

日期：2026 年 5 月 26 日

BEST DAY ENTERPRISES LIMITED

和

WINNER GALAXY LIMITED

运时有限公司

关于

PRECIOUS WAVE INVESTMENTS LIMITED

50%已发行股本的

买卖协议



CHYL/RSL/AFK/26803853

目录

条款	页码
1. 定义和释义	2
2. 出售和购买	9
3. 对价	10
4. 先决条件	12
5. 交割	13
6. 境外交割之后的义务	15
7. 保证及弥偿	19
8. 保密	23
9. 继承人	24
10. 协议的完整性	24
11. 累积补偿权	24
12. 不弃权	24
13. 可分割性	25
14. 修订	25
15. 进一步保证	25
16. 对应文本	25
17. 转让	25
18. 持续有效	25
19. 费用	26
20. 通知	26
21. 法律和司法管辖权	27
22. 无第三方权利	27
23. 送达代理人	28

附件

1. 保证	29
2. 境外交割时应办理的事项	32
签署页	34

本买卖协议 ("本协议") 由以下各方于 2026 年 5 月 26 日签订:

- (1) **BEST DAY ENTERPRISES LIMITED**, 一家根据英属维尔京群岛的法律设立的公司 (BVI 公司号码为 2094844), 其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands ("卖方"); 及
- (2) **WINNER GALAXY LIMITED 运时有限公司**, 一家根据香港的法律设立的公司 (商业登记号码为 72796217), 其注册地址为香港湾道 30 号新鸿基中心 45 楼 ("买方")。

背景

鉴于:

(A) 于各方签署本协议时:

- (1) Precious Wave Investments Limited ("该公司", 详情见下文) 为卖方与 Brandette Investments Limited ("**Brandette**", 详情见下文) 之间按 50:50 股权比例设立的合资公司。Brandette 为 Sun Hung Kai Properties (China) Limited 新鸿基地产 (中国) 有限公司 ("**新鸿基中国**", 详情见下文) 的间接全资附属公司 (定义见下文)。卖方为 KWG GROUP HOLDINGS LIMITED 合景泰富集团控股有限公司 ("**合景泰富**", 详情见下文) 的间接全资附属公司。
- (2) 该公司直接持有 Quality Express Limited 隽升有限公司 ("**Quality Express**", 详情见下文) 100%的股权, Quality Express 继而持有广州市富景房地产开发有限公司 ("**EJV**", 详情见下文) 66.66%的股权。
- (3) EJV 其余 33.34%的股权由广州富嘉投资有限公司 ("**广州富嘉**", 详情见下文) 持有。广州富嘉为 Guangzhou R&F Properties Co., Ltd. 广州富力地产股份有限公司 ("**富力地产**", 详情见下文) 的直接全资附属公司。
- (4) 因此 EJV 为中外合资经营企业, 间接由新鸿基中国、合景泰富及富力地产按 33.33%、33.33%和 33.34%的股权比例 ("**原股权比例**") 持有。
- (5) EJV 为位于广州市天河区猎德路猎德村的土地使用权 (简称"**该土地**") 的唯一登记所有人, 该土地包括 (a) 零售部分 (天汇广场

(IGC 商场))、(b) 酒店 (广州康莱德酒店) 和 (c) 相关地下停车位 (统称"标的物业") 。

- (B) 新鸿基中国拟通过买方以**境外交易** (定义见下文) 和 Fortress Link Limited 佳富力有限公司 ("**Fortress Link**", 详情见下文) 以**境内交易** (定义见下文) 的方式全数收购 EJV 的所有股权 (现已间接拥有的股权除外) :
- (1) "**境外交易**": 卖方出售且买方购买 (a) 卖方在该公司所持有的一 (1) 股股份 (即该公司 50% 的已发行股份) (简称"**待售股份**") 及 (b) 卖方 (一方) 与该公司及/或 Quality Express (另一方) 之间的所有贷款 (简称"**待售贷款**") (如有), 以使新鸿基中国通过 Brandette 及买方成为该公司的 100% 所有人; 及
- (2) "**境内交易**": 广州富嘉出售且 Fortress Link 购买广州富嘉在 EJV 所持有的 33.34% 的注册资本 (简称"**EJV 股权**"), 以使新鸿基中国通过 Quality Express 和 Fortress Link 共同持有 EJV 100% 的股权, 届时 EJV 将依据中国法律成为外商独资企业。
- (C) 买方和卖方同意境外交易的**对价** (定义见下文) 为人民币 160,000,000.00 元, 并确认对价为公平及合适。
- (D) 如果中国税务机关向 EJV 退回企业所得税 (简称"**EJV 退税**"), 实际金额按广州市税务机关实际退税金额为准, 则买方须把 EJV 退税的实际金额按原股权比例支付予卖方, 上述第 (C) 段所指的对价将作以下调整:
- 最终对价 = 人民币 160,000,000.00 元 + (EJV 退税的实际金额 × 33.33%)。
- (E) 于卖方及买方就境外交易签署本协议的同时, Fortress Link、广州富嘉、富力地产及新鸿基中国亦同时就境内交易签署了有关 EJV 股权的股权转让协议 (简称"**EJV 股权转让协议**") 。
- (F) 卖方同意按照本协议列明的条款和条件出售和转让、而买方同意按照本协议列明的条款和条件购买和接受转让待售股份和待售贷款 (如有) 。

各方达成协议如下:

1. 定义和释义

1.1 定义

在本协议中, 除上下文另有要求以外, 下列词语须具有如下所述的意义:

"AMR" 指中国国家市场监督管理总局及其获得授权的地方分支机构;

"AMR 登记完成" 指境内交割后，AMR 完成并接纳登记/备案 Fortress Link 为 EJV 股权的新股东，其中：

- (a) EJV 的股东变更为 Quality Express 和 Fortress Link，持股比例为 Fortress Link 持股 33.34%、Quality Express 持股 66.66%；
- (b) EJV 新的公司《章程》由 Quality Express 和 Fortress Link 签署；及
- (c) EJV 的法定代表人、董事、监事、总经理及登记联络员等均变更为 Fortress Link 或新鸿基中国指定的人员；

"AMR 登记完成日" 指 EJV 取得了 AMR 核发的反映了 AMR 登记完成事项的新营业执照之日（为免疑问，该日是指 EJV 从 AMR 领取新营业执照之日或国家企业信用信息公示系统网页已显示 AMR 登记完成事项已完成之日（以较早的日期为准），而非新营业执照上载明的颁发日期或其他日期）；

"Brandette" 指 BRANDETTE INVESTMENTS LIMITED，一家根据英属维尔京群岛法律设立的公司（BVI 公司号码为 1426763），其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，且在香港为注册非香港公司（商业登记号码为 68664644），其香港主要营业地点为香港港湾道 30 号新鸿基中心 45 楼；

"EJV" 指广州市富景房地产开发有限公司，一家根据中国法律设立的公司（统一社会信用代码为 91440101671838189T），其公司注册地址为中国广州市珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 09 层 05 单元；

"EJV 股权" 具有背景第(B)(2)段所述含义；

"EJV 股权转让协议" 具有背景第(E)段所述含义；

"EJV 退税" 具有背景第(D)段所述含义；

"Faith Beauty"指 FAITH BEAUTY INTERNATIONAL LIMITED，一家根据英属维尔京群岛的法律设立的公司（BVI 公司号码为 1450349），其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands；

"Fortress Link"指 FORTRESS LINK LIMITED 佳富力有限公司，一家根据香港法律设立的公司（商业登记号码为 70366933），其注册地址为香港港湾道 30 号新鸿基中心 45 楼；

