
- 「%」 指百份比。

1.2 除本協議內容另作規定外，本協議內所提及的條款及附件均指本協議的條款及附件。本協議中的附件將當作為本協議的一部份。

1.3 本協議中，單數詞語包括眾數詞語，相反亦然；具有性別或中性的詞語包括任何性別而對人仕的提及包括法人團體或非法人團體。

1.4 本協議的標題乃是為方便閱讀而加插及並不影響本協議的解釋。

## 2. 買賣出售股份

2.1 在本協議條款及條件的規限下及受限於載於第4.1條的先決條件的完成，賣方將促使其附屬公司以法定及實益擁有人身份出售而買方將買入出售股份，出售股份應自成交起不受任何負擔所影響及連同所有附帶於出售股份的權益包括所有於本協議簽訂之日後所宣佈、作出或繳付的股息及分派。

2.3 除非所有出售股份的交易同時成交，否則買方無責任購買任何出售股份。

## 3. 轉讓代價

3.1 買方向賣方購買出售股份的轉讓代價為港幣[\*]元。

3.2 於成交時，買方向賣方發行面額為港幣[\*]元的承付票(其格式及內容必為買方滿意，其草稿載於附件五)。

## 4. 先決條件

4.1 成交受限於下列先決條件在限期日之前完成(除第4.1(d) — 該先決條件必須直至成交時持續有效)：

- (a) 買方的股東(上市規則規定必須放棄投票者除外)於其股東特別大會投票通過批准本協議及其項下的交易(包括發行承付票)；
- (b) 買方委托的中國律師事務所依照中國法律向買方出具一份法律意見書(其格式與內容須為買方所滿意與接受)，以證明：
  - (i) 境內公司已合法成立及有效存續；
  - (ii) 境內公司就經營其現有業務，已經取得所有相關的批准、許可及授權；
  - (iii) 土地公司合法實際持有該物業的業權；
  - (iv) 其他買方合理要求在法律意見書中包括的事宜；
- (c) 根據第4.2條條款所進行的盡職調查之結果在各方面令買方滿意；
- (d) 賣方及擔保方於本協議下提供的聲明、保證及承諾於重大方面不是虛假、誤導或不實或被違反；
- (e) 由買方所指定的估值師出具一份關於該物業的評估報告，其公平價值合共不少於人民幣840,000,000元，其形式及內容均為買方所滿意；及
- (f) 與本協議項下之交易有關的所有批准、同意或豁免等經已取得。

4.2 買方將及將促使其顧問及代理人在本協議簽訂後立即就該集團的資產、債務、營運及事務進行其認為適當的盡職調查(包括但不限於法律、財務及商業等範疇)。賣方須於成交前提供及促使向買方及/或其授權人士提供所有該集團的簿冊、文件、業權契據、記錄、申報表、批文、通訊、帳簿及帳目以及所有買方及/或其授權人士所要求有關該集團的其它文件，並進行實地查冊，並容許其複印有關文件及資料，而該集團的董事及僱員須應買方及/或其授權人士的查詢或要求(以合理者為前提)，於切實可行的時間內向買方及/或其授權人士提供有關資料及/或解釋，以促使有關盡職調查可盡快完成。

4.3 賣方及擔保人應盡力協助買方，特別是須促使上市規則或其他應用規則所要求的所有資料及文件(不論是否與制訂所有通函、報告、獨立意見書或其他有關方面)均交付予買方、聯交所及其他有關監管機構。

4.4 載於第4.1條的先決條件不能被豁免。如列載於第4.1條的任何先決條件未能於限期日下午五時或以前達成或買方書面向賣方通知買方對根據第4.2條所進行的盡職調查結果不滿意，本協議(除第1、10、12、13、17至21條將繼續有十足效力外)將被終止及失效，本協議各方將不會就本協議負上任何責任及義務，惟本條款並不妨礙或影響本協議任何一方根據本協議就其他方於本協議終止之前所觸犯任

何本協議之條款之任何權利。

## 5. 成交

5.1 在第4.1條列載的先決條件(第4.1(d)條除外——該先決條件必須於成交時仍為有效)已達成，本協議將於成交日下午四時於買方律師的辦事處或買方書面同意的其他時間或地點完成。屆時，列載於第5條的所有行動及要求應予以作出及遵守。

5.2 於成交時，賣方須送呈以下文件予買方或促使以下文件送呈予買方：

- (a) 由賣方妥當簽署轉讓出售股份的有效股份轉讓文書的正本及轉讓出售股份所須的其他有關文件的正本，該股份轉讓文書及有關文件以買方及/或其指定人任為受讓人；
- (b) 有關出售股份之股票正本；
- (c) (如買方要求)由集團公司的現時董事及秘書（但就境內公司而言，則指由該公司或香港公司提名的有關董事、法定代表及其他職員）所簽署的辭職函，以確認其對有關集團公司未有任何追討及索償，該等辭職函的形式及內容均須為買方所滿意；
- (d) 所有集團公司的註冊成立證書、鋼印及膠印、(如有的話)商業登記證書、營業執照、批准證書、合同及所有公司的組織大綱及章程細則；
- (e) 所有集團公司的紀錄、股東名冊、董事名冊、秘書名冊、會議紀錄、股票簿、支票簿、銀行月結單及帳戶文件、會計帳目簿、合同、契據、稅務報表、保險合約、銀行結單及其他的帳簿、紀錄及文件；
- (f) 由中山公司及土地公司所簽署妥當的中山貸款協議一份；
- (g) 由擔保方及香港公司所簽署妥當的擔保方貸款協議一份；
- (h) 由該公司一位董事所簽署並核實為正確及完整就第5.3條所提及的該公司董事會會議紀錄之副本；
- (i) 由賣方及該公司所簽署妥當的稅務賠償契據兩份；
- (j) 以下文件之副本（或若買方要求，核實為正確及完整之副本）：
  - (i) 由國家工商行政管理局出具有關境內公司之企業法人營業執照；
  - (ii) 由國家對外經濟貿易合作部出具有關境內公司之批准證書；及
  - (iii) 由一家為有關中國法律認可之中國會計師公司出具之驗資報告或其他證明書，證明境內公司之註冊資本已按有關法律實際繳納，並

符合有關中國法律及法規；及

(k) 買方要求之其他文件，以便將出售股份有效地出售/轉讓予買方(或其代名人)。

5.3 賣方須促使該公司的董事會舉行一次會議通過以下事項：

- (a) 批准賣方轉讓出售股份予買方或其指定人仕及登記該轉讓；
- (b) (若買方要求)接受該公司的董事及秘書的辭職及委任該等由買方所提名的人仕為董事及秘書，該等委任將由成交時生效；
- (c) (若買方要求)按照買方所要求的方式，更改該集團的銀行帳戶的所有簽字式樣；
- (d) 批准稅務賠償契據的條款及批准有關人仕代表該公司簽署該等文件及蓋上鋼印；及
- (e) 批准擔保方貸款協議的條款及中山貸款協議的條款。

5.4 在賣方完成第5.2條及第5.3條後，買方必須根據第3.2條向賣方交付面額為港幣[\*]元的承付票。

5.5 倘若賣方不能作出第5.2條及第5.3條要求的任何事情，買方可(在不損害其可享有的任何其他權利或補救措施的情況下)：

- (a) 將成交延期至原先訂為成交後14日內的任何一日(此第(a)段的規定適用於延期進行的成交);或
- (b) 在不損害買方就賣方沒有履行其在本協議項下義務而有權行使的權利的程度上，進行成交；或
- (c) 終止本協議，且無義務完成出售股份的購買，且賣方需要賠償買方因此而遭受或招致的一切的經濟損失。

## 6. 有關保證

6.1 賣方及擔保方在此共同及個別地向買方及其承繼人及受讓人聲明及保證，直至本協議簽訂之日，有關保證在各方面均屬真實及正確；在成交(包括成交之時)前亦會繼續如是。

6.2 各項有關保證並不影響任何其他有關保證及(除非另作明確規定)，任何有關保證的規定沒有管制或限制任何有關保證內的任何其他規定的程度及應用。

6.3 賣方須按要求全面賠償買方及其受讓人因任何有關保證不正確或未能完全遵守



所產生或蒙受或引起的任何資產貶值、一切損失、費用及開支(包括法律服務費)及使買方及其受讓人獲得全面賠償。此項賠償不應損害買方及其受讓人就賣方違反任何有關保證而享有的權利及補救措施，以及於此明確地保留的所有有關權利及補救措施。

- 6.4 倘若在成交後的任何時間，任何有關保證被發現是不正確、錯誤或不準確或與所聲明、保證或承諾的不相同，賣方應按要求全面賠償買方由於上述情形所蒙受、遭受或產生的一切責任、損害、費用、索償及一切合理支出及使買方獲得全面賠償。賣方須按要求全數支付買方任何上述損失。
- 6.5 有關保證在成交後應繼續有效，買方就賣方違反任何有關保證而享有的權利及補救措施不應受成交或買方取消或沒有行使或延遲行使任何權利或補救措施或其他任何性質的事件或事情所影響；惟以書面指定及經正式授權放棄行使或解除者除外；買方個別行使或部分行使任何權利並不排除買方進一步行使該權利或其他權利。
- 6.6 買方有權在成交之前或其後就賣方違反或沒有符合任何有關保證採取任何行動；成交不應在任何方面構成買方放棄任何權利。

