

日期：2021年3月28日

VIVALINK LIMITED
隆通有限公司
(賣方)

和

RETAIN PROSPER GROUP LIMITED
(買方)

和

FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
福晟國際控股集團有限公司
(賣方擔保人)

關於

SPLENDOR KEEN LIMITED
晟敏有限公司

全部已發行股本及股東貸款的

臨時買賣協議

MAYER | BROWN
好士打

HONG KONG

本協議由以下各方於 2021 年 3 月 28 日簽訂：

- (1) **VIVALINK LIMITED 隆通有限公司**，一家根據英屬維爾京群島的法律組建的公司，BVI 公司號碼為 1847293，通訊地址為 Room 2118, 21/F., Leighton Centre, 77 Leighton Road, Causeway Bay, Hong Kong (“賣方”)；
- (2) **RETAIN PROSPER GROUP LIMITED**，一家根據英屬維爾京群島的法律組建的 BVI 公司，BVI 公司號碼為 2055743，通訊地址為 Unit B, 12th Floor, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Wanchai, Hong Kong (“買方”)；及
- (3) **FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED 福晟國際控股集團有限公司**，一家根據百慕達的法律組建的公司，註冊號碼為 28597，通訊地址為 Room 2118, 21/F., Leighton Centre, 77 Leighton Road, Causeway Bay, Hong Kong (“賣方擔保人”)

各方達成協議如下：

1. 定義

在本協議中，除上下文另有要求以外，下列詞語須具有如下所述的意義：

“營業日”指位於香港的商業銀行面向普通公眾開業的日期（星期六和星期日除外）；

“目標公司”指 Splendor Keen Limited 晟敏有限公司，一家根據英屬維爾京群島的法律組建的公司，BVI 公司號碼為 1963514；

“該等貸款協議”合指 Harbor Sure 貸款協議及恒生貸款協議；

“該等抵押文件”合指該等貸款協議項下提供且影響任何集團公司或任何物業的抵押文件；

“該等公司”合指附件 1 列出的各公司，其各為根據英屬維爾京群島法律組建的公司，而“公司”指該等公司中任何一間；

“該集團”合指目標公司、該等公司和該等附屬公司，而“集團公司”指該集團中任何一間公司；

“該等物業”合指該等附屬公司所擁有的物業，詳情見附件 1，而“物業”指該等物業中任何一個；

“該等附屬公司”合指附件 1 列出的各附屬公司，其各為根據香港法律組建的公司，而“附屬公司”指該等附屬公司中任何一間；

“該等租約”合指所有在本協議簽訂日期當日該等物業所受限於的租賃、租賃協議、使用協議或補充信函或協議書，詳情見附件 2；

“恒生貸款協議”指於 2020 年 3 月 22 日由目標公司及恒生銀行有限公司簽訂的貸款協議；及

“Harbor Sure 貸款協議”指於 2018 年 3 月 22 日由（除其他簽署方外）賣方及 Harbor Sure (HK) Investments Limited 簽訂（且經日期為 2020 年 3 月 24 日的修訂和重述協議修訂）的貸款協議。

2. 出售和購買

2.1 受制於本協議的條款及條件，賣方同意出售目標公司全部已發行股本（“待售股份”）和轉讓目標公司截至根據第 5 條成交（“成交”）當日欠賣方的股東貸款（“待售貸款”）的權益，而買方同意購買待售股份和承讓待售貸款的權益，自成交時起生效。

2.2 待售股份的買賣和待售貸款的轉讓須同時進行成交，且不得附帶任何產權負擔（除該等租約外，而該等貸款協議及該等抵押文件將在成交日終止及解除）。

3. 對價

3.1 對價

- (a) 待售股份和待售貸款的對價（“對價”）應相等於初步對價根據第 3.4 條調整後的金額。
- (b) 就本協議而言：

“商定物業價值”指 HK\$790,000,000；

“初步對價”應相等於商定物業價值加上（假如有關金額為正數）預計成交帳目中顯示的資產淨值總和的金額或減去（假如有關金額為負數）預計成交帳目中顯示的資產淨值總和的金額的絕對價值；

“成交帳目”指由香港註冊會計師審計的有關該集團截止至成交時的綜合資產負債表；

“成交日”指本協議第 4 條下所有先決條件得到滿足後的第 5 個營業日或買方和賣方書面商定進行成交的其他日期；

“最後限期”指 2021 年 8 月 24 日；

“資產淨值”指該集團根據預計成交帳目或成交帳目（視乎情況而定）所釐定的、截至成交時的該集團的綜合資產總額（不包括 (i) 有關物業的價值；(ii) 各集團公司之間的債權；和 (iii) 任何無形資產）減去該集團的綜合負債總額（包括（為免疑慮）所有在買方對該集團進行盡職調查期間所發現任何集團公司的尚未清償的負債，但不包括 (i) 待售貸款的價值；(ii) 任何遞延稅項負債；和 (iii) 各集團公司之間的債務）；及

