

臨時買賣協議

本協議於 2021 年 11 月 30 日
由

第一訂約方 NobleNet Limited

(BVI Company Registration No. 362950)，

地址為 3rd Floor, J&C Building, P. O. Box 362, Road Town, Virgin Island (British)
VG1110 (下稱「賣方」)；及

第二訂約方 KAM HUNG KAI REAL ESTATE LIMITED 金鴻基置業有限公司

(香港公司註冊處登記號碼 2298934 持有人)，

地址為 20/F, Wing On House, 71 Dex Voeux Road Central, Hong Kong (下稱「買方」)；及

第三訂約方 智誠地產有限公司

(商業登記證號碼 53439363 及地產代理(公司)牌照號碼 C-043503 之持有人)

地址為 香港葵涌葵興路 100-102 號葵涌中心 1 樓 B1 舖 (下稱「代理」)

第四訂約方 **Honeylink Agents Limited**

(BVI Company Registration No. 274167 持有人)，

地址為 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110,
British Virgin Islands (下稱「Honeylink」) 簽訂。

第五訂約方 結好控股有限公司

(商業登記證號碼 32650875-000-05-21-3 持有人)，

地址為 G/F - 3/F, Cosco Tower, Grand Millennium Plaza, 183 Queen's Road Central, Hong
Kong (下稱「賣方擔保人」) 簽訂。

茲因：

(A) GRACE FIELD LIMITED 捷田有限公司 (下稱「該公司」) 為 Office Unit on 10th
Floor of High Block (Cosco Tower), Grand Millennium Plaza, No.183 Queen's Rd. Central, No.33
Wing Lok Street, Hong Kong.

(下稱「該物業」) 之註冊及實益擁有人。

(B) 賣方為該公司全部已發行股本(下稱「銷售股份」)的合法及實益擁有人。

- (C) 該物業為該公司的主要產業。
- (D) 賣方同意根據下文所述的條款及條件出售及轉讓，而買方亦同意根據下文所述的條款及條件購買及承讓，銷售股份及截至交易完成時所有由賣方及其關連人士（如有）所借予該公司的全數貸款的權益（下稱「銷售貸款」）。
- (E) Honeylink 同意保證會在結好控股有限公司的股東大會上投票批准或以書面批准是次股份轉讓買賣及促使賣方按本協議履行所有責任。
- (F) 賣方擔保人乃賣方全部已發行股本的最終實益擁有人，且同意保證及促使賣方按本協議履行所有責任。

謹此協議如下：

- 賣方及買方同意根據本協議所載的條款及條件分別出售及購買不附帶任何產權負擔及第三方權利的銷售股份及銷售貸款。
- 銷售股份與銷售貸款（如有）的總購買價為 \$420,000,000.00 港元（下稱「購買價」），由買方按以下方式向賣方支付：
 - 於簽訂本協議時支付首期訂金 \$21,000,000.00 港元（下稱「首期訂金」）；
 - 於 2021 年 12 月 15 日 或之前支付第二期訂金 \$ 21,000,000 港元（下稱「第二期訂金」）；
 - 於 2022 年 1 月 14 日 或之前支付第三期訂金 \$42,000,000 港元（下稱「第三期訂金」）；
 - 於 2022 年 2 月 28 日 或之前支付第四期訂金 \$ 42,000,000 港元（下稱「第四期訂金」）；
 - 於買賣銷售股份及轉讓銷售貸款（如有）完成時（下稱「交易完成」），即於 2022 年 4 月 29 日 或之前（並在當日下午 2:00 之前）（或賣方與買方書面協定的較後日期）（下稱「完成日期」），支付購買價餘額 \$294,000,000.00 港元（下稱「購買價餘額」）。

上述首期訂金、第二期訂金、第三期訂金及/或第四期訂金，須由賣方律師以保管人身份加以保管，在確保購買價餘額足夠清還該物業現存之按揭時，方可將首期訂金、第二期訂金、第三期訂金及/或第四

