

日期: 2024 年 3 月 22 日

- (1) 梁伊曼 (LEUNG YI MAN)
 - (2) Keybase Assets Limited
 - (3) 卓毅控股有限公司 (Wonder Holdings Limited)
-

關於購買
卓毅控股有限公司 (Wonder Holdings Limited)
已發行股本中的 100 股之買賣協議

目錄

	頁數
1. 定義及釋義	1
2. 出售及購買	5
3. 先決條件	6
4. 代價	7
5. 成交	8
6. 帳目	10
7. 賣方陳述及保證	10
8. 買方申索限度	13
9. 披露及接納	15
10. 證明所有權及盡職審查	15
11. 賣方承諾	16
12. 買方不遵從事項	20
13. 賣方不遵從事項	20
14. 強制履行	20
15. 進一步資料	20
16. 進一步保證	20
17. 授權及合法性	21
18. 時間是要素	21
19. 通知及送達	21
20. 自動延期	22
21. 保密、公告和通告	22
22. 不可轉讓	23
23. 非專屬及累計權利	23
24. 買方獲悉資料非抗辯理由	24
25. 分割條文	24
26. 成交時重複	24
27. 充分及完整協議	24
28. 其他規定	25
29. 《合約（第三者權利）條例》	25
30. 管限法律及司法管轄權	25
附表一 該公司	26
附表二 保證條款	27

本協議於 2024 年 月 日由下列各方訂立：

- (1) 梁伊曼 (LEUNG YI MAN) · 香港身份證號碼 V042450(1)持有人 · 地址為 Flat A, 16/F., Block 4, Regency Park, Wai King Road, Kwai Chung, The New Territories (「賣方」)；
- (2) Keybase Assets Limited (公司編號：1722030) · 一間根據英屬維爾京群島法律成立的公司 · 其註冊辦事處位於 Commence Chambers, P. O. Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands (「買方」)；及
- (3) 卓毅控股有限公司(Wonder Holdings Limited)(「卓毅」)(公司編號：76250417) · 一間根據香港法律成立的公司 · 其註冊辦事處位於 Flat 8, 7/F., Hang Cheong Centre, 138 Bedford Road, Tai Kok Tsui, Kowloon, Hong Kong. (「該公司」) ·

(賣方、買方及該公司統稱「各方」，各自或任何一方稱為「一方」) ·

鑒於：

- (A) 賣方是待售股份的註冊、法定及實益的唯一擁有人。
- (B) 買方為盈滙企業控股有限公司(Unity Enterprise Holdings Limited)(「盈滙」)的直接全資附屬公司 · 盈滙是一家於開曼群島註冊成立的有限公司 · 其股份於香港聯合交易所有限公司上市 (股份代號：2195) ·
- (C) 賣方已同意按照及根據本協議的條款及條件 · 以本協議所述代價出售或促使出售待售股份 · 而買方亦已同意按照及根據本協議的條款及條件 · 以本協議所述代價購買或促使購買待售股份 ·
- (D) 賣方保證該公司於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日的三個財政年度內經審計的稅後利潤分別不少於港幣三百萬元、港幣三百萬元及港幣三百萬元 (「利潤保證」) · 若該公司未能達成利潤保證 · 賣方將退還當中的差額 ·

各方謹此約定如下：

1. 定義及釋義

定義

- 1.1 除非另有界定 · 否則在本協議中 (包括上述的訂約方描述及敘文) 採用的以下用語應具

有以下涵義：

「帳目」	指管理帳目。
「帳目日期」	指 2023 年 12 月 31 日。
「本協議」	指及包括原來簽立及經各方不時同意修改、修訂、增補或補充的本協議。
「營業日」	指香港的持牌商業銀行開門營業，為香港的公眾提供一般銀行業務的日子（但不包括星期六、星期日及公眾假期）。
「《公司條例》」	指香港法例第 622 章《公司條例》。
「成交」	指根據第 5 條及本協議條款及條件完成待售股份的買賣。
「成交日期」	指第 5.1 條列明或確定的日期，或各方不時書面議定的進行成交的其他日期。
「先決條件」	指第 3 條列明的先決條件，而一項「先決條件」指當中任何或特定一項條件。
「盡職審查」	指根據第 10 條作出、進行及完成盡職審查詢問的文件，其中包括：(a) 買方將提出的要求、索求、問題、查詢及請求，(b) 賣方將作出的答覆、回答、陳述、保證、協議、契諾及承諾，及 (c) 上述文件提述、隨附及根據上述文件交付的資料、文件、紀錄、契據、通信，須由賣方及該公司根據第 5.2 條及第 10 條於成交時向買方確認及簽立。
「產權負擔」	指任何按揭、質押、押記、留置權、申索、衡平法權益、期權、相逆權益、優先購買權、抵銷權、所有權保留、以抵押形式轉讓、擔保、第三方權利或任何權益、出售權、優先認購權，或其他產權負擔、優先權或抵押權益，或其他抵押安排，或任何性質的其他權利或權益，或為提供抵押而訂立的其他抵押協議或信託安排，或任何其他具有設立抵押權益作用的協議或安排，而「設立產權負擔」、「產權負擔設立者」或「無產權負擔」應作相應解釋。
「該集團」	指該公司及其附屬公司，而「集團公司」一詞指上述每間

	或任何一間公司。
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區。
「港幣」或「港元」	於有關時間的香港法定貨幣。
「註冊地點的司法管轄區」	就任何公司或法團而言，指該間公司或法團註冊地點的國家或司法管轄區。
「償項」	指任何以當事人或擔保人身分支付或償還款項的責任，不論是現時或未來、實際或或有、主要或附帶、各別或共同、有擔保或無擔保、後償或非後償的責任。
「管理帳目」	指該集團截至帳目日期的未審計綜合資產負債表，及由2023年1月1日起至帳目日期止該集團的未審計綜合損益帳（連同隨附的分類細帳、附註、結單、清單、分類帳、帳目及紀錄），並經該公司一名董事核證為真實正確，及經賣方及買方簡簽以資識別，並隨附於本協議及標明為「附件」。
「重大不利變更」	指買方合理認為對該公司或其他集團公司的財務狀況、業務或財產、業績、運作、業務前景或資產或其他方面有重大不利影響的任何變更（或作用）。
「利潤保證」	該公司於2024年1月1日至2026年12月31日的三個財政年度內經審計的稅後利潤分別不少於港幣三百萬元、港幣三百萬元及港幣三百萬元。
「中國」	指中華人民共和國。就本協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區。
「待售股份」	指分別由賣方的註冊、法定及實益擁有的該公司100股的已發行的有關股份。
「有關股份」	指該公司股本中一股的繳足普通股份。
「股份代價」	指第4.1條列明及確定的待售股份的購買價格。
「代價股份」	指第4.2條列明盈滙將於成交時按發行價每股股份0.123港元向賣方配發及發行合共179,514,169股新股份，該

等股份將於所有方面與於成交日期的所有其他已發行股份享有同等權益

「附屬公司」及「控股公司」	分別具有《公司條例》第 1 部第 4 分部所界定、賦予及採用的涵義，但當中凡提述公司之處，須視為包括在香港境外或根據任何其他法定條文註冊或成立的法人團體。
「總代價」	指第 4.1 條列明及確定的股份代價的金額。
「交易文件」	指本協議及根據本協議而簽立的利潤保證契據。
「保證條款」	指第 7 條及附表二列明的保證、協議、契諾、責任、陳述及承諾，以及買方根據或依照第 10 條及 / 或盡職審查作出的其他答覆、回答、陳述、保證、協議、契諾及承諾，而一項「保證條款」指上述任何或特定一項保證。
「利潤保證契據」	由賣方及其實益擁有人妥為簽立的以買方為受益人的利潤保證契據

釋義

1.2 在本協議中：

附表及附錄

- (a) 本協議的附表、附錄及附件 (如有) 構成本協議的一部分，與本協議具有相同效力及作用，猶如明文載於本協議正文一樣。除非文意另有所指，否則凡提述本協議之處，均包括該等附表、附錄及附件 (如有)；

法定條文

- (b) 凡提述條例、法規或法定條文之處，如文意許可或所需，應理解為不時經替代、修訂、合併、延展、重新制定或適用範圍不時被其他條例、法規或法定條文修改並於當時有效的該等條例、法規或法定條文，並且包括根據該等條例、法規或法定條文制定的任何附屬法例、規則或規例；

條文標題

- (c) 本協議內的標題僅為方便查閱及參考而加入，不應理解為具有任何約束力，亦不影響本協議的解釋或釋義；

數字及性別

- (d) 除非文意另有所指，否則表示單數的用語包括複數意義，反之亦然；表示人的用語包括個人、法團、並非法團的團體、合夥及有關當局（不論上述各項是否具有獨立法人身分）；表示性別的用語包括所有性別及中性；

條文及附表提述

- (e) 除非另有所指，否則凡提述條、款、段、附表、附錄及附件之處，均指本協議的條、款、段、附表、附錄及附件。

包括

- (f) 「包括」、「包含」、「特別是」或「尤其是」等字詞表示包括、包含、特別是或尤其是但不限於；

書面

- (g) 書面包括任何以可讀形式表述或複製文字的方法；

繼承人及受讓人

- (h) 如文意許可，「賣方」、「買方」及「該公司」包括彼等各自的繼承人、遺產代理人及許可受讓人；

共同及各別責任

- (i) 若一方包括兩個或以上的人士或法團，則該方的所有協議、陳述、保證、彌償保證、承諾、允諾、接納、承認、擔保、契諾、條件及責任（明示或默示），均須由或視為由該等人士或法團共同及各別地作出或給予；

成交後持續

- (j) 如有必要對本協議任何條文作出真實解釋或釋義，以使本協議任何一方的債務或責任在成交後延續，該等條文將於成交後仍然有效。

2. 出售及購買

待售股份的買賣

2.1 在遵守及按照本協議條款及條件（包括先決條件）及盡職審查的前提下：

- (a) 賣方須以註冊、法定及實益擁有人的身分，向買方出售及轉讓或促使出售及轉讓待售股份，而不附帶任何產權負擔，但連同其附帶或累計的所有權利，包括在本協議日期或之後及於成交時，就待售股份宣派、支付或作出的所有股息、分派及付款；及
- (b) 買方（倚賴賣方在本協議或根據本協議及盡職審查作出的協議、契諾、責任、陳述、保證、承諾、彌償保證、答覆及回答）須根據及按照本協議條款及條件，以股份代價購買或促使購買待售股份，而不附帶任何產權負擔。

3. 先決條件

先決條件

3.1 完成買賣待售股份的前提及條件，是於條件日期或之前妥當及完全符合以下所有條件：

- (a) 賣方已證明其擁有待售股份的妥善所有權，不附帶任何產權負擔；
- (b) 買方滿意盡職審查的過程及結果；
- (c) 買方就訂立本協議及其項下擬進行之交易符合《上市規則》之所有合規規定；
- (d) 香港聯合交易所有限公司或其他監管機構沒有對本協議及其項下擬進行之交易提出意見或反對；
- (e) 香港聯合交易所有限公司授予或同意授予擬發行的代價股份的上市及交易許可（且該等上市及交易許可隨後未在完成前被撤銷）；
- (f) 賣方已按照第 6 條向買方交付第 6 條規定的管理帳目；
- (g) 已取得所有根據任何現有合約安排或文件實施本協議而屬必要的同意及授權；
- (h) 已取得買方（在事先諮詢賣方後）合理認為為進行本協議預期的交易而屬必要或必須的所有政府或監管部門、機關或組織的授權、同意及批准；
- (i) 買方滿意該公司截至及包括成交之時的資產、負債、狀況、事務及情況（財務或其他方面）（包括該公司的財務報表及帳目）；
- (j) 買方信納帳目、保證條款及本協議內賣方所作的保證、陳述及承諾截至及包括成交之日均為真實準確，並無在任何方面誤導，而且賣方並無未予以披露的情況；
- (k) 買方信納賣方已於成交之時或之前，在所有方面妥為遵守及履行本協議內須予遵守及履行的條款及條件；及
- (l) 買方為證明第 3.1 條的任何或所有先決條件已妥當及完全符合或履行而合理要求的其他證明文件。