"Quality Express" 指 QUALITY EXPRESS LIMITED 雋升有限公司，一家根据香港法律设立的公司（商业登记号码为 38403139），其注册地址为香港中环康乐广场 1 号怡和大厦 25 楼；

"7 号公告" 指中华人民共和国国家税务总局于 2015 年 2 月 3 日发布的《关于非居民企业间接转让财产企业所得税若干问题的公告》（国家税务总局 2015 年第 7 号），以及中华人民共和国相关税务机关不时发布的就同一事项替代、补充及/或修订前述公告的其他法律、法规、规则、通知，但以其具有追溯至境外交割日之前的效力为限；

"7 号公告纳税申报表" 具有第 6.4(b)(i)条所述含义；

"人民币" 指中华人民共和国的法定货币；

"对价" 具有第 3.1(a)条所述含义；

"最终对价" 具有第 3.1(b)条所述含义；

"广州富嘉" 指广州富嘉投资有限公司，一家根据中国法律设立的公司（统一社会信用代码为 91440101MA9Y7W1D2L），其公司注册地址为中国广州市天河区华夏路 10 号 4501 房之自编 11 号房；

"《土增税四方协议》" 指新鸿基中国、合景泰富、富力地产及 EJV 于 2025 年 7 月 28 日签署的《广州市富景房地产开发有限公司土地增值税清算税款承担及清偿协议》；

"土增税本金余额" 具有第 6.2(a)条所述含义；

"土增税相关滞纳金" 具有第 6.2(a)条所述含义；

"退税损失" 具有第 6.2(c)条所述含义；

"总退还款项" 具有第 6.6(a)条所述含义；

"不可抗力事件" 指在本协议签订之后发生的，在本协议签订时不可预见，并且任何一方（**"受影响方"**）对其发生和效果不能避免、不能克服的以下事件：

- (a) 罢工、停工、抵制、禁运、恐怖主义行为、政府限制、战争、类似战争行为、内乱、暴动、起义、革命；
- (b) 传染病或因执行传染病防治法律导致的管控行为；

(c) 自然灾害 (包括火灾、洪水、暴风雨、干旱、台风、龙卷风、地震);
及

(d) 任何政府部门为遵守适用法律或命令而要求采取的行动;

"中国" 指中华人民共和国 (就本协议而言, 不包括香港、澳门及台湾);

"中国税务机关" 指中国的任何税务机关 (包括广州市税务局和 EJV 的主管税务所);

"《公司条例》" 指《公司条例》(香港法例第 622 章);

"历史风险税款" 具有第 4.1(a)(i)条所述含义;

"产权负担" 指抵押、押记、质押、留置权、期权、限制、第一选择权、优先购买权、第三方权利或权益、其他产权负担或任何类别的担保权益、或其他具有类似效力的优先安排 (包括但不限于所有权转让或保留安排), 以及设置或准予前述各项产权负担的任何协议或义务;

"先决条件" 具有第 4.1 条所述含义;

"同意命令" 具有第 4.1(d)条所述含义;

"合景泰富" 是指 KWG GROUP HOLDINGS LIMITED 合景泰富集团控股有限公司, 一家根据开曼群岛的法律设立的公司 (公司号码为 171316), 其注册地址为 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands, 且在香港为注册非香港公司 (商业登记号码为 37751501), 其香港主要营业地点为香港湾仔告士打道 39 号夏慤大厦 13 楼 1301 室;

"合景泰富集团" 是指合景泰富及其附属公司, 包括卖方和 Faith Beauty, "合景泰富集团的成员" 应作相应的解释;

"法律程序" 指向任何法院、仲裁机构或其他政府部门提起的任何诉讼、仲裁、调解、行政或刑事程序或者其他类似法律程序;

"其他交易文件" 指本协议所述任何关于境外交易的其他文件;

"买方保证" 具有第 7.1(b) 条所述含义;

"买方集团" 是指买方, 新鸿基中国及彼等附属公司, 包括 Fortress Link, 并于境外交割、境内交割和 AMR 登记完成后包括该公司、Quality Express 和 EJV, "买方集团的成员" 应作相应的解释;

"卖方保证"具有第 7.1(a) 条所述含义；

"卖方集团" 是指卖方及其控股公司(包含至合景泰富为止)及其附属公司，合景泰富的附属公司，包括合景泰富和 Faith Beauty，**"卖方集团的成员"** 应作相应的解释；

"股份" 指该公司股本中的已发行普通股；

"该公司"指 PRECIOUS WAVE INVESTMENTS LIMITED，一家根据英属维尔京群岛法律设立的公司（BVI 公司号码为 1422536），其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，且在香港为注册非香港公司（商业登记号码为 68710647），其香港主要营业地点为香港中环康乐广场 1 号怡和大厦 25 楼；

"该土地"具有背景第(A)(5)段所述含义；

"该历史期间" 具有第 4.1(a)(i)所述含义；

"标的物业"具有背景第(A)(5)段所述含义；

"待售股份"具有背景第(B)(1)段所述含义；

"待售贷款"具有背景第(B)(1)段所述含义；

"香港" 指中华人民共和国香港特别行政区；

"香港诉讼案" 指新鸿基中国在香港高等法院对富力地产和合景泰富提起的诉讼（案件编号：HCA 89/2026）；

"需处理事宜" 具有第 4.1(b)条所述含义；

"损失" 指任何种类或性质的任何责任、义务、损害、成本、支出、处罚、罚款、利息、费用（包括法律费用以及专家和顾问费）、收费、开支、诉讼、法律程序、索赔和要求，包括为订立本协议及其他交易文件而支付的合理费用；

"原股权比例"具有背景第(A)(4)段所述含义；

"联交所" 具有第 8.2(c)段所述含义；

"境内交易" 具有背景第(B)(2)段所述含义；

"境内交割" 指广州富嘉和 Fortress Link 根据 EJV 股权转让协议的条款完成 EJV 股权的买卖；

"境外交易" 具有背景第(B)(1)段所述含义；

"境外交割" 指卖方和买方根据本协议第 5 条完成待售股份的买卖及待售贷款（如有）的转让；

"境外交割日" 指境外交割发生的当日，即前提条件均被满足或豁免当日（或卖方和买方书面同意的其他日期）；

"营业日"指位于香港和中国的商业银行面向普通公众开业的日期（星期六和星期日除外）；

"政府部门"指任何国家和地区的中央、省和地方各级政府，包括所有对一方与本协议所述事项有关的活动有管辖权的国家、省、直辖市、地级市、县和其他行政级别的部、委、厅、局和派出机构；

"税"或"税收"或"税费"或"税项" 指在任何国家、地区、政府部门征收的税收，包括但不限于企业所得税、个人所得税、房产税、土地使用税、印花税、增值税及其附加、土地增值税、契税以及由税务机关负责收取的各种费用(如员工社保费用等)等，以及由此产生的滞纳金、利息、罚款或其他责任；

"税务机关" 指任何地方行使财政、税收、关税或消费税职能、或者拥有或声称拥有与税收有关的权力或权限的任何政府、国家或市立或者任何地方、州、联邦或其他机关、机构或官员；

"富力地产"指 GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD. 广州富力地产股份有限公司，一家根据中国法律设立的公司（统一社会信用代码为 91440101190548279L），其公司注册地址为中国广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼，且在香港为注册非香港公司（商业登记号码为 35750781），其香港主要营业地点为香港中环康乐广场 1 号怡和大厦 3510 室；

