

日期：2021 年 11 月 5 日

TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED

(富元國際集團有限公司)

(“賣方”)

及

GRAND FULLWELL INVESTMENT HOLDING LIMITED

(泰景投資控股有限公司)

(“買方”)

及

YANG LIJUN

(楊立君)

(“擔保方”)

CENERIC PROPERTIES LIMITED

股份轉讓協議

K&L | GATES

高蓋茨律師事務所

香港中環皇后大道中 15 號

置地廣場公爵大廈 44 樓

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

網頁: www.klgates.com

檔案編號: 405975.00016/VTSO

目錄

1. <u>定義和解釋</u>	2
2. <u>出讓股權的轉讓</u>	4
3. <u>先決條件</u>	4
4. <u>轉讓代價</u>	5
5. <u>成交</u>	5
5A. <u>進一步確認</u>	7
6. <u>賣方的聲明、保證及承諾</u>	7
7. <u>買方及擔保方保證及聲明</u>	8
8. <u>擔保方保證</u>	8
9. <u>通知</u>	9
10. <u>保密</u>	9
11. <u>費用</u>	10
12. <u>一般規定</u>	10
13. <u>司法管轄權</u>	11
<u>附表 1 該公司的資料</u>	12
<u>附表 2 該公司的附屬公司的資料</u>	13
<u>附表 3 賣方的聲明、保證及承諾</u>	19
<u>附表 4 該等中國房產詳情</u>	20
<u>簽署頁</u>	22
<u>附件 1 豁免契據</u>	23

本轉讓協議於 2021 年 11 月 5 日由下列各方簽立：

- (1) **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，其主要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403及405室 (“賣方”);
- (2) **GRAND FULLWELL INVESTMENT HOLDING LIMITED** (泰景投資控股有限公司)，一家於英屬維爾京群島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 (“買方”); 及
- (3) **YANG LIJUN** (楊立君) (香港身份證號碼R352646(0)持有人)，其通訊地址為香港東涌健東路1號映灣園5期海珀名邸11號屋 (“擔保方”)。

序文：

- (甲) Ceneric Properties Limited (“該公司”，與其附屬公司統稱“該集團”) 是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。於本協議簽訂日，該公司已發行2股普通股 (“股份”) 並已繳足股本，該公司已發行股本為美金2元，賣方實益擁有該2股股份 (“出讓股權”)，佔該公司的全部已發行股權。該公司的詳細資料載於附表1。
- (乙) 賣方為出讓股權的合法和實益擁有人，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司上市 (股份代號：542)。
- (丙) 於本協議簽訂日，該公司合法和實益擁有兩家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司：World Finder Limited (“WF 公司”)及 Bright Profit Investments Limited (“BP 公司”)分別100%及55%股權；WF公司持有一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司：Jubilation Properties Limited (“JP公司”)的55%股權。BP公司實益擁有一家在中國註冊成立的有限公司：中山星晨廣場房地產發展有限公司的100%股權 (“星晨廣場公司”)。而JP公司則擁有兩家在中國註冊成立的有限公司：中山市星晨花園會所有限公司 (“會所公司”)及中山星晨花園房地產發展有限公司 (“星晨花園公司”)的100%股權。該公司的附屬公司的詳細資料載於附表2。
- (丁) 擔保方乃買方全部已發行股本的最終實益擁有人。
- (戊) 該集團擁有位於中國中山市若干土地及建築物 (“該等中國房產”)。該等中國房產的詳情載於附表4。
- (己) 於本協議簽訂日，賣方尚欠該公司合共港幣43,132,094元的免息、無抵押貸款 (“賣方貸款”)。
- (庚) 賣方同意按照本協議的條款和條件出讓出讓股權，而買方亦同意按照該等條款和

