

房屋认购协议书

出售方：徐州国金房地产开发有限公司 以下简称甲方

认购方：纵横 以下简称乙方

一、乙方拟购买甲方开发的位于徐州市鼓楼区黄河西路17号金港湾广场3号楼的部分物业（以下称「目标房产」）。甲乙双方经协商一致，就目标房产的转让事宜签订协议并制定以下协议条款，目标房产的楼层，房号及总面积如下：

楼层	房号 (注 1)	总面积
一层	102 室	323.64 平米
二层	201 室	896.14 平米
三层	301 至 306, 309 至 311, 313, 315 室	549.99 平米
四层	401 至 406, 409 至 415 室	619.87 平米
五层	501 至 515 室	690.12 平米
六层	601 至 615 室	697.13 平米
七层	701 至 715 室	697.13 平米
八层	801 至 815 室	693.91 平米
		合计 5,167.93 平米(注 2)

注 1: 以上房产以产权登记面积为准

注 2: 总面积不含挪电梯增加的 43.5 平米

注 3: 有关目标房产各个房间单元的面积和不动产权证编号，请看附件一的明细列表。

纵横

二、目标房产的交易价格

目标房产的交易价格现列出明细如下：

楼层	面积 (平方米)	每平米 (人民币)	每层总价 (人民币)
一层	323.64	10,000	3,236,400.0
二层	896.14	5,000	4,480,700.0
三层	549.99	4,550	2,502,454.5
四层	619.87	4,550	2,820,408.5
		(A): 一至四层小计:	13,039,963.0
五层	690.12	4,550	3,140,046.0
六层	697.13	4,550	3,171,941.5
七层	697.13	4,550	3,171,941.5
八层	693.91	4,550	3,157,290.5
		(B): 五至八层小计:	12,641,219.5
		(A)+(B): 目标房产的交易总价 (注 4)	25,681,182.5

注 4: 总价按不动产权证面积计算，最终以签定的《商品房买卖合同》为准，此价格不包括乙方移动扶手电梯增加的扶梯位置使用面积的占用费 20 万元

三、目标房产的付款方式及期限

(1)一至四层的付款方式及条款:

- (i) 本协议签订后,乙方即日向甲方支付一至四层购房认购定金人民币 200 万元(大写:贰佰万元整);
- (ii) 因甲方上市公司的管理规定需要,甲方需就本协议及其项下之交易取得甲方控股公司钧濠集团有限公司(以下称「钧濠集团」)之股东批准,并获得批复同意后方可签订《商品房买卖合同》;
- (iii) 若乙方支付定金后 90 个工作日内甲方不能获得钧濠集团股东通过的批复,则甲方同意将以上房屋按每月每平方米 15 元与乙方签订 12 年的租赁合同,且甲方同意将乙方支付的认购定金人民币 200 万元作为租赁的保证金(按 3 个月租金计)和预交的租金;
- (iv) 若甲方获得钧濠集团股东通过的批复并通知乙方,乙方需在接到甲方通知后 15 个工作日内,按本认购协议上述约定的价格和房号签订一至四层的《商品房买卖合同》并付清一至四层的购房款(定金转为购房款);及
- (v) 乙方付清一至四层房款后即可先办理一至四层不动产证。

(2)五至八层的付款方式及条款:

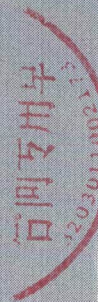
- (i) 本协议签订后,乙方应即日另向甲方支付 5-8 层购房认购定金人民币 120 万元(大写:壹佰贰拾万元整);
- (ii) 余款房款(即人民币 11,441,219.5 元)在甲方控股公司钧濠集团取得股东通过后当天计三年内一次性向甲方支付;

王胜,

- (iii) 若乙方支付定金后 90 个工作日内钧濠集团未能获得股东的批复,则甲方同意将以上房屋按每月每平方米 15 元与乙方签订 12 年的租赁合同,且甲方同意将乙方支付的认购定金人民币 120 万元作为租赁的保证金和预交的租金(按 3 个月租金计,即人民币 125,023.05 元);
- (iv) 若钧濠集团获得股东的批复并通知乙方,乙方需在接到甲方通知后,以本协议书签订日期起计三年内(以下称「限定付款期」),按本认购协议上述约定的价格和房号签订《商品房买卖合同》并付清购房款(定金转为购房款);及
- (v) 若钧濠集团获得股东的批复并通知乙方,甲方和乙方将会于接到通知七天内签订附件二的租赁合同。于限定付款期内,乙方会根据附件二的租赁合同条款向甲方租用五至八层并支付每月每平方米人民币 15 元之租金,租赁期为(i) 3 年;或(ii)至乙方完全跟据本协议付清五至八层之购房款该天止,以较短者为准。

四、违约责任

- (1)如乙方未能在本协议约定的时间内签订《商品房买卖合同》,则视为乙方违约,乙方违约则认购定金不予退还;
- (2)若本协议生效后超过 90 个工作日,甲方不与乙方办理一至四层的《商品房买卖合同》的签订,又未有合理地配合乙方办理房屋租赁手续的,则视为甲方违约,甲方应双倍返还认购定金。
- (3)如乙方超过限定付款期未向甲方支付完五至八层全部购房款,[或乙方未有跟从附件二的租赁合同条款,则视为乙方违约,乙方违约后甲



方有权取消乙方五至八层的购房资格，没收 120 万元定金并可另行出售五至八层予其他人。

五、特别约定

- (1) 购房款付清后甲方将乙方购买的房屋按现状移交给乙方。
- (2) 乙方已充分完全了解甲方所出售的单位房屋属性及使用用途，如乙方需更改用途，由乙方向相关政府部门自行申报更改，变更用途及法律法规由乙方自行承担与甲方无关。
- (3) 本协议上述约定的房产价格不包括按规定乙方应缴纳的房屋维修基金和相关的税费等，其费用由乙方自行承担。
- (4) 因乙方购买一楼南侧房产的大门不能直接进入大堂，甲方同意于按本协议完成一至四层的购房后，乙方可将一楼 105 室内的扶手电梯挪到一楼 104 室（挪过去以后的电梯必须能通过专业人士的验收方可以正常使用）。挪电梯的费用由乙方自理并另外支付给甲方增加 102 室使用面积的费用人民币 20 万元。
- (5) 乙方所购买以上房屋的物业费需向物业公司另行缴纳。
- (6) 乙方两次的购房款分别付清后，甲方同意乙方把已付清房款房产的《商品房买卖合同》签订到乙方指定的人员名下，唯乙方指定的人员将不能为钧濠集团的股东或香港联合交易所有限公司主板上市规则定义下之关连人士（以下简称为「关连人士」）。
- (7) 乙方确认(i)现时并非（而至完成收购目标房产前亦不会成为）钧濠集团的股东或关连人士；及(ii)与钧濠集团、钧濠集团层面的任何关连人士及／或附属公司层面的任何关连人士（限于涉及收购目标房产事项之附属公司）之间现时及于过去十二个月内并无任何重大贷款安排。

何耀

何耀

六、其他

(1)本协议一式两份，经双方签字盖章并在乙方缴纳定金后即生效（即具法律效力），未尽事宜双方可另行签订补充协议。



甲方（盖章）

乙方（盖章）

Handwritten signature of the representative of Party B.

代表（签字）

代表（签字）

协议签订日期：2024 年 12 月 3 日

