

新华联国际控股有限公司

(作为买方)

与

盛世投资有限公司

(作为卖方)

与

周建和

(作为担保人)

有关
庄胜百货集团有限公司
已发行股本中的 697,837,417 股股份
的
股权转让协议

目录

1. 解释	3
2. 拟售股份	9
3. 对价	9
4. 先决条件	9
5. 完成交易	10
6. 卖方陈述、承诺及补偿	12
7. 完成交易前及完成交易后的承诺	16
8. 担保人及卖方保证及承诺	18
9. 税务弥偿	20
10. 开销、税款	20
11. 进一步保证	20
12. 通知	20
13. 通告	21
14. 保密	22
15. 管辖法律及争议解决	22
16. 一般条款	23
附件 1: 卖方保证	25
附件 2: 确认函	32
附件 3: 银行账户	33

本转让协议于 2018 年 5 月 9 日由以下各方订立：

- (1) 新华联国际控股有限公司 (**Macrolink International Holdings Limited**)，一家于开曼群岛成立的有限公司，其注册地址为 Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Toad, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands，其香港主要营业地址位于香港铜锣湾告士打道 262 号中粮大厦 15 层（“**买方**”）；
- (2) 盛世投资有限公司 (**Prime Century Investments Limited**)（公司编号：553542），一家于英属维亚京群岛成立的有限公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其香港主要营业地址位于香港铜锣湾告士打道 311 号皇室大厦 2801 及 2802A 室（“**卖方**”）；及
- (3) 周建和先生，持有号码为 P097537(4) 的香港身份证件，地址为香港九龙花圃街 61 号又一村花园第 1 期 Mayfield 7 楼 A 室（“**担保人**”）。

（以上本转让协议各方统称为“**各方**”，及单称为“**一方**”）

鉴于：

- (A) 上市公司（定义如下）是在百慕达注册成立的有限责任公司。截至本转让协议签署之日，上市公司拥有法定股本 2,500,000,000 港元，划分为每股面值 0.10 港元之股份（定义如下），共 25,000,000,000 股，其中已发行股份合共 1,045,399,967 股，其中卖方实益拥有及持有 697,837,417 股（占上市公司已发行总股本之 66.75%）。全部已发行股份的股款均已缴足，并在港交所主板上市。
- (B) 截至本转让协议签署之日，卖方是拟售股份（定义如下）的唯一实益拥有人。
- (C) 卖方同意根据本转让协议所载条款及条件出售，且买方同意根据本转让协议所载条款及条件购买拟售股份。
- (D) 于本转让协议各方签署的同时，买方、认购方（定义如下）与上市公司签订了具有确定性和法律约束力的可换股债券认购协议（定义如下）。

本转让协议各个签署方达成协议如下：

1. 解释

- 1.1 在本转让协议及本转让协议前言中，除非上下文另有规定否则下列词汇及用语在本转让协议及各附件具有以下的意义：

「本转让协议」

本拟售股份的股权转让协议；

「适用的会计准则」	香港公认的会计原则、准则和惯例，以及其不时之修改、补充；
「经审核账目」	上市公司及其附属公司截至 2017 年 12 月 31 日经审核的账目；
「经审核账目日期」	2017 年 12 月 31 日；
「银行账户」	上市公司的所有银行账户，详情列于附件 3；
「营业日」	香港银行办公处理一般银行业务之日子(不包括星期六、星期日或香港之公众或法定假期，以及于上午九时正至中午十二时正期间悬挂或仍然悬挂且于中午十二时正或之前仍未除下八号或以上热带气旋警告讯号，或于上午九时正至中午十二时正期间悬挂或仍然生效且于中午十二时正或之前仍未除下「黑色」暴雨警告讯号之任何日子)；
「现金资产」	现金及现金等价物；
「权利主张」	指（包括但不限于），世界任何地区的任何有关财政、税收或其他机关或官员亲自或委托他人发出或采取的任何有关税额核定、申索、通知、索偿、信函、指示、反诉或其他文件或行动，借此使各集团公司或任一集团公司承担补缴或进一步缴纳任何有关税款的责任或试图达到此目的，或者使各集团公司或任一集团公司被拒绝给予任何有关税款减免或试图达到此目的；
「上市公司」	指庄胜百货集团有限公司（公司编号：F0009079），一家根据百慕达法律注册成立且有效存续的公司，其股票在港交所主板上市交易（股票代码：758）；
「公司条例」	公司条例（香港法例第 622 章）（经不时修订及补充）；
「完成交易」	根据本转让协议第 5 条所述方式完成交易；
「完成日期」	在确认函出具之日起第三个营业日，或卖方与买方书面约定的其他日期；

「先决条件」	第 4 条所载之先决条件；
「确认函」	卖方就确认先决条件已达成及/或已被买方豁免，所出具的、具有本转让协议附件 2 所规定形式的确认函；
「同意」	任何许可、同意、批准、授权、准许、弃权、命令或豁免；
「对价」	第 3 条规定的对买卖拟售股份的总对价；
「可转换证券」	(i) 任何认购股份的权利、期权或权证，及 (ii) 任何最终可转换、行权或兑换成股份的票据、公司债券、优先股或其他证券或权利；
「董事离职日期」	收购守则所规定的要约的首个截止日期、要约成为或宣布无条件的日期、或证监会指定的日期（较迟者为准），所有离职董事辞任董事职位生效之日；
「权利负担」	任何索赔、押记、抵押、担保、留置权、选择权、权益、出售权、质押或其他第三方权利、所有权保留、优先购买权、优先承购权或任何种类的抵押权益；
「执行人员」	证监会企业融资部的执行董事或获该董事转授职能的人；
「政府机关」	香港、中国或其他任何地区的任何政府、法院、监管或官方机构、部门、机关或团体、股票交易所，包括但不限于港交所和证监会；
「集团」	上市公司及其附属公司，「集团公司」指集团内任何一家公司；
「香港」	中华人民共和国香港特别行政区；
「港元」	香港之法定货币；
「联合公告」	上市公司和买方就（其中包括）交易文件项下交易及要约发布的联合公告；

「负债」	所有综合负债（无论既有或或有）的总金额，包括但不限于，任何针对第三方责任及/或义务提供的保证、股东贷款、税项拨备、应付帐款、股息或其他应付分配金及所有其他负债；
「上市规则」	港交所证券上市规则；
「最后限期日」	2018 年 9 月 30 日或卖方与买方以书面方式同意的其他日期；
「管理账目」	上市公司（未合拼的）于管理账目日期的未经审核资产负债表；
「管理账目日期」	确认函出具之日之前二个月份的最后一天或各方同意的较后日期；
「重大不利变动」或「重大不利影响」	任何变更（或影响），其后果将对集团整体的财务状况、管理、业务或财产、经营业绩、法律或融资结构、资产或负债造成严重的不利影响；
「要约」	买方的财务顾问将代表买方（以完成交易文件项下的交易为前提），根据收购守则(i)向股东（但买方和认购方以及其各自一致行动人士除外）发出的购买其股份的无条件现金要约及(ii)注销购股权而发出的无条件现金要约；
「要约文件」	构成要约的文件；
「财报」	集团在截至财报日的财政年度内经审计的合并财务报表；
「财报日」	每年的 12 月 31 日；
「离职董事」	所有于紧接完成日期前的上市公司董事，包括执行董事周建和先生（主席）、执行董事张民先生（行政总裁）、向献红先生及雷曙光先生；非执行董事 Jorge Edgar Jose Muñiz Ziches 先生；
「卖方保证」	第 6 条所载或所提述的陈述、保证及承诺；
「后续公告」	根据收购守则及所有适用的法律将予发布的任何有关要约的公告；

