

签订版

日期: 2024 年 5 月 6 日

GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
(杰盛国际有限公司)
(作为卖方)

ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
中证国际有限公司
(作为上市公司)

和

LIM KIM CHAI
(作为买方)

关于买卖
HONG KONG ZHONGZHENG CITY INVESTMENT LIMITED
(香港中证城市投资有限公司)
全部已发行股份及股东贷款之
协议书

李智聰律師事務所
香港中環皇后大道中十六至十八號
新世界大廈一期十九樓
1901A, 1902 及 1902A 室
(檔案編號: CCL/CW/JF/MAN/2418156)

目录

<u>条款</u>		<u>页数</u>
1.	定义	2
2.	待售股份及待售贷款的买卖	4
3.	先决条件	5
4.	代价	6
5.	买方贷款延期	6
6.	交易完成	6
7.	保证条款及承诺	8
8.	申索限制	10
9.	进一步保证	11
10.	保密和公告	11
11.	一般条款	12
12.	通知及接收代理	13
13.	费用、支出及印花税项	14
14.	适用法律和司法管辖	14
附表		
附表一	目标集团资料	15
附表二	卖方声明、保证和承诺	30
附表三	待售贷款转让契约	35
附表四	抵销契约	36
附表五	买方贷款延期函件	37
附件	管理账目	38
签署页		39

本协议于二零二四年五月六日由下列各方签署：

- (1) **GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED (杰盛国际有限公司)**，一家根据英属维尔京群岛法律注册成立之有限公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (「**卖方**」)；及
- (2) **ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (中证国际有限公司)**，一家于百慕达注册成立之有限公司，注册地址位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其主要营业地址为香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室(「**上市公司**」)；及
- (3) **LIM KIM CHAI**，(马来西亚身份证号 670909-10-6193 之持有人)，其地址为 10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia (「**买方**」)。

鉴于：

- (A) 香港中证城市投资有限公司（以下简称「**目标公司**」）是一家注册成立于英属维尔京群岛的有限责任公司，其法定股本为 50,000 美元，分为 50,000 股，每股面值 1 美元（「**标的股份**」），其中的 100 股标的股份已发行并已缴足或被记为已缴足。
- (B) 目标公司主要业务为投资控股，并透过其附属公司主要从事土地开发及物业建设。有关目标公司及其附属公司之进一步详情载于附表一。
- (C) 卖方为上市公司的全资附属公司。上市公司之已发行股份于联交所(如下文定义)主板上市(上市编号：943)。而根据上市规则规定，本协议项下的交易构成上市公司的非常重大出售交易。
- (D) 截至本协议签订日，卖方是 100 股标的股份（相当于目标公司全部已发行股本的 100%）的实益所有人。
- (E) 此外，截至本协议签订日，目标公司之间接全资附属子公司深圳市中证瑞丰管理有限公司(「**瑞丰管理**」)尚欠上市公司港币 139,099,040 元之贷款(「**股东贷款**」)及港币 2,017,000 元之经常账应收款。股东贷款附带年息 7% 直至 2023 年 6 月 30 日，至 2023 年 7 月 1 日起转为免息贷款，且为随时可被要求偿还。截至本协议签订日，股东贷款之已累积未偿还利息约为港币 35,049,316 元。
- (F) 买方为上市公司之非执行董事和主要股东(如上市规则所定义)，而根据上市规则规定，本协议项下的交易亦构成上市公司的关联交易。
- (G) 截至本协议签订日，上市公司尚欠买方两笔分别约港币 20,000,000 元(「**买方贷款甲**」)及港币 230,000,000 元(「**买方贷款乙**」，与买方贷款甲合称为「**买方贷款**」)之贷款，贷款为无抵押并分别附带年息 2.2% 及 5%，到期还款日为 2024 年 12 月 31 日。截至 2024 年 3 月 31 日，买方贷款甲及买方贷款乙之已

累积未偿还利息分别约为港币 2,049,015.21 元及港币 50,466,139.01 元。截至本协议签订日，买方贷款甲及买方贷款乙之已累积未偿还利息分别约为港币 2,092,293.90 元及港币 51,597,286.55 元(合称为「**抵销利息**」)。

- (H) 在本协议条款及条件的规限下，本协议各方同意，于交易完成时以契约方式，以抵销利息抵销买方根据本协议第 4.1 条项下应支付予卖方之买卖待售股份之代价。本协议各方进一步同意，受限於交易完成及于完成交易之同时，买方将与上市公司签订买方贷款延期函件，将买方贷款甲及买方贷款乙的到期还款日由 2024 年 12 月 31 日延期至 2027 年 12 月 31 日。
- (I) 在本协议条款及条件的规限下，卖方及上市公司同意出售而买方同意买入出待售股份及待售贷款，及延長买方贷款之还款期。

各方现决定如下：

1. 定义

- 1.1 除非文义另有所指外，在本协议内(包括绪言，附表及附件)所使用的下列词语具有以下含义：

「**管理账目**」指目标集团截至管理账目日财政周期的综合损益表、综合现金流量表及于管理账目日为止的综合财务状况表及其所有注释（如有），其副本附于本协议之附件，并由本协议各方签署以资识别

「**管理账目日**」指 2023 年 12 月 31 日

「**营业日**」指香港之银行开放办理一般业务之日(惟不包括星期六、星期日及香港公众假期或于上午九时至下午五时期间任何时间香港悬挂 8 号或以上台风信号或黑色暴雨警告信号或极端情况之日)

「**适用法律**」指任何有关司法管辖权地区的任何宪法、成文法、条例、规则、命令、通告、判决、普通法、条约及任何其他法例或法律

「**交易完成日**」指指第 3.1 条款所列所有的先决条件(除该条列明需于交易完成日当日完成的先决条件外)获得满足或被豁免后的第 3 个营业日或本协议各方书面同意的其他日子

「**交易完成**」指依照本协议之规定完成买卖待售股份及待售贷款

「**披露**」指在本协议、本协议附表、附件、上市公司已刊发的公告、通函、年报、中期报告和管理账目中以及由卖方及/或上市公司向买方及其顾问及代理人提供之文件及资料中真实地披露

「**产权负担**」指于任何之物业、财产和任何形式的权利上设定的任何按揭、押记、质押、留置权(除因法律规定而产生的)，产业权益或其他负担、优先购买权利和利益、延期购买、权益保留、出租、出售后回购或出售和租回的安排

「**上市规则**」指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》及其不时的修订本

「**香港**」指中国香港特别行政区

「**最后限期日**」指 2024 年 9 月 30 日，或各方书面同意的其他日期

「**主板**」指香港联合交易所有限公司主板

「**买方贷款甲贷款协议**」指一份于 2019 年 8 月 5 日(經一份於 2022 年 11 月 4 日及一份於 2023 年 10 月 31 日之延期函件作修改)由上市公司与买方签订之贷款协议，据此买方向上市公司出借买方贷款甲

「**买方贷款乙贷款协议**」指一份于 2019 年 11 月 11 日(經一份於 2022 年 11 月 4 日及一份於 2023 年 10 月 31 日之延期函件作修改)由上市公司与买方签订之贷款协议，据此买方向上市公司出借买方贷款乙

「**买方贷款延期函件**」指一份于交易完成时由上市公司与买方签订之买方贷款延期函件，将买方贷款的到期还款日由 2024 年 12 月 31 日延期至 2027 年 12 月 31 日，並於交易完成时生效，其形式及内容均为认可版本，其样式大致如附表五所示

「**中国**」指中华人民共和国，惟只就本协议而言，不包括香港、澳门特别行政区和台湾

「**待售股份**」指 100 股标的股份，占目标公司所有已发行股份，并将由卖方按第 2.1 条的规定出售予买方

「**待售贷款**」指于交易完成时，瑞丰管理欠上市公司之任何债项贷款或责任，不论是已产生的、有机会产生的、已到期的或将会到期的，并将由上市公司按第 2.2 条的规定出售予买方。截止本协议签订日，瑞丰管理尚亏欠上市公司港币 139,099,040 元之股东贷款及已累积未偿还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元

「**待售贷款转让契约**」指将由上市公司、买方及瑞丰管理于交易完成时所签署的贷款转让契约，其形式及内容均为认可版本，样式大致如附表三所示

「**抵销契约**」指将由卖方、上市公司及买方於交易完成时所签署、将抵销利息用作抵销买方根据本协议第 4.1 条项下应支付予卖方之待售股份之代价之抵销契约，其形式及内容均为认可版本，其样式大致如附表四所示

「**证监会**」指香港证券及期货事务监察委员会

「**股东特别大会**」指将由上市公司为批准本协议及其项下交易而召开的股东特别大会

「**联交所**」指香港联合交易所有限公司

「**附属公司**」具有上市规则下所赋予的涵义

「**目标集团**」指目标公司及其附属公司，「**集团公司**」、「**目标集团成员**」及「**目标集团公司**」应据此进行相应解释

「**税项**」指各种形式的税项，包括海外税赋及不论是由法律、政府部门、省、地区政府或市政府所征收的各种形式的利得税、利息税、遗产税、印花税、征税、进口税、税务、收费、扣减、和扣留等

「**本协议**」指就买卖待售股份及待售贷款而签订的且不时修改的本协议

「**保证**」指附表二所列出的表述和保证

「**港币**」标示指港币，香港法定货币

- 1.2 本协议中目录和各条文的标题仅为方便而加入，并不具有法律效力，亦不影响对本协议的任何条款的解释。除非本协议的文义另有所指外，数目同时包括单数和复数，性别包括任何性别，“人”或“人士”的含义包括任何个人、公司、任何其他形式的法人团体或非团体法人或非法人。
- 1.3 除非本协议的条款另有规定，任何对本协议条款、附表或附件的援引均指本协议的条款、附表和附件；任何对分款或段落的援引均指本协议的条款、附表和附件的分款或段落。
- 1.4 本协议中任何对条例、法规或其他法律条款或联交所规则的援引均包括对该条例、法规或法律条款或联交所规则相关不时之重新发布、修订及增补。
- 1.5 本协议的附表、附件及绪言均为本协议的一部份，具有相同的法律效力。
- 1.6 本协议中就文件的「**认可版本**」是指该文件由卖方、上市公司及买方同意的版本。

