

2017年11月21日

施鸿娇女士
(卖方)

及

Differ Asset Development Limited
(鼎丰资产发展有限公司)
(买方)

Differ Cultural Tourism Development Company Limited
(鼎丰文旅发展有限公司)
(目标公司)
100%已发行股份
之
买卖协议

本协议于二零一七年十一月二十一日由以下各方订立：

- (1) 施鸿娇，为中华人民共和国(“中国”)香港特别行政区(“香港”)居民，其香港身份证号码为 M441552(9)，其地址为香港北角英皇道 306-310 号云华大厦 2002 室(“卖方”)；及
- (2) 鼎丰资产发展有限公司(Differ Asset Development Limited)，于英属维尔京群岛注册成立之有限公司，其注册编号 1886099，注册地址为 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands (“买方”)。

鉴于：

- (1) 鼎丰集团控股有限公司(Differ Group Holding Company Limited)(“上市公司”)的股票于联交所主板上市交易，股票编号为 6878。买方为上市公司的直接全资附属公司。卖方的配偶为上市公司的主席兼执行董事及主要股东，洪明显先生。因此，根据《上市规则》定义，卖方为洪明显先生的联系人及上市公司的关连人士，而本协议项下的交易为《上市规则》定义的有关交易。
- (2) 鼎丰文旅发展有限公司(Differ Cultural Tourism Development Company Limited)(“目标公司”)为一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司，其注册地址为 Newhaven Trustees (BVI) Limited of 3rd Floor, J & C Building, P.O. Box 933, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110. 并由卖方持有全部股份。
- (3) 目标公司现在直接持有鼎丰文化旅游有限公司 (Differ Cultural Tours Limited)(“鼎丰开曼”)的全部股份。鼎丰开曼为一家于开曼群岛注册成立的有限公司。
- (4) 鼎丰开曼现在直接持有文旅有限公司 (Cultural Tours Limited) (“文旅 BVI”)的全部股份。文旅 BVI 为一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司。
- (5) 文旅 BVI 现在直接持有鼎丰文旅集团有限公司(“鼎丰香港”)及鼎丰物业服务集团有限公司(“鼎丰物业”)的全部股份。鼎丰香港及鼎丰物业均为于香港注册成立的有限公司。
- (6) 鼎丰香港现在直接持有衢州鼎丰文化旅游开发有限公司(“衢州鼎丰”)及厦门市鼎丰置业管理有限公司(“厦门鼎丰置业”)的全部股权。衢州鼎丰及厦门鼎丰置业均为于中国注册成立的有限公司。
- (7) 厦门鼎丰置业直接持有景宁鼎丰置业有限公司(“景宁鼎丰”)之 70%股权及丽水市富丰文化旅游有限公司(“丽水富丰”)之 70%股权。景宁鼎丰及丽水富丰均为于中国注册成立的有限公司。

- (8) 鼎丰物业直接持有厦门市鼎丰物业服务服务有限公司(“**厦门鼎丰物业**”)的全部股权。
- (9) 目标公司、鼎丰开曼、文旅 BVI、鼎丰香港、鼎丰物业、衢州鼎丰、厦门鼎丰置业、景宁鼎丰、丽水富丰及厦门鼎丰物业的详细资料见附件一。有关该集团于收购完成之前的架构图表见附件二。
- (10) 景宁鼎丰已合法、有效地取得并拥有坐落于景宁畲族自治县红星街道外舍区的多块土地的土地使用权，合共使用权面积为 99,728.77 平方米。这些土地的土地用途为城镇住宅用地。该土地上正在盖建名为「**鼎丰天境**」的物业开发项目。
- (11) 丽水富丰已合法、有效地取得并拥有坐落于大猷街与大洋路交叉口西北侧的两块土地的土地使用权，合共使用权面积为 74,721.28 平方米。这些土地的土地用途为公共管理与公共服务用地(科教用地)；商服用地(其他商服用地)。该土地上正在盖建名为「**处州府城**」的物业开发项目。
- (12) 卖方拟根据本协议所载条款及条件出售其持有的该出售股份(定义见下文)予买方及/或买方的提名人，而买方亦同意按该等条款及条件购买由卖方出售的该出售股份。

谨此达成协议如下：

第一条 定义

- (一) 除有关词语在本协议内(包括序言)另有解释外，下列词汇及用词具有下列意义：

「 保证 」	指根据第五条(一)款由卖方给予买方的声明及保证；
「 中国 」	指中华人民共和国(就本协议而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区及台湾地区)；
「 香港 」	指中华人民共和国香港特别行政区；
「 成交 」	指协议各方根据本协议完成买卖该出售股份；
「 税款 」及 「 税项 」	指中国、香港及其他任何地方、市、政府、国家、联邦或其他组织或机关以任何形式征收的税项、征费、关税、收税、供款或其他任何类型的费用(包括任何有关的罚款、惩罚、附加费或利息)；
「 发行价 」	每股代价股份港币 0.582 元；

「管理帳」	指目标公司由2014年1月1日至2017年9月30日的会计期间的未经审核综合资产负债表及损益帐；
「营业日」	指中国及香港持牌银行一般开放进行正常银行业务交易的日子(星期六、星期日及香港于上午九时至下午五时期间发出8号或以上热带气旋警告讯号或黑色暴雨警告讯号的日子除外)；
「成交日」	指在卖方完全满足(除已被买方豁免外)先决条件的前提下,卖方完全满足(除已被买方豁免外)先决条件其后紧接的五个营业日内或其他买卖双方以书面同意的日期；
「该集团」	指目标公司、鼎豐開曼、文旅 BVI、鼎豐香港、鼎豐物業、衢州鼎丰、厦门鼎丰置业、景宁鼎丰、丽水富丰及厦门鼎丰物业,而「该集团成员」指以上任何一家公司(视情况而定)；
「联交所」	指香港联合交易所有限公司；
「本协议」	指本协议及其不时修订的版本；
「核数师」	指由买方委任的核数师；
「联系人」	指上市规则第一章赋予之涵义；
「该贷款」	该集团已向买方书面披露的贷款申请；
「龙之族」	龙之族控股有限公司,为于中国注册成立的公司,及为洪明显先生的关联公司；
「景宁外舍」	景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司,为于中国注册成立的公司,及为洪明显先生的关联公司；
「该等土地」	指(a)景宁鼎丰合法拥有坐落於景宁畲族自治县红星街道外舍区的多块土地的土地使用权,合共使用权面积为99,728.77平方米。这些土地的土地用途为城镇住宅用地；及(b)丽水富丰合法拥有坐落於大猷街与大洋路交叉口西北侧的两块土地的土地使用权,合共使用权面积为74,721.28平方米。这些土地的土地用途为公共管理与公共服务用地(科教用地)；商服用地(其他商服用地)；
「特别授权」	指由上市公司的独立股东于股东特别大会向董事

	授出以配发及发行代价股份之特别授权；
「关连人士」	指上市规则第一章赋予之涵义；
「上市规则」	指联交所证券主板上市规则；
「买卖价款」	定义见本协议第三条(一)款；
「先决条件」	本协议第四条(一)款所列须在进行成交前完成(除已被买方豁免外)的所有先决条件；
「有关协议」	指本协议及税务赔偿保证及所有其他须就完成本协议项下交易及相关交易而存在的文件；
「产权负担」	指股权担保、留置权、抵押、押记、质押、他人权利、其他抵押权利、产权负担、担保安排、选择权、索赔、抵押权、衡平法权益、管制及任何其他形式权利；
「评估报告」	指将由买方委任的独立评股师就评估该集团的价值而出具的评估报告；
「代价股份」	将会由上市公司根据特别授权配发及发行予卖方及/或买方的提名人，以偿付总代价其中部分的84,000,000股的新股份；
「原债权担保一」	由景宁鼎丰为龙之族人民币9,000万元的贷款(以及利息、罚息、复息、违约金、保理费用、实现抵押的费用和其他相关费用)向招商银行股份有限公司泉州丰泽支行作抵押担保；
「原债权担保二」	由景宁鼎丰为景宁外舍人民币2亿5千万元的贷款(包括法定利息、约定利息、罚息、复息、违约金、赔偿金、实现抵押的费用、和因债务人违约而给中国银行股份有限公司浙江省分行(作为债权人)造成的损失和其他所有应付费用)向中国银行股份有限公司浙江省分行作保证；
「该出售股份」	指由卖方(以法律及实益拥有人)持有目标公司的100%已发行及股本金已缴足的所有股份；
「股东特别大会」	指上市公司的将召开及举行的股东特别大会(或其任何续会)，以考虑及酌情批准(其中包括)： (a)本协议及其项下拟进行之交易；及(b)特别授