## 7. 進一步承諾

- 7.1 賣方在此向買方承諾，於本協議簽訂之日起至成交日，確保集團公司將繼續按照過往之形式經營其業務，並不會作出任何對集團公司存有重大不利影響的事情、行為及行動。賣方進一步向買方承諾，在未得到買方書面同意前，集團公司不會：
- (a) 更改其業務的性質及範圍；
  - (b) 設定或發出任何債券、按揭、抵押或其他擔保或增加任何據此可取得貸款額；
  - (c) 除日常營運外，出售、轉讓、出租、許可或處置出售任何業務、財產或資金的全部或任何重要部份；
  - (d) 給予任何貸款或給予任何擔保、賠償、保證或訂立類似責任的安排；
  - (e) 發行或同意發行任何借貸資本、或給予或同意給予或贖回或同意贖回任何購買股份選擇權、或修改現時任何購買股份選擇權或認購其任何股份或借貸資本之權利之條款；
  - (f) 並非按其正常業務或並非按正常商業條款借款；
  - (g) 訂立任何重大協議或參與任何重大交易或作出任何資本承諾或負上任何重大或然負債；

- (h) 宣佈、支付或作出任何股息或其他分配；
- (i) 更改其註冊股本、註冊資本、已發行股本或總投資額；
- (j) 作出或容許發生任何有關其業務、物業或資產之按揭、抵押、留置權或其他產權負擔；
- (k) 作出或容許發生任何事件或事情導致或可導致有關其業務或資產之保險合約無效或可使無效；
- (l) 委任任何新董事或僱用任何新僱員或更改委任現時董事或僱用現時僱員及顧問之任何條款或對目前支付給各董事的費用或薪金作出變更；
- (m) 並非按其正常業務及並非以市場價格處分或同意處分或收購或同意收購任何重大資產或投資；
- (n) 就任何民事、刑事、仲裁或其他法律程序或任何負債、索償、行動、要求或爭議進行任何妥協、和解、免除、解除或了結或放棄任何有關權利；
- (o) 就任何應收款項作出任何免除、了結或撇帳；
- (p) 除日常營運外，支付任何債項或款項；
- (q) 與任何人訂立任何合資經營、合夥經營或利潤分配協議；
- (r) 作出或容許發生任何令或可能令其資產或財務狀況或業務有不良影響的事件或事情；
- (s) 除本協議另有規定外，轉讓或嘗試轉讓任何其為締約方之協議項下之權益；
- (t) 同意或容許更改其組織大綱及章程細則，或者任何其他建立、證明或與集團公司章程或業務運作有關的文件或協議；
- (u) 通過任何股東決議；
- (v) 訂立或嘗試訂立任何有關租約；或
- (w) 發行任何可認購股份的證券或認購權。

7.2 賣方在此進一步向買方承諾，賣方必須簽署、作出及履行及促使集團公司或其他有關人仕簽署、作出及履行買方所要求之文件及行動，以使買方提名的人仕能有效地於成交日或以後獲委任為集團公司之董事及/或其他職位，以及(如適用)於中國有關部門更新有關資料。

- 7.3 賣方及擔保方於此確認其知悉買方須要根據上市規則就其附屬公司根據本協議項下的交易編制並向公眾及其股東發出相關的公告及通函或其他由相關的監管機構要求的文件。賣方及擔保方特此承諾賣方及擔保方將採取一切行動及提供一切由買方及/或其代表要求的文件及資料，以協助買方編制相關的公告及通函或其他由相關的監管機構要求的文件。
- 7.4 於本協議日期，土地公司及管理公司的註冊資本均未足額繳付，於成交後，買方將促使向該兩間公司繳付。唯賣方特此向買方承諾，若於買方足額繳付該等未繳之註冊資本前，土地公司或管理公司被清算，賣方將無條件向買方作出足額彌償，包括支付被追討之未付註冊資本。
- 7.5 賣方承諾對該項目偷步施工，未批先建的情況(若有)作出足額彌償，包括足額支付任何罰款及損失。

## 8. 擔保方保證

8.1 鑒於買方同意簽訂本協議，擔保方同意在此保證：

- (a) 不可撤回且無條件地保證賣方適時及準確地履行本協議中的所有責任和義務，並於賣方違反或不履行相關責任的情況下代其履行，且承擔所有因賣方違反或不履行本協議而導致的損失和費用；及
- (b) 對於所有因賣方的失誤、欺詐或未履行其責任和義務以及未適當、全額且準時地償付任何損失或應付的款額而導致買方須承受任何行動、要求、索賠、損失、債務及各種合理的費用（包括所有罰款、利息、合理的法律費用和其他費用及任何相關稅款）均應作出合理的補償。

8.2 擔保方於本協議項下之責任和義務為連續及持續有效的，其責任和義務不會因本協議的任何一方的合併、解散、分拆或重組，或更改其憲法文件或控股人而受影響甚或解除。

8.3 在不損害本協議其他條款的原則下，擔保方於在本協議項下的責任和義務將持續有效，直至賣方完全履行其於本協議項下之全部責任和義務為止。

8.4 假如賣方違反或不履行本協議，買方有權直接向擔保方要求索償。擔保方放棄要求買方必須首先向賣方或第三者索償的權利。

## 9. 取消本協議

9.1 如買方於成交前之任何時候發現任何有關保證不正確、錯誤或沒有或不能實行，買方有權給予賣方書面通知即可取消本協議。

9.2 買方於第9.1條項下的權利並不影響買方可享有的其他權利及補償，而買方不行使或延遲行使第9.1條所述的權利並不構成買方放棄該等權利或本協議項下的任

何權利或其他權利。

## 10. 保密

10.1 除第10.2條規定外，各方應對其自身或董事、僱員、代理或顧問由於簽署或履行本協議而收到或獲得的所有信息加以保密，包括與(i)本協議的規定；(ii)導致達成本協議的協商；(iii)本協議標的；或(iv)另一方的業務或事務有關的信息，且任何時候均不得在未經另一方事先書面同意的情況下使用或向任何人披露或透露任何此等信息或者就任何此等信息做出任何公告。

10.2 第10.1條所含限制不影響一方在下述情況下就任何原應保密的信息做出披露或公告：(i)任何有關管轄區域的法律要求的；(ii)該方受其管轄的任何證券交易所、監督部門、監管部門或政府部門（包括但不限於聯交所或證券監督管理委員會）要求的（無論對信息提出的要求是否均有法律效力）；(iii)向該方的任何專業顧問披露的（但應始終以該方確保此等專業顧問遵守本第10條的規定為前提）；(iv)以本協議各方約定的格式或按照本協議各方約定的一套問題和解答在新聞公告中披露的；或(v)並非由於該方的錯誤而進入公有領域的任何信息。

## 11. 其他保證

賣方須簽署、作出及履行或促使其他需要的人仕簽署、作出及履行買方所要求以使買方能在不受任何負擔影響的情況下，有效地獲得出售股份合法及實益擁有權而所需的進一步行動、合約、契約、保證、文據及文件。

## 12. 通知

12.1 所有在本協議下需要給予、發出或送達的通知、要求或其他通訊均須以書面作出，並以預繳郵資(如寄往其他國家，以空郵投遞)、傳真或專人送遞的方式送出或發出予本協議各方，有關的通知、要求或其他通訊須送出或發出致有關本協議各方其記載如下的地址或傳真號碼(或其他該等有關收件人以五天預先通知向其他各方所指定的地址或傳真號碼)：

致賣方：

地址： House 11, La Mer-Caribbean Coast Phase 5, 1 Kin Tung Road, Tung Chung, Lantau, Hong Kong

傳真號碼： +852 3188 9991

致： 董事會

致擔保方：

地址 : House 11, La Mer-Caribbean Coast PH5, 1 Kin Tung Road, Tung Chung, Lantau, Hong Kong

傳真號碼 : +852 3188 9991

致買方：

地址 : 香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓405室

傳真號碼 : +852 3188 8960

致 : 董事會

- 12.2 所有在本協議下所給予、發出或送達的每一項通知、要求或其他通訊應在下述時間被視作為有關本協議方收到(i)如以平郵方式寄發，投寄當日後的兩天；如以空郵方式寄發，投寄當日後的五天；(ii) 如由專人送遞，則在送達時；及(iii)如以傳真發出，發送完畢時。

### 13. 時間及並無豁免

時間在任何方面應是本協議一項重要的條款，本協議任何一方沒有行使或延遲行使本協議賦予的任何權利不應構成其放棄有關權利，個別或部分行使本協議賦予的任何權利亦不排除該協議方行使其他或進一步行使該項權利或行使任何其他權利或損害或影響該方就相同的責任(不論是與任何第三方共同、個別或以其他形式)對本協議其他方行使任何權利。本協議賦予的權利及補救措施是附加性的，並不排除法律所賦予的任何權利或補救措施。

### 14. 部分無效

如在任何時間根據任何有關具司法管轄權地區的法律，本協議任何一項或以上的條款在任何方面是屬於或變得無效、不合法、不能強制執行或無法執行，本協議其餘條款的有效性、合法性、可強制執行性不應在任何方面受到影響或損害。

### 15. 修訂

除非以書面作出並經由本協議各方簽署，本協議不得被修訂、補充或更改。

### 16. 轉讓

本協議對本協議各方及其各自之繼承人及受讓人均具約束力。未經本協議其他方事先書面同意前，任何本協議方均不得轉讓其在本協議下的權利或責任。

### 17. 完整協議

本協議包含本協議各方就與本協議有關事宜所達成的完整協議，並取代本協議各方就有關事宜所作出的合約、安排、陳述或交易。

## 18. 費用

18.1 本協議各方須負擔其就草擬、磋商、簽署及履行本協議及所有附帶於或有關成交的文件所產生的所有費用(包括律師費)。

18.2 (如適用)買方及賣方應分別承擔所有在買賣出售股份中所涉及的應繳稅款的50%。

## 19. 法律效力

本協議對本協議各方將產生有法律效力及約束力的責任。

## 20. 副本

本協議各方可一起共同或分開簽署本協議，而該分開或共同簽訂的本協議均將被視為及構成有效的本協議，但本協議應在各方的妥為授權代表共同或分開妥為簽署方為生效。本協議各方分別由其各自分開簽訂的本協議將構成一份完整的本協議。