2. 待售股份及待售贷款的买卖

- 2.1 在本协议条款及条件的规限下，卖方将以实益拥有人身份出售而买方将买入待售股份，该待售股份应自交易完成起不受任何产权负担所影响及连同所有附带于待售股份的权益包括所有于交易完成之时或之后所宣布、作出或缴付的股息及分派。
- 2.2 在本协议条款及条件的规限下，上市公司将以实益拥有人身份出售而买方将买入上市公司于待售贷款内的所有权利、利益及权益，该待售贷款应自交易完成起不受任何产权负担所影响。
- 2.3 除非所有待售股份的转让及待售贷款的转让同时完成，否则，卖方无义务转让任何待售股份及上市公司无义务转让待售贷款，而买方亦无义务买入任何

待售股份及待售贷款。

3. 先决条件

3.1 本协议项下之交易完成，取决和受限于下列先决条件在最后限期日前达成(或豁免)：

- (1) 上市公司于股东特别大会由独立股东通过所需的普通决议案以批准本协议及其项下之交易；
- (2) 如适用，卖方已就本协议及其项下之交易(包括但不限于待售股份的出售)获得银行、审批机关及/或其他第三方之许可、批准及同意，并且该等许可、批准及同意持续有效及并未撤销；
- (3) 如适用，上市公司已就本协议及其项下之交易(包括但不限于待售贷款的出售)获得银行、审批机关及/或其他第三方之许可、批准及同意，并且该等许可、批准及同意持续有效及并未撤销；
- (4) 如适用，买方已就本协议及其项下之交易(包括但不限于购买待售股份及待售贷款)获得银行、审批机关及/或其他第三方之许可、批准及同意，并且该等许可、批准及同意持续有效及并未撤销；
- (5) 买方合理地相信及接纳自本协议日期以来，目标集团各公司并无任何重大不利变动；
- (6) 自本协议日期起至交易完成止，本协议所载由卖方及上市公司提供之陈述、保证及声明于各重大方面仍然真实、准确及无误导成分，卖方及上市公司于交易完成前谨遵守并履行所有义务与承诺且没有违反本协议项下的任何条款；
- (7) 自本协议日期起至交易完成止，本协议所载由买方提供之陈述、保证及声明于各重大方面仍然真实、准确及无误导成分，买方于交易完成前谨遵守并履行所有义务与承诺且没有违反本协议项下的任何条款；及
- (8) 本协议各方未被联交所或其它相关监管机构知会任何因本协议及其项下之交易(包括但不限于待售股份及待售贷款的出售)而将会导致本协议任何一方未能全面符合其所适用之所有法例法规之要求(包括但不限于上市规则或其他适用法律及法规所要求的义务与责任)之情况。

3.2 各方需竭力尽快于最后限期日前完成载于第 3.1 条款的所有先决条件。各方将竭力提供所有联交所、证监会或其它相关监管机构合理要求的资料及文件，并按彼等合理要求签署有关本协议及其所预期进行的交易的所有申请文件、契据、协议或先决文件。

3.3 买方可不时以书面的形式豁免载于第 3.1(5)至(6)条款的先决条件，卖方或上市公司可不时以书面的形式豁免载于第 3.1(7)条款的先决条件，惟任何情况下第 3.1(1)至(4)及(8)条所列之先决条件不可被豁免。如任何载于第 3.1 条款的

先决条件不能全部于最后限期日或由各方书面同意之较后日期之前达成或被豁免，本协议和所载的任何事项及本协议和各方之权利和义务(除本第 3.3 条及第 10 条至第 14 条外)，在不影响任何一方对另一方有关违反本协议任何条款的责任下，将自动失效；于本协议按本条失效后，各方不得向另一方就该等责任及负债或协议拟进行之买卖待售股份及/或待售贷款事项索偿，唯这不影响任何一方于本协议下就另一方于本协议失效前违反本协议任何条款的权利。

4. 代价

- 4.1 买卖待售股份之代价为港币 53,689,580.45 元，於交易完成時由卖方、上市公司及买方签署抵销契約，以抵销利息用作抵销待售股份之代价。
- 4.2 买卖待售贷款之代价为港币 1 元，於交易完成時由买方以現金向上市公司支付。

5. 买方贷款延期

- 5.1 本协议各方在此进一步确认及同意，受限於交易完成及于交易完成之同时，买方将与上市公司签订买方贷款延期函件，将买方贷款甲及买方贷款乙的到期还款日由 2024 年 12 月 31 日延期至 2027 年 12 月 31 日。

6. 交易完成

- 6.1 受限於先决条件已达成或获豁免，各方须在交易完成日或之前于公司之香港办事处或其他买卖各方书面同意之时间及/或地方完成交易，进行本条规定之所有行为或要求。
- 6.2 卖方须于交易完成时交付或促使下列文件交付予买方：
- (1) 经卖方签署的以买方或其指定人为受益人的待售股份的股份转让文书及股票证书的正本或其他足以证明卖方持有该等待售股份并把其转让予买方或其指定人的相关文件；
 - (2) 卖方董事会批准本协议和本协议项下交易和授权一人或多人代表其签署本协议(如适用，于本协议上盖章)的董事会决议案、并经卖方一名董事核证为正确及完整的副本；
 - (3) 将待售股份所有权有效地转至买方或其指定人、以确保买方或其指定人士成为相关待售股份的注册股东所需的其他文件；
 - (4) 集团公司的注册成立证书、钢印及胶印，(如有的话)商业登记证书及所有集团公司的组织大纲及章程细则；
 - (5) 集团公司的法定纪录、股东名册、董事名册、秘书名册、会议纪录、股票簿、支票簿、银行月结单及集团公司账户其他有关文件、会计账目簿、合同、契据，税务报表、保险合约、银行结单及集团公司

所其他的账簿、纪录及文件；

(6) 集团公司董事会就批准第 6.4 條條文所提及之事项的董事会决议案、并经相关集团公司一名董事核证为正确及完整的副本；及

(7) 由卖方所签署妥当的抵销契約。

6.3 上市公司须于交易完成时交付或促使下列文件交付予买方：

(1) 由上市公司及瑞丰管理所签署妥当的待售贷款转让契约；

(2) 由上市公司所签署妥当的抵销契約；

(3) 由上市公司所签署妥当的买方贷款延期函件；

(4) 将待售贷款所有权有效地转至买方或其指定人所需的其他文件；及

(5) 上市公司董事会批准本协议和本协议项下交易和授权一人或多人代表其签署本协议(如适用，于本协议上盖章)的董事会决议案、并经上市公司一名董事核证为正确及完整的副本。

6.4 卖方须促使集团公司的董事会举行一次会议通过以下事项：

(1) 就目标公司而言，批准转让待售股份予买方(或其代名人)及登记该转让；

(2) 就目标公司而言，批准待售贷款转让契约及批准有关人士代表目标公司签署该等文件及盖上钢印；

(3) (如买方于交易完成日前不少于三个营业日向卖方作出书面要求)委任该等由买方所提名的人士为董事及秘书，该等委任将由交易完成时生效；及

(4) (如买方于交易完成日前不少于三个营业日向卖方作出书面要求)按照买方所要求的方式，更改目标公司银行账户的所有签字式样。

6.5 买方须于交易完成时：

(1) 向卖方出示经该买方或其指定人签署就其受让待售股份的股份转让文书；

(2) 向上市公司按第 4.2 条形式支付待售贷款之代价；

(3) 向上市公司出示由买方所签署妥当的待售贷款转让契约；

(3) 向上市公司交付由买方所签署妥当的抵销契約；及

(4) 向上市公司交付由买方所签署妥当的买方贷款延期函件。

6.6 如果任何一方于交易完成时未能履行第 6 条项下有关的义务，在不影响到另一方的权利情况下，另一方可：

- (1) 把完成交易日自本协议规定的交易完成日起向后推迟 28 天(本条款将适用于因此延期的交易完成日)；或
- (2) 在不损害其权利及在切实可行的基础上，完成交易；或
- (3) 在无需承担任何责任的情况下终止本协议。

7. 保证条款及承诺

7.1 卖方及上市公司兹向买方（买方及其继承人和转让人）陈述及保证，除已披露外，所有保证于本协议订立日期及直至交易完成时在各方面均为真实和准确的，卖方及上市公司兹确认买方是依据保证因而订立本协议，而且买方是有权把保证视为本协议的条件。

7.2 卖方及上市公司同意买方视保证中的每一项均为分开的、独立的及应独立地解释，且除非本协议另有明确规定外，每一保证将不损害任何其他保证，亦不应受本协议的任何其他部份所约束或限制。

7.3 尽管交易完成，受限于第 7.7 条及除任何在本协议签订日至交易完成前由买方或买方代表作出的有关对集团成员的调查及/或买方或买方实益拥有人已获知或应知的有关事实外，所有保证仍保留十足效力及作用，因卖方及/或上市公司之违反保证而使买方享有之权利和赔偿将不受交易完成的影响。

7.4 买方可于交易完成后行使因卖方违反保证而享有的求偿权，交易完成不构成买方放弃任何权利。

7.5 卖方及上市公司承诺于任何保证中提及有关卖方及上市公司的知识、资讯和信念，其已经就保证的事宜进行了全面的查询且卖方及上市公司并无任何知识、资讯和信念以证明该保证的事宜为不正确、不完整或具误导性。

7.6 买方兹向卖方及上市公司陈述及保证如下：

- (1) 买方有权以立约人的资格签订、交付和履行本协议，并已取得从事上述活动所需的一切公司或企业或组织授权、政府或行政或其他性质的批准、授权及豁免文件；
- (2) 本协议的签订对买方构成合法、有效与具约束力的义务，可以按其条款付诸实施，并可以随时在香港及／或对其有司法管辖权的法庭（视乎具体情况而定）执行；及
- (3) 买方签订并履行本协议或行使本协议项下的权利都不会(i)与任何必须遵守的法律、条件和其他任何命令产生抵触；(ii)（如适用者）与买方的组织章程产生抵触；(iii)与买方作为一方当事人的任何协议和