條件購買出讓股權。擔保方同意按照本協議條款和條件向賣方作出擔保及承諾買方完全履行其於本協議項下的責任。

(辛) 本協議各方現同意就出讓股權的轉讓簽訂本協議。

現本協議各方達成協議如下：

1. 定義和解釋

1.1 除非本協議另有規定，下述各詞在本協議內使用時，應具有以下涵義：

“BP公司”	指本協議 <u>序文(丙)</u> 賦予的涵義；
“JP公司”	指本協議 <u>序文(丙)</u> 賦予的涵義；
“WF公司”	指本協議 <u>序文(丙)</u> 賦予的涵義；
“聯繫人”	定義見上市規則；
“本協議”	指本協議(連同序文、附表和附件)及其修定或補充(如適用)；
“營業日”	指香港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”	指本協議 <u>序文(甲)</u> 賦予的涵義；
“星晨廣場公司”	指本協議 <u>序文(丙)</u> 賦予的涵義；
“星晨花園公司”	指本協議 <u>序文(丙)</u> 賦予的涵義；
“會所公司”	指本協議 <u>序文(丙)</u> 賦予的涵義；
“該等中國房產”	指本協議 <u>序文(戊)</u> 賦予的涵義；
“出讓股權”	指本協議 <u>序文(甲)</u> 賦予的涵義；
“產權負擔”	指對任何資產或任何性質的權利而言，任何按揭、質押、抵押、留置權、認購權、限制、優先權、索償權、第三者權利或權益、其他抵押權益

	或有類似作用的優先安排；
“轉讓代價”	指買方向賣方購買出讓股權所須支付的代價；
“訂金”	指買方根據第4.2(a)條賦予的涵義；
“成交”	指按照第5條完成出讓股權的買賣；
“成交日”	指第3.1(a)及(b)條的先決條件達成後的第30日或買方及賣方書面同意的其他日期；
“限期日”	指2022年6月30日或買方及賣方書面同意的其他日期；
“豁免契據”	指豁免賣方需向該公司償還賣方貸款責任的契據，其樣式載於 <u>附件1</u> ；
“聯交所”	指香港聯合交易所有限公司；
“上市規則”	指聯交所證券上市規則(經不時修改、補充及另行修訂)；
“公司條例”	指香港法例第622章《公司條例》；
“附屬公司”	指公司條例賦予的涵義；
“中國”	指中華人民共和國(為本協議之目的，不含香港特別行政區、澳門特別行政區、臺灣地區)；
“香港”	指中國香港特別行政區；
“人民幣”	指中國的法定流通貨幣；
“港幣”	指香港的法定流通貨幣；
“美元”	指美國的法定流通貨幣；
“賣方保證”	指第6條及 <u>附表3</u> 所列的各項賣方的聲明、保證和承諾；及
“%”	指百分比。

- 1.2 本協議中提及的“條”、“條款”、“附表”及“附件”指本協議內的條款、附表及附件。
- 1.3 在本協議內，單數詞語包括複數詞語，相反亦然；具有性別或中性的詞語包括任何性別，而人士包括自然人、公司、團體或非法人團體。
- 1.4 本協議的條款的標題及索引只為方便參考之用，不應影響本協議內條文的解釋。
- 1.5 本協議中提及的法定條文包括其修訂或重新制定的條文及在該法定條文下作出的任何附屬法例。

2. 出讓股權的轉讓

- 2.1 基於本協議項下的條款和條件及受限於第3.1條先決條件的完成，賣方作為出讓股權的實益和合法擁有人同意向買方出售和轉讓出讓股權，而買方作為出讓股權的受讓人依據賣方在本協議內所作出和給予的保證和承諾同意購買和接受出讓股權。
- 2.2 出讓股權在成交日及轉讓時為賣方全權實益和合法擁有，並無任何產權負擔，以及連同從成交日起的所有現有權利或之後附屬的或附加的權利，包括但不限於所有該公司之未分配利潤。
- 2.3 除非買方於成交日同時完成向賣方受讓全部出讓股權，否則賣方無須履行其成交責任出讓任何出讓股權。