「证监会」	香港证券及期货事务监察委员会；
「证券及期货条例」	证券及期货条例(香港法例第 571 章)（经不时修订及补充）；
「高级管理人员」	所有买方于完成日期前五个营业日书面指定的，于紧接完成日期前上市公司的高级管理人员；
「股东」	股份的持有人；
「股份」	上市公司于本转让协议日期现有每股面值 0.10 港元之股份；
「购股权」	根据上市公司于 2009 年 6 月 29 日举行之公司股东特别大会上采纳之购股权计划所发行的 60,580,000 股购股权中，截止现时尚未行使或失效之所有 13,280,000 股购股权；
「港交所」	香港联合交易所有限公司 (The Stock Exchange of Hong Kong Limited)；
「可换股债券认购协议」	于 2018 年 5 月 9 日买方、认购方、及上市公司（作为公司）签署的有关认购上市公司总数为 120,000,000 港元可换股债券（每 1 港元可换股债券的换股价为 0.30 港元，可按认购协议之规定进行调整）的认购协议；
「认购方」	指 CMBC Investment (HK) Limited，一家根据香港法律注册成立且有效存续的公司；
「附属公司」	公司条例中所定义的附属公司，在本转让协议中指上市公司的附属公司及不时成立或合并的该等附属公司；
「收购守则」	香港公司收购及合并守则（经不时修订及补充）；
「税务」或「税项」	世界任何地区的任何有关税务机关或其他类似机关强加、收取、扣留或征收的一切形式的有关税、税赋、关税、征税、印花税、契税、扣税或代扣税等，以及与之相关的任何有关应付利息、附加税、罚款或其他收费；

「税款减免」	为纳税之目的，根据任何有关立法或其他规定给予的、或有关税项可获得的任何减免、补贴、免除、抵扣、扣减、退税权或优惠权、或其他类似性质的豁免；
「交易」	根据本转让协议项下条款及条件，卖方完成出售拟售股份，以及买方或其附属公司或关联方完成购买拟售股份；
「交易文件」	本转让协议、可换股债券认购协议及该等协议的所有附件；
「拟售股份」	指 697,837,417 股股份；
「保证」	本转让协议序言、定义、解释、相关条款和各附件中所载的陈述、保证和承诺；及
「披露函」	紧接签署本转让协议之前卖方交付给买方的与本转让协议同一日期的披露信函。
1.2	本转让协议中，“控权公司”和“附属公司”应具有公司条例第 13 条及第 15 条中规定的含义。
1.3	本转让协议中，凡提及“条”和“附件”，均指本转让协议的条和附件。
1.4	本转让协议中，单数词语包含复数含义，反之亦然；单一性别或中性的词语包含所有性别。
1.5	标题仅为行文方便而设，并不影响对本转让协议的解释。
1.6	“约定格式”的文件指在本转让协议签署之日前已事先约定的文件。
1.7	凡本转让协议中提及的成文法或法律规定，无论是明示的还是默示的，均应解释为被分别修订或重新制订，或其适用因其他规定而不时获得修改（无论是本转让协议签署之日以前或以后）的成文法或法律规定规定，且应包括任何重新颁布的成文法或法律规定（无论是否经过修改）以及任何命令、条例、文件或根据相关成文法或法律规定制订的其他次级立法。凡提及汇编立法的任何条款，在必要时或根据上下文是适当的情况下，应解释为包括制订汇编立法所依据的前立法的该等条款。
1.8	凡提及“人”，包括法人、非法人团体和合伙企业（无论其是否具备独立的法律人格），以及凡提及个人或自然人，包括该人及其私人代表。
1.9	凡提及“书面形式”或“书面的”，包括任何以清晰且永久的形式产生或复制文字的方法（为免疑义，电子邮件除外）。
1.10	凡提及一天的任何时间，指香港时间。

- 1.11 在解释本转让协议时：
- 1.11.1 不得适用解释同义规则，因此由词语“其他”引出的一般性词语不得因该等词语的前缀指代某一类特定的行为、事务或事项而对其含义作限制性解释；及
- 1.11.2 一般性词语不得因后面列举了应当包含在该等词语中的特例而对其含义作限制性解释。
- 1.12 不得只因一方是本转让协议的起草方而对本转让协议作出仅仅明显不利于该方的解释。
- 1.13 如果在本转让协议项下实施任何行为、事务或事项的一天是非营业日，该行为、事务或事项应视为是在该日的下一个营业日实施。
2. 拟售股份
- 2.1 在遵守本转让协议条款及条件的前提下，卖方作为唯一且最终的实益拥有人出售，不存在任何权利负担的拟售股份，及其于完成时附带或产生的所有权利，包括所有于完成日期之前、当日或之后宣派、做出或支付的股息和分配金，而买方按对价购买拟售股份，即 697,837,417 股股份。
3. 对价
- 3.1 交易的总对价金额为 433,845,522.15 港元（每股份 0.6217 港元）。
4. 先决条件
- 4.1 交易的完成以下列各项先决条件的满足（或由有关方书面豁免，视情形适用）为先决条件：
- 4.1.1 可换股债券认购协议已妥为签署以及可换股债券认购协议项下的所有先决条件已达成或获豁免；
- 4.1.2 除因可换股债券认购协议、本转让协议及其项下拟进行的交易而连续暂停股份买卖不超过 10 个营业日（按上市规则定义）外，股份没有其他暂停交易情况发生；
- 4.1.3 于完成日期或之前，港交所及/或证监会概无向上市公司表示有关股份之上市地位被撤回或将因任何原因反对股份继续上市；
- 4.1.4 于及截至本转让协议所载的先决条件获达成及/或豁免当日，卖方于本转让协议中的陈述及卖方保证在所有重大方面均属真实、准确及正确、无任何重大遗漏且并无重大误导成份；及
- 4.1.5 上市公司之业务、资产、财政状况、表现、营运、物业或条件（财务或其他方面）概无出现重大不利变动。

- 4.2 卖方及买方向彼此承诺合理地尽力确保在实际可行情况下尽快达成第4.1条之先决条件，买方有权豁免任何第4.1条之先决条件。
- 4.3 倘若先决条件在最后限期日或之前或卖方与买方可能协议之其他日期尚未符合、满足（及/或被豁免，如适用），除非本转让协议另有规定，本转让协议应自动终止，且任何一方无需承担责任，惟该终止不应影响各方当时已产生的权利和义务。
- 4.4 如果在完成交易之前，发生以下任一情况，并且根据买方诚实、合理的估算，该情况将会造成超过1000万港元的损失：
- 4.4.1 已经发生任何重大不利变动；或
- 4.4.2 任何卖方保证在所有重大方面不真实或不准确，并在任何重大方面或事项或情形下具有误导性，或者据买方了解，如果于完成交易时根据当时的事实和情形再次做出的卖方保证可能会造成一项或多项卖方保证在重大方面都不真实或不准确，并在任何重大方面具有误导性，

则在不损害买方可获得的任何其他权利或救济的前提下，买方可选择向卖方发出通知，告知其不再继续完成对拟售股份的购买。

5. 完成交易

- 5.1 受限於第5.2条，各方于完成日期在上市公司的主要营业地点（或买方与卖方可能协议之其他地点或时间）进行完成交易，而各方须履行其于第5.3条及第5.4条之有关责任。
- 5.2 尽管所有先决条件于完成日期或之前得以符合，除非可换股债券认购协议同时进行交割或根据第4.2条被豁免，否则本次交易无需完成交易。
- 5.3 完成交易时，卖方向买方交付下列文件（若未在完成交易前已向买方提供的话），除非另有明确规定所有文件均指原件：
- 5.3.1 卖方向买方提供其确认先决条件已经达成及/或将在完成日期达成之确认函；
- 5.3.2 上市公司股东及董事（根据上市规则及/或收购守则须放弃投票的股东除外）分别于上市公司股东特别大会及上市公司董事会上通过致使本转让协议中拟进行之交易生效所需及符合上市规则及收购守则之决议案经认证副本，其中包括，但不限于，批准以下决议案：
- 5.3.2.1 签立、交付及履行交易文件及其下拟进行之交易；