权；

「先决条件完成日」 指 2018 年 3 月 31 日或各方另行书面同意较后的日期；

「税务赔偿保证契约」 指买方、卖方及目标公司签署之税务赔偿保证契约，格式大致与附件六相同；

「港币」或「HK\$」 指香港的法定货币；

「人民币」或「RMB」 指中国的法定货币；

「美金」或「US\$」 指美国的法定货币。

- (二) 本协议内之陈述与附件均构成本协议其中部份，具有同等效力及效用，尤如于协议正文内明确列述，凡提及本协议均包括陈述及附件。
- (三) 卖方在本协议的所有责任、陈述、承诺及保证为共同及个别的。买方有权选择追讨任何一位方或所有方。就有关本协议所发出的所有通知，买方通知了卖方即告完成其责任。
- (四) 本协议所述任何人士的认识、资料、或所知均视作任何该等人士在作出一切一般及合理的查询后应有的认识、资料或所知。
- (五) 本协议中，除非另有规定：
 - (a) 凡提及向任何人就任何情况作出赔偿，均包括由于该情况导致或如非由于该情况则不会产生向该人士不时提出的一切诉讼、索偿及法律程序以及该人士因此作出或产生的一切损失、损害及一切付款、费用或支出而向该人士作出赔偿及令该人士不会就此受到任何损害；
- (六) 本协议中，如任何行为或事情须在某日作出或办理，而该日早上七时至下午五时的任何时间香港悬挂八号台风讯号或黑色暴雨警告，则该等行为或事情应在悬挂八号台风讯号或黑色暴雨警告该日紧接之后的第一个营业日作出或办理。

第二条 该出售股份的买卖

- (一) 按照本协议所载条款及条件，卖方同意以法律及实益拥有人身份向买方出售其持有的该出售股份，而买方则依赖本协议内的陈述，承诺及保证同意购买该出售股份。
- (二) 该出售股份并不附带任何产权负担及其他第三者权益。所有在本协议签

署日或本协议签署日后附于该出售股份的权利和利益，包括自本协议签署日起应计和以后所宣派及派付的所有股息连同出售股份一并转让予买方。

第三条 买卖价款

- (一) 买方和卖方同意，卖方向买方转让该出售股份，买方为此向卖方支付合共人民币 375,000,000 元作为买卖价款(“**买卖价款**”)，并按以下方式支付：
- (a) 人民币 41,065,920 元，将于(i)成交日或(ii) 2017 年 12 月 30 日 (以两者较后日期为准) 之后的五个营业日内上市公司按发行价配发及发行 84,000,000 股代价股份予卖方及/或卖方的提名人结付；人民币与港元的兑换价为港币 1 元兑换人民币 0.84；
 - (b) 代卖方支付及清偿于成交日该集团对卖方、卖方配偶洪明显先生，及/或上述两人的个人及其关联公司(包括但不限于龙之族及景宁外舍)的任何应收款(“**该卖方应付文旅款**”)，买方可自行决定把该卖方应付文旅款的所有及/或任何部份抵销买卖价款的相等部份；
 - (c) 人民币 90,000,000 元(“**保留款项**”)应由买方于成交日保留及如原债权担保于成交日后一周年内未被完全解除，买方有权自行决定於成交日后一周年之日或其后任何日期从保留款项中扣取相关金额代卖方支付把原债权担保一项下的保证金额(“**该保证金额**”)及如有任何余下款项买方可释放余下款项(不含利息)予卖方。买方列出的数目对各方有终局性的约束力；为免争议，保留款项将不含任何利息；
 - (d) 买卖价款扣减上述第三条(一)(a)、(b)及(c)(如适用)所述的金额后之余额则于成交日后起计两年内按买方决定的时间及期数(不含任何利息)以现金结付。
- (二) 该卖方应付文旅款及该保证金额的总和于任何情况都不能多于买卖价款扣减第三条(一)(a)的部份买卖价款金额后所得出的买卖价款余额(“**该买卖价款余额**”)。如果该买卖价款余额不足够扣减该卖方应付文旅款及该保证金额的总额，卖方需于成交日立即偿还所有差额予该集团及/或相关人士及自费解除相关的担保。如买方认为原债权担保一已完全圆满解除及收到相关解除文件(需买方满意)后，买方可按自行决定的时间退还保留款项的余额(不含利息)予卖方。
- (三) 于成交日，该集团将向卖方就卖方应付文旅款的金额出具确认函。除明显错误外，确认函内述的金额将为最终决定，对卖方具有约束力。
- (四) 卖方谨此不可撤销地接受及同意买方按上列方法支付买卖价款予卖方即告完成其付款责任。

第四条 先决条件及成交

(一) 该出售股份的买卖在下列先决条件在先决条件完成日或之前完成后,方可进行成交:-

- (a) 上市公司的独立股东于其股东特别大会上通过决议案,批准(i)本协议及按本协议拟进行之交易;及(ii)特别授权;
- (b) 上市公司的独立股东于其股东特别大会上通过决议案,批准(i)目标集团于成交日起原债权担保一及原债权担保二将成为上市公司的持续关连交易的事宜;(ii)先决条件(i)及(j)所述的担保服务协议及按该些协议拟进行之交易;及(iii)持续关连交易的年度交易上限(如适用);
- (c) 联交所上市委员会批准代价股份上市及买卖;
- (d) 买方已完成对该集团的尽职审查(该审查内容包括但不限于该集团成员的资产、该等土地、债务、营运及事务状况)及买方满意该尽职审查各方面的结果;
- (e) 买方已收到(买方满意的)卖方已把该出售股份转让至买方及/或买方的提名人的相关股权转让文件及(买方满意的)相关转让文件已于英属维尔京群岛的相关政府部门作登记;
- (f) 每位该集团成员就本协议及其项下进行的交易已取得所需的批准及授权,包括但不限于董事会及股东的批准;
- (g) 在成交前及成交时该集团现有管理层没有重大改变及没有作出任何行为导致该集团的业务、资产、物业、财政状况、运作及前景有重大不良影响,及于成交日所有保证均为正确及真实;
- (h) 买方已接获有关中国注册成立的该集团成员的合法性之中国法律意见(以买方合理满意之形式及内容);
- (i) 买方已接获买方所委任之评估师以买方满意之形式及内容编制之有关该等土地之估值报告;
- (j) 龙之族与买方(或上市公司的其他子公司)已就有关景宁鼎丰为龙之族就原债权担保一提供担保签订担保服务协议(以买方满意之形式及内容);
- (k) 景宁外舍与买方(或上市公司的其他子公司)已就有关景宁鼎丰为景宁外舍就原债权担保二提供担保签订担保服务协议(以买方

满意之形式及内容)；

- (l) 卖方及洪明显先生就原债权担保一及原债权担保二签订了损失赔偿保障契约(以买方满意之形式及内容)保证景宁鼎丰及/或其他目标集团的公司不会因原债权担保一及原债权担保二及其他相关的事宜而蒙受损失；
 - (m) 买方满意该集团收回鼎丰商业管理有限公司的截至成交日的所有应收账款；及
 - (n) 其他买方于成交日前要求买方或该集团成员提供及/或签署的文件。
- (二) 买方可于任何时间以书面形式通知卖方豁免任何先决条件(除第四条(一)款的先决条件(a)、(b)、(c)、(d)、(j)、(k)及(l)外)，而该豁免可能是有条件的豁免并受限于买方所决定的条款及条件。第四条(一)款的先决条件(a)、(b)、(c)、(d)、(j)、(k)及(l)于任何时候均不能被豁免。
- (三) 卖方须尽力促使上述第四条(一)款所列的先决条件于先决条件完成日或之前完成。卖方谨此承诺，如其于得悉任何资料或原因将导致上述第四条(一)款所列的先决条件不可完成，卖方将实时以书面通知买方。假如上述第四条(一)款所列的先决条件未能于先决条件完成日或之前完成或获买方豁免，本协议即告取消，卖方需实时退还所有买方根据本协议已支付的款项(不含利息)予买方，自上述款项退还原予买方后，本协议各方当日起不可向另一方追讨任何责任，除一方违反本协议而导致另一方之损失外。
- (四) 在上述先决条件完成的前提下，该出售股份在成交日当天在由本协议各方以书面方式同意的地方进行成交。
- (五) 本协议中尚待履行的条款在成交日后应继续有效。

第五条 声明、保证及承诺

- (一) 卖方向买方(或其继承人)作出声明及保证，附件四所载每项声明于本协议签订日期时及之后及在成交日在各重大方面均为真实、准确并且无误导成份，并确认买方乃依赖本协议及附件四所载的声明、保证及承诺而同意购买该出售股份。买方就保证条款项下所拥有的权利及补偿不会由于买方或买方的代表对该集团状况进行任何查询而受到影响。除另有明确规定外，每项保证不会由于在参考或引伸本协议其他条款或任何其他保证条款后而受到影响或限制。

