

日期 : 2017年 4 月 1 日

致 : Apex Step Holdings Limited and Joy Shing Development Limited
(合稱“賣方”) (The “Vendor”)

(“Apex Step”)

(“Joy Shing”)

敬啟者 :

關於公司股權轉讓 :

No. 18-32 Junction Road (New Kowloon Inland Lot No.2697, New Kowloon Inland Lot No.2847, The Remaining Portion of New Kowloon Inland Lot No.2794, The Remaining Portion of New Kowloon Inland Lot No.2731, Section A of New Kowloon Inland Lot No.2794, Subsection 3 of section A of New Kowloon Inland Lot No.2730, The Remaining Portion of New Kowloon Inland Lot No.2730, Section A of New Kowloon Inland Lot No.2731, Subsection 2 of section A of New Kowloon Inland Lot No.2730, The Remaining Portion of New Kowloon Inland Lot No.2730, Subsection 1 of section A of New Kowloon Inland Lot No.2730 and the Remaining Portion of New Kowloon Inland Lot No.2867 including any future extension(s) thereto together with all messuages, erections and buildings erected thereon and all the appurtenances thereto;

(該物業)

(“項目公司”)

Multi Fun Limited 持有永泰有限公司之所有
及行股份及項目公司
中原地產代理有限公司代表本行客戶 (The “Purchaser”)
誠意向 賣方提出購買 : Apex Plan Limited (“該公司”) 全
部(“買方”)已發行股份(“該等股份”) (“Share”) (“Sale Share”)及全部股東貸款債權(The
“Debt”) (The “Loan”) (“債權”) 連同該公司擁有之物業
(“該物業”) 的提議, 而有關買賣公司之主要條款細則如下-

- 1) 購買價 : 港幣\$ 1,300,000,000 (基於該公司只擁
有該物業為唯一
及單獨資產及無任何負債)。
- 2) 正式買賣合約日期 : 雙方同意在 26/4/2017 或之前簽署正式買
雙方未能在該天或之前簽署正式買賣合約, 本協議將繼續
維持有效並對雙方有約束力。
書
- 3) 成交日期 : 28/3/2018 或之前成交。
- 4) 付款方法 : (a) HK\$ 60,000,000.00 須於簽署此臨
時買賣合約之
4A) 擔保人 : 鄧成波先生及 鄧耀昇先生 (共同和個別) P.1

賣合約

CENTALINE COMMERCIAL is operated by CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

九龍尖沙咀彌敦道98號海濱商業中心3樓302室
Unit No. 302, 3/F, East Ocean Centre, No. 98 Granville Road, Tsimshatsui, Kowloon
電話 Tel: (852) 2721 8008 傳真 Fax: (852) 2723 3838 網址 Website: www.centalanet.com



Signature

同時付清作為訂金。

(b) HK\$ ~~168,000,000.00~~ 70,000,000 須於 1/5/2017 或之前付清作為首期之餘款。

(c) HK\$ ~~164,000,000.00~~ 65,000,000 須於 15/7/2017 或之前付清作為首期之餘款。

(d) HK\$ ~~164,000,000.00~~ 65,000,000 須於 15/8/2017 或之前付清作為首期之餘款。

(e) HK\$ ~~164,000,000.00~~ 65,000,000 須於 15/9/2017 或之前付清作為首期之餘款。

(f) HK\$ ~~164,000,000.00~~ 65,000,000 須於 ~~15/7/2017~~ ^{23/10/2017} 或之前付清作為首期之餘款。

(g) HK\$ ~~196,000,000.00~~ 90,000,000 須於完成股份轉讓及債權轉讓

手續時付清作為交易餘款，而此買賣須於 28/3/2018 或之前完成，但須扣減任何負債(如有)