- 5.3.2.2 授予上市公司董事或公司的授权代表的特别授权以按照本转让协议将买方登记为相应的拟售股份所有权人；
- 5.3.2.3 选举获买方提名的人士为上市公司董事，并于要约文件出具之日生效；
- 5.3.2.4 上市公司的公司秘书及授权代表的离职以及选举获买方提名的人士为上市公司的公司秘书及授权代表，均在完成日期生效；
- 5.3.2.5 按照买方的指令，变更上市公司名称更改，在完成日期生效；
- 5.3.2.6 离职董事以及高级管理人员的离职，在董事离职日期生效(连同离职董事以及高级管理人员的离职函)；及
- 5.3.2.7 按照买方的指令，变更所有银行账户签字人，在完成日期生效；
- 5.3.3 按照买方的指令，所有银行账户签字人的变更在完成日期生效所须的已经签署的相关文件；
- 5.3.4 正式的书面确认，确定于完成日期，上市公司有关的全部法定账册和其他账册记录（包括财务记录）的具体存放地点，且其公章和印章及任何其他函件、记录、文件（包括一切权属文件、合同、执照及支票本）均在安全场所存放，并在完成日期可由买方获得；
- 5.3.5 离职董事以及高级管理人员在董事离职日期离职的离职函，与其出具的确认书，确认就其职务的解除其并不针对上市公司及一切其他集团公司提出权利主张、无任何继续雇佣关系，无纠纷处置，以及其他所需文件；
- 5.3.6 上市公司的公司秘书及授权代表在完成日期离职的离职函，与其出具的确认书，确认就其职务的解除其并不针对上市公司及一切其他集团公司提出权利主张，以及其他所需文件；及
- 5.3.7 卖方的董事会批准交易及授权本转让协议的签署人订立及执行本转让协议、出售拟售股份之决议案经认证副本。
- 5.4 完成交易时，买方应将进行下列事项（若未在完成交易前进行完毕）及向卖方交付下列文件（若未在完成交易前已向卖方提供的话），除非另有明确规定，所有文件均指原件：

- 5.4.1 买方支付对价、由买方向卖方以银行本票方式或电汇方式至卖方指定的香港银行账户支付；及
- 5.4.2 买方的董事会批准交易及授权本转让协议的签署人订立及执行本转让协议、购买拟售股份之决议案经认证副本。
- 5.5 各方并无义务完成任何拟售股份的交易，除非全部拟售股份的交易同时进行。
- 5.6 若完成交易时或完成交易之前，买方或卖方并未遵守本第 5.1 条至第 5.4 条中需要履行的相关规定（“违约方”），另一方（“非违约方”）则（在非违约方可获得的其他权利和救济（包括损害赔偿请求权）之外，并在不影响该等权利和救济的情况下）有权通过书面的方式向违约方发送通知，通知违约方以下任一非违约方的选择：
- 5.6.1 在可行的情况下，继续完成交易(惟不影响非违约方在本转让协议下的累计权利)；
- 5.6.2 为完成交易设定一个新的日期（为完成日期之后不晚于五个营业日），在此情况下本第 5.6 条的前述条款应适用于推迟完成交易；或
- 5.6.3 选择终止本转让协议，届时各方的一切权利和义务的效力即停止（除非本转让协议另有规定），但是本转让协议的终止并不减损各方在终止之前已发生的所有权利和义务。

6. 卖方陈述、承诺及补偿

- 6.1 鉴于买方同意签署本转让协议，按本转让协议的条款及条件购买拟售股份，卖方在此无条件且不可撤销地向买方如下陈述、保证及承诺：
- 6.1.1 除于披露函列明外，卖方向买方陈述并承诺附件 1 中载明的条款，且该等每条卖方保证目前且在直至并包括完成交易在内的一切时间（除非附件 1 中另有订明的时间外）在一切重大方面是真实、完整且准确的，且上述卖方保证和陈述应视为由卖方在该等时间以及相应地在本转让协议签署时间和董事离职日期时做出。
- 6.1.2 卖方同意尽其合理努力保证，在直至董事离职日期的一切时间，并未进行任何导致任何在重大方面违反卖方保证或有误导性的行动，也不允许发生具有上述作用的不作为。
- 6.1.3 卖方接受并确认，买方签订本转让协议是依赖于本转让协议项下做出的陈述和保证，尤其是卖方保证的条款。
- 6.1.4 每一项卖方保证均应被理解是单独且独立的保证，意味着买方

对卖方保证的任何违反均可导致单独的权利请求和求偿权，且本转让协议中的卖方保证不应由于引用或适用卖方保证中任何其他条款和本转让协议中任何其他条款而受到限制或限定（本转让协议另有相反规定的除外）。

- 6.1.5 在遵守本转让协议规定的前提下，并受制于第 6.7 条，卖方须对由于卖方违反本条项下及附件 1 所载之任何陈述与保证所招致的买方任何及全部直接损失以全额弥补方式赔偿。
- 6.1.6 本条所述之卖方保证为持续性担保，并延伸至董事离职日期为止。
- 6.1.7 卖方担保(并持续担保)赔偿买方所承担的所有卖方不履行本转让协议的卖方义务而导致买方的一切损失（由买方自身所导致的除外）。
- 6.1.8 卖方的义务不会受任何行动、遗漏、问题或其它事件影响，包括但不限于：
- 6.1.8.1 任何时间的延缓，豁免或同意被授予卖方或其他人；
 - 6.1.8.2 本转让协议向买方采取、变更、妥协、交换、更新或免却、或拒绝或忽视、获取或执行，任何权利；
 - 6.1.8.3 卖方破产(或类似的程序)、任何无能力或缺乏权利、权限、拥有权及地位的变化；
 - 6.1.8.4 卖方根据本转让协议的任何义务的违法、无效力或无法执行；及
 - 6.1.8.5 任何卖方的行动、事件或遗漏使卖方的义务及买方根据本转让协议所得的权利、权力及补偿免却、受损或影响。
- 6.1.9 除为履行本转让协议项下约定事宜外，卖方同意在本转让协议的完成日期或之前不会出售任何拟售股份或设定任何权利负担、质押等第三方权益，或采取、进行或允许任何可能妨碍、导致本转让协议项下所约定任何交易或安排失效或不能进行或阻延的任何行为、行动。
- 6.1.10 除为履行本转让协议项下约定事宜外，卖方同意不会出售、转让、质押、抵押或以其他任何方式处置其所持有的任何拟售股份或任何权益，或在该等拟售股份之上设置第三方权益或权利负担，包括期权或任何衍生工具、证券，或购买任何股份或可转换证券，直至买方需就本转让协议支付的对价款已经付清。