"富力地产集团" 是指富力地产及其附属公司，包括广州富嘉，**"富力地产集团的成员"**应作相应的解释；

"新鸿基中国" 指 SUN HUNG KAI PROPERTIES (CHINA) LIMITED 新鸿基地产（中国）有限公司，一家根据香港法律设立的公司（商业登记号码为 30557035），其注册地址为香港港湾道 30 号新鸿基中心 45 楼；

"**新鸿基中国集团**" 是指新鸿基中国及其附属公司，包括买方、Fortress Link 和（于境外交割、境内交割及 AMR 登记完成后）该公司、Quality Express 和 EJY，"**新鸿基中国集团的成员**"应作相应的解释；及

"**澳门**"指中华人民共和国澳门特别行政区。

1.2 引述的释义

除上下文另有要求以外，本协议适用下列规定：

- (a) 凡提及条款或附件，均指本协议的条款或附件；
- (b) 凡提及本协议、任何其他文件（或其中的任何规定），均包括当时有效或按有关规定不时修订后的本协议或任何其他文件（或其中的任何规定）；
- (c) 凡提及人，均包括自然人、法人、合伙公司、任何非法人团体或协会，以及任何政府或政府机构；
- (d) 凡表述为"**按约定格式**"的任何文件，均指经本协议各方批准的文件，此等文件若没有与本协议同时签署，则经卖方和买方或其代表以草签的方式确定其条款内容；
- (e) 凡提及"**控股公司**"或 "**控股公司**"，均与《公司条例》第 13 条中"**控股公司**"的定义作相同解释及凡提及 "**附属公司**"或 "**子公司**"，均与《公司条例》第 15 条中"**附属公司**"的定义作相同解释；
- (f) 一方或各方是指本协议的一方或者各方（视情况而定），且应包括一方的任何允许的受让人；
- (g) 凡提及一天中的某一时间，均指香港时间，除非另有明确说明；
- (h) 如某一期间已被指明，且为自某一日或某一行为或事件之日之前、之后或之时起算的，除非另有规定，在计算该期间时应不包括该日；
- (i) 凡提及法令，均包括可能于任何时候（不管是在本协议签署日之前或之后）经修订、替代或重新制定后的该法令，以及根据该法令制定的任何附属立法；
- (j) 凡提及"**协议**"，均包括任何文件或契约、任何安排以及任何其他类型的承诺；及
- (k) 凡提及"**权利**"，均包括权力、补偿权和自由裁量权。

1.3 解释

除上下文另有要求以外，本协议适用下列规定：

- (a) 含有复数含义的词语均包括其单数含义，反之亦然；
- (b) 表示一种性别的词语包括每一种性别；及
- (c) "其他"、"包括"和"特别"等词语并不限制任何先行词的一般性，并且当可能有更广义的释义时，也并不会被解释为限制在其先行词的同一类别中。

1.4 标题和目录

本协议中的标题和目录不影响对本协议内容的解释。

1.5 附件

本协议包括其附件，凡提及段均指相关附件中的段落。

1.6 知悉

在本协议中，凡提及卖方知悉、知道、相信或知晓（以及类似词语）：

- (a) 均指卖方及其每一董事事实上知悉、知道、相信或知晓；及
- (b) 视为包括上述人在作出合理询问后应当知悉、知道、相信或知晓。

2. 出售和购买

2.1 出售和购买

鉴于买方同意根据第 3.1 条支付对价（或（如适用）最终对价）及履行第 6.2 条项下之义务，卖方应出售待售股份和待售贷款权益（如有），不得附带任何产权负担，但须附带待售股份现存的一切权利；买方基于本协议所包含或提及的卖方的陈述、保证和承诺购买待售股份和待售贷款（如有），自境外交割时起生效。

2.2 优先购买权

卖方自行放弃并确保任何其他人（包括待售股份法定权益的任何其他转让人，但不包括 Brandette、买方集团的成员或其等之任何继承人或承让人）放弃根据该公司的章程或其他文件拥有的待售股份优先购买权。

2.3 同时出售

除非待售股份的买卖和待售贷款（如有）的转让同时交割，否则卖方及买方均无责任进行待售股份的买卖和待售贷款（如有）的转让。

3. 对价

3.1 对价

(a) 卖方和买方一致同意，受制于本协议的其他相关约定，待售股份及待售贷款（如有）之对价（总称为“对价”）暂定为人民币 160,000,000.00 元。

(b) 在 EJV 实际收到 EJV 退税后，对价应根据以下公式进行调整（总称为“最终对价”）：

最终对价 = 人民币 160,000,000.00 元 + (EJV 退税的实际金额 × 33.33%) 。

(c) 如果在境外交割后，于境外交割前按第 4.1(b)条须进行的需处理事宜因任何人士被颁布清盘令而导致全部或部分被撤销或解除（但并不影响待售股份之出售），导致该公司及/或 Quality Express 于境外交割前欠付卖方的全部待售贷款重新产生，且卖方毋须退还或支付已收取的对价（或如适用，最终对价）及 EJV/买方集团按第 6.2 条已支付应由合景泰富缴纳的土增税本金余额及土增税相关滞纳金（合景泰富依据《土增税四方协议》所应负责的部分）予买方：

(i) 待售股份与待售贷款（如有）应被视为已按本协议于境外交割时已被买方收购；

(ii) 对价应视为在待售股份与待售贷款（如有）之间进行分摊；及

(iii) 如果待售贷款（如有）的金额超过买方应付的对价，则 (1) 待售贷款的对价应为人民币 1 元的象征性价值；及 (2) 待售股份的对价应为对价减去人民币 1 元后的金额。

(d) 各方同意，EJV 退税的实际金额按中国税务机关实际向 EJV 退回的退税金额为准。如果 (1) 中国税务机关没有向 EJV 退回任何 EJV 退税或 (2) 实际 EJV 退税金额少于富力地产、卖方和新鸿基中国的估计金额，该情况不应构成以下情况：

- (i) 卖方拒绝境外交割；
- (ii) 视为要求买方增加对价的理由；
- (iii) 视为要求买方支付任何 EJV 退税；或
- (iv) 视为要求买方承担损害赔偿或补偿或其他任何责任的理由。

3.2 支付

- (a) 于境外交割时，买方应向卖方支付对价人民币 160,000,000.00 元。
- (b) 受限于第 3.2(c)条，（于境外交割、境内交割及 AMR 登记完成为前提条件下）在 EJV 已实际收到中国税务机关退还的任何一笔 EJV 退税后五（5）个营业日内，买方应尽快将该笔实收 EJV 退税金额的 33.33%支付予卖方，直至中国税务机关支付完毕全部 EJV 退税（具体金额以中国税务机关支付的金额为准）。
- (c) 如果中国税务机关以任何一笔 EJV 退税直接抵扣相应部分的土增税相关滞纳金，各方同意，用以抵扣的 EJV 退税金额的 33.33%仍属于最终对价的一部分，买方应在中国税务机关通知有关抵扣后五（5）个营业日内尽快向卖方支付该部分用以抵扣的 EJV 退税金额的 33.33%。
- (d) 为避免疑义，如买方已履行第 3.2(c)条之付款责任，第 6.2(b)(ii)条就相应部分的土增税相关滞纳金则不再适用。

3.3 付款方式

- (a) 本第 3 条项下买方应付的任何款项，买方应以人民币通过以下方式支付卖方：
 - (i) 银行汇票；
 - (ii) 电汇至卖方在第 3.3(b) 条所指定的银行账户（或就第 3.2(b) 条或第 3.2(c) 条支付 EJV 退税而言，通过电汇方式支付至卖方于相关到期付款日不少于三（3）个营业日前书面通知买方的其他指定银行账户）；或
 - (iii) 通过买方和卖方书面约定的其他方式支付。
- (b) 如以电汇方式支付，买方须以立即可用的资金支付至以下卖方指定之账户：