“預計成交帳目”指該集團截止至成交時的預計綜合資產負債表。

3.2 對價的繳付

- (a) 買方應根據以下條款繳付對價：
- (i) 買方應在簽署本協議時同時繳付 HK\$39,500,000 的初步訂金（“初步訂金”）予賣方律師孖士打律師行（“賣方律師”）；
- (ii) 買方應於 2021 年 5 月 11 日（“正式買賣協議日期”）向賣方律師繳付 HK\$79,000,000 的進一步訂金（該金額加上初步訂金統稱為“訂金”，即相等於商定物業價值的 15%）；
- (iii) 於成交時，買方應繳付相等於初步對價減去訂金所得的金額（“成交繳款”）予賣方或賣方指定的人士；及
- (iv) 就初步對價按照第 3.4 條進行調整所得的金額，應由買方或賣方（視乎情況而定）按照第 3.4 條支付。
- (b) 賣方律師經賣方不可撤銷的授權和指示，代表賣方收取對價或其任何部分。訂金應由賣方律師以托管人身份持有，直至交易完成或根據第 4(ii) 或 5.2 條處理。
- (c) 假如買方於第 3.2(a)(ii) 條下的相關日期未能遵從有關責任，除非經買方和賣方書面同意，否則賣方有權以書面通知終止本協議，而賣方可立即沒收已支付訂金作為算定損害賠償，而本協議終止不影響各方屆時已累積的權利和義務（包括因導致本協議終止的違約（如有）或本協議的任何一方在終止前的違約而產生的違約損害賠償請求權）。
- (d) 本協議項下應付的任何款項，應通過以香港持牌銀行出具的銀行本票、賣方律師或買方律師簡松年律師行 (Tony Kan & Co.)（“買方律師”）出具的支票或者通過買方和賣方書面約定的其他方式支付。

3.3 預計成交帳目及成交帳目

- (a) 賣方應確保於成交日前的 5 個營業日或之前向買方交付預計成交帳目。該預計成交帳目應被採用作按照第 3.1(b) 及 3.2(a)(iii) 條計算初步對價和成交繳款。
- (b) 賣方應於成交日後的 45 個營業日內向買方交付成交帳目，有關審計費用由賣方負責。成交帳目在無欺詐性或明顯錯誤的情況下應為終局的，且對賣方和買方均具有約束力。

3.4 基於資產淨值調整初步對價

在賣方按照第 3.3(b)條交付成交帳目後，如果該集團按照成交帳目所厘定的資產淨值大於或少於（視乎情況而定）該集團按照預計成交帳目所厘定的資產淨值，則初步對價應按照有關差額相應增加或減少（視乎情況而定），而買方或賣方（視乎情況而定）須於 5 個營業日內向對方支付相等於有關差額的款項。

4. 先決條件

只有下列各項條件（統稱為“先決條件”）在最後限期或之前得到滿足或（就當中的(a)至(c)項）被買方免除時，各方才有義務進行成交：

- (a) 受限於第 7.2(b) 及 7.3 條，各附屬公司能按照《物業轉易及財產條例》（香港法例第 219 章）第 13 及 13A 條證明及交付各物業的業權；
- (b) 受限於第 7.1(b) 及 7.1(c) 條，買方已完成對所有集團公司及該等物業的盡職調查，且沒有從該盡職調查發現任何第 7.1(b)(i)條所提及的任何問題；
- (c) 本協議下第 6.1(a)、6.1(b)、6.1(c)、6.1(h)、6.1(k)、6.1(o)、6.1(p)、6.1(q)、6.1(r)及 6.1(s)條所述的保證在成交日在所有重大方面都仍然真實、準確和不含誤導性；及
- (d) 賣方的母公司 Fullsun International Holdings Group Co., Limited 福晟國際控股集團有限公司之股東於該公司股東大會上依照其組織章程和香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定，批准本協議及其項下的各項交易。

如果任何先決條件未能在最後限期或之前滿足（或就當中的(a)至(c)項而言，未在買方免除）的情況下，則除非買方和賣方以書面形式另有約定，否則買方或賣方有權在當日向對方發出通知，自行決定（但不影響其可享有的任何其它權利或補償）：

- (i) 將最後限期推遲至另一（不遲於原最後限期之後的第 60 個營業日的）日期（而該日須為營業日），且如果買方或賣方決定推遲最後限期，則本協議的規定應適用，就如同先決條件應被滿足或被放棄的日期為按上述方式推遲後的最後限期；或
- (ii) 終止本協議，而在此情況下賣方應立即返還買方已支付的訂金（但不帶任何利息或費用），而本協議下的任何一方不得對任何其他方提出任何進一步的索賠或訴訟。