文件产生抵触及(iv)也不会与对任何买方或其财产有约束力的任何协议和文件产生抵触。

- 7.7 买方在此确认及同意其及其代表已对集团成员之相关情况有充份了解，並完全知悉买入待售股份及待售贷款的所有风险及瑕疵。
- 7.8 卖方及上市公司在此向买方承诺，于本协议签订之日至交易完成期间，卖方及上市公司会确保目标公司及集团将继续按照过往之形式经营其业务。
- 7.9 在未得到买方书面同意前，卖方及上市公司将确保目标公司及集团不会：
- (1) 发行或同意发行任何借贷资本、或给予或同意给予或赎回或同意赎回任何购买股本选择权、或修改现时任何购买股本选择权或认购其任何股本或借贷资本之权利之条款;
 - (2) 并非按其正常业务或并非按正常商业条款借款;
 - (3) 订立任何重大协议或参与任何重大投资、合资、交易或作出任何资本承诺或负上任何重大或然负债;
 - (4) 宣布、支付或作出任何股息或其他分配;
 - (5) 更改其注册股本、注册资本、已发行股本或总投资额;
 - (6) 作出或容许发生任何有关其业务、物业或资产之按揭、抵押、留置权或其他产权负担;
 - (7) 作出或容许发生任何事件或事情导致或可导致有关其业务或资产之保险合同无效或可使无效;
 - (8) 委任任何新法人代表、董事或雇用任何新雇员或更改委任现时董事或雇用现时雇员及顾问之任何条款;
 - (9) 并非按其正常业务及并非以市场价格处分或同意处分或收购或同意收购任何重大资产或投资;
 - (10) 并非按其正常业务，就任何民事、刑事、仲裁或其他法律程序或任何负债、索偿、行动、要求或争议进行任何妥协、和解、免除、解除或了结或放弃任何有关权利;
 - (11) 并非按其正常业务，就任何应收款项作出任何免除、了结或撇账;
 - (12) 并非按其正常业务，支付任何债项或款项;
 - (13) 作出或容许发生任何令或可能令其资产或财务状税或业务有不良影响的事件或事情;

- (14) 转让或尝试转让任何其为缔约方之协议项下之权益;
- (15) 同意或容许更改其组织大纲及章程细则;
- (16) 除股东周年大会之常规性决议外, 通过任何股东决议;
- (17) 并非按其正常业务, 订立或尝试订立任何租约或准租约;
- (18) 采取或允许采取任何行为或疏忽与遗漏导致公司或集团清盘或破产;
或
- (19) 于交易完成或之前作、允许或促使任何行为或疏忽与遗漏导致严重违反任何保证。

8. 申索限制

8.1 就本协议而言, 卖方及上市公司就所有有关本协议项下任何买方对卖方及/或上市公司作出申索(「**申索**」), 包括但不限于卖方及/或上市公司作出的任何保证及承诺, 就卖方及上市公司于本协议项下的所有法律责任而言:

- (1) 除非卖方及/或上市公司就单独事件对该提出申索的买方的法律责任(不包括用以查明有关法律责任的存在或其涉及的金额而正当地招致的合理费用及开支)超过港币 1,000,000 元, 否则卖方及/或上市公司无须对该买方负上任何有关的法律责任; 及
- (2) 卖方及上市公司分别就本协议下所有索偿而须承担的最大赔偿责任合共将不会超过卖方及上市公司分别因出售待售股份及待售贷款各自所收取之代价总额。

8.2 卖方及上市公司就有关违反本协议的任何条款(包括但不限于保证条款)或买方与本协议有关的任何索偿的法律责任将受到本第 8.2 条条文所限制, 而买方将尽力在其可控制范围内及在不影响有关集团成员董事履行其董事责任的前提下促使任何该集团成员必须遵守本第 8.2 条的条文, 尤如任何该集团成员为本协议的合约方一样:

- (1) 除非买方在交易完成日起计 12 个月之内就本协议的任何条款(包括但不限于保证条款)或买方与本协议有关的任何索偿向卖方发出书面通知(「**该申索通知**」), 并提供有关申索及/或保证条款索赔的合理细节, 否则卖方及/或上市公司将无须对本协议任何条款(包括但不限于保证条款)的违反或买方与本协议有关的任何索偿及/或保证条款索赔负上任何法律责任; 而任何该申索通知内所提出的申索及/或保证条款索赔(除非已事先清偿、和解或被撤回)将于该申索通知向卖方及/或上市公司发出后 3 个月届满时被视作买方完全放弃论, 除非买方已于该日期之前就该申索通知内所提出的申索及/或保证条款索赔向卖方提出起诉; 及
- (2) 本协议任何条款(包括但不限于保证条款), 若因下述性质的事宜而构

成任何违反或造成买方作出与本协议有关的任何索偿，卖方及上市公司均将无须负上任何法律责任：

- (i) 任何间接或相应损失，包括利润损失、收入损失、商誉损失、机会损失及储蓄损失；
- (ii) 任何惩戒性或惩罚性赔偿；
- (iii) 任何在本协议签订日或之前至交易完成时由卖方及/或上市公司已经披露之事实，而造成之损失；
- (iv) 因违反本协议的任何条款的结果而产生的间接损失，但该间接损失是任何本协议各方于本协议日期理应不会预料到的；
- (v) 若该等法律责任的产生是由于买方或任何集团成员在交易完成后（依据该集团成员于交易完成前已产生有法律上约束力的承诺除外）自愿作出或没有作出的（或按彼等的指示而作出或没有作出的）事宜；
- (vi) 该等违反只是源于在交易完成日时尚未生效的任何法律、或交易完成日之后法律或行政惯例的任何不利的变化所产生或增加，而该等违反是在该等法律责任的产生或增加的限度之内；或
- (vii) 该等违反只是因在交易完成后税率提高并附有追溯效力而产生或增加，而该等违反是在该等法律责任的产生或增加的限度之内。

8.3 就卖方及/或上市公司已缴付有关违反本协议的任何条款（包括但不限于保证条款）或任何买方与本协议有关的任何索偿的申索的赔偿款项，如买方或任何该集团成员其后向第三者讨回或收到付款，则该买方及/或该集团成员必须立即全数补还该赔偿款项给卖方及/或上市公司。

9. 进一步保证

各方须签署、作出及履行或促使其他需要的人士签署、作出及履行任何文件、通知、保证、行为、契约及事项以使本协议项下的交易得以完成。

10. 保密和公告

10.1 本协议各方向其他方保证，不会透露或泄露予任何第三方（但其专业顾问、或法律要求或证监会、联交所或规管或监管或政府机构要求，或其公司相关人员或雇员因工作关系需获知者则除外）任何一方及/或目标集团成员的经营、账目、财务或合约安排或其他事务往来或交易或事务之机密、本协议的所有条款、有关资料之存在性等，惟如有关披露为法律所要求、或为履行上市规则、收购守则或其他适用法律及法规所要求的义务与责任时则除外。而上述人员将尽最大努力防止上述机密资讯的公布和泄露。

10.2 第 10.1 条对各方的保密责任不适用于以下资料：(a)披露当时公众已获悉的资

料；(b)本协议某一方在无违反本协议的情况下，单独或从第三方获得的信息。此外，第 10.1 条不应妨碍或减短法律所认可的使用保密资料的期限限制。

10.3 各方同意，不将第 10.1 条所述的保密资料用于下述情况以外的任何目的：法律所要求、本协议有明确规定、或任何就本协议所遭至之诉讼；惟在这种情况下，也应严格按照有关诉讼适用的司法领域的法庭的规章使用保密资料。

10.4 除本协议各方同意，任何一方均不得对外公布或告知与本协议相关的一切事宜，除非是按照上市条例、收购守则、相关法律或联交所、证监会或其他任何相关监管或政府机构的要求的公布。按照相关法律或条例或联交所、证监会或其他任何相关监管或政府机构的要求的公布，亦应在合理的情况下事先征询另一方的意见后而发出。

11. 一般条款

11.1 本协议（连同任何所描述的文件或明确地因本协议而需签署的文件）构成协议各方有关本协议项下交易之全部内容，并取代在此之前达成的任何协议、安排、声明、了解或交易。协议各方确认上述被取代之任何协议、安排、声明、了解或交易不存在任何索偿。

11.2 对本协议条款的任何变更需以书面形式作出，并经各方签字，否则不会视为本协议的部份。“变更”应包括任何形式的变更、补充、删除或取代。

11.3 时间为本协议之要素，本协议任何一方未行使或延缓行使其于本协议项下之任何权利，并不构成任何权利的放弃，或任何一方单一或部分行使本协议的权利将不妨碍对该权利之进一步行使，且不妨碍向任何负有相同责任，无论是共同责任或单独责任的第三方求偿的权利。本协议所载的权利及索偿是累积的，且不会免除法律赋予的任何权利和索偿。任何一方由本协议明确在赋予的权益、权力或补救是附加的，不是豁除的，并不损害当明确的条款不在时也能享有的所有权益、权力或补救；此协议方可不限次数地随着所需而行使本协议明确地赋予的权益、权力式补救。

11.4 本协议对协议各方及其继承人和认许受让人具约束力。任何一方未经另一方事先书面同意，不得采取任何途径来转让、让与、抵押或以其他方式处理所有或其任何本协议的权益及/或责任。如没有事先书面同意，本协议是不可转让的。

11.5 本协议可由各方分别签立一份或多份复本。但需每一方签立最少一份复本才被视为有效。而每一份该复本需是本协议之正本而所有复本加在一起将构成一份并同一份工具。

11.6 如本协议被索求执行，本协议各方有意根据有关管辖区的法例而尽可能执行本协议的条款。如在任何时间根据任何有关具司法管辖权地区的法律，本协议任何一项或以上的条款在任何方面是属于或变得无效、不合法、不能强制执行或无法执行，该条款（只限于无效或不可执行）就视为无效力及当作不包括在本协议内，但本协议其余条款的有效性、合法性、可强制执行性不应在任何方面受到影响或损害。本协议各方应用合理的努力以有效名可执行的