银行名称:	中国工商银行(亚洲)有限公司
银行地址:	香港中环花园道 3 号中国工商银行大厦 33 楼
SWIFT 代码:	UBHKHKHH
户口名称:	扬利国际投资有限公司 Ultra Profit International Investment Limited
户口号码:	861-530-09183-8

- (c) 卖方确认"扬利国际投资有限公司 Ultra Profit International Investment Limited" (简称"UPL") 为卖方集团的公司, 且 UPL 收取买方根据本协议为履行其任何义务而支付的任何款项, 应被卖方视为买方对该等义务项下相应部分之款项的完全清偿。

4. 先决条件

4.1 先决条件

只有下列各项条件 (统称"先决条件") 在境外交割或之前得到满足或被买方放弃时, 各方才有义务完成境外交易:

- (a) 中国税务机关向新鸿基中国致函确认以下事情:
- (i) 对 EJV 自注册成立之日起至新鸿基中国直接或间接持有 EJV 的 100%股权之日止 (简称"该历史期间") 所产生的应缴未缴税款及因未缴该等税款而产生的滞纳金及罚款 (统称"历史风险税款"), 由富力地产集团、合景泰富集团和新鸿基中国集团按其在 EJV 的原股权比例承担责任; 如在境外交易和境内交易完成后, 中国税务机关认为 EJV 在该历史期间存在需要被追缴的历史风险税款, 中国税务机关则直接向合景泰富集团和富力地产集团追缴历史风险税款中的 33.33%及 33.34%, 余下 33.33%才由 EJV 承担;
 - (ii) 就境外交易, 如果合景泰富没有按中国税务规定按时完成相关申报及缴纳任何有关税款, 中国税务机关确认只向合景泰富进行追缴;

- (b) 有关新鸿基中国集团、合景泰富集团及富力地产集团各成员之间（一方）与该公司、Quality Express 和 EJV（另一方）相关的若干事宜已按照各方协商一致的方式进行清理（简称“需处理事宜”）；
- (c) 富力地产和合景泰富向新鸿基中国和广州市启胜物业管理有限公司致函确认以下事情：
 - (i) 撤回富力地产和合景泰富于 2025 年 12 月 19 日就广州市天河区天汇广场（IGC 商场）招商及物业管理事宜发出的《关于终止委托服务关系的工作联系函》；及
 - (ii) 确认上述天汇广场（IGC 商场）物业管理及租赁事宜应由任何新鸿基中国集团的成员负责；
- (d) 新鸿基中国、合景泰富及富力地产应就香港诉讼案签署同意令（简称“同意命令”），同意 (i) 终止（discontinue）香港诉讼案及 (ii) 尽管香港诉讼案中存在任何讼费命令，各方应各自承担其在香港诉讼案（包括终止香港诉讼申请）中的讼费；此外，已签妥的同意命令应交由新鸿基中国代管，新鸿基中国应于境外交割、境内交割及 AMR 登记完成后在第 6.1 条规定的时限内向法院提交存档；及
- (e) 卖方保证均为真实、准确、完整且不具有误导性。

4.2 放弃

在买方依法有权豁免部分先决条件的情形下，买方可在任何时候以书面方式放弃第 4.1 条所列的任何先决条件，并（如需要）在放弃时附加本协议各方同意的其他条件。

5. 交割

5.1 同时交割

各方同意境外交割和境内交割须同时进行：

- (a) 于境外交割时，卖方及买方应履行其在下文第 5.2 条项下规定的责任；
- (b) 如卖方未能根据本协议完成境外交割，则买方可采取以下任何措施：
 - (i) 买方无须根据本协议完成境外交割，在此情况下，本协议应自动终止；或

- (ii) 买方在实际可行的范围内尽量完成境外交割（但此举并不限制其在本协议项下享有的权利）；
- (c) 如买方未能根据本协议完成境外交割，则卖方无须根据本协议完成境外交割，在此情况下，本协议应自动终止；及
- (d) 本协议的终止不影响本协议的任何一方，在终止时已产生或已累积的任何权利和义务（包括但不限于因导致本协议终止的违约（如有）或因在终止前发生的任何违约而产生的违约损害赔偿请求权）。

5.2 境外交割

- (a) 境外交割将在满足（或买方根据第 4.2 条放弃）先决条件后于境外交割日当天的下午 3 点或之前在香港（或卖方和买方书面同意的其他时间或地点）完成。
- (b) 各方应尽合理努力促使所有先决条件在 2026 年 5 月 26 日或之前完成，并在 2026 年 5 月 26 日当日完成境外交割(或各方同意的其他日期)。
- (c) 境外交割时，
 - (i) 卖方将办理附件 2 中第 1 段所列的事项；
 - (ii) 买方及卖方将共同办理附件 2 中第 2 段所列的事项；及
 - (iii) 买方将办理附件 2 中第 3 段所列的事项。

5.3 境外交割前

卖方承诺，自本协议签署之日起至境外交割完成之日止的期间内，未经买方事先书面同意，卖方不得（且应促使其不得）：

- (a) 就待售股份或待售贷款（如有）设置或准予设置任何产权负担；
- (b) 出售、转让、处置或以其他方式处理待售股份或待售贷款（如有）或其中的任何权益；或
- (c) 采取任何可能对境外交易的完成产生不利影响的行动或不作为。

6. 境外交割之后的义务

6.1 香港诉讼案

(在境外交割、境内交割及 AMR 登记完成为前提条件下) 买方应促使新鸿基中国, 于 AMR 登记完成日后三 (3) 个营业日内, 尽快就香港诉讼案向香港法院提交并存档已签妥的同意命令。

6.2 土地增值税

- (a) (在境外交割、境内交割及 AMR 登记完成为前提条件下) 买方应向 EJV 提供资金, 并(i)促使 EJV 支付应由合景泰富及富力地产根据《土增税四方协议》按其在 EJV 的原股权比例缴纳 EJV 欠付的土地增值税税金本金余额 (即《土增税四方协议》所指的"剩余款项") (简称"土增税本金余额") 及(ii)促使 EJV 缴纳其欠付的所有与 EJV 过去及现时欠付的土地增值税税金所产生的全部滞纳金 (简称"土增税相关滞纳金"), 当中包括根据《土增税四方协议》应由合景泰富及富力地产缴纳有关土增税本金余额所产生的相关滞纳金。
- (b) 为此, 买方应促使 EJV:
 - (i) 尽快于 AMR 登记完成日后五 (5) 个营业日内, 向中国税务机关一次性清缴土增税本金余额 (为满足上述迫切的付款期限, 卖方应促使其原来在 EJV 的指定银行印鉴授权人于 AMR 登记完成日或之前配合签署支票印鉴或其他相关需配合的手续); 及
 - (ii) 受限于第 3.2(c)条和第 3.2(d)条, 尽快于 AMR 登记完成日后一 (1) 个月内, 向中国税务机关缴清土增税相关滞纳金。
- (c) 如 EJV 未根据第 6.2(b)(ii)条按期清缴全部土增税相关滞纳金, 买方应促使 EJV 自行全数承担逾期支付责任, 及赔偿卖方或卖方集团因此而产生或招致的费用和损失 (损失包括 EJV 退税的实际金额 $\times$ 33.33% (如有) (以下简称 "退税损失")。为避免疑义, 退税损失仅指因未完成第 6.2(b)(ii) 条清缴全部土增税相关滞纳金的责任而导致未能取得 EJV 退税之损失 (因不可抗力事件导致逾期支付土增税相关滞纳金的除外)。
- (d) 买方应于按第 6.2(b)条缴清土增税本金余额或土增税相关滞纳金后五 (5) 个营业日内, 向卖方提供相关证明文件。

