

意向書

本意向書（“意向書”）由以下雙方於2020年7月16日訂立：

- (1) **New Stage Holdings Limited**，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其通訊地址為：香港九龍城賈炳達道128號九龍城廣場4樓403室和405室（“賣方”）；及
- (2) **Quan Feng Developments Limited(全豐發展有限公司)**，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其通訊地址為：香港九龍柯士甸道83號柯士甸廣場18樓1801室（“買方”）。

鑒於：

- (A) **Rich Source Property Holdings Limited 富源地產控股有限公司**（“目標公司”）為一家於2017年2月22日英屬維爾京群島成立的有限責任公司。於本意向書簽訂之日，目標公司已發行100,000股普通股（“股份”）並已繳足股本，目標公司已發行股本為100,000美元，賣方實益擁有該100,000股股份（“出讓股權權益”），佔目標公司的全部已發行股權。另目標公司欠賣方若干欠款（“出讓債權權益”）
- (B) 於本意向書簽訂之日，目標公司合法和實益擁有一家於澳門註冊成立的有限公司：橫琴德國城投資（澳門）有限公司（“澳門公司”）70%股權；及澳門公司實益擁有一家於中國註冊成立的有限公司：珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司100%股權（“中國公司”）。中國公司擁有一塊位於珠海市橫琴新區天羽道東側、港澳大道南側、和順街西側、濠江路北側的土地及項目（統稱“該項目”）。
- (C) 該項目總用地面積 60,339.83m²，總建築面積 145,175.76m²。該項目總計容建築面積 99,999.49m²，不計容建築面積 45,176.27m²，容積率 1.66。
該項目主要包括 17 棟高層及多層建築，其中可售部分為 3 棟高層辦公樓，總建築面積為 49,999.36m²，佔總計容建築面積 50%；自持部分為 14 棟高層及多層的科研辦公樓、生活配套商業及宿舍，總建築面積 49,060.20m²，佔總計容建築面積 49.06%；不計容面積共：45,176.27m²，其中地下車庫建築面積 38,705.38m²，地上不計容面積：6,470.89m²。該項目部份物業已經開始銷售。
- (D) 本意向書雙方經友好協商和討論，就轉讓出讓股權權益及出讓債權權益（“出讓權益”）達成若干主要原則，並擬定立本意向書，以記錄本意向書雙方之間的初步共識和理解。
- (E) 本意向書雙方同意在本意向書的基礎上，將就上述有關出讓權益的轉讓簽

For and on behalf of
NEW STAGE HOL

For and on behalf of
QUAN FENG DEVE
全豐發展

For and on behalf of
NEW ST

訂詳細的正式協議（“正式協議”）。

現本意向書雙方達成如下意向：

1. **法律約束力**

除本意向書第1條、第2條、第4條、第5條、第8條、第10條和第11條外，本意向書的其他條款和內容對本意向書雙方不具有法律約束力。本意向書雙方同意在簽訂本意向書後，將基於本意向書的條款和條件，盡力於本意向書簽訂之日起3個月內或雙方以書面共同協定之任何其他日期（“意向期限”）完成正式協議的起草、談判和簽署，屆時，本意向書所述的出讓權益的買賣將按正式協議落實。買方確認其公司及其最終股東並無持有賣方最終控股股東（“上市公司”）的股份，並確認其公司及其最終股東為上市公司的獨立第三方。

2. **保密**

本意向書雙方同意本意向書的存在、所有條款及其項下預期的交易均屬保密資訊，不得向任何其他人士（不包括本意向書雙方為出讓權益的買賣各自聘請的財務顧問、會計師、法律顧問等仲介機構）披露，惟若有關披露屬適用法律、任何交易所的上市規則或監管機構的要求則除外。

3. **買賣標的**

賣方擬向買方出售全部出讓權益，而買方擬向賣方收購出讓權益的全部，具體的轉讓方案、總代價、支付方法及其他條款由雙方按該項目的財務狀況及該項目最終評估另行協商議走，轉讓將按有關的正式協議作實。