代替条款取代无效或不可执行的条款使其效力可尽量近似无效或不可执行的条款的预订效力。

- 11.7 本协议各方是独立主事人。 本协议各方不是亦不可表示自己为另一方的代理人或合伙人。 而任何一方也没有权使另一方受约束或为另一方招致任何法律责任。
- 11.8 除非本协议另有明文的相反规定，否则本身并非本协议一方的人士不可根据《合约(第三者权利)条例》(香港法例第 623 章)强制执行本协议的任何条文，以及不论本协议有任何规定，本协议的任何更改(包括任何责任的解除或妥协)、撤销或终止均不需取得任何第三者的同意。
- 11.9 买方兹确认：其知悉李智聪律师事务所仅代表卖方及上市公司以草拟、准备、洽商及安排本协议的签署。买方确认他已获建议另行委托律师及寻求独立法律意见以保障其于本协议下的权益及确保其权利及责任得到适当的保障。

12. 通知及接收代理

- 12.1 本协议项下任何通知、索偿、要求，法庭公文、文件或其他通讯将(共同称「**通讯**」)均由中文或英文书写，并以预缴邮资(如寄往其他国家，以空邮投递)、传真、电邮或专人送递的方式送出或发出予本协议有关方，有关的通知，要求或其他通讯须送出或发出致有关本协议各方其记载如下的地址、传真号码或电邮(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他一方所指定的地址、传真号码或电邮)：

致卖方：

地址	：	香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室
传真	：	(852) 2165 8008
电邮	：	franky@zhongzheng.com.hk
致	：	董事会

致上市公司：

地址	：	香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室
传真	：	(852) 2165 8008
电邮	：	franky@zhongzheng.com.hk
致	：	董事会

致买方：

地址	：	10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia
传真	：	603 7733 2888
电邮	：	ytkclim@yahoo.com

- 12.2 本协议项下发出的任何通讯，在下述情况下应被视为已经有效送达：(1) 如由专人送递，在递交至收件方时即为送达；(2) 如在本地在以邮资预付形式发出的书信、或通过航空速递寄往其他地区的，在投寄后三天即为送达，及 (3) 如用传真或电邮发出，则在通讯发送时即为送达，惟发出方在发出传真或电邮后 24 小时内未有收到任何有关该通讯未能妥当传送的报告方为有效。
- 12.3 依照本协议第 12.2 条方式递送的通讯将被视为已送达及作为已送达的证明，如：通讯已被放置于通讯人/收件人地址；或载有正确通讯人地址且含有通讯内容及已缴付足够邮资信封已寄出；或通讯已传真或电邮至通讯人/收件人，应被视为足够证明。如为传真方式送达，则传真机列印之发送完毕之报告可视为送达的证据。
- 12.4 本协议第 12 条内容并不排除任何法律允许的其他通讯方式。
- 12.5 卖方谨此不可撤销地委任上市公司（其香港营业地点为香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室）作为其送达法律程序文件的代理人，以代其接收及确认任何与本协议有关的通知、令状、传票、法令、判决或通讯，且进一步同意，任何有关法律程序文件或通知在递交予相关代理人于香港的当时地址时即属妥为送达。卖方进一步同意，在香港维持一名正式委任的代理人以接纳香港法院送达的法律程序文件及持续令债权人知悉相关代理人的名称及地址。送达卖方的相关代理人时将视作已送达卖方。
- 13. 费用、支出及印花税项**
- 13.1 各方将各自承担其在本协议项下因本协议的准备、协商、签署和履行和所有与交易完成相关或附带的所有文件而发生的开支和费用(包括法律费)。
- 13.2 与本协议项下买卖待售股份相关的印花税项(如有)将由买方作为一方及卖方作为另一方各承担 50%。
- 13.3 各方各自承担其本身就本协议和本协议下所预期的一切事宜（包括但不限于待售股份的买卖及要约）所产生或有关的专业人士费用、其他费用、收费及支出。
- 14. 适用法律和司法管辖**
- 14.1 本协议需受香港法律监管和解释。
- 14.2 本协议各方不可撤销地同意服从香港的法庭拥有非独有的司法管辖权。

附表一

目标公司资料

1. 名称: Hong Kong Zhongzheng City Investment Limited (香港中证城市投资有限公司)
2. 公司号码: 1994796
3. 成立日期: 2018 年 10 月 11 日
4. 成立地点: 英属维尔京群岛
5. 公司注册地址: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
6. 法定股本: 50,000 美元, 共分为 50,000 股普通股股份, 每股面值 1 美元
7. 已发行股本(截至本协议签订当日): 100 股普通股股份
8. 股東 :

<u>姓名</u>	<u>持股數量及百分比</u>
杰盛国际有限公司	100 股 (100%)
9. 董事: TAM Lup Wai, Franky
10. 主要业务 : 投资控股

附表一

目标集团资料

香港中证产业发展有限公司

1. 公司名称：香港中证产业发展有限公司 Hong Kong Zhongzheng Industrial Development Limited
2. 公司注册编号：2753877
3. 注册办事处：香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 1005 室
4. 成立日期及注册地：2018 年 10 月 11 日（香港）
5. 法定股本：1000 港币
6. 已发行股份：1000 股普通股股份
7. 股东：

姓名	持股数量	百分比
目标公司	1000 股	100%
8. 董事：谭立维
9. 主要业务：投资控股

附表一

深圳市中科集创投资控股有限公司的详情

1. 公司名称：深圳市中科集创投资控股有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440300MA5FNT9D8N
4. 成立日期：2019-6-27
5. 企业类型：有限责任公司（法人独资）
6. 住所：深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦24楼
7. 注册资本：1000万人民币
8. 法定代表人：杨林涛
9. 执行董事：杨林涛
10. 监事：张东
11. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	1000 万	100%
12. 经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资信息咨询（不含限制项目）；信息咨询；经济信息咨询；贸易咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；商业信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
13. 经营期限：无限期

附表一

香港中证中科投资有限公司的详情

1. 公司名称：香港中证中科投资有限公司 HONG KONG ZHONGZHENG TECH INVESTMENT LIMITED
2. 成立地：香港
3. 统一社会信用代码：公司编号 2818603
4. 成立日期： 2019 年 4 月 23 日
5. 企业类型：有限公司
6. 住所：香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 1005 室
7. 法定股本： 10,000 港币(10,000 股)
8. 执行董事：谭立维
9. 投资方：

名称	持股数量	拥有权益(%)
目标公司	10,000 港币	100%
10. 经营范围：投资控股

附表一

大湾区集成电路创新管理有限公司的详情

1. 公司名称：大湾区集成电路创新管理有限公司 GREATER BAY AREA INTEGRATED CIRCUIT INNOVATION MANAGEMENT CO., LIMITED
2. 成立地：香港
3. 公司编号：2832142
4. 成立日期：2019年5月23日
5. 企业类型：有限公司
6. 住所：香港湾仔告士打道56号东亚银行港湾中心1005室
7. 注册资本：10,000港币(10,000股)
8. 执行董事：杨林涛、商立伟
9. 投资方：

名称	持股数量	拥有权益(%)
香港中证中科投资有限公司	8000股	80%
国际集成电路创新研究院有限公司	2000股	20%
10. 经营范围：投资控股

附表一

深圳市中证瑞丰管理有限公司的详情

1. 公司名称：深圳市中证瑞丰管理有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440300MA5ETAH37F
4. 成立日期：2017 年 10 月 25 日
5. 企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）
6. 住所：深圳市南山区南山街道南光社区南山大道 1110 号中国石油大厦 2608
7. 注册资本：5131.3 万元人民币
8. 实收资本：3880 万元人民币
9. 法定代表人：呼兴辰
10. 执行董事：呼兴辰
11. 监事：张翼
12. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
香港中证产业发展有限公司	5131.3 万元人民币	100%
13. 经营范围：一般经营项目是:企业管理策划；信息咨询（不含限制项目）；经济信息咨询（不含限制项目）；贸易信息咨询；企业管理咨询（不含限制项目）；商务信息咨询；商业信息咨询。
14. 经营期限：无固定期限

附表一

承德中证丰达建设开发有限公司的详情

1. 公司名称：承德中证丰达建设开发有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91130824MA09GKNDXC
4. 成立日期：2017年12月11日
5. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 住所：滦平城关桥西小区法院西侧（祥源小区）3段商业15号
7. 注册资本：5,000万元人民币
8. 实收资本：2,550万元人民币
9. 法定代表人：丁宁
10. 执行董事：丁宁
11. 监事：张东
12. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	5,000万元人民币	100%
13. 经营范围：凭取得的资质证书在其核定的期限范围内从事水源及供水设施工程建筑、河湖治理及防洪设施工程建筑、架线及设备工程建筑、园林绿化工程服务、公路工程、房地产开发经营、建筑装饰、物业管理；农村土地整理；城市垃圾清运服务；城市垃圾处理服务；城市排泄物处理服务；污水处理；房地产经纪服务；企业管理咨询服务；会议及展览服务；房地产咨询服务；农业观光旅游；种植蔬菜、水果、中药材、花卉、食用菌、谷物；销售中药材、花卉、食品**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
14. 经营期限：无固定期限

附表一

广东中证城市发展管理有限公司的详情

1. 公司名称：广东中证城市发展管理有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440605MA4W6N850A
4. 成立日期：2017 年 1 月 24 日
5. 企业类型：其他有限责任公司
6. 住所：佛山市南海区桂城街道夏南路 1 号南海新经济产业中心 A 栋 201-13（住所申报）
7. 注册资本：5,000 万元人民币
8. 实收资本：5,000 万元人民币
9. 法定代表人：潘志勇
10. 董事：邱庆、潘志勇及杨林涛
11. 监事：陈少锰
12. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	2,550 万元人民币	51%
广东海逸房地产集团有限公司	2,450 万元人民币	49%
13. 经营范围：投资与资产管理；房地产开发经营；社会经济咨询（教育咨询服务除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
14. 经营期限：至长期