- (e) 为避免疑义,
- (i) 新鸿基中国已根据《土增税四方协议》于签署本协议之日前缴付了按其在 EJV 的原股权比例之 EJV 欠付的土地增值税税金的本金, 共计人民币 463,158,581.46 元;
 - (ii) 第 4.1(a)条和第 6.5 条所提及的历史风险税款并非本第 6.2 条所指的土增税本金余额和土增税相关滞纳金; 及
 - (iii) 除非另有协议, 或出现第 6.6 条之情况, EJV 及买方集团不得 (且承诺不会) 就 EJV/买方集团按第 6.2 条根据《土增税四方协议》缴清应由合景泰富缴纳的土增税本金余额及土增税相关滞纳金 (或与其等相关或由其等引起之任何事宜) 向卖方集团提出任何法律行动、索赔、索偿或弥偿申索。

6.3 EJV 退税

- (a) (在境外交割、境内交割及 AMR 登记完成为前提条件下) 买方应促使 EJV, 尽快于 AMR 登记完成后五 (5) 个营业日内, 向中国税务机关申请 EJV 退税。
- (b) 买方应尽快于 EJV 作出上述申请后五 (5) 个营业日内, 向卖方提供相关申请证明文件。
- (c) 买方应就 EJV 退税申请的进展情况不时向卖方通报。

6.4 7 号公告

- (a) 卖方应就本协议项下的境外交易遵守 7 号公告的规定。
- (b) 卖方应自费并及时:
 - (i) 不迟于本协议签署之日起的三十 (30) 日内, 根据 7 号公告的规定, 向中国税务机关提交《中华人民共和国扣缴企业所得税报告表》(简称"7 号公告纳税申报表"), 并提供中国税务机关根据 7 号公告要求的所有信息和文件; 及
 - (ii) 根据 7 号公告或中国税务机关要求 (如有), 应于税款到期日 (经中国税务机关不时延长的) 或之前缴纳与本协议项下境外交易有关的或因此产生的所有税款。
- (c) 卖方应于提交 7 号公告纳税申报表后五 (5) 个营业日内但不迟于于本协议签署之日的三十 (30) 日内, 向买方提供该 7 号公告纳税

申报表及中国税务机关根据 7 号公告要求提交的所有信息和文件的副本。

(d) 卖方应就 7 号公告税款事宜的进展情况随时向买方通报。

6.5 历史风险税款

各方确认：

- (a) 任何历史风险税款由富力地产集团、合景泰富集团和新鸿基中国集团按其在 EJV 的原股权比例承担责任；及
- (b) 如在境外交易和境内交易完成后，中国税务机关追缴任何历史风险税款：
 - (i) 由中国税务机关向合景泰富集团和富力地产集团直接追缴；
 - (ii) 若新鸿基中国集团被中国税务机关命令承担任何历史风险税款的（新鸿基中国集团按其在 EJV 的原股权比例应承担的责任除外），则买方有权要求卖方向买方承担历史风险税款的 33.33% 作为赔偿。

6.6 境外交易及/或需处理事宜被撤销

在境外交割后，若任何直接或间接持有卖方股份的合景泰富集团成员应法庭命令被清盘，导致清盘人取得法庭判令撤销或废止境外交易及/或需处理事宜或任何一部分：

- (a) 如买方要求，卖方须于买方发出书面要求后的 14 日内，向买方全数退还以下款项（统称“总退还款项”）（受限于第 6.6(b)条和第 6.6(c)条）：
 - (i) 第 3 条由买方实际支付的对价（（如适用）最终对价）；及
 - (ii) EJV/买方集团按第 6.2(b)条依据《土增税四方协议》实际支付应由合景泰富缴纳的土增税本金余额及土增税相关滞纳金。
- (b) 如在卖方根据第 6.6(a)条退还款项之前或当时，卖方集团已就买方集团提出的任何索赔作出任何付款或部分清偿，该等金额应从卖方根据第 6.6(a)条应向买方支付的总退还款项中予以扣除。为免生疑问，卖方仅须向买方支付总退还款项的余下部分。
- (c) 当总退还款项根据上述第 6.6(a)条及/或第 6.6(b)条全数退还后：

- (i) 买方须尽快采取一切合理必要的行动落实境外交易及需处理事宜之撤销或废止，以使买方、卖方及相关方回复在进行境外交易及需处理事宜前的状况；
 - (ii) 买方促使该公司在卖方回复该公司股东身份时，该公司的帐户上实质有不少于 EJV 退税的金额 $\times 33.33\%$ ，该金额不附带任何产权负担；及
 - (iii) 卖方及卖方集团的成员毋须再就本协议和其他交易文件，或与其等相关或由其等引起之任何事宜向买方或买方集团的成员作出任何赔偿、弥偿或支付任何费用。
- (d) 尽管第 7.5 条(赔偿限制)另有约定，各方于本第 6.6 条项下之任何权利和义务不受第 7.5 条所规限。

6.7 其他事项

- (a) (在境外交割及境内交割完成为前提条件下) 买方应促使 Fortress Link 尽快办理 AMR 登记，并于 AMR 登记完成日的三 (3) 个营业日内，买方应通知卖方 AMR 登记完成一事，并向卖方提供 AMR 所核发的新营业执照的副本。
- (b) 卖方应于境外交割日后三(3) 个营业日内向买方提供具有英属维尔京群岛法律执业资格的律师事务所根据英属维尔京群岛法律就下列事宜出具有关卖方的法律意见书正本（按约定格式出具，双方应于境外交割日或之前同意该约定格式）：(1) 卖方的公司存续情况、良好存续、其签署和履行本协议及其他交易文件（如有）的能力和(2) 本协议及其他交易文件（如有）签署的有效性以及对其的可执行性。
- (c) 卖方应于境外交割日后五(5) 个营业日内向买方提供以下文件：
 - (i) 日期为境外交割日，由英属维尔京群岛公司注册处出具之卖方的良好存续证明书 (Certificate of Good Standing) 的副本；及
 - (ii) 日期为境外交割日，由卖方的英属维尔京群岛注册代理人出具的有关卖方的在任证明书 (Certificate of Incumbency) 的正本。

6.8 进一步保证

在不影响本协议任何其他条款的前提下：

- (a) 买方（且买方须促使买方集团）及卖方（且卖方须促使卖方集团）应采取一切合理必要的行动以落实需处理事宜或其任何部分；
- (b) 卖方（且卖方须促使卖方集团）应采取一切合理必要的行动以落实待售贷款（如有）的转让；
- (c) 买方（且买方须促使买方集团及 EJV）应采取一切合理必要的行动以落实 EJV 退税；及
- (d) 买方（且买方须促使买方集团）及卖方（且卖方须促使卖方集团）应采取一切合理必要的行动以落实因境外交易或其任何部分、或按第 4.1(b) 条进行的需处理事宜或其任何部分被撤销或废止而需进行有关买方、卖方、该公司和 Quality Express 的任何事项。