5. 成交

5.1 成交

受限於第 4 條，成交將於成交日中午 12 時前在賣方律師樓（或賣方和買方書面同意的其它地點）進行。成交時：

- (a) 賣方應向買方交付（或促使向買方交付）：
 - (i) 賣方正式簽署的以買方為受益人的、關於待售股份的轉讓文書、待售股份的股份證明書及有關待售貸款的轉讓契據；

- (ii) 由各集團公司管有的各集團公司的公司註冊證書、公司組織章程大綱及細則、所有商業登記證（如有）、法團印章、所有公司印章、所有法定登記冊（除各公司在備存在英屬維爾京群島的有關登記冊外）、所有會議記錄、所有申報表、所有未用的股票、所有支票簿、所有合約、所有會計帳目及財務記錄和所有與集團公司有關的其他文件；
- (iii) 除該等抵押文件外，買方律師在成交前曾審閱有關該等物業的所有業權契據及所有該等租約；
- (iv) 賣方律師出具的承諾函，承諾在成交日後 21 天內向買方律師交付（但受限於香港律師會訂明的慣常承諾）該等抵押文件已自成交日起被解除或終止的合理證據，包括該等抵押文件的正本（如有關債權人提供）以及妥為簽署的解除該等抵押的契據或收據 (deed(s) of release or receipt(s)) 的正本、為分別於土地註冊處及公司註冊處註冊而妥為簽署的相關註冊摘要表格及指定格式表格（如適用），及支付與其相關的註冊及登記費用的支票（如適用）；
- (v) 受限於該等租約（如適用），該等物業的空置管有權及該等物業的所有鎖匙和智能咭（如有）；
- (vi) 各集團公司所有董事和公司秘書（如有）妥為簽署的辭職信，該等辭職信必須按照買方（在合理地行事的情況下）滿意之格式及內容，並須聲明對有關集團公司無任何索償權；
- (vii) 通過下列事務的各集團公司的董事會會議紀錄或董事書面決議並向買方提供有效的會議紀錄或董事書面決議的認證副本：
 - (A) （就目標公司而言）確認買方為待售股份的註冊持有人，將買方的名字登記在該公司的股東名冊內，並發行作為待售股份持有人的股份證明書予買方，以及批准本協議項下的交易或事項、及授權相關簽署人簽署待售貸款的轉讓契據及其他相關文件及（如適用）蓋章；
 - (B) 委任由買方指定之人士出任該公司的董事及公司秘書及接納須根據本協議辭職的所有董事及公司秘書的辭職，由成交日起生效；
 - (C) 按買方指示更改現行運作該公司銀行帳戶（如有）的授權人士；
 - (D) 按買方指示更改該附屬公司的註冊辦事處地址；及
 - (E) 買方於成交前合理地要求賣方促使該公司處理的其他有關本交易的事務；及
- (viii) 賣方所通過的董事會會議紀錄或董事書面決議的認證副本，以批准賣方執行或履行本協議項下的交易或事項、及授權相關簽署人簽署此協議、正式買賣協議、待售股份的轉讓文書、待售股份的股份證明書、待售貸款的轉讓契據及其他相關文件及（如適用）蓋章；
- (ix) 賣方擔保人所通過的董事會會議紀錄或董事書面決議的認證副本，以批准賣方擔保人執行或履行本協議項下的交易或事項、及授權相關簽署人簽署此協議、正式買賣協議及其他相關文件及（如適用）蓋章；
- (x) 由目標公司及該等公司的董事或聯絡人簽署的致目標公司及該等公司的註冊代理函，指示註冊代理變更目標公司及該等公司的聯絡人為買方指定之人士；
- (xi) 賣方、目標公司及該等公司的良好狀況證明書 (Certificate of Good Standing) 及註冊代理證明書 (Certificate of Incumbency)，發出日期不早於成交日前 5 個營業日；及

- (xii) 由英屬維爾京群島執業律師所出具日期為成交日的法律意見書，確認賣方及目標公司為有效存續，以及賣方及目標公司在此協議下的交易或事項，及所簽署的相關文件為合法及有效。
- (b) 買方應：
- (i) 按照第 3.2(a)(iii) 及 3.2(d)條繳付成交繳款；
 - (ii) 向賣方交付由買方正式簽署的待售貸款的轉讓契據。
 - (iii) 向賣方交付買方的良好狀況證明書 (Certificate of Good Standing) 及註冊代理證明書 (Certificate of Incumbency)，發出日期不早於成交日前 5 個營業日；
 - (iv) 向賣方交付買方的董事會會議紀錄 (或董事書面決議) 批准本協議及本協議項下的交易；及
 - (v) 向賣方交付由英屬維爾京群島執業律師所出具日期為成交日的法律意見書，確認買方為有效存續，以及買方在此協議下的交易或事項，及所簽署的相關文件為合法及有效。