附表一

深圳市中证鹏丰管理有限公司的详情

1. 公司名称：深圳市中证鹏丰管理有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440300MA5ETCMH99
4. 成立日期：2017年10月26日
5. 企业类型：有限责任公司（法人独资）
6. 住所：深圳市福田区福田街道中心三路8号中信证券大厦24楼
7. 注册资本：1,000万元人民币
8. 实收资本：780万元人民币
9. 法定代表人：周应根
10. 执行董事：周应根
11. 监事：张东
12. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	1,000万元人民币	100%
13. 经营范围：一般经营项目是：信息咨询、经济信息咨询、贸易信息咨询、企业管理咨询、商务信息咨询、商业信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
14. 经营期限：无固定期限

附表一

深圳市信证致远创业投资有限公司的详情

1. 公司名称：深圳市信证致远创业投资有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：914403003263544905
4. 成立日期：2014 年 12 月 10 日
5. 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 住所：深圳市福田区福田街道福安小区中心三路 8 号卓越时代广场二期北座办公楼 24
7. 注册资本：1,000 万元人民币
8. 实收资本：1,000 万元人民币
9. 法定代表人：邱庆
10. 执行董事：邱庆
11. 监事：李志伟
12. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	1,000 万元人民币	100%
13. 经营范围：一般经营项目是：创业投资业务；创业投资咨询业务；参与设立创业投资企业；为创业企业提供创业管理服务业务
14. 经营期限：2024 年 12 月 10 日

附表一

深圳市前海中证辰典投资企业（有限合伙）的详情

1. 公司名称：深圳市前海中证辰典投资企业（有限合伙）
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440300358759839J
4. 成立日期：2015 年 10 月 16 日
5. 企业类型：有限合伙企业
6. 住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
7. 注册资本：500 万元人民币
8. 实收资本：0 元人民币
9. 执行事务合伙人：深圳市信证致远创业投资有限公司
10. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市信证致远创业投资有限公司	400 万元人民币	80%
深圳市中证瑞丰管理有限公司	100 万元人民币	20%
11. 经营范围：股权投资、受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）
12. 经营期限：至 2025 年 10 月 14 日

附表一

深圳市前海中证华腾实业有限公司的详情

1. 公司名称：深圳市前海中证华腾实业有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440300MA5DR7LC6N
4. 成立日期：2016 年 12 月 23 日
5. 企业类型：有限责任公司（法人独资）
6. 住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
7. 注册资本：1,000 万元人民币
8. 实收资本：0 元人民币
9. 法定代表人：康凯
10. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	1,000 万元人民币	100%
11. 经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；创业投资业务；项目投资（具体项目另行申报）；投资咨询、商务信息咨询、财务咨询（以上均不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
12. 经营期限：2016 年 12 月 23 日至长期

附表一

深圳市鸿兴展业实业投资有限公司的详情

1. 公司名称：深圳市鸿兴展业实业投资有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91440300MA5FXR0Q6P
4. 成立日期：2019年11月18日
5. 企业类型：有限责任公司（法人独资）
6. 住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心三路8号卓越时代广场二期24楼
7. 注册资本：1,000万元人民币
8. 实收资本：0元人民币
9. 法定代表人：呼兴辰
10. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	1,000万元人民币	100%
11. 经营范围：一般经营项目是:投资兴办实业（具体项目另行申报）;创业投资业务;项目投资（具体项目另行申报）;投资咨询、商务信息咨询、财务咨询（以上均不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）
12. 经营期限：2019-11-18 至 无固定期限

附表一

东莞禾信房地产开发有限公司的详情

1. 公司名称：东莞禾信房地产开发有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：91441900737575933H
4. 成立日期：2001年9月6日
5. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 住所：广东省东莞市南城街道莞太路南城段180号
7. 注册资本：1,010万元人民币
8. 实收资本：1,010万元人民币
9. 法定代表人：李代红
10. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市鸿兴展业实业投资有限公司	1,010万元人民币	100%
11. 经营范围：房地产开发、经营；实业投资；物业管理；零售：日用品，文化、体育用品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12. 经营期限：2001年09月06日至长期

附表一

南京源鼎置业有限公司的详情

1. 公司名称：南京源鼎置业有限公司
2. 成立地：中国
3. 统一社会信用代码：9132011667134535XY
4. 成立日期：2008年4月28日
5. 企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 住所：南京市六合区东沟府前街
7. 注册资本：4,000 万元人民币
8. 实收资本：4,000 万元人民币
9. 法定代表人：王新
10. 投资方：

名称	认缴出资额	拥有权益(%)
深圳市中证瑞丰管理有限公司	2,040 万元人民币	51%
弘升展业管理（深圳）企业（有限合伙）	1,960 万元人民币	49%
11. 经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12. 经营期限：2008年4月28日至2058年4月27日

附表二

卖方声明、保证和承诺

除已披露外，卖方及上市公司向买方作出以下保证、陈述及承诺，所有该等保证、陈述及承诺无论于本协议日及在交易完成日在各重大方面均为真实及准确。

1. 一般事项

- 1.1. 本协议序文及附表一所载事项在各重大方面均属正确无误。

2. 关于卖方及上市公司

- 2.1 除本协议第 2.1 条所列的先决条件外，卖方及上市公司有权以立约人的资格签订、交付和履行本协议，并已取得从事上述活动所需的一切公司或企业或组织授权、政府或行政或其他性质的批准、授权及豁免文件。
- 2.2 本协议的签订对卖方及上市公司构成合法、有效与具约束力的义务，可以按其条款付诸实施，并可以随时在香港及／或对其有司法管辖权的法庭(视乎具体情况而定)执行。

3. 待售股份及待售贷款

- 3.1 在交易完成日，待售股份为 100 股标的股份，占目标公司全部已发行股本，待售股份的股本已缴足或已入账视为已缴足，待售股份不受任何产权负担所限制且连同所有相关权益(包括但不限于所有于交易完成日起所派发或宣布的股息或分派)。
- 3.2 待售股份为卖方实益拥有而卖方有权利、权力及已获授权出售及转让待售股份。
- 3.3 待售贷款是有法律效力及存在的。截至本协议日期，待售贷款之总额为港币 176,165,356 元，包括股东贷款本金港币 139,099,040 元及已累积未偿还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元。
- 3.4 在交易完成日，待售贷款并无受到任何产权负担及第三者权益的限制。上市公司没有作出或遗漏作出任何行为因而影响其于待售贷款的权利。

4. 账目

- 4.1 除已披露外，管理账目已经根据所有相关法规的规定及香港财务报告准则编制，并在所有重大方面真实而公平地反映各集团成员的事务状况和截至管理账目日期止的期限的业绩及盈亏，及：

- (1) 对所有实际负债，账目已加以披露和作出充分的准备或储备；

- (2) 对所有或然负债、资本或间接承担及递延税款，账目已加以披露和作出适当准备或储备或有所提及；
 - (3) 为了编制账目所采用的集团成员会计基准和政策(包括折旧)与为了编制集团成员以前三个会计期的每一期经审计账目相同；
 - (4) 均为真实的及正确的并准确地给予及包含所有呆坏帐及所有债务，并对所有延迟的、有争议的及或然的债务给予适当及足够的拨备(无论该等债务在本协议日期是否已经偿还)。再者，所有有关集团成员截至该等账目的结算日期的资本性投入、预留金及于账目所有结算的期间内应缴的税务之拨备均为适当及足够的。
- 4.2 管理账目已经根据良好和公认的会计原则和适用的一贯惯例下编制，以及真实而公平地反映集团成员截至管理账目日止的事务状况。
- 4.3 自管理账目日至本协议签署时，除了其日常及正常业务范围外，管理账目并无任何不寻常的重大变动。
- 4.4 自管理账目日后除已在管理账目中反映及除已披露外，集团成员的财务状况没有重大不良变化。

5. 财务事项

- 5.1 各目标集团成员在过去三个财政年度内之会计记录及其他账簿及记录已妥善地编整，并可准确地表明及反映(根据惯常认可的会计实务及准则)所有集团成员目标(视乎情况)作为其中一方的交易，并在本协议的签署日不包含或反映出任何形式的失准或重大差异。
- 5.2 目标集团成员并无任何就目标集团以外的人士的债务或责任作出且尚未解除之按揭、抵押或债券(无论是否有担保)或发出任何担保或赔偿或就目标集团以外的人士的债务或责任出具担保。

6. 企业事项

- 6.1 就卖方及上市公司所知及确信，遵守本协议的条款不会和将不会：
- (1) 抵触或导致违反或构成不遵从目标集团成员是其中一方的任何契据或文件内的任何条款、条件或规定，或终止对其有约束力的任何契据或文件的任何规定，或约束或限制该公司及／或目标集团成员任何资产的不动产债权、租赁、契据、命令、判决、裁决、禁制令、规例或任何种类或实质的其他限制或责任，而对目标集团构成任何重大不利影响；
 - (2) 导致对目标集团成员的任何资产的任何不动产债权的设定、赋予、实施或强制执行；或

- (3) 导致目标集团成员的任何现在或将来的负债在所述的到期之前到期，或者可被宣布为到期及应予偿还。

6.2 目标集团成员均无作出或不作出任何行为或事宜，而作出或不作出上述行为或事宜会违反或可能违反(不论是香港、中国或其他地方)任何合约性的规定或任何法律或法规，导致其本身承担任何罚款、处罚、违约、诉讼或其他责任，而对目标集团构成任何重大不利影响。

7. 商业业务

7.1 目标集团成员(如适用)拥有的有关执照按其设立地法律及法规为有效并存续，并符合所有资格和条件，就卖方所知，主管机关或其他机构没有作出任何针对有关执照的查询、调查或行动，或导致取消或可能取消有关执照的事情。

7.2 目标集团成员已经取得经营其业务所需的所有执照和同意，而所有此等执照和同意均是有效和存续的。卖方不知道有任何应该暂停、取消或撤销任何此等执照或同意的理由。

8. 资产

8.1 除已披露外，目标集团成员的财产、资产、业务、商誉或未催缴股本不受任何认购权、抵押，留置权或不动产债权或优先购买权限制，且目标集团成员亦无同意授予以上各项。