豁免先決條件

3.2 除條件(c)、(d)及(h)不可由本協議的任何訂約方豁免，買方可按照其絕對酌情決定的條

款及條件，隨時向賣方發出書面通知，豁免所有或任何先決條件。

各方之間的合作

- 3.3 各方須合作及盡力盡責，促使及確保所有先決條件最遲不超過條件日期得以完全符合。各方須向其餘各方提供一切合理協助及資料，以申請先決條件所述的所有批准或同意 / 符合所有先決條件。

賣方達成先決條件

- 3.4 在不限第 3.3 條的一般性的前提下，賣方須於簽立本協議後在切實可行的情況下盡快促使及確保最遲不超過條件日期完全符合所有先決條件。

符合先決條件

- 3.5 所取得的豁免、授權、同意或批准不附帶任何條件，或（如有附帶條件或規定）其附帶條件或規定已獲買方接納，方可視為已符合先決條件。

符合先決條件的通知

- 3.6 賣方及買方向對方同意及承諾，一經符合任何先決條件，賣方或買方須立即書面通知對方該項先決條件已達成。

賣方不符合先決條件

- 3.7 若於條件日期前未以買方滿意的方式符合所有先決條件，或未獲買方以書面形式豁免，則買方（附加於及不影響買方享有的任何其他申索、權利及補救方法）有權發出書面通知，終止及撤銷本協議，及將本協議規定的待售股份的買賣作廢。在不影響因賣方違約、違責、不遵從、不遵守及不履行本協議任何其他條款及條件而可享的任何權利、申索及補救方法，亦不影響任何先前違反本協議任何條款及條件的情況，包括賣方違反第 3 條及各方就上述任何違反情況的權利及責任，本協議各方就成交而言（但非進一步或其他方面）的所有權利、義務及責任將告停止及終止。買方亦有權就賣方不遵守或不履行先決條件及違責、違約、不遵守及不履行第 3 條，而要求或申索買方因此蒙受的損失及損害賠償。

4. 代價

總代價

- 4.1 各方同意在本協議條款及條件的規限下，買方為第 2 條所述的待售股份的買賣應支付的

總代價為港幣 22,000,000 元。

付款方式

- 4.2 在本協議條款及條件的規限下，買方須促使盈滙按發行價每股代價股份 0.126 港元向賣方配發及發行 174,603,175 股代價股份償付。盈滙將會向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。
- 4.3 賣方及其實益擁有人保證該公司於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日的三個財政年度內達到利潤保證。若該公司未能達成利潤保證，賣方將共同和個別退還當中的差額。利潤保證的詳細條款將另載於利潤保證契據中。

5. 成交

成交日期、時間及地點

- 5.1 在所有先決條件於條件日期或之前已妥當及完全符合的前提下，及在遵守及按照本協議條款及條件的前提下，須於已根據第 3 條送達關於符合全部先決條件（或豁免）的通知之日後第 3 日（如該日並非營業日，則於下一個營業日）（星期一至五由上午 10 時正至下午 5 時正，星期六由上午 10 時正至下午 1 時正）成交。在成交時，須進行及履行下文第 5.2、5.3 及 5.4 條所述的所有（而非部分）事務及事宜。

賣方提供文件

- 5.2 在成交時，賣方須向買方交付以下所有（而非部分）文件：
- (a) 由或代表賣方或登記股東妥為填寫及簽立，並經核簽的以買方及 / 或其代名人為受益人的待售股份買賣單據及過戶文件；
 - (b) 待售股份的所有股份證明書；
 - (c) 據以簽立待售股份的過戶文件的所有授權書及其他授權文件；
 - (d) 由賣方及其實益擁有人妥為簽立的以買方為受益人的利潤保證契據；
 - (e) 第 10 條提述或列明，及 / 或盡職審查提述、隨附或據之交付、及 / 或買方要求關於該公司的所有簿冊、紀錄、證書、結單、支票簿、帳簿、稅務紀錄、戶口存摺及結單、分類帳、往來書信、保險單、合約、協議、契據、會議紀錄及決議案；
 - (f) 第 5.3(a) 條所指妥為召開的賣方董事會議的會議紀錄（包括所有有關決議案）的原件或核證真實副本；
 - (g) 第 5.3(b) 條所指妥為召開的該公司董事會議的會議紀錄（包括所有有關決議案）；及
 - (h) 買方為實施本協議預期進行的交易而可能要求的所有其他文件、行為及事情。

賣方的董事會決議案及責任

5.3 在成交時，賣方須作出或促使或致使作出以下所有（而非部分）事情：

- (a) 舉行賣方的董事會議，在會上通過或決議關於以下事宜的決議案：
 - (i) 批准將待售股份及以賣方名義登記及持有的待售股份買賣單據及過戶文件，由賣方過戶予買方及 / 或其代名人；
 - (ii) 在所有方面批准及妥為授權利潤保證契據的條款及條件、訂立及簽立；及
 - (iii) 在所有方面批准及妥為授權盡職審查的條款及條件、訂立及簽立；
- (b) 舉行該公司的董事會議，在會上通過或決議關於以下事宜的決議案：
 - (i) 批准將待售股份由賣方過戶予買方及 / 或其代名人，及批准買方及 / 或其代名人為待售股份的登記持有人（須先支付印花稅，如有）；
 - (ii) 以買方（及 / 或買方代名人）的名義發出待售股份的新股票證明書；
 - (iii) 在所有方面批准及妥為授權盡職審查的條款及條件、訂立及簽立；
 - (iv) 委任買方提名的人士為該公司的新董事、秘書、核數師或其他高級人員，即時生效；
 - (v) 以買方要求的形式更改該公司現行有效的所有銀行委託書、授權書或指示；及
 - (vi) 買方為施行本協議的條文而要求處理及決議的其他事宜，及為此而要求簽立、作出及促使或促致簽立及作出的其他文件、文書、行為及事情；及
- (c) 就該公司而言，賣方須促使由成交之時起，該公司的股東名冊承買方之命持有。

買方的付款及責任

5.4 於成交時，在賣方遵守及履行第 5.2 及 5.3 條所有規定的前提下，及一經賣方遵守及履行該等規定，買方須：

- (a) （在適用範圍內）提交證明已符合第 3.1 條列明的先決條件的證據；及
- (b) 買方須促使盈滙按發行價每股代價股份 0.126 港元向賣方配發及發行 174,603,175 股代價股份。

所有交易的成交

5.5 本第 5 條列明的交易須於同一時間進行，如此，若其中一方未能履行上述任何交易或其任何部分，另一方則無須完成交易（但不影響任何進一步法律補救方法）。

賣方不履行成交

5.6 附加於及在不影響買方或賣方可享的任何其他申索、權利或補救方法的前提下，若任何賣方於成交前未遵守本第 5 條的任何條文，買方可向對方發出書面通知，藉以：

- (a) 將成交延期至成交日期後不超過三十（30）天的日期（本第 5 條的規定及買方根據本第 5 條的權利、申索及補救方法將適用於如此延期的成交），但只可延期一次；或
- (b) 在切實可行的範圍內進行成交（但不影響其於本協議下的權利）；或
- (c) （以書面通知）終止及撤銷本協議，及將本協議規定的待售股份的買賣作廢。在不影響因賣方違約、違責、不遵從、不遵守及不履行本協議任何條款及條件而可享的任何權利、申索及補救方法，亦不影響先前違反本協議任何條款及條件的情況，包括賣方違反第 5 條，及各方就上述任何違約情況的權利及責任，本協議各方就成交而言（但非進一步或其他方面）的所有權利、責任及負債將告停止及終止。買方亦有權追討或申索因賣方不遵守或不履行先決條件及違責、違約、不遵守及不履行本第 5 條，而導致買方蒙受的損失及損害。

6. 帳目

交付管理帳目

6.1 賣方須自行承擔費用及開支，於成交日期前十（10）個營業日向買方交付帳目的草稿，並於成交日期前三（3）個營業日向買方交付帳目。

帳目的要求

7. 賣方陳述及保證

陳述、保證、契諾及承諾

7.1 鑒於買方訂立本協議，在本協議條文的規限下，賣方謹此按照附表二列明的條款及條件，向買方作出陳述、保證、契諾及承諾。賣方進一步向買方陳述、保證、契諾及承諾，附表二列明的每項條款及條件，於本協議日期及直至成交日期（包括該日）的所有關鍵時間，在所有方面均為真實、完整及準確。

協議基礎

7.2 賣方謹此接納及確認，買方乃基於及倚賴各項保證條款而訂立本協議，而不論買方或其代理人或顧問作出了任何調查。凡完全或局部涉及事實的保證條款，均構成買方所信並據以訂立本協議的陳述。

持續直至成交

- 7.3 直至成交前的所有關鍵時間及於成交之時，保證條款須一直遵守，並且就當時事實及情況而言，須於所有方面為真實、完整及準確以及並無在任何方面誤導。

成交後持續

- 7.4 各項保證條款須於可能的範圍內在成交後維持有效。即使已成交，但保證條款及成交時尚未履行的本協議其他條文仍維持有效。

賣方盡其所知

- 7.5 賣方盡其所知、所悉及所信作出或給予每項保證條款。

賣方的合理查詢

- 7.6 如任何保證條款藉提述（不論如何表達）賣方知悉或知道之事予以限定，例如「以賣方所知」，賣方被視為知悉或知道以下人士知悉或知道之事：

- (a) 賣方或該公司任何董事或高級人員；
- (b) 任何主要人員，而其知悉或知道關於保證條款之事是可歸因於賣方知悉或知道之事；

以及在上述各種情況下，上述人士因其於該公司的職位及責任而理應知道、或要是他們作出一切合理查詢（包括就保證條款的事宜向其專業顧問查詢）則本應知道的任何事情。

獨立保證條款

- 7.7 每項保證條款均須理解為一項獨立的協議、契諾、責任、陳述、保證及承諾，（除另有明確相反規定外）不得藉提述或從任何其他協議、契諾、責任、陳述、保證及承諾或本協議的任何其他條款作出推論，而加以限制或約束。

不違約

- 7.8 未經買方事先書面同意，賣方不得於成交前的任何時間，親自或促使該公司及其他有關人士，作出或不予作出任何行為或事情，以造成、構成或導致違反任何保證條款或於第7條作出的協議及承諾。
- 7.9 賣方謹此向買方承諾：

- (a) 如在本協議日期後至成交前發生或賣方知悉任何與保證條款不符或可能構成違反任何保證條款的事實、事宜、事件或情況，而該保證條款應於成交之時或之前任何時間藉提述該等事實、事宜、事件或情況而重複，賣方則須立即以書面形式向買方披露及通知買方；及
 - (b) 如在本協議日期後至成交前，賣方發現任何保證條款在任何方面尚未符合、不真實、誤導或不正確，賣方則須立即書面通知買方。
- 7.10 買方就任何保證條款被違反而可享的權利，概不受成交影響，亦不受買方給予任何人士任何時間或其他寬限或終止、撤銷或不終止或不撤銷本協議所影響，但買方發出特定書面豁免或解除則屬例外；上述豁免或解除概不妨害或影響買方有權提出的任何申索，其施行亦不減少買方可根據本協議追討的任何金額。
- 7.11 買方或其任何高級人員或僱員對其他有關該公司資料的知悉（實際或推定），概不影響買方根據保證條款提出任何申索，亦不減少任何可追討的金額；買方或其任何高級人員或僱員知道、理應知道或被推定為知道任何引起該等申索的情況的有關資料（不論是否其盡職審查工作的一部分），亦不能成為任何針對賣方的申索的抗辯理由。
- 7.12 賣方謹此向買方承諾，（假如任何賣方受到任何就或由於本協議而提出的申索）賣方不會與買方爭相向任何其他須就或可能須就賣方所作的保證條款負責的人士提出任何申索。
- 7.13 賣方亦謹此向買方同意、契諾、陳述、保證及承諾，賣方（在不影響彼等在本協議下任何其他權利或申索的前提下）須應要求向買方付款，從而就由於或關於以下事情而可能合理招致或蒙受的所有或任何訴訟、申索、索求、起訴、法律程序、損失、負債、損害賠償、利息、罰款、費用（包括所有按律師與本身客戶基礎計算的法律費用）、收費、開支或其他負債，充分而有效地向買方及該公司作出及維持彌償保證：
- (a) 違約、違責或未能達成任何保證條款；
 - (b) 糾正任何違反或未能達成任何保證條款的情況；
 - (c) 就指稱任何保證條款不真實、誤導或被違反的任何申索達成和解；
 - (d) 買方指稱任何保證條款不真實、誤導或被違反並獲裁定勝訴的任何法律程序；或
 - (e) 上述任何和解或裁決的執行。
- 7.14 如在成交前發現，任何保證條款在作出之時或在成交時（猶如在成交之時重複）並未或將未能遵守，或在其他方面不真實、不正確或誤導，而該項保證條款未獲遵守、未予履行、不正確或誤導的性質對該公司業務或資產（整體而言）有不利影響，（附加於及在不影響買方可享的所有其他權利、申索及補救方法（包括申索損失及損害賠償的權利）的前提下）買方有權向賣方發出書面通知，以終止或撤銷本協議（不影響因賣方違約、違

