

## 股权转让协议

**转让方: Alltogether Land Company Limited**

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

**受让方 1: CHINA CREATE CAPITAL LIMITED 中科创资本有限公司**

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

**受让方 2: NEW MERIT GROUP LIMITED 新勋集团有限公司**

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

(受让方 1 和受让方 2, 统称为“受让方”)

**鉴于:**

- 1、转让方、受让方 1、受让方 2 均为在英属维尔京群岛注册成立的公司。
- 2、国瑞置业有限公司为一家在开曼群岛注册成立的有限公司, 其股份在香港联交所上市(股票代码: 2329)。

2018 年 4 月 9 日, 经转让方与受让方友好协商, 转让方同意按照本协议规定的条件及方式, 将其持有的 439,997,380 股国瑞置业股份(大约占于本协议日期国瑞置业总股份的 9.9%) 转让给受让方, 受让方同意按照本协议规定的条件及方式以受让该等股份, 各方达成协议如下:

## 1. 定义及释义

1.1 除非另有特别解释和说明，下列用语在本协议中均根据以下定义进行解释：

“本协议”	本协议，包括经各方不时修改并生效的补充协议；
“营业日”	香港的银行开门营业的任何日子（不包括星期六）；
“结算系统”	由香港中央结算有限公司成立和操作的中央结算及交收系统；
“国瑞置业”	国瑞置业有限公司，一间在开曼群岛注册成立的有限公司，其股份于香港联交所上市（股票代码：2329）；
“国瑞置业股份”	国瑞置业的股本中的普通股份，每股为 0.001 港元；而“一股”指该股份中的任何一股；
“协议交割”	第 4 条所指明的完成拟转让股份的买卖；
“交割日期”	2018 年 4 月 20 日

“香港”	中华人民共和国香港特别行政区；
“香港上市规则”	香港联合交易所有限公司证券上市规则；
“香港联交所”	香港联合交易所有限公司；
“香港证监会”	证券及期货事务监察委员会；
“香港证券条例”	证券及期货条例（香港法例第 571 章）；
“总转让价格”	第 3.1 条所载的受让方须就拟转让股份支付给转让方的总价，即 1,047,193,764.4 港元；
“拟转让股份”	将依据第 2 条由转让方出售给受让方的 439,997,380 股国瑞置业股份；
“每股转让价格”	2.38 港元。

## 2. 股份转让

- 2.1 在遵守本协议的规定的情况下，转让方应一次性出售而受让方应一次性购买 439,997,380 股国瑞置业股份（约占国瑞置业已发行普通股

份总数的 9.9%)，其中 (1) 受让方 1 一次性购买 266,665,078 股国瑞置业股份 (约占国瑞置业已发行普通股份总数的 6%)；及 (2) 受让方 2 一次性购买 173,332,302 股国瑞置业股份 (约占国瑞置业已发行普通股份总数的 3.9%)。

- 2.2 拟转让股份没有任何留置权、押记及产权负担。所有拟转让股份已缴足股款，且在一切方面与其他现有国瑞置业股份享有同等权益。就拟转让股份对应的 2017 年度末期股息 (即每股 8.07 港仙，合计 35,507,788.6 港元)，各方同意其由转让方享有，而受让方不享受任何前述股息且应提供协助以便转让方收到该等股息。

### 3. 股份转让价格

- 3.1 每股转让价格为 2.38 港元。总转让价格为 1,047,193,764.4 港元，其中，受让方 1 应向转让方支付合计 634,662,885.64 港元；受让方 2 应向转让方支付合计 412,530,878.76 港元。

- 3.2 总转让价格须于协议交割时以第 4.3 条所述的方式支付。

### 4. 协议交割

- 4.1 协议交割应于 2018 年 4 月 ~~30~~<sup>30</sup> 日完成 (或各方另行书面约定的其他日期)。届时，本第 4 条其他条文所述的全部事件应当完成。

- 4.2 于协议交割时，转让方应：

4.2.1 发出不可撤销的交收指示，以使拟转让股份依照结算系统的规则和操作程式进行帐面记录结算，分别转入受让方指定的在结算系统的股票户口；

4.2.2 向受让方分别提供：（1）证明已发出以上第 4.2.1 条所提述的交收指示的证据；（2）经转让方妥为签立的拟转让股份的卖据（Sold Note）；以及（3）以香港特别行政区政府为抬头人而开出的金额分别为 634,663 港元的支票（提供给受让方 1）、412,531 港元的支票（提供给受让方 2）（该金额仅是转让方就拟转让股份的转让而须付的印花税份额的估计数额）。

4.3 受让方 1 及受让方 2 应于协议交割时，分别将 634,662,885.64 港元和 412,530,878.76 港元透过结算系统以货银两讫（DVP）的方式向转让方支付。