3. 先決條件

- 3.1 賣方根據本協議出讓出讓股權的責任取決和受限於下列先決條件（除第3.1(c)及(d)條必須直至成交時持續有效）的完成：
- (a) 賣方的股東(上市規則規定必須放棄投票者除外)於其股東特別大會上投票通過批准本協議及其項下交易的決議案；
 - (b) 該公司簽訂豁免契據以豁免賣方需向該公司償還賣方貸款的責任；
 - (c) 所有關於買賣出讓股權所須的相關同意、授權、許可及准許經已獲得並持續有效；及
 - (d) 買方及擔保方已履行其於本協議項下相關的義務及責任，及沒有違反其於本協議項下提供的聲明、保證及承諾。
- 3.2 載於第3.1條的先決條件均不能豁免。如列載於第3.1條的任何先決條件未能於限期日正午十二時以前達成，本協議（除第1、9、10、11、13條將繼續有十足效力外）將被終止，賣方必須於限期日後10個營業日內退還訂金(不包含利息)予買方。

在賣方退回訂金後，本協議各方無需按本協議承擔或履行任何義務及責任，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的任何權利。

4. 轉讓代價

4.1 賣方向買方出讓出讓股權的轉讓代價為港幣282,000,000元。

4.2 買方以下列方式向賣方支付轉讓代價：

- (a) 其中港幣30,000,000元(“訂金”)由買方於本協議日期起7個營業日內以香港持牌銀行發出的銀行本票(台鑒為賣方或其指定公司)或經銀行匯出方式支付給賣方(或其指定帳戶)或以賣方同意的其他方式支付，作為可退回的訂金及支付部份轉讓代價。於成交時，訂金自動視作已支付的部分轉讓代價；及
- (b) 餘款港幣252,000,000元(“餘款”)由買方於成交日時以香港持牌銀行發出的銀行本票(台鑒為賣方或其指定公司)或經銀行匯出方式支付給賣方(或其指定帳戶)或以賣方同意的其他方式支付。

5. 成交

5.1 出讓股權的買賣及轉讓於成交日的下午四時(或買賣雙方以書面方式同意的其他時間)在賣方的香港辦事處(或買賣雙方以書面方式同意的其他地方)進行成交。

5.2 在成交時，買方和賣方須進行、辦理及完成第5.4及第5.5條所列的所有事項。

5.3 若賣方或買方由於任何理由未遵守第5.2條的任何規定，賣方或買方可(但不影響其在法律下及根據本協議可得的其他任何權利和補償)：

- (a) 延緩成交日至另一營業日，該成交日須為原定成交日後的7日之內，而本第5條的條款將適用於該被延緩之成交；或
- (b) 如可行的話，繼續進行成交，惟此項並不妨礙或影響守約方就違約方未能完成其根據本協議之責任之部份之追究權利；或
- (c) 終止本協議，且無義務完成出讓股權的買賣。在賣方退還訂金後，本協議所載的任何事項及本協議內各方之權利和義務將告無效。

5.4 賣方於成交日須履行下列事項：

- (a) 受限於買方履行其於第5.5條下的責任，賣方須向買方交付以下文件：

- (i) 出讓股權的股票證書的正本；
 - (ii) 由賣方妥當簽署轉讓出讓股權的有效股份轉讓文書的正本，該股份轉讓文書以買方（或其提名人）為受讓人；
 - (iii) 所有該集團的簿冊、記錄、法定文件、批文、公司印章、公司鋼印、通訊文件、賬簿、賬目、業權契據（如有）、業務重組實施文件、借款與股權質押文件、其它資料及文件的正本及（如無正本）複印本（唯所有前述文件存放於其營業地址內均被視為已經交付）；
 - (iv) 由該公司所有現任董事及秘書分別妥當簽訂及蓋章的辭職函的正本；
 - (v) 一份就通過載於第5.4條(b)段事宜有效的該公司董事會決議的副本；及
 - (vi) 由賣方及該公司簽署妥當豁免契據的正本兩份；
- (b) 賣方須促使該公司舉行董事會會議有效地通過以下事項：
- (i) 批准登記賣方向買方或其提名人轉讓出讓股權；
 - (ii) 批准買方或其提名人註冊登記成為出讓股權的持有人，並向其正式發出買方或其提名人名下的股票證書；
 - (iii) 批准買方提名的人士擔任該公司董事及秘書（若有），而其委任於成交時生效；及
 - (iv) 接受該公司現任所有董事及秘書（若有）的辭職，而其辭職於成交時生效；及
 - (v) 批准豁免契據的條款及批准有關人仕代表該公司簽署豁免契據，並蓋上鋼印。