## 21. 管轄法律及司法管轄權

21.1 本協議受香港法律管轄，並須按香港法律解釋。

21.2 本協議各方於此同意服從於香港法院非專屬性司法管轄。

21.3 賣方不可撤銷地委任擔保方為其送達代理人，其地址為香港House 11, La Mer-Caribbean Coast PH5, 1 Kin Tung Road, Tung Chung, Lantau, Hong Kong，在香港代理接受訟狀、傳票、命令、判決和其他法律訴訟之通知的送達。任何該等文件一經送達給該送達代理人即被視為有效送遞賣方(視乎情況而定)(不論是否另外再轉交與賣方或賣方有否收件)。如有任何原因，該送達代理人不能再當送達代理人，或在香港不再有地址，賣方不可撤銷地同意應另行指定一位買方接受的送達代理人，並在七個營業日之內向買方提交一份新送達代理人接受委任的文件。

附表一

甲部  
該公司的資料

名稱	:	Eway International Investment Limited (億偉國際投資有限公司)		
成立日期	:	2017年12月8日		
公司註冊編號	:	1963425		
註冊地	:	英屬維爾京群島		
註冊地址	:	Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands		
法定股本	:	可發行最多50,000股每股面值美金1.00元的普通股		
已發行股本	:	50,000股		
股東	:	TFG Holdings International Limited	50,000股	100%
董事	:	楊立君		

## 乙部香港公司的資料

名稱 : More Earn HK Development Limited  
(萬盈香港發展有限公司)

成立日期 : 2017年12月20日

公司註冊編號 : 2626440

註冊地 : 香港

註冊地址 : Unit 607, 6th Floor, Tower 3, Phase 1, Enterprise Square, 9  
Sheung Yuet Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.

已發行股本 : 10,000股

股東 : 該公司持有100%

董事 : 楊立君

公司秘書 : 安信企業諮詢有限公司



丙部  
土地公司及管理公司的資料

1. 土地公司

名稱	:	珠海市富元商業發展有限公司
法定地址	:	珠海市斗門區井岸鎮井灣路416號三樓350室
營業期限	:	長期
成立日期	:	2018年01月18日
成立地點	:	中國
統一社會信用代碼	:	91440400MA5197R4XC
公司類別	:	有限責任公司(台港澳法人獨資)
註冊資本	:	人民幣250,000,000元(實繳人民幣150,000,000元)
法定代表	:	王治強
董事	:	王治強
經營範圍	:	項目投資、房地產開發(高爾夫球場、別墅建設除外)與經營，自有物業租賃，物業管理，企業形象策劃服務，市場營銷策劃服務，企業管理諮詢，廣告設計，廣告代理，餐飲服務、商業零售(以上項目不涉及外商投資準入特別管理措施)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
股東	:	香港公司 100%

## 2. 管理公司

名稱	:	珠海市橫琴新區萬盈酒店管理有限公司
法定地址	:	珠海市橫琴新區寶華路6號105室-67570 (集中辦公區)
營業期限	:	長期
成立日期	:	2019年6月27日
成立地點	:	中國
統一社會信用代碼	:	91440400MA5EF8A9R
公司類別	:	有限責任公司(台港澳法人獨資)
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(實繳人民幣0元)
法定代表	:	陳金意
董事	:	陳金意
經營範圍	:	章程記載的經營範圍:酒店管理服務;酒店管理諮詢;市場營銷策劃;物業管理;餐飲企業管理;企業管理諮詢;物業代理;住宿服務;家務服務;清潔洗滌服務;中西餐飲服務;健身休閒服務;會議服務;停車場服務;日用百貨、工藝禮品(不涉及古玩及文物)銷售。
股東	:	香港公司 100%

## 附表二

### 有關保證

#### 第一部份： 一般保證

##### 1. 出售股份

- 1.1 賣方是出售股份之法定及實益擁有人。
- 1.2 出售股份並無受到任何購買權、留置權、抵押及產權負擔的限制，賣方並承諾於買方（或其代名人）登記成為出售股份之註冊股東前不會給予或容許出現任何上述權益。
- 1.3 出售股份構成該公司全部已發行股本。出售股份之發行是有效的，而出售股份之應繳股本已全數支付。
- 1.4 除需要該公司董事局批准外，出售及轉讓出售股份無須得到任何第三者之同意。

##### 2. 中山貸款及擔保方貸款

- 2.1 中山公司為中山貸款的實益擁有人，中山貸款是有法律效力及存在的。
- 2.2 中山貸款不附帶任何產權負擔。於成交前，中山貸款利息為年息13%及無固定期限。
- 2.3 於成交前，該集團尚欠中山公司之貸款本金不得超過人民幣426,600,000元。
- 2.4 擔保方為擔保方貸款的實益擁有人，擔保方貸款是有法律效力及存在的。
- 2.5 擔保方貸款不附帶任何產權負擔。於成交前，擔保方貸款利息為年息13%及無固定期限。
- 2.6 於成交前，該集團尚欠擔保方之貸款本金不得超過港幣33,096,655元。

##### 3. 賣方及擔保方

- 3.1 賣方及擔保方有充分行為能力簽訂本協議及履行本協議項下之責任（包括但不限於將出售股份轉讓予買方）。
- 3.2 本協議在簽署後即構成對賣方及擔保方合法的、有效的及具約束力的責任。
- 3.3 本協議的訂立、出售股份的轉讓及賣方及擔保方履行及遵守其在本協議項下的責任均不會抵觸或違反任何對賣方或擔保方有約束力的法律、命令、協議，或任何法院、仲裁庭、行政和政府機關頒佈的判決、禁令、命令、決定和裁決。

3.4 賣方或/及擔保方並無採取任何使其破產之行動，以及並無採取、提起、將提起或面臨導致賣方或擔保方破產之法律程序或訴訟。

3.5 賣方及擔保方簽訂並履行本協議或行使本協議項下的權利都不會(i)與任何必須遵守的法律、條件和其他任何命令產生抵觸；(ii)與任何賣方作為一方當事人的任何協議和文件產生抵觸；及(iii)也不會與對任何賣方或擔保方或其財產有約束力的任何協議和文件產生抵觸。

#### 4. 資料之準確性

4.1 除本協議另有規定外，本協議（包括序言、各附表及附件）所載資料均真實、完整及正確。

4.2 賣方、擔保方、任何集團公司職員及僱員，在簽署本協議前之洽商期間所給予買方及其專業顧問之所有有關集團之資料，在給予當時及本協議簽訂之日均為真實準確。概無任何事實、事件或情況未向買方或其專業顧問以書面披露，而導致任何該等資料為不真實、不準確或具誤導成份或可合理地影響買方以本協議條款繼續進行買入出售股份之意願。

#### 5. 帳目

5.1 管理帳目已經及將按照相關法規的規定及規例編制，採用良好而普遍接納的會計原則及一致適用的準則，在各方面均屬完整及準確、真實而公平地顯示集團公司於有關期間之財政狀況，包括其資產及負債。再者：

- (1) 管理帳目已披露相關會計期間的所有實際負債、資本性承擔(包括或然的、不能量化的或仍有爭議中的負債)及遞延稅款及就該等負債作出全面撥備或儲備；
- (2) 已就集團公司需要、可能將會承擔與盈利、入息、收入、所得款項、轉讓、事件及交易有關的所有稅項作出備付或預留；
- (3) 不曾受到任何非經常或特殊項目所影響；
- (4) 集團公司的固定資產已於該等資產的可使用年期結束前按足以撇減其價值為零的折舊率計算折舊；
- (5) 管理帳目所顯示的集團公司的利潤和虧損並未在任何重大方面的任何不尋常特殊項目所影響，或受到任何其他已經令此等利潤或虧損不正常地偏高或偏低的事情影響；及
- (6) 均為真實的及正確的並準確地給予及包含所有呆壞帳及所有債務，並對所有延遲的、有爭議的及或然的債務給予適當及足夠的撥備(無論該等債務

在本協議簽訂之日是否已經償還)。再者，所有有關集團公司截至該等帳目的結算日期的資本性投入、預留金及於該等帳目所有結算的期間內應繳的稅務之撥備均為適當及足夠的。

- 5.2 集團公司之資產淨值、應付款項、帳面負債及存貨價值均將不少於寫明在管理帳目上的資產淨值、應付款項、帳面負債及存貨價值的數額或價值。
- 5.3 除中山貸款、擔保方貸款、尚欠第三方港幣200,000,000元貸款及日常營運開支外，該集團於成交日並無負債(不論為短期或長期、實際或或然)。
- 5.4 除就土地公司尚有人民幣100,000,000元乃未出資及就管理公司尚有人民幣10,000,000元乃未出資，該集團並沒有任何承擔(commitment)。

## 6. 稅務

- 6.1 管理帳目已就集團公司稅務(包括遞延稅或暫繳稅)作出充份撥備。就其於會計日期或之前進行賺取、累計或收取之任何交易、事項或遺漏或任何收入或利潤或盈利所可能被評核之截至會計日期止之一切所有或有的稅務責任將於管理帳目中撥備或披露。
- 6.2 自會計日期起，並沒有產生進一步稅務責任或或有的稅務責任，於一般業務過程中之買賣活動所產生者除外。
- 6.3 就稅務而言，所有應由集團公司作出之稅務報表已經作出，該等稅務報表並無引起爭議，亦無任何可就稅務而產生之爭議或申索及無喪失任何本可享有之寬免或利益。
- 6.4 集團公司已於到期日向有關財務當局支付所有應繳稅項，故毋須就該等稅項支付任何罰款或利息。在不影響上述保證的前題下，集團公司已按法例規定或其容許下就或因稅務作出所有扣減及預扣，其中包括但不限於利息、年金或其他年度付款、專利稅、租金、應付僱員或分包商之酬金或對非居民之付款。集團公司已於適當情況下向有關財務當局報知其就任何稅務所作出之扣減或預扣。
- 6.5 所有已付或應付予集團公司僱員或職員或前僱員或前職員之酬金、賠償款項、退休或離職或辭職款項及其他款額，以及集團公司於本協議簽訂之日前或之後所支付的或按其現存責任應支付的利息、年金、專利稅、租金及其他年度付款，就利得稅而言，均可以或將可以(根據本協議簽訂之日所施行的稅務法規)用以計算公司利潤或作為公司收入之開支，以達致減免利得稅之用。
- 6.6 由會計日期至成交日之期間，不會發生任何行為或不作為而引發根據稅務賠償契據所產生的申索。