8.2 所有目标集团成员现行有效的重要合同、许可证、同意或其他记录或证实权利或为行使此等权利的其他重要文件均由目标集团成员保管及控制之下。

9. 诉讼

9.1 就卖方及上市公司所知及确信，除已披露及除下列事项外，截至本协议日期为止，各目标集团成员均没有涉及(同时目标集团成员的董事亦没有涉及与目标集团成员的事务有关的)对目标集团构成任何重大不利影响的任何其他诉讼、仲裁或其他法律程序或与任何法定的或政府的机构、部门、管理局或代理有任何程序或聆讯(包括但不限于与反倾销有关事项)：

(1)

审判案号：	(2023)苏 01 民初 2275 号
法院：	江苏省南京市中级人民法院
原告：	广州银行股份有限公司南京分行
被告：	(一) 南京源鼎置业有限公司(「南京源鼎」)； (二) 深圳市中证瑞丰管理有限公司(「瑞丰管理」)；及 (三) 弘升展业管理(深圳)企业(有限合伙)(「弘升展业」)
纠纷：	金融借款合同纠纷
判决：	(一) 南京源鼎于判决生效之日起十日内偿还原告借款 319,739,700 元及相应利息、罚息、复利；

- (二) 南京源鼎于判决生效之日起十日内向原告支付违约金 31,973,970 元；
 - (三) 瑞丰管理对上述第（一）及（二）项判决承担连带给付责任，承担保证责任后有权向南京源鼎追偿；
 - (四) 原告对南京源鼎抵押之 12 宗土地及 211 套在建工程按照抵押权登记范围对拍卖、变卖所得款享有优先受偿权；
 - (五) 原告对南京源鼎的股权（51%由瑞丰管理持有、49%由弘升展业持有）（「**抵押股权**」）的拍卖、变卖价款在约定的担保责任范围内享有优先受偿权
- 保全事项： 南京源鼎合计 100%股权（即抵押股权）
- 最新发展：
1. 根据由广州产权交易所公布日期为 2023 年 12 月 27 日之公布，原告已将有关债务列作不良贷款处置，而有关债务之买家有可能出售部分或全部抵押股权。
 2. 弘升展业于 2024 年 1 月 11 日向江苏省高级人民法院提出上诉申请，要求撤销上述第（五）项判决。有关上诉将于 2024 年 5 月 30 日开庭。

(2)

- 案号： (2024)苏 0116 民初 1212 号
- 法院： 南京市六合区人民法院
- 原告： 深圳中证意科城市发展有限公司
- 被告： (一) 瑞丰管理
(二) 南京源鼎
(三) 深圳市前海中证城市发展管理有限公司
- 纠纷： 股权转让纠纷
- 保全事项： 瑞丰管理持有之南京源鼎 2,040 万元股权（价值 2,350 万元）
- 最新发展： 案件于 2024 年 4 月 24 日开庭。截至本协议签订日为止，法院尚未做出任何判决，亦暂未有任何新发展

9.2 除已披露外，现时并无针对目标集团成员的未获履行的判决或法院命令。

10. 房地产

- 10.1 目标集团成员已合法拥有或使用房地产。该等房地产包括了所有地役权、通行权和其他附属权利，并规定了与任何一项房地产相关的所有权利请求、诉讼、行为、判决、分区布局或其他法律程序。
- 10.2 房地产及所有在房地产上的建筑和设备，除正常损耗外，从结构上看均处于良好的运行和维修状态，并且足以按照其当前经营业务的情况经营业务；除已披露外，目标集团成员未曾收到关于违反与该等建筑、建筑物或设备或其

运营相关的任何适用的建筑、防治环境污染、健康、安全、防火或其他方面法律或法规的通知。

10.3 目标集团成员拥有每项房地产的全部，且除已披露外，其他任何人均未拥有、占有、使用或控制任何房地产，或具有实际的或有条件的权利以拥有、占有、使用或控制任何房地产。

10.4 目标集团已合法地拥有就维持目标集团成员的业务而言必须的一切房地产。

11. 税项

11.1 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员没有违反税务事项登记或税务通知的所有有关法律的规定，目标集团成员均没有已或有可能受税务惩罚，并且目标集团成员已按照有关法律规定依时缴足税务款项。

11.2 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员均已遵守有关税务及印花税和其它适用之立法，并已就税务的事宜保存合适和完整的记录并有按时申报税表；且有关税务局和其它税务机构没有悬而未决之争论。

12. 过失行为

12.1 就卖方及上市公司所知及确信，并无任何目标集团成员曾经对任何刑事、不合法或无授权之行为需负任何责任或违反任何按适用于其之法律或法例或法定或根据合同应负之任何责任，而就目标集团成员而言将构成重大不利影响。

12.2 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员不是任何正式调查或查讯的对象，卖方及上市公司也不知道有任何可能引致此等调查或查讯的事实。

12.3 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员没有触犯已任何刑事罪行或任何侵权行为或违反任何与目标集团成员经营的业务有关的法规、条约、规例、或其他义务的规定或条件，而就目标集团成员而言将构成重大不利影响。

附表三

待售贷款转让契约的样式

二零二四年 月 日

ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

(中证国际有限公司)

(「转让方」)

及

LIM KIM CHAI

(「受让方」)

及

深圳市中证瑞丰管理有限公司

(「公司」)

待售贷款转让契约

李智聪律师事务所

香港中环皇后大道中十六至十八号

新世界大厦一期十九楼

1901A, 1902及1902A室

(档案编号：CCL/CW/JF/MAN/2418156)

本契约由下列各方于二零二四年 月 日签订：

- (1) **ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (中证国际有限公司)**，一家于百慕达注册成立之有限公司，注册地址位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其主要营业地址为香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室（「**转让方**」）；
- (2) **LIM KIM CHAI**，(马来西亚身份证号 670909-10-6193 之持有人)，其地址为 10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia（「**受让方**」）；及
- (3) **深圳市中证瑞丰管理有限公司**，一家于中华人民共和国成立的有限公司，其注册办事处位于深圳市南山区南山街道南光社区南山大道 1110 号中国石油大厦 2608 室（「**公司**」）。

序言：

- (甲) 本契约附属于由转让方、受让方及 GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED (杰盛国际有限公司)在二零二四年五月六日所签订、关于买卖公司之控股公司(即香港中证城市投资有限公司)全部已发行股份及待售贷款(如下所定义)的协议(「**买卖协议**」)。
- (乙) 根据买卖协议的条款，转让方、受让方及公司同意签订本契约。
- (丙) 根据及受制于本契约条文的约束下，转让方同意转让及受让方同意受让截至本契约签订日为止，由公司尚欠转让方港币 139,099,040 元的股东贷款及已累积未尚还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元（「**待售贷款**」）。
- (丁) 买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契约中具相同释义（文义中另有定义者除外）。

本契约兹订明如下：

1. 转让

- 1.1 有鉴于转让方及受让方已签署抵销契约，而转让待售贷款之代价已全部满足，转让方在此不可撤消及无条件地同意以实益拥有人的身份将其在待售贷款（截至本契约日为止）项下之所有权利及权益转让予受让方。

1.2 转让方在此确认已根据买卖协议妥当签署抵销契约。

2. 声明、保证及承诺

2.1 转让方在此向受让方作出下列声明、保证及承诺：

- (a) 待售贷款是有法律效力及存在的。截至本契约签订日，待售贷款包含港币 139,099,040 元之股东贷款及已累积未尚还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元。股东贷款附带年息 7%直至 2023 年 6 月 30 日，至 2023 年 7 月 1 日起转为免息贷款，且为随时可被要求偿还。待售贷款并无受到任何留置权、抵押、产权负担、对冲权及第三者权益的限制。转让方没有作出或遗漏作出任何行为因而影响其于待售贷款的权利；
- (b) 本契约在签署后随即构成对转让方合法的、有效的及具约束力的责任；
- (c) 所有为使转让方转让待售贷款予受让方以及签署和履行本契约所需要的所有同意、批准、弃权、授权及决议均已取得、通过并于本契约签订日充分有效；
- (d) 本契约的订立、待售贷款的转让及转让方履行及遵守其在本契约项下的责任均不会抵触或违反任何对转让方有约束力的法律、命令、协议，或任何法院、仲裁庭、行政和政府机关颁布的判决、禁令、命令、决定和裁决（如有）；
- (e) 转让方并无采取任何使其清盘或解散之行动，以及并无采取、提起、将提起或面临导致转让方清盘或解散之法律程序或诉讼；
- (f) 转让方将接受让方的要求尽力使受让方享有待售贷款的所有权利及权益；
- (g) 若转让方于本契约签订日后从公司收到有关待售贷款或其任何部份的任何款项，转让方会将有关款项支付给受让方。转让方并须在受让方收讫有关款项前以信托人身份代表受让方持有有关款项；及
- (h) 为使本契约之条文得以有效力，转让方将接受受让方的要求签订任何合理文件及作出任何合理作为或事情，有关费用由受让方承担。

2.2 第 2.1 条所载的保证均是单独和独立的，除明确规定外，保证并不受本契约之任何条款所限制。

2.3 第 2.1 条所载的保证须被视为于本契约日期作出。

- 2.4 转让方在此向受让方承诺，就受让方因转让方违反任何保证或因转让方任何保证是不真实、误导或不正确而蒙受任何损失、债务、费用及/或开支(包括但不限于受让方的资产值减少)，转让方不可撤销地同意向受让方作出赔偿。为免疑义，赔偿之金额无论如何不会超过抵销利息的金额。惟本条款所载的赔偿保证并不影响受让方就任何保证的违反可享有的由本契约保留给受让方的其他权利或补偿。
- 2.5 转让方在此向受让方承诺，不论在成交前或成交后，如转让方知悉任何抵触或违反任何保证的事件或事情，转让方会以书面通知受让方。

3. 公司之确认

- 3.1 公司在此确认已根据本契约知悉转让待售贷款之事宜。
- 3.2 公司进一步确认及承诺本契约生效后将按受让方不时的指示或要求在任何合理时间偿还待售贷款之任何金额。

4. 费用

本契约各方应各自承担本契约的洽谈、草拟及签订的所有费用（包括律师费）。

5. 通知

- 5.1 所有在本契约下需要给予、发出或送达的通知、要求或其他通讯均须以书面作出，并以预缴邮资(如寄往其他国家，以空邮投递)、传真或专人送递的方式送出或发出予本契约有关方，而有关的通知，要求或其他通讯须送出或发出致有关本契约各方其记载如下的地址或传真号码(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他各方所指定的地址或传真号码)：