賣、不遵從、不遵守及不履行本協議任何條款及條件而可享的任何權利、申索及補救方法，亦不影響先前違反本協議任何條款及條件的情況，包括賣方違反保證條款，及各方就上述任何違約情況的權利及責任）但假如保證條款的不遵守、不履行、不真實、不正確或誤導性質是能夠補救的，則只可在其發生後二十一（21）個營業日內仍未以買方合理滿意的方式補救的情況下，才可行使買方可享的權利、申索或補救方法（包括終止或撤銷本協議的權利及申索損失及損害賠償的權利）。為免生疑問，假如上述二十一（21）個營業日的最後一個營業日是最後限期日，最後限期日則被視為延長至賣方與買方議定的營業日，但只可延長一次。買方未能行使第7條下的權利，並不構成豁免買方就該保證條款被違反而享有的任何其他權利、申索及補救方法。

7.15 未經賣方事先書面同意，保證條款及保證條款下的任何利益或申索均不得轉讓予任何人士；但對於獲買方過戶所有待售股份的買方全資附屬公司，買方則可向該全資附屬公司轉讓保證條款的全部（而非部分）利益。

7.16 對於任何本應不會產生，但因賣方或該公司在成交前的行為、不作為或交易而產生的根據保證條款或本協議提出的申索或索求，賣方亦須負責。

7.17 所有保證條款（在適用範圍內）均須於緊接成交之前及成交之時被及視為被確認及重複。

7.18 賣方向買方陳述、保證及承諾，在成交日期不會發生自本協議日期以來的重大不利變更。

8. 買方申索限度

8.1 本第8條的規定（除本條指明外）須實施為限制賣方根據、關於或由於保證條款及本協議而起的責任總額，而「責任」一詞須作相應解釋。為免生疑問，本第8條的限制並不限制因違反第12條的規定而引起的申索。

8.2 賣方就以下事情並無責任：

- (a) 任何已向買方披露或在本協議明確註明或規定的事情、行為、不作為、交易或情況；
- (b) 披露或提及的任何事情、行為、不作為、交易或情況，及列明的接納、承諾、協議或確認；
- (c) 帳目中充分及適當地作出了撥備或儲備（但僅以此為限）的任何事情、行為、不作為、交易或情況；
- (d) 該公司或某集團公司獲有效保單保障或可透過其他方式向第三方追討的因保證條款被違反而引起的任何損失，但若保單失效，或買方已在商業上盡合理努力要求保險公司付款而仍未獲保險公司付款，則屬例外；

- (e) 任何本應不會發生，但因買方及 / 或該公司及 / 或任何集團公司在成交後的行為、不作為或交易而發生的違反保證條款的情況；
- (f) 由於成交後會計政策改變而導致的任何違反保證條款的情況；
- (g) 由於買方未能在其獲給予的合理時間內按照任何賣方的合理要求行事，或促使該公司或任何集團公司如此行事，以避免任何申索或就此作出抗辯或妥協，而導致的任何違反保證條款的情況；
- (h) 任何本應不會發生，但因任何條例、法律、規則、規例、其他立法行為或任何政府、政府或監管機構的公認行政慣例在本協議簽立日期後的更改、制定或重新制定（包括但不限於稅率更改，或實施任何並非在本協議簽立日期有效的稅項）而發生的違反保證條款的情況，不論上述更改、制定或重新制定是否具有追溯效力；
- (i) 買方書面具體要求或書面具體同意在成交之時或之前作出或不予作出的行為、不作為或交易；
- (j) 就任何集團公司自帳目日期起產生的應評稅利潤而應支付的任何稅項；及
- (k) 由於在本協議簽署後至成交前發生的事件或出現的事情而導致的任何違反保證條款的情況（不論本協議是否因此而終止或撤銷），而該事件或事情是賣方或任何集團公司的任何董事或僱員無法合理避免或防止的。

8.3

- (a) 任何就違反保證條款而對賣方提出的申索均完全被豁免、阻止以及不可強制執行，但若在本協議日期後十二（12）個月的日期前已向賣方提供書面詳情（提供買方所知關於申索所涉的具體事情或申索的事實及情況的合理詳情），則屬例外；上述申索須在其後六（6）個曆月之日前展開法律程序及向賣方送達法律程序文件，否則被視為或當作已被豁免或撤回；但是，就違反關於稅項及賣方的待售股份所有權的保證條款而提出申索的時限，須延長至本協議日期起計七十二（72）個月的日期；及
- (b) 若根據本協議就違反保證條款提出申索，則謹此摒除買方就申索標的事宜在本協議下或以其他方式享有的所有其他權利及補救方法（如有）。

8.4 在本協議下就違反保證條款提出任何申索，須符合以下條件：

- (a) 在買方或該公司或任何集團公司被作出或發出任何申索、訴訟、索求或評估，而可導致買方根據本協議提出違反保證條款的申索時，買方須立即通知賣方；
- (b) 買方須採取賣方為避免上述申索、訴訟、索求或評估或就此提出爭辯、爭議、抗辯、妥協或上訴而合理要求的行動，並促使該公司及各集團公司採取該等行動；及
- (c) 買方必須先用盡買方或該公司或任何集團公司就申索標的事宜而對任何第三方

享有的所有其他權利及補救方法，方可根據本協議對賣方提出任何申索。

- 8.5 賣方就任何違反保證條款的申索而應支付的任何賠償或損害賠償的金額，應先考慮及充分確認由於、出於或鑒於引起有關申索的事實、事宜、事件或事情，而令該公司及任何集團公司任何資產金額或價值增加，或令該公司及任何集團公司任何債務獲解除、償還或減少，然後予以計算。
- 8.6 若賣方已就違反本協議的保證條款向買方支付損害賠償，而買方或該公司或任何集團公司其後就該違約向第三方討回任何金額，買方須或促使該公司或任何集團公司立即向賣方償還賣方先前已支付的金額，或當中不超過向第三方追討所得的金額。

9. 披露及接納

- 9.1 買方謹此接納及確認，披露事項是或被視為或須被解釋為本協議條款及條件（包括保證條款）的限制、約制、例外、披露或保留，以使買方謹此放棄就披露事項有關或附帶而將會或可能蒙受或招致的任何損失、損害賠償或賠償向賣方申索的權利，而賣方就此亦對買方無任何責任或義務，並以此為限。
- 9.2 每項披露事項均須理解為一項獨立的披露、通知、接納、承諾、協議及確認。披露事項乃獨立於及附加於任何其他接納、承諾、確認或本協議其他條款，並且不得藉提述或從該等接納、承諾、確認或條款作出推論，而加以限制或約束。
- 9.3 各披露事項須於可能的範圍內在成交後維持有效。

10. 證明所有權及盡職審查

- 10.1 賣方須自行承擔開支，證明及證實其擁有待售股份的妥善所有權，並自行承擔開支，擬備及向買方交付證明及證實上述所有權所需的契據或文件。
- 10.2 簽署本協議後，買方有權在本協議日期後隨時及不時就該集團公司及與本協議有關的一切事宜進行或繼續進行盡職審查。為使買方能夠進行上述盡職審查，賣方須向買方提供及／或准許買方（或買方授權的任何人士）接觸或查閱（並有權複印）：
- (a) 該公司的會計師及核數師；
 - (b) 該公司所有簿冊、帳目、會計紀錄、分類帳、財務紀錄、銀行戶口存摺及結單、帳簿、支票簿及支票存根或票根；
 - (c) 該公司的報稅表連同有關的往來書信，及與任何法定、政府、國家、省級、本地或市級機構的往來書信；

- (d) 該公司所有法定簿冊及其他簿冊及紀錄（記載至但不包括成交日期），公司註冊證書、公司更改名稱證書、商業登記證書、組織章程大綱及細則或附例副本、未使用的股份證明書，及該公司或關於該公司的所有會議紀錄、決議案及紀錄；
- (e) 該公司為一方的所有保險單、合約、擔保、協議及契據；及
- (f) 買方要求的關於待售股份、該公司、該公司業務、事務及運作及本協議的所有資料、文件、契據、簿冊、紀錄及往來書信。

10.3 為進行上述盡職審查及履行本第 10 條的規定，買方有權送達及向賣方交付盡職審查，當中載有由買方決定的要求、索求、問題、查詢及請求。賣方必須及有責任就買方在盡職審查提出的要求、索求、問題、查詢及請求，給予及作出令人滿意而充分的答覆、回答或陳述，並向買方交付及提供買方在盡職審查索取及要求的令人滿意而充分的資料、文件、紀錄、契據及往來書信。

10.4 賣方謹此同意及聲明，賣方將於盡職審查作出的所有答覆、回答、陳述、保證、協議、契諾及承諾，是賣方向買方作出的陳述、保證、協議、契諾及承諾。賣方向買方陳述、保證、契諾及承諾，賣方於盡職審查作出的答覆、回答、陳述、保證、協議、契諾及承諾中的每項條款及條件，在作出之日及直至成交日期（包括該日）的所有關鍵時間，在所有方面均為真實、完整及準確。

10.5 賣方謹此同意及聲明，賣方於盡職審查作出的所有答覆、回答、陳述、保證、協議、契諾及承諾，以及盡職審查提述、隨附或根據盡職審查交付的所有資料、文件、紀錄、契據及往來書信，在所有方面構成及被視為是保證條款的一部分，並具有本協議下的保證條款的法律效力。

10.6 賣方須於緊接成交之前及在成交時，重複及確認賣方在盡職審查作出的答覆、回答、陳述、保證、協議、契諾及承諾所載的所有條款及條件。

10.7 賣方謹此指示、授權及促使該公司的董事、高級人員、僱員、代理人及代表猶如賣方一樣遵守本第 10 條，並盡速提供買方及 / 或任何獲買方授權的人士合理要求的所有資料、說明及協助。

11. 賣方承諾

11.1 賣方向買方陳述、保證及承諾，除非買方另行指示或批准（但不得無理給予指示或不予批准）或本協議明文規定，否則賣方自本協議日期起至成交時任何時間，均不得作出並須促使該公司 / 各集團公司不得作出以下事情：

- (a) 修訂或建議更改該集團公司的組織章程大綱及細則；

- (b) 將待售股份 (或其任何部分) 按揭、押記、出售、設立產權負擔、處置或以其他方式處理；
- (c) 發行、授予、出售或設立產權負擔於該公司任何成員股本中的任何股份或其他證券或當中的任何權益，或發行、授予、出售或設立產權負擔於任何證券、期權、購買權、認股權證、認沽、認購或任何其他種類的固定或或有權利 (而該等權利能夠直接或間接要求購買、發行、銷售、質押或以其他方式處置或設立產權負擔於該公司任何成員股本中的任何股份或其他證券或當中的任何權益)，或對該集團公司的股權或股本結構作出任何改變；
- (d) 增加、合併、分拆、減少或變更該公司任何成員的任何已發行股本或法定股本；
- (e) 因重新分類、資本重整、分拆、合併、交換股份或重新調整，而將該公司任何成員股本中的已發行或未發行股份改為不同數目或不同級別的股份，或就此宣派股息；
- (f) 宣派、支付或作出該公司任何成員的任何股息、資本償還或任何其他分派，或同意作出該等事情；
- (g) 對該公司任何成員業務或運作的性質、範圍或經營方式作出任何更改；
- (h) 從事在本協議日期前已向買方披露的該公司任何成員現有業務以外的其他業務活動或業務；
- (i) 作出或容許任何可能令該公司任何成員財務狀況在任何方面有不利益變更的事情；
- (j) 明知而准許該公司任何成員任何成員的正常保險 (如有) 失效，或作出任何使該等保險單無效或可被取消的事情；
- (k) 向任何人士或公司借出或墊付款項，或擔保任何人士或公司的債項或債務；
- (l) 簽訂或訂立任何合約、交易、協議、承諾或允諾，或簽訂或訂立任何合約或承諾；
- (m) 對任何現有協議或任何政府許可作出任何修改，但真誠為糾正文件毛病而作出的更改除外；
- (n) 明知而終止任何協議、安排或諒解或放棄任何權利；
- (o) 訂立任何土地物業的購買、承租、特許權其他佔用合約，但將任何現有土地物業租賃期延長不超過六 (6) 個月的合約除外；
- (p) 購買任何資產或任何資產中的權益；
- (q) 出售、出租、授予特許權、出讓或以其他方式處置該公司任何成員任何資產、財產或業務，但在正常業務過程中按照一貫慣例以公平價值出售或以其他方式處置的存貨及個人財產除外；
- (r) 設立、實施、提供、授予或發出，或同意設立、實施、提供、授予或發出，或容許設立、實施或提供該公司任何成員的任何資產、財產或業務的任何按揭、質押或產權負擔；
- (s) 取消或解除任何結欠該公司任何成員的重大債務或其重大債權 (包括任何申索或訴訟的和解)，但在正常及常規業務過程中按照一貫慣例進行的除外；