5.2 不遵循成交義務的結果

如果任何一方在成交日未能履行其在第 5.1 條項下的義務，則對方可向違約方發出通知終止本協議。如果：

- (a) 買方根據第 5.2 條選擇終止本協議，則賣方應立即返還買方已支付的訂金（但不帶任何利息或費用），並立即向買方支付一筆相等於訂金金額的款項作為算定損害賠償；或
- (b) 賣方根據第 5.2 條選擇終止本協議，則在終止協議後，賣方可：(i) 立即沒收已支付訂金當中相等於商定物業價值的 10%的金額作為損害賠償；及 (ii) 保留已支付訂金的餘額並用其償付買方應支付予賣方的進一步損害賠償及支出，

唯本協議根據第 5.2 條終止不影響各方屆時已累積的權利和義務（包括因導致本協議終止的違約（如有）或本協議的任何一方在終止前的違約而產生的違約損害賠償請求權）。

5.3 強制履行

各方同意任何一方可以開展任何法律訴訟以執行本協議下的條款。各方亦同意並接受當損害賠償為不適當或不足夠的救濟方式時，任何一方可向任何管轄區下的法院申請強制履行令或其他衡平法下的救濟，以執行本協議的條款。

6. 保證、稅務彌償及索賠限制

6.1 保證

受限於第 6.3 及 7.3 條，賣方根據以下內容（統稱“保證”），分別截至本協議之日及成交日向買方作出保證（但如若干保證明文述明只在本協議之日或在成交日（視乎情況而定）作出，則該等保證應被視為只在有關當日作出）：

- (a) 受限於該等租約、該等貸款協議及該等抵押文件（將於成交日解除）：
 - (i) 賣方擁有法律行為能力和權力訂立並履行本協議項下的義務及其相關的其他文件；
 - (ii) 賣方已獲得簽署本協議及相關其他文件所需的同意和批准；及

- (iii) 賣方在本協議項下的義務、以及賣方在成交（或之前）簽署的每份文件項下的義務，均按照其條款對賣方具有法律約束力，或在相關文件簽署時對賣方產生法律約束力；
- (b) 受限於該等租約、該等貸款協議及該等抵押文件（將於成交日解除）：
 - (i) 賣方為待售股份的唯一法定和實益擁有人，有權於成交日出售待售股份予買方且不附帶任何產權負擔但帶有一切權利；
 - (ii) 賣方無任何提供或設置任何產權負擔的協議或承諾；
 - (iii) 目標公司為各公司的全部已發行股份的擁有人，且前述的股份不附帶任何產權負擔，並為已繳足股本或被記為已繳足股本；及
 - (iv) 有關公司為有關附屬公司的全部已發行股份的擁有人，且前述的股份不附帶任何產權負擔，並為已繳足股本或被記為已繳足股本；
- (c) 待售股份為目標公司的全部已發行股份，且待售股份均已繳足股本或被記為已繳足股本；
- (d) 沒有任何集團公司有發行（仍然有效但未行使的）任何認購期權或其他協議；
- (e) 除該等公司及該等附屬公司外，目標公司在任何其它公司中均無持股或擁有其它權益；
- (f) 除有關附屬公司外，各公司在任何其它公司中均無持股或擁有其它權益；
- (g) 各附屬公司在任何其它公司中均無持股或擁有其它權益；
- (h) 待售貸款代表目標公司截至成交日欠賣方的所有未清償負債；
- (i) 就各附屬公司而言，所有截至 2019 年 12 月 31 日的審計帳目（“**審計賬目**”）是根據香港會計師公會發布的《香港財務報告準則》及公司條例所編制的，並於審計帳目（截至 2019 年 12 月 31 日）中以真實和公正的方式反映有關附屬公司的業務情況及財務狀況，以及截至 2019 年 12 月 31 日相關財政年度有關附屬公司的財務業績；
- (j) 就各集團公司而言，所有截至 2020 年 12 月 31 日而未經審計的管理賬目均以合理準確的方式展示有關集團公司自 2020 年 1 月 1 日截至 2020 年 12 月 31 日期間的業務情況及資產負債狀況；
- (k) 截至成交日，任何集團公司並無任何未在（或不曾在）成交帳目中立項說明或撥備的未清償負債（包括實際負債或潛在負債，但遞延稅項負債除外）；
- (l) 目標公司自其成立當日起唯一的業務為購入及持有各公司的權益；
- (m) 各公司自其成立當日起唯一的業務為購入及持有有關附屬公司的權益；
- (n) 各附屬公司自其成立當日起唯一的業務為購入、持有、管理、保養、出售和出租有關物業（或其部分）及與其相關的業務；
- (o) 在本協議之日，沒有任何集團公司（不論為原告、被告或其他）參與於任何訴訟或仲裁、行政或刑事或其他訴訟；
- (p) 沒有對任何集團公司發出有關清盤或接管的呈請，亦沒有對任何集團公司作出有關清盤或接管的法庭判決，亦沒有任何集團公司召開有關清盤決議的會議；
- (q) 在成交日，除待售貸款外，沒有任何集團公司與賣方或任何與賣方有關的任何人有仍有效的債務關係、合同或安排；

