

附表二

卖方声明、保证和承诺

除已披露外，卖方及上市公司向买方作出以下保证、陈述及承诺，所有该等保证、陈述及承诺无论于本协议日及在交易完成日在各重大方面均为真实及准确。

1. 一般事项

- 1.1. 本协议序文及附表一所载事项在各重大方面均属正确无误。

2. 关于卖方及上市公司

- 2.1 除本协议第 2.1 条所列的先决条件外，卖方及上市公司有权以立约人的资格签订、交付和履行本协议，并已取得从事上述活动所需的一切公司或企业或组织授权、政府或行政或其他性质的批准、授权及豁免文件。
- 2.2 本协议的签订对卖方及上市公司构成合法、有效与具约束力的义务，可以按其条款付诸实施，并可以随时在香港及／或对其有司法管辖权的法庭(视乎具体情况而定)执行。

3. 待售股份及待售贷款

- 3.1 在交易完成日，待售股份为 100 股标的股份，占目标公司全部已发行股本，待售股份的股本已缴足或已入账视为已缴足，待售股份不受任何产权负担所限制且连同所有相关权益(包括但不限于所有于交易完成日起所派发或宣布的股息或分派)。
- 3.2 待售股份为卖方实益拥有而卖方有权利、权力及已获授权出售及转让待售股份。
- 3.3 待售贷款是有法律效力及存在的。截至本协议日期，待售贷款之总额为港币 176,165,356 元，包括股东贷款本金港币 139,099,040 元及已累积未偿还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元。
- 3.4 在交易完成日，待售贷款并无受到任何产权负担及第三者权益的限制。上市公司没有作出或遗漏作出任何行为因而影响其于待售贷款的权利。

4. 账目

- 4.1 除已披露外，管理账目已经根据所有相关法规的规定及香港财务报告准则编制，并在所有重大方面真实而公平地反映各集团成员的事务状况和截至管理账目日期止的期限的业绩及盈亏，及：

- (1) 对所有实际负债，账目已加以披露和作出充分的准备或储备；

- (2) 对所有或然负债、资本或间接承担及递延税款，账目已加以披露和作出适当准备或储备或有所提及；
 - (3) 为了编制账目所采用的集团成员会计基准和政策(包括折旧)与为了编制集团成员以前三个会计期的每一期经审计账目相同；
 - (4) 均为真实的及正确的并准确地给予及包含所有呆坏帐及所有债务，并对所有延迟的、有争议的及或然的债务给予适当及足够的拨备(无论该等债务在本协议日期是否已经偿还)。再者，所有有关集团成员截至该等账目的结算日期的资本性投入、预留金及于账目所有结算的期间内应缴的税务之拨备均为适当及足够的。
- 4.2 管理账目已经根据良好和公认的会计原则和适用的一贯惯例下编制，以及真实而公平地反映集团成员截至管理账目日止的事务状况。
- 4.3 自管理账目日至本协议签署时，除了其日常及正常业务范围外，管理账目并无任何不寻常的重大变动。
- 4.4 自管理账目日后除已在管理账目中反映及除已披露外，集团成员的财务状况没有重大不良变化。

5. 财务事项

- 5.1 各目标集团成员在过去三个财政年度内之会计记录及其他账簿及记录已妥善地编整，并可准确地表明及反映(根据惯常认可的会计实务及准则)所有集团成员目标(视乎情况)作为其中一方的交易，并在本协议的签署日不包含或反映出任何形式的失准或重大差异。
- 5.2 目标集团成员并无任何就目标集团以外的人士的债务或责任作出且尚未解除之按揭、抵押或债券(无论是否有担保)或发出任何担保或赔偿或就目标集团以外的人士的债务或责任出具担保。

6. 企业事项

- 6.1 就卖方及上市公司所知及确信，遵守本协议的条款不会和将不会：
- (1) 抵触或导致违反或构成不遵从目标集团成员是其中一方的任何契据或文件内的任何条款、条件或规定，或终止对其有约束力的任何契据或文件的任何规定，或约束或限制该公司及／或目标集团成员任何资产的不动产债权、租赁、契据、命令、判决、裁决、禁制令、规例或任何种类或实质的其他限制或责任，而对目标集团构成任何重大不利影响；
 - (2) 导致对目标集团成员的任何资产的任何不动产债权的设定、赋予、实施或强制执行；或