- 6.1.11 其将（并促成上市公司将）依据与交易相关的适用法律法规或命令（包括但不限于上市规则、收购守则以及证券及期货条例）进行全部适当的披露并遵守上述法律法规或命令。
- 6.1.12 其已提供了其所知悉的交易具有重大不利影响的重大因素的全面、完整且准确的具体信息。
- 6.1.13 在不减损上述义务的前提下，卖方在此向买方承诺，其将按合理要求进行所需的一切其他行为和事项，从而使得交易依据本转让协议条款生效。
- 6.1.14 其已被建议针对其在本转让协议项下的义务和责任寻求独立法律意见。
- 6.1.15 其将于本转让协议签署后就出售拟售股份给买方的交易进行相关适用法律法规所规定的申报（如有）。
- 6.1.16 上市公司、集团以及集团公司的财务情况如附件1第7.2条所述的财务情况。
- 6.2 在不减损上述义务的前提下，卖方将按合理要求进行所需的一切其他行为和事项，从而使得交易依据本转让协议条款生效。
- 6.3 倘若任何一方未能在完成交易之前在任何重大方面履行其于本转让协议项下之任何责任（包括其于完成交易之责任）或在董事离职日期在任何重大方面违反本转让协议所载之任何条款或保证，在毋损于任何时间适用于非违约方之所有及任何其他权利及补偿（包括但不限于就该方所蒙受之任何损失获损害赔偿）之情况下，任何非违约方可发出通知，要求违约方履行该等责任，或在实际情况下尽可能补偿该违反或就违约方在董事离职日期或之前在任何重大方面未能履行之任何责任，把违约方视为拒绝履行或撤销本转让协议。本第6条之条文赋予有关各方之权利乃附加于及毋损有关各方可能拥有之任何其他权利。未能行使本转让协议赋予之任何权利，概不构成任何该等权利之豁免。
- 6.4 买方现同意在知悉本转让协议日期后至董事离职日期前可能发生的或其可能获悉（1）构成违反或抵触任何卖方保证的或（2）重大不利变动的任何事宜、事件或情况（包括任何不作为）后迅速以书面向买方披露该等事宜、事件或情况。
- 6.5 如在完成日期或之前，在重大方面违反任何卖方保证或本转让协议的任何其他条款，买方可（其本身无任何法律责任）以书面通知卖方而撤销本转让协议。
- 6.6 如上市公司需就终止离职董事以及高级管理人员的服务协议及其他附属公司董事、高级管理人员，公司雇员的雇佣合同而所需支付或承担的解雇、遣散成本或赔偿金，卖方促成均由上市公司并在完成日期前完

成支付及履行。就解雇、遣散该等人士以及其家族成员所需支付或承担的解雇、遣散成本或赔偿金，卖方促成均由上市公司在完成日期前完成支付及履行。在完成交易后，若果上市公司没有根据本条款在完成日期前完成支付及履行该等款项及义务，上述之款项及义务均由卖方承担。

6.7 尽管本转让协议另有规定，卖方在本转让协议下的补偿责任、弥偿责任或其他责任的总额上限為对价並減去卖方已按本转让协议向买方支付的任何补偿（如有）。

6.8 卖方向买方进一步保证（除于披露函列明外）：

- 6.8.1 卖方会妥为签立、交付及履行交易文件及其下拟进行之交易；
- 6.8.2 卖方会选举获买方提名的人士为上市公司董事，并于要约文件出具之日生效；
- 6.8.3 卖方会促致上市公司的公司秘书及授权代表的离职以及会选举获买方提名的人士为上市公司的公司秘书及授权代表，均在完成日期生效；
- 6.8.4 卖方会促致离职董事以及高级管理人员的离职，在董事离职日期生效；
- 6.8.5 卖方会促致按照买方的指令，变更所有银行账户签字人，在完成日期生效；
- 6.8.6 从本转让协议签署日期，截至完成日期，所有已发出的尚未行使的购股权及行使时将发行的股份数目（number of shares to be issued upon exercise）并没有进行任何调整；
- 6.8.7 卖方会促使上市公司从本转让协议签署日期，截至完成日期不再发行任何新增的股份认购权；
- 6.8.8 卖方会促使上市公司自完成日期开始终止上市公司与庄胜（集团）有限公司关于其香港办事处的租赁安排；及
- 6.8.9 任何法院、仲裁员、政府机关、法定或监管机构从未发出或做出任何限制、禁止或非法化本转让协议项下任何交易、或合理可能会对买方于完成日期后成为不附带任何权利负担的拟售股份的法定和实益拥有人的权利造成重大不利影响的通知、命令、判决、行动或法律程序。

6.9 卖方向买方进一步承诺：

- 6.9.1 卖方将在完成日期十四个营业日前向买方提供所有上市公司高级管理人员的名单。

6.9.2 卖方将在签署本转让协议之日起三十（30）天内向买方提供集团成员（无论是一方或共同）于签署本转让协议前十二个月内签署的（以及之前所有签署，但集团成员在其项下的责任至今仍然存在和涉及金额 5,000,000 港元或以上）所有与商业、业务有关的合同、协议及安排的合同清单。

6.9.3 卖方将在签署本转让协议之日起三十（30）天内向买方提供集团公司现有已抵押的物业清单以及集团公司法定及实益拥有物业的清单。

7. 完成交易前及完成交易后的承诺

7.1 卖方向买方承诺，卖方应促使在完成交易之前：

7.1.1 每一集团公司在日常经营过程中开展业务以维持其持续经营；

7.1.2 每一集团公司均根据该集团公司经营所在地的任何法域内所有适用的法律、监管和管理要求开展业务；以及

7.1.3 除获得买方事先书面同意之外，集团不得：

7.1.3.1 完成出售、并购或认购或购买任何集团公司的证券或对其发出任何要约；

7.1.3.2 除偿付任何集团公司于本转让协议签署当日或之前到期的披露贷款以外，偿付、赎回或回购任何集团公司的任何股本或借贷资本；

7.1.3.3 宣布或分配任何集团公司的任何利润，无论通过期中或期末股息、资本化或任何其他方式；

7.1.3.4 增加、减少或取消任何集团公司任何部分的法定、注册或已发行股本或任何数目的已发行股份，或者发行、配售、认购或回购任何可转换证券、认股权证、期权或其他证券、或变更其附带的任何权利，或者授予或发行任何可能会引起发行股份的期权、权利或认股权证，或者采取任何会摊薄或减少买方于集团中持有的有效股权比例或投票权或会产生上述效果的行动；以及

7.1.3.5 引起任何债务或借贷融资或其他形式的负债，或订立任何保证、赔偿或其他协议或引起任何权利负担。

7.2 卖方向买方承诺，卖方应促使在完成日期至董事离职日期之期间（包括首尾两日）：

- 7.2.1 上市公司向买方承诺，上市公司应促使每一集团公司：(a)为下列事项之所需，在其正常营业范围之外开展任何活动：(i)完成本转让协议项下的交易；(ii)遵守收购守则、上市规则的规定或满足港交所或证监会的要求；(iii)遵守该集团公司的适用法律法规；或(b)进行收购守则规则第4条所列的行动；
- 7.2.2 在发布、公开及/或新闻报道之前获得买方就与要约相关的一切通告和文件（包括联合公告、一切后续公告以及要约文件）做出的事先同意；
- 7.2.3 在下列与上市公司有关的文件公开、出具或向港交所及/或证监会提交之前，向买方及其指定的专业顾问提供该等文件：
- 7.2.3.1 联合公告、一切后续公告、要约文件及出具的与要约相关的任何其他文件，以及任何为证实上述文件中与集团相关一切信息的信息；
- 7.2.3.2 适用法律项下所要求集团为发出或发布上市公司即将出具的与一般要约相关的联合公告、任何后续公告以及要约文件而须获得的任何监管审批相关的一切信息和资料；
- 7.2.3.3 与港交所及证监会进行的与本转让协议项下拟议交易相关的全部往来函件和通讯；以及
- 7.2.3.4 通知买方其指定的专业顾问有关上述的更新或变更情况；
- 7.2.4 按证监会、收购守则、执行人员、上市规则以及港交所的要求或依据买方认为合适的条款，向于要约文件出具之日起在上市公司分支机构股东登记名册上登记姓名的股东分发包含要约相关信息的要约文件，但要约和要约文件均要在一切方面遵守收购守则的要求；及
- 7.2.5 不采取任何将会或可能对要约的成功产生不利影响的行动，亦不做出任何相关宣告，但须遵守适用法律与重要信息披露有关的要求。

7A. 买方陈述、保证及承诺以及买方及卖方相互保证及承诺

7A.1 买方向卖方陈述、保证及承诺：

- 7A.1.1 买方具有签署本转让协议、行使其在本转让协议项下的权利、履行其在本转让协议项下的义务的足够权力、能力，本转让协议在由买方签署时，均成为对买方合法、有效且有约束力的协议，可依本转让协议条款对其具有强制执行及约束性；