- (r) 在本協議之日及成交日，有關附屬公司是按照附件 1 訂明的有關物業的註冊擁有人和實益擁有人；
- (s) 受限於該等貸款協議及該等抵押文件（將於成交日解除），在成交日，該等物業僅受限於該等租約（如適用）；
- (t) 所有由香港法律規定的任何集團公司須提交的所有報稅單均已經提交，且各集團公司已經遵守任何稅務機關出具的所有通知；
- (u) 沒有任何集團公司取得任何重要的知識產權，且沒有任何集團公司對任何人士的重要知識產權作出侵權或威脅作出侵權行為；及
- (v) 所有集團公司自 2018 年 3 月 26 日起計均沒有聘請任何僱員。

6.2 稅務彌償

受限於第 6.3 條，賣方承諾對買方就以下的情況在本協議的交易完成後作出彌償（“稅務彌償”）：

- (a) 因任何集團公司於成交之前的活動而引致有關集團公司須承擔的實際稅務繳付責任（任何由於任何物業（或其任何部分）的價值重估及/或日後出售任何物業（或其任何部分）所得的收益所招致的負債除外）；和
- (b) 買方根據上述第 6.2(a) 條作出的索賠而引起的任何訴訟（而當中有關判決裁定買方勝訴）或有關該索賠的和解，以及該判決或和解的執行，所引致買方或任何集團公司招致的任何及所有實際的且合理的成本、支出及費用（包括所有法律費用）。

6.3 索賠限制

賣方及賣方擔保人在本協議項下的責任（包括保證及稅務彌償）應限制如下：

- (a) 除非有關該索賠（並已包含有關該索賠的細節）的法律訴訟於成交日期起計 4 年期限屆滿前已發出並送達予賣方及賣方擔保人，否則買方不得根據本協議的保證、稅務彌償或任何其他條款提出索賠；
- (b) 買方無權根據本協議的保證、稅務彌償或任何其他條款向賣方及賣方擔保人提出索賠：
 - (i) 受限於第 6.3(b)(ii)條，除非就該項索賠而言可追討賣方及賣方擔保人的款額（不包括利息及成本）（於考慮第 6.3 條的其他條款後）超過 HK\$1,000,000；
 - (ii) 除非就該項索賠而可追討賣方及賣方擔保人的金額（不包括利息及成本），如與賣方及賣方擔保人根據保證或本協議的任何其他條款下的其他索賠而可追討賣方及賣方擔保人的金額（不包括利息及成本）合並計算後總額超過 HK\$2,500,000（而在此情況下賣方及賣方擔保人應承擔全部總額，而不僅是超出的部分）；
 - (iii) 如果（並以其為限）有關索賠的事項已經或應該已經在計算成交帳目時已被列入考慮當中；
 - (iv) 有關本協議所披露或提及的任何事項（或由其實施而產生）的事宜，及從下列的來源可得到的資料則被視為已披露的資料：
 - (A) 截至本協議之日，在香港公司註冊處和商業登記處作出關於該等附屬公司的查冊；
 - (B) 截至本協議之日，在香港高等法院登記處保存的審訊案件表；
 - (C) 截至本協議之日，在香港破產管理署所提出的查詢；