7. 保证及弥偿

7.1 保证

- (a) 卖方向买方和其权利继承人陈述、保证及承诺，于本协议签署之日和境外交割时，附件 1 中所述的各项陈述（简称“**卖方保证**”）在所有方面均为真实、准确、完整且不具误导性。
- (b) 买方向卖方和其权利继承人陈述、保证及承诺，于本协议签署之日和境外交割时，下述的各项陈述（简称“**买方保证**”）在所有方面均为真实、准确、完整且不具误导性：
 - (i) 买方是一家根据香港法律正式成立并有效存续的有限责任公司。
 - (ii) 买方在其组织文件和适用法律项下拥有充分的权力和权限，以签署、交付并履行本协议和其他交易文件。
 - (iii) 买方签署、交付或履行本协议及其他交易文件，以及进行或完成前述文件所拟议的任何及所有交易，不受限于任何与国有资产管理、证券交易所上市规则及上市证券发行相关的适用法律所要求的任何审批、备案或任何强制交易程序（包括招标、拍卖及挂牌程序等）。

- (iv) 买方签署、交付并履行其为一方的本协议和其他交易文件均已通过其所有必要的公司行动获得正式授权。
- (v) 买方作为一方的本协议和其他交易文件经各方正式签署后，构成对其有效、有约束力且可执行的法律义务。
- (vi) 买方未参与任何法律程序，且买方不存在任何未决的，或可能对买方提起的且可能影响买方履行其作为一方的本协议和其他交易文件项下义务的任何法律程序。
- (vii) 买方签署、交付和履行其作为一方的本协议和其他交易文件，在当前不会导致其：(1) 严重违反其作为一方的任何法院、政府部门或监管机构的任何指令、判决或法令；(2) 在任何重大方面违反任何适用法律或其任何组织文件；及 (3) 违反或违背其作为一方的，或其任何资产受约束从而可能影响其履行其作为一方的本协议和其他交易文件的义务的任何重大合同、承诺或其他义务的条款或规定，或以其他方式构成或导致该等条款或规定项下的违约。
- (viii) 买方签署、交付或履行其为一方的本协议和其他交易文件或完成其在本协议和其他交易文件项下拟议的交易已取得任何政府部门或任何必要的第三方的任何同意或批准。

7.2 依赖保证

- (a) 卖方理解并确认买方是基于卖方于本协议所刊载之各项保证而签订本协议的，且卖方是为促使买方签订本协议而以陈述方式作出该等保证的。
- (b) 买方理解并确认卖方是基于买方于本协议所刊载之各项保证而签订本协议的，且买方是为促使卖方签订本协议而以陈述方式作出该等保证的。

7.3 弥偿

- (a) 卖方承诺，其将向买方或其他买方集团的成员弥偿因下列各项而导致买方承受的任何实际损失：
 - (i) 与 7 号公告税款有关或因此产生的任何损失（包括因卖方违反第 6.4 条而产生的或与之相关的任何损失）；

- (ii) (尽管根据第 6.5 条新鸿基中国集团仅应承担历史风险税款的 33.33%) 因新鸿基中国集团被中国税务机关命令而实际承担了任何历史风险税款 (新鸿基中国集团按其在 EJV 的原股权比例应承担的责任除外) 而产生的或与之相关的任何损失; 或
 - (iii) 因任何一项卖方保证不真实、不准确、不完整或具误导性而产生或导致的任何损失。
- (b) 买方承诺, 其将向卖方或其他卖方集团的成员弥偿因下列各项而导致卖方承受的任何损失:
 - (i) 因买方违反第 6.2 条而产生的或与之相关的任何损失; 及
 - (ii) 因任何一项买方保证不真实、不准确、不完整或具误导性而产生或导致的任何损失。

7.4 独立保证

各项保证 (不论卖方保证或买方保证) 均应被视为一项独立的保证, 并且 (除本协议明确另行规定外) 不受任何其他保证的限制并不受从其他保证的条款中得出的推论的限制, 也不受本协议的任何其他条款或从本协议的任何其他条款中得出的推论的限制。

7.5 赔偿限制

受限于第 6.6 条, 本协议各方同意本第 7.5 条所载就买方集团针对卖方集团违反本协议和其他交易文件, 或与其等相关或由其等引起之任何事宜的安排:

- (a) 本协议各方同意,
 - (i) 受限于下述第 7.5(a)(iv)条, 卖方集团就买方集团针对卖方违反任何卖方保证而提起的法律行动、索赔、索偿或弥偿申索所承担的责任累计总额不得超过相等于对价 (如适用, 最终对价) 的金额;
 - (ii) 受限于下述第 7.5(a)(iv)条, 卖方集团就买方集团针对与 7 号公告税款有关的事宜 (包括卖方违反第 6.4 条有关 7 号公告之

约定) 而提起的法律行动、索赔、索偿或弥偿申索所承担的责任累计总额不得超过人民币 70,000,000 元;

- (iii) 受限于下述第 7.5(a)(iv)条, 卖方集团就买方集团针对卖方集团违反本协议和其他交易文件, 或与其等相关或由其等引起之任何事宜 (惟第 7.5(a)(i) 条和第 7.5(a)(ii)条下的情况除外) 而向卖方集团提起法律行动、索赔、索偿或弥偿申索, 卖方集团所承担的责任累计总额不得超过人民币 50,000,000 元; 及
 - (iv) 如买方或买方集团的成员同时或已经根据上述第 (i) 款、第 (ii) 款及第 (iii) 款提出法律行动、索赔、索偿或弥偿申索, 则无论如何, 第 (i) 款、第 (ii) 款及第 (iii) 款的规定不得使卖方及卖方集团就所有该等法律行动、索赔、索偿或弥偿申索所承担的责任累计总额超过相等于对价 (如适用, 最终对价) 的金额。
- (b) 除非买方 (及/或相关买方集团的成员) 已就有关索赔、索偿或弥偿申索向卖方 (及/或相关卖方集团的成员) 发出书面通知 (并提供合理的具体详情及金额) :
- (i) 与 7 号公告税款有关的事宜 (包括卖方违反第 6.4 条有关 7 号公告之约定), 该书面通知是自境外交割日起五(5)年内发出;
 - (ii) (除上述第 (i) 款的情况外) 有关本协议和其他交易文件, 或与其等相关或由其等引起之任何事宜, 该书面通知是自境外交割日起两(2) 年内发出,

否则卖方及卖方集团毋须就本协议和其他交易文件, 或与其等相关或由其等引起之任何事宜 (包括但不限于买方或买方集团的成员提起的法律行动、索赔、索偿或弥偿申索) 向买方或买方集团的成员作出任何赔偿、弥偿或支付任何费用 (包括但不限于法律费用) 。

- (c) 对于任何造成违反本协议及其他交易文件项下的义务之行为的索赔的任何一事项、事实、事件或情形, 买方集团或新鸿基中国集团无权获得超过一次的损害赔偿或者支付、补偿、复还或弥偿。

8. 保密

8.1 保密

受限于第 8.2 条，各方应对以下信息严格保密：

- (a) 本协议或者根据本协议签署的任何文件或协议的存在、规定或主题事项；
- (b) 与本协议相关的谈判；以及
- (c) 因签署或履行本协议而收到或获得的、与另一方或者另一方的业务、财务或其他事务相关的所有信息。

8.2 例外

如果披露属于以下情形的，一方可披露（包括通过发布会或公开公告、通函或通讯的方式）第 8.1 条中提及的本应属于保密的信息：

- (a) 另一方事前以书面形式批准的；
- (b) 披露是为履行披露方在本协议项下的义务所需的；
- (c) 任何相关管辖区域的法律（包括香港联合交易所有限公司（简称“**联交所**”）证券上市规则）、法院或监管机构（包括联交所）要求披露的；
- (d) 任何一方（包括任何卖方集团的成员或任何买方集团的成员）所在地的任何证券或投资交易所或者监管机构或政府机构合法要求的，无论披露要求是否有法律效力；
- (e) 各方的任何其他成员的专业顾问、审计师或银行人员披露，但条件是，披露一方应促使该等人士遵守第 8.1 条的约定，如同其为本协议的当事方一样；
- (f) 各方为本协议的达成或境外交易之目的向需要知晓该等信息的高级管理人员或雇员披露，但条件是，披露方应促使该等人士遵守第 8.1 条的约定，如同其为本协议的当事方一样；
- (g) 在该方无任何过错的前提下，已被公开的信息；或