致转让方

地址：香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室
传真号码：(852) 2165 8008
电邮：franky@zhongzheng.com.hk
致：董事会

致受让方

地址：10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2,
50460 Kuala Lumpur, Malaysia
传真号码：603 7733 2888
电邮：ytkclim@yahoo.com

- 5.2 所有在本契约下所给予、发出或送达的每一项通知、要求或其他通讯应在下述时间被视为有关本契约方收到：(1) 如由专人送递，在递交至收件方时即为送达；(2) 如在本地以邮资预付形式发出的书信、或通过航空速递寄往其他地区的，在投寄后三天即为送达，及 (3) 如用传真或电邮发出，则在通讯发送时即为送达，惟发出方在发出传真或电邮后 24 小时内未有收到任何有关该通讯未能妥当传送的报告方为有效。

6. 副本

本契约可以以任何数量的副本签署，所有副本将视为构成一份及相同的文据及任何本契约各方可以签订任何该等副本以订立本契约。

7. 适用法律及司法管辖权

本契约须受香港特别行政区法律管辖，并须依据香港特别行政区法律解释。本契约各方不可撤销地同意服从香港特别行政区法院的司法管辖权，并同意任何一方可在具有或声称具有或接受对本契约的管辖权的任何其他司法管辖地区的法院提起有关本契约的诉讼。

本契约各方于本契约首页日期签订本契约。

转让方

由)
于下列见证人面前)
代表 **ZHONGZHENG**)
INTERNATIONAL)
COMPANY LIMITED)
(**中证国际有限公司**)
签署，并盖上法团印章：)

受让方

由 **LIM KIM CHAI**)
于下列见证人面前)
签署、盖章及交付)
)

公司

由)
于下列见证人面前)
代表 **香港中证城市投资有限公司**)
)
签署，并盖上法团印章：)

附表四

抵销契约的样式

二零二四年 月 日

GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
(杰盛国际有限公司)

及

ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
(中证国际有限公司)

及

LIM KIM CHAI

抵销契约

李智聪律师事务所
香港中环皇后大道中十六至十八号
新世界大厦一期十九楼
1901A, 1902及1902A室
(档案编号：CCL/CW/JF/MAN/2418156)

本契约由下列各方于二零二四年 月 日签订：

- (1) **GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED (杰盛国际有限公司)**，一家根据英属维尔京群岛法律注册成立之有限公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (「杰盛国际」)；及
- (2) **ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (中证国际有限公司)**，一家于百慕达注册成立之有限公司，注册地址位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其主要营业地址为香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室 (「上市公司」)；及
- (3) **LIM KIM CHAI**，(马来西亚身份证号 670909-10-6193 之持有人)，其地址为 10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia (「Lim 先生」)。

序言：

- (甲) 本契约是附属于一份由杰盛国际 (作为卖方)、上市公司 (作为上市公司) 及 Lim 先生 (作为买方) 在二零二四年五月六日所签订有关买卖香港中证城市投资有限公司 (即目标公司) 全部已发行股份 (即待售股份) 及深圳市中证瑞丰管理有限公司 (为目标公司之间接全资附属子公司) 尚欠上市公司股东贷款、累积未尚偿还利息及经常账应收款 (即待售贷款) 之协议 (「**买卖协议**」)。
- (乙) 截至买卖协议日期，上市公司尚欠 Lim 先生两笔分别约港币 20,000,000 元 (「**买方贷款甲**」) 及港币 230,000,000 元 (「**买方贷款乙**」) 之贷款，贷款为无抵押并分别附带年息 2.2% 及 5%，到期还款日为 2024 年 12 月 31 日。截至 2024 年 3 月 31 日，买方贷款甲及买方贷款乙之已累积未偿还利息分别约为港币 2,049,015.21 元及港币 50,466,139.01 元。截至买卖协议日期，买方贷款甲及买方贷款乙之已累积未偿还利息分别约为港币 2,092,293.90 元及港币 51,597,286.55 元 (合称为「**抵销利息**」)。
- (丙) 根据买卖协议的条款，上市公司、杰盛国际及 Lim 先生同意 (除其他事项外) 以抵销利息来抵销 Lim 先生根据买卖协议第 4.1 条项下应支付予杰盛国际之买卖待售股份之代价港币 53,689,580.45 元 (「**代价**」)。因此，上市公司、杰盛国际及 Lim 先生同意就上述安排签订本契约 (受限于本契约条文的约束)。
- (丁) 买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契约中具相同释义 (文义中另有定义者除外)。

本契約茲訂明如下：

1. 抵銷

本契約各方在此不可撤回及無條件地同意，自本契約簽訂日起，Lim 先生將以全部抵銷利息用作抵銷其根據買賣協議須向杰盛國際支付待售股份之代價。為免生疑問，在作出抵銷後，Lim 先生無需就待售股份向杰盛國際支付代價，而上市公司亦無需向 Lim 先生支付抵銷利息。

2. 費用

本契約各方應各自承擔本契約的洽談、草擬及簽訂的所有費用（包括律師費）。

3. 通知

- 3.1 所有在本契約下需要給予，發出或送達的通知，要求或其他通訊均須以書面作出，並以預繳郵資（如寄往其他國家，以空郵投遞）、傳真或專人送遞的方式送出或發出予本契約有關方，有關的通知，要求或其他通訊須送出或發出致有關本契約各方其記載如下的地址或傳真號碼（或其他該等有關收件人以五天預先通知向其他各方所指定的地址或傳真號碼）：

致杰盛國際
地址：香港灣仔告士打道 56 號東亞銀行港灣中心 10 樓 1005 室
傳真號碼：(852) 2165 8008
電郵：franky@zhongzheng.com.hk
致：董事會

致上市公司
地址：香港灣仔告士打道 56 號東亞銀行港灣中心 10 樓 1005 室
傳真號碼：(852) 2165 8008
電郵：franky@zhongzheng.com.hk
致：董事會

致 Lim 先生
地址：10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2,
50460 Kuala Lumpur, Malaysia
傳真號碼：603 7733 2888
電郵：ytkclim@yahoo.com

- 3.2 所有在本契約下所給予、發出或送達的每一項通知，要求或其他通訊應在下述時間被視作為有關本契約方收到：(1) 如由專人送遞，在遞交至收件方時即為送達；(2) 如

在本地以邮资预付形式发出的书信、或通过航空速递寄往其他地区的，在投寄后三天即为送达，及（3）如用传真或电邮发出，则在通讯发送时即为送达，惟发出方在发出传真或电邮后 24 小时内未有收到任何有关该通讯未能妥当传送的报告方为有效。

4. 副本

本契约可以以任何数量的副本签署，所有副本将视为构成一份及相同的文据及任何本契约各方可以签订任何该等副本以订立本契约。

5. 适用法律及司法管辖权

本契约须受香港特别行政区法律管辖，并须依据香港特别行政区法律解释。本契约各方不可撤销地同意服从香港特别行政区法院的司法管辖权，并同意任何一方可在具有或声称具有或接受对本契约的管辖权的任何其他司法管辖地区的法院提起有关本契约的诉讼。除非本契约另有明文的相反规定，否则本身并非本契约一方的人士不可根据《合约(第三者权利)条例》(香港法例第 623 章)强制执行本契约的任何条文，以及不论本契约有任何规定，本契约的任何更改(包括任何责任的解除或妥协)、撤销或终止均不需取得任何第三者的同意。

本契约各方于本契约首页日期签订本契约。

由)
于下列见证人面前)
代 **GRAND PROMINENT**)
INTERNATIONAL)
LIMITED)
(杰盛国际有限公司))
签署，并盖上法团印章：)

由)
于下列见证人面前)
代 **ZHONGZHENG**)
INTERNATIONAL)
COMPANY LIMITED)
(中证国际有限公司))
签署，并盖上法团印章：)

由 **LIM KIM CHAI**)
于下列见证人面前)
签署、盖章及交付)
)

附表五

买方贷款延期函件的样式

日期：二零二四年 月 日

敬啟者：

有關： 港幣\$20,000,000 元的貸款協議

謹此提述(1)一份於2019年8月5日由Lim Kim Chai(下稱「**貸款人**」)作為貸款人及中證國際有限公司(前稱意科控股有限公司)(下稱「**借款人**」)作為借款人，而簽訂之有關一筆港幣\$20,000,000元的貸款協議(經一份於2022年11月4日由貸款人及借款人簽署之延長函件及經一份於2023年10月31日由貸款人及借款人簽署之延長函件作修改))(下稱該「**協議**」)。除本函內容需另作解釋外，本函內之詞語將具該協議中訂明之涵義。

根據該協議第6.1條，借款人應在到期日或之前償還貸款本金、利息及其他一切應付款項。而根據該協議第1.1條，到期日為在提款日起第二十四(24)個月的最後一天(如該天非營業日，則其後首個營業日)。

現致函以記錄上述各方同意，該協議第1.1條所列「在提款日起第二十四(24)個月的最後一天(如該天非營業日，則其後首個營業日)」，將延至「在2027年12月31日(如該天非營業日，則其後首個營業日)(或經協議雙方同意的其他日期及時間)」。

除上述改動或其它因而所需改動外(如有的話)，該協議將維持全面有效，且以此函記錄的改動加入及代替般理解及執行。

代表
中證國際有限公司

代表：
職銜： 董事
日期： 二零二四年 月 日

同意並確認

Lim Kim Chai
日期： 二零二四年 月 日

日期：二零二四年 月 日

敬啟者：

有關： 港幣\$230,000,000 元的過橋貸款協議

謹此提述(1)一份於2019年11月11日由Lim Kim Chai(下稱「**貸款人**」)作為貸款人及中證國際有限公司(前稱意科控股有限公司)(下稱「**借款人**」)作為借款人，而簽訂之有關一筆港幣\$230,000,000元的過橋貸款協議(經一份於2022年11月4日由貸款人及借款人簽署之延長函件及經一份於2023年10月31日由貸款人及借款人簽署之延長函件作修改))(下稱該「**協議**」)。除本函內容需另作解釋外，本函內之詞語將具該協議中訂明之涵義。