- (D) 截至本協議之日，在香港土地註冊處就該等物業作出的查冊；
 - (E) 截至本協議之日的 2 個營業日前，在英屬維爾京群島的 Registry of Corporate Affairs 及 High Court Registry 作出關於目標公司及該等公司的查冊；及
 - (F) 截至本協議之日，買方及其專業顧問對該等物業未被佔有的部分進行的檢查；
- (v) 有關第 7.3 條所述的任何事項；及
 - (vi) 如果（並以其為限）有關索賠的事項源於任何由於任何物業（或其任何部分）的價值重估及/或日後出售任何物業（或其任何部分）所得的收益所招致的遞延稅項負債；
- (c) 賣方及賣方擔保人就根據本協議的保證、稅務彌償及/或任何其他條款而提出的索賠的總額不得超過：
- (i) 就有關保證（除第 6.1(b)、6.1(c)、6.1(h)、6.1(p) 及 6.1(r) 條所述的保證外）、稅務彌償及/或本協議的任何其他條文項下的索賠不得超過相等於商定物業價值 50% 的金額；
 - (ii) 根據第 6.1(b)、6.1(c)、6.1(h)、6.1(p) 及 6.1(r) 條所述的保證項下的索賠，與本協議項下的任何和其他索賠合並計算後，不得超過相等於商定物業價值；
- (d) 買方只可就同一項事實、事項、事件或情況而根據本協議下的保證或任何其他條款提出不多於一次的索賠；及
- (e) 儘管本協議下的任何其他規定或任何保證，賣方及賣方擔保人無須因香港的房地產市場出現的任何變動或價格波動（而僅因前述原因而令任何保證變成不真確，則不被視為違反保證）對買方負上任何責任。

7. 盡職調查、正式買賣協議及按“現況 (AS-IS)”交付

7.1 盡職調查

- (a) 在成交或在本協議終止之前（以較早發生者為準），賣方須在本協議日期後 5 個工作天內促使：
- (i) 各集團公司向買方及其專業顧問或代表提供合理機會以查閱各集團公司的帳簿、記錄及所有其他買方合理要求的有關各集團公司的資料及文件；及
 - (ii) 各集團公司准許買方及其專業顧問及代表於合理及有預約的情況下，檢查有關物業的未佔用的部分。
- (b) 買方應在正式買賣協議日期或之前向賣方提供書面通知（“**確認通知**”），說明買方截至正式買賣協議日期是否對第 4(b) 條所述的盡職調查感到滿意，且：
- (i) 除非買方已從有關盡職調查發現任何以下問題，否則買方應在確認通知中註明買方截至正式買賣協議日期對有關盡職調查的結果滿意，則第 4(b) 條所述的先決條件應被視為截至正式買賣協議日期已被滿足：
 - (A) 有任何對待售股份和/或待售貸款的法律或實益擁有權產生重大不利影響的事項（但因香港房地產市場的轉變及/或價格波動所引致的除外）；
 - (B) 除待售貸款以外，有關任何集團公司有任何超過 HK\$10,000,000 的實際或潛在負債而於審計帳目或管理帳目中未顯示或未有被計入撥備中，且不能於成交帳目被計入撥備中；

- (C) 任何集團公司與待售股份、待售貸款和/或該等物業的所有權有關的任何公司重要文件不存在或出現任何重大缺陷；
 - (D) 任何集團公司作為申索人或被告涉及的任何未獲解除的訴訟或其他法律程序，而有關的索賠金額可能超過 HK\$10,000,000；或
 - (E) 任何集團公司對任何適用法律和/或法規有任何重大違規行為，導致有關集團公司須負責的有關責任可能超過 HK\$10,000,000；及
- (ii) 如果買方已經從有關盡職調查發現第 7.1(b)(i) 條所述的任何問題並在確認通知中指出（且合理及具體地說明有關問題及基礎），則買方可以通知賣方在正式買賣協議日期終止本協議；在此情況下，賣方應立即返還買方已支付的訂金（但不帶任何利息或費用），而本協議下的任何一方不得對任何其他方提出任何進一步的索賠或訴訟。
- (c) 如果買方沒有按照第 7.1(b) 條給予確認通知，除非在正式買賣協議日期或之前已訂立關於本交易的正式買賣協議（“正式買賣協議”），否則買方應被視為截至正式買賣協議日期對第 4(b)條所述的盡職調查滿意，且第 4(b)條規定的先決條件應被視為已被滿足。

7.2 正式買賣協議

- (a) 賣方和買方應友好磋商、且用一切合理的努力在正式買賣協議日期或之前商定並簽訂正式買賣協議，正式買賣協議應包含類似本協議中擬進行的交易的慣常條款。如果賣方和買方在正式買賣協議日期或之前未能就正式買賣協議的條款達成共識，本協議將仍然具有法律效力，且本協議的各方應各自繼續履行本協議下的義務及責任。
- (b) 在賣方於正式買賣協議日期的至少 7 個工作天前將該等物業的業權文件送交買方律師查閱的前提下，如果正式買賣協議按照第 7.2(a)條簽訂，則在正式買賣協議簽訂時，買方應被視為已接受該等物業截至正式買賣協議簽訂當日的業權（或如正式買賣協議未在正式買賣協議日期當日或之前訂立，則在正式買賣協議日期，買方應被視為已接受該等物業截至正式買賣協議日期的業權），而買方在該日期之後無權對該等物業的業權進一步提出任何問題或查詢，或任何質詢或反對，且第 4(a)條所述的先決條件亦應被視為被滿足，唯即使正式買賣協議並未有在正式買賣協議日期或之前簽訂，而是在日後（但在成交日前）簽訂，則在不影響按照本第 7.2(b) 條在正式買賣協議日期接受該等物業的業權的情況下，買方應進一步按照上述基礎被視為已接受該等物業截至簽訂正式買賣協議時的業權。