## 7. 公司事宜

- 7.1 集團公司均已根據其註冊成立之司法管轄地方之法律正式註冊成立並有效存續，並具全部權力、權限及合法權利擁有其資產及經營其業務，並無遭受接管或清盤或採取措施進行清盤，亦無人提出有關集團公司結束營業之呈請，亦無任何呈請或申請人可藉以將集團公司結束營業或為其委任接管人之理據。
- 7.2 除於成交時擁有香港公司的全部已發行股份及間接擁有境內公司的全部權益外，該公司並無擁有任何附屬公司或公司/企業之股份，而附表一所示之有關集團公司之所有詳情均為完整準確，且該公司亦未有作為任何其他公司之董事或擔任其他職位。
- 7.3 集團公司於其各自註冊成立之司法管轄地方外，並無及從未有任何營業地點或分公司。
- 7.4 集團公司需按其成立的司法領域的法律規定而需備案或登記的公司企業或其他成立文件，已妥善備案及登記。
- 7.5 集團公司從未減少、還付或購買其任何股本。
- 7.6 現時並無任何尚未履行可要求發行集團公司資本中之任何股份之購股權或協議，或賦予任何人仕權利可要求發行集團公司資本中之任何股份，或可要求在出售股份上設立任何按揭、抵押、質押、留置權或其他擔保或產權負擔。
- 7.7 向買方交付該公司及香港公司之公司組織大綱及章程細則之副本及境內公司的章程及其他文件於任何方面均為完整準確，並附有須附上之所有決議案及協議書之副本。集團公司已於所有重大方面遵守其組織大綱（如適用）及章程細則，而並無集團公司之活動、協議、承諾或權利為超越其各自的權限或未獲授權。
- 7.8 集團公司之股東名冊及所有其他法定卷冊均是最新的，並載有真實、完整及準確之所有需載事項之記錄。集團公司並沒有收到任何根據有關法規申請或擬申請更正公司名冊的通知。所有須於有關當局存檔之周年年報或其他報稅表已於適用之期限內妥善存檔或申報；此外，集團公司成立及發行股份及其他證券之所有法律要求均已予以遵守。

## 8. 貿易及一般商業事宜

- 8.1 集團公司於業務中使用之固定及非固定廠房、機器、設備、固定附著物及裝置、設施及車輛及有形資產及關連帳目提述之所有其他固定資產及自本協議簽訂之日起作出之任何添置，均為有關集團公司之財產並由其全權及絕對持有，有關資產並無設置或受制於任何留置權、按揭、抵押、產權負擔、租用或分期付款協議、賒售協議或遞延付款協議或押貨借據，而集團公司對上述所有資產均有妥善及可出售的所有權，並且所有該等財產由有關集團公司擁有或控制；而任何該等財產若被披露為已被出售，則該等貨品並非以低於帳面值之價錢出售。集團公司

擁有或使用任何上述資產或該等資產本身均無觸犯任何法律、法規或其他具法律效力之其他要求，而集團公司擁有或使用之所有該等資產均有妥善修理，並可按集團公司原本購買或使用之用途而使用。

## 8.2 集團公司並無訂立任何下列合約：

- (1) 任何涉及或可能涉及非平常或繁荷責任、限制或開支之合約，或有關合約根據其條款於其簽訂日後三個月內不能或不獲落實或履行；
- (2) 任何實質或負面影響其業務或資產或限制集團公司在其日常業務活動所應有的自由性之合約；
- (3) 任何非於一般業務過程中訂立之合約；
- (4) 任何超出集團公司的正常運作需要或其所需開支超過相當於港幣100,000元之購買、供應物資或設備合約；
- (5) 任何合營、代理或合夥安排或協議或類似安排或協議；
- (6) 任何服務合約（提供一般辦公服務之合約除外）；或
- (7) 任何與賣方或集團公司之任何董事有利益關係(直接或間接)之任何協議。

## 8.3 集團公司均不是任何官方調查或查詢之對象，亦沒有任何可能產生該等調查或查詢之事實。

## 9. 機密資料

集團公司並沒有使用任何方法或參與任何活動而涉及不當使用任何屬於第三者之技術知識、客戶或供應商名單、商業秘密、技術方法或其他機密資料（“機密資料”）。並沒有任何人任就其機密資料實際或被指稱為不當使用。集團公司概無向任何人任披露任何機密資料，除非該披露是在集團公司日常業務過程下發生，以及接收機密資料者受到須維持該等機密資料機密性的規限下，並且除用於集團公司向其披露之用途外，不可泄露或使用有關資料的情況下作出不可進一步予以披露。

## 10. 知識產權

集團公司並沒有使用任何方法或因參與任何活動而涉及侵犯任何第三者專利權、版權、商標、設計、業務名稱或其他知識產權。集團公司於業務中使用之所有知識產權均由集團公司實益擁有或合法持有許可證，而所有可予註冊之知識產權已以該公司(或有關集團公司)名義註冊。就此而言，並無向任何第三者授予或同意授予任何許可證或註冊使用權或其他權利。集團公司均已採取所有所需行動

以維持其知識產權，而就該等知識產權而言，並無任何基於任何理由而作出之反對或質疑。到目前並無任何實際或涉嫌侵犯任何該等知識產權。

## 11. 商業名稱

集團公司除其本身名稱外，概無以任何其他名稱經營業務。

## 12. 保險

集團公司概無遭受任何未投保之非經常性或非正常損失。

## 13. 訴訟

13.1 集團公司概無(即不論是以原告人或被告人或以其他形式)涉及任何民事、刑事或仲裁訴訟(在日常業務運作中收取債項除外)或任何審裁處之任何訴訟，亦沒有面臨該等訴訟或該等訴訟尚未完結。

13.2 現時並沒有任何事實或情況有可能導致集團公司提起或遭受任何該等訴訟，或有任何該等訴訟向任何人仕提起而導致集團公司可能因該人仕之行爲或過失而須負上責任。

13.3 在不影響上述其他保證的前題下，集團公司概無就有缺陷或不安全貨品、廠房或工作或由此導致之任何損失、損害或人身傷害，而與其客戶、供應商或僱員有爭議。

13.4 集團公司概無未履行之判決、法庭命令或尚未履行之經審裁或仲裁裁決，其業務或資產之任何部分亦無遭扣押、執行或起訴。

## 14. 僱傭事項

14.1 集團公司及其任何組別或類別之僱員並無涉及過去、現有、有可能發生或未了結之糾紛，而集團公司與代表任何該等僱員之任何職工會或組織之間亦無作出任何協議或安排。

14.2 集團公司並不曾遇到任何情況，需要或可能需要其支付與前僱員之遣散、復任或重新聘用有關之損害賠償。

14.3 集團公司及其職員或僱員之間現時並無任何不可公平地及妥當地以三個月或少於三個月通知終止，而無須引致損害索償或補償的聘用或其他協議或合約。集團公司亦無分派花紅予僱員之計劃或安排，集團公司亦已遵守所有條例及規例、守則、命令、裁定及協議下其對僱員之所有責任。

14.4 集團公司之任何職員或僱員均不享有股份認購權或紅股或類似之計劃。



15. 退休計劃

除有關適用法律所規定外，集團公司均毋須於其他任何退休金、公積金、離職金或退休福利金、計劃或安排下(不論道義上或合約上)為任何其僱員或職員或前僱員或前職員或任何該等僱員或職員之配偶或家屬提供任何類形之福利(此詞包括退休、離職、去世、傷殘時須支付之福利及一般公積金或退休金計劃下均須提供之任何其他福利)。

16. 一般事項

本協議之簽訂及本協議項下預期交易之完成，將不會導致違反或取消或終止集團公司作為其中一方或其物業或資產均受約束或影響之任何協議、承諾或其他文書內的條款及條件或於該等協議、承諾或其他文件項下構成任何過失，亦不違反任何行政機關或政府機關之任何法律或任何規則或任何法院、行政機關或影響公司之政府機關之命令、令狀、強制令或判令。

## 第二部份： 適用於境內公司之保證

### 1. 注資

(i) 香港公司已注入土地公司之註冊資本為人民幣 150,000,000 元，尚有人民幣 100,000,000 元乃未出資，其出資期限為 2023 年 12 月 31 日；及(ii)香港公司已注入管理公司之註冊資本為人民幣 0 元，尚有人民幣 10,000,000 元乃未出資，其出資期限為 2029 年 12 月 31 日。

### 2. 境內公司

2.1 賣方提供予買方的境內公司的章程副本於本協議簽訂之日在各方面均屬準確完整。境內公司已在各方面遵守其章程的條款，而其活動、協議、承諾或權利概無越權或未獲批准。並無任何重大事實或情況未向買方披露或會使任何該等資料失實、不完整或在任何方面產生誤導或一經披露，在合理情況下按預測，可能會對準備買入出售股份及出讓貸款的決定有不利影響。