- (t) 解除或了結任何留置權、押記或產權負擔，或支付或解除任何絕對或或有的債務或負債（不包括該公司正常及正當業務過程中支付或解除的，但在本協議具體披露的除外）；
- (u) 借入任何款項，或設立、招致或承擔或同意設立、招致或承擔任何債項或負債；
- (v) 提供任何擔保、彌償保證、保證或抵押，或以承租人身分訂立任何資本化租賃責任；
- (w) 設立或負責任何資本承擔或任何實際或或有負債；
- (x) 為其僱員設立或授予任何分紅、獎金、獎勵、遞延補償、保險、養老金、退休金、醫療、住院、殘疾、福利或其他僱員利益計劃；
- (y) 向任何人士提供任何貸款、墊款或信貸融資；
- (z) 委任任何董事、秘書或（根據任何授權書或類似授權文件）受權人；
- (aa) 支付或同意支付任何報酬或其他薪金或任何其他利益予其各名或任何一名董事或高級人員；
- (bb) 更改該公司任何成員的核數師，或採納、停止或更改該公司任何成員擬備帳目時採用的任何會計政策；
- (cc) 為任何董事或任何非董事高級人員設立任何退休、養老金或公積金計劃、基金或政策，或於該等董事或高級人員退休或去世時，向該董事或高級人員或其繼承人或受養人支付保費或提供任何約滿酬金、養老金或津貼；
- (dd) 進行或准許該公司任何成員業務或資產與任何其他人士的業務或資產兼併、合併或整合，或就該公司任何成員事務進行實質上具有類似效果的重組，或從任何其他人士購買相當大額的資產；
- (ee) 成立任何附屬公司，或訂立任何使該公司任何成員與任何其他公司產生連繫的交易；
- (ff) 將該公司任何成員的資產、財產或業務按揭、押記、出售、設立產權負擔、處置或以其他方式處理，亦不得作出任何可能危害該公司任何成員的資產、財產或業務、待售股份或其任何部分、或減少該公司任何成員總資產淨額或商譽或待售股份或其任何部分的價值的事情；
- (gg) 在成交之時或之前，作出、容許或促使任何可能構成違反賣方或任何賣方在本協議中的任何陳述或保證的行為或不作為；
- (hh) 在正常業務過程以外訂立任何交易、招致任何財務責任或購買任何資產，但舉行該公司任何成員董事會議的有關費用及開支，及維持該公司任何成員狀況及保障其資產所需的任何其他費用及開支除外；及
- (ii) 採取任何與本協議規定或達成本協議預期交易不相符的行動。

11.2 賣方向買方陳述、保證及承諾，除非買方另行指示或批准（但不得無理給予指示或不予批准）及本協議明文規定外，賣方自本協議日期起至成交時的任何時間，須確保及促使該公司確保以下事情：

- (a) 各集團公司須按其正常及慣常運作方式經營其各自的業務；
- (b) 各集團公司須採取一切合理步驟保存及保護其各自的資產；
- (c) 賣方須就任何可能對各集團公司業務有重大影響的行動諮詢買方及促使該集團公司諮詢買方；
- (d) 各集團公司須保留及保存其各自對於任何實際或潛在訴訟、仲裁或其他程序的權利；
- (e) 賣方在知悉任何關於或影響該集團公司財產或資產或其任何部分的重重大性質事情後，須於合理可行的範圍內盡快通知買方；及
- (f) 各集團公司與賣方或其任何附屬公司之間的所有交易，以及各集團公司或其任何附屬公司之間的所有交易，均須按正常商業關係進行。

11.3 賣方謹此（在共同及各別基礎上）向買方同意、承諾及契諾：

- (a) 賣方須負責該集團公司在成交日期前（包括該日）的所有負債、債務、債項及任何種類的產權負擔（不論算定或未算定、實際或或有、可預見或不可預見或其他形式）但已於帳目顯示及在確定或釐定股份代價時已考慮在內的負債除外；
- (b) 賣方須於成交之前或之後，不時及隨時立即向買方及／或其代名人書面披露其於本協議日期之前或之後知道或可能知道，而與保證條款不相符、或可合理預期會影響一名付出代價購買待售股份的購買者、或可能令買方及／或其代名人有權根據本協議提出任何申索的任何事件、事實或情況；
- (c) 賣方須負責本應不會產生，但由於賣方或該集團公司在成交之前或之後發生或作出的行為、不作為或交易，而根據本協議產生的任何申索或索求；
- (d) 賣方須提供賣方知道或於作出合理查詢後理應知道的關於賣方、集團、該公司、待售股份的所有資料，而該等資料是買方為遵守任何法律要求，及買方就待售股份的買賣向任何香港政府部門取得其認為必要的任何批准，而合理要求的資料；
- (e) 賣方在成交日期前（包括該日）須保持買方時常獲悉該集團公司所經營的業務的所有重大發展；及
- (f) 賣方謹此（在共同及各別基礎上）向買方同意、承諾及契諾，須盡力確保該集團公司在成交日期後五(5)年內保持良好及合理的現金流，並保持充足的內部營運資金。

12. 買方承諾

- 12.1 買方將盡力支持該集團公司在成交日期後的資金需要，並容許資金保留在集團公司作營運及發展用途。

13. 買方不遵從事項

13.1 若買方（並非由於賣方違責）未能依照本協議條款及條件完成購買待售股份，在不影響賣方可能擁有的任何其他申索、權利及補救方法的前提下：

- (a) 賣方有權立即終止或撤銷本協議，在不影響賣方就本協議被違反而要求損害賠償的權利，亦不會以其他方式阻止賣方（在損害賠償以外）追討賣方因買方違責而支付或損失的利息；及
- (b) 賣方可以（但非必須）以賣方絕對酌情認為合適的方式，及按照賣方認為合適的條款及條件，分別轉售或以其他方式處理待售股份或其中任何部分。

14. 賣方不遵從事項

14.1 若任何賣方（並非由於買方違約）未能依照本協議條款及條件完成出售待售股份，買方（附加於及在不影響買方可能擁有的任何其他申索、權利及補救方法的前提下）有權立即終止或撤銷本協議。買方亦有權要求或申索買方因賣方違責或違反本協議而蒙受的損失及損害賠償（除損害賠償外，還有代表買方因賣方違責而支付或損失的利息的損失）（而不影響關於賣方違約、違責、不遵從、不遵守及不履行本協議任何條款及條件的任何權利、申索及補救方法，亦不影響任何先前違反本協議任何條款及條件的情況，包括各方就任何該等違約情況各自的權利及責任）。

15. 強制履行

15.1 本協議的內容不得被解釋為阻止賣方或買方就本協議提出訴訟及取得強制履行令，不論是代替或附加於提出訴訟方可能因本協議另一方的不遵從或違約情況而可能承受的損失及損害賠償。

16. 進一步資料

16.1 賣方謹此向買方同意及承諾，提供賣方知道或於作出合理查詢後理應知道的關於任何集團公司的所有資料，而該等資料是買方為遵守任何法律要求，或買方就根據本協議進行待售股份的買賣向任何香港政府部門取得其認為必要的任何批准，而合理要求的資料。

17. 進一步保證

17.1 賣方同意簽立、作出、促致或促使簽立及作出買方可能合理要求的其他文件、文書、行

為及事情，以完善買方對或在待售股份的權利、所有權及權益，及取得買方對該公司及其附屬公司的有效控制權，但費用及開支由買方承擔。

- 17.2 各方謹此向對方同意及承諾，為實施或使本協議條文及本協議預期進行的交易具有法律效力，及使其他方享有本協議條文下的全部利益，而作出所有必要的行為及事情，及簽立所有必要的契據及文件。

18. 授權及合法性

- 18.1 各方向其他方陳述及保證：

- (a) 該方擁有充分的權力，能夠訂立及履行及遵守其於本協議下的義務及責任，及執行本協議預期進行的交易及本協議所載的條款及條件；
- (b) 該方已採取及取得所有必要的法團或其他行為及同意，以授權該方訂立、簽立、履行及遵守本協議，及執行本協議預期進行的交易及本協議所載的條款及條件；及
- (c) 本協議是及構成有效並根據其條款及條件對該方具約束力的責任。

19. 時間是要素

- 19.1 時間在本協議所有方面均為要素，包括本協議提及的任何時間、日期及期間，以及根據本協議或各方透過書面協議取代的任何時間、日期或期間。

20. 通知及送達

- 20.1 由或代表任何一方（「發出方」）根據或關於本協議發出、作出或送達的任何通知、要求、證明書、索求或其他通訊，如致送到獲發出、作出或送達通知、要求、證明書、索求或其他通訊的一方（「接收方」）於本協議註明的香港地址，或接收方不時書面通知發出方或其律師的其他香港地址，或致送到接收方的律師的辦事處地址，則須視為於以下時間由發出方有效而充分地發出、作出或送達並由接收方接收：

- (a) 如以專人親身派遞、掛號郵件或速遞發出、作出或送達，則於接收之時；及
- (b) 如以普通郵件預付郵資發出、作出或送達，則於自香港投寄到香港地址後滿 24 小時之時，及於投寄到香港以外或自香港以外投寄後的第 5 天。

- 20.2 在證明發出、作出、送達、發送或收到通知、要求、證明書、索求或其他通訊時，只須證明已將該等通知、要求、證明書、索求或其他通訊留下，或已在載有該通知、要求、證明書、索求或其他通訊的信封或包裹妥為註明地址、貼上郵票及投寄，或適用的電訊

或電子通訊已妥為交付、發送、發出或接收（視所屬情況而定），或出示該等通知、要求、證明書、索求或其他通訊已經發送、交付及發出的收條、報告或紀錄，便已足夠，而不論該等通知、要求、證明書、索求或其他通訊是否被退還予發出方。

20.3 各方同意：

- (a) 在任何法院或審裁處的任何法律程序、程序或訴訟中，應送達予任何一方（「獲送達方」）的任何令狀、原訴傳票、傳票、命令、裁決、通知、文件或法律程序文件，如致送到 獲送達方或其法律程序文件代理人於本協議註明的獲送達方的地址、其當時的註冊辦事處或最後已知地址或營業地點，或致送到獲送達方的法律程序文件代理人於本協議註明的法律程序文件代理人的地址、其當時的註冊辦事處或最後已知地址或營業地點，則須視為於以下時間已充分而有效地送達予獲送達方及由獲送達方接收：
 - (i) 如以專人派遞、掛號郵件或速遞送達，則於接收之時；及
 - (ii) 如以普通郵件預付郵資送達，則於自香港投寄到香港地址後滿二十四(24) 小時之時，及於投寄到香港以外或自香港以外投寄後的第 5 天；
- (b) 在證明送達或收到時，只須證明已將令狀、原訴傳票、傳票、命令、裁決、通知、文件或法律程序文件留下，或已在載有該令狀、原訴傳票、傳票、命令、裁決、通知、文件或法律程序文件的信封或包裹妥為註明地址、貼上郵票及投寄，或出示該等令狀、原訴傳票、傳票、命令、裁決、通知、文件或法律程序文件已經發送、交付及發出的收條、報告或紀錄，便已足夠，而不論該等令狀、原訴傳票、傳票、命令、裁決、通知、文件或法律程序文件是否被退還予送達方。任何一方以任何法律允許的方式送達任何法律程序文件的權利，不受任何事情影響或限制。

