

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、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，系青岛龙玺 R4 的开发商；荥阳鑫苑置业有限公司系乙方全资子公司，也系郑西鑫苑名家四期的开发商；

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；河南仁信置业有限公司系乙方控股子公司；河南德润置业有限公司系乙方参股公司；

本协议就乙方及其孙子公司、控股公司及参股公司等拖欠甲方工程款等事宜，现经双方友好协商，就本协议约定债务冲抵达成一致，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、因甲方承揽乙方及其孙子公司、控股公司及参股公司等（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、河南鑫苑顺晟置业有限公司、河南鑫苑全晟置业有限公司、河南鑫苑广晟置业有限公司、河南仁信置业有限公司、河南德润置业等。）所负责项目的工程、消防、智能化、弱电施工等工程，并各自签订了相应的工程施工合同，现工程合同已施工履行完毕，具体合同名称详见本协议附件一《抵债资产明细表》，合计拖欠甲方工程款项合计为人民币【9305534.00】元（包含甲方因解押青岛龙玺 R4-42-1-

401 号、R4-42-1-402 号、R4-42-1-302 等双套别墅所垫付的解押费用人民币【1246797.00】），该解押费用【1246797.00】由甲方承担并支付，故本次资产抵债金额实为人民币 8058737.00 元。现乙方及其孙子、控股公司及参股公司等无法现金支付上述款项，经甲方和乙方及其孙子公司、控股公司及参股公司等协商一致，用其资产进行抵债，具体抵债资产明细详见附件。

二、甲方、乙方及其孙子公司、控股参股公司等协商确定，附件一中用以抵偿债务的 青岛龙玺 R4-42-1-401 号、R4-42-1-402 号、R4-42-1-302 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，须对前述双套别墅进行解押，解押费用【1246797.00】元，由甲方承担并支付。甲方承诺在按照《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双套别墅的全部解押手续。该双套别墅完成解押后，由乙方及其指定公司直接登记过户至甲方或甲方指定任何第双方名下。

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、参股公司等须按照《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双方名下。

如甲方在签订本协议后须乙方及其孙子公司、控股公司或甲方等配合办理解押、更名、过户等手续，乙方及其孙子公司、控股公司或甲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、控股公司或甲方承担。

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双方财产保全、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，均由乙方负责处理和解决，对因此给甲方或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，乙方必须确保附件资产明细产权无争议，如后续因乙方或其他任何第双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双方，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约定的金额，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。

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》”）所述之关联交易，若根据《上市规则》该等交易需在获得其甲方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》的规定获得鑫苑物业独立股东在股东大会上的事先批准及遵守《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，容许鑫苑物业的核数师核查乙方及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。

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、甲乙双方确认，本协议附件用以抵偿债务的资产，乙方及其孙子公司、控股公司与甲方或甲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、本协议约定资产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、控股公司等之间债权债务关系与甲方无关，由其自行解决。

十二、如因本协议履行产生任何争议或纠纷，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。

十三、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。

十四、本协议自双方签字且盖章后生效，双方应依约履行。

十五、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。

十六、本协议一式四份，各执两份，具有同等法律效力。

十七：附件一：《抵债资产明细表》；

（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：《债资产明细表》

序号	项目	开发商	房号	资产类型	面积 (m²)	单价 (元/m²)	资产总价 (元)	备注
1	青岛龙玺 R4	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	R4-42-1-401	住宅	173.25	18315	3173074	15%解押
2			R4-42-1-402	住宅	135.95	18900.00	2569455	
3			R4-42-1-302	住宅	135.95	18900.00	2569455	
9	鑫苑名城2号院	河南鑫苑顺晟置业有限公司	车位 D031	车位	/	/	36382	无抵押
			车位 D032	车位	/	/	36382	
			车位 D033	车位	/	/	36382	
			车位 D034	车位	/	/	36382	
			车位 D035	车位	/	/	36382	
			车位 D036	车位	/	/	36382	
			车位 D037	车位	/	/	36382	
			车位 D038	车位	/	/	36382	
			车位 D039	车位	/	/	36382	
			车位 D040	车位	/	/	36382	
			车位 D041	车位	/	/	36382	
			车位 D042	车位	/	/	36382	
			车位 D043	车位	/	/	36382	
			车位 B035	车位	/	/	43382	
			车位 B036	车位	/	/	43382	
			车位 B037	车位	/	/	43382	
			车位 B038	车位	/	/	43382	
			车位 B039	车位	/	/	43382	
			车位 B040	车位	/	/	43382	
			车位 B041	车位	/	/	43382	
			车位 B042	车位	/	/	43382	
			车位 B043	车位	/	/	43382	
			车位 B044	车位	/	/	43382	
			车位 B045	车位	/	/	43382	
			车位 B046	车位	/	/	43382	
合计							9305534	