7A.1.2 本转让协议的签署和交付以及本转让协议项下拟议交易的完成并不导致对买方或其财产受其限制或影响的任何协议性承诺或其他文件中任何条款或条件的违约及/或取消及/或终止，也不构成对该等协议的不履约，同时未违反任何法律、法规、或任何行政机构或政府机关的任何规章、或由任何法院或行政机构、政府机关发布的影响本转让协议上述其他各方的任何命令、法令、禁制令或训令；及

7A.1.3 买方有足够的财务资源及/或会安排必要的融资来完成本转让协议项下的交易和要约。

7A.2 买方及卖方相互向对方保证及承诺：

7A.2.1 各方及/或其附属公司、控权公司（视情况而定）会遵守所有适用法例及规例，包括（但不限于）上市规则、（倘适用）收购守则、公司条例、证券及期货条例、各方之注册成立司法权区的法例及规例及各方及/或其附属公司、控权公司（视情况而定）之经营业务所适用的法例及规例；及

7A.2.2 各方及/或其附属公司、控权公司（视情况而定）会获得本转让协议及据此拟进行的所有事宜所需之任何有关司法权区及无论是否国家、地区或当地之任何主管政府、行政、监督、监管、司法、决定、纪律、执行或税务机关、授权机构、代理机构、委员会、部门、法院或仲裁机构（包括港交所、证监会或任何有关证券交易所）或任何其他有关人士之所有许可、容许、同意、授权、允许、审批、保证、确认、证书或批准（如有），包括但不限于就本转让协议项下的交易所须作出的公告、通函、联合公告会授予批准。

8. 担保人及卖方保证及承诺

8.1 担保人及卖方不可撤回及无条件地向买方保证及承诺提供连带责任担保（除于披露函列明外）：

8.1.1 卖方为拟售股份的唯一且最终的实益拥有人；

8.1.2 拟售股份系根据上市公司组织大纲和章程并遵照百慕达和香港的所有相关法律配售、设置和发行（视情形而定），并足额缴款；

8.1.3 拟售股份在本转让协议签署之日且在完成日期前不附带任何性质的任何权利主张和权利负担；及

8.1.4 除卖方于签署本转让协议前披露者外，上市公司并无作为控权公司正常及日常业务范围以外设定任何公司担保或债务。

8.2 担保人及卖方不可撤回及无条件地向买方保证及承诺：

- 8.2.1 向**买方**提供连带责任担保，在任何时间倘若**卖方**未能按照本转让协议履行有关责任和义务而导致对上市公司或**买方**有重大实际的损失，**担保人**须作为第一义务人承担连带责任、应要求履行该等义务，犹如**担保人**乃主要义务人。**买方**无需首先要求**卖方**或上市公司而可直接要求**担保人**承担相关责任和义务，并向**买方**或**买方**指定的第三方作出相应的支付或赔偿；及
- 8.2.2 倘若任何受其保证的责任（或如非不可执行、无效或不合法原应为其中一项责任的事项）属于或成为不可执行、无效或不合法，则**担保人**须就**买方**蒙受的任何合理费用、损失或责任，应**买方**要求于七（7）个营业日内向**买方**作出赔偿。
- 8.3 倘若给予**买方**的任何承诺或**卖方**的任何责任或**担保人**就该等责任给予的任何担保，由于任何原因（包括但不限于违反诚信或法定责任或类似情况）成为无效：
- 8.3.1 **卖方**的责任应持续有效，犹如任何该等无效并无发生；及
- 8.3.2 **买方**有权向**卖方**追回该项担保或付款的价值或数额，犹如该等无效并无发生。
- 8.4 **担保人**及**卖方**在本第8条的责任不会受任何原本可根据任何**交易文件**的规定缩减、解除或影响本第8条项下责任的行动、遗漏、事项或事情（不限于此，并且不管**担保人**或**卖方**是否知悉）影响，包括但不限于：
- 8.4.1 授予**卖方**或**担保人**或其他人士的任何时间宽限、豁免或同意或就此与其达成的和解协议；
- 8.4.2 对**卖方**或**担保人**或其他人士或其资产设立、变更、妥协、交换、延续或解除、或拒绝或疏忽完成、履行、接受或执行任何权利或担保，或提交或不遵守任何文据的任何手续或要求，或没有实现任何担保的全面价值；
- 8.4.3 **卖方**或**担保人**或任何其他人士缺乏行为能力或缺乏权力、授权或法人地位或**卖方**或**担保人**或任何其他人士的组成成员或身份解散或变更；
- 8.4.4 任何**交易文件**或其他文件或担保的任何修订（不限于任何根本性的修订）或取代；
- 8.4.5 任何人士在任何**交易文件**或任何其他文件或担保下的任何责任不可执行、不合法或无效；
- 8.4.6 上市公司、**卖方**或**担保人**的清算、破产或类似程序；
- 8.4.7 任何**交易文件**未经任何协议方签署或对任何协议方不具有约束力。

8.5 本第 8 条项下的担保和承诺是一项持续性的担保和承诺。

9. 税务弥补

9.1 受制于第 10 条, 卖方自行支付根据本转让协议向买方出售拟售股份于完成日期或之前所涉及/或产生的的各项税项及须届时依法按时支付。

9.2 尽管有本第 9 条的相关约定, 如任何一家集团公司的税务、税项的产生是由于完成日期后的适用法律、条例、法规、规章或政策的颁布、变更而所引起时, 卖方将无需就该等税务和税项承担任何责任。

10. 开销、税款

10.1 除非本转让协议另有规定, 各方应各自支付其由于本转让协议、按照本转让协议而同意进行的交易所产生的开销和款项。为免歧义, 买方和卖方各自应负责支付其为起草、修改、谈判本转让协议而聘用的法律顾问及其它一切专业顾问(包括但不限于财务顾问、律师、会计师、评估师、印刷商等)所产生的费用。为免歧义, 卖方须促成上市公司预留资金支付其于本转让协议项下之交易所产生的任何的开销和款项。

10.2 任何因拟售股份的转让而产生的印花税, 由卖方及买方各自平均承担。为免歧义, 除印花税外任何其他因进行本转让协议项下任何交易而所产生的其他税项, 按相关税务规定各自承担。

11. 进一步保证

各方应在被任何其他方在将来任何时间要求时, 以其他方满意的方式进行或促使进行、签署或促使签署其他方合理地认为使得本转让协议全面生效并保证其他方能够全面获得本转让协议对其赋予的权利、权力和救济之利益所需的行为或文件。

12. 通知

12.1 依据本转让协议或与本转让协议拟议事项有关发出的任何通知或其他联络应以书面形式做出。

12.2 任何通知或其他联络应向第 12.3 条规定的地址发出, 且若以下列规则发送至该等地址或传真号(重点标注收件人姓名)时:

12.2.1 若通过专人递送, 送到相关一方的地址时;

12.2.2 若通过预付邮费的信件邮寄发送, 投邮后两个营业日后;

12.2.3 若通过传真发送, 发出时(并由自动确认的传送信息证明通知已经送达),

应视为正式送达。

12.3 为本转让协议之目的，在遵守第 12.4 条的前提下，各方相关收件人、地址及传真号如下：

卖方

地址 : 香港铜锣湾告士打道 311 号皇室大厦 28 楼
2801 及 2802A 室

传真号 : (852) 2573 2325

收件人 : 李子荣先生(Mr. Caleb Lee)