2.2 境內公司已保存有關其營業資產及活動的正確而前後一致的帳目、帳冊以及財務及其他紀錄(包括依法須保存的所有帳目、帳冊及紀錄)，而所有該等紀錄均載有所有有關其業務的交易以及其中應處理事項的真實、準確、最新而完整的記錄。該等帳目、帳冊以及財務及其他記錄，所載或反映的資料並無出現任何形式的重大錯誤或矛盾地方。該等資料均為境內公司所擁有。境內公司並無接獲任何表示該等資料有任何錯誤或應於修正虛的通知或指控。

### 3. 同意、授權等等

3.1 境內公司並不需要就本協議的簽訂取得任何中國政府機構發出的其他同意書、授權書、執照或批文。賣方對批准證書或營業執照並不知悉任何理由或迹象顯示其將會或現時有可能予以廢除、取消或終止。

3.2 所有為使境內公司經營其業務所需之所有其他批准及同意均已完全取得並仍然有效。

### 4. 帳目

4.1 境內公司之帳目(統稱“內資公司帳目”)已按照中國關於外資企業的會計制度的規定、中國外資企業財務管理規例及所有有關的中國法律及規例編制，各採用良好而普遍接納的會計原則及一致適用的準則;在各方面均屬準確，真實而公平地顯示境內公司的業務狀況及其在有關財政期間的業績及溢利。賣方已向買方提供所有內資公司帳目。再者:

(a) 內資公司帳目已有披露有關內資公司帳目會計期間的所有實際負債及就該等負債作出全面撥備或儲備;

- (b) 內資公司帳目已有披露有關內資公司帳目會計期間的所有或然負債及遞延稅項及就該等負債及稅項作出適當撥備或儲備或記錄;
- (c) 內資公司的固定資產已於該等資產的可使用年期結束前按足以撇減其價值為零的折舊率計算折舊。
- 4.2 境內公司之資產淨值、應付款項、帳面負債及存貨價值均分別不少於寫明在各內資公司帳目上的資產淨值、應付款項、帳面負債及存貨價值的數額或價值。
- 4.3 除中山貸款外，境內公司於成交日並無負債(不論為短期或長期、實際或或然)。
- 5. 稅項**
- 5.1 內資公司帳目載有根據中國有關法律規例就有關內資公司帳目會計期間的所有國家及/或地區稅項負債而作出的全面撥備，或就其後期間有關任何交易、事項或出現的遺漏或任何於有關日期或之前境內公司及所賺取、應得或收取的收入或溢利或收益而作出的全面撥備或就境內公司截至該等日期應結算撥備而作出的全面撥備，而所有或然稅項負債已於內資公司帳目中作出撥備或披露。
- 5.2 據中國法律規例須作出的所有稅項申報，已由境內公司辦妥及向中國有關稅務機構呈交。該等申報於呈交時及目前仍然正確及按適當基準編制，而包括境內公司應已作出或提供的所有申報及資料。於本協議簽訂之日並無與中國有關稅務機構產生任何爭論，且並無任何事實或事項會導致出現任何該等爭論或任何未於內資公司帳目中作出撥備的目前或日後稅項負債。
- 5.3 境內公司已向有關稅務機構報帳支付其到期應付之所有國家及地區稅項，而無須就此支付何罰款或利息。在不影響上述保證的前題下，境內公司已就或因稅務問題按任何有關法例的規定自行支付的款項中作出其需要或有權作出的所有扣除及預扣行動;該等款項包括但不限於利息年金或其他每年報酬、專利使用費、租金、應付予僱員或分判承辦商的酬金或付予非居民的款項。在適當情況下，境內公司已就任何如上扣除或預扣的稅項向有關稅務機構全面報帳，又已採取一切以取得其可獲之任何稅項償還扣減之所需步驟。
- 5.4 所有酬金、賠償款項、退休或解除職務或解僱時支付的款項及其他支付或應付予境內公司僱員或高級職員或前任僱員及高級職員的款項，以及所有利息、年金、專利使用費、租金及其於本協議簽訂之日存在的支付或應付責任的每年報酬(不論支付日期為本協議簽訂之日之前或之後)，按照本協議簽訂之日中國現行有關的稅務法例，現時及日後均可在計算境內公司的溢利時扣除，或作為境內公司收入的負債。
- 6. 境內公司之運作及管理**
- 6.1 境內公司的客戶關係或境內公司的財政狀況、前景、資產或負債並無出現逆轉，

除了慣常業務往來外，境內公司並無參與任何交易，亦無產生任何負債。

- 6.2 境內公司乃以普通、正當及慣常的方以及大致上按與過去相同的方式(包括性質及範圍)經營業務，亦無訂立任何異常或不正常約合同。
- 6.3 境內公司並無償還借貸資本的全部或任何部份(欠其往來銀行、境內公司各方及聯營公司的債項除外)，亦無須應他人請求提早償還任何借貸資本或借款。
- 6.4 除在慣常業務往來中，境內公司並無購入、出售、轉讓或以其他方式處理任何性質的資產或取消或放棄或解除或全部或部份折讓任何債項或索償。
- 6.5 境內公司一直繼續於慣常業務往來中付款予其債權人。
- 6.6 境內公司並無放棄或解除任何價值重大的權利。
- 6.7 境內公司並無產生非其正常業務範圍內數額超越人民幣 100,000 元的資本開支或作出非其正常業務範圍收額超越人民幣 100,000 元的資本承擔。
- 6.8 除在慣常業務往來中產生的流動負債及債務及除中山貸款以外，境內公司並無產生或須承擔任何絕對或或然的負債或債務。
- 6.9 除於 2018 年土地公司股東變更外，境內公司並無進行任何重組或架構上的更改。除土地公司於 2018 年註冊資本由人民幣 10,000,000 元變更至人民幣 250,000,000 元外，其註冊資本並無增加，亦無設立或容許出現任何有關境內公司資產的按揭、債券、留置權抵押或其他負擔。
- 6.10 境內公司並無宣佈任何中期或末期股息或其他派息。
- 6.11 境內公司董事會並無通過任何決議案，而在境內公司業務的經營及管理並無作出任何可能減少境內公司資產淨值的事項。
- 6.12 境內公司的帳冊已作出適當記錄，並載有直至成交日有關境內公司業務的所有事項的真實而準確的記錄(包括合同、資產及債項)。
- 6.13 除在慣常業務往來中產生的流動負債以外，境內公司並無解除或償付任何留置權或負擔或任何其他絕對或或然債務或負債。
- 6.14 除了在慣常業務往來中進行的活動而產生者的以外，境內公司無產生有關任何中國稅項的任何任一步負債或或然負債。
- 6.15 境內公司並無付予、給予或授予其的任何高級職員或僱員以酬金、花紅、獎勵形式發放的款項或福利或以其他形式給予彼等超越境內公司於內資公司帳目日期付予或分派予彼等數額的款項或福利，以增加彼等的酬金總額。境內公司並無訂立任何新服務協議，亦無就此承擔任何合約上的或其他方面的責任。境內公司亦

無更改任何高級職員或僱員的服務條款。

## 7. 擔保及保證

境內公司並無就出售、租用或租賃或依據合同出售、租用或租賃的服務、貨品或經銷存貨作出任何擔保、保證或陳述，亦無承擔任何有關服務、維修、取回的責任或義務或就任何其提供的服務、貨品或存貨承擔任何責任或義務。

## 8. 銀行及其他結算

8.1 境內公司的銀行帳戶及其他存款帳戶結單以及其中所示帳戶結餘已向買方提供，而境內公司並無任何其他銀行(記帳或透支)帳戶。自該等結單日期以後，除例行付款以外，並無自該等帳戶中支付任何款項，而該等帳戶於成交日的結餘將不會與該等結單所示結餘有重大分別。

8.2 目前可提供予境內公司的所有貸款、信貸或其他財務融資及就此提供的所有有關抵押、擔保、賠償保證或類似承擔的詳情已向買方全面披露，而有關該等詳情的所有文件副本已由賣方提供予買方。所有該等詳情、披露及上述文件均為最新、準確及完備。

## 9. 貸款、借貸及其他承擔

9.1 境內公司並無向第三方提供貸款。

9.2 賣方和任何其他人士均未曾就任何授予境內公司的透支、貸款或貸款融資或任何施加於境內公司或其所招致的其他承擔提供任何擔保或抵押。

9.3 境內公司或其代表並無提供、作出或招致任何留置權、擔保、賠償保證、典當、按揭、抵押、債券或非經常負債。

9.4 境內公司並沒有任何承擔(commitment)。

## 10. 一般商務事宜

10.1 境內公司的資金充足，有能力直至成交日經營其業務而不需要買方以任何形式向境內公司提供任何資金或為其花費任何金錢。

10.2 (a) 境內公司並沒有任何存貨。

(b) 因境內公司經營業務而使用的固定及流動廠房、機器、傢俬、固定裝置及活動設備、設備及汽車以及有形資產、及所有其他有關固定資產及作出的任何有關添置("固定資產")為境內公司的專有及絕對財產，並由境內公司持有，該等財產並不附帶任何留置權、按揭、抵押、負擔、租用或租購協議、信貸銷售協議或延期付款協議或動產抵押據。境內公司擁有該等財產

的有效及有價所有權，所有該等資產均為其所擁有或控制。倘該等資產有任何部份已經變賣，則並非以低於帳面值變賣。境內公司的資產的建設、放置或使用或資產本身概無抵觸任何法例、規例的任何有關係文或其他具有法律效力的規定。

- (c) 境內公司所擁有或使用的所有該等資產均維修妥當，並可用作境內公司所設計、購買或使用的用途。該等資產在境內公司所擁有的整段期間乃根據其製造商的建議予以維修。

