

日期：2021年5月27日

VIVALINK LIMITED
隆通有限公司
(賣方)

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

正式買賣協議

MAYER | BROWN
好士打

HONG KONG

本協議由以下各方於 2021 年 5 月 27 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

1.1 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：

“商定物業價值”指 HK\$790,000,000；

“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；

“《公司條例》”指《公司條例》（香港法例第 622 章）；

“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；

“該等貸款協議”合指 Harbor Sure 貸款協議及恒生貸款協議；

“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；

“恒生”指恒生銀行有限公司；

“恒生貸款協議”指於 2018 年 3 月 22 日由目標公司及恒生簽訂（且及後不時經修訂）的貸款協議；

“Harbor Sure”指 Harbor Sure (HK) Investments Limited；

“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 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；

“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）所有在買方在本協議之日或之前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）；

“其他交易文件”指各待售貸款的轉讓契據及本協議項下附帶交易的任何其他交易文件；

“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；

“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；

“臨時買賣協議”指 2021 年 3 月 28 日賣方、買方及賣方擔保人所簽署有關出售及購買待售股份及股東貸款權益的臨時買賣協議；

“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；及

“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。

1.2 引述的釋義

除上下文另有要求以外，本協議適用下列規定：

- (a) 凡提及條款或附件，均指本協議的條款或附件；
- (b) 凡提及本協議、任何其他文件(或其中的任何規定)，均包括當時有效或按有關規定不時修訂後的本協議或任何其他文件(或其中的任何規定)；
- (c) 凡提及人，均包括自然人、法人、合夥公司、任何非法人團體或協會，以及任何政府或政府機構；
- (d) 凡表述為“按商定格式”的任何文件，均指經本協議各方批准的文件，且此等文件若沒有與本協議同時簽署，則經賣方和買方或其代表以草簽的方式確定其條款內容的文件；
- (e) 凡提及“控股公司”，均與《公司條例》第 13 條中“控權公司”的定義作相同解釋；
- (f) 凡提及一天中的某一時間，均指香港時間，除非另有明確說明；
- (g) 凡提及法例，均包括可能于任何時候(不管是在本協議簽署日之前或之後)經修訂、替代或重新制定後的該法例，以及根據該法令制定的任何附屬法例；
- (h) 凡提及“協議”，均包括任何文件或契約、任何安排以及任何其他類型的承諾；
- (i) 凡提及“權利”，均包括權力、補償權和自由裁量權；
- (j) 含有複數含義的詞語均包括其單數含義，反之亦然；
- (k) 表示一種性別的詞語包括每一種性別；
- (l) “其他”、“包括”和“特別”等詞語並不限制任何先行詞的一般性，並且當可能有更廣義的釋義時，也並不會被解釋為限制在其先行詞的同一類別中；
- (m) 本協議中的標題和目錄不影響對本協議內容的解釋；
- (n) 本協議包括其附件，凡提及段均指相關附件中的段落；及
- (o) 在本協議中，凡提及賣方知悉、知道、相信或知曉，均指賣方應被視為只知道其董事經過適當和合理的查詢後而實際知道的事實、事項和情況，而賣方和其董事不應被視為有任何其他實際、或推定知悉。

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，“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；

3.2 對價的繳付

- (a) 買方應根據以下條款繳付對價：
 - (i) 買方在簽署臨時買賣協議時已同時繳付 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”），而賣方茲確認賣方律師已收到初步訂金；
 - (ii) 買方已根據臨時買賣協議第 3.2(a)(ii) 條於 2021 年 5 月 11 日向賣方律師繳付 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%），而賣方茲確認賣方律師已收到該進一步訂金；
 - (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) 條（第 3.2(a)(iv) 條除外）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釐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釐定的資產淨值，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

受限於第 7 條，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 4(a)項）被買方免除時，各方才有義務進行成交：

- (a) 受限於第 6.4(b)(viii) 條，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)、6.1(s)及 6.1(w)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
- (b) 賣方的母公司（即賣方擔保人）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)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他權利或補償）：