- (3) 导致目标集团成员的任何现在或将来的负债在所述的到期之前到期，或者可被宣布为到期及应予偿还。

6.2 目标集团成员均无作出或不作出任何行为或事宜，而作出或不作出上述行为或事宜会违反或可能违反(不论是香港、中国或其他地方)任何合约性的规定或任何法律或法规，导致其本身承担任何罚款、处罚、违约、诉讼或其他责任，而对目标集团构成任何重大不利影响。

7. 商业业务

7.1 目标集团成员(如适用)拥有的有关执照按其设立地法律及法规为有效并存续，并符合所有资格和条件，就卖方所知，主管机关或其他机构没有作出任何针对有关执照的查询、调查或行动，或导致取消或可能取消有关执照的事情。

7.2 目标集团成员已经取得经营其业务所需的所有执照和同意，而所有此等执照和同意均是有效和存续的。卖方不知道有任何应该暂停、取消或撤销任何此等执照或同意的理由。

8. 资产

8.1 除已披露外，目标集团成员的财产、资产、业务、商誉或未催缴股本不受任何认购权、抵押，留置权或不动产债权或优先购买权限制，且目标集团成员亦无同意授予以上各项。

8.2 所有目标集团成员现行有效的重要合同、许可证、同意或其他记录或证实权利或为行使此等权利的其他重要文件均由目标集团成员保管及控制之下。

9. 诉讼

9.1 就卖方及上市公司所知及确信，除已披露及除下列事项外，截至本协议日期为止，各目标集团成员均没有涉及(同时目标集团成员的董事亦没有涉及与目标集团成员的事务有关的)对目标集团构成任何重大不利影响的任何其他诉讼、仲裁或其他法律程序或与任何法定的或政府的机构、部门、管理局或代理有任何程序或聆讯(包括但不限于与反倾销有关事项)：

(1)

审判案号：	(2023)苏 01 民初 2275 号
法院：	江苏省南京市中级人民法院
原告：	广州银行股份有限公司南京分行
被告：	(一) 南京源鼎置业有限公司(「南京源鼎」)； (二) 深圳市中证瑞丰管理有限公司(「瑞丰管理」)；及 (三) 弘升展业管理(深圳)企业(有限合伙)(「弘升展业」)
纠纷：	金融借款合同纠纷
判决：	(一) 南京源鼎于判决生效之日起十日内偿还原告借款 319,739,700 元及相应利息、罚息、复利；

- (二) 南京源鼎于判决生效之日起十日内向原告支付违约金 31,973,970 元；
 - (三) 瑞丰管理对上述第（一）及（二）项判决承担连带给付责任，承担保证责任后有权向南京源鼎追偿；
 - (四) 原告对南京源鼎抵押之 12 宗土地及 211 套在建工程按照抵押权登记范围对拍卖、变卖所得款享有优先受偿权；
 - (五) 原告对南京源鼎的股权（51%由瑞丰管理持有、49%由弘升展业持有）（「**抵押股权**」）的拍卖、变卖价款在约定的担保责任范围内享有优先受偿权
- 保全事项： 南京源鼎合计 100%股权（即抵押股权）
- 最新发展：
1. 根据由广州产权交易所公布日期为 2023 年 12 月 27 日之公布，原告已将有关债务列作不良贷款处置，而有关债务之买家有可能出售部分或全部抵押股权。
 2. 弘升展业于 2024 年 1 月 11 日向江苏省高级人民法院提出上诉申请，要求撤销上述第（五）项判决。有关上诉将于 2024 年 5 月 30 日开庭。

(2)

- 案号： (2024)苏 0116 民初 1212 号
- 法院： 南京市六合区人民法院
- 原告： 深圳中证意科城市发展有限公司
- 被告： (一) 瑞丰管理
(二) 南京源鼎
(三) 深圳市前海中证城市发展管理有限公司
- 纠纷： 股权转让纠纷
- 保全事项： 瑞丰管理持有之南京源鼎 2,040 万元股权（价值 2,350 万元）
- 最新发展： 案件于 2024 年 4 月 24 日开庭。截至本协议签订日为止，法院尚未做出任何判决，亦暂未有任何新发展

9.2 除已披露外，现时并无针对目标集团成员的未获履行的判决或法院命令。

10. 房地产

- 10.1 目标集团成员已合法拥有或使用房地产。该等房地产包括了所有地役权、通行权和其他附属权利，并规定了与任何一项房地产相关的所有权利请求、诉讼、行为、判决、分区布局或其他法律程序。
- 10.2 房地产及所有在房地产上的建筑和设备，除正常损耗外，从结构上看均处于良好的运行和维修状态，并且足以按照其当前经营业务的情况经营业务；除已披露外，目标集团成员未曾收到关于违反与该等建筑、建筑物或设备或其