21. 自動延期

- 21.1 各方謹此同意，若成交日期並非營業日，或當日上午 9 時至下午 5 時之間任何時間，香港懸掛 8 號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號，成交日期則自動押後至下一個營業日，或下一個並無如上所述懸掛 8 號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號的營業日。

22. 保密、公告和通告

- 22.1 於本協議持續期間及於成交或本協議終止（不論任何原因）後的所有時間，各方須及須促使其高級人員、僱員、代理人及顧問，將該方收到、取得或知道關於該公司、任何其他方及彼等各自附屬公司或投資的任何事宜、資料、數據、帳目、報告、文件或結單保

持秘密及機密，未經其他方事先書面同意，不向任何人士披露、傳達或透露或用作其本身目的（增進其一般經驗、知識或專業知識除外）；但如果是法律或適用規例要求的披露，或有關資料並非因該方或其高級人員、僱員、代理人或顧問的過失而為公眾所知，或有關披露是司法程序規定、向該方的專業顧問作出、在成交後獨立開發或為施行本協議所必須的，則不在此限。

22.2 假如本協議不再具有效力，買方承諾向賣方交還所有已就本協議向買方提供的關於該公司的資料及文件，並承諾不使用其獲得的任何該等資料在其行業中促進其本身發展或損害該公司利益，除非該等資料已為買方所知，或非因買方、其顧問或僱員的任何行為或過失而已經或其後變為公眾所知，則另作別論。

22.3 於本協議持續期間及於成交或本協議終止（不論任何原因）後的所有時間，各方須及須促使其高級人員、僱員、代理人及顧問，將任何與本協議或本協議預期或提述的任何交易或安排（在不影響上述一般原則下，包括各方已訂立本協議一事）或其任何附帶事宜有關或相關的事宜或資料，保持秘密及機密，未經其他方事先書面同意（但不得無理不予或延遲同意），不向任何人士披露、傳達或透露，或作出任何公告、透露或以任何其他方式公開。

22.4 若任何一方（或該方的任何附屬公司或控股公司，或該控股公司的任何同系附屬公司）根據法律或任何證券交易所或任何政府或監管機構的規定，有責任就本協議或本協議預期或提述的任何交易或安排（在不影響上述一般原則下，包括各方已訂立本協議一事）或其任何附帶事宜，作出或發出任何公告、發布或通告，該方須給予其他方一切合理的機會，在作出或發出任何公告、發布或通告前提出意見，而在該等公告、發布或通告中特別提及其他方（或該方的任何附屬公司或控股公司，或該控股公司的任何同系附屬公司）或彼等各自的投資時，須得到該其他方的批准（但本條並無阻止該方為遵守法律、監管、政府及證券交易所規定的責任而作出公告、發布或通告的效力）。

23. 不可轉讓

23.1 本協議僅適用於各方本身，未經其他方事先書面同意，各方均不得將其於本協議的任何權利、利益及權力轉讓、出讓、按揭、押記、出售、設立產權負擔或轉授特許權，或將其於本協議的任何責任及負債分判或以其他方式轉授權。

24. 非專屬及累計權利

24.1 本協議規定或賦予任何一方的任何權利、權力、特權或補救方法（包括違反任何保證條款）均為累積性，或附加於且不影響及不排除任何由法律提供或規定的或其他權利、權

力、特權及補救方法。任何一方未能或延遲行使任何權利、權力、特權及補救方法，概不解除或豁免該等權利、權力、特權及補救方法；單一或局部行使該等權利、權力、特權及補救方法，亦不妨礙進一步行使該等權利、權力、特權及補救方法，或行使任何其他權利、權力、特權及補救方法，或妨害或影響就同一債務或責任（不論共同、各別或其他方式）而可對他人行使的任何權利、權力、特權及補救方法。

25. 買方獲悉資料非抗辯理由

- 25.1 買方於任何時間獲悉任何關於該公司或其事務的資料，概不妨害買方的申索或減少買方所申索的金額，而買方知道、理應知道或被推定為知道與引起任何申索的情況有關的任何資料，亦不成為賣方面對的該項申索的抗辯理由。

26. 分割條文

- 26.1 若根據任何司法管轄權的適用法律，本協議的任何條文是或變為非法、無效、被禁止、不合法或不可強制執行，該等非法、無效、被禁止、不合法或不可強制執行的條文則須於上述法律規定的範圍內，盡量在不影響、損害或修改本協議餘下條文的情況下，從本協議分割及變為無效。然而，若上述任何適用法律的條文可被免除，各方謹此在上述法律許可的最大限度內將之免除，以使本協議有效、具約束力及可按照其條款強制執行。此外，該等非法、無效、被禁止、不合法或不可強制執行的條文，概不影響該等條文及 / 或本協議在任何其他司法管轄區的合法性、效力或可強制執行性。

27. 成交時重複

- 27.1 本協議中在成交後能夠履行而於成交之時或之前尚未履行的任何條文，以及所有保證條款及載於本協議或根據本協議訂立的其他彌償保證、協議及承諾，在成交後仍維持十足效力及作用，而保證條款則參照於成交時存續的事實及情況而被重複。

28. 充分及完整協議

- 28.1 本協議及本協議提述的文件，訂明、構成及包含各方就本協議標的事宜的全部及完整協議，各方概無倚賴任何其他方作出而並非本協議條款的任何陳述或保證）。
- 28.2 本協議取代各方就該公司或本協議所述或預期的任何事宜或交易的任何及所有先前表述、意向、理解、合約、協議或安排（不論口頭或書面）。上述任何的先前表述、意向、理解、合約、協議或安排（如有），均於本協議日期起停止及終止。

- 28.3 賣方或任何代表賣方的人士並無在本協議簽署前，就該公司或本協議所述的任何事情作出或發出任何聲明、擔保、保證或陳述（不論明示或隱含）。若曾作出或發出任何該等聲明、擔保、保證或陳述（不論明示或隱含），均於緊接各方訂立本協議前被撤回或被視為撤回。

29. 其他規定

- 29.1 任何修訂、修改、變更、豁免、解除或終止，必須採用書面形式，並經執行該等修訂、修改、變更、豁免、解除或終止所針對的一方簽署，方為有效。
- 29.2 本協議可以簽署或簽立一個或多個部分，若簽署或簽立多於一個部分，每部分均須被視為構成單一份本協議的組成部分。
- 29.3 本協議可以簽訂及簽立任何數目的對應本。任何一方均可簽署或簽立任何對應本，以訂立本協議。每份如此簽署或簽立及交付的對應本均為正本，但所有該等對應本共同構成一份相同文件。
- 29.4 各方須就導致本協議標的事宜或交易的磋商，以及本協議的磋商、擬備、簽立、履行及完成，而承擔其本身的費用、收費及開支。
- 29.5 在本協議日期後任何時間，各方須（並須盡最大努力促使任何必要的第三方）為給予本協議的條文及本協議預期的交易效力及法律效力，以及為給予其他方本協議所有條文的全部利益，而作出所有必要的行為及事情及簽立所有必要的契據及文件。

30. 《合約（第三者權利）條例》

- 30.1 香港法例第 623 章《合約（第三者權利）條例》不適用於本協議，訂約方以外的人士在本協議下並無任何權利，亦不得強制執行本協議。

31. 管限法律及司法管轄權

- 31.1 本協議在所有方面受香港法律管限及根據香港法律解釋。各方謹此不可撤銷地接受香港法院對於因本協議而起的任何申索、事宜或法律程序的非專屬司法管轄權。

[餘下無正文]

附表一

該公司

1. 公司名稱

卓毅控股有限公司 (Wonder Holdings Limited)

2. 註冊地點

一間根據香港法律註冊的有限責任公司。

3. 公司編號

76250417

4. 註冊辦事處地址

Flat 8, 7/F., Hang Cheong Centre, 138 Bedford Road, Tai Kok Tsui, Kowloon, Hong Kong

5. 已發行股份及持股比例：

100 股的普通股，每股均為已發行及已繳足股款的股份，其詳情如下：

<u>股東姓名或名稱</u>	<u>股份數目</u>	<u>持股比例</u>
梁伊曼 (LEUNG YI MAN)	100	100%

6. 董事

梁伊曼 (LEUNG YI MAN) (香港身份證號碼 V042450(1))

7. 公司秘書

晴熹商業服務有限公司 (MARKSMAN CORPORATE SERVICES LIMITED)，地址為 Unit 2004-06, 20/F., Strand 50, 50 Bonham Strand, Sheung Wan, Hong Kong.

附表二

保證條款

1. 待售股份

- 1.1 賣方均為待售股份的唯一註冊、法定及實益擁有人，並有權向買方及 / 或其代名人出售、轉讓及出讓待售股份的全部法定及實益擁有權，而不附帶任何產權負擔。
- 1.2 並無任何附帶於、附於或影響任何待售股份或該公司未發行股本中的股份的期權、購買權、衡平法權益、申索、按揭、押記、質押、留置權、任何第三方權利、相逆權益、產權負擔或其他形式的抵押，亦無給予或設立上述任何權利的協議或承諾，亦無任何人士提出任何申索，要求享有上述任何權利。
- 1.3 待售股份現時附帶的所有權利及就其宣布、支付或作出的一切股息、付款及分派，均為有效、有作用、可強制執行及存續。
- 1.4 賣方可根據本協議將待售股份出售、轉讓及出讓，而無須徵得任何第三方的同意或批准。

2. 賣方的權限及同意

- 2.1 賣方簽立、交付及履行本協議及賣方或該公司將會根據或就本協議簽立的交易文件及任何其他文件，不會導致違反賣方或該公司章程文件的任何規定，亦不會導致違反或使任何第三方有權終止或修改任何協議、特許權或其他文書，或導致根據任何協議、特許權或其他文書設立任何產權負擔，或導致違反賣方或該公司為一方或約束賣方或該公司的任何法院、政府機關或監管機構的任何命令、判決或判令。
- 2.2 賣方為了訂立及簽立本協議、交易文件及本協議預期的所有文件及契據、執行及履行其於本協議、交易文件及本協議預期的所有文件及契據下的責任、及將待售股份的法定及實益擁有權歸屬於買方及 / 或其代名人，而須向任何人士徵得的所有同意（如有），均已妥為獲取且具有十足效力及作用。

3. 該公司的股本

- 3.1 待售股份已獲妥為發行及配發。現有的 100 股股份是該公司的全部已發行及已配發股本，並構成該公司的全部表決權。
- 3.2 所有待售股份已繳足股款，且並無任何待售股份有未償催繳股款。待售股份相互之間享有同等權益。

- 3.3 並無任何人士具有作出以下事情的權利(不論是現時或將來可行使的權利,亦不論是否或有權利):
- (a) 根據任何期權或其他協議(包括換股權利)要求配發或發行該公司的任何股份、債權證或借入資本;
 - (b) 將任何法人團體的任何股份或證券轉換為該公司的股份或債權證;或
 - (c) 要求對該公司的股本或借入資本設立任何按揭、押記、質押、留置權或其他抵押或產權負擔。
- 3.4 該公司從未改變、變更、削減、償還或購買其任何股本。
- 3.5 並無任何須配發或發行該公司任何股份或債權證,或給予任何人士配發或發行該公司任何股份或債權證權利的未履行協議或承諾。
- 3.6 該公司的股份現時及過去從未設有期權,亦無有條件或無條件地同意設立或發行有期權的股份。
- 3.7 該公司從未宣派或支付股息或支付或分派股本,亦從未償還全部或部分貸款。
- 3.8 該公司並未在任何時間償還或同意償還或贖回其股本中任何類別的任何股份,或以其他方式減少或同意減少其已發行股本或其中任何類別,或以股份、債權證或其他證券形式或於繳足任何股份、債權證或其他證券的任何未繳金額時,將任何類別或種類的利潤或儲備進行資本化或同意將其資本化,或通過或同意通過任何決議案作出上述事情。