*請刪去不適用者

- 2 -
(及根據該公司最近期的核數師報告中列出的債務)

期訂金轉交賣方。

3. 賣方與買方須真誠進行磋商，且在合理範圍內盡力於 2021 年 12 月 30 日或之前訂立正式買賣協議（下稱「正式協議」）。正式協議須基於本協議所載的主要條款載列本協議所涉同類交易的慣用條款、保證及聲明。倘賣方與買方未能於上述日期或之前就正式協議的條款達成共識，則本協議將繼續有效，並具有十足效力及作用，而本協議各訂約方仍須履行本協議所規定的責任。
4. 待達成下述條件後，本協議項下擬進行的交易方可完成：
 - (a) 買方完成對該公司之業務、財務、法律及其他各方面的盡職調查，並且對調查結果感到滿意。
 - (b) 賣方促使該公司根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13A 條及 13 條給予業權及證明該公司對該物業有妥善的業權。
 - (c) 就本協議及其項下之交易，賣方之控股股東結好控股有限公司（「結好控股」，股票代號 0064）已於其股東大會上獲得其股東之批准，或已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 14.44 條規定以書面批准之方式取得其股東之批准。
 - (d) 結好控股已根據上市規則向其股東寄發有關本協議及其項下之交易的通函。

如以上任何一項條件未能於完成日期或之前達成（或獲買方豁免），賣方或買方有權取消本協議項下擬進行的交易，而賣方或賣方律師亦須立即退回買方已付的首期訂金及第二期訂金及第三期訂金及第四期訂金。在退回買方已付的首期訂金及第二期訂金及第三期訂金及第四期訂金後賣方和買方在本協議的權利和責任都即是解除、取消和放棄。

5. 為配合買方對該公司進行盡職調查，賣方謹此承諾於本協議日期起計 14 日內向買方或買方律師交付所有有關該公司之文件，而買方則須在賣方提交所有文件後 14 日內完成對該公司之盡職調查，並向賣方或賣方律師書面確認是否對調查結果感到滿意，如調查發現任何問題，賣方或賣方律師須儘快解決。此外，賣方亦須於完成日期前不少於 14 個工作天將其擁有或控制一切有關該物業業權的文件送交買方代表律師查閱。
6. 於交易完成時，賣方須：
 - (a) 向買方交付賣方就銷售股份向買方或其提名人正式簽發的轉讓文據及銷售票據（如適用）連同相關股票；
 - (b) 向買方交付有關該公司事務的所有賬目、簿冊、文件及文據，包括但不限於註冊成立證書、商業登記證、該公司的印章、組織章程大綱與細則副本、法定登記冊及任何未發行股票；
 - (c) 促使該公司全體現有董事、秘書及核數師（如買方有此要求）辭任及委任買方提名的人士擔任該公司的新董事、秘書及核數師；



