

亿丰发展有限公司

与

臻达发展有限公司

关于

KK VII (BVI) Limited 及 KK VIII (BVI) Limited
100%股权

之

股权转让协议

目 录

第一条	定义	3
第二条	股权转让	4
第三条	股权转让价款	5
第四条	先决条件	6
第五条	双方的声明、承诺及保证	6
第六条	违约及赔偿	8
第七条	终止	8
第八条	不可抗力事件	9
第九条	保密	10
第十条	其他条款	11

本股权转让协议(下称“本协议”)于 2024 年 7 月 22 日由以下双方在 香港 签订。

甲方(转让方): 亿丰发展有限公司 (Yi Feng Development Limited)

地址: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

乙方(受让方): 臻达发展有限公司 (Best Approach Developments Limited)

地址: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

以上甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。

鉴于:

A. KK VII (BVI) Limited (下称“目标公司 1”)及 KK VIII (BVI) Limited (下称“目标公司 2”) (合称“目标公司”)均为依据英属维尔京群岛法律设立并合法存续的有限责任公司。目标公司 1 的注册地址为香港上环德辅道西 9 号 28 楼, 注册资本为 100 美元; 目标公司 2 的注册地址为香港上环德辅道西 9 号 28 楼, 注册资本为 100 美元。甲方目前持有目标公司各自 100%的股权。

B. 目标公司 1 目前拥有位于香港的一处商业物业(28th Floor, King Kong Commercial Center, No.9 Des Voeux Road West, Hong Kong)及停车位(Carpark Space No.P22 on 2nd floor, King Kong Commercial Center, No.9 Des Voeux Road West, Hong Kong); 目标公司 2 目前拥有位于香港的一处商业物业(29th Floor, King Kong Commercial Center, No.9 Des Voeux Road West, Hong Kong)、停车位(Carpark Space No.P12 on 2nd floor, King Kong Commercial Center, No.9 Des Voeux Road West, Hong Kong)及屋顶(Flat Roof (Above 29th floor), King Kong Commercial Center, No.9 Des Voeux Road West, Hong Kong)

Kong)。

C. 甲方拟根据本协议将其持有的目标公司 100%股权转让给乙方，乙方拟受让该等股权。

鉴于此，根据香港相关法律法规之规定，现双方经公平、充分友好协商，就甲方将其持有的目标公司股权转让于乙方有关事宜，达成本协议条款如下：

第一条 定义

1.1 除非本协议另有约定，以下用语具有如下含义：

本协议	指	亿丰发展有限公司与臻达发展有限公司关于 KK VII (BVI) Limited 及 KK VIII (BVI) Limited 100%股权之股权转让协议
目标公司	指	KK VII (BVI) Limited (为目标公司 1) 及 KK VIII (BVI) Limited (为目标公司 2)
目标股权	指	甲方持有的 KK VII (BVI) Limited 及 KK VIII (BVI) Limited 100%股权及其相关的全部权利、义务和责任
目标资产	指	目标公司 1 目前拥有位于香港的一处商业物业及停车位；目标公司 2 目前拥有位于香港的一处商业物业、停车位及屋顶
股权转让价款	指	本协议第 3.1 条所述的乙方因受让目标股权而支付的全部对价

计划	指	根据开曼群岛公司法第 86 条甲方控股股东（粤丰环保电力有限公司）之私有化计划安排，当中涉及（其中包括）注销所有除乙方及乙方一致行动人士所持粤丰环保电力有限公司股份外之计划股份
注销价款	指	乙方根据计划收到要约人以现金支付的计划股份注销价款(扣除预留款项)
完成过户之日	指	完成目标股权转让过户之日
支付价款之日	指	乙方完成支付第三条载列的股权转让价款之日
签订日	指	本协议卷首所约定的日期
工作日	指	香港境内的商业银行开展对公业务且香港联交所开放进行证券交易业务的日子，但不包括周六、周日和法定的节假日
香港	指	中华人民共和国香港特别行政区

- 1.2 如需在某时期以内或之后作出任何行动或采取某些步骤，在计算该时期时，不计入计算当日；如该期间的最后一天非工作日，该期间应顺延至下一个工作日。

第二条 股权转让

- 2.1 在符合本协议约定的条款和条件前提下，甲方同意向乙方转让目标股权，且乙方同意从甲方受让目标股权。

双方同意，甲方将促使目标公司，于本协议第四条载列的先决条件均满足后、计划生效前，完成相应的股东名册变更手续以及董事和高级管理人员的变更登记手续（如适用）。

自完成过户之日起，乙方将享有作为目标公司股东相对应的利润分配、增资、参与剩余财产分配等法律、法规、公司章程所规定和赋予的权利，以及承担相应的股东义务。

2.2 于完成过户之日后，目标公司的股东及股权结构为：

目标公司 1:

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	臻达发展有限公司	100 美元	100 美元	100%
	合计	100 美元	100 美元	100%

目标公司 2:

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	臻达发展有限公司	100 美元	100 美元	100%
	合计	100 美元	100 美元	100%

2.3 于完成过户之日，甲方或者甲方促使目标公司将目标公司的公司注册证书、不动产权证及其他各类政府批文，各类合同，财务账册，记账凭证，目标公司公章、合同专用章、财务专用章、发票专用章等资料、证照和印章（如适用）交接给乙方。任何与本协议预留的印鉴不一致的印鉴及由此产生的法律后果和责任，由甲方承担，乙方不承担任何责任。

2.4 于完成过户之日，甲方同时免除其向目标公司委派的董事及高级管理人员，改由乙方向目标公司委派，并履行的相应变更登记手续。

第三条 股权转让价款

3.1 双方同意，经参考以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日的目标资产价值评估结果，经甲乙双方协商确定，目标股权转让价款为港币 165,000,000 元。

3.2 双方同意，乙方在收到注销价款之日起 30 个工作日内向甲方支付全部股权转让价款港币 165,000,000 元。

3.3 双方同意，本次目标公司股权转让评估基准日至支付价款之日之间，目标公司运营所产生的盈利或亏损及任何原因造成的权益变动，由甲方享有或承担。

第四条 先决条件

4.1 本协议的履行及目标股权的转让应以下列先决条件的满足为前提：

- 4.1.1 独立财务顾问向甲方控股股东（粤丰环保电力有限公司）的独立董事会委员出具其意见并确认，就其独立股东而言，本协议条款为公平合理；
- 4.1.2 本次股权转让获甲方控股股东（粤丰环保电力有限公司）之独立股东于股东大会批准；
- 4.1.3 执行人员（香港证券及期货事务监察委员会之企业融资部执行董事或执行董事之任何授权代表）根据收购守则规则 25 对本次股权转让授出同意；
- 4.1.4 就根据开曼群岛公司法第 86 条的计划安排取得甲方控股股东（粤丰环保电力有限公司）之独立股东、计划股东的批准以及大法院的批准。

第五条 双方的声明、承诺及保证

5.1. 甲方向乙方作出下列声明、承诺及保证：

- (1) 甲方是依据英属维尔京群岛法律合法成立并有效存续的有限公司。
- (2) 甲方为目标公司的合法股东，并对本协议项下转让给乙方的目标股权享有完全和排他的所有权与处置权。目标股权上不存在任何质押、限制转让等权利负担。于本协议签署日期，目标资产的抵押等权利负担，以及，目标公司为甲方控股股东粤丰环保电力有限公司提供之担保由双方于【完成过户之日】前协商解决。
- (3) 甲方签订并履行本协议均在其权力范围之内，已取得必要的内部授权。不违反对其有约束力或有影响的法律、法规、规定、判决、命令、公司章程、内部规章和合同的限制。
- (4) 于本协议签订日，目标公司所从事的业务和经营所需的经营许可均已获得且在有效期内，不存在被撤销或者吊销的情形。
- (5) 于本协议签订日，目标公司不存在重大违反其适用法律法规的规定的情况。

形。

- (6) 于本协议签订日，不存在任何针对目标公司、目标公司资产、目标股权正在进行的行政处罚。
- (7) 于本协议签订日，目标公司不存在其他正在诉讼、已经生效但未执行完毕的判决、司法限制及保全措施。
- (8) 于本协议签订日，甲方、目标公司在本协议或与本协议有关的文件中作出的声明、承诺及保证或提交的有关文件、资料或信息不真实、不完整或有重大遗漏，应赔偿乙方因此遭致的损失。
- (9) 于本协议签订日，目标公司不存在欠缴、漏缴任何税费的情形，不存在任何被税务机关处罚或者潜在被处罚的情形，与税务机关不存在任何未解决的争议。
- (10) 于本协议签订日，目标公司对外负有的债务、对外提供的担保均已充分披露。
- (11) 于本协议签订日，不存在任何对本次股权转让产生重大影响的未披露信息。
- (12) 本协议签订后，即对甲方构成合法、有效的约束，并依本协议之条款可对其强制执行，甲方承诺并保证其不享受任何豁免权。
- (13) 甲方上述各项声明、承诺及保证均属真实、准确、完整、充分、无条件及无保留。