5.5 買方於成交日須向賣方交付以下文件：

- (a) 一份買方的董事會通過的有效決議的認證副本，其中批准買方向賣方購買出讓股權，並委任任何一位董事代表買方簽署本協議，並批准本協議項下之交易；及
- (b) 由香港持牌銀行發出的銀行本票，其台鑒為賣方或其指定公司及其金額相當於第4.2(b)條的餘款，或已由銀行電匯方式向賣方或其指定帳戶支付或以賣方同意的其他方式支付第4.2(b)條的餘款。

5A. 進一步確認

買方在此明確知悉星晨花園公司持有位於中山市港口鎮西街社區居民委員會南九片的七塊土地取得時間為2002年，該等未興建的地塊已根據中國相關法律法規構成“閑置地”。買方同意及確認，所有在簽署本協議後需繳納的土地閑置費將由買方獨自負責，買方不得要求賣方負責。

6. 賣方的聲明、保證及承諾

6.1 賣方向買方作出如下保證及承諾：

- (a) 各項賣方保證均為全面真實、正確及準確（即使在成交後，本條的保證及承諾仍繼續全面有效），賣方確認買方簽訂本協議是以該等聲明、保證及承諾為依據，並視該等聲明、保證及承諾為本協議的條件；及
- (b) 於本協議簽訂日後至成交日如發現任何行為或事情與任何賣方保證重大不一致的，或會構成違反本協議的事項，或含有誤導性的事實時，賣方必須立刻以書面向買方披露該等事項。

6.2 各項賣方保證均是分別和獨立的，除本協議另有明文規定外，不得因本協議中的任何條款而受到限制。

6.3 買方在任何保證或本協議項下享有權利受本條款下述各項所限：

- (a) 除非買方在成交日後的6個月內向賣方發出書面索賠通知，列明索賠要求的所有詳情，並於通知日期後的一個月內展開法律程序，否則買方不得就任何賣方保證向賣方索賠。於該6個月後，賣方對任何賣方保證不再承擔任何責任，但買方於該日期或之前按本條款已展開法律程序的事項則除外；
- (b) 除非買方就任何賣方保證向賣方索賠的單項或累計金額不少於港幣50,000,000元(而每個索賠的單項金額應不少於港幣10,000,000元方可累積計算)，否則買方不可就任何賣方保證向賣方索賠；
- (c) 賣方就違反任何賣方保證或根據本協議對索賠所承擔的最高總累計金額不得超過其收到的轉讓代價；及
- (d) 賣方只須對買方因賣方違反本協議條款或賣方保證而蒙受的任何實際損失承擔責任，而不須為任何相應產生或其他損失(consequential or other loss)而負上任何責任。

7. 買方及擔保方保證及聲明

7.1 買方及擔保方確認及聲明買方及擔保方具有權力及法定資格簽署及履行本協議之條款及義務。本協議的簽訂對買方及擔保方構成合法、有效與具約束力的義務，可以按其條款付諸實施，並可以隨時在對其有司法管轄權的法庭（視乎具體情況而定）執行。

