

正式协议

编号: 【GZGJ-24[2024]-0183】

本协议由以下双方于 2024 年【6】月【27】日在中国广州市天河区签署:

甲方: SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED (银建国际控股集团有限公司, 下称“银建国际”)

股份代号: 171

地址: 香港湾仔港湾道 1 号会展广场办公大楼 49 楼 4901 室

乙方: 广东珠光集团有限公司 (下称“广东珠光”)

统一社会信用代码: 91440000231123067M

法定代表人: 谢炳钊

地址: 中国广东省广州市天河区庆亿街 3 号 1601 房

鉴于:

1. 银建国际是一家于香港注册成立之公司, 其已发行股份于香港联合交易所有限公司 (下称“联交所”) 主板上市 (股份代号: 171)。于本协议签署日前, 银建国际及其关联公司 (名单详见附件一) 作为债权人 (下称“债权人”) 与各债务人 (下称“债务人”) 签订借款协议, 据此, 各债权人分别向各债务人提供借款, 总计本金合共约人民币 1,789,815,352.42 元。截至 2023 年 12 月 31 日, 各债务人尚欠各债权人本金及利息合共约为人民币 2,201,476,904.48 元 (下称“标的债权”)。有关标的债权之进一步详情载于附件一。

2. 于 2021 年 7 月 6 日, 广州银行股份有限公司纸行支行 (下称“广州银行”或“贷款方”) 作为贷款人、广州市城投投资有限公司 (下称“广州城投”或“委托方”) 作为委托方及东环 (北京) 物业管理有限公司 (下称“北京东环”) 作为借款人签订委托贷款合同 (经日期为 2021 年 7 月 6 日的委托贷款合同补充合同修订及补充) (下称“委托贷款合同甲”), 据此, 广州银行向北京东环提供借款, 本金为人民币 18.8 亿元 (下称“更替债务甲”)。同日, 广州城投及北京东

环分别与(1)广东珠光、(2)银建国际及(3)朱庆伊签订保证合同（下称“保证合同甲”），据此，(1)广东珠光、(2)银建国际及(3)朱庆伊各自同意为北京东环在委托贷款合同甲项下的债务提供连带责任担保，担保责任的范围包括更替债务甲及相对应的利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权及担保权利所产生的费用。同日，广州城投及北京东环亦签订抵押合同（下称“抵押合同甲”），据此，北京东环同意将其名下的(1)京(2020)东不动产权第 0002767 号产权证、(2)京(2020)东不动产权第 0005756 号产权证及该等产权证上登记的物业(下称“抵押甲”)抵押给广州城投，并已办理抵押登记(下称“抵押登记甲”)。同日，Winner Property Limited 作为出质人、广州城投作为质押权人及北京东环作为债务人签订股权质押担保合同(下称“原股权质押合同”)，据此，Winner Property Limited 同意将其持有北京东环的 100%股权质押予广州城投，以担保北京东环在委托贷款合同甲项下的义务，并已办理股权质押登记(下称“原股权质押登记”)。截至 2023 年 12 月 21 日，北京东环尚欠广州银行本金人民币 17.8 亿元。

3.于 2021 年 7 月 6 日，广州银行作为贷款人、广州城投佳朋产业投资基金管理有限公司（下称“城投佳朋”或“委托方”）作为委托方及北京东环作为借款人签订委托贷款合同(经日期为 2021 年 7 月 6 日的委托贷款合同补充合同修订及补充)（下称“委托贷款合同乙”，连同委托贷款合同甲，统称“原委托贷款合同”），据此，广州银行向北京东环提供借款，本金为人民币 1 亿元（下称“更替债务乙”，连同更替债务甲，统称“更替债务”）。同日，城投佳朋及北京东环分别与(1)广东珠光及(2)朱庆伊签订保证合同（下称“保证合同乙”，连同保证合同甲，统称“原保证合同”），据此，(1)广东珠光及(2)朱庆伊各自同意为北京东环在委托贷款合同乙项下的债务提供连带责任担保，担保责任的范围包括更替债务乙及相对应的利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权及担保权利所产生的费用。同日，城投佳朋及北京东环亦签订抵押合同(下称“抵押合同乙”，连同抵押合同甲，统称“原抵押合同”），据此，北京东环同意将其名下的(1)京(2020)东不动产权第 0002767 号产权证、(2)京(2020)东不动产权第 0005756 号产权证及该等产权证上登记的物业(下称“抵押乙”，连同抵押甲，统称“原抵押”)抵押给城投佳朋，并已办理抵押登记（下称“抵押登记乙”，连同抵押登记甲，统称“原抵押登记”）。有关原委托贷款合同及其配套合同（包括但不