7.3 按“現況 (as-is)”交付

在成交時，該等物業將按“現況”的基礎交付予買方。儘管本協議中有任何相反的規定，賣方特此聲明不會對以下任何事項作出承擔、擔保或保證，亦不會對以下任何事項負上任何責任：

- (a) 安裝於該等物業中的配件、裝置及器具（如有的話）；
- (b) 該等物業的條件及狀態、該等物業的年齡及安裝於該等物業的配件、飾面、裝置或器具是否適用；
- (c) 該等物業的結構或其建造的性質或方式；
- (d) 該等物業的用途限制或其重建的潛力；
- (e) 該等物業的現有用途、條件或現狀是否符合該等物業的地契或法律；和
- (f) 該等物業的邊界、面積及樓面面積。

買方無權就任何上述事項提出任何質詢、反對或索賠，亦無權因任何上述事項撤銷或終止本協議或取消或拒絕成交。買方亦特此確認不會因任何上述事項要求減免對價或對價的任何部分或要求賣方作出任何賠償或損害賠償。

8. 成交前的業務營運

賣方將確保各集團公司在成交或在本協議終止之前（以較早發生者為準）將按照其日常業務範圍營運。

9. 其他條款

- 9.1 受限於第 6.3 條，賣方擔保人（不僅作為保證人，亦為主要負責人）謹此無條件及不可撤回地向買方保證，亦須於交易完成當日無條件及不可撤回地分別向買方及目標公司保證，賣方將盡力遵守及履行本協議所載賣方須遵守及履行的所有協定、責任、承擔及承諾（“**賣方保證責任**”），且賣方擔保人承諾及同意就買方及／或目標公司由於或關於賣方未能履行任何賣方保證責任或違反任何保證而可能招致的一切虧損、成本、開支及損失，向買方及目標公司作出全面彌償保證。
- 9.2 本協議和其它文件構成各方之間有關本協議和其它文件項下的安排的完整協議，且對本協議各方法律約束力，並替代各方之前就本協議和其它文件項下的安排而簽署的任何協議。
- 9.3 本協議一式多份文本，可由各方在不同的文本上簽字。每份文本均屬正本，所有已簽字的不同文本合起來構成同一份協議。
- 9.4 每一方應各自承擔在本協議和任何其它文件的談判、製備和履行過程中產生的法律費用和其它費用。
- 9.5 與待售股份的買賣和待售貸款的轉讓所應繳納的所有或任何印花稅，全部由買方承擔。
- 9.6 本協議中時間因素至關重要，包括履行義務所規定的任何時間、日期或期限。
- 9.7 本協議項下的各通知或通訊均須以書面形式作出，在不影響任何其它交付方式的情況下，可由專人送達、或通過郵寄或傳真方式送達至本協議中提供的地址或收件人以書面方式通知其他方的其他地址。
- 9.8 本協議受香港法律管轄，並依據香港法律解釋。
- 9.9 各方同意受香港法院的非排他性管轄，並放棄以訴訟地點或不便利之法院為由而對在香港進行訴訟提出異議的權利。
- 9.10 除非按照法律或法規或任何法定或監管機構的要求外，本協議各方不得使用或向任何人士（其投資者、專業代表或顧問除外）披露任何本協議的存在或其條款。
- 9.11 本協議各方同意《合約(第三者權利)條例》（香港法例第 623 章）不適用於本協議。
- 9.12 賣方現不可撤回地委任 All Treasure International Limited（地址：Room 2118, 21/F., Leighton Centre, 77 Leighton Road, Causeway Bay, Hong Kong）於香港代表賣方接收有關香港訴訟程序的法律文件送達。當有關文件送達至其程序認收代理人時，該送達將被視為完成（不論該文件有否發送到賣方或被賣方收訖）。若因任何原因，賣方的程序認收代理人終止其繼續行事的身份或不能提供香港的送達地址，賣方將不可撤銷地委任一位新的替代程序認收代理人，及於 7 天內派遞一份新委任代理人同意接受委任書的副本予各方。有關委任在各方收到該委任書的副本方生效，在變更未生效前，前委任仍然有效。