- (二) 卖方向买方承诺，如从本协议签署之日起至成交日前发生任何违反或不符有关保证的事宜，卖方将立即以书面形式通知买方。假如买方收到上述通知，或买方得知任何不符合有关保证的事件发生，买方可于任何时间内向卖方发出二十一天之书面通知，若卖方在上述二十一天内不能作出补救，买方有权选择 (a) 如买方合理地认为重大的，买方可单方面撤销本协议，卖方须实时退还予买方根据本协议已支付的款项(如有)连同利息及额外支付相等于买方根据本协议已支付的款项作为算定损害赔偿金予买方；或 (b) 如买方合理地认为不重大的，买方可与卖方协商赔偿金额，有关金额将从买卖价款扣除。在买方知悉有关保证被违反的情况下，如果买方未行使本条赋予的权利，并不构成其放弃其他任何权利。
- (三) 卖方向买方(或其继承人)承诺(如他们任何一方就该出售股份于本协议下的买卖被追讨) 将不会向该集团或该集团的任何董事、雇员追讨，纵使卖方在签订本协议、税务赔偿保证及/或转让贷款契约之前依赖该集团、其董事或雇员所提供的资料。
- (四) 卖方向买方(或其继承人)承诺，在不限买方(或其继承人)于保证被违反或失实或含误导成份后所拥有的追讨权利下，卖方将根据买方(或其继承人)的指示，向买方缴付：
- (a) 足以使该集团的状况还原，犹如保证未有被违反、失实或误导的情况的款项，特别是(但不限于) 在：
- (1) 该集团的某资产或合约的价值少于其在保证未有被违反、失实或误导的情况下应有的价值；
 - (2) 该集团发生了任何负债或任何负债增加而该等负债在保证未有被违反、失实或误导的情况下不应该发生或增加；
 - (3) 该集团的溢利减少或其亏损增加，而在保证未有被违反、失实或误导的情况下不应出现这种情形；
 - (4) 该集团所发行的股份的价值少于其在保证未有被违反、失实或误导的情况下应有的价值；及
- (b) 支付买方或该集团由于保证违反、失实或有误导而产生或将产生的损失，连同因此而发生的所有其他费用，包括但不限于任何因执行违反本协议的保证、声明及承诺而引致的一切申索费用。
- (五) 卖方承诺向买方补偿买方就进行下列事项所发生的所有费用(包括法律费用)、或其他买方可能承担的负债：
- (a) 对任何有关保证被违反、失实或误导的指控追讨进行和解；
 - (b) 就上述(a)项的指控追讨所进行的法律行动及程序而买方在该等

程序中被判胜诉；或

(c) 执行上述(a)及(b)项所产生和解协议及判决。

(六) 卖方向买方承诺及保证在本协议签订之日起，直至办理该出售股份变更程序完毕后，各该集团成员：

(a) 继续经营其日常业务，以保持其为持续经营实体，并不会容许或促使任何不利改变的事情、行为或行动或导致任何牌照及批准有任何问题；

(b) 采取所有合理措施维护其商誉，并且不会作出任何损害其商誉的行为；

(c) 除在通常业务运作外，不会签订任何协议或给予任何承诺(但因履行本协议所述的交易除外)；

(d) 及时向买方通知所有有关该贷款的申请情况；

(e) 在未获得买方事先书面同意之前，不会从事任何不属于经常性质之活动及在不对上述者之一般性原则造成损害下，不会(但因履行本协议所述的交易除外)：

(1) 修改其组织文件，或有关其成立的任何文件或协议或有关其组织文件、业务或运作的任何文件或协议；

(2) 更改其经营范围及性质；或除因法律要求而进行的任何行动外，偏离已向买方披露的各该集团成员的业务或业务程序；

(3) 除在通常业务运作外，出售、转让、出租、许可、出让或处置出售其任何业务、财产或资产的全部或任何部份；

(4) 发行、分配或同意发行或分配任何类别的股份、任何可转换的证券、权证或贷款股本或赋予或同意赋予该等股份、股本、权证或贷款股本的任何认购权，或增加或削减股本或发行任何股份或授出任何权利；

(5) 向任何人提供任何贷款或信贷或提供任何担保、弥偿、保证或订立任何类似安排；

(6) 设定或发出任何债券、按揭、质押或其他担保，或增加任何据此担保的贷款额；

(7) 购买、出售、按揭、质押任何法人团体或信托公司的任何

股份或债券任何部份；

- (8) 修改任何借贷或信贷文件或安排之任何条文；
- (9) 购买、出租或收购任何房地产的权益或权利，购买任何形式的房地产权益或权利的收购权或任何其他权利，取得任何资产或作出任何资本承诺；
- (10) 作出对各该集团成员的业务或资产有重大不利影响的任何事项；
- (11) 就任何民事、刑事、仲裁或其他诉讼或义务、申索、法律行动、要求或争议作出任何妥协、和解、免除、撤销、终止或放弃任何权利；
- (12) 出租或同意出租或以任何其他形式放弃该集团成员拥有的资产的全部或部份使用权或拥有权，或订立任何协议购买或租用或管理任何财产；
- (13) 对其管理架构或与雇员之安排或合约作出任何重大变动(包括解雇雇员)及签署任何雇佣合同；
- (14) 对于其现有保险单条款进行任何修改，取消任何该等保险或与保险公司就投保其资产或活动协商任何新的长期协议；
- (15) 向其股东作出或支付或宣派任何股息或其他分派；
- (16) 与任何其他实体合并或购入任何其他实体；
- (17) 作出任何与其业务有重要关联之承诺、承担；
- (18) 作出任何超过相当于该集团在本协议签订之日前的十二个月的平均额的资本开支；
- (19) 向任何人士借款至超出人民币 1,000,000 元；
- (20) 除了该贷款外，增加任何贷款之金额至超出人民币 50,000,000 元；及

- (七) 卖方向买方作出以下声明及保证成交日後一個月內，卖方將向买方提供以下文件：
- (a) 各该集团成员所有的公司组织章程大纲及细则、公司注册证书、商业登记证、商业执照、法团印章、图章、登记册、未用的股票、所有法定会议记录、其他记录册、申报表、支票簿和任何与公司有关的其他文件；
 - (b) 各该集团成员所有董事、公司秘书(若有)、法人代表(若有)及公司执行人(administrator)(若有)妥当盖章签署的辞职信之正本；该等辞职信必须按照买方满意之格式及实质内容，并需声明对各该集团成员无任何索偿权；
 - (c) 如买方要求，所有有关更改所有现行各该集团成员的银行帐户户口运作的表格或文件包括但不限于授权委托书(如适用)及更换印章申请书；
 - (d) 如买方要求，所有与各该集团成员投保的保单及投保讯息；及
 - (e) 如买方要求，各该集团成员所有雇员的名单、其签订的聘用或顾问协议及其身份证明文件副本。

第六条 成交后承诺

- (一) 买方及卖方谨此不可撤销地向对方承诺于成交后买方及卖方将实时处理其未完成的事宜及手续。

第七条 保密及通知

- (一) 除须符合法律或其他适用条例(包括上市规则)的规定外，在未获得另一方事先书面同意前，任何一方概不得就有关协议或任何相关事项作出任何通知或公布，而任何其他一方不得无理拒绝或延误给予上述同意。但如果任何一方鉴于适用法律、法例及条例(包括上市规则)的需要及因应有关监管机构的要求作出任何形式的公告或通讯则属例外。任何一方承诺尽一切努力协助其他方刊发上述通告或通讯，以满足有关监管机构的要求。
- (二) 所有在本协议下需要给予，发出或送达的通知，要求或其他通讯均须以书面作出，并以预缴邮资(如寄往其他国家，以空邮投递)、传真(如有提供)或专人送递的方式送出或发出予本协议有关方，有关的通知，要求或其他通讯须送出或发出致有关本协议各方其记载如下的地址或传真号码(如有提供)(或其他该等有关收件人以五天预先通知向其他各方所指定的地址或传真号码)：

买方： Differ Asset Development Limited
(鼎丰资产发展有限公司)

地址 : P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town,
Tortola, British Virgin Islands

传真号码 : (852) 2592 7777

卖方 : 施鸿娇女士

地址 : 香港北角英皇道 306-310 号云华大厦 2002 室

传真号码 : (852) 2592 7777

- (三) 所有在本协议下所给予、发出或送达的每一项通知，要求或其他通讯应在下述时间被视作为有关本协议方收到 (a) 如以平邮方式寄发，投寄当日后的两天；如以空邮方式寄发，投寄当日后的四天；(b) 如由专人送达，则在送达时；及 (c) 如以传真发出，发送完毕时。

第八条 调查

- (一) 卖方须于本协议签订之日起让买方、核数师及其授权人士可接触该集团的指定人士及该集团成员的所有文件、财务资料、有关账簿、纪录、权证及其他文件等，而卖方须按买方的要求实时向买方及其授权人士的要求提供与该集团有关的资料。

第九条 其他事项

- (一) 纵使经已进行成交的程序，任何可于成交后执行或于成交前或成交后仍未被执行的，本协议或于本协议内述及的其他文件所载的任何规定，以及本协议所载或依据本协议而订立的任何及所有保证及赔偿保证及其他承诺，除非经已履行，均继续完全生效及有效。
- (二) 于成交时及成交后，卖方须在其权利范围内进行及签署或促使其他人士进行及签署一切其他所需行动、契据、文件及事项，以确保本协议项下的有关买卖得以完成。
- (三) 各方须就达成买卖该出售股份而进行的磋商及有关本协议及所有于该等有关协议的筹备、签订及执行，各自支付产生的费用(包括但不限于律师费用)。使本协议生效而应付的所有因转让该出售股份引致的印花税(如有)由卖方承担。
- (四) 买方并未行使或延迟行使根据本协议应有的权利或补偿，并不构成放弃该等权利或补偿；买方单独或部份行使根据本协议应有的权利或补偿，并不排除或限制进一步行使该等权利或补偿。
- (五) 本协议对各协议方及其承继人均具有约束力，而其权益则可由彼等享有。各方在未得其他协议方书面同意前，不得转让或出让或意图转让或出让本协议项下其任何权利或责任。
- (六) 本协议任何条文规定如为无效、不合法或不能执行，并不影响本协议其余规定不受影响的条文继续有效。

- (七) 除另有明确规定，时间乃本协议的要素。
- (八) 本协议可由各方在不同的文本上以任何数目的文本签署，每份文本于签署及交付后即为本正，而所有正本共同构成同一份文据。
- (九) 本协议及其附件构成各方之间关于交易的完整协议，并取代此前任何涉及此方面的协议、合同、意向书、备忘录或通信。本协议只有通过由各方授权代表签署的书面文书方能进行修改或修订。