- (d) 促使該公司取消所有銀行賬戶（如有）；
 - (e) 簽立一份銷售貸款（如有）的轉讓契約及促使該公司簽立此契約；
 - (f) 簽立一份稅務彌償契約(以買方提供的為準，而申索期限由完成日期計三年)及促使該公司立此契約；
 - (g) 促使該公司董事會召開會議批准上述事項；及
 - (h) 向買方交付(i)賣方註冊代理出具的賣方在職證明書；(ii)英屬維爾京群島發出的賣方存續證明，而該證明書的日期必須惟完成交易前三個工作天，有關費用由賣方負責；
 - (i) 將該物業在免除所有負擔或債項之情況下以現狀交予買方。
7. 賣方謹此向買方聲明及保證，而賣方亦須在交易完成時分別向買方及該公司聲明及保證：
- (a) 賣方擁有全部權力訂立本協議及根據本協議行使權利和履行責任，而本協議一經簽訂，即為合法有效，且對賣方有約束力，並可按當中所載的條款執行；
 - (b) 售予買方的銷售股份與銷售貸款（如有）並不附有任何產權負擔及第三方權利；
 - (c) 賣方會於交易完成當天或之前代該公司清還該按揭之所有欠款（如有）並須促使賣方代表律師向買方代表律師書面承諾於完成日期起計 21 日內向買方或買方律師交付解除該按揭之有效文書（包括隨後於土地註冊處及公司註冊處登記用的附帶文件及登記費用）；
 - (d) 除以下負債外，該公司於交易完成時並無任何尚未償還的借貸或借貸性質的債務或其他信貸或負債（不論是實際或或然負債）：
 - (1) 銷售貸款（（如有）於交易完成時轉讓予買方）；
 - (2) 所有應付稅項及遞延稅項責任（包括因租金收入而引起的或有稅務責任）（如有）；
 - (3) （如有）已收的租金按金、預收款項（包括但不限於已收上期租金）、累計應付款；及
 - (4) 正常業務營運的應付款項（如有）。
 - (e) 該公司於交易完成前應付的所有稅項已於或將於交易完成前支付或將於在備考賬目中紀錄。
 - (f) 敘文 (A) 及 (B) 及 (C) 及 (E) 及 (F)所述的所有事項在各方面均屬真實、準確、無誤及並無誤導。

8. 賣方向買方承諾於本協議日期及之後至完成日期止，賣方須促使該公司及其董事不得作出以下行動（除非獲得買方事先書面同意）：
- (a) 設立、配發或發行或同意設立、配發或發行該公司股本中的任何股份或其他證券，或授出或同意授出任何可額外認購該公司股份或其他證券的購股權或權利；
 - (b) 通過任何決議案以批准將該公司結束、清盤或被接管，或與債權人訂立任何債務重組協議或安排；
 - (c) 銷售、轉讓、出租、授權他人使用或以任何其他方式處置該公司任何資產、業務或產業（或任何相關權益）或訂立合約作出上述行動；
 - (d) 為任何人士的負債或責任訂立或承擔任何擔保或彌償保證或以其他方式提供抵押；
 - (e) 除為完成本協議及其項下之交易的為目的外，以溢利、儲備或資本宣派、作出或派付任何股息或作出任何其他分派；
 - (f) 就該公司全部或任何部分產業、財產或資產訂立任何固定或浮動押記、留置權（因執行法律而產生者除外）或其他產權負擔；及
 - (g) 借入其他款項。
9. 賣方謹此承諾於完成日期 5 日前向買方或買方律師交付備考完成賬目（下稱「備考賬目」），當中須包括該公司自最後財政年度起始日開始至完成日期止期間的備考收益表，以及該公司於完成日期的備考資產負債表。倘備考賬目所示的該公司有形資產淨值（定義見下文）超過或低於零，則須相應調高或調低（視乎情況而定）購買價餘額，而購買價餘額的調整方式如下：
- (1) **加上** 於備考賬目所顯示該公司的流動有形資產，包括應收租金(如適用)（計至及包括交易完成當日）、公用服務及雜項按金、預付差餉、管理費、地租及該物業的其他支出（所預付的期間不包括交易完成當日）；及
 - (2) **減去** 於備考賬目所顯示該公司的所有負債（銷售貸款（如有）及遞延稅項除外）。
- 就本協議而言，「有形資產淨值」是指該公司於完成日期可隨時轉換為現金或等同現金項目的有形資產總值（但不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產與遞延稅項資產），減去該公司於完成日期的所有負債（實際、或然或其他負債，但不包括銷售貸款（如有）及遞延稅項負債）及撥備的總和。
10. 此外，賣方承諾於完成日期起計 30 日內向買方或買方律師交付該公司最後財政年度起始日開始至完成日期止期間的經執業會計師審核的財務報表（下稱「完成賬目」），買方需給與賣方執業會計師合理和適當的協助。倘完成賬目所示的該公司有形資產淨值超過或低於備考賬目所示的有形資產淨值，則買方或賣方（視乎情況而定）須於收到完成賬目後的 5 日內向對方支付差價。