买方

地址 : 香港铜锣湾告士打道 262 号中粮大厦 15 层

传真号 : (852) 2575 0999

收件人 : 张建先生

担保人

地址 : 香港铜锣湾告士打道 311 号皇室大厦 28 楼
2801 及 2802A 室

传真号 : (852) 2573 2325

收件人 : 杜毓虹女士

12.4 任何一方可通知其他方为第 12.3 条之目的其名称、收件人、地址、传真号的变更，前提是该等通知仅在下列时间生效：

12.4.1 通知上列明的日期是该等变更起效的日期；或

12.4.2 若并未列明日期，或列明的日期是送达通知后的五个营业日内，则送达通知后的第五个营业日为该等变更起效的日期。

13. 通告

13.1 在遵守第 13.2 条的前提下，任何一方在未经其他方事先书面批准的前提下均不得做出与交易或任何附属事宜相关的任何通告，而其他方不得无理拒绝或延迟做出该等批准。

13.2 就对该方具有管辖权的证券交易所、监管部门或政府部门要求，包括但不限于港交所以及证监会，任何一方均可就交易或任何附属事宜发出通告，在可行的情况下，任何上述通告均应在和另一方协商之后做出。

13.3 本条中包含的限制应在本转让协议终止后继续无限期有效。

14. 保密

- 14.1 在遵守第 14.2 条的前提下，每一方应对其由于签署或履行本转让协议收到或获取的与下列相关的一切信息进行严格保密：(a)本转让协议的规定；(b)与本转让协议相关的磋商；(c)本转让协议主旨；或(d)其他各方。
- 14.2 受限於第 14.3 条和第 14.4 条，在下列情况下，每一方可以披露本应保密处理的信息：
- 14.2.1 法律要求；
- 14.2.2 对该方具有管辖权的证券交易所、监管部门或政府部门要求，包括但不限于港交所以及证监会；
- 14.2.3 为向该方赋予本转让协议项下全部利益之目的；
- 14.2.4 向该方专业咨询师、法律顾问或审计师披露；
- 14.2.5 非因该方原因，信息流入公共领域；或
- 14.2.6 其他方对披露作出了事先书面批准。
- 14.3 在可行的情况下，依据第 14.2.1 条和第 14.2.2 条进行的信息披露仅可在与另一方协商之后作出。
- 14.4 另一方不得无理拒绝或延迟做出第 14.2.6 条的该等批准。
- 14.5 本条中包含的限制应在本转让协议终止后继续无限期有效。

15. 管辖法律及争议解决

- 15.1 本转让协议应受香港法例规管，并须按其诠释。
- 15.2 各方应努力通过友好协商解决因本转让协议引起或与之有关的任何纠纷、争议或索赔事宜，包括与其存在、解释、违反、终止或有效性有关的任何问题（“**争议**”）。相关协商应自争议一方就争议的任何其它方提交书面协商请求后立即开始。如果自该书面通知起三十(30)天内（或争议各方书面约定的更长期间），任何争议未能解决，则该**争议**应该应任何一方的要求提交仲裁，同时根据以下规定通知其它各方。
- 15.3 争议应提交给香港国际仲裁中心（“**HKIAC**”），并由 HKIAC 根据《联合国国际贸易法委员会仲裁规则》在香港最终解决，而该仲裁规则应被视为通过引用纳入本条款且可由本条其余部份予以修改。指定仲裁机构应是 HKIAC，仲裁地点应是香港。应有三(3)名仲裁员。各方应在发出或收到仲裁通知后三十(30)天内委任一名仲裁员。第三名仲裁员应为首席仲裁员且应有资格在香港担任律师，并应由 HKIAC 委任。各方特此明确同意，如果相同争议有一个以上的原告方和 / 或被告方，则原告各

方应共同委任一名仲裁员，而被告各方应一起委任一名仲裁员。如果原告方或任一原告方或被告方或任一被告方未能在最后的被告方收到仲裁通知后三十(30)天内就委任达成协议，HKIAC 将代表他们委任一名仲裁员。

- 15.4 仲裁语言应是中文。
- 15.5 各方应与其它各方合作，以完全向其它方披露其要求的有关该仲裁程序而按适用的仲裁规则有责任披露的所有信息和文件，并允许其查阅或获取该等文件或信息，但其它方仅应在遵守对该方具有约束力的任何保密义务之情况下进行。
- 15.6 仲裁庭的裁决应是最终的，且自裁决做出之日起对争议各方均具约束力，并且裁决的任何一方均可以向有司法管辖权的法院要求强制执行该裁决。
- 15.7 在等待仲裁庭组成的过程中，任一方均有权向任何有司法管辖权的法院寻求初步禁令救济（如可能）。

16. 一般条款

- 16.1 任何一方延迟或疏忽履行本转让协议项下任何权利、权力、或救济均不减损该等权利、权力、或救济，亦不构成对该等权利、权力、或救济的放弃。
- 16.2 对本转让协议项下任何权利、权力、或救济的单独或部分行使并不排除对该等权利、权力、或救济的其他或进一步行使，或对其他权利、权力、或救济的行使。
- 16.3 本转让协议项下规定的权利、权力、或救济是累积性的，并不排除法律规定任何权利、权力、或救济。
- 16.4 本转让协议对各方及其各自承继者有约束力并为其利益有效。
- 16.5 未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让或让与其在本转让协议项下的任何权利、权力、或救济。
- 16.6 本转让协议构成各方之间与交易相关事宜的全部且仅有的协议，并取代任何之前任何性质的草稿、协议、承诺、陈述、保证及安排并使之失效，无论是否是以书面形式作出的。
- 16.7 各方确认，以本转让协议载明的条款签订本转让协议并不依赖其他方或任何其他人在本转让协议签署之前任何时间作出的、在本转让协议中并未明确写出的陈述、保证、允诺或担保，无论是否是以书面形式作出的。
- 16.8 本转让协议中，应继续履行或生效的条款以及（在不影响上述描述普遍

性的前提下,) 关于一切承诺和赔偿的条款, 应即使在完成交易之后保持全部效力。

- 16.9 本转让协议仅可在经全体各方书面签署的方式变更。
- 16.10 本转让协议项下的全部议定、契约、陈述、保证、承诺及赔偿中的卖方责任应为连带责任。针对任何其他方的责任, 各方可以免除或作出让步, 或在不影响其他方责任的前提下给予其宽限时间或其他宽限条件。
- 16.11 除非本转让协议另有规定, 对本转让协议而言时间是关键的。
- 16.12 若在任何时间本转让协议任何条款是或成为在任何管辖区域内的任何法律项下在任何方面不合法、无效或不可强制执行, 并不影响或削弱:(a)本转让协议其他条款在该管辖区域内的合法性、有效性和强制执行力;以及 (b) 该条款或本转让协议其他条款在其他管辖区域内的合法性、有效性和强制执行力。
- 16.13 本转让协议可在一份或多份副本上签署, 每一份副本均对在其上签署或由代理人签署的那一方有约束力, 但各份副本共同构成一份文件。为免生疑, 除非且直至由全部各方签署, 本转让协议对任何一方均无约束力。

附件 1：卖方保证

卖方向买方作出本附件中的保证。在本附件中，凡提及“公司”或“集团公司”均应理解为每一集团公司，且每一陈述、保证及承诺均应视为针对每一集团公司做出：

1. 卖方遵守法律要求

- 1.1 卖方具有签署本转让协议、行使其在本转让协议项下各自的权利、履行其在本转让协议项下的义务的全部权力、能力，本转让协议在由卖方签署时，均成为对该方合法、有效且有约束力的协议，可依本转让协议条款对其具有强制执行及约束性。
- 1.2 本转让协议的签署和交付以及本转让协议项下拟议交易的完成并不导致对卖方或其财产受其限制或影响的任何协议性承诺或其他文件中任何条款或条件的违约及/或取消及/或终止，也不构成对该等协议的不履约，同时未违反任何法律、法规、或任何行政机构或政府机关的任何规章、或由任何法院或行政机构、政府机关发布的可能影响本转让协议上述其他各方的任何命令、法令、禁制令或训令。

