

资产抵债协议书

甲方：河南省盈晟机电工程有限公司

乙方：河南鑫苑置业有限公司

鉴于：

1、郑州鑫合置业有限公司系乙方控股子公司；

2、河南鑫苑顺晟置业有限公司系河南鑫苑全晟置业有限公司全资子公司，河南鑫苑全晟置业有限公司系郑州晟道置业有限公司控股子公司，郑州晟道置业有限公司系乙方全资控股子公司，河南鑫苑顺晟置业有限公司也系鑫苑名城 2 号院的开发商；

现因甲方承揽乙方控股子公司郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司开发项目的工程，乙方控股子公司郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司无法用现金支付工程款，故双方协商一致，乙方作为郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司的控股股东，均同意用本协议附件约定资产抵偿拖欠的工程款，具体抵债金额及资产明细详见附件一《抵债资产明细表》，为明确约定双方各自权利义务，特签订本协议以资双方共同遵守，具体条款如下：

一、截止本协议签订之日，附件一约定的抵债资产明细（鑫苑名城 2 号院 60 个停车位）只抵偿郑州鑫合置业有限公司因《鑫苑合润城千禧苑项目弱电智能化工程施工合同》拖欠甲方已核算确认的部分工程款人民币 409202 元和河南鑫苑顺晟置业有限公司因《鑫苑名城二期北地块（不含 1#2#）消防安装工程施工合同》拖欠甲方已核算确认的部分工程款人民币 2001718 元，前述抵偿本次

工程款欠款金额合计人民币 2410920 元，其他未结算或未支付的工程款金额及支付方式双方另行协议确认，另行签订协议予以解决。

二、对于本协议附件一中的抵债资产，乙方须在按照《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 个工作日内交付甲方，由甲方实际控制和对外销售、租赁等处置，乙方及其控股子公司（郑州鑫合置业有限公司和河南鑫苑顺晟置业有限公司）不得以任何理由予以干涉或另行处置。

三、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。

四、乙方承诺，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，更不存在其它质押、担保、工抵、买卖、租赁、使用权转让等权利负担或权利瑕疵。如在本协议签订后，该抵债资产能够办理更名或过户时，乙方及其控股子公司（郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司）必须无条件予以配合，如附件资产出现任何争议或查封，均由乙方及其控股子公司负责处理和解决，并承担相应费用，对因此给甲方造成的任何责任承担及费用支出均由乙方全部承担，前述费用包括但不限于诉讼费、保全费等相关费用。

五、乙方及其控股子公司（郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司）承诺，对于本协议约定用于抵偿债务的附件资产因暂无法办理权属登记及变更，乙方必须确保附件抵债资产明细产权无争议，如后续因乙方及其控股子公司（郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司）或其他任何第三方原因导致本协议附件抵债资产无法更名或过户或交付给甲方或甲方指定

的第三方，则乙方负责用现金或其他资产予以替换，以确保甲方的前述抵债金额保持不变，依法维护甲方的合法权益。

六、本协议约定的抵债金额仅限于本协议第一条约定的抵债金额，甲乙双方的其他债权债务及解决方案由双方另行协商解决。

七、（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》”）所述之关联交易，若根据《上市规则》该等交易需在获得其甲方间接股东鑫苑物业服务集团有限公司（以下简称“鑫苑物业”）独立股东的事先批准及或遵守《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》的规定获得鑫苑服务独立股东在股东大会上的事先批准及 / 或遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定为先决条件。

（2）乙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，容许鑫苑服务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，以便鑫苑服务履行其在《上市规则》下的披露义务。

（3）本协议的修订仅可经双方书面协议修订并经双方董事或授权代表签字，且须经双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。

八、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。

九、甲乙双方确认，本协议附件用以抵偿债务的资产，乙方及其控股子公司与甲方或甲方指定第三方另行签署具体的资产抵偿协议或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、本协议约定抵债资产全部交付甲方控制占有后，乙方及其控股子公司（郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司）等之间的债权债务关系与甲方无关，由其自行解决。

十一、如因本协议履行产生任何争议或纠纷，双方先行协商解决，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。

十二、本协议履行中如遇不可抗力导致本协议无法履行，则双方另行协商解决方案。

十三、本协议自双方签字且盖章后生效，双方应依约履行。

十四、本协议履行如出现其他须补充事项，则双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。

十五、本协议一式四份，各执两份，具有同等法律效力。

十六：附件一：《抵债资产明细表》；

（以下为盖章页，无正文。）

(以下为盖章页，无正文。)

