

協 議 書

編號：智售字 240523-1

本協議書於 2024 年 5 月 23 日由下列各方簽訂。

訂約方為：

甲方：誠盟集團有限公司

乙方：香港金控地產集團有限公司

丙方：智富資源投資控股集團有限公司

甲乙丙三方經友好協商，在平等互利的基礎上達成和簽訂本協議書(以下簡稱“本協議”)，甲乙丙三方同意遵守和執行本協議如下各項條款：

(一) 丙方智富資源投資控股集團有限公司(以下簡稱智富資源投資集團)是於百慕達註冊成立的有限公司，亦是香港主板上市公司，香港上市編號：00007。智富資源投資集團持有於英屬處女島註冊成立的香港金控地產集團有限公司(以下簡稱香港金控地產集團)的 100%股權。乙方香港金控地產集團持有於英屬處女島註冊成立的 Millhaven Holdings Limited 的 100%股權。Millhaven Holdings Limited 持有於香港註冊成立的金耀集團有限公司的 100%股權。金耀集團有限公司持有於中國註冊成立的廣東德凱偉業有限公司的 100%股權。廣東德凱偉業有限公司持有於中國註冊成立的北京盈和房地產開發有限公司的 100%股權，而北京盈和房地產開發有限公司擁有北京「榮寧園」項目的相關物業資產及經營業務的 100%股權。(詳見附件一：北京盈和房地產有限公司營業執照；附件二：北京盈和房地產有限公

司章程；附件三：北京盈和房地產有限公司稅務登記證〉

【詳見智富資源投資集團及其相關企業持股北京「榮寧園」項目相關物業資產架構圖】



(二) 乙方香港金控地產集團及其相關企業持有位於北京宣武區廣安門南街 60 號「榮寧園」項目的相關物業資產和收租業務，其分別是：2 號樓的 1 至 2 層商業樓，面積為 1,323.61 平方米；及 1 至 6 號樓地下停車場的車位及庫房，面積為 15,036.42 平方米，地下停車場分為兩層共有 384 個停泊車位。〈詳見附件四：北京盈和房地產有限公司 1、2、6 號樓不動產權證；詳見附件五：北京盈和房地產有限公司 3、4、5 號樓房產證和土地證〉

(三) 甲乙丙三方曾於 2021 年 11 月 5 日簽署《協議書》〔編號：智售字 211105〕，約定甲方有償收購乙方所持有以上相關公司及北京「榮寧園」項目資產和經營業務的 100% 股份權益的總代價為人民幣叁億叁仟捌佰萬元整 (RMB338,000,000 元)。因受其它因素影響，包括約定相關交易當時沒能得到中國華融國際控股有限公司及其委任於乙方項目公司董事的相應配合，無法辦理相關公司股權約定交易過戶手續，甲乙丙三方終止了於 2021 年 11 月 5 日簽署約定交易《協議書》，甲方放棄收回已支付予乙方的港幣 800 萬元交易定金，相關交易沒能按約定完成。

(四) 近年物業市場價格發生巨大變化，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於 2024 年 5 月 20 日所作出的物業資產評估：北京「榮寧園」項目相關物業的現狀淨資產評估價值為人民幣貳億零壹佰貳拾萬元整 (RMB201,200,000)。〈詳見附件六：「仲量聯行企業評估及諮詢有限公司」報告編號：CON101804793RE-1〉。

甲乙丙三方現經協商同意甲方現以總代價港幣壹億捌仟萬元整

(HK\$180,000,000)或等值人民幣，收購乙方所持有 Millhaven Holdings Limited 1,000 股普通股(代表 Millhaven Holdings Limited 全部已發行股本，亦包含于 Millhaven Holdings Limited 于金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100%股權及其北京「榮寧園」項目的相關權益)。約定甲方支付的壹億捌仟萬元港幣收購價格，比評估機構對約定乙方出售股權及項目相關資產現狀市場評估價格貳億零壹佰貳拾萬人民幣的價格折讓了 18.7%。

(五) 甲乙丙三方理解，丙方急需籌款償還中國華融國際控股有限公司及其他債權人貸款債務，以解決債權人對丙方清盤呈請還債的訴訟，而令丙方業務經營恢復正常條件。乙方出售項目收入所得則主要用於償還中國華融國際控股有限公司及其他債權人的相應債務。丙方擬將其出售所得的壹億捌仟萬元港幣的其中壹億貳仟伍佰萬港元，用作償還中國華融國際控股有限公司的相應部份貸款還款，同時提請中國華融國際控股有限公司考慮乙丙方出售權益回款還債所盡的一切努力，以及乙丙方是次出售項目權益與之前出售價值相比所面對市場的大幅減值，而對其索償罰息予以豁免並就欠款本金余額給予 6 個月的寬限還款期，待乙丙方湛江智慧城項目銷售回款清還其餘額欠款。就本協議約定出售所得的其餘伍仟伍佰萬港元款項，丙方擬償還四洲集團的貳仟伍佰萬港元欠款及利息、及償還福匯企業有限公司的壹仟萬港元欠款及利息、交通銀行〈香港〉的捌佰萬港元欠款及利息、餘款約玖佰萬港元則支付丙方作為是次約定出售項目股份權益的財務行政費用及乙丙方的日常營運開支。乙丙方現也就向關聯企業亞洲聯網科技（香港主板上市編號：00679）借款壹億伍仟萬港元用作償還餘額欠款的可行性進行積極商討，借款安排如能達成就將會用作

