

# 協 議 書

編號：智售字 211105

本協議書於 2021 年 11 月 5 日由下列各方簽訂。

訂約方為：

甲方：誠盟集團有限公司

乙方：香港金控地產集團有限公司

丙方：智富資源投資控股集團有限公司

甲乙丙三方經友好協商，在平等互利的基礎上達成和簽訂本協議書(以下簡稱“本協議”)，甲乙丙三方同意遵守和執行本協議如下各項條款：

(一) 丙方智富資源投資控股集團有限公司〈以下簡稱智富資源投資集團〉是於百慕達註冊成立的有限公司，亦是香港主板上市公司，香港上市編號：00007。智富資源投資集團持有於英屬處女島註冊成立的香港金控地產集團有限公司〈以下簡稱香港金控地產集團〉的 100%股權。乙方香港金控地產集團持有於英屬處女島註冊成立的 Millhaven Holdings Limited 的 100%股權。Millhaven Holdings Limited 持有於香港註冊成立的金耀集團有限公司的 100%股權。金耀集團有限公司持有於中國註冊成立的廣東德凱偉業有限公司的 100%股權。廣東德凱偉業有限公司持有於中國註冊成立的北京盈和房地產開發有限公司的 100%股權，而北京盈和房地產開發有限公司擁有北京「榮寧園」項目的相關物業資產及經營業務的 100%股權。〈詳見附件一：北京盈和房地產有限公司營業執照；附件二：北京盈和房地產有限公司章程；附件三：北京盈和房地產有限公司稅務登記證〉

【詳見智富資源投資集團及其相關企業持股北京「榮寧園」項目相關物業資產架構圖】



(二) 乙方香港金控地產集團及其相關企業持有位於北京宣武區廣安門南街 60 號「榮寧園」項目的相關物業資產和收租業務，其分別是：2 號樓的 1 至 2 層商業樓，面積為 1,323.61 平方米；及 1 至 6 號樓地下停車場的車位及庫房，面積為 15,036.42 平方米，地下停車場分為兩層共有 384 個停泊車位。(詳見附件四：北京盈和房地產有限公司 1、2、6 號樓不動產權證；詳見附件五：北京盈和房地產有限公司 3、4、5 號樓房產證和土地證)

(三) 甲乙丙三方同意甲方有償收購乙方所持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100% 股權及其北京「榮寧園」項目的相關資產和經營業務。

鑒於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於 2021 年 9 月 17 日所作出的物業資產評估：北京「榮寧園」項目相關物業的現狀淨資產評估價值為人民幣叁億肆仟捌佰萬元整 (RMB348,000,000 元)。甲方有償收購乙方所持有以上相關公司及北京「榮寧園」項目約定資產和經營業務的 100% 股份權益的總代價為港幣叁億叁仟捌佰萬元整 (HK\$338,000,000)。

(詳見附件六：「仲量聯行企業評估及諮詢有限公司」報告編號：CON100518191RE-1)

(四) 甲乙丙三方在簽訂本協議之日起三個工作天內，甲方向乙方指定銀行帳戶支付港幣 800 萬元 (HK\$8,000,000 元) 或等值人民幣，作為本協議約定收購交易款項的其中預付款，匯入乙方所指定的如下銀行帳戶：

收款人名稱：廣東港粵金控房地產開發有限公司

開戶銀行：交通銀行湛江分行

銀行帳號：448448168013000055635

(五) 甲乙丙三方同意在簽訂本協議之日起的三個月內完成本協議約定交易。於本協議簽訂之日起的三個月內，甲方向乙方所指定的銀行帳戶支付交易收購款的其餘港幣叁億叁仟萬元整

(HK\$330,000,000 元) 或等值人民幣，甲乙雙方完成對甲方就乙方

所持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100% 股權及其北京「榮寧園」項目約定的資產和經營業務的收購交易。

甲方已取得其約定關連方深圳祥祺集團有限公司同意提供上述收購所需款項給予支持的資信證明。

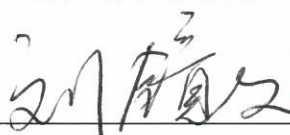
(六) 完成本協議所約定的上述股份權益交易條件之後，甲方誠盟集團有限公司持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100% 股權及其北京「榮寧園」項目約定的資產和經營業務的 100% 權益。具體架構圖如下：



(七) 乙方確保甲方在購入乙方所持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100%股權及其北京「榮寧園」項目約定的資產和經營業務沒有其它任何負債及沒有任何或然負債。如乙方所持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100%股權及其北京「榮寧園」項目的資產和經營業務存在任何的債務及或然債務時，則全部由乙方負責及承擔。

(八) 本協議書經甲乙丙叁方授權代表簽署後即時生效。本協議書一式三份，甲乙丙叁方各執一份，具有同等法律效力。

甲方：誠盟集團有限公司



授權代表人：劉鏡文先生




乙方：香港金控地產集團有限公司



授權代表人：



丙方：智富資源投資控股集團有限公司



授權代表人：