7.2 買方確認其主營業務是投資控股。

7.3 買方及擔保方聲明及保證：

- (a) 買方已取得簽訂、交付和履行本協議所需的一切公司或企業或組織授權、政府或行政或股東大會或其他性質的批准、授權及豁免文件；
- (b) 買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) 與任何買方的組織章程產生抵觸；(iii) 與任何買方或擔保方作為一方當事人的任何協議和文件產生抵觸；及 (iv) 也不會與對任何買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；
- (c) 買方及/或擔保方沒有涉及任何訴訟、仲裁或其他法律程序或與任何法定的或政府的機構、部門、管理局或代理有任何程序或聆訊；
- (d) 現時並無針對買方及或擔保方未獲履行的判決或法院命令；及
- (e) 載於序文(丁)的資料正確無誤。

8. 擔保方保證

8.1 鑒於賣方同意簽訂本協議，擔保方同意在此保證：

- (a) 不可撤回且無條件地保證買方適當及準確地執行本協議中所指的所有及多項義務及其相關文件，並且承擔所有因買方違反或不執行本協議及其相關文件而導致的損失和費用；及
- (b) 對於所有因買方的失誤、欺詐或未執行其義務以及未適當、全額且準時地償付任何損失或應付的款額而導致賣方須承受任何行動、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以及任何相關的稅款）均應作出合理的補償。

8.2 擔保方的責任和義務並不會因任何其他方的安排或由買方就其於本協議項下的責任和義務的修改或買方所作出的任何寬免而獲解除。

8.3 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。

- 8.4 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，直至買方完全履行其於本協議項下之全部責任和義務為止。
- 8.5 擔保方放棄要求必須首先向買方或其他第三者要求索償的權利。

9 通知

- 9.1 本協議任何一方需給予對方的任何通知應以書面形式作出，以專人派遞或以預付郵費的掛號信派送至收件方下列地址（或收件方向發件方事先發出五天書面通知的其他地址），或以傳真發送至收件方下列的傳真號碼：

如發給賣方

: TFG International Group Limited
地址 : 香港九龍城賈炳達道128號九龍城廣場4樓403和405室
傳真號碼 : 3188 6631
收件人 : 董事會

如發給買方

: Grand Fullwell Investment Holding Limited
地址 : 香港九龍城賈炳達道128號九龍城廣場4樓403和405室
收件人 : 董事會

如發給擔保方

: Yang Lijun (楊立君)
地址 : 香港東涌健東路1號映灣園5期海珀名邸11號屋

- 9.2 以專人派遞的通知在交付後將被視為已經送達。以傳真送達的通知，在完成發送之後將被視為已經送達，但通知的原件應於傳真送出後以郵寄方式寄出。如以預付郵費的信送達的通知，在寄發後四十八小時（如寄往海外，則在十天後）亦將被視為已經送達。在證明送達時，只需證明有關通知已經適當地寫上地址、交付、寄發或傳送（視屬何種情況而定）。

10 保密

- 10.1 本協議各方同意，本協議所有條款均屬保密資料，不得向任何第三方（不包括本協議各方各自的財務顧問、會計師、法律顧問、財務顧問等中介機構）披露，惟如有關披露為法律或上市規則所要求、或按聯交所所要求則除外。

11 費用

- 11.1 買賣雙方應各自承擔其就磋商、草擬或完成本協議和本協議所預期的一切事宜所產生或有關的法律及其他費用、收費及支出。
- 11.2 (如適用)買方及賣方應分別承擔所有在買賣出讓股權中所涉及的應繳印花稅款的50%。賣方承諾支付所有根據適用法律法規就是次出讓股權的轉讓而賣方所需承擔的稅項。