清償中國華融國際控股有限公司及其他債權人的餘額欠款，而待乙丙方湛江項目銷售回款後再作歸還關聯方亞洲聯網科技的借款。

(六) 甲乙丙三方同意，獲丙方股東大會，香港聯交所和中國華融國際控股有限公司及其他相關債權人（如適用）批准上述約定交易之後的一個月內，甲方向甲乙丙三方認同並指定的律師行監管帳戶支付交易收購款港幣壹億捌仟萬元整（HK\$180,000,000）或等值的人民幣，在中國華融國際控股有限公司配合乙丙方，辦理約定交易相關公司股權過戶轉讓予甲方的同時，甲乙丙三方認同並指定的律師行將交易收購款港幣壹億捌仟萬元整（HK\$180,000,000）或等值的人民幣，按以上分配金額轉往中國華融國際控股有限公司及相關債權人和丙方的銀行帳戶，甲乙丙三方完成對甲方就乙方所持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100%股權及其北京「榮寧園」項目約定的資產和經營業務的收購交易。

(七) 甲乙丙各方同意在完成本協議擬進行的交易前無條件註銷所有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司與乙丙方及其子公司及關聯公司所產生的往來賬餘額。

(八) 完成出售事項須待以下各項達成後方可作實，其中包括：

- (i) 甲乙丙方各自之董事會已批准此協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 丙方之股東已根據適用之上市規則及公司收購、合併及股份回購守則批准此協議及其項下擬進行之交易；

(iii) 香港法院已批准該協議及其項下擬進行的交易（如有需要）；
(iv) 中國華融國際控股有限公司及其他相關債權人（如適用）已授出與此協議項下擬進行之交易有關之所有必要批准、同意、授權及許可；

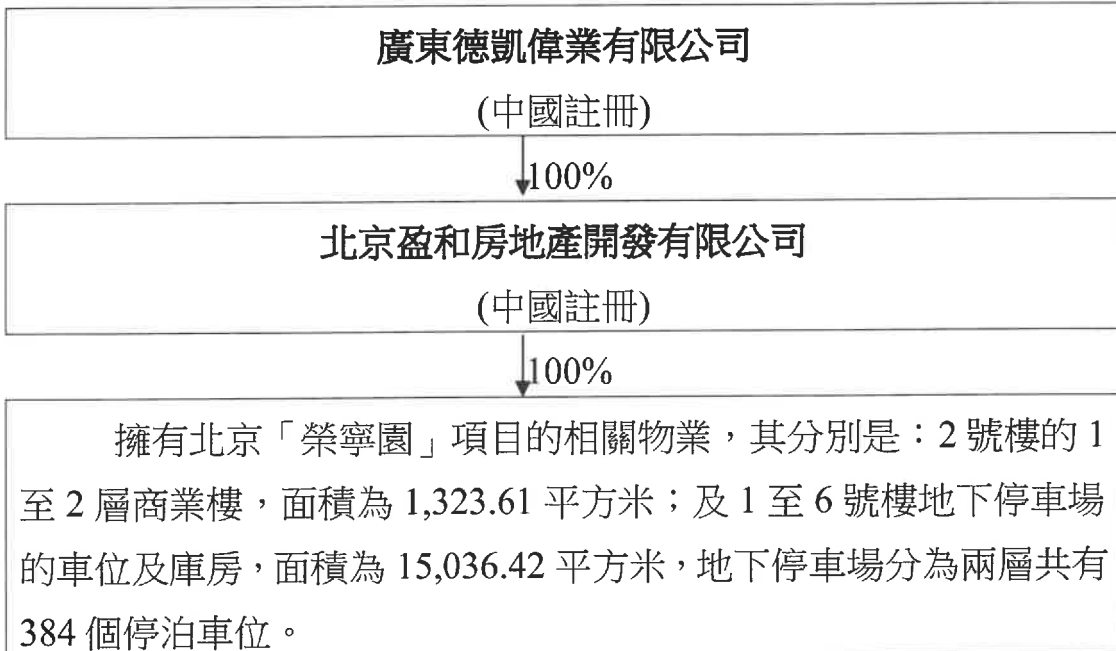
(v) Millhaven Holdings Limited 之股权质押已获解除；及

(vi) 在簽訂此協議至完成此協議項下擬進行之交易期間，乙丙方董事會沒有重大人事變動。

倘條件於此協議日期起計六個月內（或協議訂約各方可能書面協定的較後日期）未獲達成，此協議將被終止且不具任何效力。

（九）完成本協議所約定的上述股份權益交易條件之後，甲方誠盟集團有限公司持有 Millhaven Holdings Limited、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司的 100% 股權及其北京「榮寧園」項目約定的資產和經營業務的 100% 權益。具體架構圖如下：





(十) 乙方向甲方保證 Millhaven Holdings Limited 及其子公司（包括金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司）均沒有其它任何負債及沒有任何或然負債。如 Millhaven Holdings Limited 及其子公司（包括金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司和北京盈和房地產開發有限公司）存在任何債務及或然債務時，則全部由乙方負責及承擔。

(十一) 本協議書經甲乙丙三方授權代表簽署後即時生效。本協議書一式三份，甲乙丙三方各執一份，具有同等法律效力。

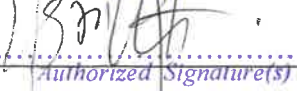
甲方：**誠盟集團有限公司**

For and on behalf of
 SINCERE ALLIANCE GROUP LIMITED
 誠盟集團有限公司

.....
 授權代表人：劉鏡文先生

乙方：香港金控地產集團有限公司


For and on behalf of
HONG KONG FINANCE PROPERTY GROUP LIMITED
香港金控地產集團有限公司


.....
Authorized Signature(s)

授權代表人：

丙方：智富資源投資控股集團有限公司

For and on behalf of
WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED
智富資源投資控股集團有限公司


.....
Authorized Signature(s)

授權代表人：