第十条 管辖法律

- (一) 本协议受香港法律管辖并按其解释，各方同意就任何因本协议而可能产生的索偿、争议或分歧接受香港法院的非专属司法管辖权。
- (二) 任何人士如非本协议一方将不可藉香港法例第 623 章《合约(第三者权利)条例》取得强制执行或享有本协议中任何条款利益的权利。撤销或更改本协议无须获得非本协议一方的任何人士之同意。

本协议已于首页所述日期由各协议方或其授权代表签署。

卖方

由施鸿娇女士签署

)
)
)
)
)
)



见证人：
姓名：

买方

由洪明显先生
代表 Differ Asset Development Limited
(鼎丰资产发展有限公司)
签署

)
)
)
)
)
)



见证人：
姓名：

附件一

(一) 目标公司的基本资料

1. 名称： Differ Cultural Tourism Development Company Limited (鼎丰文旅发展有限公司)(前用名：Differ Cultural Tourism Development Company Limited (鼎丰文化旅游发展有限公司))
2. 注册编号： 1945029
3. 成立日期： 2017年5月15日
4. 成立地点： 英属维尔京群岛
5. 股东： 卖方 (1股股份 - 占100%之已发行股份)
6. 董事： 卖方
7. 公司执行人 (Administrator)： Tims Corporate Services Limited
8. 公司代理 (Agent)： Newhaven Trustees (BVI) Limited

(二) 鼎丰开曼的基本资料

1. 名称： Differ Cultural Tours Limited (鼎豐文化旅遊有限公司)
2. 注册编号： CT-310315
3. 成立日期： 2016年4月8日
4. 成立地点： 开曼群岛
5. 股东： Differ Cultural Tourism Development Company Limited (鼎丰文旅发展有限公司)
(100股股份 - 占100%已发行股份)
6. 董事： 洪明显
7. 公司执行人 (Administrator)： Codan Trust Company (Cayman) Limited
8. 公司代理 (Agent)： Codan Trust Company (Cayman) Limited

(三) 文旅 BVI 的基本资料

1. 名称： Cultural Tours Limited (文旅有限公司)
2. 注册编号： 1927516
3. 成立日期： 2016 年 11 月 1 日
4. 成立地点： 英属维尔京群岛
5. 股东： Differ Cultural Tours Limited (鼎豐文化旅遊有限公司)
(100 股股份 - 占 100% 已发行股份)
6. 董事： 洪明显
7. 公司执行人(Administrator)： Michael Li & Co.
8. 公司代理(Agent)： Vistra Corporate Services Limited

(四) 鼎豐香港的基本資料

1. 名称： Differ Cultural Tours Group Company Limited
(鼎丰文旅集团有限公司)
2. 注册编号： 2452529
3. 成立日期： 2016年11月17日
4. 成立地点： 香港
5. 股东： Cultural Tours Limited (文旅有限公司)
(1,000股股份 -占100%已发行股份)
6. 董事： 洪明显

(五) 鼎丰物业的基本资料

1. 名称： Differ Property Services Company Limited
(鼎丰物业服务服务有限公司)
2. 注册编号： 2452532
3. 成立日期： 2016年11月17日
4. 成立地点： 香港
5. 股东： Cultural Tours Limited (文旅有限公司)
(1,000股股份 - 占100%已发行股份)
6. 董事： 洪明显

(六) 衢州鼎丰的基本资料

1. 名称：衢州鼎丰文化旅游开发有限公司
2. 统一社会信用代码：91330800MA29T2NH83
3. 成立日期：2017年6月8日
4. 成立地点：中国
5. 住所：浙江省衢州市柯城区双港中路18号2幢101室
6. 注册资本：美金1亿元
7. 公司类型：有限责任公司(台港澳法人独资)
8. 经营范围：旅游项目开发、管理；文化用品销售（涉及许可证的除外）；企业策划；企业管理；投资咨询；商务信息咨询（不含证券、期货、互联网信息）；农业灌溉服务；蔬菜、水果、花卉种植。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
9. 股东：鼎丰文旅集团有限公司(占100%之股权)
10. 董事及高层管理人员名单：
洪明显（执行董事）
杨胜利（监事）
霍静（经理）
11. 法定代表人：洪明显

(七) 厦门鼎丰置业的基本资料

1. 名称：厦门市鼎丰置业管理有限公司
2. 统一社会信用代码：91350200MA2XT4YQ96
3. 成立日期：2016年11月24日
4. 成立地点：中国
5. 住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云一路93号翔云楼312单元A105
6. 注册资本：人民币2亿元
7. 公司类型：有限责任公司(台港澳法人独资)
8. 经营范围：物业管理；停车场管理；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）(以上经营项目不含外商投资准入特别管理措施范围内的项目)；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）(以上经营项目不含外商投资准入特别管理措施范围内的项目)；其他未列明文化艺术业(以上经营项目不含外商投资准入特别管理措施范围内的项目)；文化、艺术活动策划；旅游管理服务（不含须经许可审批的项目）；游览景区管理；商务信息咨询。
9. 股东：鼎丰文旅集团有限公司（占100%之股权）
10. 董事及高层管理人员名单：
洪明显（执行董事）
杨胜利（监事）
霍静（总经理）
11. 法定代表人：洪明显

(八) 厦门鼎丰物业的基本资料

1. 名称： 厦门市鼎丰物业服务有限公司
2. 统一社会信用代码： 91350200303114603X
3. 成立日期： 2014年11月13日
4. 成立地点： 中国
5. 住所： 厦门市湖里区金山街道后坑西潘社308号D683
6. 注册资本： 人民币2000万元
7. 公司类型： 有限责任公司(台港澳法人独资)
8. 经营范围： 物业管理；停车场管理；自有房地产经营活动；会议及展览服务；房地产中介服务（不含评估）；绿化管理；建筑物清洁服务；受合法设立的酒店企业委托对其进行管理（不含餐饮、住宿经营）；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）。
9. 股东： 鼎丰物业服务有限公司(占 100%之股权)
10. 董事及高层管理人员名单：
洪明显 (执行董事)
杨胜利 (监事)
霍静(经理)
11. 法定代表人： 霍静

(九) 景宁鼎丰的基本资料

1. 名称： 景宁鼎丰置业有限公司
2. 统一社会信用代码： 913311273440402093
3. 成立日期： 2015年6月10日
4. 成立地点： 中国
5. 住所： 浙江省丽水市景宁畲族自治县红星街道外舍新区凤凰古镇59号楼
6. 注册资本： 人民币2000万元
7. 公司类型： 有限责任公司(自然人投资或控股)
8. 经营范围： 房地产开发经营、房地产中介服务(不含评估)、自有房地产经营活动、停车场管理、物业管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
9. 股东： 厦门市鼎丰置业管理有限公司(占70%之股权);及吴筱凯(占30%之股权)
10. 董事及高层管理人员名单：
洪炜桦(执行董事)
杨胜利(监事)
宫斌(经理)
11. 法定代表人： 洪炜桦
12. 景宁鼎丰已取得的《建设用地规划许可证》

序号	证书编号	用地项目	用地位置	用地面积(m ²)	用地性质	发证机关	发证时间
1.	地字第331127201500061号	翠涛居项目(地块一)	外舍区块R21-08地块	23,941.31	住宅用地、商服用地	景宁畲族自治县住房和城乡建设局	2014-08-06
2.	地字第	翠涛居项目	外舍区块	25,700.74	住宅用	景宁畲族自治	2014-08-06

序号	证书编号	用地项目	用地位置	用地面积 (m ²)	用地性质	发证机关	发证时间
	331127201500062号	(地块二)	R21-08地块		地、商服用地	县住房和城乡建设局	
3.	地字第 331127201500063号	翠涛居项目 (地块三)	外舍区块 R21-08地块	24,484.93	住宅用 地、商服用 地	景宁族自治县住房和城乡 建设局	2014-08-06
4.	地字第 331127201500064号	翠涛居项目 (地块四)	外舍区块 R21-08地块	25,601.79	住宅用 地、商服用 地	景宁族自治县住房和城乡 建设局	2014-08-06
合计				99,728.77			

13. 景宁鼎丰已取得的《建设工程规划许可证》

序号	证书编号	建设项目	建设位置	建设规模 (平方米)	发证机关	发证时间
1	建字第 331127201500061号	翠涛居项目 (地块一)	外舍区块 R21-08 地块	地上建筑面积： 54,790.71；地下建筑面 积：41,423.58 (不计容 积率)	景宁族自治 县住房和 城乡建设局	2015-12-29
2	建字第 331127201600166号	翠涛居项目 (地块二)	外舍区块 R21-08 地块	地上建筑面积： 69,251.83；地下建筑面 积：2,832.1 (不计容 积率)	景宁族自治 县住房和 城乡建设局	2016-03-15
3	建字第 331127201600305号	翠涛居项目 (地块三)	外舍区块 R21-08 地块	地上建筑面积： 71,747.3；地下建筑面 积：22,790.84 (不计容 积率)	景宁族自治 县住房和 城乡建设局	2016-12-29
合计				地上建筑面积： 195,789.84；地下建筑面 积：67,046.52 (不计容 积率)		