5) 物業狀況 : 完成交易時，買方同意連同該物業現有租約一併購入。

6) 律師費、會計師費及其他專業費用 : 雙方各自負責己方之費用。

7) 公司轉讓印花稅 : 買方單獨負責。

8) 特別條款 :

a) 簽署本意向書後賣方須提供該公司之所有文件，包括但不限於樓契、租約、公司註冊書、圖章、憲法、會議記錄、核數報表、戶口資料及月結單、報稅資料、會計及財務記錄、法定記錄等文件及記錄交與買方或其代表查閱 (Due Diligence)。

b) 賣方必須證明該等股份及債權擁有權及該物業之業權歸屬。

c) 正式買賣合約必須包括一般慣常條文、賣方之擔保、保證及承諾。包括但不限於附頁 A 所列的條款。

d) 賣方須提供 _____ 為擔保人。

e) 若賣方或任何牽涉公司有海外公司，賣方須提供海外公司的 Legal Opinion, Certificated of Good Standing & Incumbency.

f) 本附件中的附加條款為本協議書不可分割的一部分

除現有銀行債務及該物業之抵押及按揭及債權

狀 交易

跟據《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明

及所有關於該物業之文件及單據及付款證明、對業團則與及和屋宇署及水務局政府部門及律師之函件。批覽

Pena Investments Limited 作為 Apex Step 的擔保人
及 Winfull Group Holdings Limited 作為 Joy Shing 的擔保人。
賣方及擔保人的責任以完成交易為限的兩年為限

CENTALINE COMMERCIAL is operated by CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心3樓302室
Unit No. 302, 3/F, East Ocean Centre, No. 98 Granville Road, Tsimshatsui, Kowloon
電話 Tel: (852) 2721 8068 傳真 Fax: (852) 2723 3638 網址 Website: www.centanet.com



為免作何誤會，Winfull Group Holdings Limited, Pena Investments Limited 均為同一公司。

與及就訂有項目2.2 股份、債權與及項權均可 報有及

apex WST

9) 賣方保證及擔保

除現有銀行債務及該物業之抵押及按揭及債權外，

就賣方所知，

- a) 擁有該公司的全部股份權益，該公司並沒有其它股東。
- b) 該等股份、債權及該物業沒有任何抵押或其他按揭，或任何負擔。
- c) 賣方有權出售予買方而無須得到第三者同意。
- d) 於成交日期前該公司不得發行新股或分紅或增減其資產。
- e) 保證該公司沒有任何負債或法律訴訟在進行中，若日後有任何在成交日當日或之前已存在之債務或訴訟所引起之有關財務法律責任需由賣方負責。
- f) 該公司一向遵守法律條例所提交保存之有關記錄或文件。
- g) 買方合理要求的一賣方須提供保證及擔保，及負責履行及完成所有責任，成交後仍有效。

該等股份及債權

兩年內

10) 其他條款

(a) 賣方及買方及其各自的聯繫人(以上市規則定義)僅此確認其並不

- a) 賣方簽署正式合約前，賣方必須出示該物業已申請活化的所有文件及租約的內容給買方，令致買方滿意。
- b) 賣方必須於 _____ 或之前簽署本意向書方為有效。

11) 服務費

持有任何 Winfull Group Holdings Limited 的股權或股本利益(不論是直接或間接

- 中原地產代理有限公司會於成交後翌日向買方收取相等於成交價 0.9% 作為服務費，及向賣方收取成交價 0.1% 作為服務費。

12) Vendor's Liability

持有)。

- The Vendor's liability is jointly and severally and in proportion to its respective shareholding

13) Completion

(b) 買方同意於成交後一年內不可能、整體或分散單位形式或將該物業或其任何部份出售。

- The transfer and assignment of the share and the Debt shall have to be completed simultaneously.