12 一般規定

- 12.1 本協議(連同本協議所指的任何文件)構成本協議各方的全部協議,具有唯一性。本協議應當取代任何對本協議項下擬進行的交易事前所作的任何口頭或書面形式的意圖、表示和理解。
- 12.2 本協議的任何修改必須由本協議各方以書面作出及簽訂後方具約束力。
- 12.3 時間應為本協議的重要因素。
- 12.4 本協議應對本協議各方的繼承者和受讓人具約束力及效力,但若沒有其他方的事先書面同意,任何一方不得轉讓其於本協議下的權利和義務。
- 12.5 本協議任何一方對其他任何一方給予寬容或暫停行使有關權利,本協議授予該方之權利將不會因此被削減或限制。若本協議任何一方對其他任何一方之違約行為行使放棄權,將不被視作從此對違約方之違約行為放棄追索權。
- 12.6 本協議各方須作出及簽署或確保作出及簽署所有為執行本協議的條款所需的進一步行動、行為、事項和文件,以使本協議所預期之交易得以完全履行,而為使買方有效地獲得出讓股權的權益,賣方同意完成、簽訂和履行並需促使完成、簽訂和履行所有買方在必要時所合理要求採取的進一步行動、契約、文件和事項以使買方在不受留置權、抵押、選擇權、產權負擔或任何不利情況下得到在本協議項下的全部權益。
- 12.7 若在任何時候,本協議的任何條款被任何法庭或審裁處或有權作司法管轄的地方宣判為無效、不合法、不可能強制執行或在任何方面不能履行,該等條款即在適用的法律容許下,從本協議中刪除,本協議其餘的條款的有效性、合法性、強制執行性或履行性將不會因此而受到任何影響或損害,並仍然繼續有效。
- 12.8 在本協議內所包含的權利、權力和補償是可累積的,而且不排除由法律賦予的任何權利或補償。
- 12.9 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。

- 12.10 買方及擔保方知悉並確認高蓋茨律師事務所謹代表賣方。買方及擔保方均就本協議項下的交易取得獨立法律意見。

13 司法管轄權

- 13.1 本協議由香港法律管轄，並應按照香港法律解釋。

- 13.2 本協議各方在此不可撤銷地接受香港法庭的非排他性管轄權但本協議可於任何有權力的司法管轄法庭執行。

- 13.3 買方不可撤銷地委任楊立君（香港身份證號碼R352646(0)持有人）為其送達代理人，其地址為香港東涌健東路1號映灣園5期海珀名邸11號屋，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（不論是否另外再轉交與買方或買方有否收件）。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，買方不可撤銷地同意應另行指定一個賣方接受的送達代理人，並在7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。

（以下無正文）

附表1

該公司的資料

下列為該公司於本協議簽訂時的公司資料：

<u>名稱</u>	: Ceneric Properties Limited		
成立日期	: 1992年6月17日		
公司註冊編號	: 64311		
註冊地	: 英屬維爾京群島		
註冊地址	: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands		
法定股本	: 美金 50,000 元，分為 50,000 股每股面值美金 1.00 元的普通股		
已發行股份	: 2 股，全部繳足股款		
股東	: <u>股東名稱</u>	<u>所持股份</u>	<u>股權比例</u>
	賣方	2	100%
董事	: 楊立君		
附屬公司	: World Finder Limited	100%	
	Bright Profit Investments Limited	55%	

附表2

該公司的附屬公司的資料

下列為該公司的附屬公司於本協議簽訂時的公司資料：

<u>名稱</u>	: World Finder Limited		
成立日期	: 2010年9月21日		
公司註冊編號	: 1605887		
註冊地	: 英屬維爾京群島		
註冊地址	: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands		
法定股本	: 美金 50,000 元，分為 50,000 股每股面值美金 1.00 元的普通股		
已發行股份	: 10,001 股，全部繳足股款		
股東	<u>股東名稱</u>	<u>所持股份</u>	<u>股權比例</u>
	該公司	10,001	100%
董事	: 楊立君		
附屬公司	: Jubilation Properties Limited	55%	

名稱 : **Jubilation Properties Limited**

成立日期 : 1992 年 7 月 6 日

公司註冊編號 : 65415

註冊地 : 英屬維爾京群島

註冊地址 : Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

法定股本 : 美金 50,000 元, 分爲 50,000 股每股面值美金 1.00 元的普通股

已發行股份 : 50,000 股, 全部繳足股款

股東 :