运营相关的任何适用的建筑、防治环境污染、健康、安全、防火或其他方面法律或法规的通知。

10.3 目标集团成员拥有每项房地产的全部，且除已披露外，其他任何人均未拥有、占有、使用或控制任何房地产，或具有实际的或有条件的权利以拥有、占有、使用或控制任何房地产。

10.4 目标集团已合法地拥有就维持目标集团成员的业务而言必须的一切房地产。

11. 税项

11.1 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员没有违反税务事项登记或税务通知的所有有关法律的规定，目标集团成员均没有已或有可能受税务惩罚，并且目标集团成员已按照有关法律规定依时缴足税务款项。

11.2 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员均已遵守有关税务及印花税和其它适用之立法，并已就税务的事宜保存合适和完整的记录并有按时申报税表；且有关税务局和其它税务机构没有悬而未决之争论。

12. 过失行为

12.1 就卖方及上市公司所知及确信，并无任何目标集团成员曾经对任何刑事、不合法或无授权之行为需负任何责任或违反任何按适用于其之法律或法例或法定或根据合同应负之任何责任，而就目标集团成员而言将构成重大不利影响。

12.2 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员不是任何正式调查或查讯的对象，卖方及上市公司也不知道有任何可能引致此等调查或查讯的事实。

12.3 就卖方及上市公司所知及确信，目标集团成员没有触犯已任何刑事罪行或任何侵权行为或违反任何与目标集团成员经营的业务有关的法规、条约、规例、或其他义务的规定或条件，而就目标集团成员而言将构成重大不利影响。

附表三

待售贷款转让契约的样式

二零二四年 月 日

ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

(中证国际有限公司)

(「转让方」)

及

LIM KIM CHAI

(「受让方」)

及

深圳市中证瑞丰管理有限公司

(「公司」)

待售贷款转让契约

李智聪律师事务所

香港中环皇后大道中十六至十八号

新世界大厦一期十九楼

1901A, 1902及1902A室

(档案编号：CCL/CW/JF/MAN/2418156)

本契約由下列各方于二零二四年 月 日签订：

- (1) **ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (中证国际有限公司)**，一家于百慕达注册成立之有限公司，注册地址位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其主要营业地址为香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室（「**转让方**」）；
- (2) **LIM KIM CHAI**，(马来西亚身份证号 670909-10-6193 之持有人)，其地址为 10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia（「**受让方**」）；及
- (3) **深圳市中证瑞丰管理有限公司**，一家于中华人民共和国成立的有限公司，其注册办事处位于深圳市南山区南山街道南光社区南山大道 1110 号中国石油大厦 2608 室（「**公司**」）。

序言：

- (甲) 本契約附属于由转让方、受让方及 GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED (杰盛国际有限公司)在二零二四年五月六日所签订、关于买卖公司之控股公司(即香港中证城市投资有限公司)全部已发行股份及待售贷款(如下所定义)的协议（「**买卖协议**」）。
- (乙) 根据买卖协议的条款，转让方、受让方及公司同意签订本契約。
- (丙) 根据及受制于本契約条文的约束下，转让方同意转让及受让方同意受让截至本契約签订日为止，由公司尚欠转让方港币 139,099,040 元的股东贷款及已累积未尚还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元（「**待售贷款**」）。
- (丁) 买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契約中具相同释义（文义中另有定义者除外）。

本契約兹订明如下：

1. 转让

- 1.1 有鉴于转让方及受让方已签署抵销契約，而转让待售贷款之代价已全部满足，转让方在此不可撤消及无条件地同意以实益拥有人的身份将其在待售贷款（截至本契約日为止）项下之所有权利及权益转让予受让方。