2. 信息的准确性及充分性

本转让协议陈述的所有细节和资料（包括但不限于第 1 条的定义、本转让协议前言和附件）在各方面均是真实和准确的，且不存在账目未予披露的、有可能导致任何上述信息或文件在本转让协议签署之日起在任何重大方面失实、不准确或具有误导性或可以合理预计一经披露则影响任一合理买方关于交易所作决定的任何事实或事项。

3. 拟售股份

- 3.1 拟售股份占本转让协议签署之日上市公司全部已发行股本约 66.75%。
- 3.2 拟售股份系根据上市公司组织大纲和章程并遵照百慕达和香港的所有相关法律配售、设置和发行（视情形而定）并足额缴款。
- 3.3 拟售股份在本转让协议签署之日起在完成日期前始终不附带任何性质的任何权利主张和权利负担。卖方目前（就其于本转让协议签署日前所持有拟售股份而言）及在完成日期前（就其于完成日期所持有拟售股份而言）始终具有向买方出售和转让其对拟售股份（以及目前或本转让协议签署之后前述各项所附带的全部权利和资格）享有的全部权益的充分权利、权力和权限，不受限于任何性质的任何权利主张和权利负担。

4. 公司遵守法律要求

- 4.1 公司在其司法权区合法建立并续存，无重大违反任何适用法律、法规、上市规则及法章，并就所有重大适用之法律、法规、上市规则及法章要求均已予以遵守。

- 4.2 港交所及/或证监会概无向上市公司表示有关股份之上市地位被撤回或将因任何原因反对股份继续上市。并无任何因素或原因导致上市公司之上市地位被撤回或将因任何原因反对股份继续上市。
- 4.3 公司并无收到港交所、证监会或任何政府、监管部门据称公司触犯任何法律、法规、法章、公司条例或细则或上市规则之通告。
- 4.4 公司在日常经营过程中开展业务以维持其持续经营。

5. 帐簿和记录

- 5.1 集团的所有经审核帐目、管理账目、帐簿、分类帐、财务及其他记录（包括但不限于法定的会计记录），无论何种，均由集团公司保管或存取；均被适当并准确地保存、完成和更新；不包含任何严重的错误或矛盾；就经审核帐目而言，真实公平地描述和反映了集团公司的交易和集团公司的财务、合约及交易状况；及已按有关适用法律适当保存和保管；而且也未曾收到过指称上述资料严重错误或应当更正的通知或断言。

6. 集团公司事务

6.1 资本期权

公司没有任何现行合约或安排规定当前或未来发行、分配或转让，或授权任何人（无论是否附带条件）要求发行、分配或转让上市公司的任何股份、利益、贷款或股本（包括任何选择权或优先购买权或兑换权）。

6.2 公司股权

- 6.2.1 除了上市公司于本转让协议签署日尚未行使的 13,280,000 购股权（而该等购股权可转换约等于 1.27% 上市公司股份），不存在针对各集团公司的任何未发行股本、可转换证券或债务资本或任何集团公司的已发行或未发行股本或债务资本设置的、对其有影响的期权、认购权、抵押、押记、留置权或其他形式的担保、权利负担或第三方权利，且不存在提供或创设任何前述一项的协议或承诺，且任何人未曾主张其对尚未全部解除或足额满足的任何前述一项享有权利。
- 6.2.2 本转让协议项下的交易不存在任何可能导致或容许购股权的持有人就上市公司已发出的尚未行使的购股权的认购价(exercise price) 及行使时将发行的股份数目 (number of shares to be issued upon exercise) 进行任何调整。
- 6.2.3 不存在要求任何集团公司配售或发行任何股份或证券或信用债券、或向任何人授予要求任何集团公司配售或发行任何股份或证券或信用债券之权利的、未履行的协议或承诺。

- 6.2.4 集团公司拥有的每一附属公司已发行股本及具有选举董事、经理或理事其他表决权的所有权益不含任何留置权、抵押权、**权利负担**、**权利主张**、权益、优先权及任何性质的第三方权利，亦不含上述所附的一切权利及授权。不存在任何附属公司发行与相关集团公司所持有的证券或其他权益等级、类型不同的证券或其他权益。附属公司均未同意发行或分配任何证券或其他所有权益。
- 6.2.5 各附属公司构成集团的全部附属公司(无论是直接还是间接附属公司)。

7. 财务

7.1 红利和分配：自经审核账目日期以来，公司未宣布、支付或行使红利或其他利益分配。

7.2 资产及负债

7.2.1 截止 2017 年 12 月 31 日集团综合资产净值有 294,648,000 港元；

7.2.2 截止 2017 年 12 月 31 日集团综合流动负债及非流动负债合共为 145,647,000 港元；

7.2.3 截止 2017 年 12 月 31 日上市公司（不包括其附属公司）资产净值有 286,325,000 港元；

7.2.4 截止 2017 年 12 月 31 日上市公司（不包括其附属公司）现金及银行结余为 14,081,000 港元以及其他资产（不包括现金及银行结余）为 290,696,000 港元；

7.2.5 截止 2017 年 12 月 31 日上市公司（不包括其附属公司）流动负债及非流动负债合共为 18,452,000 港元；

7.2.6 针对上市公司（不包括其附属公司）于 2018 年 5 月 7 日已知应付但还未开支的、以及在完成日期前已可预计之开销如下：

(a)	2016 年及 2017 年审计费（余额）	1,170,500 港元
(b)	估值费（余额）	186,720 港元
(c)	法律顾问费用	900,000 港元
(d)	财务顾问费用	200,000 港元

7.3 除了本附件第 7.2 条所述，并无任何已发生之事情或情况可引致任何人有权在集团公司任何负债到期前要求还款或行使任何保证，且集团公司并无收到任何有权要求实时还款之人士作出彼等要求。

7.4 集团公司并没有任何或然负债(无论是因为针对任何集团公司的现有诉讼或任何可能发生的诉讼、任何集团公司所提供的担保、保证或弥偿)。

7.5 任何一家集团公司并没有向其他集团公司提供任何担保、保证或弥偿。

8. 经审核账目

8.1 经审核账目：

8.1.1 系根据**财报**编制之时的适用法律(包括《公司条例》)、**适用的会计准则**以及《公司条例》的披露要求编制，与集团截至2015年、2016年和2017年12月31日的三个财政年度的经审计合并财务报表保持一致；

8.1.2 真实、准确，针对任何坏账、可疑债务及全部已确认**负债**(包括股息或其他分配物)妥为计提或载明充分的准备金，为集团截至**财报**日的全部递延、存疑或者或有**负债**(无论是否清算)及全部资本承诺妥为计提适当、充分的准备金，并且**财报**中就有关**财报日**当日或之前的任何期限的全部**税项**计提的预备金和准备金(如有)适当、充分；

8.1.3 记录并反映了且在交付后应真实公允地说明集团截至**财报日**的相关事项和财务、**交易**状况以及集团在截至该日的财政期限内的财务业绩；

8.1.4 正确记载了集团截至**财报日**的全部资产，且**财报**中使用的折旧率适合集团的各项固定资产在其预计年限结束时减值为零；

8.1.5 未曾受到**财报**中未披露的任何异常、例外、特别或非经常项目的负面影响；

8.1.6 包括针对集团的租赁物业或自有物业贬值的适当准备金；且

8.1.7 已就未决诉讼和索赔拨备充分准备金。

9. 交易

9.1 经营业务

9.1.1 集团之主要经营业务已披露于经审核账目内。上市公司并无经营任何业务。**上市公司的直接附属公司**，Topshine Reward Limited(以及其**附属公司**)的主要经营业务为物业投资及发展、制造及销售建筑材料、证券投资、精矿贸易、销售采矿设备零部件及提供飞机分租服务、而 Junefield Energy Holdings Limited(以及其**附属公司**)的主要经营业务为煤炭开采及销售，以及精矿贸易。