限于：原保证合同、原抵押合同、原股权质押合同等，下同）载于附件二。原保证合同、原抵押合同、原股权质押合同项下提供保证担保/抵押担保/股权质押担保的一方统称“原担保方”。截至2023年12月21日，北京东环尚欠广州银行本金人民币1亿元。

4.截至本协议签署日，银建国际的全资附属公司 Winner Property Limited 实益持有北京东环之100%股权。

5.截至本协议签署日，朱庆淞先生(又名朱庆伊)为银建国际的主席兼联席行政总裁。

6.截至本协议签署日，广东珠光实益持有位于中国广东省广州市荔湾区之物业(下称“目标物业”)之所有权及其他一切权益。目标物业为于物业估值日估值合共不得少于人民币3.2亿元价值的车位，在此前提下，实际交易的车位数量及总建筑面积由银建国际根据广东珠光按本协议第3.1条提供的目标物业进一步详情之清单确认，格式及须含之明细大致如附件三所列，最终记载于本协议第5.1.7所述之估值报告中)，已办理所有权首次登记，登记的所有权人为广州黄沙铁路房地产开发有限公司(下称“目标物业所有权人”)，不存在任何出售、争议、纠纷、抵押、查封等权利瑕疵、负担或限制情形。

7.在本协议条款及条件的约定下，广东珠光有意收购且银建国际有意向广东珠光出售标的债权(下称“转让标的债权”)，而标的债权之收购作价将由广东珠光以向银建国际转让目标物业，并签署约务更替契约(Deed of Novation, 又称“权利义务转让协议”)承担北京东环及原担保方于原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务(包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，提供抵押担保、保证担保及/或股权质押担保等)(下称“约务更替”或“权利义务转让”)的方式支付。完成转让标的债权后，银建国际将持有目标物业，且北京东环及原担保方于原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务(包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，原抵押合同、原保证合同及原股权质押合同项下的权利及义务)将获得解除及免除(原抵押登记、原股权质押登记亦将获得解除)，而广东珠光将成为标的债权的债权人，及将承担原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务(包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，以及解除所有原抵押合同(及原抵押登记)、原保证合同及原股权质押合同(及原股权质押登记)，根

据委托方、贷款方的要求提供新的抵押担保、保证担保及/或股权质押担保（如需）等）（前述事宜统称“本次交易”）。为免疑义，自相关主体签署权利义务转让协议之日起，原委托贷款合同在【2023】年【12】月【21】日之前（不含当日）的相关利息由北京东环承担并负责偿还，自【2023】年【12】月【21】日起（含当日）的相关利息由广东珠光承担并负责偿还。

8. 2024年3月18日，银建国际与广东珠光就本次交易签订《有关(1)转让标的债权；(2)转让目标物业；及(3)约务更替的备忘录》（下称《备忘录》），约定双方于备忘录签署日期后的3个月内或其他双方同意的较后日期就本次交易签订正式协议。

基于上述，双方在自愿、平等、互利互惠的基础上友好协商，就本次交易达成成本正式协议（下称“本协议”），以资双方共同信守：

第一条 释义

1.1 除本协议内容需另作解释或另有约定外，本协议（包括前述“鉴于”部分）内以下词语的涵义与《备忘录》一致，将具以下的涵义：

1.1.1 “本次交易”：详见本协议“鉴于”部分第7条所述。

1.1.2 “完成交易”或“完成交割”：根据本协议约定条款及条件完成转让标的债权、转让目标物业及权利义务转让。

1.1.3 “完成交易日”或“完成交割日”：于本协议第五条约定的先决条件获得满足（或豁免）后之[五]个工作日内由双方指定的任何一日（或本协议双方以书面同意的其他日期）。

1.1.4 “最后限期日”：本协议第五条约定的先决条件应当达成（或获豁免（如适用））的最后期限，即【2024】年【12】月【31】日（或本协议双方同意之其他日期）。

1.1.5 “约务更替”/“权利义务转让”：由广东珠光承担北京东环及原担保方于原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务（包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，提供抵押担保、保证担保及/或股权质押担保）。完成后，北京东环及原担保方于原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务（包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，原抵押合同、原保证合同及原股权质押合同

项下的权利及义务)将获得解除及免除(原抵押登记、原股权质押登记亦将获得解除),而广东珠光将承担原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务(包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息,以及解除所有原抵押合同(及原抵押登记)、原保证合同及原股权质押合同(及原股权质押登记),根据委托方、贷款方的要求提供新的抵押担保、保证担保及/或股权质押担保(如需)等)。为免疑义,自相关主体签署权利义务转让协议之日起,原委托贷款合同在【2023】年【12】月【21】日之前(不含当日)的相关利息由北京东环承担并负责偿还,自【2023】年【12】月【21】日起(含当日)的相关利息由广东珠光承担并负责偿还。