1.2 转让方在此确认已根据买卖协议妥当签署抵销契约。

2. 声明、保证及承诺

2.1 转让方在此向受让方作出下列声明、保证及承诺：

- (a) 待售贷款是有法律效力及存在的。截至本契约签订日，待售贷款包含港币 139,099,040 元之股东贷款及已累积未尚还利息约港币 35,049,316 元，及经常账应收款港币 2,017,000 元。股东贷款附带年息 7%直至 2023 年 6 月 30 日，至 2023 年 7 月 1 日起转为免息贷款，且为随时可被要求偿还。待售贷款并无受到任何留置权、抵押、产权负担、对冲权及第三者权益的限制。转让方没有作出或遗漏作出任何行为因而影响其于待售贷款的权利；
- (b) 本契约在签署后随即构成对转让方合法的、有效的及具约束力的责任；
- (c) 所有为使转让方转让待售贷款予受让方以及签署和履行本契约所需要的所有同意、批准、弃权、授权及决议均已取得、通过并于本契约签订日充分有效；
- (d) 本契约的订立、待售贷款的转让及转让方履行及遵守其在本契约项下的责任均不会抵触或违反任何对转让方有约束力的法律、命令、协议，或任何法院、仲裁庭、行政和政府机关颁布的判决、禁令、命令、决定和裁决（如有）；
- (e) 转让方并无采取任何使其清盘或解散之行动，以及并无采取、提起、将提起或面临导致转让方清盘或解散之法律程序或诉讼；
- (f) 转让方将接受让方的要求尽力使受让方享有待售贷款的所有权利及权益；
- (g) 若转让方于本契约签订日后从公司收到有关待售贷款或其任何部份的任何款项，转让方会将有关款项支付给受让方。转让方并须在受让方收讫有关款项前以信托人身份代表受让方持有有关款项；及
- (h) 为使本契约之条文得以有效力，转让方将接受受让方的要求签订任何合理文件及作出任何合理作为或事情，有关费用由受让方承担。

2.2 第 2.1 条所载的保证均是单独和独立的，除明确规定外，保证并不受本契约之任何条款所限制。

2.3 第 2.1 条所载的保证须被视为于本契约日期作出。

- 2.4 转让方在此向受让方承诺，就受让方因转让方违反任何保证或因转让方任何保证是不真实、误导或不正确而蒙受任何损失、债务、费用及/或开支(包括但不限于受让方的资产值减少)，转让方不可撤销地同意向受让方作出赔偿。为免疑义，赔偿之金额无论如何不会超过抵销利息的金额。惟本条款所载的赔偿保证并不影响受让方就任何保证的违反可享有的由本契约保留给受让方的其他权利或补偿。
- 2.5 转让方在此向受让方承诺，不论在成交前或成交后，如转让方知悉任何抵触或违反任何保证的事件或事情，转让方会以书面通知受让方。

3. 公司之确认

- 3.1 公司在此确认已根据本契约知悉转让待售贷款之事宜。
- 3.2 公司进一步确认及承诺本契约生效后将按受让方不时的指示或要求在任何合理时间偿还待售贷款之任何金额。

4. 费用

本契约各方应各自承担本契约的洽谈、草拟及签订的所有费用(包括律师费)。

5. 通知

- 5.1 所有在本契约下需要给予、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)、传真或专人送递的方式送出或发出予本契约有关方，而有关的通知，要求或其他通讯须送出或发出致有关本契约各方其记载如下的地址或传真号码(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他各方所指定的地址或传真号码)：

致转让方

地址 : 香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室
传真号码 : (852) 2165 8008
电邮 : franky@zhongzheng.com.hk
致 : 董事会

致受让方

地址 : 10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2,
50460 Kuala Lumpur, Malaysia
传真号码 : 603 7733 2888
电邮 : ytkclim@yahoo.com

- 5.2 所有在本契约下所给予、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为有关本契约方收到：(1) 如由专人送递，在递交至收件方时即为送达；(2) 如在本地以邮资预付形式发出的书信、或通过航空速递寄往其他地区的，在投寄后三天即为送达，及 (3) 如用传真或电邮发出，则在通讯发送时即为送达，惟发出方在发出传真或电邮后 24 小时内未有收到任何有关该通讯未能妥当传送的报告方为有效。

6. 副本

本契约可以以任何数量的副本签署，所有副本将视为构成一份及相同的文据及任何本契约各方可以签订任何该等副本以订立本契约。

7. 适用法律及司法管辖权

本契约须受香港特别行政区法律管辖，并须依据香港特别行政区法律解释。本契约各方不可撤销地同意服从香港特别行政区法院的司法管辖权，并同意任何一方可在具有或声称具有或接受对本契约的管辖权的任何其他司法管辖地区的法院提起有关本契约的诉讼。

本契约各方于本契约首页日期签订本契约。

转让方

由)
于下列见证人面前)
代表 **ZHONGZHENG**)
INTERNATIONAL)
COMPANY LIMITED)
(**中证国际有限公司**)
签署，并盖上法团印章：)

受让方

由 **LIM KIM CHAI**)
于下列见证人面前)
签署、盖章及交付)
)

公司

由)
于下列见证人面前)
代表 **香港中证城市投资有限公司**)
)
签署，并盖上法团印章：)

附表四

抵销契约的样式

二零二四年 月 日

GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
(杰盛国际有限公司)

及

ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
(中证国际有限公司)