14. 景宁鼎丰已取得的《建筑工程施工许可证》

序号	证书编号	工程名称	建设地址	建设规模 (平方米)	发证机关	取得时间
1	332529201601220101	景宁县翠涛居项目(地块一)工程	景宁县外舍新区	96,213.68	景宁畲族自治县住房和城乡建设局	2016-01-22
2	331127201610200101	景宁县翠涛居项目(地块二)	丽水市景宁县红星街道外舍新区	72,083.93	景宁畲族自治县住房和城乡建设局	2016-10-20
3	331127201705100101	景宁县翠涛居项目(地块三)工程	景宁畲族自治县红星街道外舍区块 R21-08-3 地块	94,538.14	景宁畲族自治县住房和城乡建设局	2017-05-10
合计				262,835.75		

15. 景宁鼎丰已取得的《商品房预售证》

序号	证书编号	项目名称及预售范围	预售面积 (平方米)	发证机关	发证时间
1.	景售许字 (2016)第 0001 号	景宁县翠涛居项目 (地块一) 3、6 号楼	普通住宅:12,536.83; 商贸:3,113;其它: 5,195	景宁畲族自治县住房和 城乡建设局	2016-02-04
2.	景售许字 (2016)第 0002 号	景宁县翠涛居项目 (地块一) 1、2、4、 5 号楼	普通住宅: 35,164.96; 商贸: 2,550.37	景宁畲族自治县住房和 城乡建设局	2016-05-24
3.	景售许字 (2016)第 0004 号	景宁县翠涛居项目 (地块二) 7、8、10、 11 号楼	普通住宅: 30,414.32; 商贸: 4,120.8	景宁畲族自治县住房和 城乡建设局	2016-10-28
4.	景售许字 (2016)第 0008 号	景宁县翠涛居项目 (地块二) 9、12、13 号楼	普通住宅: 30,036.62; 商贸: 3,374.48	景宁畲族自治县住房和 城乡建设局	2016-12-20
5.	景售许字 (2017)第 00424 号	景宁县翠涛居项目 (地块三) 14、15、 16、18 号楼	普通住宅:36,633.6; 商贸:4,009.49;其它: 2,263.3	景宁畲族自治县住房和 城乡建设局	2017-06-22

(十) 丽水富丰的基本资料

1. 名称： 丽水市富丰文化旅游有限公司
2. 统一社会信用代码： 913311003299602344
3. 成立日期： 2015年2月9日
4. 成立地点： 中国
5. 住所： 浙江省丽水市莲都区金汇广场3幢503室
6. 注册资本： 人民币5000万元
7. 公司类型： 有限责任公司(自然人投资或控股)
8. 经营范围： 旅游项目开发、投资，旅游商品销售，文化传播。
9. 股东： 厦门市鼎丰置业管理有限公司(占70%之股权)；及吴建飞(占30%之股权)
10. 董事及高层管理人员名单：
洪炜桦 (执行董事)
杨胜利 (监事)
廖兴堂 (经理)
11. 法定代表人： 洪炜桦

12. 丽水富丰自有土地

序号	土地证书号	土地坐落	土地用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期	土地证书取得时间
1.	浙(2016)丽水市不动产权第0014716号	大猷街与大洋路交叉口西北侧	商服用地(其他商服用地)；公共管理与公共服务用地(科教用地)	出让	34,761.05	公共管理与共服务用地(科教用地)2065年10月29日止、商服用地(其他商	2016-12-21

序号	土地证书号	土地坐落	土地用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期	土地证书取得时间
						服用地) 2055年10月29日	
2.	浙(2016)丽水市不动产权第0014709号	大猷街与大洋路交叉口西北侧	公共管理与公共服务用地(科教用地);商服用地(其他商服用地)	出让	39,960.23	公共管理与公共服务用地(科教用地) 2065年10月29日止、商服用地(其他商服用地) 2055年10月	2016-12-20
合计					74,721.28		

13. 丽水富丰已取得的《建设用地规划许可证》

序号	证书编号	用地项目	用地位置	用地面积 (m ²)	用地性质	发证机关	发证时间
1.	丽规地字第 (2016) 10053 号	丽水处州府城	大猷街以北、大洋路以西、卢镗街以南、西与秀丽春江小区毗邻	74,721	商业及文化科教用地	丽水市城乡规划局	2016-10-26

14. 丽水富丰已取得的《建设工程规划许可证》

序号	证书编号	建设项目	建设位置	建设规模 (平方米)	发证机关	发证时间
1.	丽规建字第 (2017) 10016 号	丽水处州府城	大猷街以北、大洋路以西、卢镗街以南、西与秀丽春江小区毗邻	43,227.18 (计算容积率)	丽水市城乡规划局	2017-05-24

15. 丽水富丰已取得的《建筑工程施工许可证》

序号	证书编号	工程名称	建设地址	建设规模 (平方米)	发证机关	取得时间
1.	33110220170725 0101	丽水处州府城	大猷街以北、大洋路以西、卢镗街以南、西与秀丽春江小区毗邻	94,510.5	丽水市住房和城乡建设局	2017-07-25

16. 丽水富丰申请中的商标

序号	商标名称	申请号	国际分类	申请日期
1	处州府城	20560413	43	2016年07月06日
2	处州府城	20559389	32	2016年07月06日
3	处州府城	20559020	29	2016年07月06日

17. 丽水富丰拥有的注册商标

序号	注册商标	注册号	国际分类	有效期限
1	处州府城	20560308	42	2017年08月28日 至2027年08月27 日
2	处州府城	20560273	45	2017年08月28日 至2027年08月27 日
3	处州府城	20560161	41	2017年08月28日 至2027年08月27 日

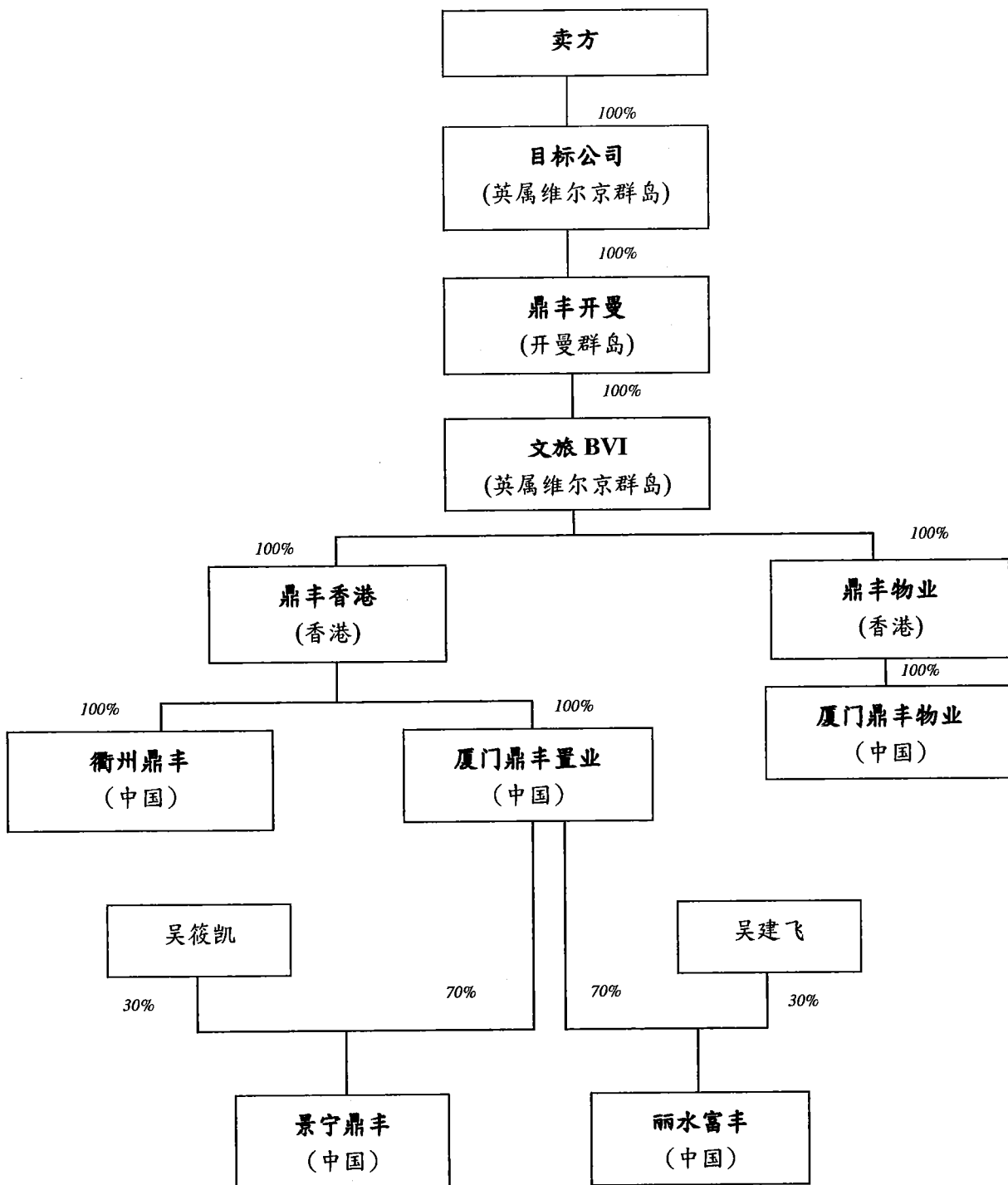
序号	注册商标	注册号	国际分类	有效期限
4	处州府城	20560080	40	2017年08月28日至2027年08月27日
5	处州府城	20559869	38	2017年08月28日至2027年08月27日
6	处州府城	20559774	39	2017年08月28日至2027年08月27日
7	处州府城	20559764	37	2017年08月28日至2027年08月27日
8	处州府城	20559659	36	2017年08月28日至2027年08月27日
9	处州府城	20559295	35	2017年08月28日至2027年08月27日
10	处州府城	20559165	30	2017年10月21日至2027年10月20日