4. **獨家談判權**

賣方承諾在意向期限內不與任何第三方（無論是否為賣方的關聯人士）就買賣出讓權益進行任何溝通、磋商、談判，或簽署任何意向書、股權及債權轉讓協議或類似的法律文件。

5. **誠意金**

5.1 基於賣方同意簽定本意向書及同意就出售出讓權益給予買方獨家談判權，買方同意於本意向書簽訂之日起5個工作日內向賣方（或賣方指定方）支付港幣250,000,000元作為誠意金（“誠意金”）。

5.2 於正式協議簽訂時，誠意金將自動轉化為正式協議項下的訂金及部份轉讓代價。假若本意向書雙方未能於意向期限內簽訂正式協議，賣方必須於意向期限後5個工作日內向或促使向買方退回誠意金（不包括利息）。

6. 完成轉讓出讓權益的先決條件

完成轉讓出讓權益受限於以下先決條件的完成：

- (a) 賣方的董事會及(若適用) 上市公司股東大會已分別通過決議案批准正式協議的條款與條件；
- (b) 所有關於買賣出讓權益所須的相關同意、授權、許可及准許經已獲得並持續有效；及
- (c) 買賣雙方在正式協議項下約定的其他先決條件。

7. 盡職調查

賣方須自身及促使目標公司的有關人士必須向買方和/或其授權的人士提供買方就有關出讓權益、目標公司及該項目而要求提供的所有必須資料、文件、產權契據、記錄、申報文件、批覆、通訊及賬目以及買方合理要求的其他出讓權益的資料，以使買方能完成對出讓權益、目標公司及該項目的盡職調查（包括但不限於法律、財務及商業範疇）。

8. 成本和費用

除非對方事先另行書面約定，本意向書雙方就本意向書、正式協議的訂立和商討過程中所發生的所有開支應由發生上述相應開支的一方自行承擔。

9. 保證

本意向書雙方各自聲明和保證：其具有充分的權利和授權訂立本意向書並就本意向書預期的交易與其他方進行談判，代表其簽字的人員已分別獲正式授權代表該方簽署本意向書。

10. 有效期

除非本意向書雙方於意向期限內或雙方以書面共同協定之任何其他日期簽訂正式協議，否則本意向書約定的條款將於意向期限屆滿時自動終止和失效，惟本意向書第2條、第5條、第8條及本條不受該等終止和失效的影響。

11. 其他事項

- 11.1 本意向書特此由正式授權代表簽署，並於簽署當日生效。
- 11.2 本意向書及正式協議由中國人民共和國香港特別行政區（“香港”）法律管轄，並應按照香港法律解釋。本意向書雙方在此不可撤銷地接受香港法庭的非排他性管轄權但本意向書可於任何有權力的司法管轄法庭執行。

- 11.3 買方確認高蓋茨律師事務所僅接受賣方的委聘指示，擬備本意向書和向賣方提供法律意見。就本意向書和其項下預計的交易而言，買方已被建議尋求獨立的法律顧問意見以保障彼等的利益。
- 11.4 買方不可撤銷地委任江詠妍(香港身分證號碼:Z674515(7))為其送達代理人，其地址為香港九龍柯士甸道 83 號柯士甸廣場 18 樓 1801 室，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買方(視乎情況而定)(不論是否另外再轉交與買方或買方有否收件)。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，買方不可撤銷地同意應另行指定一位賣方接受的送達代理人，並在七個營業日之內向賣方提交一份新送達代理人接受委任的文件。

(簽署頁)

New Stage Holdings Limited :

由 楊立君 代表簽署

For and on behalf of
NEW STAGE HOLDINGS LIMITED



Authorised Signature(s)

Quan Feng Developments
Limited 全豐發展有限公司 :

由 張開成 代表簽署

For and on behalf of
QUAN FENG DEVELOPMENTS LIMITED
全豐發展有限公司



Authorised Signature(s)

AS LIMITED

Authorised Signature(s)

LIMITED

Authorised Signature(s)

LIMITED
公司

Authorised Signature(s)