- 9.13 買方現不可撤回地委任 Kossilon Corporate Services Limited (地址：Unit B, 12th Floor, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Wanchai, Hong Kong) 於香港代表買方接收有關香港訴訟程序的法律文件送達。當有關文件送達至其程序認收代理人時，該送達將被視為完成（不論該文件有否發送到買方或被買方收訖）。若因任何原因，買方的程序認收代理人終止其繼續行事的身份或不能提供香港的送達地址，買方將不可撤銷地委任一位新的替代程序認收代理人，及於 7 天內派遞一份新委任代理人同意接受委任書的副本予各方。有關委任在各方收到該委任書的副本方生效，在變更未生效前，前委任仍然有效。

[本頁以下無正文]

附件 1
該等公司、該等附屬公司及該等物業

公司	成立日期	附屬公司	成立日期	物業
Stardust King Group Limited	30/09/2015	Wisdom Bloom Investments Limited	02/07/2004	ALL THOSE 1,049 equal undivided 75,007th parts or shares of and in ALL THAT piece or parcel of land known and registered in the Land Registry as THE REMAINING PORTION OF NEW KOWLOON INLAND LOT NO. 5877 (“ Land ”) and of and in the messuages erections and buildings thereon now known as “Enterprise Square Three (企業廣場 3 期)”, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon (“ Development ”) TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THOSE UNITS 1, 2, 3, 5, 6, 7 and 8 on the FORTY FIRST FLOOR of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9458215 and hereon coloured Pink.
Gleaming Sun Investments Limited	30/09/2015	All Brilliant Investments Limited	02/06/2004	ALL THOSE 918 equal undivided 75,007th parts or shares of and in the Land and of and in the Development TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THOSE UNITS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 and 9 on the FORTY SECOND FLOOR of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9357557 and thereon coloured Pink.
Charming Way Ventures Limited	15/10/2015	Candidwell Investments Limited	17/05/2004	ALL THOSE 924 equal undivided 75,007th parts or shares of and in the Land and of and in the Development TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THAT the WHOLE of FORTY THIRD FLOOR of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9357556 and thereon coloured Pink.
Auspicious Time Global Limited	13/11/2015	Gainer Investments Limited	08/06/2004	ALL THOSE 924 equal undivided 75,007th parts or shares of and in the Land and of and in the Development TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THAT the WHOLE of FORTY FIFTH FLOOR of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9357559 and thereon coloured Pink.
Pleasant View Group Limited	29/10/2015	Leadfirst Investments Limited	10/05/2004	ALL THOSE 924 equal undivided 75,007th parts or shares of and in the Land and of and in the Development TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THAT the WHOLE of FORTY SIXTH FLOOR of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9357558 and thereon coloured Pink.
Obvious Bliss Investments Limited	30/09/2015	Enterprise Carpark Limited	16/05/2001	<ol style="list-style-type: none"> 1. ALL THOSE 213 equal undivided 75,007th parts or shares of and in the Land and of and in the Development TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THOSE CARPARKING SPACES NOS. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22 and 23 on SECOND FLOOR of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9357554 and thereon coloured Pink. 2. ALL THOSE 25 equal undivided 75,007th parts or shares of and in the Land and of and in the Development TOGETHER with the sole and exclusive right to the use occupation and enjoyment of ALL THOSE PORTIONS IA, IB and IF of RETAINED AREAS I (collectively “Retained Portions”) of the Development as shown on the plan annexed to the Assignment registered in the Land Registry under Memorial No. UB9357555 and thereon coloured Pink.

附件 2
該等租約

Licensor	Enterprise Carpark Limited	Enterprise Carpark Limited
Licensee	Integrated Precision Engineering Co., Ltd.	Radware (Hong Kong) Limited
Property	Carparking Space No.6 (P6) on 2nd Floor of the Development	Carparking Space No.8 (P8) on 2nd Floor of the Development
Date	29 December 2020	16 August 2019
Term	1 January 2021 to 31 December 2021	19 August 2019 to 18 August 2022
Monthly Licence	HK\$4,000 (inclusive of management fee, Government rent and rates)	HK\$4,200 (inclusive of management fee, Government rent and rates)
Licence Deposit	HK\$8,000	HK\$8,400
Termination	One-month notice by either party	One-month notice by either party

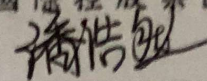
在見證人的見證下由

FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO.,
LIMITED

福晟國際控股集團有限公司

根據公司組織章程細則作為契據簽署
及加蓋法團印章

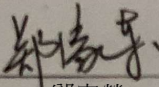
For and on behalf of
FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
福晟國際控股集團有限公司



.....
Authorized Signature(s)

姓名：潘浩然
職務：董事

見證人：
姓名：
職務：


鄭家瑩