5.2. 乙方向甲方作出下列声明、承诺及保证：

- (1) 乙方是依据英属维尔京群岛法律合法成立并有效存续的有限公司。
- (2) 乙方签订并履行本协议均在其公司权力和营业范围之内，已取得必要的公司授权。
- (3) 乙方并未涉入对或可能对本协议项下目标股权转让构成实质影响的任何正在进行或尚未了结、将要进行或被其他第三人声称将要进行的诉讼、仲裁或任何其他法律或行政程序。

- (4) 乙方有足够的经济能力履行本协议项下的股权转让价款支付义务。
- (5) 本协议签订并生效后,即对乙方构成合法、有效的约束,并依本协议之条款可对其强制执行。
- (6) 乙方上述各项声明、承诺及保证均属真实、准确、完整、充分、无条件及无保留。

第六条 违约及赔偿

- 6.1. 除非本协议另有约定,任何一方如未能履行其在本协议项下的义务或声明、承诺及保证,或所提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导,则该方应被视作违反本协议,如给另一方造成损失的,需赔偿另一方全部损失。

第七条 终止

- 7.1 在出现以下任何事由时,本协议即为终止:
 - (1) 经双方友好协商,以书面方式一致同意终止时终止。
 - (2) 如一方严重违反本协议的任何条款,或其在在本协议所作的声明、承诺或保证存在虚假,守约方可向违约方发出书面通知,要求违约方对其违约行为立即进行弥补和纠正;如果违约方在守约方发出上述书面通知之日起三十(30)日内仍未能采取令守约方满意的措施,就其违约行为进行弥补和纠正,守约方可立即终止本协议。
 - (3) 新颁布的法律、法规致使本协议无法继续履行。
 - (4) 发生本协议第八条所述的不可抗力事件且持续在六(6)个月以上,致使本协议无法继续履行。
- 7.2 如果本协议终止,一方应将另一方根据本协议提交的任何有关记录、文件和材料,全部退还给提交方,而无论前述记录、文件和材料是在本协议签字之前提交的还是签字之后提交的。

- 7.3 如果本协议终止，甲乙双方之间及与目标公司或有关方之间的关系恢复至本协议签订前的状态：甲方仍持有目标公司 100%的股权；乙方取得甲方返还的本协议第三条规定的股权转让价款(扣除按照本协议产生的任何违约金及赔偿金后)。

在必要的情况下，甲乙双方应根据相关法律规定共同履行有关终止本协议的登记手续；若将甲乙双方之间及与目标公司或有关方之间的关系恢复至本协议签订前的状态，需要甲乙双方另行签署任何协议、文件，双方均应配合签署。本协议项下股权转让的准备、履行、终止所发生的相关费用，包括但不限于已就目标股权转让支付的税费、政府费用、中介机构费用，若存在违约方，全部由违约方承担；若不存在违约方，则由双方分别承担。

- 7.4 本协议项下的各项违约赔偿责任并不因本协议的终止而解除。

第八条 不可抗力事件

- 8.1 “不可抗力事件”，指本协议双方在签订本协议时无法预见、对其发生无法避免或对其后果无法克服而导致任何一方部分或完全地无法履行本协议任何条款的事件，包括地震、海啸、台风、洪水、水灾、战争、传染病、国家法律、政策的调整及任何其他前述无法预见、无法避免或克服的情形，也包括一般国际商业惯例公认为不可抗力事件。
- 8.2 一旦发生不可抗力事件，履行本协议受阻碍的一方可在不可抗力事件存续期间内中止履行其在本协议项下的责任或义务，而不得被视为违约，但受阻碍的一方应采取一切方式立即以书面形式通知对方，并在发生不可抗力事件之日起十五日内根据香港法律向对方提供该不可抗力事件发生及/或存续的有关证明文件，否则不应被视为存在不可抗力事件。
- 8.3 如发生不可抗力事件，受阻碍的一方应尽最大努力采取一切措施，以减少可能造成的经济损失。不可抗力事件或其影响终止或消除后，该方应立即恢复履行在本协议项下的义务。
- 8.4 如发生不可抗力事件，本协议双方应立即进行协商谋求合理公正的解决，并应尽所有合理的努力以减少该等不可抗力事件对履行本协议所造成的不良