1.1.6 “约务更替契约”/“权利义务转让协议”:将由广东珠光根据本协议第四条所订立的有关约务更替契约/权利义务转让协议,其形式及内容均为银建国际及广东珠光双方满意(具体协议名称以实际签订为准)。

1.1.7 “债权转让协议”:将由银建国际促使各债权人分别与广东珠光根据本协议第二条所订立有关转让标的债权的债权转让协议,其形式及内容均为银建国际及广东珠光双方满意(具体协议名称以实际签订为准)。

1.1.8 “债权转让通知”:各债权人分别与广东珠光签订的债权转让协议生效后,各债权人与广东珠光共同向债务人发出的告知相关债权已由债权人转让给广东珠光的书面通知(具体名称以实际为准)。

1.1.9 “目标物业”:于物业估值日估值合共不得少于人民币 3.2 亿元的车位,在此前提下,实际交易的车位数量及总建筑面积由银建国际根据广东珠光按本协议第 3.1 条提供的目标物业进一步详情之清单确认,格式及须含之明细大致如附件三所列,最终记载于第 5.1.7 所述之估值报告中),截至本协议签署日,已办理所有权首次登记,登记的所有权人为广州黄沙铁路房地产开发有限公司。

1.1.10 “商品房买卖合同”:将由银建国际(或其指定主体)及由广东珠光促使目标物业所有权人根据本协议第三条所订立有关转让目标物业的商品房买卖合同,其形式及内容均为银建国际及广东珠光双方满意(具体协议名称以实际签订为准)。

1.1.11 “有关保证”：于第六条中所列载的陈述、保证与承诺及任何其他由银建国际及广东珠光于本协议项下所作出的陈述、保证与承诺。

1.1.12 “香港”：中国香港特别行政区。

1.1.13 “上市规则”：香港联交所上市规则。

1.1.14 “中国”：中华人民共和国及就《备忘录》、本协议而言，将不包括香港，澳门特别行政区及台湾地区。

1.1.15 “证监会”：香港证券及期货事务监察委员会

1.1.16 “《备忘录》”：银建国际与广东珠光于 2024 年 3 月 18 日就本次交易签订的《有关(1)转让标的债权；(2)转让目标物业；及(3)约务更替的备忘录》(经不时修订)。

1.1.17 “物业估值日”：本协议签署日前的三个月内。

1.1.18 “港元”：港元，香港之法定货币。

1.1.19 “人民币”：人民币，中国之法定货币。

1.1.20 “美元”：美元，美国之法定货币。

1.2 除本协议内容另有约定外，本协议内所提及的条款均指本协议的条款。

1.3 本协议的标题乃是为方便阅读而设置，并不影响本协议的解释。

第二条 转让标的债权

2.1 在本协议之条款及条件的约定下，银建国际将促使各债权人于【2024】年【12】月【31】日前与广东珠光签订附生效条件的标的债权转让协议，即银建国际将促使各债权人以实益拥有人身份出售而广东珠光将买入各债权人于标的债权内的所有权利、所有权、利益及权益。双方一致确认，该等标的债权转让协议的生效条件为：于【2024】年【12】月【31】日前本协议第三条、第四条之事项已按约定完成且其项下所签订的合同/协议均已生效并履行。

2.2 广东珠光收购标的债权的代价为人民币 22 亿元，该 22 亿元由两部分构成：（1）广东珠光促成将估值不少于人民币 3.2 亿元的目标物业转让给银建国

际；（2）广东珠光承担本金合计 18.8 亿元的原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务。广东珠光将以完成下列全部事项的形式具体支付前述代价：

2.2.1 转让目标物业：广东珠光于本协议第三条约定期限前促使目标物业所有权人向银建国际转让目标物业（无论如何，目标物业的估值于物业估值日不得少于人民币 3.2 亿元，在此前提下，实际交易的车位数量及总建筑面积由银建国际根据广东珠光提供的目标物业清单确认，最终记载于第 5.1.7 所述之估值报告中），具体详见本协议第三条、第 5.1.7 条约定；及

2.2.2 权利义务转让：广东珠光于本协议第四条约定期限前签署权利义务转让协议，代北京东环及原担保方承担本金合计 18.8 亿元的原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务（包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，以及解除所有原抵押合同（及原抵押登记）、原保证合同及原股权质押合同（及原股权质押登记），根据委托方、贷款方的要求提供新的抵押担保、保证担保及/或股权质押担保（如需）等），具体详见本协议第四条约定。

2.3 双方一致确认，标的债权在【2024】年【1】月【1】日之前（不含当日）的相关利息收入仍归各债权人享有，自【2024】年【1】月【1】日起（含当日）的相关利息收入归广东珠光享有。