9.1.2 集团公司在经营业务和处理各项事务时，在所有重要方面一贯遵循其各自之组织大钢及章程细则、政府执照和许可或其他现行的相应

组织性文件和一直受其约束的其他文件。

- 9.1.3 不存在由任何**集团公司**出具的现行有效的任何授权委托书，且各**集团公司**均未以任何第三方的利益出具任何授权委托书，但就正常业务范围授予其董事的惯常权限除外。
- 9.1.4 不存在现行有效的、任何人能够依其为依据订立任何合约或承诺代表任何**集团公司**履行任何事务或依其为依据任何人获得任何其他代表或代理权利或权力的任何协议或其他授权（明示或默示），但就正常业务范围授予其董事的惯常权限除外。
- 9.1.5 不存在可能影响港交所、证监会或其他政府机关向任何集团公司授予的授权、登记、执照、确认、批准、裁定、决定、许可、同意的、或可能导致上述授权、登记、执照、确认、批准、裁定、决定、许可、同意撤销、暂停或注销的任何信息、事件或事项。
- 9.1.6 任何及全部关联交易（见上市规则定义）已得到董事会（和公司的独立非常务董事）批准，并适当遵守上市规则及任何其他相关法规，且任何董事（包括公司的独立非常务董事）或任何**集团公司**的授权代表未曾或不会代表任何**集团公司**订立或同意订立未经披露或未经授权的交易、承诺或谈判。
- 9.1.7 **卖方**在本转让协议签署日后三十(30)天内提供的合同清单（「**集团合同**」）为**集团成员**（无论是一方或共同）于签署本转让协议前十二个月内（以及之前所有签署，但**集团成员**在其项下的责任至今仍然存在和涉及金额 5,000,000 港元或以上）签署的所有与商业、业务有关的合同、协议及安排。**集团公司**签订的所有合约的重要条款均被所有签署方完全适当遵守。该等合同合约不会仅因履行本转让协议或本转让协议预期的事件而被取消、撤回或其他影响。

10. 诉讼、争议和结业

- 10.1 **集团公司**在本次交易完成前概無涉及任何對**集团**之財務及營商狀況可能有重大影響之訴訟或仲裁，且至今並無任何未完結之訴訟或獲悉任何可能引致訴訟之事宜。
- 10.2 **集团公司**並無遭受接管或清盤，沒有採取任何行動作出清盤，亦無人提出有關公司清盤或結業之申請。

11. 违约

11.1 **集团公司**于本转让协议日期：

- 11.1.1 没有在重大方面违反任何签订的合约或契约，或任何其他约束性的义务或限制；
- 11.1.2 没有因违反在签署的任何合约下作出的声明或担保承担责任。

12. 资产

12.1 资产所有权

12.1.1 集团公司就其业务中使用之所有资产均拥有妥善的拥有权，且该等资产并无设置任何留置权、按揭或其他负担，除卖方在本转让协议签署日后 30 天内提供的现有已抵押的物业清单所述以外。

12.2 知识产权权益和商业秘密

12.2.1 集团公司未授予或被迫授予关于知识产权权益的许可证或转让，也未披露或提供技术窍门、商业秘密、技术协助、机密资料或客户或供货商名单给任何个人；迄今没有做任何这样的披露。

12.2.2 就公司所知，现在从事的经营业务没有也将不会侵犯任何其他人的知识产权权益，没有未经授权使用任何人披露给集团公司的机密资料，从而导致披露人向集团公司提出索赔，经营业务也不违背任何管辖地的任何法律。

12.3 拥有物业

12.3.1 除了卖方在本转让协议签署日后 30 天内提供的集团公司法定及实益拥有物业清单（“物业清单”）所述之外，集团公司没有法定及实益拥有任何其他物业。

12.3.2 关于物业清单所述的物业：

12.3.2.1 相关集团公司以其名义合法有效取得该等物业，不附带任何索赔、收费（但不包括该等物业进行产权登记的相关登记费用或其他政府机关收取的行政费用）、抵押、留置权、权利负担、除载列于物业清单之物业不时发生的出租外的租约、租赁、选择权、优先权或有限拒绝权或其他第三方权利。

12.3.2.2 该等物业在物业清单的详细说明在一切重大方面真实、完整、准确。

12.4 就每一租赁物业而言：

12.4.1 相关集团公司拥有合法权利根据相关租约或租赁协议（各称“租赁协议”）的条款占有物业，且物业用于相关租赁协议所允许的合法目的，且上述占有不违反适用于该项物业的任何相关土地或建设法规；

12.4.2 相关集团公司应付的全部租金和其他付款目前均已缴付，且被相关集团公司占有的物业的使用符合相应的租赁协议、影响该物业的使

用、占有或享受或与之有关的全部适用法律、法定要求、政府或其他命令、规则、指令或指示，且相应**租赁协议**的条款已得到适当遵守且上述租约/租赁未因该相关**集团公司**的违约而有可能发生废止或撤销或提前终止；

12.4.3 相关**集团公司**已在一切重大方面适当履行、执行和遵守相应**租赁协议**规定的任何同意、限制、条件或约定，且不存在持续发生的、违反相应**租赁协议**规定的任何同意、限制、条件或约定的情况，且(在不限制前述规定的普遍适用性的前提下)未向该相关**集团公司**送达或其未曾收悉声称违反相应**租赁协议**的任何条款的通知；以及

12.4.4 相关**集团公司**及其出租人之间不存在索赔或争议。

附件 2：确认函

日期 :

致 : 新华联国际控股有限公司

关于 : 新华联国际控股有限公司、盛世投资有限公司及周建和于 2018 年 5 月 9 日订立的《有关庄胜百货集团有限公司已发行股本中的 697,837,417 股股份的股权转让协议》(“该协议”)

除另有所指外，本确认函所用词汇与该协议所界定者具有相同涵义。

根据该协议第 5.3.1 条的要求，本公司特此向贵司确认，截至当前的日期：

1. 本公司作为该协议的卖方作出的卖方保证在该协议日期至完成日期这段时间（包括首尾两日）在各重大各方面均为完整、准确、真实和没有任何遗漏成分、在任何重大方面或事项或情形下不具有误导性；
2. 本公司认为，卖方保证在完成日期根据当时的事实在情形再次做出，没有可能会造成一项或多项卖方保证在重大方面都不真实或不准确，或在任何重大方面具有误导性；
3. 没有亦不可能发生任何重大不利变动；及
4. [除以下所述，] 本公司作为该协议的卖方，已完全履行和满足须由卖方按该协议条款于完成日期或之前履行和满足的先决条件。

...

由	作为)
)
盛世投资有限公司))
(Prime Century))
Investments Limited)))
经授权代表在))
以下人士见证下签署：))
)

附件 3: 银行账户

有关庄胜百货集团有限公司股份转让协议之签署页

本转让协议已于首页所载之日由各方或其合法授权代表签署，以昭信守。

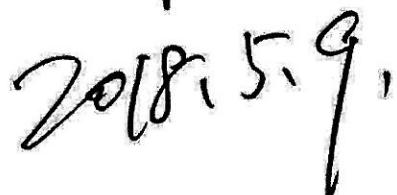
由 傅军 作为)
新华联国际控股有限公司)
(Macrolink International)
Holdings Limited)
经授权代表在)
以下人士见证下签署：)



见证人：

张建

见证人签署



ZHANG JIAN 张建

见证人姓名

由

作为

盛世投资有限公司
(Prime Century
Investments Limited)
经授权代表在
以下人士见证下签署:

)
)
)
)
)
)
)



见证人:

章正文

见证人签署

章正文

见证人姓名

章正文

8

由 周建和

以契据形式签署、盖章及交付

)
)
)
)
)

L.S

见证人：

牟正文

见证人签署

牟正文

见证人姓名

牟正文