后果。

- 8.5 如果一方因违反本协议而延迟履行本协议项下的义务后发生不可抗力事件，则该方不得以不可抗力事件的发生为由免除责任。

第九条 保密

- 9.1 任何一方曾向或可能需向另一方透露有关其各自业务、财务状况及其他保密事项的保密与专有资料。除其他有关保密协议另有规定外，接受上述所有资料(包括书面资料和非书面资料，以下称“保密资料”)的每一方应当：
- (1) 对上述保密资料予以保密；以及
 - (2) 除对因履行其工作职责而需知道上述保密资料的本方雇员外，不向任何人或实体透露上述保密资料。
- 9.2 本协议第 9.1 条的规定不适用于下述保密资料：
- (1) 在透露方向接受方透露之前所作的书面记录能够证明已为接受方所知的资料；
 - (2) 非因接受方违反本协议而成为公众所知的资料；
 - (3) 接受方从对保密资料不承担任何保密义务的第三方获得的资料，且该第三方可以合法的披露该等资料；或
 - (4) 办理本次目标股权转让相关手续过程中已公布的文件中所包含的资料。
- 9.3 每一方均应确保其本身及其与本次目标股权转让有关的关联方的董事、高级职员和其他与本次目标股权转让有关的雇员同样遵守本协议第九条所述的保密义务。
- 9.4 本协议第九条的规定不适用于为本次目标股权转让之目的把保密资料透露给其关联方、中介机构、双方的雇员和顾问；但在这种情况下，只应向因履行其工作职责而需要知道该等资料的人或实体透露该等资料。
- 9.5 本协议第九条的规定不适用于本协议一方或甲方之控股股东按照有关法律或法规的规定把资料透露给任何政府部门或任何有关的机构，包括但不限于

香港联合交易所有限公司及香港证券及期货事务监察委员会，或按照适用于本协议一方或甲方之控股股东的法律法规作出的披露。但是，被要求作出上述透露的一方应在作出上述透露前立即把该要求及其条款通知另一方。

- 9.6 本协议第九条的任何规定不应妨碍一方按其诚信判断作出适用法律、法规规定的公布或透露。

第十条 其他条款

10.1 生效日

本协议由甲乙双方授权代表签署并加盖公司公章（或合同专用章）后于签订日生效。

10.2 费用负担

因签订和履行本协议而发生的任何税费及/或税务责任，由乙方独自承担。甲方无需承担任何因签订和履行本协议而发生的任何税费及税务责任。

10.3 适用法律

本协议受香港法律管辖，有关本协议的订立、有效性、解释和履行及由此产生的争议的解决适用香港法律。但是，如果香港法律未对与本协议有关的指定事项加以规定，则应参照一般国际商业惯例。

10.4 争议解决

因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，本协议双方应首先通过友好协商解决；如无法通过协商解决，任何因本协议产生的争议或者权利主张均应提交目标公司所在地有管辖权的法院裁决。在诉讼过程中，除有争议的事项外，本协议应继续执行。

10.5 文字和文本

本协议一式三(3)份，每方各执一(1)份，目标公司存档一(1)份，各份具有同等法律效力。

10.6 可分割性

本协议任何条款若被任何对本协议有管辖权的机构视为无效，应不影响本协议其他条款的有效性。

10.7 本协议的修改和补充

本协议未尽事宜，双方须以书面协议的方式对本协议进行修改和补充。经双方签字盖章的有关本协议的修改协议或补充协议作为本协议的组成部分，具有与本协议同等的法律效力。

10.8 权利行使

本协议任何一方未行使或延迟行使本协议项下的一项权利并不作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利亦不排除将来对该项权利的其他行使。放弃追究本协议项下的任何违约行为，必须以书面方式作出，并经法定代表人或其授权代表签字并加盖公章/合同专用章后方为有效。

10.9 权利义务转让

除非本协议另有规定，如果事先未经本协议另一方书面同意，任何一方不得全部或部分转让本协议或者本协议项下的任何权利和义务。

10.10 通知和送达

除非本协议另有规定，任何一方向本协议另一方发出本协议规定的任何通知或书面通讯应以中文书写，并以专人送达、传真、或特快快递的方式发出。一切通知和书面通讯均应发往下列有关地址，直到向本协议另一方发出书面通知更改该地址为止：

甲方：亿丰发展有限公司

地址：香港上环德辅道西 9 号 28 楼

电话：26686596

联系人：Wing Wong

乙方：臻达发展有限公司

地址：香港上环德辅道西 9 号 28 楼

电话：26686596

联系人：Geminee Li

任何通知或书面通讯的收到日是指：

- (1) 如由专人送达，为送达之日；
- (2) 如经特快邮递传递，为向特快邮递公司交件后的第三日；或
- (3) 如由传真传递，为带有确认回号的传递日，如无该等确认回号则为发出当日。

[以下无正文]

[此页无正文，为签字页]

代表

亿丰发展有限公司
YI FENG DEVELOPMENT LIMITED
億豐發展有限公司


Authorized Signature(s)

姓名：李咏怡

职位：董事

代表

臻达发展有限公司

For and on behalf of
BEST APPROACH DEVELOPMENTS LIMITED
臻達發展有限公司

.....
Authorized Signature(s)

姓名: 李咏怡

职位: 董事