2.4 双方一致确认，转让标的债权、转让目标物业、权利义务转让原则上应按本协议约定尽可能同时进行。

2.5 附生效条件的标的债权转让协议生效后【30】日内，原标的债权的各债权人与广东珠光共同向债务人发出债权转让通知。发出后，银建国际配合广东珠光保存债权转让通知的复印件及能够证明债权转让通知已送达债务人的凭证。

第三条 转让目标物业

在本协议之条款及条件的约定下，广东珠光应促使目标物业所有权人向银建国际（或其指定主体）转让目标物业，该目标物业应自完成交易时不受任何负担所影响及连同所有附属于目标物业的权益转让予银建国际（或其指定主体），具体如下：

3.1 广东珠光应于【2024】年【6】月【30】日（或本协议双方同意之其他日

期)前,按银建国际要求的形式,向银建国际提供目标物业进一步详情之清单(格式及须含之明细大致如附件三所列)及银建国际所需的有关目标物业的信息和资料(包括但不限于原不动产权证、不动产登记查册结果等)。银建国际将委任独立专业估值师行就目标物业出具估值报告,广东珠光应予以配合(为免疑义,无论如何,目标物业的估值于物业估值日不得少于人民币 3.2 亿元,在此前提下,实际交易的车位数量及总建筑面积由银建国际根据广东珠光提供的目标物业清单确认,最终记载于第 5.1.7 所述之估值报告中);

3.2 广东珠光应促使目标物业所有权人于【2024】年【11】月【30】日(或本协议双方同意之其他日期)前与银建国际(或其指定主体)就所有目标物业签订商品房买卖合同(具体协议名称以实际签订为准,下同)及配套文件(如有),且广东珠光应(并应促使目标物业所有权人)负责于【2024】年【11】月【30】日(或本协议双方同意之其他日期)前根据规定办理完成前述商品房买卖合同的网签备案登记。

3.3 广东珠光应促使目标物业所有权人于【2024】年【12】月【15】日(或本协议双方以同意之其他日期)前按照本协议、商品房买卖合同及配套文件约定的条件及标准向银建国际(或其指定主体)交付所有目标物业。

3.4 广东珠光应促使目标物业所有权人于【2024】年【12】月【31】日(或本协议双方以同意之其他日期)前按照本协议、商品房买卖合同及配套文件约定,为银建国际(或其指定主体)办理完成全部目标物业的所有权转移登记,并将登记银建国际(或其指定主体)为所有权人的不动产权证原件全部交付给银建国际(或其指定主体)。

3.5 双方一致同意,为进行及完成转让目标物业所需的一切费用(包括但不限于:转让方和受让方应缴纳的税费、办理不动产权证所需费用等)均由广东珠光单方承担。

3.6 双方一致确认,自每一套目标物业的所有权转移登记至银建国际(或其指定主体)名下的相关手续办理完毕(以不动产登记中心出具所有权人登记为银建国际(或其指定主体)的不动产权证为标志)之日起,相应的目标物业之所有权及一切权益由登记所有权人即银建国际(或其指定主体)完全享有。

第四条 权利义务转让

在本协议之条款及条件的约定下，广东珠光应签署权利义务转让协议，代北京东环及原担保方承担原委托贷款合同及其配套合同项下的权利及义务(包括但不限于偿还更替债务及相对应的利息，以及解除所有原抵押合同(及原抵押登记)、原保证合同及原股权质押合同(及原股权质押登记)，根据委托方、贷款方的要求提供新的抵押担保、保证担保及/或股权质押担保(如需)等)，具体如下：

4.1 关于更替债务甲

4.1.1 于【2024】年【12】月【31】日前，广东珠光应与委托方、贷款方、北京东环就更替债务甲签订权利义务转让协议及/或为完成权利义务转让而需签订的其他协议或法律文件，并于完成交割日生效，包括但不限于：

4.1.1.1 广东珠光应与委托方、贷款方重新签订委托贷款合同等；

4.1.1.2 广东珠光应与委托方、贷款方签订相应的担保合同(具体合同名称以实际签订为准，下同)，提供令委托方、贷款方满意的担保(包括但不限于：抵押担保、质押担保、保证担保等)；

4.1.1.3 广东珠光应配合完成银建国际、北京东环与委托方、贷款方解除原委托贷款合同甲及其配套合同(包括但不限于解除所有原抵押合同甲(及原抵押登记甲)、原保证合同甲及原股权质押合同(及原股权质押登记)等)之一切相关手续。

4.1.2 为免疑义，自相关主体签署权利义务转让协议之日起，原委托贷款合同甲在【2023】年【12】月【21】日之前(不含当日)的相关利息由北京东环承担并负责偿还，自【2023】年【12】月【21】日起(含当日)的相关利息由广东珠光承担并负责偿还。