4.4 于交割日期，如转让方或受让方中的任何一方没有遵守第 4.2 条或第 4.3 条条约定，另一方可：

4.4.1 将协议交割推迟至交割日期后不超过 28 天的日期；或

4.4.2 立即终止本协议。

## 5. 受让方的承诺

5.1 受让方 1 对转让方不可撤销地做出锁股承诺，除非经转让方的事先书面同意，自交割日期起计的 12 个月内，受让方 1 不得直接或间

接、有条件或无条件出售、转让或处置拟转让股份，或就拟转让股份订立任何协议出售该等股份，或设立任何选择权、权利、利益或产权负担。为避免产生疑义，受让方 2 不受本 5.1 条的限制。

- 5.2 受让方对转让方进一步不可撤销地承诺，其会采取合理行动不会因本协议项下的交易而导致国瑞置业于香港上市规则项下定义的公众持股量低于 15%。

## 6. 保密

- 6.1 本协议任何一方未经其他方的事先书面同意，均不得披露本协议的条款或本协议所提及的任何事项，但如（1）一方向其有责任知悉该等条款或事项的专业顾问、高级管理层、为本协议之目的或就本协议而可能需要向其披露该等条款或事项的其他人进行披露；或（2）按照法律规定或香港证监会及 / 或香港联交所的规定或任何其他监管规定而进行的披露除外。

## 7. 陈述及保证

- 7.1 本协议一方向其他各方陈述及保证：

7.1.1 其有权签订本协议及履行其在本协议下的义务；

7.1.2 其已履行所有签署本协议及履行其在本协议下的义务的所有必要的行动，并已取得所有必要的授权、同意、批复等（如有）；及

7.1.3 本协议是对其有效及有约束力的义务。

7.2 转让方向受让方进一步确认，转让方为 439,997,380 股国瑞置业股份的实益持有人，该等股份没有任何留置权、押记及产权负担。

## 8. 其他事项

8.1 本协议项下所发生的及附带的费用及支出（包括印花税）由转让方、受让方各自承担。为避免疑问，转让方、受让方应各自承担对应股份转让的印花税的二分之一（1/2）。

8.2 根据本协议发出的每项通知、要求或其他通讯均须以书面做出。转让方和受让方的联络方式如下(如有任何变化，应提前 5 个自然日告知对方)：

致转让方：           (收件人:王丽娟)  
                          (地址:香港港湾道 18 号中环广场 51 楼 5103A 室)

致受让方 1:           (收件人：五洲国际（香港）秘书有限公司)  
                          (地址:香港旺角弥敦道 625 号雅兰中心二期 9 楼  
909B 室)

致受让方 2:           (收件人：瑞丰德永控股集团有限公司)  
                          (地址： Rm. 19C, Lockhart Ctr., 301-307 Lockhart  
Rd., Wan Chai, Hong Kong )

所发出的任何通知、要求或其他通讯如由专人送达或邮资预付的挂号信件发出，须当作已于实际交付到有关地址时交付。

- 8.3 如果本协议的任何条文于任何时间在任何方面是或成为非法、无效或不可强制执行，则本协议其余条文的合法性、有效性及可强制执行性不得因此而受到影响或损害。
- 8.4 未经各方的书面同意，本协议不得转让。
- 8.5 本协议的所有条文只要于协议交割时未完全履行，则即使协议交割仍然有充分效力及作用。
- 8.6 转让方及受让方应作出及签立或促致作出及签立实施本协议的条款所需的所有进一步的作为、契据、事情及文件。
- 8.7 本协议一式三份，一方各执一份。

## 9. 管限法律及司法管辖权

- 9.1 本协议须由香港法例管限并按照香港法例解释，而本协议各方特此不可撤销地接受香港法院的非独有司法管辖权管辖，以强制执行根据本协议产生的任何申索。
- 9.2 转让方、受让方现作出不可撤销的委任，委任本协议第 8.2 条所载的人士为其代理人，代表其在香港接受及认收任何令状、传票、命令、判决或其他法律程序文件通知的送达。如因任何理由一方指名的代理人（或其继承人）不再就此目的担任其代理人，一方须迅速



委任令另一方满意的继任代理人，将该委任通知另一方及将新法律程序文件代理人的一份接受委任书文本交付另一方。

本协议已由各方于 2018 年 4 月 9 日于中国深圳市签署，以资证明。

由 张章筭先生 )

代表 )

For and on behalf of  
ALLTOGETHER LAND COMPANY LIMITED

通和置業有限公司

.....  
Authorised Signature(s)

Alltogether Land Company Limited)

签署

见证人: )

)

由 )

)

代表 )

)

**CHINA CREATE CAPITAL LIMITED**)

中科创资本有限公司 )

签署

*For and on behalf of*  
**CHINA CREATE CAPITAL LIMITED**  
中 科 创 资 本 有 限 公 司

见证人: )

.....

*Authorized Signature(s)*

)

由 )

)

代表 )

)

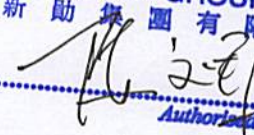
NEW MERIT GROUP LIMITED )

新助集团有限公司 )

签署

见证人:

For and on behalf of  
NEW MERIT GROUP LIMITED  
新助集團有限公司 )

  
.....  
Authorized Signature(s) )