

债务抵偿协议书

甲方：鑫苑科技服务集团有限公司

乙方：河南鑫苑置业有限公司

丙方：河南省盈晟机电工程有限公司

丁方：天津鑫苑置业有限公司

鉴于：

1. 山东鑫苑置业有限公司系乙方全资子公司，青岛慧据智慧城市产业发展有限公司系山东鑫苑置业有限公司的投资控股公司；荥阳鑫苑置业有限公司系乙方全资子公司；西安鼎润置业有限公司系乙方全资子公司；北京睿豪荣通房地产开发有限公司系北京鑫苑万众置业有限公司全资子公司，北京鑫苑万众置业有限公司系乙方全资子公司；河南鑫苑广晟置业有限公司系乙方控股子公司；
2. 天津鑫苑置业有限公司是天津鑫苑汤泉世家的开发商。

本协议各方各自存在债权债务关系，现经四方友好协商，就本协议约定债务冲抵达成一致，为明确约定四方各自权利义务，特签订本协议以资四方共同遵守，具体条款如下：

一、经乙丙双方协商一致，因乙方无法用现金偿还丙方欠款，乙方及其孙子公司、控股公司等（包括但不限于：青岛慧据智慧城市产业发展有限公司、荥阳鑫苑置业有限公司、西安鼎润置业有限公司、北京睿豪荣通房地产开发有限公司、河南鑫苑广晟置业有限公司。）及丁方名下的资产偿还丙方部分欠款人

民币【17,617,793.00】元，但因青岛龙玺 R3-41-2-101 号、R3-41-2-102 号两套叠拼别墅的解押需现金支付费用人民币 1,419,329.00 元，该解押费用由丙方承担并支付，故本次资产抵债金额实为人民币 16,198,464.00 元，具体抵债资产明细详见附件一《抵债资产明细表》，丙方接受本协议约定的资产抵债方案。

二、经本协议四方协商一致，因丙方无法用现金偿还甲方欠款，甲方同意丙方用其依照本协议第一条约定的乙方及其孙子公司、控股公司及丁方抵偿的资产来偿还丙方拖欠甲方的部分欠款人民币【17,617,793.00】元，具体抵债资产明细详见本协议附件一《抵债资产明细表》。

三、甲乙丙三方协商确定，附件一中用以抵偿债务的 青岛龙玺 R3-41-2-101 号叠拼别墅和青岛龙玺 R3-41-2-102 号叠拼别墅已办理抵押登记，本协议签订后，受限于本协议第八条的先决条件之满足，须对前述两套别墅进行解押，解押费用 1,419,329.00 元，由丙方承担并支付。丙方承诺在按照《上市规则》(定义见下文)的规定获得鑫苑物业(定义见下文)独立股东批准之 30 个工作日内将前述解押费用支付给乙方或其指定公司，乙方或其指定公司须在收到前述解押费用后 30 个工作日内完成上述两套别墅的全部解押手续。该两套别墅完成解押后，由乙方或其指定公司直接登记过户至甲方或甲方指定任何第三方名下。

对于本协议附件一中的其他抵债资产，乙方及其孙子公司、控股公司及丁方须在按照《上市规则》(定义见下文)的规定获得鑫苑物业(定义见下文)独立股东批准之 30 个工作日内完成登记过户手续，全部登记过户至甲方或甲方指定任何第三方名下。

如甲方在签订本协议后须乙方及其孙子公司、控股公司或丁方等配合办理解押、更名、过户等手续，乙方及其孙子公司、控股公司或丁方必须无条件予

以配合，因此所产生的相关费用由乙方及其孙子公司、控股公司或丁方承担。

四、对于上述协议书之间的债务资产抵偿所需的发票，由各方依法提供发票，因出具发票所产生的费用依法各自承担。

五、乙方、丁方承诺，对于本协议约定用于抵偿债务的资产明细不存在任何法院或第三方财产保全、查封执行等权属争议及诉讼争议。如在本协议签订后，甲方要求更名或过户时，附件资产出现任何争议或查封，均由乙方、丁方负责处理和解决，对因此给甲方或丙方造成的任何责任承担及费用支出均由乙方、丁方全部承担，前述费用承担包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、担保费、差旅费等相关费用。

六、乙方、丁方承诺，对于本协议约定用于抵偿债务的附件资产因暂未办理权属变更，乙方、丁方必须确保附件资产明细产权无争议，如后续因乙方、丁方或其他任何第三方原因导致本协议附件资产无法更名或过户给甲方或甲方指定的第三方，则乙方、丁方负责用现金或其他资产予以替换，以确保甲方的前述抵偿金额保持不变，依法维护甲方的合法权益。