4.2 关于更替债务乙

4.2.1 于【2024】年【12】月【31】日前，广东珠光应与委托方、贷款方、北京东环就更替债务乙签订权利义务转让协议及/或为完成权利义务转让而需签订的其他协议或法律文件，并于完成交割日生效，包括但不限于：

4.2.1.1 广东珠光应与委托方、贷款方重新签订委托贷款合同等；

4.2.1.2 广东珠光应与委托方、贷款方签订相应的担保合同，提供令委托方、贷款方满意的担保（包括但不限于：抵押担保、质押担保、保证担保等）；

4.2.1.3 广东珠光应配合完成银建国际、北京东环与委托方、贷款方解除原委托贷款合同乙及其配套合同(包括但不限于解除所有原抵押合同乙（及原抵押登记乙）、原保证合同乙等)之一切相关手续。

4.2.2 为免疑义，自相关主体签署权利义务转让协议之日起，原委托贷款合同乙在【2023】年【12】月【21】日之前（不含当日）的相关利息由北京东环承担并负责偿还，自【2023】年【12】月【21】日起（含当日）的相关利息由广东珠光承担并负责偿还。

第五条 完成交易的先决条件

5.1 双方一致同意，本协议及其项下拟进行之交易之完成，须取决和受限于下列先决条件在【2024】年【12】月【31】日(或本协议双方同意之其他日期)(下称“最后限期日”)之前达成（或获豁免（如适用））：

5.1.1 银建国际于其股东特别大会上有权投票及毋须根据上市规则放弃表决的股东通过全部所需决议案批准本协议及其项下拟进行之交易；

5.1.2 银建国际及各债权人已取得与本次转让标的债权、转让目标物业及约务更替/权利义务转让相关的一切必须的同意和批准，并且该等同意和批准持续有效及并未撤销；

5.1.3 广东珠光已取得与本次转让标的债权、转让目标物业及约务更替/权利义务转让相关的一切必须的同意和批准，并且该等同意和批准持续有效及并未撤销；

5.1.4 北京东环已取得与本次约务更替/权利义务转让相关的一切必须的同意和批准（包括但不限于取得了委托方及贷款方的书面同意），并且该等同意和批准持续有效及并未撤销；

5.1.5 银建国际根据《备忘录》第5条条款所进行的审查之结果令其满意；

5.1.6 本协议第 6.2 条所载广东珠光之陈述、保证与承诺于所有重大方面为真实及准确，且并无误导，且未有任何构成或有可能构成违反有关保证的事态、事实或情况；

5.1.7 由银建国际委任的独立专业估值师行出具估值报告（其形式及内容获银建国际满意），显示目标物业（无论其数量及总建筑面积如何）的估值于物业估值日不少于人民币 3.2 亿元；

5.1.8 本协议第三条之事项已按约定完成且其项下所签订的合同/协议均已生效；及

5.1.9 本协议第四条之事项已按约定完成且其项下所签订的合同/协议均已生效。

5.2 双方需竭力尽快于最后限期日前完成载于第 5.1 条的所有先决条件。双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，并按该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。

5.3 银建国际可不时以书面的形式豁免载于第 5.1.5 条及/或第 5.1.6 条的先决条件，但任何情况下其他先决条件不可被豁免。如任何载于第 5 条的先决条件不能全部于最后限期日或由双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双方之权利和义务(除本第 5 条及第 7 条至第 10 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，双方不得向另一方就该等责任及负债或协议拟进行之交易事项索偿。

第六条 陈述、保证与承诺

6.1 银建国际陈述、保证与承诺

6.1.1 银建国际承诺与广东珠光签订本协议的行为已得到充分、合法的授权；银建国际的授权代表已获得充分授权可签订本协议。

6.1.2 银建国际承诺向广东珠光提供的有关标的债权、原委托贷款合同及其

配套合同的全部资料和信息是真实、准确和有效的。

6.1.3 银建国际承诺负责促使各债权人同意将各债权人于标的债权内的所有权利、所有权、利益及权益转让予广东珠光并与广东珠光签订债权转让协议、出具债权转让通知。

6.1.4 如因转让标的债权予广东珠光而导致银建国际与各债权人之间需另行结算的，银建国际承诺与广东珠光无关，银建国际将自行负责与各债权人结算。

6.1.5 银建国际承诺以具备受让资格的主体之名义受让目标物业。

6.1.6 银建国际承诺负责（并促使北京东环）取得委托方及贷款方就解除原委托贷款合同及其配套合同的一切必须的同意和批准。

6.2 广东珠光陈述、保证与承诺

6.2.1 广东珠光承诺与银建国际签订本协议的行为已得到充分、合法的授权；广东珠光的授权代表已获得充分授权可签订本协议。

6.2.2 广东珠光承诺向银建国际提供的有关目标物业的全部资料和信息（包括但不限于：载于附件三的各项信息，提供给银建国际的目标物业不动产权证等）是完整、真实、准确和有效的。