- (h) 第 8.2(c) 条中提及的、已经由该方合法知晓（由该方或该方专业顾问的书面记录证明）且并非从与其相关的另一方直接或间接获得的信息。

8.3 公告

- (a) 如任何一方根据第 8.2(c)条就本协议的标的事项作出或发布任何形式的公开公告、通函或通讯，应在适用法律法规（包括但不限于联交所证券上市规则）的许可下，尽合理努力咨询另一方（并于合理时间内向另一方提供有关信息）（除法律禁止通知的情形以外），并且，披露方应尽合理努力与另一方就该等披露的内容、时间和方式进行协商和考虑另一方合理要求，惟毋须获得另一方的事先同意。
- (b) 为免生疑问，各方同意合景泰富可根据联交所证券上市规则或联交所不时要求，就本协议的标的事项作出或发布公开公告、通函或通讯或作出披露，且该等公告、通函、通讯或披露将不被视为对第 8 条的任何违反。受限于第 8.3(a)条，买方应尽合理努力协助合景泰富满足联交所证券上市规则或联交所不时要求。

8.4 无时间限制

本条中规定的限制在本协议撤销或终止后仍应继续适用，并且在境外交割后，仍应继续适用，不受任何时间限制。

9. 继承人

本协议对本协议各方及其各自之继承人均具约束力，并使其受益。

10. 协议的完整性

本协议和其他交易文件构成各方之间有关境外交易的安排的完整协议，并替代各方之前就本协议和其他交易文件项下的安排而签署的任何协议。

11. 累积补偿权

各方在本协议项下的权利可累积行使，并且不排除或限制任一方对任何其他权利（除非本协议另有规定）的享有和行使。

12. 不放弃

一方未行使或延迟行使本协议或其他文件项下的任何权利，均不视为其放弃该权利或任何其他权利；一方单次或部分行使上述任何权利也不妨碍该方进一步行使(或在其他情况下行使)该权利，也不妨碍该方行使任何

其他权利。即使有任何相反的普通法或衡平法规则，任何一方就本协议同意或达成的与任何另一方有关的任何形式的解除、弃权、和解或任何其他安排，尤其是保证，不影响该方对另一方所享有的权利及补偿。

13. **可分割性**

如果本协议的任何规定在任何司法管辖区的法律项下属于或成为不合法、无效、不具约束力或不可强制执行，本协议的其他规定在该法律项下的合法性、有效性、约束力或可强制执行性将不受影响；该等其他规定在其他司法管辖区的法律项下的合法性、有效性、约束力或可强制执行性亦不受影响。

14. **修订**

未经各方以书面形式作出并签署，对本协议的任何修订均属无效。

15. **进一步保证**

各方将做出并将尽合理努力确保任何第三方做出使本协议生效所需的所有事情。

16. **对应文本**

本协议一式多份文本，可由各方在不同的文本上签字。每份文本均属正本，所有已签字的不同文本合起来构成同一份协议。

17. **转让**

未经本协议其他各方的事先书面同意（该同意不得无理附带条件、拒绝给予或延迟给予），任何一方均不得转让其在本协议项下的任何权利或义务。

18. **持续有效**

如果本协议的任何规定在境外交割之后能够履行，但在境外交割之时或之前尚未履行，则即使境外交易已经完成，该等规定以及本协议所含、或根据本协议达成的所有保证、弥偿保证和其他承诺仍将持续有效（但如该等规定、保证、弥偿保证或其他承诺在交割时已完全履行的义务则除外）。

19. 费用

除本协议的任何明示条文有相反的规定外，各方应自行支付其本协议和任何其他交易文件的谈判、制备和履行过程中所产生的，和所有与境外交易有关或附带的，费用及开支（包括法律费用）。

20. 通知

20.1 书面通知和送达方式

本协议项下的各通知或通讯均须以书面形式作出，在不影响其他交付方式的情况下，可由专人送达、或通过邮寄或传真方式送达。

20.2 指定地址和号码

- (a) 若通过邮寄方式寄送，装有通知或通讯的信件须通过最快捷的邮寄方式（如果有航空邮递，则应采用航空邮递）按收件人的指定地址寄至收件人处，且须贴上邮票或预付邮资；若通过传真方式，传真件须根据收件人的指定号码发送给收件人。
- (b) 就本协议第 20 条而言，在不抵触本协议第 20.3 条的前提下，各方的指定地址及传真号码如下：

卖方

地址： 香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 35 楼 3502 室

传真： +852 2878 7091

收件人： 公司董事

买方

地址： 香港港湾道 30 号新鸿基中心 45 楼

传真： +852 2827 2862

收件人： 公司秘书

20.3 变更通知

变更第 20.2(b)条的通讯地址须在通知其他方后才对该方生效。

20.4 通知视为发出和收到

在下列情况下，通知或通讯将被视为已经妥为发出及收到：

- (a) 若通过专人送达，送达至收件人的任何董事或公司秘书，或于营业日送达至收件人指定地址的收件处；
- (b) 若通过邮寄方式，如收件人的指定地址与邮寄地在同一国家，则在邮寄后的第二个营业日早上 10 点（该地址所在地的当地时间）视为送达；
- (c) 若通过邮寄方式，如收件人的指定地址与邮寄地不在同一国家，则在邮寄后的第五个营业日早上 10 点（该地址所在地的当地时间）视为送达；
- (d) 若通过传真方式，发件人收到传真完成的确认报告时，或如确认报告发出的日期不是营业日，则在下一个营业日早上 10 点（收件人的指定传真号码所在地的当地时间）视为送达；和

20.5 营业日

就本协议第 20.4 条而言，"营业日"指在邮寄或传真送达的国家、或收件人指定地址、或传真号码所在地的国家，除星期六、星期日或公众假期以外的正常营业日；如果通过邮寄发出通知，而在任何一国家发生邮政服务中断，以致邮件的接收或送递受到阻碍时，则营业日不包括发生该情况的当日。

21. 法律和司法管辖权

21.1 适用法律

本协议受香港法律管辖，并依据香港法律解释。

21.2 香港法院管辖权

各方同意接受香港法院的非排他性管辖，并放弃以诉讼地点或不便利之法院为由而对在香港提起的诉讼提出异议的权利。

22. 无第三方权利

任何并非本协议一方的人士均不得有权执行或享有本协议任何条款的利益。各方均无立约用意让第三者根据《合约(第三者权利)条例》（香港法例第 623 章）执行本协议的任何条款。

23. 送达代理人

与香港法院进行的诉讼有关的、及与本协议有关的任何诉讼文件送达至一方的送达代理人（其名称和现住址如下列该方名下所列），则视为已向该方有效送达，且送达代理人对送达的确认将视为该方对送达的确认：

协议方	送达代理人
卖方	扬利国际投资有限公司 Ultra Profit International Investment Limited（地址：香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 35 楼 3502 室）