序号	注册商标	注册号	国际分类	有效期限
11	处州府城	20559072	31	2017年08月28日 至2027年08月27 日
12	处州府城	20558836	26	2017年08月28日 至2027年08月27 日
13	处州府城	20558760	24	2017年08月28日 至2027年08月27 日
14	处州府城	20558713	28	2017年08月28日 至2027年08月27 日
15	处州府城	20558454	20	2017年08月28日 至2027年08月27 日
16	处州府城	20558383	21	2017年08月28日 至2027年08月27 日
17	处州府城	20558075	18	2017年08月28日 至2027年08月27 日

序号	注册商标	注册号	国际分类	有效期限
18	处州府城	20558013	19	2017年08月28日 至2027年08月27 日
19	处州府城	20557630	9	2017年08月28日 至2027年08月27 日
20	处州府城	20557582	16	2017年08月28日 至2027年08月27 日
21	处州府城	20557468	14	2017年08月28日 至2027年08月27 日
22	处州府城	20557461	8	2017年08月28日 至2027年08月27 日
23	处州府城	20557422	6	2017年08月28日 至2027年08月27 日

附件二

成交前架构



附件三

于成交时须进行的事项

- (一) 卖方须自费于成交时向买方交付以下列出的文件及履行以下责任：-
- (a) 相关机构批准卖方转让其于目标公司该出售股份至买方或买方指定人士之登记文件；
 - (b) 目标公司的所有文件包括但不限于公司组织章程大纲及细则、公司注册证书、商业登记证、商业执照、法团印章、图章、登记册、未用的股票、所有法定会议记录、其他记录册、申报表、支票簿和任何与公司有关的其他文件；
 - (c) 该等土地的所有业权证明包括但不限于土地使用证及锁匙；
 - (d) 各于中国成立的该集团成员所有文件的原件包括但不限于《营业执照》、《税务登记证》、验资报告及该集团成员所拥有的由政府机关出具的许可证的原件；
 - (e) 各该集团成员成立以来向政府有关主管部门申报的各项文件；
 - (f) 目标公司所有董事、公司秘书(如适用)、法人代表(如适用)及公司执行人(administrator)(如适用)妥当盖章签署的辞职信之正本；该等辞职信必须按照买方满意之格式及实质内容，并需声明对目标公司无任何索偿权；
 - (g) 卖方已签订授予买方为期七年之税务赔偿保证契约；
 - (h) 该集团所有会计及财务账目；
 - (i) 买方收到(买方满意的)证明该集团成员的所有董事、公司秘书(如适用)、法人代表(如适用)及公司执行人(administrator)(如适用)已依法变更致买方指定人士的文件正本；
 - (j) 买方收到(买方满意的)证明上述(i)的变更已于香港、英属维尔京群岛、开曼群岛及/或中国的相关政府部门作登记的文件正本；
 - (k) 卖方已签署一切买方要求以完成转让该出售股份，以及令买方(或买方指定人士)可获登记为出售股份的合法有效登记持有人的其他文件，以及作出有关行动及事宜；
 - (l) 卖方签署确认所有保证均为正确及真实的确认函。

(二) 在卖方完全完成上述的所有责任的前提下,买方于成交时向卖方交付以下列出的文件及履行以下责任:-

(a) 代价股份的股票。

附件四

声明及保证

本协议第五条所述由卖方在此向买方作出的声明、保证和承诺，在本协议签订之日及之后，列于本附件或本协议另载的所有声明及事实说明，在所有重大方面均是和在成交时将会在所有重大方面是真实和准确的。

(一) 一般资料

- (1) 所有列于本协议序言、附件一至三所指述的资料在各重大方面皆为真实准确，并没有任何误导成份。
- (2) 各该集团成员并没有就认购其股份而发出任何认股权或配售权。

(二) 股份所有权

- (1) 卖方以法律及实益拥有人身份持有目标公司所有已发行股份，而该出售股份将不附带任何产权负担，而该出售股份将为目标公司已发行股份的100%。该出售股份或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该出售股份是根据目标公司的公司组织章程大纲及细则和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该出售股份之间在各方面享有同等权益。
- (2) 目标公司以法律及实益拥有人身份持有鼎丰开曼所有已发行股份及其股东贷款(如有)，而该股份及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股份或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据鼎丰开曼的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股份之间在各方面享有同等权益。
- (3) 鼎丰开曼以法律及实益拥有人身份持有文旅 BVI 所有已发行股份及其股东贷款(如有)，而该股份及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股份或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据文旅 BVI 的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股份之间在各方面享有同等权益。
- (4) 文旅 BVI 以法律及实益拥有人身份持有鼎豐香港所有已发行股份及其股东贷款(如有)，而该股份及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股份或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有

权获得任何该等权利。该股份是根据**鼎豐香港**的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股份之間在各方面享有同等权益。

- (5) **文旅 BVI** 以法律及实益拥有人身份持有**鼎豐物業**所有已发行股份及其股东贷款(如有)，而该股份及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股份或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据**鼎豐物業**的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股份之間在各方面享有同等权益。
- (6) **鼎豐香港**以法律及实益拥有人身份持有**衢州鼎丰**所有股权及其股东贷款(如有)，而该股权及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股权或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据**衢州鼎丰**的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股权之間在各方面享有同等权益。
- (7) **鼎豐香港**以法律及实益拥有人身份持有**厦门鼎丰置业**所有股权及其股东贷款(如有)，而该股权及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股权或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据**厦门鼎丰置业**的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股权之間在各方面享有同等权益。
- (8) **厦门鼎丰置业**以法律及实益拥有人身份持有**景宁鼎丰** 70%股权及其股东贷款(如有)，而该股权及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股权或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据**景宁鼎丰**的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股权之間在各方面享有同等权益。
- (9) **厦门鼎丰置业**以法律及实益拥有人身份持有**丽水富丰** 70%股权及其股东贷款(如有)，而该股权及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股权或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据**丽水富丰**的公司章程和按所有有关适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股权之間在各方面享有同等权益。
- (10) **鼎豐物業**以法律及实益拥有人身份持有**厦门鼎丰物业**所有股权及其股东贷款(如有)，而该股权及其股东贷款(如有)不附带任何产权负担。该股权或其中任何部份将除没附有任何产权负担外也不会受任何上述的影响、亦无任何协议或约定以授予或设立任何该等权利，并无任何人士有权获得任何该等权利。该股份是根据**厦门鼎丰物业**的公司章程和按所有有关

适用之法律以缴足股款发行和发配的，而该股权之间在各方面享有同等权益。

(三) 卖方之资格

- (1) 卖方均具有权力、法定资格和权限订立并执行所有由其作为一方的有关协议；而本协议在各方签署后将成为一份合法、有效及具约束力的协议，并可根据其条款强制执行。
- (2) 各有关协议在签订及交付时将会成为对作为其一方的卖方构成有效及有约束力的责任。
- (3) 卖方签订及交付由其作为一方的有关协议及履行该等协议项下的责任时均不会就过去、现在或将来：
 - (a) 导致违反有关及该集团组织章程或细则之任何条文；
 - (b) 导致违反或构成违反任何以卖方为一方的文据，或是任何卖方受约束的文据；
 - (c) 导致违反任何以卖方为其当事人或受约束的法庭或政府机关之任何命令、判决或裁决；
 - (d) 解除任何个体对各该集团成员的任何责任(不论以契据或其他方式)，或引致各该集团成员的任何权利或利益的终止；或
 - (e) 须得到任何其他人士同意。

(四) 公司事项

- (1) 目标公司及文旅 BVI 均为一家在英属维尔京群岛注册成立及有效存在的有限责任公司。
- (2) 鼎豐開曼为一家在開曼群島注册成立及有效存在的有限责任公司。
- (3) 鼎豐香港及鼎豐物業为一家在香港注册成立及有效存在的有限责任公司。
- (4) 衢州鼎丰、厦门鼎丰置业、景宁鼎丰、丽水富丰及厦门鼎丰物业均为在中国注册成立及有效存续的有限责任公司。各该集团成员依法成立。
- (5) 各该集团成员并无任何未完成而须据以配发、发行或转让，或授予任何人士权利以进行配发或发行该集团任何股份(包括该股份)、或证券的协议或承约。

- (6) 除於附件二所列外，各该集团成员并不拥有任何其他法人团体或企业的股份利益。
- (7) 各该集团成员并无与任何其他人士以合伙方式经营业务，亦非任何法人团体或未注册公司、企业或组织的成员，亦无持有未完全缴足股款或负有任何债务的股份或证券或对该等股份或证券负有责任。
- (8) 各该集团成员并未设有任何分公司、代理、营业地点或永久性的设立任何形式的分支机构。各该集团成员没有负债及其资产净值为正数。
- (9) 各该集团成员从未违反任何其公司组织大纲及章程细则的要项条款，以致对各该集团成员或其业务或资产有重大不利影响。
- (10) 景宁鼎丰的地块四存在抵押外，各该集团成员的资产均未附有产权负担或被抵押、质押或设置其他任何形式的担保或因任何原因被查封、或者存在其他任何法律上的瑕疵。
- (11) 该集团成员的股东名册(如有)、章程及所有其他法定簿册在所有要项上真实，该集团成员的股东名册(如有)、章程及所有其他法定簿册载有在所有要项上所有该些簿册需要处理事项的全面记录，该集团成员并无收到任何更正其登记册的法律通知，亦不知悉有需要更正其登记册的任何故意遗漏。
- (12) 各于中国注册成立的该集团成员自最初注册成立至成交日时一直持有由工商行政管理机关签发的营业执照，且并无任何理由或事项可能减少或影响该营业执照有效期限。