10.3 境內公司並無訂立下列任何合同或協議：

- (a) 涉及或可能涉及屬異常或繁重性質的承擔、限制或支出，或根據其條款不能或不曾於其訂立日期起計三個月內達成或履行的合同；
- (b) 對其業務或資產構成重大或不利影響或限制境內公司在其正常業務活動方面的行動自由的合同；
- (c) 並非在慣常業務往來中訂立的合同；
- (d) 購買超逾境內公司正常營業所需或需要超過人民幣 50,000 元開支的物料、供應品或設備的合同；
- (e) 銷售代理、分銷、推廣市場、購貨或許可証的協議；
- (f) 合資經營、代理或合夥安排或協議或類似安排或協議；
- (g) 服務合同(提供一般辦公室服務約合同除外)；或
- (h) 任何境內公司的董事(直至或間接)擁有其中權益的協議。

10.4 境內公司並無訂立任何載有非經常貿易折讓或其他特別條款的合同。

10.5 境內公司並無訂立或受約束於的任何根據任何法律或規例屬無效、非法、不可執行、須予登記或須予公佈或抵觸任何法律或規例約合同或承擔、協議或安排。

10.6 與境內公司有關的協議，並無任何是可予終止或已經終止或根據該等協議任何人任的權利可能因境內公司的控制權或董事會成員出現變更而受到重大或不利的影響。

10.7 (a) 並無出現任何情況，以致境內公司的控制權或董事會成員出現變更後，境內公司的主要客戶或供應商會不再連續在本協議簽訂日期前同一程度及性質上作為其客戶或供應商。

- (b) 賣方提供予買方的境內公司客戶及供應商名單(包括其中所載一切詳情)

為最新、完備及準確的資料。

- 10.8 本協議簽訂之日前境內公司所付運的貨品並無瑕疵或在任何方面未能符合其銷售條款或法律規定。本協議簽訂之日前境內公司所提供的服務，並無以疏忽的方式或任何會使享用該等服務人仕有權向境內公司或其任何一方索償的其他方式提供。
- 10.9 境內公司並無重大的資本性的承擔。
- 10.10 境內公司並無不履行其所訂立或須遵守的任何合同或協議的任何規定，亦無發生任何事故而構成不履約或隨著通知發出或時間流逝或因其他情況會構成在該合同或協議項下屬不履約的行為或會需提早償還任何貸款或其他擔保應付的款項，而曾與境內公司訂立任何協議的任何一方並無不履行有關協議。
- 10.11 所有未償還款項及於境內公司帳冊中列為貸款帳戶或應付予任何人仕(包括境內公司任何董事或獨資公司任何一方)的款項均悉數代表支付或撥舊予境內公司(視乎情況而定)的金錢或有價物品或就所提供給境內公司的服務的累計、到期及應付的酬金，而(除該等酬金及股息以外)上述款項並無任何部份直接或間接自境內公司的資產中撥備。
- 10.12 境內公司並無遭受任何官方調查或質詢，亦無任何事實有可能導致任何該等調查或質詢。
- 10.13 境內公司並無授予任何委托權及任何其他明示、暗示或表面上給予而尚未完成或有助任何人仕訂立代表獨資公司進行任何事宜的任何合同或承諾的權力，惟獲授權僱員在其正常職務過程中訂立例行貿易合同則除外。
- 10.14 賣方向買方陳述由境內公司所正當擁有有關其業務的所有執照及權利乃如上正當擁有，境內公司並無作出任何違反其據此獲授予任何權利的行為，且並無違反其據此須履行的任何義務。
- 10.15 除列載於附表四的合同外，境內公司並無簽署任何重大合同。載於附表四的合同皆合法有效，並無被違反。

## 11. 僱員

- 11.1 境內公司所有僱員的完備、準確及最新資料詳情(載有各僱員受僱為工人或職員的詳情)已向買方提供。各僱員均與境內公司訂立個別勞工合同。境內公司已遵從有關僱用該等僱員的一切有關中國法例。
- 11.2 境內公司及其前度僱員在過去及目前並無涉及任何糾紛或受到糾紛威脅或即將面臨糾紛，而境內公司與代表任何該等僱員的工會或組織並無訂立任何協議。

11.3 並無發生任何情況，以致境內公司需要支付或可能需要支付有關解僱任何前度僱員的賠償。

## 12. 保險

12.1 境內公司所有可投保的資產一直及目前仍然均以其全面替換價值投保：以防法定須投保或根據良好商業慣例一般投保的風險。境內公司一直有足夠投保，以防意外、第三者、公眾責任、產品責任及保險一般所涉及的其他風險。境內公司或其代表並無進行或遺漏進行致使任何保險單失效或可予廢除或使保險公司宣告保險單作廢任何事項；而目前並無任何人仕根據任何該等保險單提出索償要求，亦無發生任何情況而有可能導致任何人仕提出該項索償要求或導致續保時保險費增加。

12.2 獲取或審閱境內公司的保險單時所提供的全部資料於提出時均屬正確、完備及準確，而該等資料按規定須公佈的任何變動均妥當及準確地公佈。境內公司並無不履行任何此等保險單項下的責任，所有該等保險單的副本已交予買方並屬真實及完備。

12.3 境內公司並無蒙受任何無投保、非經營或異常的虧損；亦無放棄任何有重大價值的權利或任由任何保險失效。

## 13. 業務名稱

境內公司並無以其本身外任何名稱經營業務。

## 14. 訴訟

14.1 境內公司並無參與任何訴訟或仲裁程序或任何糾紛，亦無對任何人仕施加任何訴訟或仲裁程序的威協或即將提出任何訴訟或仲裁程序。境內公司或其可能間接須對其行為或不履約行為負責的任何人士並無受到任何訴訟或仲裁程序的威脅或即將面臨任何訴訟或仲裁程序，而據境內公司或其董事所知，並無任何事實（不論是否有發出通知或經過時間的流逝）會導致出現任何該等程序或任何糾紛或任何付款的後果。

14.2 境內公司並無受制於任何法庭或政府機構所作出的任何命令或判決，亦無參與向任何法庭或政府機構作出的，而目前仍然生效的任何承諾或保證，亦無出現任何事實或情況（不論是否有發出通知或經過時間的流逝）是有可能導致境內公司受制於任何該等命令或判決或需要參與作出任何該等承諾或保證的。

## 15. 物業及該項目

15.1 在本第 15 條中，除上下文另有要求外：



- (a) “開發管制法律”包括不時有效的關於或規範城市及鄉村規劃、建築、開發及/或該物業的使用的任何法律或法規；
  - (b) “財務產權負擔”包括對該物業或就該物業授予或同意授予的任何債券、抵押、押記、質押、留置權、產權負擔、租金或任何擔保權益的轉讓或其他任何種類的保證安排；
  - (c) “債務”包括境內公司招致或將招致的所有債務（不論是否為或有債務）、其遭受的一切損害或損失、針對其作出或提起的一切權利主張、要求、訴訟及法律程序及其招致的一切費用及開銷；
  - (d) “義務”包括契約承諾、條件、協議、規定、限制、合同要求或性質類似的其他義務（不論是正面或負面的）；
  - (e) “佔用文件”包括由境內公司或其所有權的前持有人授予或同意授予的並且給予任何人使用、佔有或佔用該物業的權利的任何租約、分租約、租賃協議、分租租賃協議、許可或其他文件；
  - (f) “佔用權”包括由境內公司或其所有權的前持有人授予的或以其他方式取得的或正在取得過程中的使用、佔有或佔用任何物業的任何權利；
  - (g) “權利”包括任何地役權、通行權、許可、准地役權、特權、合同權利或性質類似的其他權利；
  - (h) “公用事業設施”包括排污、水、電、燃氣、電視、電信及信息服務的供應；
  - (i) 凡提及對自有物業有“不利影響”的任何事宜，指對自有物業的所有權或自有物業的適銷性、價值、使用或享用有不利影響的任何事宜；
  - (j) 凡提及物業、自有物業或租賃物業，須（在適當情況下）當作包括提及以上每一項及以上各項的每一部分；
- 15.2 (a) 該物業包含境內公司現時擁有、佔用或使用的或境內公司對其具有任何地產權、權益、權利或產權的所有土地、建築物及場所，而附表三所列明該物業的說明是正確而沒有誤導性的。
- (b) 境內公司對該物業具有獨有及不受約束的佔有權及佔用權，並無以第三方為受益方的影響該物業的任何佔用權或財務產權負擔。
- (c) 該物業受之約束的一切義務及財務產權負擔下的一切義務已經得到遵守及履行，並無任何情況可導致對該物業的繼續佔有、佔用、使用或享用被限制或終止，或導致任何財務產權負擔項下的任何權力的行使或引起任何債務。