附件 1

保证

1. 待售股份

- (a) 卖方为待售股份的唯一合法和实益所有人，有权出售和转让待售股份，且将在境外交割日向买方或其指定人出售和转让待售股份的完全合法和实益所有权（连同当前和往后与待售股份相关的所有权利），并且待售股份不附带任何产权负担。
- (b) 待售股份不附带任何产权负担，也不受任何产权负担的影响，也无任何提供或设置任何产权负担的协议或承诺。对未被完全放弃或未获完全满足的任何产权负担享有权利的任何人士均未提出任何索赔。
- (c) 所有待售股份均已缴足股本或被视为已缴足股本。
- (d) 根据卖方所知悉，不存在尚未履行的任何协议或承诺，要求或使任何人士据此有权要求转让、分配或发行该公司的任何股份或债券权利（包括任何期权、优先购买权或兑换权），也未曾有任何享有前述权利的人士提出索赔。
- (e) 待售股份的出售无须获得任何第三方的同意（该公司、Brandette 及买方集团除外）。

2. 待售贷款

- (a) 卖方为待售贷款（如有）的唯一合法和实益所有人，有权出售和转让待售贷款（如有），且将在境外交割日向买方或其指定人出售和转让待售贷款（如有）的完全合法和实益所有权，并且待售贷款（如有）不附带任何产权负担。
- (b) 待售贷款（如有）不受任何产权负担的影响，也无任何提供或设置任何产权负担的协议或承诺。对未被完全放弃或未获完全满足的任何产权负担享有权利的任何人士均未提出任何索赔。
- (c) 不存在尚未履行的任何协议或承诺，要求或使任何人士据此有权要求转让待售贷款（如有），也未曾有任何享有前述权利的人士提出索赔。
- (d) 待售贷款（如有）的出售和转让无须获得任何第三方的同意（该公司、Brandette 及买方集团除外）。

3. 有关卖方

3.1 组建和存续

卖方是一家根据英属维尔京群岛法律正式成立并有效存续的有限责任公司。

3.2 权力和权限

- (a) 卖方在其组织文件和适用法律项下拥有充分的权力和权限，以签署、交付并履行本协议和其他交易文件。
- (b) 卖方签署、交付或履行本协议及其他交易文件，以及进行或完成前述文件所拟议的任何及所有交易，不受限于任何与国有资产管理、证券交易所上市规则及上市证券发行相关的适用法律所要求的任何审批、备案或任何强制交易程序（包括但不限于招标、拍卖及挂牌程序等）。

3.3 授权

卖方签署、交付并履行其为一方的本协议和其他交易文件均已通过其所必要的公司行动获得正式授权。

3.4 约束力

卖方作为一方的本协议和其他交易文件经各方正式签署后，构成对其有效、有约束力且可执行的法律义务。

3.5 无诉讼

卖方未参与任何法律程序，且卖方不存在任何未决的，或可能对卖方提起的且可能影响卖方履行其作为一方的本协议和其他交易文件项下义务的，任何法律程序。

3.6 不抵触

卖方签署、交付和履行其作为一方的本协议和其他交易文件，在当前不会导致其：(i) 严重违反其作为一方的任何法院、政府部门或监管机构的任何指令、判决或法令；(ii) 在任何重大方面违反任何适用法律或其任何组织文件；及 (iii) 违反或违背其作为一方的，或其任何资产受约束从而可能影响其履行其作为一方的本协议和其他交易文件的义务的任何重大合同、承诺或其他义务的条款或规定，或以其他方式构成或导致该等条款或规定项下的违约。

3.7 批准

卖方签署、交付或履行其为一方的本协议和其他交易文件或完成其在本协议和其他交易文件项下拟议的交易已取得任何政府部门或任何必要的第三方的任何同意或批准（该公司、Brandette 及买方集团除外）。

附件 2

境外交割时应办理的事项

境外交割时：

1. 卖方的义务

卖方应向买方交付（或促使向买方交付）下列文件和资料：

- (a) 正式签署的、以买方为受益人的、有关待售股份的转让文件(按约定格式出具)以及待售股份的相关股份证明书；
- (b) 取得待售股份有效所有权的其他必需文件（包括任何《授权委托书》），或可使买方或其被提名人能将待售股份登记在其名下的其他必需文件；
- (c) 由卖方提名于 (i) 该公司和 (ii) Quality Express 的董事正式签字盖章的辞职信（按约定格式出具），各上述董事确认不存在任何未了结的离职损害赔偿请求权，也不存在任何未了结的、因任何其他原因而提出的索赔；
- (d) 卖方董事会（或已获董事授权而有相关权力行事的执行委员会）的决议经认证的真实副本，批准 (i) 出售待售股份、(ii) 待售贷款（如有）的转让和 (iii) 本协议及其他交易文件（如有）项下之条款；
- (e) 卖方股东决议经认证的真实副本，批准 (i) 出售待售股份、(ii) 待售贷款（如有）的转让和 (iii) 本协议及其他交易文件（如有）项下之条款；
- (f) 日期为境外交割日前不超过八（8）个营业日由英属维尔京群岛公司注册处出具之卖方的良好存续证明书（Certificate of Good Standing）的副本；及
- (g) 日期为境外交割日前不超过八（8）个营业日由卖方的英属维尔京群岛注册代理人所出具有关卖方的在任证明书（Certificate of Incumbency）的副本。

2. 董事会会议

- 2.1 买方及卖方应确保该公司召开董事会会议，并在会议上通过下列决议（若适当）：

- (a) 批准将买方登记为待售股份的持有人；
- (b) 批准待售贷款（如有）的转让；
- (c) 接受上述第 1(c) 段项所述董事的辞职，并任命买方可能要求的任何人士作为该公司的新董事（如有），上述辞职和任命将自境外交割日开始生效；及
- (d) 处理并解决买方合理要求的该等其他事项，以便施行本协议的相关规定。

2.2 买方及卖方应确保 Quality Express 召开董事会会议，并在会议上通过下列决议（若适当）：

- (a) 接受上述第 1(c) 段项所述董事的辞职，并任命买方可能要求的任何人士作为该公司的新董事（如有），上述辞职和任命将自境外交割日开始生效；
- (b) 更换 Quality Express 的授权签署人，以便其操作银行账户，并可在其他情况下按照买方可能的要求开展业务；及
- (c) 处理并解决买方合理要求的该等其他事项，以便施行本协议的相关规定。

3. 买方的义务

买方应：

- (a) 根据第 3.2(a) 条向卖方支付对价人民币 160,000,000.00 元正，并向卖方提供卖方要求的有关付款证明文件，包括但不限于 MT103 电文或同等文件的副本；
- (b) 向卖方交付买方董事会（或已获董事授权而有相关权力行事的执行委员会）的决议经认证的真实副本，批准 (i) 购买待售股份、(ii) 待售贷款（如有）的转让和 (iii) 本协议及其他交易文件（如有）项下之条款；及
- (c) 向卖方交付 Brandette 的确认函，确认 Brandette 放弃购买待售股份和待售贷款（如有）的优先购买权。

由各方作为契约盖章及签署



卖方

在见证人的见证下)
根据公司章程细则作为契据签署)
及加盖法团印章)
)
BEST DAY ENTERPRISES LIMITED)
)
签字人)
CHAN KIN WAI,获授权签字人)

A blue ink signature, appearing to be "Chan Kin Wai", written over a horizontal line.

见证人)
姓名：CHAN SZE YIN
职务：COMPANY SECRETARY

买方

在见证人的见证下)
根据公司组织章程细则作为契据签署)
及加盖法团印章)

WINNER GALAXY LIMITED 运时有限公司)

签字人)
WONG CHIK WING 黄植荣, 董事)

签字人)
LUNG PO KWAN 龍甫鈞, 董事)



黃植榮

龍甫鈞

见证人 

姓名：

职务：

Tse Kar Lum
Solicitor, Hong Kong SAR
Sun Hung Kai Properties Limited