4. 該公司架構

- 4.1 附表一所載的資料在所有方面均合時、真實、準確及完整,並且不具誤導成份。
- 4.2 各集團公司已根據其註冊地點的司法管轄區(列於附表一)的法律妥為註冊及有效存續。該公司已根據香港法例第310章《商業登記條例》登記並完全遵守其規定。
- 4.3 該公司現時及過去從來沒有任何附屬公司,亦沒有在任何公司或法團擁有股份或權益,亦沒有在任何合夥、組織、法團、商號或其他實體擁有任何權益。
- 4.4 已簡簽及提供予買方的各集團公司組織章程細則(或在各集團公司註冊地點的司法管轄區的同等章程文件)的副本,在所有方面均為完整、準確及合時,並已隨附法律規定必須隨附的所有決議案及其他文件的副本,及完全列明該集團公司各類別股本附帶的權利和限制。該公司並無任何股東協議、合營協議或其他類似協議。

5. 法團行政及遵守規定

- 5.1 法律規定各集團公司備存的法定簿冊、會議紀錄冊及所有名冊（包括成員名冊），均已遵照適用法律的規定妥善備存、記錄及載有該等簿冊及名冊應處理事宜（直至但不包括成交之時的事宜）的準確及完整紀錄。賣方及任何集團公司均無收到表示任何簿冊及名冊不正確或應予糾正的任何通知、要求、申請或指稱，亦無很可能引致上述通知或指稱的情況。
- 5.2 各集團公司的法定簿冊、會議紀錄冊及所有名冊（包括成員名冊），均已妥善備存於各集團公司各自的註冊辦事處。
- 5.3 各集團公司已就以下事情遵守所有法律及程序上的規定及其他手續：(a) 其組織章程細則（包括所有已通過或宣稱已通過的決議案）；(b) 提交香港或其他地方的適用法律規定須向適當監管機構提交的所有已正確及妥當地擬備的文件；(c) 股份、債權證或其他證券的發行；(d) 利息及股息的支付及作出其他分派；(e) 董事、秘書及其他高級人員；及(f) 該集團公司的所有法定責任。
- 5.4 各集團公司在所有重大方面一直及持續地根據其組織章程大綱及細則（或在該集團公司註冊地點的司法管轄區的同等章程文件）經營其業務、進行其法團事務及處理其資產，並在所有重大方面遵守該集團公司經營業務地點的司法管轄區的所有適用法律及規例。
- 5.5 各集團公司並無在任何方面違反在該集團公司經營業務地點的任何司法管轄區的任何法規、條例、規例或任何法院、任何政府或監管機構的命令、判令或裁決。
- 5.6 各集團公司並無作出或遺漏作出任何嚴重違反任何適用法律的事情，包括各集團公司從未收取任何代表犯罪得益的款項。
- 5.7 該公司簽立、交付及履行本協議及該公司將會根據或就本協議簽立的任何其他文件，不會導致違反賣方或該公司章程文件的任何規定，亦不會導致違反或使任何第三方有權終止或修改任何協議、特許權或其他文書，或導致根據任何協議、特許權或其他文書設立任何產權負擔，或導致違反該公司為一方或約束該公司的任何法院、政府機關或監管機構的任何命令、判決或判令。
- 5.8 各集團公司的簿冊及紀錄已在所有重大方面遵照適用法例的規定記載合時內容，而且該集團公司須向香港公司註冊處或任何其他同等部門提交的所有重要帳目、報表、詳細資料、決議案及其他文件，均已採用適當形式妥為提交、存檔或登記。
- 5.9 監督部門根據有關法例要求的各集團公司在緊接本協議日期前的三（3）個財政年度的所有定期監督申報或報告，均已採用適當形式、在所有重大方面按規定的標準及遵照該

等監督部門的規例及指示完成。

6. 資料準確性及充足性

- 6.1 在促致成交的磋商過程中由賣方或其代表向買方及 / 或其顧問提供的任何書面文件或通訊中載有的所有資料，在提供之時為真實、完整、準確及不具誤導成份，賣方並不知悉任何未向買方書面披露而會令任何該等資料變得誤導、不完整、不真實或模稜兩可的事實、事宜或情況。由賣方或其代表向買方及 / 或其顧問提供的所有文件副本，均為該等文件的真實完整副本。
- 6.2 所有關於該公司及待售股份的資料，若預期會影響一名付出價值購買待售股份的購買者的決定，均已由賣方給予買方。
- 6.3 本協議所載的所有資料，在註明提供資料的日期及在參照當時存續的情況下，在所有方面均為真實、完整及準確，且不具誤導成份。
- 6.4 有關帳目內的所有資料均為真實、準確、完整及不具誤導成份。

7. 該業務

- 7.1 該公司的唯一業務活動為經營物業管理業務。該公司現時及過去從未以其本身名稱以外的任何名稱經營業務。
- 7.2 各集團公司自其註冊日期以來，並無經營物業管理業務或其附帶業務或活動以外的任何業務。
- 7.3 各集團公司已取得經營其業務所需的所有必要牌照、許可、授權、同意及豁免，而該等牌照、許可、授權、同意及豁免均具有十足效力及作用。各集團公司所有牌照、登記或授權所需的到期應繳費用均已繳付，而且所有牌照及登記均有效及存續。
- 7.4 已向買方交付本附表第 8 條所述由適當部門發出的一切有關牌照、登記及授權的真實完整副本。
- 7.5 並無任何假如存在則會引致本附表上述第 8.3 條所述的任何牌照、許可、同意或豁免被撤銷、暫停、不獲續期或被修訂的情況，或會導致在本協議簽立日期已披露的現有條件以外被施加任何特別條件的情況。以賣方所知，並無任何相當可能會導致上述任何牌照、許可、同意或豁免被撤銷、暫停、不獲續期或被修訂的未完成或預期進行的調查、問訊或法律程序。

- 7.6 現時並無違反或不遵守香港或該集團公司營業地點的任何其他司法管轄區的任何條例、法規、規例、任何法院或任何政府機關的命令、判令或裁決的情況，但不能合理預期會對該集團公司業務有任何重大不利影響的違反或不遵守情況除外。
- 7.7 任何集團公司 並無任何須在第三方（監管機構除外）協議或同意下經營的業務，亦沒有與任何第三方訂立限制該集團公司經營業務範圍的任何協議。
- 7.8 各集團公司並無為了經營任何業務或其他原因而與任何第三方訂立任何合營、合夥、自願聯合或其他類似安排。
- 7.9 該集團公司並無任何分行，亦沒有任何位於香港以外的營業地點。

8. 帳目

8.1 管理帳目：

- (a) 已按照該公司編製過往財政年度經審計綜合帳目所採用的相同基礎及會計政策，及按照編製之時的《公司條例》規定、所有相關香港法例及香港公認會計原則、標準及慣例而編製；
- (b) 在所有方面均為真實、完整及準確；
- (c) 已就所有負債及債項作出充分披露及撥備，或已就該帳目之日的所有遞延或或有負債（不論算定或未算定）（包括遞延稅項）作出適當披露及撥備（或按照良好會計慣例就此加上註釋）；
- (d) 就該集團或各集團公司（視所屬情況而定）於該帳目之日的事務、資產、負債、事務狀況及財務狀況，及其於該日期結束的財政年度的損益，提供（香港公認會計原則所預期的）真實及公正意見；及
- (e) 並無受到任何未於管理帳目披露的不尋常或非經常性項目的重大及不利影響。

8.2 在不限制本附表第 9.1、9.2 及 9.3 條的前提下，管理帳目已就以下項目作出妥當、適當、合適及充分的儲備及撥備（藉由按照良好會計慣例及於編製之時的香港公認會計原則、標準及慣例加上註釋）：

- (a) 資產折舊；
- (b) 所有債項、債務或負債，包括所有稅務責任；
- (c) 壞帳或呆帳；及
- (d) 任何遞延、或有或可預見的負債（不論算定或未算定）。

8.3 各集團公司並無任何未於帳目披露或撥備的未償還或未披露負債、債務、債項或任何種類的產權負擔（不論算定或未算定、實際或或有、可預見或不可預見或其他形式）。

8.4 各集團公司的帳目、帳簿、分類帳及財務及會計紀錄：

- (a) 在所有重大方面已按照所有適用法律及會計原則、標準及慣例，以適當及一致的基礎妥善記錄及備存；
- (b) 就該集團或各集團公司（視所屬情況而定）的資產、負債、事務狀況及財務狀況及其損益提供真實及公正的意見；
- (c) 均為合時、真實、準確及完整；
- (d) 按照香港有關法例及公認會計原則、標準及慣例，準確呈述及反映該有關集團公司曾為訂約一方的所有交易；
- (e) 由該有關集團公司管有；及
- (f) 包含及載有所有適用法例規定當中須載列的所有事宜及資料。

9. 帳目日期以來的狀況

9.1 自帳目日期以來：

- (a) 各集團公司的財政或交易狀況或營業額（為免生疑問，不包括盈利能力或前景）並無不利變化，亦無發生具體關乎該集團公司而將會或很可能會引起上述任何變化的事件、事實或事宜（不包括影響類似業務的任何事件、事實或事宜）；
- (b) 各集團公司一直按通常及慣常的過程經營業務，以保持其為營業中的機構，該集團公司並無作出或同意作出其通常及慣常交易過程中的例行付款以外的任何付款，亦無在經營業務的通常過程以外訂立、承擔或招致或作出管理帳戶並無撥備的任何交易、負債（包括或有負債）或付款；
- (c) 任何集團公司並無宣派任何股息、支付任何款項或作出任何分派（管理帳目已撥備的任何股息除外）；
- (d) 任何集團公司並無配發、發行或同意配發或發行任何股份或借入資本；
- (e) 各集團公司並無在訂明的到期日之前償還其任何借款或債項；
- (f) 各集團公司的利潤並無受到會計處理的改變或不一致（香港公認會計原則、標準及慣例改變所引起的不一致除外）影響，亦無受到非經常收支項目影響，亦無受到異常或不尋常性質或非以正常商業條款訂立的交易影響，亦無受到令該等利潤異常地高或低的任何其他因素所影響；
- (g) 各集團公司的業務以通常及慣常的過程及與過去相同的方式（包括性質及範圍）經營，並無增記任何固定資產或存貨或進行任何撇帳，該集團公司亦無訂立任何不尋常或異常的合約；

- (h) 各集團公司的業務並無受到任何不會對類似業務造成類似程度影響的異常因素不利影響，亦無任何會引起上述任何效果的事實；
- (i) 各集團公司並無贖回、購買或同意贖回或購買其任何股本；
- (j) 並無任何保險索償被拒，或獲賠償的金額低於索償金額；
- (k) 各集團公司並無以其全部或任何部分的資產設立任何按揭、押記、債權證或其他產權負擔，而且除本協議明文規定者外，各集團公司亦無已招致但尚未償還的任何負債；
- (l) 除了關於周年大會事務（但非特別事務）的決議案外，並無在 各集團公司任何大會通過任何成員的決議案；
- (m) 各集團公司的財政年度不變；
- (n) 並未發生會令任何第三方有權（經或不經發出通知）在正常到期日前要求償還任何集團公司 所欠債項的事件；
- (o) 該集團公司並無任何資產是以資本帳目購買、購置或處置，或經同意在並非通常業務過程中購買、購置或處置，該集團公司並無處置或放棄管有其任何財產、資產（包括技術知識）或存貨或作出任何付款，該集團公司亦無訂立任何涉及其資本帳目開支的合約，亦無形成或以其他方式產生任何負債（如過往經營業務的通常過程中所形成或產生者除外）；
- (p) 該集團公司的資產並無被賣方或其任何一人或該集團公司董事或高級人員的任何不合法行為耗減，亦無在實收或應收代價少於就稅務而言可被視為收到的代價的情況下處置任何資產（包括存貨）或提供任何服務或任何種類的業務設施（包括貸款或租出、租用或特許使用任何有形或無形財產）；
- (q) 並無發生任何會令 任何集團公司 的推定（而非實際）收入、利潤或收益產生稅務責任的事件，或會導致該集團公司變得須支付或承擔應直接或主要徵收或歸因於另一人士、商號或公司的稅務責任的事件；
- (r) 應向 任何集團公司 的任何高級人員支付的薪酬（包括花紅）或利益並無增加，該集團公司亦無承擔在將來任何日期增加任何該等薪酬的責任（不論有無追溯效力）；
- (s) 有關帳目中顯示 各集團公司自帳目日期以來已變現的所有債務，均已按載於有關帳目的金額變現，並無收到任何跡象顯示現時結欠該集團公司的大額（就其業務而言）債務是壞帳或呆帳；
- (t) 各集團公司並無解除賣方或任何其他人士的任何擔保或任何其他承擔；
- (u) 除有關帳目中披露或本協議明文規定者外，各集團公司並無任何已借入或借出而未償還的款項，亦無增加任何有抵押負債，亦無招致或訂立任何其他負債、交易或合約；
- (v) 已經及將會就 各集團公司的交易、往來及事務備存全面及妥當的紀錄及帳簿，並已經及將會記錄全面及妥當的記項；