七、本协议约定的抵偿金额仅限于本协议第一条、第二条约定的金额，甲乙丙三方的其他债权债务及解决方案由三方另行协商解决。

八、(1) 由于本协议项下的交易构成《香港联合交易所有限公司证券上市规则》(以下简称“《上市规则》”)所述之关连交易，若根据《上市规则》该等交易需在获得其甲方间接唯一股东鑫苑科技服务集团有限公司(以下简称“鑫苑物业”)独立股东的事先批准及遵守《上市规则》的任何其它规定后方可进行，则本协议与其项下交易有关的履行以按照《上市规则》的规定获得鑫苑物业独立股东在股东大会上的事先批准及或遵守《上市规则》有关关连交易的任何其

它规定为先决条件。

(2) 乙方、丁方同意并确保和促使其相关附属公司和联系人同意，在甲方于香港联交所上市期间，容许鑫苑物业的核数师核查乙方及 / 或其附属公司和联系人涉及本协议项下交易的记录，以便鑫苑物业履行其在《上市规则》下的披露义务。

(3) 本协议的修订仅可经四方书面协议修订并经四方董事或授权代表签字，且须经四方采取适当批准并满足《上市规则》及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

九、各方均须就本协议的条款及在履行本协议所获取的关于对方的商业信息有保密责任，为了遵守有关法律或法院命令或监管机关规定或有关政府部门之要求或向专业顾问咨询等进行披露的除外，包括但不限于乙方根据《上市规则》的要求进行的披露。

十、乙丙丁三方确认，本协议附件用以抵偿债务的资产，乙方及其孙子公司、控股公司、丁方与丙方或丙方指定第三人另行签署具体的资产抵偿协议并办理登记过户等手续，具体资产的抵偿协议内容须与本协议内容保持一致，如有不一致或矛盾之处，均以本协议约定为准。

十一、本协议约定抵债资产全部交付甲方（或其指定方）控制占有后，乙方及其孙子公司、控股公司和丁方等之间的债权债务关系与甲方和丙方无关，由其自行解决。

十二、如因本协议履行产生任何争议或纠纷，四方先行协商解决，协商不成，则任何一方均可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

十三、本协议履行中如遇不可抗力导致本协议无法履行，则四方另行协商

解决方案。

十四、本协议自四方签字且盖章后生效，四方应依约履行。

十五、本协议履行如出现其他须补充事项，则四方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十六、本协议一式八份，各执两份，具有同等法律效力。

十七：附件一：《债资产明细表》；

（以下为盖章页，无正文。）

（以下为盖章页，无正文。）

甲方：鑫苑科技服务集团有限公司

法人或代理人：

日期： 年 月 日



乙方：河南鑫苑置业有限公司

法人或代理人：

日期： 年 月 日



丙方：河南省盈晟机电工程有限公司

法人或代理人：

日期： 年 月 日



丁方：天津鑫苑置业有限公司

法人或代理人：

日期： 年 月 日



附件一：《债资产明细表》

序号	项目	开发商	房号	资产类型	面积 (㎡)	价格 (元)	备注
1	青岛龙玺 R3 叠拼	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	R3-41-2-101	叠拼	177.8	4274816	15%解押
2	青岛龙玺 R3 叠拼	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	R3-41-2-102	叠拼	177.8	4241159	
3	天津鑫苑汤泉世家	天津鑫苑置业有限公司	2-1-2903	住宅	86.2	431000	无抵押
4	郑州荣阳四期商铺	荣阳鑫苑置业有限公司	4#-1 单元-116	商铺	/	1347512	
5	西安鑫苑府一期	西安鼎润置业有限公司	19-5F247	车位	/	156000	
			19-5F248	车位	/	156000	
			19-1F204	车位	/	151000	
			19-1F208	车位	/	151000	
			19-7F176	车位	/	166000	
			19-7F177	车位	/	166000	
			19-7F178	车位	/	166000	
			19-7F179	车位	/	166000	
			19-7F180	车位	/	166000	
6	北京鑫苑景园	北京睿豪荣通房地产开发有限公司	-1125	车位	/	333000	
			-1134	车位	/	333000	
			-1337	车位	/	338000	
			-1413	车位	/	404000	
			11-324	储藏间	16.6	323859	
			-1395	车位	/	335000	
			-1438	车位	/	340000	
			-1452	车位	/	338000	
			10-307	车位	/	304737	
7	郑州鑫苑城五号院	河南鑫苑广晟置业有限公司	10-2-102	住宅	217.67	2829710	
	合计					17617793	