6.2.3 就转让标的债权，广东珠光承诺全力配合银建国际与各债权人及各债务人沟通、出具相关的文件、签订相关协议。

6.2.4 广东珠光承诺负责促使目标物业所有权人向银建国际（或其指定主体）转让目标物业（包括但不限于：按约与银建国际（或其指定主体）签订商品房买卖合同及配套文件，根据规定办理完成商品房买卖合同的网签备案登记，向银建国际（或其指定主体）交付符合约定的目标物业，负责办理目标物业转移登记至银建国际（或其指定主体）名下的一切手续，促使银建国际（或其指定主体）取得所有目标物业的不动产权证原件）。

6.2.5 广东珠光承诺目标物业在转让予银建国际（或其指定主体）（以不动产登记中心出具所有权人登记为银建国际（或其指定主体）的不动产权证为标志）之前：

6.2.5.1 由目标物业所有权人广州黄沙铁路房地产开发有限公司合法取得，完全属于目标物业所有权人所有，目标物业之所有权所需之文件全部由目标物业所有权人合法取得并持有，广东珠光及所有目标物业所有权人并不知悉任何理由或迹象显示其将会或现时有可能予以撤销、废除、取消或终止；

6.2.5.2 目标物业所有权人已就目标物业办理完成全部合法开发、建设、竣工验收合格备案、所有权首次登记等手续，已全面履行及遵守、亦无违反有关国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地划拨决定书及所有审批及证照文件下的任何规定或条款；

6.2.5.3 目标物业之使用或目标物业之发展已遵守所有适用的中国法律和法规，并已取得相关土地使用权，特别是已依法依约支付完毕所有土地出让/转让金、土地使用权费、税费、拆迁费用(如适用)及其他所有适用的费用(包括市政配套费)，有关出让/转让已依法依规在相关政府机关登记。广东珠光及目标物业所有权人已就目标物业取得法律所要求的所有有关政府部门的许可、批准及证照，该等许可、批准及证照均为有效，且没有被撤销、修改或废除，广东珠光及目标物业所有权人有权依据取得许可、批准的内容于目标物业上建设及进行相关的商业活动；

6.2.5.4 目标物业完全具备对外转让并办理转移登记的条件，不存在任何争议、纠纷、抵押、查封等权利瑕疵、产权负担或限制等可能影响目标物业转让或可能导致银建国际（或其指定主体）无法取得目标物业所有权益之情形；

6.2.5.5 目标物业不是任何出租、许可、出售、转让或抵押协议的目标，且广东珠光及目标物业所有权人未曾签订任何仍然有效的协议以出售、转让、出租或抵押任何目标物业的用地；

6.2.5.6 并无任何就目标物业而针对广东珠光及目标物业所有权人提出的索赔悬而未决或威胁进行或可能产生，并且没有任何情况可能引致就任何目标物业而针对广东珠光及目标物业所有权人提出索赔或诉讼；

6.2.5.7 目标物业不涉及任何诉讼、仲裁或受制于任何法院或法庭的查封保全裁定或措施，或任何扣押令、封闭令、拆卸令或其他对目标物业有不利影响的

命令，亦没有任何情况可能引致颁发上述保全裁定或措施、命令；

6.2.5.8 并不存在任何广东珠光及目标物业所有权人违反或不履行(i)目标物业适用的中国法律、法规、行政命令、机关指引、法院命令或裁决，或(ii)任何业权文件、贷款协议或任何其他协议的情况。截至本协议签署日期止，广东珠光及目标物业所有权人亦并无收到任何通知指其违反任何上述事项，直至完成交易亦应如是；

6.2.5.9 广东珠光及目标物业所有权人并无与任何目标物业邻近的土地用户就地界、围墙或围栏，或就进入目标物业的任何权利或方式产生任何争议；

6.2.5.10 除适用的中国法律法规及业权文件下的规定与条款外，没有其他条文、限制、条件或合约对目标物业有重大不利影响；

6.2.5.11 为证明目标物业之所有权益而所需之文件已全部由广东珠光及目标物业所有权人管有；

6.2.5.12 不存在任何由广东珠光及目标物业所有权人对目标物业所作修改而需拆除或拆卸等复原物业的义务；

6.2.5.13 如目标物业存在任何权利争议、瑕疵、产权负担或限制情形的，广东珠光承诺负责（并促使目标物业所有权人）在商品房买卖合同签订之前消除相关权利争议、瑕疵或解除相关权利负担、限制（并自行承担一切费用），确保目标物业自完成交易时不受任何负担所影响及连同所有附带于目标物业的权益转让予银建国际(或其指定主体)。

6.2.6 如因转让目标物业予银建国际（或其指定主体）而导致广东珠光与目标物业所有权人之间需另行结算的，广东珠光承诺与银建国际无关，广东珠光自行负责与目标物业所有权人结算。