- (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他地點）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 個營業日內向買方律師交付（但受限於香港律師會訂明的慣常承諾）：
 - (A) 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）；及
 - (B) 由 Harbor Sure 或恒生（視乎情況而定）按照有關債權人所提供的格式出具的書面確認書，確認終止及解除任何有關集團公司在其出具且惠及 Harbor Sure 或恒生（視乎情況而定）的該等擔保函及任何集團公司為合約方的該等貸款協議項下的所有責任和負債；

- (v) 在恒生貸款協議項下的各（除集團公司外的）擔保人所簽署的確認契據，確認有關擔保人沒有為目標公司支付或償還任何恒生貸款協議項下的金額；
 - (vi) 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）；
 - (vii) 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；
 - (viii) 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
 - (ix) 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臨時買賣協議、本協議、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；
 - (x) 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臨時買賣協議、本協議及其他相關文件及（如適用）蓋章；
 - (xi) 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；
 - (xii) 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
 - (xiii) 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本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，以及買方在本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、專項彌償及索賠限制

6.1 保證

受限於第 6.4 及 7 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，目標公司在任何其他公司中均無持股或擁有其他權益；
- (f) 除有關附屬公司外，各公司在任何其他公司中均無持股或擁有其他權益；
- (g) 各附屬公司在任何其他公司中均無持股或擁有其他權益；
- (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) 截至本協議之日，就各附屬公司而言，所有截至 2019 年 12 月 31 日的審計帳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；而截至成交日，就各附屬公司而言，所有截至 2020 年 12 月 31 日的審計帳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 2020 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 2020 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；
- (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；及
- (w) 所有賣方及/或賣方律師（代賣方）就買方、買方律師及/或買方會計師截至 2021 年 5 月 11 日提出的盡職調查問題所提供的書面（不論以電郵或信件作出的）答案及回覆截至成交時在所有重大方面均為真實及準確。

6.2 稅務彌償

受限於第6.4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 其他專項彌償

受限於第6.4條，賣方承諾在本協議的交易完成後對買方就賣方并未管有各公司出具予其前股東 Best Catch Ventures Limited、且已被註銷的各股票的原件而引致買方招致的損失作出彌償（“專項彌償”），惟如賣方在本協議之日之後任何時間向買方交付有關已被註銷的股票的原件，此專項彌償（就該已交付的已被註銷的股票的原件）將自動立即失效。

6.4 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、稅務彌償及專項彌償）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、專項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、專項彌償或任何其他條款向賣方及/或賣方擔保人提出索賠：
 - (i) 受限於第6.4(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6.4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、稅務彌償、專項彌償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）有關的索賠是因為於成交後買方、任何集團公司或任何待售股份的業權繼承人或其相關的董事、僱員或代理人在任何集團公司正常經營業務範圍外之任何作為、不作為、交易或安排（或以上的任何組合）而招致的，包括買方和/或任何集團公司和/或任何其資產於成交後的任何重組或所有權的變更；
 - (iv) 如果（並以其為限）有關的索賠是因為於成交後任何集團公司會計政策或慣例有任何變動而招致；
 - (v) 如果（並以其為限）有關的索賠的相關事宜已獲補救或以其他方式被補償且沒有為買方或任何集團公司招致任何成本或費用；
 - (vi) 如果（並以其為限）有關的索賠是由於任何政府機構在成交日期之後的任何法律、規則、法規或行政慣例的通過、任何變更或任何解釋上的變更而產生或增加的索賠；
 - (vii) 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；