- 10A Honeylink 同意保證會在結好控股有限公司的股東大會上投票批准或以書面批准是次股份轉讓買賣。
- 10B 賣方擔保人（不僅作為保證人，亦為主要負責人）謹此無條件及不可撤回地向買方保證，亦須於交易完成當日無條件及不可撤回地分別向買方及該公司保證，賣方將盡力遵守及履行本協議所載賣方須遵守及履行的所有協定、責任、承擔及承諾（下稱「賣方保證責任」），而賣方根據本協議向買方及／或該公司作出或提供的保證均屬真實、準確及無誤，且賣方擔保人承諾及同意就買方及／或該公司由於或關於賣方未能履行任何賣方保證責任或違反任何保證而可能招致的一切虧損、成本、開支及損失，向買方及該公司作出全面彌償保證。
11. 賣方及買方同意各自委任律師。賣方的法律代表為蘇潔兒，唐淑萍律師行，而買方的法律代表為簡松年律師行。雙方須各自承擔本協議及本協議所涉一切交易的法律費用。轉讓銷售股份及銷售貸款（如有）的所有應付印花稅（如有）全由買方負責支付。
12. 儘管本條文與本協議所載其他條款有所不符，若買方未能根據本協議條款支付任何訂金，賣方有權終止本協議，並沒收全部已付之訂金作為賣方之算定損害賠償，然後全權決定向任何人士出售銷售股份及銷售貸款（如有），惟賣方不得追討其他損失或強制履行協議。
13. 儘管本條文與本協議所載其他條款有所不符，賣方在接獲買方支付的任何訂金前，可全權決定終止本協議，並向任何人士出售銷售股份及銷售貸款（如有），但賣方須於終止本協議後隨即向買方退還已付之訂金及一筆相當於已付之訂金的款項作為買方之算定損害賠償，而買方不得追討其他損失或強制履行協議。
14. 代理可向賣方收取服務費 \$4,200,000.00 港元及向買方收取服務費 \$4,200,000.00 港元作為提供服務的代價，而上述服務費須於完成日期或之前支付。
15. 倘賣方或買方未能按本協議所述的方式完成交易，則悔約方須立即向代理支付 \$8,400,000.00 港元作為代理之算定損害賠償。但如賣方或買方根據本協議第 4 條取消交易，則賣方和買方無需支付任何服務費給代理。
16. 在不違反第 15 條條款的前提下，倘賣方與買方於簽訂本協議後同意取消本協議所涉的交易而未經代理書面同意，則賣方及買方須各自於取消交易後隨即向代理支付根據本協議第 15 條應付的服務費。
17. 本協議取代各訂約方過往的所有磋商、聲明、諒解及協定。
18. 買賣雙方明白代理同時為買方及賣方的代理，代理已敦促買賣雙方就本協議尋求獨立的法律意見及為本協議項下擬進行的交易安排融資。買賣雙方謹此聲明簽署本協議純屬個人自由決定，並確認明白本協議的所有內容及進行本協議項下的交易所存在的風險，代理不會就買賣雙方因簽署本協議或進行本協議項下的交易而引致的任何損失承擔責任。
19. 賣方及買方分別確認已收取由代理依從香港法例第 486 章《個人資料〔私隱〕條例》發出之收集個人資料聲明並同意該聲明之條款。
20. 本協議受中華人民共和國香港特別行政區法律管轄並按其詮釋。
21. 如英文版本與中文版本有任何歧義、矛盾或抵觸之處，將以中文版本為準。
- 21A. 賣方及賣方擔保人現不可撤回地委任甘承倬地址：G/F – 3/F, Cosco Tower, Grand