- (w) 各集團公司並未亦不會進行任何資本重組，亦不會對其資本結構作出任何改變；及
- (x) 並無發生該集團公司曾為訂約一方，而且假如在帳目日期或之前發生則須披露或反映於該公司於帳目日期的經審計綜合帳目或伴隨該等帳目的董事報告中的重要交易。

10. 資產、融資及財務狀況

- 10.1 包含或顯示於管理帳目的或以其他方式被陳述為各集團公司財產的該集團公司所有資產（有形或無形），在帳目日期均為該集團公司的絕對財產，而其後購買的所有該等資產（有形或無形）亦是該集團公司的絕對財產，概非任何產權負擔的標的物。
- 10.2 該公司擁有的或任何集團公司有使用權的一切資產，均由該公司管有或控制。
- 10.3 各集團公司並無持有任何無效或該集團公司不可根據有關條款對授予人強制執行的抵押（包括任何擔保或彌償保證）。
- 10.4 並無任何關於該集團公司違反、不遵守或被指稱違反或不遵守任何合約或法定責任而送達該集團公司的未履行通知。
- 10.5 現時並無任何違反或不遵守香港或該集團公司經營業務所在的任何其他司法管轄區的任何條例、法規、規例或任何法院或政府機關的命令、判令或判決的情況。
- 10.6 若該集團公司使用但並不擁有某些資產，或任何第三方向該集團公司提供任何設施或服務，並無任何違約事件發生，令任何第三方有權終止任何關於提供該等設施或服務的協議或特許權（或藉發出通知及／或隨時間過去及／或藉有關決定則會構成該等事件或情況的任何事件或情況）。
- 10.7 該集團公司的資產及該集團公司擁有合約權利的設施及服務包括：按該集團公司目前經營其業務的方式經營業務所需的一切權利、財產、資產、設施及服務。
- 10.8 各集團公司並無在任何重大方面倚賴使用由賣方或其任何代名人、有聯繫者或關連人士所擁有的資產或提供的設施或服務。
- 10.9 各集團公司已採取或作出為了保護或強制執行其擁有的財產、資產或權利的所有權或保存任何優先權次序，而必須或獲准採取或作出的所有必要行動及事情。

11. 存貨及營運資金

11.1 各集團公司的所有存貨：

- (a) 具有令人滿意的品質及處於良好狀況，可供有關集團公司在日常業務過程中根據其現行價目表在無折扣、回扣或折讓下出售；
- (b) 處於年內當時的正常水平，就有關集團公司當時交易需要而言（考慮到當時交易及合理預期的訂單）並非過多或不足，而且該等存貨並非過時、滯銷、不能使用、不宜商售或包含被退回貨品；
- (c) （包括其原料、消耗品、包裝及半製成品）包含各集團公司的業務常規使用或生產種類及質素的物品，及為購買或生產該等貨存的目的而可使用於其日常及通常業務過程中，並無滯銷或過時；
- (d) 完全符合、並將於有關集團公司日常業務過程中出售時完全符合所有適用法律、規例、標準及與顧客議定的規格。

11.2 考慮到現有的銀行融資後，各集團公司擁有足夠的營運資金以現時的形式及與過去十二（12）個月相同水平的營業額經營該業務，及根據其收到的所有命令及承擔的項目及合約責任的條款，進行、執行及履行該等命令、項目及責任。

11.3 各集團公司能夠獲得足夠而利率合理的短期銀行融資，並且擁有足夠的可動用銀行融資總額，以提供其目前營運所需的資金。

12. 成交時的財務狀況

12.1 在成交前，各集團公司與賣方或其任何一人或任何人士（不論是否與賣方有聯繫）之間彼此結欠的所有金額，包括但不限於任何其他貸款，均須完全償還。

12.2 在成交之前或之時，所有墊付予各集團公司的銀行貸款及其他貸款，不論有抵押或無抵押或以透支方式提供，均須已由該集團公司完全償還。

12.3 在成交前，各集團公司須已終止該集團公司所訂立的所有合約及協議（如有），但費用由賣方承擔，而且不對該公司招致任何責任。

12.4 在成交時，各集團公司的全部負債須已由賣方完全解除，對該集團公司無追索權（該集團公司由於現時所獲貸款得到任何豁免或折扣而引起的稅務責任，須由賣方承擔）。

13. 合約

13.1 各集團公司並非以下任何協議或安排的訂約方，亦不受該等協議或安排規限：

- (a) 屬不尋常或特殊性質；或

- (b) 並非在 任何集團公司 日常及通常業務過程中訂立；或
 - (c) 可由於該公司控制權的任何變更而被終止；或
 - (d) 以其認為合適的方式限制 任何集團公司 於世界任何地方經營全部或任何部分其業務的自由；或
 - (e) 涉及代理或分銷 (在 該公司 日常及通常業務過程中除外)；或
 - (f) 涉及合夥、合營、銀團、聯合發展、股東安排；或
 - (g) 並非按公平條款訂立。
- 13.2 該集團公司為訂約方並對該集團公司的業務屬重大性質的所有合約，均為有效及對該集團公司具約束力，在適用法律的一般應用規定下，是可對該集團公司強制執行的責任，該集團公司及所有其他訂約方已在所有重大方面遵守該等合約的條款。
- 13.3 本附表本第 14 條所述種類而該集團公司為訂約一方的所有協議、合約、協定及安排的副本，均已向買方及 / 或其代理人交付及 / 或披露。
- 13.4 除已如此交付及 / 或披露的該等協議、合約、協定及安排外，並無該集團公司為訂約一方或約束該集團公司的以下未履行協議、合約、協定及安排：
- (a) 就該集團公司的業務而言屬重大性質，而且藉由購買待售股份、訂立本協議或履行本協議條款將會導致：
 - (i) 任何其他方獲免除任何責任或變為有權行使任何權利 (包括任何終止權利或任何優先購買權或其他期權)；或
 - (ii) 該集團公司違反任何該等協議或安排，或喪失其目前享有的任何利益、權利或特許權，或導致產生或增加該集團公司的負債或責任；
 - (b) 並非在正常業務過程中完全按正常商業交易基礎商議而訂立的 (包括但不限於在共享設施方面)；
 - (c) 要求 (或賦予任何權利以要求) 現時或將來任何時間配發或發行該集團公司的任何股份、債權證或其他證券；
 - (d) 為經營任何業務而與任何第三方成立任何合營、銀團、合夥、其他安排，或利潤分享 (或虧損分擔) 協議或安排；
 - (e) 就該集團公司而言屬重大性質的，並建立任何代理、分銷、市場營銷或特許協議或安排，或以其認為合適的方式限制其於世界任何地方經營其業務的自由；
 - (f) 並非在該集團公司正常業務過程中訂立，而且屬長期性質 (即不大可能在訂立或承擔日期後超過 6 個月按其條款完全履行，或該集團公司不能透過發出六 (6) 個月或較短的通知而終止)；
 - (g) 不尋常或屬長期性質，或其涉及的責任性質或程度須特別提及，或者不使用不當或不尋常開支或努力是無法按其條款實行或履行的；
 - (h) 屬於虧損性質 (即明知於完成履約後很可能導致虧損)；及

- (i) 為了租借或租用、租購或以信貸或分期付款方式購買該集團公司任何資產。

13.5 各集團公司並無違反其為訂約一方的任何協議、合約、協定及安排，而且以賣方所知，亦沒有任何很可能引起上述違約的情況。

13.6 在終止任何集團公司為訂約一方的任何協議、合約、協定及安排時，該集團公司不得解除、豁免或以其他方式損害協議、合約、協定及安排的另外一方或多方就終止協議、合約、協定及安排之前作出或未有作出的任何事情（不論是否根據協議、合約、協定及安排或其他）可享的任何權利、訴訟權或申索權。

13.7 各集團公司概無任何未履行的擔保、保證、擔保人、彌償保證或反向彌償保證的義務或責任（不論實際或或有）（行業中常見者除外）；

14. 負債、產權負擔及債項

14.1 本附表第 15 條所述種類而該集團公司是訂約一方的所有文件、契據、承諾、協定及安排的副本，均已向買方及 / 或其代理人交付及 / 或披露。

14.2 除了已根據本附表第 15.1 條交付及 / 或披露的文件、契據、承諾、協定及安排外，該集團公司現時及將來概無關於以下事宜的未履行責任、負債、債項、協議、合約、承諾或協定（不論已確定或或有）：

- (a) 向任何人士支付養老金、約滿酬金、退休金及定期福利金、花紅、獎勵金或任何補償的任何責任或特惠安排；
- (b) 該集團公司據以負有以下預期或或有責任的任何協議或安排（不論以擔保、彌償保證、保證、陳述或其他方式）：
 - (i) 該集團公司處置其資產或業務或其中任何部分；
 - (ii) 該集團公司可能予以質押的信貸；及
 - (iii) 任何其他人士的責任；
- (c) 任何向該集團公司送達的關於違反、不遵守或被指稱違反或不遵守任何法定或其他責任的通知；
- (d) 對該集團公司任何資產已設立、已同意設立或允許產生（不論有條件或無條件）的任何押記、抵押權利或任何種類的第三方權利；
- (e) 該集團公司與任何人士之間的任何安排（不論合約上或其他形式），而該等安排將會或可能會因出售待售股份或因遵守本文任何其他規定而被終止或受到損害性的影響；
- (f) 為了租借或租用、租購或以信貸或分期付款方式購買該集團公司任何資產的任何合約；

- (g) 該集團公司據以負有預期或或有責任的任何彌償保證或擔保協議、安排、擔保或合約（不論是否具法律約束力）；
- (h) 該集團公司就任何第三方發出的任何告慰函、知會函或類似函件（不論是否具法律約束力）；
- (i) 並未披露的負債、債務、產權負擔或債項（不論實際或或有、可預見或不可預見或其他形式）；
- (j) 該集團公司全部或任何部分業務或資產的或對此有影響的期權、購買權、按揭、押記、質押、抵銷權、反申索、留置權或其他形式的抵押或產權負擔或任何衡平法權益；及
- (k) 在任何需要資本開支的計劃或項目中的資本承擔或允諾。

14.3 除了已根據本附表第 15.1 條交付及 / 或披露的文件、契據、承諾、協定及安排外，現時及於成交時：

- (a) 該集團公司與賣方或與該集團公司任何現時或前僱員、現任或前任董事、現任或前任顧問或與該等人士有任何關連的任何人士之間，並無彌償保證、擔保或抵押安排，但由該集團公司或為該集團公司利益在其通常業務過程中作出的任何擔保、彌償保證、保證或信心保證（不論是否具法律約束力）除外；及
- (b) 該集團公司並無結欠賣方任何款項，賣方亦無結欠該集團公司任何款項。

14.4 現時及成交時概無任何給予、簽立、作出或設立上述各項的安排或諒解（不論是否具法律約束力）。無人提出任何申索，要求享有上述任何權利。

14.5 該集團公司並無：

- (a) 遺漏作出該集團公司為了保護或強制執行其擁有財產、資產或權利的所有權或保存任何優先權次序，而必須或獲准作出的任何必要事情；
- (b) 違反任何對其具約束力的任何條例、法定條文、命令、附例或規例，或其組織章程細則的任何條文，或其為訂約一方的任何信託契據、協議或特許，或其作出的任何契諾或承諾；及
- (c) 訂立任何有待執行的交易，而假如該交易因任何其他人士的緣故可被作廢，或該交易越權、無效或不合法，該交易將是或可能是或將變為不可被該集團公司強制執行。