(c) 本交易的完成受制於 Winfull Group Holdings Limited 就本交易及 Joy Shing 履行本交易及正式合約的責任根據上市規則

其取得股東的批准。
[Signature]


若 貴公司同意以上中原地產代理有限公司所建議的意向書細則，敬希在下方簽署落實，如有任何垂詢，請聯絡本公司 唐苑雯 (牌照號碼：E-011566)電話： 9439-4800 或簽署人，電話：92260236。

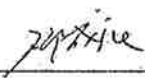
此致

謹代表
中原(工商舖)地產代理

同意並簽署
謹代表 買方
x

For and on behalf of
Multi Fun Limited.
趣趣有限公司


麥偉嫦小姐 (牌照號碼：E-144769)
高級區域營業董事


同意並簽署
謹代表 賣方

同意並由鄧成波以契約形式
簽署、蓋章和交付
x



同意並由鄧耀昇以契約形式
簽署、蓋章和交付



RECEIVED the above mentioned sum Hong Kong Dollars)
)
) HK\$
)
Being the Initial Deposit hereinbefore mentioned)
SIGNED BY)
)
For and on behalf of the Seller)

附加條款

- 1) 所有訂金及分期付款 (第4(a)至4(f)條款所定)須予賣方代表律師以托管人身份保管, 直至賣方能向買方代表律師證明購買價之餘款 (即第4(g)條款所定款額) 足以清還就解除所有影響該等股份、債權及該物業之抵押文件而須向有關銀行所繳付的款額, 賣方代表律師始可放行訂金及分期付款予賣方。
- 2) 如賣方未能按照本意向書條款完成交易, 則買方有權取得強制履行令強制賣方履行本意向書項下的義務或終止本意向書, 而如買方按本條款終止本意向書, 則賣方須應要求退還買方截至成交日期已付之訂金及分期付款, 而本意向書各方不得向任何其他方進一步追討賠償。
- 3) 如買方未能按照本意向書條款完成交易或按照第4(a)至4(f)條中任何一條所約定繳付有關訂金及/或分期付款, 則賣方有權在無損其他在本意向書下的權利和賠償 (包括但不限於取得強制履行令) 的情況下沒收買方截至成交日期或買方須繳付有關訂金及/或分期付款的當天 (視乎情況而定) 已付之訂金及分期付款, 且有權終止本意向書和再將該等股份及債權出售 (及/或促使該公司將該物業或其任何部分出售 (包括將該物業折售)) 予任何人士而不須通知買方或得到其同意。
- 4) ~~本意向書各方確認和同意買方將承擔所有該公司自其成立日起的任何及所有稅項, 且賣方將不會就本交易向買方提供任何稅務彌償。~~
- 4) 鄧成波先生及鄧耀昇先生 (合稱“擔保人”) 共同和各別地向賣方保證及擔保買方將根據本意向書內之所有條款履行其義務 (包括但不限於完成此成交並付清購買價餘款) 且如果買方未能按照本意向書的規定向賣方支付任何款項, 擔保人保證應要求支付該等款項
- 5) 雙方同意於23/10/2017 或之前交付相等於樓價30%訂金及分期付款 (第4(a)至4(f)條款所定)予賣方代表律師後, 買家可進入該物業自費在該物業的各住宅單位內部進行裝修, 惟
 - (a) 有關裝修須符合所有適用的法律和法規、且不可對該物業或其任何部分有任何結構性之改動
 - (b) 有關工程之裝修圖紙及具體工程細節和執行, 必須得到賣方之預先審視及同意
 - (c) 買方須就該公司因有關裝修工程而產生的任何損失、責任及費用作出賠償;
 - (d) 為免疑慮, 買家不可對該物業除各住宅單位內部以外的其他地方 (包括公用地方及設施和會所) 進行裝修; 和
 - (e) 為免疑慮, 買方不可 (或同意) 出租、銷售、轉讓、出讓、質押或以任何其他形式營運該物業或其任何部分
- 7) 本意向書中時間因素至關重要, 包括履行義務所規定的任何時間、日期或期限。
- 8) 本意向書的條款均具法律約束力, 自本意向書之日起生效。
- 9) 本意向書受香港法律管轄, 並依據香港法律解釋。

⊛ 本協議書各方確認和同意買方將承擔所有該公司和項目公司自其各自成立日起的任何及所有遞延稅務負擔 (deferred tax liabilities) 且賣方將不會就本交易向買方提供任何就該等稅務的彌償。

協議

協議

協議

協議