- (d) 該物業從中受惠的一切義務已經得到遵守及履行，並無放棄追究或默許違反上述義務的行為。
- (e) 該物業具有遵守防火法規及充分維護該物業所需的所有權利及繼續在境內公司對有關該物業的權益的期限內全面及自由使用及享用該物業所合理地要求的所有其他權利、公用事業設施及設備，而持有上述權利的條款並不使任何人有權終止、剝奪權利或就權利收費。
- (f) 並無關於或影響該物業或已引起或可能引起任何債務的任何未決權利主張、爭議、投訴、通知、命令或法律程序。
- (g) 關於使用該物業、僱用人員或在使用或存放該物業中的機器、材料、消耗品或動產的所有法律、法規及附屬法規已經得到遵守，上述法規要求的所有同意、准許或許可已經取得，而上述同意、准許或許可所施加的任何條件或限制已經得到遵從及履行。
- (h) 對該物業的現時使用就開發管制法律而言，是核准使用，並非臨時使用或個人使用或受到限制或受條件約束的使用，以致引起開支或影響境內公司使用或享用物業，而所有必要的佔用許可已經取得及得到遵守。
- (i) 未曾在未妥為取得開發管制法律項下的任何同意的情況下就該物業進行任何需要上述同意的拆除、開發或建築工程；作出上述同意時施加的任何條件或限制已經得到遵從及履行。
- (j) 境內公司並無就該物業的拆除、開發或建築工程或為改變該物業用途而根據開發管制法律提交任何申請或與其有關的決定遭到上訴而該項申請或上訴（如適當的話）仍然待決，上述申請亦并無提交及被駁回。
- (k) 並無任何情況或事宜會阻止在任何該物業上進行已取得開發管制法律項下的同意的任何開發、用途改變、拆除或建築工程。
- (l) 並無洪水、沉降或隆起影響該物業，該物業中並無任何結構上或材料上的缺陷，亦並無影響該物業的任何上述缺陷，該物業處於良好及得到實質維修的狀況，在可預見的將來無需作出重大開支。
- (m) 境內公司並未就任何公用事業設施進出該物業或就幹綫或其他設備的敷設而與任何公用事業設施主管部門或公司訂立任何協議，亦並無將任何款項存入任何上述主管部門或公司作為擔保。
- (n) 佔用文件的條款是公平談判達成的條款，而根據佔用文件須繳付的租金或費用是（於授予有關的佔用文件時或根據有關的佔用文件作出的最後一次租金或費用覆核（視屬何情況而定）時）可在公開市場合理地獲得的最佳租金或費用，而租金及費用均與以書面披露予買方的一樣。

- (o) 根據佔用文件到期須付的或就任何佔用權支付的所有租金、費用及其他款項已於到期日迅速支付，而上述的任何租金、費用或其他款項並無超過每月一次計算、免除或預先支付。
- (p) 凡任何佔用文件載有租金或費用覆核或續期權利的條文，則該項覆核或續期須以在公開市場可合理地獲得的最佳租金或費用為根據，同時假設自願的簽約方在其他方面依據與有關的佔用文件相同的條款（如適當的話，續期的選擇權除外），佔用文件關於評估新租金或費用的條款須為財產實現可合理獲得的最高收益，而且就租金或費用覆核而言，沒有必須忽略的任何建築物改建或改進。
- (q) 境內公司並未根據任何法律、租約或佔用文件參與任何租金或費用覆核商議、過程、法律程序或裁定，亦無在任何租約或佔用文件下的任何尚未解決的租金或費用覆核。
- (r) 如任何租金或費用覆核商議、過程、法律程序或裁定根據任何法律、租約或佔用文件在繼續進行，則向法院、土地裁判所或任何有關的仲裁員或獨立專家作出的通知、反通知及申請均已在任何必需的時限內送達，以便符合任何適用的法律、有關的租約或佔用文件的規定。
- (s) 所有佔用文件的複印件已向買方提供，並且均是真實及完整的，而任何有效的口頭佔用權或因處理方式而仍然生效的佔用權的條款詳情已向買方提供，並且均是真實及完整的，並不載有任何異常條文，而且並無任何佔用文件或佔用權的任何一方作出任何從屬擔保、承諾、特許或退回協議。
- (t) 授予任何佔用文件或佔用權所需的任何同意已經獲得。
- (u) 境內公司將不會在完成交易前就財產設定、授予或同意授予任何佔用權。
- (v) 所有財務產權負擔的複印件已向買方提供，並且均是真實及完整的。
- (w) 境內公司並無在任何時候轉讓或以其他方式處置其對之有或可能有持續的義務或債務的任何土地、建築物或處所的任何地產權、利益、權利或產權。
- (x) 該項目一期開發及建設已取得相關的同意及批准，工程合法有效，並無任何違規行為。沒有任何因數或事情將導致該項目第二及第三期無法進行。

## 16. 遵守法律

- 16.1 境內公司已根據中國以及所有其他司法權區適用法律及規例經營業務，並無觸犯任何刑事、非法或違法行為，亦無違反或不履行中國及所有其他司法權的任何法律、規例、命令、法令或任何法庭或政府機構的判決，以致對境內公司的資產或

業務造成重大不利影響。在不影響上述保證的前題下，境內公司已取得其經營業務所需的所有許可証及同意書，而所有該等許可証及同意書均屬有效，並無任何理由促使任何該等許可証或同意書須予終止、取消或廢除。境內公司亦無任何理由會受到行政處罰。

- 16.2 境內公司並無任何高級職員觸犯有關境內公司業務的任何罪行(輕微交通罪行除外)。
- 16.3 境內公司並無違反任何合同或法定職務或任何其他非法行為，以致任何人仕對其提出索償要求或實施禁令，境內公司方面亦無發生任何事故而導致任何第三者有權終止任何合同或境內公司所享用的任何利益或於任何款項的正常到期日前收回該等款項。
- 16.4 境內公司的活動或合同或權利概非越權、未認可、無效或不可執行或違反任何合同或責任。
- 16.5 境內公司並無在中國以外的任何司法權區設立營業場所，並無須就其於中國以外的任何司法權區所賺取或以其他方或獲得的溢利作出任何申報。
- 17. 清算或解散
  - 17.1 並無發生任何事故致使任何人仕、組織或政府機構有權申請或要求境內公司進行清算或解散。
  - 17.2 境內公司各方並無任何行動及獨資公司沒有任何狀況足以令任何境內公司可能被視為自動解散。

### 附表三

#### 該物業資料

##### 1. 該土地的基本資料：

- (1) 不動產權證書編號：粵（2018）珠海市不動產權第 0083938 號；
- (2) 權利人：珠海市富元商業發展有限公司；
- (3) 坐落：珠海市斗門區尖峰南珠峰大道東側；
- (4) 共有情況：單獨所有；
- (5) 宗地代碼：440403005013GB00467；
- (6) 權利類型：國有建設用地使用權；
- (7) 權利性質：國有土地-出讓；
- (8) 用途：商務金融用地，零售商業業用地，餐飲用地；
- (9) 宗地面積：48653.2 平方米；
- (10) 計容建築面積：155690.24 平方米；
- (11) 規劃土地用途：旅館、商務、商業（旅館建設規模不小於總建設規模的60%，商業、商務建設規模不大於總建設規模的40%）。
- (12) 建築密度：以及建築覆蓋率 $\leq 50\%$ ；二級建築覆蓋率 $\leq 30\%$ ；
- (13) 綠地率： $\geq 30\%$ ；
- (14) 使用期限：商務金融用地2018年1月24日起至2058年1月23日止、零售商業用地2018年1月24日起至2058年1月23日止、餐飲用地2018年1月24日起至2058年1月23日止。

##### 2、該項目其他各類主要證件的辦理

- (1) 2018年5月30日，富元商業發展公司取得項目地塊《建設用地規劃許可證》，證書編號：地字第（斗門）2018-044號，許可用地面積48653.2平方米；
- (2) 2018年8月8日，富元商業發展公司取得珠海市斗門區發展和改革局簽發的《廣東省企業投資項目備案證》，項目代碼：018-440403-61-03-814281，“富元廣場”完成立項備案；
- (3) 2018年9月27日，富元商業發展公司取得珠海市國土資源局向發出的《建設用地批准書》[珠海市（縣）2018珠國土門字第025號]。
- (4) 2019年1月9日，富元商業發展公司取得珠海市住房和城鄉規劃建設局斗門分局發出的《建築工程方案設計批復》[珠規建鬥（建工）批復[2019]1號]；
- (5) 2019年3月8日，富元商業發展公司取得富元廣場（一期）《建設工程規劃許可證》[建字第（斗門）2019-026號]，許可建設規模為51900.15平方米；2019年4月25日，富元商業發展公司向珠海市住房和城鄉規劃建設局斗門規劃分局提交《富元廣場一期規劃設計修改申請書》，申請將原總建築面積51900.15平方米調整為51721.53平方米。珠海市住房和城鄉規劃建設局斗門規劃分局於2019年5月9日發出《關於富元廣場一期規劃設計修改申請的復函》（珠規建鬥（建工）函[2019]40號）同意有關規劃設計修改調整。
- (6) 2019年8月8日，富元商業發展公司取得富元廣場（一期）《建築工程施工許可證》[編號：440403201908090101]，許可建設規模為51721.53平方米；2019年9月30日，建設單位項目負責人有白根鎖變更為蘇日坤，重新核發《建築工程施工許可證》[編號：440403201908090101]。
- (7) 2019年11月22日，富元商業發展公司取得開發“富元廣場”項目的暫定資質，

證書編號：珠房開證暫20190113，資質證書有效期至2020年11月21日。

### 3、關於該項目的開發建設情況

(1) 項目總體概況：項目占地48,653.2平方米，容積率3.2，可建計容建築面積為155,690平方米。分三期報建開發，其中第一期包含3#樓、4#樓，建設規模為51,721.53平方米，目前正在施工過程中；第二期擬設計為酒店及購物中心，目前尚在設計、報建過程中；第三期擬設計為商業街區，目前尚在設計、報建過程中。

(2) 該項目一期工程項目基本情況：

建設單位：珠海市富元商業發展有限公司

施工單位：廣東中瀘建設工程有限公司

監理單位：中外天利（北京）工程管理諮詢有限公司

設計單位：深圳市岩土工程有限公司

勘察單位：廣東省東莞地質工程勘察院。

① 2019年1月28日，富元商業發展公司取得珠海市斗門區住房和城鄉建設局發出的《關於同意“富元廣場一期工程”基坑施工的復函》，2019年4月26日富元商業發展公司取得珠海市斗門區住房和城鄉建設局發出的《關於同意“富元廣場一期工程”樁基礎施工的復函》。富元廣場一期工程基坑支護及一期土方工程於2019年2月20日開始施工；