- (viii) 有關任何截至本協議之日已向買方、買方律師及/或買方其他專業顧問披露的事宜、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：
- (A) 截至本協議之日，賣方及/或賣方律師向買方、買方律師及/或買方其他專業顧問提供審閱及/或交付的所有書面通訊及/或文件（包括其所有附件）內的所有資料，包括賣方及/或賣方律師（為一方）與買方、買方律師及/或買方其他專業顧問（為另一方）之間的所有書面通訊（包括信函及電郵及其所有附件）；
 - (B) 截至本協議之日，在香港公司注册處和商業登記處作出關於該等附屬公司的查冊；
 - (C) 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；
 - (D) 截至本協議之日，在香港破產管理署所提出的查詢；
 - (E) 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；
 - (F) 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
 - (G) 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；
- (ix) 有關第 7.2 條所述的任何事項；及
- (x) 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、專項彌償及/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、專項彌償及/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；及
 - (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所有其他索賠合並計算後，不得超過相等於商定物業價值；
- (d) 就臨時買賣協議日期之後因買方同意或就買方要求而作出或不作出（包括有關租約及/或潛在租約）的任何事宜或事項，買方無權根據保證、稅務彌償、專項彌償或任何其他條款向賣方及/或賣方擔保人提出索賠；
- (e) 就任何相應而生的損失 (consequential loss) 或間接的損失 (indirect loss) 而言，買方無權根據保證、稅務彌償、專項彌償或任何其他條款向賣方及/或賣方擔保人提出索賠；
- (f) 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、稅務彌償、專項彌償或任何其他條款提出不多於一次的索賠；
- (g) 買方應及應促使有關集團公司就於保證、稅務彌償、專項彌償或任何其他條款及/任何其他交易文件可能引致對賣方及/或賣方擔保人的索賠相關的任何損失或責任採取一切合理的措施以避免或減輕該損失或責任；及

- (h) 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. 盡職調查及該等物業

7.1 對盡職調查感到滿意及接受業權

- (a) 通過簽署本協議，買方確認已進行了其就待售股份、待售貸款、該等物業、該等租約及該集團的盡職調查及檢查，且截至本協議日期對盡職調查滿意。
- (b) 買方在此確認在本協議簽署之前，賣方已向買方提供、且賣方有機會審閱該等物業的相關契據及文件及其他有關該等物業及該等租約的資料，及視察有關物業的未佔用的部分，而通過簽署本協議，買方確認已接受該等物業的業權。

7.2 按“現況 (as-is)”交付

在成交時，該等物業將在受制於該等租約（如適用）的情況下按“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；及
- (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。

7.3 租賃

買方確認該等物業受制及受益於該等租約。買方進一步確認，在成交日該等物業將受制於該等租約，但如任何租客或使用人或承租人交還該等物業的有關部分或任何部分的空置管有權，或於成交日該等物業的有關部分不再受制於任何該等租約，賣方應促使在成交日向買方交付該等物業的有關部分（在當時的狀態和條件）的空置管有權。

8. 成交前的業務營運

- (a) 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。
- (b) 如在成交或在本協議終止之前（以較早發生者為準）有任何跟恒生及/或 Harbor Sure 簽署（或惠及恒生及/或 Harbor Sure）且影響任何集團公司或任何物業的進一步貸款函及協議及/或抵押文件，賣方應合理地儘快在其簽署後將其副本交付予買方，且應在成交時或之前將屬於有關集團公司的文本原件（如有的話且如有關集團公司管有的話）交付予買方。

9. 其他條款

- 9.1 受限於第 6.4 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 本協議和其他文件構成各方之間有關本協議和其他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他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他文件的談判、製備和履行過程中產生的法律費用和其他費用。
- 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，在不影響任何其他交付方式的情況下，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

由各方作為契約蓋章及簽署

在見證人的見證下由

VIVALINK LIMITED
隆通有限公司

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
VIVALINK LIMITED
隆通有限公司
潘浩烈
.....
Authorised Signature(s)

姓名：*潘浩烈*
職務：董事

見證人：*鄧智毅*
姓名：*鄧智毅*
職務：*律師*



在見證人的見證下由

RETAIN PROSPER GROUP LIMITED

根據公司組織章程細則作為契據簽署
及加蓋法團印章

見證人：
姓名： LI SHAOJUN
職務：



)
)
)
)
) For and on behalf of
) RETAIN PROSPER GROUP LIMITED
) 有旺集團有限公司
)
)
)
姓名： LI SHAOJUN
職務：董事/授權代表

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

見證人：
姓名：
職務：

For and on behalf of
FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
福晟國際控股集團有限公司
潘浩強
Authorized Signature(s)

姓名：
職務：董事