15. 訴訟、法律程序及調查

15.1 各集團公司並無進行任何訴訟、仲裁或行政、刑事、檢控或其他法律程序，或任何法定

或政府機構、部門、委員會或機關的任何程序或聆訊（不論作為原告人、被告人或其他身分），亦無任何訴訟、仲裁或行政、刑事、檢控或其他法律程序，或任何法定或政府機構、部門、委員會或機關的任何程序或聆訊，正等待、要聲或預期由或對該集團公司提出。並無任何很可能引起上述任何訴訟、仲裁或行政、刑事、檢控或其他法律程序或任何法定或政府機構、部門、委員會或機關的任何程序或聆訊的事實或情況。

15.2 並無任何針對該集團公司而未履行或未執行的法院、審裁處或行政機構的裁決或命令。

15.3 該集團公司並無與該集團公司的任何銀行或財務公司產生任何爭議，現時亦無任何很可能引起上述任何爭議的情況（包括本協議的成交）。

15.4 該集團公司並無與其任何高級人員或前僱員（如有）產生任何爭議，現時亦無任何很可能引起上述任何爭議的情況（包括本協議的成交）。

15.5 賣方（或任何一名賣方）、任何集團公司的任何董事或高級人員及該公司本身，均沒有就任何與該集團公司有關的事宜受到任何政府的任何部門或機構調查。

15.6 各集團公司並無受到任何紀律調查或紀律程序，亦無任何很可能導致上述任何紀律調查或紀律程序的情況。

15.7 各集團公司並無作出亦無須為任何刑事、非法、不合法或未經授權行為負上法律責任，亦無違反任何法規、合約或其他方面規定的任何責任。

16. 保險

16.1 該公司維持的或保障該公司的所有保單的副本，均已向買方交付及披露。所有該等保單均有效及具有全面效力及作用，且並無任何很可能會令上述任何保單無效或可被作廢的情況。

16.2 各集團公司的所有可保資產，在所有關鍵時間及本協議日期均已購買了保險，保額為投保火險及經營類似業務或擁有類似性質資產的公司正常投保的其他風險時被合理認為屬充足及審慎的金額，而各集團公司在所有關鍵時間及本協議日期已就意外、實物損失或毀壞、第三者責任及該集團公司正常投保的其他風險充分投保。

16.3 就所有保險而言：

- (a) 所有到期或逾期應繳的保費，及任何到期或逾期應繳的有關保費稅項，已妥為繳付；
- (b) 所有保單均具有全面效力及作用，並無發生任何由或代表任何集團公司作出

而會令上述任何保單可被作廢的行為、不作為、失實陳述或不披露，亦無發生任何會令上述任何保單因不合法或其他原因而無效或不可強制執行的情況，亦無發生任何會令保險公司有權拒絕支付根據保單索償的全部或任何部分賠償的任何違反保單條款、條件及保證的情況；及

(c) 並無未了結的保險申索，亦無很可能引起任何重大申索的情況。

17. 無力償債及接管

17.1 各集團公司並非正被接管或清盤，以賣方所知，亦無任何很可能導致被接管或清盤的情況。

17.2 各集團公司從未採取任何步驟以進行清盤或類似程序。

17.3 並無為了將 任何集團公司 清盤或清算或委任臨時清盤人而發出的命令、提交的呈請、通過或提議的決議案或為考慮決議案而召開的會議，亦無在任何司法管轄區提起或採取的類似訴訟或法律程序。

17.4 該公司任何財產、資產及 / 或業務的全部或任何部分均未被委任接管人 (包括破產接管人)、管理人或審查員。並無為了要求就 任何集團公司 作出任何管理命令而提交的呈請。

17.5 任何集團公司 任何財產、資產及 / 或業務的全部或任何部分均未被實施或申請查封、扣押、執行、押記令、債權扣押令或其他程序。

17.6 並無任何可對 任何集團公司 提出清盤、委任接管人、實施查封或執行或採取類似法律程序的呈請或申請的理由。

17.7 各集團公司並非無力償債或無法支付其到期債務。各集團公司並非香港法例第 32 章《公司 (清盤及雜項條文) 條例》第 178 條所指的無力償付債項。

17.8 任何集團公司 並無逾期未付的擔保、借入資本、借入款項或利息，亦無逾期尚未履行或支付的其他未了結責任或債項。

18. 稅務

18.1 各集團公司擬備的所有報務表、通知、文件、詳細資料及報表均合時、真實、完整、準確及按適當的基礎擬備，而且並未受到香港稅務局或其他適當部門爭議，現時亦無任何很可能會引起任何上述爭議的情況。

- 18.2 各集團公司並無尚未遵循、而稅務局或其他適當主管部門亦未提出任何為稅務或其他目的擬備任何報稅表、通知、詳細資料、文件及報表或提供任何資料的要求或規定。
- 18.3 各集團公司已在所有重大方面遵守所有適用於該集團公司的稅務法例，並已備存及保留就適用於該集團公司的稅務法例而言屬適當或必須的所有紀錄及文件。
- 18.4 關於或對於可向 任何集團公司追討的稅項或稅費（包括各自的罰款及利息）的責任或潛在責任，或關於 任何集團公司 可享的任何稅項寬免，各集團公司並無與任何稅務部門（不論在香港或其他地方）發生或預期發生任何爭議或異議，亦無任何很可能引起上述任何爭議或異議的情況或事件。
- 18.5 任何集團公司 為訂約方並有法律責任加蓋印花的所有協議，均已妥當加蓋印花。
- 18.6 各集團公司已立即繳付根據香港法例第 117 章《印花稅條例》、《公司條例》及任何其他條例應繳付的所有款項，該集團公司現時並無任何根據該等條例應繳付的款項。
- 18.7 各集團公司備有成交之前七（7）年或（如較後）自其註冊至成交期間的過往事件的充分紀錄，以計算其於帳目日期擁有的或於帳目日期後購買的任何資產，在處置或變現時所產生的稅項責任或寬免。
- 18.8 各集團公司已提交就有關帳目而言假設已作出的所有申索及免責聲明。
- 18.9 各集團公司已向有關財政部門繳付或報帳其截至本協議日期為止到期繳付或報帳的所有稅項，並已採取為獲得其可享的任何稅務退還或寬免而必要的所有步驟（如有）。
- 18.10 各集團公司已從其支付的款項中，作出其必須或有權就或由於稅項而作出的所有扣減，並已就所有扣減金額向適當的部門完全報帳。
- 18.11 有關帳目內的撥備足夠應付 各集團公司由於或藉提述在帳目日期或之前結束的所有期間所賺取、累計、收到的任何收入、利潤、收益，訂立的任何交易，或發生的任何事件、事宜或事情，而被認為當時或其後可能須負責的所有稅項。
- 18.12 自帳目日期以來，並無發生任何行為或交易，以致 任何集團公司 可能或正被要求承擔主要應向其他人士收取的任何稅項。

19. 知識產權

- 19.1 在本第 20 條中，「知識產權」指商標、服務標誌、商業名稱、標誌、網域名稱、專利、業務名稱、已註冊及未註冊的外觀設計權利、版權、數據庫權利、聯營品牌權利，及可

在世上任何地方存續的所有類似專有權利，若該等權利可藉註冊而取得或加強，則包括該等權利的任何註冊及申請該等註冊權利的運用。

- 19.2 該公司備有充分的紀錄或文件以證明該公司對上述所有知識產權的擁有權。所有以該公司名義註冊（或尋求註冊）的知識產權的註冊證明文件副本，已向買方交付或披露。
- 19.3 該公司是用於與該公司重要產品或服務或在其他方面對該公司業務屬重大性質的所有數據庫（不論電子或紙張形式）的唯一擁有人，該公司並無就該等數據庫設立或授予任何產權負擔或特許權。
- 19.4 若該公司使用的有關知識產權對該公司的營運屬重大性質但並非其實益擁有人，該公司已透過特許權或使用者協議獲授權使用該知識產權，而且該公司並未違反該特許權或使用者協議。
- 19.5 在成交之時或之前用於該公司業務的所有知識產權，(a) 均未被任何人士侵犯、攻擊或反對，(b) 並無被該公司向第三方授予特許權，及 (c) 均為該公司有權享有的有效及存續的權利。無人提出一旦被追究可能是就本附表第 20.5 條而言屬重大性質的申索，亦無任何一經批准可能是就本附表第 20.5 條而言屬重大性質的待決申請。
- 19.6 該公司的所有網絡及系統（包括電腦系統）及所有紀錄、數據及資料，均由該公司記錄、儲存、保存、操作或以其他方式持有，並無完全或局部依賴任何並非由該公司單獨擁有或控制的設施。
- 19.7 任何集團公司並無任何成員明知而未經妥當授權使用或從事任何侵犯任何第三方專利、版權、商標、外觀設計、商業名稱或其他可註冊或不可註冊的知識產權的程序或活動。

20. 授權書

- 20.1 各集團公司並無向任何人士授予任何授權書或其他授權，以在緊接成交後存續的任何事情中代該集團公司行事或代表該集團公司（但就其日常業務過程向其董事授予的通常權限除外），而且並無任何人士有權將該集團公司的債權質押。

21. 僱員及僱傭條款

- 21.1 自帳目日期以來：

- (a) 任何集團公司並無因違反與任何僱員的僱傭合約或與任何顧問的顧問合約（包括但不限於遣散費或長期服務金、不當解僱或無理解僱的補償），或因未能遵循任何僱員的復職或重新聘用命令，而招致任何責任；及

- (b) 各集團公司並無向其任何僱員、前僱員、該等僱員或前僱員的任何受養人、或任何顧問或前顧問，就建議終止或暫停僱用，或就任何該等僱員、前僱員的任何僱傭合約或任何顧問或前顧問的顧問協議的變更，而作出或同意作出任何付款，或提供或同意提供任何利益。
- 21.2 各集團公司並無涉及任何工業或行業糾紛，或就重要申索與任何工會、行業議會、職工協會或其他類似組織或代表任何僱員的團體（在各種情況中，均不論是否就集體商討或其他談判獲該集團公司承認）有任何糾紛或進行談判。
- 21.3 目前向作為計劃成員的各集團公司任何現任或前任董事、高級人員或僱員支付退休或身故利益的計劃（「公積金計劃」）的文件副本，已向買方交付及披露。所有該等公積金計劃已在所有重大方面根據計劃的規則施行。各集團公司已在所有方面遵守香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》的規定。
- 21.4 除已披露者外，並無向任何集團公司的任何現任或前任董事、高級管理人員或僱員在疾病或殘疾期間支付任何利益的任何協議或安排。
- 21.5 各集團公司並無任何為其所有或任何董事或僱員而設的股份獎勵計劃、期權計劃或利潤攤分、花紅、佣金或其他獎勵計劃。
- 21.6 各集團公司已根據所有適用及有關的香港法例及規例，為其僱員妥為設立強制性公積金，並已根據所有適用及有關的香港法例及規例，支付及作出該集團公司應支付的所有款項及應作出的扣減。
- 21.7 在成交時，各集團公司已妥當及有效地終止僱用該公司所有僱員，並已妥為支付及清償所有薪金、薪酬、佣金、補償、養老金、強制性公積金付款、付還費用及到期應向該等僱員支付的款項。

22. 補助及津貼

- 22.1 各集團公司自成立以來，並無申請或收取任何跨國、國家或本地部門或政府機關的任何補助或津貼，但根據香港法例第112章《稅務條例》第16及19條及第IV部的免稅額除外。

[餘下無正文]

簽署頁

各方已於文首所述日期妥為簽立本協議，以資證明。

賣方

由 梁伊曼 (LEUNG YI MAN) 簽署

簽署核實人 / 見證人：

見證人簽署：

見證人姓名：

YU I, CHEUNG YUNG

買方

由 **Keybase Assets Limited** 董事 / 獲授權簽

署人 (經董事會決議案妥為授權)

為及代表其簽署

簽署核實人 / 見證人：

見證人簽署：

見證人姓名：

For and on behalf of
KEYBASE ASSETS LIMITED

.....
Authorized Signature(s)

Lai Yi Man

Lai Yi Man

LAI YI MAN

該公司

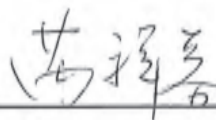
由卓毅董事 / 獲授權簽署人 (經董事會決議案
妥為授權) 為及代表其簽
署

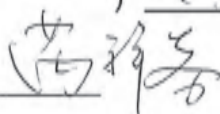
簽署核實人 / 見證人 :

見證人簽署 :

見證人姓名 :







YUI, CHEUNG YUNG