及

LIM KIM CHAI

抵销契约

李智聪律师事务所
香港中环皇后大道中十六至十八号
新世界大厦一期十九楼
1901A, 1902及1902A室
(档案编号：CCL/CW/JF/MAN/2418156)

本契約由下列各方于二零二四年 月 日签订：

- (1) **GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED (杰盛国际有限公司)**，一家根据英属维尔京群岛法律注册成立之有限公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (「杰盛国际」)；及
- (2) **ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (中证国际有限公司)**，一家于百慕达注册成立之有限公司，注册地址位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其主要营业地址为香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室 (「上市公司」)；及
- (3) **LIM KIM CHAI**，(马来西亚身份证号 670909-10-6193 之持有人)，其地址为 10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia (「Lim 先生」)。

序言：

- (甲) 本契約是附属于一份由杰盛国际 (作为卖方)、上市公司 (作为上市公司) 及 Lim 先生 (作为买方) 在二零二四年五月六日所签订有关买卖香港中证城市投资有限公司 (即目标公司) 全部已发行股份 (即待售股份) 及深圳市中证瑞丰管理有限公司 (为目标公司之间接全资附属子公司) 尚欠上市公司股东贷款、累积未尚偿还利息及经常账应收款 (即待售贷款) 之协议 (「**买卖协议**」)。
- (乙) 截至买卖协议日期，上市公司尚欠 Lim 先生两笔分别约港币 20,000,000 元 (「**买方贷款甲**」) 及港币 230,000,000 元 (「**买方贷款乙**」) 之贷款，贷款为无抵押并分别附带年息 2.2% 及 5%，到期还款日为 2024 年 12 月 31 日。截至 2024 年 3 月 31 日，买方贷款甲及买方贷款乙之已累积未偿还利息分别约为港币 2,049,015.21 元及港币 50,466,139.01 元。截至买卖协议日期，买方贷款甲及买方贷款乙之已累积未偿还利息分别约为港币 2,092,293.90 元及港币 51,597,286.55 元 (合称为「**抵销利息**」)。
- (丙) 根据买卖协议的条款，上市公司、杰盛国际及 Lim 先生同意 (除其他事项外) 以抵销利息来抵销 Lim 先生根据买卖协议第 4.1 条项下应支付予杰盛国际之买卖待售股份之代价港币 53,689,580.45 元 (「**代价**」)。因此，上市公司、杰盛国际及 Lim 先生同意就上述安排签订本契約 (受限于本契約条文的约束)。
- (丁) 买卖协议中的定义或使用之词语或词组，于本契約中具相同释义 (文义中另有定义者除外)。

本契約茲訂明如下：

1. 抵銷

本契約各方在此不可撤回及无条件地同意，自本契約签订日起，Lim 先生将以全部抵銷利息用作抵銷其根据买卖协议须向杰盛国际支付待售股份之代价。为免生疑问，在作出抵銷后，Lim 先生无需就待售股份向杰盛国际支付代价，而上市公司亦无需向 Lim 先生支付抵銷利息。

2. 費用

本契約各方应各自承担本契約的洽談、草拟及签订的所有費用（包括律師費）。

3. 通知

- 3.1 所有在本契約下需要给予，发出或送达的通知，要求或其他通讯均须以书面作出，并以预繳郵資(如寄往其他国家，以空郵投遞)、传真或专人送遞的方式送出或发出予本契約有关方，有关的通知，要求或其他通讯须送出或发出致有关本契約各方其记载如下的地址或传真号码(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他各方所指定的地址或传真号码)：

致杰盛国际
地址：香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室
传真号码：(852) 2165 8008
电邮：franky@zhongzheng.com.hk
致：董事会

致上市公司
地址：香港湾仔告士打道 56 号东亚银行港湾中心 10 楼 1005 室
传真号码：(852) 2165 8008
电邮：franky@zhongzheng.com.hk
致：董事会

致 Lim 先生
地址：10-17-08 Robson Condominium, Persiaran Syed Putra 2, 50460 Kuala Lumpur, Malaysia
传真号码：603 7733 2888
电邮：ytkclim@yahoo.com

- 3.2 所有在本契約下所给予、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为有关本契約方收到：(1) 如由专人送遞，在递交至收件方时即为送达；(2) 如

在本地以邮资预付形式发出的书信、或通过航空速递寄往其他地区的，在投寄后三天即为送达，及（3）如用传真或电邮发出，则在通讯发送时即为送达，惟发出方在发出传真或电邮后 24 小时内未有收到任何有关该通讯未能妥当传送的报告方为有效。