(五) 资料的足够性和准确性

- (1) 所有由卖方或其代表或各该集团成员董事、高级职员、核数师、财务顾问、律师或行政人员向买方、会计师或买方代理人，在各方进行审查及在订立有关协议的交涉过程中提供的所有资料均为在各重大方面真实准确，且并无误导成份。
- (2) 已提供给买方的各该集团成员组织章程大纲及细则，在各方面均为完整及准确，连同附上所有决议案及其他由法律规定要附上的文件，完全展示了附于各该集团成员每类别股份的权利和限制。
- (3) 根据各该集团成员成立的区域的有关法律，各该集团成员已妥善地遵守所有有关公司及其他文件存档和注册的要求。各该集团成员的法定登记册(包括所有登记名册及会议记录册)均已妥善保存，在这些登记册上，应处理之事项已准确且又完整地记录，各该集团成员并无收到任何有关通知或声明指出，任何该等登记册中有任何不正确或应予以修正之处。
- (4) 各该集团成员及其董事(以其董事的身份)已遵守所有有关法律，并已遵守

各该集团成员营业所需遵守的要求(不论在任何国家、地区或公司成立地的国家),包括(但不限于)所有有关公司证券、不动产、税务及防止贪污等,及在成交前各该集团成员是或曾是协议方的交易的任何法律要求和取得所有批准。

- (5) 各该集团成员董事会议及股东会议的会议记录册分别载有各该集团成员的董事会议及股东会议通过的决议案的完整及准确的记录,而且没有各该集团成员的任何董事或股东通过的决议不被记录在有关的记录册内。
- (6) 各该集团成员的押记已按适用的条例或规例在有关登记处或主管机构登记(如适用)。
- (7) 所有有关该出售股份及该集团业务及事务而须向该出售股份的有意买家公开的事实已书面透露给买方知道,而卖方并无知悉任何事实或情况可能会合理地影响有意购买该出售股份的买家的意愿。

(六) 会计账目及管理帐

- (1) 该集团成员于各会计账目出具当前按照适用法律所要保存的财政年度的核数师报告及资产负债表为正确、完整及无误。
- (2) 管理帐为正确、完整及无误。
- (3) 除在管理帐及所有账目中披露外,该集团的会计账目为正确、完整及无误:
 - (a) 是根据适用的法律及经营该集团这类业务一般所采用的会计程序及准则编制;
 - (b) 在各重大方面均属完整而准确,尤其包括对坏帐和疑帐、租赁订金的准确记录、应付款项、预收租金、及所有收入和支出包括截至编制日期或之前止任何时期的溢利税项(不管是收入或资本性质)的充份拨备;
 - (c) 真实及公平显示该集团在每个会计账目及管理帐相关的会计参考日期中的业务状况;及
 - (d) 并不受任何不平常或非经常性项目所影响。
- (4) 在签署本协议当天及成交日,该集团并无资本性质的债务(不管是实际、或有、未计量或争议性的)或每个会计账目及管理帐中没有适当地显示或提拨准备的未解决资本承担款项。
- (5) 该集团的会计记录在签署本协议当天及成交日之前七年已适当而一致地保存下来(除在存货估值变更外,在签署本协议当天及成交日以前最少

三年已没有在估价方法或基础或会计处理方式作过改变)，既合时又包含了公司业务活动的完整而准确的细节及适用的会计师公会标准及会计守则要求的所有材料。

- (6) 上述列于第六条(3)至(5)条的声明及保证将被视为包括为就于成交日提供的管理帐的声明及保证。

(七) 签署本协议当日以后的改变

- (1) 自从签署本协议当日以来：

- (a) 该集团的业务按正常情况进行，以保持营业中的公司一般。
- (b) 资产及债务（不管实际或或然的债务）上并没有重大的改变；在账目的评估基础上各该集团成员有形资产净额价并无减少；而在各该集团成员的财务状况或贸易前景中亦无重大的不利改变。
- (c) 该集团的业务并没有因为丧失任何重大合约或客户或原料供应或因任何不正常因素而受到有重大及不利影响，卖方并没有意识到可能引起任何此等影响的事实。

- (2) 除了在已审计及向买方提供的会计账目中订定外，各该集团成员并没有宣布、支付或发出股息、红利或分配；又除了股东的决议案批准在管理帐中订定的股息外，各该集团成员并没有通过支付股息、红利的决议案。

(八) 赋税

- (1) 该集团已正式而依时缴交应付的所有税项。
- (2) 除了在业务正常情况带来的税项债务外，该集团成员并无现存、未确定或递延的税项。
- (3) 除了给税务机关就有关会计年度以会计日期计算的利得税申报外，该集团已作出或促使作出所有必须作出的适当申报及年检；并已提供或促使提供所有必须提供的资料给任何税务当局。
- (4) 所有各该集团成员已遵守所有有关征税所需的注册或呈报的法定要求。在香港或其他世界各地的该集团成员已填报应填报的有关报税表，而所有报税表是最新正确并经恰当地填报，且不是与任何有关征税、税务及相关机构的任何重要纠纷的主题，亦从未就税费问题被该等机关覆查或调查。
- (5) 在本协议的日期，与任何税务机关之间就任何可向该集团成员追回税款或关税(包括有关罚款或利息)的负债或潜在负债或就有关该集团可否获

得任何税项或关税减免，并无任何尚未解决的争执或争议亦并未拟提出任何该等争议；亦并无任何情况可能会令任何该等争执争议产生。

- (6) 该集团并无收到任何税务当局的任何通知，要求或将会或可能会要求各该集团成员在任何自成交日作出或将会或可能会在此协议订立日期之后作出的付款中预缴税款。
- (7) 该集团并非任何与其有关，对评税的有效辩护经已撤回的交易事项的当事人。

(九) 资产及知识产权

- (1) 在管理帐中的资产及由该集团使用的资产均由该集团合法而实益拥有，并无附有任何产权负担；并无受任何租赁、租用、租购或递延销售协议的约束；由该集团拥有及控制；位于中国包括香港构成该集团可于一般业务情况下完全而有效地进行其业务的所有资产。
- (2) 该集团已遵守及符合关于房产(如有)的所有契约、义务、条件及限制。
- (3) 该集团已遵守及符合关于所有其拥有及租赁的物业的所有契约、义务、条件及限制。所有该集团成员为承租方的租约仍然生效(包括住所租赁合同)，该集团已经准时缴交所有租金。
- (4) 所有该集团租赁的物业的租约及有关文件中应由该集团支付的款额经已全部按时缴清，并无任何款额到期未付。有关租赁物业中(包括家具及固定装置)的状况良好。于成交日并没有任何就有关租赁物业的要求或申索。该集团成员并无曾经违反租约(包括住所租赁合同)的任何条款及作出任何事情以致业主提早终止或完结有关租约。
- (5) 所有该集团拥有及租赁的物业中并没有存在任何其他租约或其他容许第三方占用全部或部份有关物业及所有店铺的安排而卖方并没有在任何协议或安排中同意把有关物业及所有店铺分租。
- (6) 所有证明各该集团成员及各该集团成员的物业业权及其他重要资产的文件，及各该集团成员为合约一方(包括租约)而又对各该集团成员来说是重要的所有协议的签订本，及所有其他对公司来说是重要的文件的正本，现正由该集团成员所拥有、保管或控制。
- (7) 所有该集团成员并无使用或侵犯任何第三方的任何专利权、著作权、商标、外观设计、商业名称或其可注册或不可注册的知识产权的任何工艺或技术，亦不从事侵犯任何第三方的任何第三方的任何专利权、著作权、商标、外观设计、商业名称或其他可注册或不可注册的知识产权或技术任何活动；