甲方：河南省盈晟机电工程有限公司

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



附件一：《抵债资产明细表》

附件一：《抵债资产明细表》

序号	房屋总价 (元)	抵偿金额 (元)	工抵工程款合同名称
1	鑫苑名城2号院-车位C319	36382	《鑫苑合润城千禧苑项目弱电智能化工程施工合同》工程款 合润城千禧苑项目甲方：郑州鑫合置业有限公司
2	鑫苑名城2号院-车位C329	36382	
3	鑫苑名城2号院-车位C344	39382	
4	鑫苑名城2号院-车位C345	39382	
5	鑫苑名城2号院-车位C347	39382	
6	鑫苑名城2号院-车位D030	36382	
7	鑫苑名城2号院-车位D065	36382	
8	鑫苑名城2号院-车位D066	36382	
9	鑫苑名城2号院-车位D067	36382	
10	鑫苑名城2号院-车位D068	36382	
11	鑫苑名城2号院-车位D069	36382	
	小计1	409202	
12	鑫苑名城2号院-车位C349	39382	
13	鑫苑名城2号院-车位D070	36382	
14	鑫苑名城2号院-车位D071	36382	
15	鑫苑名城2号院-车位D072	36382	
16	鑫苑名城2号院-车位D073	36382	
17	鑫苑名城2号院-车位D074	36382	
18	鑫苑名城2号院-车位D075	36382	
19	鑫苑名城2号院-车位D076	36382	
20	鑫苑名城2号院-车位D077	36382	
21	鑫苑名城2号院-车位D078	36382	
22	鑫苑名城2号院-车位D079	36382	
23	鑫苑名城2号院-车位D080	36382	
24	鑫苑名城2号院-车位D081	36382	
25	鑫苑名城2号院-车位D082	36382	
26	鑫苑名城2号院-车位D083	36382	
27	鑫苑名城2号院-车位D084	36382	
28	鑫苑名城2号院-车位D085	36382	
29	鑫苑名城2号院-车位D086	36382	
30	鑫苑名城2号院-车位D186	38382	

31	鑫苑名城2号院-车位D187	38382	38382	《鑫苑名城二期北地块（不含1#2#）消防安装工程施工合同》工程款 项目甲方：河南鑫苑顺晟置业有限公司
32	鑫苑名城2号院-车位D188	39382	39382	
33	鑫苑名城2号院-车位D190	38382	38382	
34	鑫苑名城2号院-车位D191	38382	38382	
35	鑫苑名城2号院-车位D192	38382	38382	
36	鑫苑名城2号院-车位D204	39382	39382	
37	鑫苑名城2号院-车位D205	39382	39382	
38	鑫苑名城2号院-车位D206	39382	39382	
39	鑫苑名城2号院-车位B071	43382	43382	
40	鑫苑名城2号院-车位B072	43382	43382	
41	鑫苑名城2号院-车位B073	43382	43382	
42	鑫苑名城2号院-车位B074	43382	43382	
43	鑫苑名城2号院-车位B075	43382	43382	
44	鑫苑名城2号院-车位B076	43382	43382	
45	鑫苑名城2号院-车位B077	43382	43382	
46	鑫苑名城2号院-车位B078	43382	43382	
47	鑫苑名城2号院-车位B079	43382	43382	
48	鑫苑名城2号院-车位B080	43382	43382	
49	鑫苑名城2号院-车位B081	43382	43382	
50	鑫苑名城2号院-车位B082	43382	43382	
51	鑫苑名城2号院-车位B083	43382	43382	
52	鑫苑名城2号院-车位B084	43382	43382	
53	鑫苑名城2号院-车位B085	43382	43382	
54	鑫苑名城2号院-车位B086	43382	43382	
55	鑫苑名城2号院-车位B087	43382	43382	
56	鑫苑名城2号院-车位B088	43382	43382	
57	鑫苑名城2号院-车位B089	43382	43382	
58	鑫苑名城2号院-车位B090	43382	43382	
59	鑫苑名城2号院-车位B212	63382	63382	
60	鑫苑名城2号院-车位B213	63382	63382	
	小计2	2001718	2001718	
	总计	2410920	2410920	