<u>股東名稱</u>	<u>所持股份</u>	<u>股權比例</u>
WF 公司	27,500	55%
City-Prime Profit Ltd.	22,500	45%

董事 : 林永光、萬國暉、馬永坤、陳金意、程永全

附屬公司 :

中山市星晨花園會所有限公司	100%
中山星晨花園房地產發展有限公司	100%

名稱 : **Bright Profit Investments Limited**

成立日期 : 1994 年 3 月 30 日

公司註冊編號 : 113852

註冊地 : 英屬維爾京群島

註冊地址 : Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

法定股本 : 美金 50,000 元，分爲 50,000 股每股面值美金 1.00 元的普通股

已發行股份 : 50,000 股，全部繳足股款

股東 :

<u>股東名稱</u>	<u>所持股份</u>	<u>股權比例</u>
該公司	27,500	55%
City-Prime Profit Ltd.	22,500	45%

董事 : 林永光、萬國暉、馬永坤、陳金意、程永全

附屬公司 : 中山星晨廣場房地產發展有限公司 100%

名稱 : 中山市星晨花園會所有限公司
 成立日期 : 1997年3月31日
 經營期 : 1997年3月31日至2037年3月30日
 成立地點 : 中國
 法定地址 : 廣東省中山市港口鎮鴨利沙星晨花園
 註冊資本 : 美金1,400,000元(已繳付美金1,400,000元)
 總投資額 : 美金1,400,000元
 股東 :

<u>股東名稱</u>	<u>股權比例</u>
JP公司	100%

董事 : 林永光、萬國暉、馬永坤、陳金意、顧崇賢
 法定代表人 : 萬國暉
 經營範圍 : 從事中西餐制售(憑許可證經營)、游泳池、壁球場、網球場、羽毛球場、籃球場、健身室、桌球室、小型足球場、棋牌室、自有商業用房出租、辦公樓出租業務(不含國家限制類和禁止類項目,涉及國家專項規定的按有關規定辦理)。

名稱 : 中山星晨花園房地產發展有限公司
 成立日期 : 2001年12月26日
 經營期 : 2001年12月26日至長期
 成立地點 : 中國
 法定地址 : 廣東省中山市港口鎮星晨花園鴨利沙地段
 註冊資本 : 美金4,600,000元(已繳付美金4,600,000元)
 總投資額 : 美金4,600,000元
 股東 :

<u>股東名稱</u>	<u>股權比例</u>
JP公司	100%

董事 : 林永光、萬國暉、馬永坤、陳金意、程永全
 法定代表人 : 萬國暉
 經營範圍 : 在中山市港口鎮星晨花園鴨利沙地段開發、建築、出售、出租
 商住樓宇及配套物業管理。商住樓宇境內外銷售。

名稱 : 中山星晨廣場房地產發展有限公司
 成立日期 : 2001年12月26日
 經營期 : 2001年12月26日至長期
 成立地點 : 中國
 法定地址 : 廣東省中山市港口鎮星晨花園鴨利沙地段
 註冊資本 : 美金2,100,000元(已繳付美金2,100,000元)
 總投資額 : 美金2,100,000元
 股東 :

<u>股東名稱</u>	<u>股權比例</u>
BP公司	100%

董事 : 林永光、萬國暉、馬永坤、陳金意、程永全
 法定代表人 : 萬國暉
 經營範圍 : 在中山市西區歧港路段彩虹橋側開發、建設、出租、出售商住樓宇及配套物業。商住樓宇境內外銷售。