6.2.7 广东珠光承诺按委托方、贷款方要求，签订权利义务转让协议及/或为完成权利义务转让而需签订的其他协议或法律文件，提供令委托方、贷款方满意的担保，全力配合完成权利义务转让所需的一切事宜。

6.2.8 广东珠光在此向银建国际声明及保证：上述第 6.2.1 条至第 6.2.7 条所

列载的陈述、保证及承诺直至本协议签署日为止，在各方面均属真实及正确，且没有误导和虚构成分；在完成本协议项下之所有交易前亦会继续如是。除非另作明确规定，各项有关保证并不影响任何其他有关保证及，任何有关保证的规定没有管制或限制任何有关保证内的任何其他规定的程度及应用。

6.2.9 广东珠光承诺按要求全面赔偿银建国际因广东珠光违反本协议项下所作保证或虚假陈述保证所产生或蒙受或引起的任何资产贬值、一切损失、费用及开支(包括法律服务费、税费等)及使银建国际获得全面赔偿。此项赔偿不应损害银建国际就广东珠光违反任何有关保证而享有的权利及补救措施，以及于此明确地保留的所有有关权利及补救措施。

6.2.10 倘若在完成本协议项下之目标物业转让后的任何时间，广东珠光于本协议项下所作任何有关目标物业的保证被发现是不真实或不完整或与广东珠光所陈述、保证或承诺不一致的，包括但不限于以下情形：

6.2.10.1 目标物业资产的价值少于广东珠光没有违反任何有关保证时或有关事情如广东珠光所作出保证时的价值；或

6.2.10.2 如有关事情如广东珠光所声明或保证或有关承诺广东珠光已履行，则目标物业不会产生或须承担任何债务或或然债务；或

6.2.10.3 目标物业债务的金额多于如果没有上述的违约情况时或有关事情如广东珠光所作出保证时的债务金额；

则在不损害本协议任何其他规定的情况下，广东珠光应按要求全面赔偿银建国际由于上述情形所蒙受、遭受或产生的一切责任、损害、费用、索偿、综合资产净值减少或综合责任净值增加及一切合理支出(包括税费等)及使银建国际获得赔偿。广东珠光须按要求以当时可实时动用的款项悉数赔偿银建国际任何上述损失。

6.2.11 广东珠光向银建国际承诺，就与广东珠光所知、获得的资料或相信有关的任何有关保证而言，广东珠光已就该有关保证涉及的有关事情作出全面咨询，广东珠光未有得悉、取得资料或相信该有关保证涉及的有关事情是不真实或不完整的，或有误导和虚构成分。

6.3 特别约定

6.3.1 有关保证在完成本协议项下之交易后应继续有效，银建国际就广东珠光违反任何有关保证而享有的权利及补救措施不应受完成本协议项下之目标物业转让后或银建国际取消或没有行使或延迟行使任何权利或补救措施或任何其他任何性质的事件或事情所影响；但以书面指定及经正式授权放弃行使或解除者除外；银建国际个别行使或部分行使任何权利并不排除银建国际进一步行使该权利或其他权利。

6.3.2 银建国际有权在完成本协议项下之目标物业转让之前或其后就广东珠光违反或没有符合任何有关保证采取任何行动；完成本协议项下之目标物业转让不应在任何方面构成银建国际放弃任何权利。

第七条 通知与送达

7.1 所有在本协议下需要给予、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)、电邮、传真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双方其记载如下的地址、电邮地址或传真号码(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他双方所指定的地址或传真号码)：

致银建国际：Silver Grant Holdings Group Limited (银建国际控股集团有限公司)

地址： 香港湾仔港湾道一号会展广场办公大楼 49 楼 4901 室
电邮地址： leong@silvergrant.com.hk
传真号码： (852) 2802 9506
致： 董事局

致广东珠光：广东珠光集团有限公司

地址： 中国广东省广州市天河区庆亿街 3 号 1601 房
致： 董事局

7.2 所有在本协议下所给予、发出或送达的每一项通知、要求或其他通讯应

在下述时间被视作为有关本协议双方收到：(i)如以平邮方式寄发，投寄当日后的两天；如以空邮方式寄发，投寄当日后的四天；(ii)如由专人送递，则在送达时；及(iii)如以电邮或传真发出，发送完毕时。

第八条 违约赔偿及协议解除、终止

8.1 任一方未能在 2024 年 12 月 31 日前完成其应负责完成之事项的，违约一方应赔偿另一方损失；若本次交易项下的具体合同/协议对双方违约责任另有约定的，则按具体合同/协议约定执行。