4. 副本

本契约可以以任何数量的副本签署，所有副本将视为构成一份及相同的文据及任何本契约各方可以签订任何该等副本以订立本契约。

5. 适用法律及司法管辖权

本契约须受香港特别行政区法律管辖，并须依据香港特别行政区法律解释。本契约各方不可撤销地同意服从香港特别行政区法院的司法管辖权，并同意任何一方可在具有或声称具有或接受对本契约的管辖权的任何其他司法管辖地区的法院提起有关本契约的诉讼。除非本契约另有明文的相反规定，否则本身并非本契约一方的人士不可根据《合约(第三者权利)条例》(香港法例第 623 章)强制执行本契约的任何条文，以及不论本契约有任何规定，本契约的任何更改(包括任何责任的解除或妥协)、撤销或终止均不需取得任何第三者的同意。

本契约各方于本契约首页日期签订本契约。

由)
于下列见证人面前)
代 **GRAND PROMINENT**)
INTERNATIONAL)
LIMITED)
(杰盛国际有限公司))
签署，并盖上法团印章：)

由)
于下列见证人面前)
代 **ZHONGZHENG**)
INTERNATIONAL)
COMPANY LIMITED)
(中证国际有限公司))
签署，并盖上法团印章：)

由 **LIM KIM CHAI**)
于下列见证人面前)
签署、盖章及交付)
)

附表五

买方贷款延期函件的样式

日期：二零二四年 月 日

敬啟者：

有關： 港幣\$20,000,000 元的貸款協議

謹此提述(1)一份於2019年8月5日由Lim Kim Chai(下稱「**貸款人**」)作為貸款人及中證國際有限公司(前稱意科控股有限公司)(下稱「**借款人**」)作為借款人，而簽訂之有關一筆港幣\$20,000,000元的貸款協議(經一份於2022年11月4日由貸款人及借款人簽署之延長函件及經一份於2023年10月31日由貸款人及借款人簽署之延長函件作修改))(下稱該「**協議**」)。除本函內容需另作解釋外，本函內之詞語將具該協議中訂明之涵義。

根據該協議第6.1條，借款人應在到期日或之前償還貸款本金、利息及其他一切應付款項。而根據該協議第1.1條，到期日為在提款日起第二十四(24)個月的最後一天(如該天非營業日，則其後首個營業日)。

現致函以記錄上述各方同意，該協議第1.1條所列「在提款日起第二十四(24)個月的最後一天(如該天非營業日，則其後首個營業日)」，將延至「在2027年12月31日(如該天非營業日，則其後首個營業日)(或經協議雙方同意的其他日期及時間)」。

除上述改動或其它因而所需改動外(如有的話)，該協議將維持全面有效，且以此函記錄的改動加入及代替般理解及執行。

代表
中證國際有限公司

代表：
職銜： 董事
日期： 二零二四年 月 日

同意並確認

Lim Kim Chai
日期： 二零二四年 月 日

日期：二零二四年 月 日

敬啟者：

有關： 港幣\$230,000,000 元的過橋貸款協議

謹此提述(1)一份於2019年11月11日由Lim Kim Chai(下稱「**貸款人**」)作為貸款人及中證國際有限公司(前稱意科控股有限公司)(下稱「**借款人**」)作為借款人，而簽訂之有關一筆港幣\$230,000,000元的過橋貸款協議(經一份於2022年11月4日由貸款人及借款人簽署之延長函件及經一份於2023年10月31日由貸款人及借款人簽署之延長函件作修改))(下稱該「**協議**」)。除本函內容需另作解釋外，本函內之詞語將具該協議中訂明之涵義。

根據該協議第6.1條，借款人應在到期日或之前償還貸款本金、利息及其他一切應付款項。而根據該協議第1.1條，到期日為在提款日起第六十(60)天(如該天非營業日，則其後首個營業日)。

現致函以記錄上述各方同意，該協議書第1.1條所列「在提款日起第六十(60)天(如該天非營業日，則其後首個營業日)」，將延至「在2027年12月31日(如該天非營業日，則其後首個營業日)(或經協議雙方同意的其他日期及時間)」。

除上述改動或其它因而所需改動外(如有的話)，該協議將維持全面有效，且以此函記錄的改動加入及代替般理解及執行。

代表
中證國際有限公司

代表：
職銜： 董事
日期： 二零二四年 月 日

同意並確認

Lim Kim Chai
日期： 二零二四年 月 日

附件

管理账目

签署页

本协议由以下各方于本协议开首日期签署订立，以资见证。

卖方

于下列见证人面前

由

代表

GRAND PROMINENT
INTERNATIONAL LIMITED

簽署及交付

For and on behalf of
GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
傑盛國際有限公司