附表3

賣方的聲明、保證及承諾

賣方向買方作出以下保證、陳述及承諾，所有該等保證、陳述及承諾無論於本協議簽訂日直至成交日在各方面均為真實及準確：

1. 賣方有權以立約人的資格簽訂、交付和履行本協議，除先決條件列明外，已取得從事上述活動所需的一切公司或企業或組織授權、政府或行政或其他性質的批准、授權及豁免文件；
2. 本協議的簽訂對賣方構成合法、有效及具約束力的義務，可以按其條款付諸實施，並可以隨時在香港及/或對其有司法管轄權的法庭（視乎具體情況而定）執行；
3. 賣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) 與任何賣方的組織章程產生抵觸；(iii) 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 (iv) 也不會對任何賣方或其財產有約束力的任何協議和文件產生抵觸；
4. 出讓股權已根據該公司的組織大綱及章程細則及所有有關法律配發及發行並已全部足額繳付。自本協議簽訂日直至成交日，出讓股權由賣方全部合法地、有效地及實益地擁有。出讓股權並無任何產權負擔，且附有所有出讓股權應有之權利及權力；及
5. 該公司合法地持有WF公司的100%股權及BP公司的55%股權，WF公司合法地持有JP公司的55%股權，而BP公司合法地持有星晨廣場公司的100%股權，JP公司則合法地持有會所公司及星晨花園公司的100%股權。

附表4

該等中國房產詳情

	<u>土地/房產持有人</u>	<u>土地/房產詳情</u>	<u>面積</u>	<u>用途</u>
1.	星晨花園公司	中山市港口鎮星晨花園二期會所剩餘部份	建築面積: 5,938 平方米	商住
2.	星晨花園公司	位於中山市港口鎮星晨花園六期會所	建築面積: 944.3 平方米	商住
3.	星晨花園公司	位於中山市港口鎮西街社區居民委員會南九片的七塊土地的剩餘部份	總土地面積: 151,674.59 平方米, 其中可興建面積大約 128,982.41 平方米	商住
4.	星晨廣場公司	位於中山市西區後山村民委員會的兩塊土地的剩餘部份	總場地面積: 7,343.08 平方米	商住
5.	星晨廣場公司	位於中山市港口鎮星晨廣場的 184 個單位: - 位於第二座的 1 個住宅單位 - 位於二樓的 2 個商舖及 49 個單車房 - 位於一樓的 6 個小車位 - 位於地庫的 126 個摩托車位 (註一)	建築面積: 1,295.53 平方米	商住
6.	星晨花園公司	位於中山市港口鎮星晨花園五期商業中心的 13 卡商舖(註二)	建築面積: 1,130.34 平方米	商住
7.	星晨廣場公司	位於中山市西區岐港路 1 號星晨廣場二期的 23 個商業單位: - 位於一樓的 12 個商舖 - 位於二樓的 11 個商舖	建築面積: 1,296.56 平方米	商住

註一: 於2021年9月23日, 當中4個小車位(共計建築面積: 41.06平方米)及2個單車房(共計建築面積: 22.07平方米)已拍賣予第三方, 總代價為人民幣285,304元。另外, 於2021年10月25日, 4個單車房(共計建築面積: 41.19平方米)及2個小車位(共計建築面積: 25.26平方米)亦已拍賣予第三方, 總代價為人民幣189,498元。該等拍賣的款項已支付予星晨廣場公司, 待進行產權過戶登記。

註二: 於2021年10月25日, 該13卡商舖(共計建築面積: 1,130.34平方米)已拍賣予第三方,

總代價為人民幣10,986,921元。該買家已支付拍賣保證金人民幣100萬元，並承諾於2021年12月10月前付清其餘的拍賣價，待收取拍賣價全額後進行產權過戶登記。

簽署頁

本協議各方於本協議頁首列明的日期簽訂本協議。

賣方

由 高敬堯 代表)
TFG INTERNATIONAL GROUP)
LIMITED)
簽訂)
見證人：)

高敬堯

買方

由 楊立君 代表)
GRAND FULLWELL)
INVESTMENT HOLDING)
LIMITED)
簽訂)
見證人：)

楊立君

擔保方

由 YANG LIJUN (楊立君))
簽署、蓋章及送達)
見證人：)

楊立君