根據該協議第6.1條，借款人應在到期日或之前償還貸款本金、利息及其他一切應付款項。而根據該協議第1.1條，到期日為在提款日起第六十(60)天(如該天非營業日，則其後首個營業日)。

現致函以記錄上述各方同意，該協議書第1.1條所列「在提款日起第六十(60)天(如該天非營業日，則其後首個營業日)」，將延至「在2027年12月31日(如該天非營業日，則其後首個營業日)(或經協議雙方同意的其他日期及時間)」。

除上述改動或其它因而所需改動外(如有的話)，該協議將維持全面有效，且以此函記錄的改動加入及代替般理解及執行。

代表
中證國際有限公司

代表：
職銜： 董事
日期： 二零二四年 月 日

同意並確認

Lim Kim Chai
日期： 二零二四年 月 日

附件

管理账目

签署页

本协议由以下各方于本协议开首日期签署订立，以资见证。

卖方

于下列见证人面前

由

代表

GRAND PROMINENT
INTERNATIONAL LIMITED

簽署及交付

For and on behalf of
GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
傑盛國際有限公司

Authorized Signature(s)

上市公司

于下列见证人面前

董事 由

代表

**ZHONGZHENG INTERNATIONAL
COMPANY LIMITED**

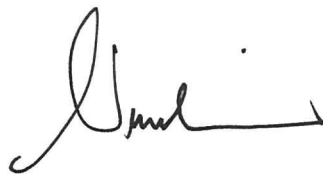
簽署及交付

For and on behalf of
ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
中證國際有限公司

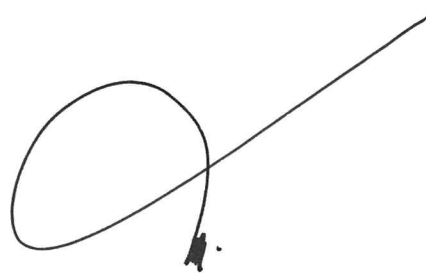
.....
Authorized Signature(s)

买方

于下列见证人面前
由 **LIM KIM CHAI**
签署、盖章及交付



)
)
)



APPENDIX

TARGET GROUP REVIEWED FINANCIAL INFORMATION

UNAUDITED CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	Year ended 31 December 2020 HK\$'000 (Unaudited)	1 January 2021 to 30 June 2022 HK\$'000 (Unaudited)	Year ended 30 June 2023 HK\$'000 (Unaudited)	Six months ended 31 December 2022 HK\$'000 (Unaudited)	2023 HK\$'000 (Unaudited)
Revenue	-	-	697,216	632,606	36,495
Cost of sales	-	-	(484,402)	(469,286)	(44,848)
Gross profit	-	-	212,814	163,320	(8,353)
Other income and other gains and losses	172	21,114	15,657	9,176	5,259
Selling and distribution expenses	(4,826)	(4,204)	(33,964)	(8,358)	(975)
Administrative expenses	(32,405)	(64,657)	(15,954)	(24,638)	(4,522)
(Loss)/profit from operations	(37,059)	(47,747)	178,553	139,500	(8,591)
Gain on bargain purchase	42,765	-	-	-	-
Impairment loss on interest in an associate	-	-	(75,860)	-	(327,144)
Impairment loss on amount due from an associate	-	-	-	-	(68,093)
Impairment loss on properties under development for sales	-	-	-	-	(405,267)
Impairment of other receivables	-	-	(2,481)	-	-
Share of result of an associate	2,398	(83,747)	(37,331)	(24,287)	(21,303)
Finance costs	(1,577)	(25,168)	(79,520)	(27,476)	(102,237)
(Loss)/profit before tax	6,527	(156,662)	(16,639)	87,737	(932,635)
Income tax expense	-	-	(166,245)	(134,154)	24,093
Loss for the year/period	<u>6,527</u>	<u>(156,662)</u>	<u>(182,884)</u>	<u>(46,417)</u>	<u>(908,542)</u>
Attributable to:					
Owners of the Target Company	19,931	(141,868)	(146,267)	(33,616)	(673,692)
Non-controlling interests	(13,404)	(14,794)	(36,617)	(12,801)	(234,850)
	<u>6,527</u>	<u>(156,662)</u>	<u>(182,884)</u>	<u>(46,417)</u>	<u>(908,542)</u>
Loss for the year/period	6,527	(156,662)	(182,884)	(46,417)	(908,542)
Other comprehensive income/(loss)					
Exchange differences on translating foreign operations	44,232	(15,324)	(53,549)	(27,902)	(3,576)
Total comprehensive income/(loss) for the year/period	<u>50,759</u>	<u>(171,986)</u>	<u>(236,433)</u>	<u>(74,319)</u>	<u>(912,118)</u>
Total comprehensive income/(loss) for the year/period attributable to:					
Owners of the Target Company	60,625	(157,189)	(199,229)	(61,518)	(672,317)
Non-controlling interests	(9,866)	(14,797)	(37,204)	(12,801)	(239,801)
	<u>50,759</u>	<u>(171,986)</u>	<u>(236,433)</u>	<u>(74,319)</u>	<u>(912,118)</u>

For and on behalf of
GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
傑盛國際有限公司

.....
Authorised Signature(s)

For and on behalf of
ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
中證國際有限公司

.....
Authorized Signature(s)

.....

APPENDIX TARGET GROUP REVIEWED FINANCIAL INFORMATION

UNAUDITED CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	At 31 December 2020 HK\$'000 (Unaudited)	At 30 June 2022 HK\$'000 (Unaudited)	At 30 June 2023 HK\$'000 (Unaudited)	At 31 December 2023 HK\$'000 (Unaudited)
Non-current assets				
Property, plant and equipment	1,292	962	685	701
Right-of-use assets	14,101	6,993	-	-
Interests in an associate	573,487	494,881	347,610	-
	<u>588,880</u>	<u>502,836</u>	<u>348,295</u>	<u>701</u>
Current assets				
Properties under development for sales	1,559,362	1,349,567	1,249,032	863,692
Properties held for sales	-	702,754	211,636	170,642
Trade and other receivables	189,534	193,268	91,977	102,711
Amount due from an associate	140,060	332,568	292,616	235,057
Current tax assets	33	32	30	31
Bank and cash balances	167,527	159,676	36,475	35,820
	<u>2,056,516</u>	<u>2,737,865</u>	<u>1,881,766</u>	<u>1,407,953</u>
Current liabilities				
Trade and other payables	578,208	1,087,937	379,668	470,830
Amount due to the ultimate holding company	347,799	400,572	176,318	176,165
Current tax liabilities	-	-	131,100	139,329
Lease liabilities	4,297	1,807	-	-
Borrowings	688,718	992,517	1,036,753	1,058,909
	<u>1,619,022</u>	<u>2,482,833</u>	<u>1,723,839</u>	<u>1,845,233</u>
Net current assets/(liabilities)	<u>437,494</u>	<u>255,032</u>	<u>157,927</u>	<u>(437,280)</u>
Total assets less current liabilities	<u>1,026,374</u>	<u>757,868</u>	<u>506,222</u>	<u>(436,579)</u>
Non-current liabilities				
Lease liabilities	10,329	6,125	-	-
Borrowings	297,078	206,116	-	-
Deferred tax liabilities	64,360	63,499	34,572	3,889
	<u>371,767</u>	<u>275,740</u>	<u>34,572</u>	<u>3,889</u>
NET ASSETS/(LIABILITIES)	<u>654,607</u>	<u>482,128</u>	<u>471,650</u>	<u>(440,468)</u>
Capital and reserves				
Capital	-	-	-	-
Reserves	613,707	456,518	483,244	(189,073)
Equity attributable to owners of the Company	613,707	456,518	483,244	(189,073)
Non-controlling interests	40,900	25,610	(11,594)	(251,395)
TOTAL EQUITY	<u>654,607</u>	<u>482,128</u>	<u>471,650</u>	<u>(440,468)</u>

APPENDIX**TARGET GROUP REVIEWED FINANCIAL INFORMATION****UNAUDITED CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

	Year ended 31 December 2020 HK\$'000	1 January 2021 to 30 2022 HK\$'000	Year ended 30 June 2023 HK\$'000	Six months ended 31 December 2022 HK\$'000	2023 HK\$'000
Net cash generated from/(used in) operating activities	19,965	(188)	(87,317)	(8,672)	8,743
Cash flows from investing activities					
Acquisition of subsidiaries	27,843	-	-	-	-
Changes in amounts due from associates	(104,343)	(181,353)	28,832	34,892	-
Purchase of property, plant and equipment	(764)	(396)	(4)	(4)	-
Net cash (used in)/generated from investing activities	(77,264)	(181,749)	28,828	34,888	-
Cash flows from financing activities					
Advance from the ultimate holding company	85,199	34,339	19,368	-	-
Repayments of advances from the ultimate holding company	-	-	(2,636)	(2,636)	(153)
Repayment of lease liabilities	(4,072)	(8,182)	(1,952)	(1,607)	-
Advance from shareholder	469,340	-	-	-	-
Repayment of shareholder loans	(368,913)	-	-	-	-
Repayment of borrowings	(343,197)	(527,681)	(79,685)	(78,974)	(1,083)
New borrowings	371,624	734,633	5,639	-	-
Capital refunded to non-controlling interests	-	(493)	-	-	-
Interest paid	-	(59,149)	(7,795)	(7,763)	-
Net cash generated from/(used in) financing activities	209,981	173,467	(67,061)	(90,980)	(1,236)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	152,682	(8,470)	(125,550)	(64,764)	7,507
Cash and cash equivalents at the beginning of the year/period	2,805	167,527	159,676	159,676	36,475
Effect of changes in foreign exchange rate	12,040	619	2,349	(8,154)	(8,162)
Cash and cash equivalents at the end of the year/period	167,527	159,676	36,475	86,758	35,820
Analysis of cash and cash equivalents					
Bank and cash balances	167,527	159,676	36,475	86,758	35,820