Authorized Signature(s)

上市公司

于下列见证人面前

董事 由

代表

**ZHONGZHENG INTERNATIONAL
COMPANY LIMITED**

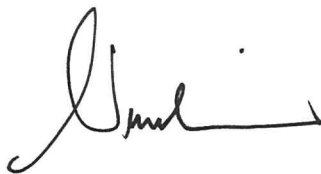
簽署及交付

For and on behalf of
ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
中證國際有限公司

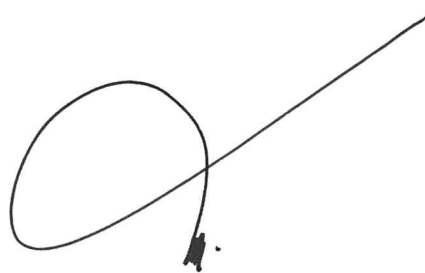
.....
Authorized Signature(s)

买方

于下列见证人面前
由 **LIM KIM CHAI**
签署、盖章及交付



)
)
)



APPENDIX

TARGET GROUP REVIEWED FINANCIAL INFORMATION

UNAUDITED CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	Year ended 31 December 2020 HK\$'000 (Unaudited)	1 January 2021 to 30 June 2022 HK\$'000 (Unaudited)	Year ended 30 June 2023 HK\$'000 (Unaudited)	Six months ended 31 December 2022 HK\$'000 (Unaudited)	2023 HK\$'000 (Unaudited)
Revenue	-	-	697,216	632,606	36,495
Cost of sales	-	-	(484,402)	(469,286)	(44,848)
Gross profit	-	-	212,814	163,320	(8,353)
Other income and other gains and losses	172	21,114	15,657	9,176	5,259
Selling and distribution expenses	(4,826)	(4,204)	(33,964)	(8,358)	(975)
Administrative expenses	(32,405)	(64,657)	(15,954)	(24,638)	(4,522)
(Loss)/profit from operations	(37,059)	(47,747)	178,553	139,500	(8,591)
Gain on bargain purchase	42,765	-	-	-	-
Impairment loss on interest in an associate	-	-	(75,860)	-	(327,144)
Impairment loss on amount due from an associate	-	-	-	-	(68,093)
Impairment loss on properties under development for sales	-	-	-	-	(405,267)
Impairment of other receivables	-	-	(2,481)	-	-
Share of result of an associate	2,398	(83,747)	(37,331)	(24,287)	(21,303)
Finance costs	(1,577)	(25,168)	(79,520)	(27,476)	(102,237)
(Loss)/profit before tax	6,527	(156,662)	(16,639)	87,737	(932,635)
Income tax expense	-	-	(166,245)	(134,154)	24,093
Loss for the year/period	<u>6,527</u>	<u>(156,662)</u>	<u>(182,884)</u>	<u>(46,417)</u>	<u>(908,542)</u>
Attributable to:					
Owners of the Target Company	19,931	(141,868)	(146,267)	(33,616)	(673,692)
Non-controlling interests	(13,404)	(14,794)	(36,617)	(12,801)	(234,850)
	<u>6,527</u>	<u>(156,662)</u>	<u>(182,884)</u>	<u>(46,417)</u>	<u>(908,542)</u>
Loss for the year/period	6,527	(156,662)	(182,884)	(46,417)	(908,542)
Other comprehensive income/(loss)					
Exchange differences on translating foreign operations	44,232	(15,324)	(53,549)	(27,902)	(3,576)
Total comprehensive income/(loss) for the year/period	<u>50,759</u>	<u>(171,986)</u>	<u>(236,433)</u>	<u>(74,319)</u>	<u>(912,118)</u>
Total comprehensive income/(loss) for the year/period attributable to:					
Owners of the Target Company	60,625	(157,189)	(199,229)	(61,518)	(672,317)
Non-controlling interests	(9,866)	(14,797)	(37,204)	(12,801)	(239,801)
	<u>50,759</u>	<u>(171,986)</u>	<u>(236,433)</u>	<u>(74,319)</u>	<u>(912,118)</u>

For and on behalf of
GRAND PROMINENT INTERNATIONAL LIMITED
傑盛國際有限公司

.....
Authorized Signature(s)

For and on behalf of
ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED
中證國際有限公司

.....
Authorized Signature(s)