8.2 任一方所作的陈述、保证或承诺存在虚假或不实，或违反第 10.1 条约定的排他性条款，或违反第 10.2 条约定的保密及公告条款，导致本次交易无法继续进行的，另一方有权解除本协议，违约方应赔偿另一方损失。

8.3 如转让标的债权、转让目标物业、权利义务转让项下任一份合同/协议（包括但不限于本协议、债权转让协议、商品房买卖合同、权利义务转让协议，重新签订的委托贷款合同/担保合同）未能签订及生效，或因任何原因导致无效、或撤销、或解除的，双方应在【28】日内共同协商并采取补救措施，如协商不成或无法补救，本次交易无法完成的，该份合同/协议未能签订/生效之日，或确认无效/撤销/解除之日，其他本次交易项下的合同/协议亦予以一并解除。

8.4 转让标的债权、转让目标物业、权利义务转让项下任一份合同/协议（包括但不限于本协议、债权转让协议、商品房买卖合同、权利义务转让协议，重新签订的委托贷款合同/担保合同）解除的，除违约方应承担相应的违约责任外，合同/协议解除后的事宜（如恢复原状、涉及第三方权益的处置等）由双方友好协商处理。

8.5 本协议所称的一方“损失”包括因另一方的违约行为而给该方造成的直接经济损失以及该方为维权而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费/仲裁费、执行费、公证费等）。

8.6 如本协议被索求执行，本协议双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。本协议双方应用合理的努力以有效并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。

8.7 广东珠光兹确认并知悉李智聪律师事务所（MICHAEL LI & CO.）、上海市建纬（广州）律师事务所仅代表银建国际以草拟、准备、洽商及安排本协议的签署。广东珠光确认其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。**第九条 法律适用及争议解决**

9.1 本协议受中国（仅为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律管辖并按其解释。

9.2 由本协议所引起的，或有关本协议的任何争议应由双方友好协商解决；若协商未成的，任何一方均应向中国境内有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第十条 其他条款

10.1 排他性

银建国际、广东珠光承诺，除非双方一致以书面形式同意终止转让标的债权、转让目标物业及/或权利义务转让之磋商，否则于本协议履行期间，本协议有关方将不会及促使本协议有关方及/或其董事、职员、员工、代表及代理人不会直接地或间接地与任何人士或团体（除却本协议有关方）就转让标的债权、转让目标物业及/或权利义务转让（视乎情况）：(i)向其进行游说、发起或鼓励查询或邀约，或(ii)向其发起或继续磋商或提供任何资料，或(iii)订立任何协议或意向书或备忘录。如任何本协议有关方收到任何该等查询或邀约，其将会立即通知另一方。

10.2 保密及公告

银建国际及广东珠光同意其任何一方将不会就有关《备忘录》、本协议或其条款作出任何公告、新闻发布或其他一般公众披露，除非已获得另外一方的事前书面同意或因上市规则及其它相类似之法律、法规及政策等要求除外。银建国际及广东珠光进一步同意其不会及会促使其各自的董事、职员、员工、代表及代理

人不会向任何不是直接参与讨论转让标的债权、转让目标物业及/或权利义务转让的人士透露在进行中的讨论或磋商之进度或任何关于转让标的债权、转让目标物业及/或权利义务转让的条款、条件或其他事实。

10.3 费用

除另有约定外，本协议双方须各自负担其就草拟、磋商、签署及履行《备忘录》、正式协议及所有附带于或有关完成转让标的债权、转让目标物业及权利义务转让的文件所产生的所有费用(包括律师费、税费等)。

10.4 豁免条款：在甲、乙双方协商一致的情况下，可豁免本协议约定的违约责任。

10.5 附件

本协议附件为本协议的有效组成部分，与本协议正文具有同等法律效力。

10.6 协议生效及份数

10.6.1 本协议经甲乙双方法定代表人或有权签字代表签字并加盖公章之日起生效。

10.6.2 本协议一式四份，甲、乙双方各执二份，各份具有同等法律效力。

(以下无正文)

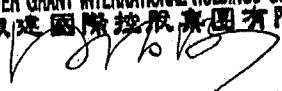
附件：

- 一、标的债权之进一步详情；
- 二、原委托贷款合同、原保证合同、原抵押合同及原股权质押合同；
- 三、目标物业之进一步详情（格式）。

【本页无正文，为以下双方编号“ ”《正式协议》之签署页】

甲方：SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED(银
建国际控股集团有限公司)

法定代表人/有权签字代表：

For and on behalf of
SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED
銀建國際控股有限公司

.....
Authorized Signature(s)

乙方：广东珠光集团有限公司

法定代表人/有权签字代表：

【本页无正文，为以下双方编号“ ”《正式协议》之签署页】

甲方：SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED(银建国际控股集团有限公司)

法定代表人/有权签字代表：

乙方：广东珠光集团有限公司

法定代表人/有权签字代表：