② 2019年8月8日，富元商業發展公司取得富元廣場（一期）《建築工程施工許可證》[編號：440403201908090101]，富元廣場一期3#樓、4#樓為在建工程，目前施工進度情況：根據監理公司提供的形象進度，截止2020年6月15日3#樓主體框架結構形象完成至7層（總層數為16層），4#樓主體框架結構形象完成至13層（總層數為16層）。

(3) 該項目二期工程基本情況：

① 2020年5月13日，富元商業發展公司取得珠海市斗門區住房和城鄉建設局發出的《關於同意“富元廣場二期工程”基坑施工的批復》，政府批復允許進行二期基坑施工，目前約完成60%。

(4) 富元廣場三期基本情況：尚在設計、報建過程中。

## 附表四

### 重大合同

1. 與珠海市國土資源局簽署的《〈國有建設用地使用權出讓合同〉變更合同》[合同編號：440401-2018-000001]；
2. 與廣東中瀘建設工程有限公司簽署的《富元廣場一期建設工程施工總承包合同》，[合同編號：鬥字(2019)富工第013號]，合同金額為7680萬元；合同簽訂日期為2019年6月6日。
3. 與廣東中瀘建設工程有限公司簽署的《富元廣場一期建設工程施工總承包合同補充協議一》，[補充協議編號：鬥字(2020)富工第008號]，合同金額為464.6萬元。
4. 與希爾頓酒店管理(上海)有限公司簽署的《管理協議》。
5. 與建設銀行珠海市分行、廣東中瀘建設工程有限公司簽訂《工人工資支付專戶開戶及監管協議》。

本協議已於開首日期由本協議各方簽署，以資證明。

賣方

由 楊立君 )  
代 表 )  
YANG'S DEVELOPMENT )  
LIMITED )  
於下列見證人面前簽署： )

楊立君

周學

買方

由 楊立君 )  
代表 )  
TFG INTERNATIONAL )  
GROUP LIMITED )  
於下列見證人面前簽署： )

楊立君

周學

擔保人

由楊立君 )  
於下列見證人面前簽署： )

楊立君

周學





附件一

管理帳目

附件二

稅務賠償契據

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

YANG'S DEVELOPMENT LIMITED

及

TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED

及

EWAY INTERNATIONAL INVESTMENT LIMITED

及

楊立君

---

稅款賠償契據

---

K&L|GATES

高蓋茨律師事務所

香港中環皇后大道中十五號  
置地廣場公爵大廈四十四樓

電話: (852) 2230 3500 傳真: (852) 2511 9515

網頁: [www.klgates.com](http://www.klgates.com)

檔案編號: VTSO

本契據於            年            月            日由下列各方簽立：

- (1) **Yang's Development Limited**其通訊地址為the office of CCS Trustees Limited, Mandar House, 3rd Floor, Johnson's Ghut, Tortola, British Virgin Islands (“賣方”);
- (2) **TFG International Group Limited**，一家於開最群島註冊成立的有限責任公司，其香港營業地址為香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓405室 (“買方”);
- (3) **Eway International Investment Limited**，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其註冊地址為Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands (“該公司”); 及
- (4) 楊立君 (香港身份証號碼 R352646(0)持有人) 其通訊地址為 House 11, La Mer-Caribbean Coast Phase 5, 1 Kin Tung Road, Tung Chung, Lantau, Hong Kong (“擔保方”)。

序文：

- (甲) 根據賣方、擔保方及買方於[●]年[●]月[●]日簽署的有關買賣該公司全部股份的買賣協議(“買賣協議”)。
- (乙) 賣方及擔保方已同意就該公司及其附屬公司(“集團”)的稅務責任簽署以買方為受益人的本契據。

規定：

## 1. 解釋

1.1 除非上下文另有所指，否則在買賣協議內所界定的詞語和語句在本契據使用時應具相同涵義。

1.2 在本契據內，除非上下文另有所指：

“索賠” 是指包括由任何稅務或其他政府機構或官員發出的任何通知、要求、評估、信件或其他文件，或採取的行動，藉此，集團置於或可能被置於或被要求置於支付款項的責任之下，或被剝奪在其他情況下可得到的扣減；

“課稅” 是指不僅包括支付稅項的責任，而且包括(故此，諸如支付課稅的詞語應作相應解釋)：

- (1) 就應可取得(若其非為下述的喪失或抵銷)及已被計入(並已作出扣減) 管理帳目中所出現的(或若非因下述減免、免稅

額或抵免應已出現的)任何稅款撥備的稅款的任何減免、免稅額或抵免的喪失或收入、利潤或收益的抵銷; 及

- (2) 在管理帳目中已被視作為該集團資產的稅款的償還權喪失或與任何課稅的抵銷(帳項中未對此作出撥備);

以及在這樣的情況下，因此而喪失或抵銷的減免、免稅額或抵免的金額，或該集團本應取得的償還金額，就本契據而言，應被作為向有關該集團所征的一項課稅，但如果上述減免、免稅額或抵免是從總收入或毛利中扣減，或與總收入或毛利抵銷，則視為已產生的課稅應等同於(i)在喪失的減免、免稅額或抵免及以上喪失日期當時的稅率為基礎的情況下，若非因上述喪失而應已節省的稅款金額或(ii)在抵銷任何減免、免稅額或抵免的情況下，由於上述抵銷而應已節省的稅款金額;

“稅款評估” 是指由或代表任何稅務或其他主管機構發出的任何課稅評估、要求或其類似的正式通知，而該集團藉此現時或將來須繳交稅款。

- 1.3 在本契據中，對在某一特定日期或之前或就某一特定時期賺得、累計或收到的收入或利潤或收益的提述，就任何稅款評估及/或任何其他課稅評估標準或方法而言，應包括在上述日期或之前或就上述時期被認定已賺得、累計或收到的收入或利潤或收益。
- 1.4 在本契據內的標題只為方便參考而設，並不購成本契據的部份。
- 1.5 在本契據內表示單數的字句包括複數，反之亦然; 表示某一性別的字句包括所有性別。

## 2. 補償

- 2.1 賣方及擔保方向買方和該集團保證將賠償及於任何期間均保持買方對該集團在成交日或之前獲得的利潤或得益或因任何事件或交易而衍生的應繳課稅所造成或導致其資產值的任何損耗或減少或其債務的增加，獲得全面及有效的賠償。
- 2.2 第2.1條中所提事項該集團應付的課稅不包括：
- (a) 因成交日後所做的任何行動、契據、事項或事情而造成的課稅; 及
- (b) 本來不應支付或發生的課稅，但在成交日後有關稅法規定的任何改變所造成者除外。
- 2.3 第 2.1 條規定的補償應延展至包括賣方根據本 第 2 條須承擔的任何課稅所產生的所有罰金、罰款、利息和費用及開支。

## 2.4 各方同意：

- (a) 該集團和買方都不能就同一課稅或索賠提出本契據下的索賠；及
- (b) 若一項索賠已按買賣協議提出並由賣方全數清償，則該項索賠不得根據本契據再提出。

## 3. 付款

- 3.1 3.1 賣方及擔保方根據本契據應付的所有金額應在沒有及已清還任何扣減或代扣(除法律規定者外)的情況下支付。如果法律要求作出上述扣減或代扣，賣方及擔保方須在已進行上述扣減或代扣後支付有關人仕款項，而該款項的數額將等同於該名人仕在沒有上述任何扣減或代扣的要求時，其應有權收到的金額。如果賣方及擔保方根據本契據應支付的任何金額(第3.1條下的利息除外)在接受人手上仍須課稅，則就上述課稅同樣增加付款的義務仍然適用，將如其為法律規定的扣減或代扣。

## 4. 索賠的時間限制

買方不能根據本契據提出索賠，除非此索賠的訟裁或法律訴訟已在成交日後七年屆滿前送達賣方及擔保方。

## 5. 聲明和保證

- 5.1 如果本契據的任何條款或規根據任何成文法則或法律規定被裁定為完全或部份違法或不可強制執行，該條款或規定應僅就該範圍而被視為不構成本契據的部份，本契據其餘部份的強制執行性不得因而受影響。
- 5.2 任何一方本身沒有行使和延遲行使本契據項下的任何權利不得構成豁免或放棄該權利；單次或部份行使本契據項下的任何權利不會排除對權利的其他或進一步行使。
- 5.3 本契據的任何修改只應經各方簽署文件予以記錄後方具約束力。
- 5.4 本契據的權利和補償乃累積性的，並不排除法律所規定的任何權利或補償。

## 6. 管轄法律

- 6.1 本契據應受中華人民共和國香港特別行政區的法律約束及按其解釋。
- 6.2 賣方不可撤銷地委任擔保方（其地址為：香港[\*]）為其送達代理人，在香港代理接受訟狀、傳票、命令、判決和其它法律訴訟之通知的送達。有關送達於該送達代理人收受文件後即被視為完成（不論是否另外再轉交與賣方或賣方有否收件）。如因某種原因，該送達代理人不能再當送達代理人，或在香港不再有地址，

賣方不可撤銷地同意應另行指定一個買方接受的送達代理人，並在30日之內向買方提交一份新送達代理人接受委任的文件。

本契據各方於以上日期簽署本契據。

賣方

由 )  
代表 )  
**YANG'S DEVELOPMENT** )  
**LIMITED** )

於下列見證人面前簽署：

買方

由 )  
代表 )  
**TFG INTERNATIONAL GROUP** )  
**LIMITED** )  
簽署、蓋章及交付 )  
)

見證人：

該公司

由 )  
代表 )  
EWAY INTERNATIONAL )  
INVESTMENT LIMITED )  
簽署、蓋章及交付 )  
)

見證人：

擔保方

由 )  
楊立君 )  
簽署、蓋章及交付 )  
)  
)  
)  
見證人： )



附件三

中山貸款協議草稿

附件四

擔保方貸款協議草稿

附件五

承付票草稿