APPENDIX TARGET GROUP REVIEWED FINANCIAL INFORMATION

UNAUDITED CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	At 31 December 2020 HK\$'000 (Unaudited)	At 30 June 2022 HK\$'000 (Unaudited)	At 30 June 2023 HK\$'000 (Unaudited)	At 31 December 2023 HK\$'000 (Unaudited)
Non-current assets				
Property, plant and equipment	1,292	962	685	701
Right-of-use assets	14,101	6,993	-	-
Interests in an associate	573,487	494,881	347,610	-
	<u>588,880</u>	<u>502,836</u>	<u>348,295</u>	<u>701</u>
Current assets				
Properties under development for sales	1,559,362	1,349,567	1,249,032	863,692
Properties held for sales	-	702,754	211,636	170,642
Trade and other receivables	189,534	193,268	91,977	102,711
Amount due from an associate	140,060	332,568	292,616	235,057
Current tax assets	33	32	30	31
Bank and cash balances	167,527	159,676	36,475	35,820
	<u>2,056,516</u>	<u>2,737,865</u>	<u>1,881,766</u>	<u>1,407,953</u>
Current liabilities				
Trade and other payables	578,208	1,087,937	379,668	470,830
Amount due to the ultimate holding company	347,799	400,572	176,318	176,165
Current tax liabilities	-	-	131,100	139,329
Lease liabilities	4,297	1,807	-	-
Borrowings	688,718	992,517	1,036,753	1,058,909
	<u>1,619,022</u>	<u>2,482,833</u>	<u>1,723,839</u>	<u>1,845,233</u>
Net current assets/(liabilities)	<u>437,494</u>	<u>255,032</u>	<u>157,927</u>	<u>(437,280)</u>
Total assets less current liabilities	<u>1,026,374</u>	<u>757,868</u>	<u>506,222</u>	<u>(436,579)</u>
Non-current liabilities				
Lease liabilities	10,329	6,125	-	-
Borrowings	297,078	206,116	-	-
Deferred tax liabilities	64,360	63,499	34,572	3,889
	<u>371,767</u>	<u>275,740</u>	<u>34,572</u>	<u>3,889</u>
NET ASSETS/(LIABILITIES)	<u>654,607</u>	<u>482,128</u>	<u>471,650</u>	<u>(440,468)</u>
Capital and reserves				
Capital	-	-	-	-
Reserves	613,707	456,518	483,244	(189,073)
Equity attributable to owners of the Company	613,707	456,518	483,244	(189,073)
Non-controlling interests	40,900	25,610	(11,594)	(251,395)
TOTAL EQUITY	<u>654,607</u>	<u>482,128</u>	<u>471,650</u>	<u>(440,468)</u>

APPENDIX**TARGET GROUP REVIEWED FINANCIAL INFORMATION****UNAUDITED CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

	Year ended 31 December 2020 HK\$'000	1 January 2021 to 30 2022 HK\$'000	Year ended 30 June 2023 HK\$'000	Six months ended 31 December 2022 HK\$'000	2023 HK\$'000
Net cash generated from/(used in) operating activities	19,965	(188)	(87,317)	(8,672)	8,743
Cash flows from investing activities					
Acquisition of subsidiaries	27,843	-	-	-	-
Changes in amounts due from associates	(104,343)	(181,353)	28,832	34,892	-
Purchase of property, plant and equipment	(764)	(396)	(4)	(4)	-
Net cash (used in)/generated from investing activities	(77,264)	(181,749)	28,828	34,888	-
Cash flows from financing activities					
Advance from the ultimate holding company	85,199	34,339	19,368	-	-
Repayments of advances from the ultimate holding company	-	-	(2,636)	(2,636)	(153)
Repayment of lease liabilities	(4,072)	(8,182)	(1,952)	(1,607)	-
Advance from shareholder	469,340	-	-	-	-
Repayment of shareholder loans	(368,913)	-	-	-	-
Repayment of borrowings	(343,197)	(527,681)	(79,685)	(78,974)	(1,083)
New borrowings	371,624	734,633	5,639	-	-
Capital refunded to non-controlling interests	-	(493)	-	-	-
Interest paid	-	(59,149)	(7,795)	(7,763)	-
Net cash generated from/(used in) financing activities	209,981	173,467	(67,061)	(90,980)	(1,236)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	152,682	(8,470)	(125,550)	(64,764)	7,507
Cash and cash equivalents at the beginning of the year/period	2,805	167,527	159,676	159,676	36,475
Effect of changes in foreign exchange rate	12,040	619	2,349	(8,154)	(8,162)
Cash and cash equivalents at the end of the year/period	167,527	159,676	36,475	86,758	35,820
Analysis of cash and cash equivalents					
Bank and cash balances	167,527	159,676	36,475	86,758	35,820