- (8) 所有该集团成员并无授与或有任何责任授与任何权限或转让任何其拥有的知识产权或向任何人士披露或提供专门技术或知识、商业秘密、技术协助、机密资料或顾客或供货商资料；再者，并无此等披露已经发生或作出；
- (9) 所有该集团成员现在及普遍的业务将进行不会侵犯任何第三者拥有的知识产权或致使该集团成员需要支付任何佣金、专利使用费或其他类似费用或必须取得任何人士的同意或批准；
- (10) 所有该集团成员业务使用之知识产权授与或续期所需之费用均已全数支付或将全数支付或在没有侵权第三者的权益的情况下按约定分期付款，并无任何情况出现可能至使取消、无放弃或变更任何此等知识产权或任何该集团成员持有权限的知识产权终止或出现索偿。
- (11) 所有该集团成员业务使用及/或拥有之知识产权没有被第三者侵权、侵害或反对，并无任何情况出现可能至使取消、无放弃或变更任何此等知识产权或出现被第三者索偿及类似。所有该集团成员将竭力保护其使用及/或拥有之知识产权及将不会做出或准许任何事情可能引致此等知识产权受到伤害或危害。
- (12) 关于该等土地：
- (a) 相关该集团成员拥有该等土地的土地使用权及物业的法定所有权，而该集团公司有权使用该等土地；
- (b) 该集团公司已经取得所有该等土地业权文件；
- (c) 该集团公司可合法地向本地或外地的法团或个人转让、抵押或出售该等土地及该等土地上的所有物业；
- (d) 除根据处州府城项目用地的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3311012014A21011、3311012014A21012）规定，该项目建成后，丽水文旅须整体持有运营，不得分割销售，国有建设用地使用权不得分割转让外，该等土地及该等土地上的所有物业现时不受任何出售或转让或抵押程序所限制，也没有租出或转让或以送赠的形式交付给任何人仕；该公司及相关该集团成员也没有签订任何协议需履行上述的事项；该等土地及该等土地上的所有物业也不涉及任何诉讼或受制于任何法庭扣押令或法庭占有令；
- (e) 相关该集团成员没有把该等土地及该等土地上的所有物业作非法用途；
- (f) 除景宁鼎丰的地块四存在抵押外，该等土地及该等土地上的所有物业不受任何抵押、押记、留置权、租赁、产权承担或其它第三

者权益所限制，该公司及相关该集团成员也没有签订任何协议而需履行上述的事项；

- (g) 该公司及相关该集团成员没有收到任何政府或主管当局发出任何对该等土地及该等土地上的所有物业现有使用权利及/或其它事宜有不利影响的通知或命令；
 - (h) 相关该集团成员已获取该等土地及该等土地上的所有物业用途所有必需的批准，而该批准均具有完全的效力及法律效力；
 - (i) 所有房地产权证及/或适用于该等土地及该等土地上的所有物业的文件载有的土地用途承诺已适当地执行和遵守；
 - (j) 在本协议签署之日起，有关房地产权证及/或适用于该等土地及该等土地上的所有物业的文件的条件或条款均没有任何改变，并且对相关该集团成员完全具有效力及法律效力；
 - (k) 相关该集团成员没有违反或继续违反有关所有房地产权证或/及适用于该等土地及该等土地上的所有物业的文件的要求（或会因通知或失去时效或两者兼备所构成的违反），相关该集团成员也没有因使用、占用及享用物业时独犯任何法律、任何法庭、政府或监管机构的规条、法例、指引、通知、通告、命令、判决、判令或裁定等；及
 - (l) 相关该集团成员已适当地获取所有就该等土地及该等土地上的所有物业现时用途所必需的牌照、许可证及权限文件，该牌照、许可证及权限文件均具有完全的效力。
- (13) 於成交日，卖方应付款的金额于任何情况都不能多于买卖价款扣减第三条(一)(a)的部份买卖价款金额后所得出的买卖价款余额。

(十) 欠款及债务

除卖方已于签署本协议前以书面形式向买方以书面披露外：

- (1) 管理帐已完全显示所有资产、担保、应收及应付账项。
- (2) 卖方在成交前已向买方提供各该集团成员的所有银行户口的最近期结算单。
- (3) 卖方保证，除管理帐所述的债务外，该集团不存在其他任何直接或间接债务。上述所指债务既包括民事、经济活动所引起的应付款、赔偿等债务，亦包括根据中国法律必须承担的义务而引起的债务、费用、赔偿、

罚款等应付款项。

- (4) 卖方确认于成交日，除本协议及成交管理账目已述的债务外，各该集团成员没有其他债务。
- (5) 关于该集团所有未偿还或可动用的所有债券、信贷、透支、贷款或其他财务融资安排(在以下段落简称为“融资”)：-
 - (a) 没有任何违反或不遵守任何融资的任何条款的情况发生；
 - (b) 没有采取或将可能采取任何步骤提早偿还任何有关债项；
 - (c) 未曾或没有发生任何情况可能妨害任何融资的延续或导致任何融资的条款和条件受到改变；
 - (d) 所有融资均没有依赖第三者提供的担保或赔偿保证或保证；和
 - (e) 本协议的签订和任何其中所预见的交易均不会和不可能终止任何融资或使融资在其订明的到期日前到期。
- (6) 该集团不会因各该集团成员不履行责任而须偿付重大未偿还的债务，并且没有发生或随时间过去或任何通告将发生任何不履行责任事件致使任何该等债务须在到期前偿还。
- (7) 除管理帐所列的债务及于签署本协议前所披露外，各该集团成员的会计账目已显示该集团没有未偿还的借贷。除会计账目中所显示外，所有该集团成员均没有任何未偿还的贷款、抵押、押记、债券、按揭、留置权、债券或其他贷款资本或银行透支、贷款或其他相似的债务、财务融资、金融性租赁或分期付款债务或任何担保(包括对公司或对外第三者担保)，或其他重大的或然负债。
- (8) 所有该集团成员没有转让其应收款或涉及任何不会显示或反映于该集团成员账目中的任何借贷。

(十一) 破产及其他

- (1) 并没有任何命令或任何决议案通过以直接或间接结束该集团成员，亦无任何人为直接或间接结束该集团成员而提出过申请及召集过会议。
- (2) 并无任何人向任何该集团成员发出任何财产管理命令，或就此命令提出过申请。
- (3) 该集团成员并没有受到任何悬而未决的不利裁判所影响或威胁。
- (4) 并无任何人向卖方作出破产命令或是就此命令提出申请。

- (5) 卖方并没有不能偿还的债务。

(十二) 合约及承诺

- (1) 除物业租赁合同外，该集团成员并没有其他正在履行的合同。除日常营运所需外，该集团成员并非涉及任何异常或特殊数额承诺或支出的任何保证或赔偿保证或信用证或任何租赁、租用、租购、借贷或承诺协议的其中一方或须据此承担任何（现时或未来的）负债。
- (2) 没有限制该集团成员于世界任何地方按其认为适当的方式进行其业务的合约或安排或作为任何代理、分销或管理协议的其中一方。
- (3) 该集团成员并非任何合资经营协议或安排或与任何其他人士参与进行任何业务的协议或安排的其中一方。
- (4) 该集团成员并非任何协议或安排的其中一方或并无受任何责任约束而导致其需要或可能需要对任何人士作出任何投资或存款或向任何人士提供任何贷款或财务安排或信贷（一般业务信贷除外）；或认购、转换、收购、出售或承销任何投资。
- (5) 该集团成员并非任何下列类别合约的其中一方：
- (a) 与该集团成员一般运作相违背的合约；或
 - (b) 合约具三年或更长期限，或如果少于三年的期限，其有限期超出一般正常情况下一般的有效期限；或
 - (c) 根据该集团成员的所有权或控制权有任何转变或实际上受该转变影响而终结的合约，

上述所指的合约包括任何承担，协议及承诺。

- (6) 所有各该集团成员以正常方式经营其业务；所有该集团成员没有参加任何除正常营业运作及基于一般商业条款和付出全部价值的交易以外的交易或招致任何重大的责任。根据卖方所知，该集团成员没有负上任何不能完成和履行的责任，也不是任何不能完成和履行的合约的一方，又不需花费对该集团成员整体业务来说是不当或不寻常的重大的金钱与人手。
- (7) 所有各该集团成员没有，或在成交时不会有，仍未履行下列各项：-
- (a) 除经营日常业务所订立的外，所有该集团成员对任何人士负上确实或或然的责任的任何协议（不论是以担保、赔偿保证、保证、声明或其他形式的）；

- (b) 所有该集团成员为其中一方的长期(指一年以上的)和非贸易性的或载有不正常的或不恰当的严苛条款的合约(而披露有关合约预期会影响买方购买任何或所有有关买卖股权的决定)；
- (c) 除经营日常业务所订立的外，任何出售或购买的期权协议或影响该集团成员拥有或使用的任何资产(账面值是超过人民币 50,000 元)的协议；
- (d) 除经营日常业务或一般商业条款的基础上商议的协议外，所有该集团成员签订涉及超过人民币 50,000 元重要协议；
- (e) 除在经营日常业务所需外，使该集团成员受任何人士以合约形式约束、议定、商议或妥协任何帐项或索偿或收取和接纳或均分任何支付给公司的款额的任何管理协议、联营协议、代理协议或其他任何形式的协议；
- (f) 该集团成员为其中一方的任何协议(与雇员订立的协议除外)，并且：-
 - (i) 是服务合约(提供电力及正常办公室服务的除外)；
 - (ii) 要求该集团成员支付佣金、代现费用、专利权税或相似款项；
 - (iii) 涉及可能跟随任何指数或汇兑息率浮动的债项；
 - (iv) 依靠任何其他人士提供的担保、契诺或保证；
 - (v) 是载有保证或赔偿保证条款和而该集团成员尚未履行的责任的股份或资产出售的合约；
- (g) 该集团成员是其中一方并可能因其他合约各方的原因使有关合约可能无效或无效而不可强制执行的合约；
- (h) 该集团成员为其中一方并与任何人士均分利润或按公司的利润支付任何人士款项的合约或安排；
- (i) 该集团成员为其中一方，而该集团成员和承诺人的董事在有关合约或协议中拥有直接或间接的利益的合约或安排；承诺人在本协议签订日期六个月前没有成为该协议或安排的任何一方；
- (j) 该集团成员为其中一方的任何合约，而该合约可能限制的活动或使用或透露任何的资料；
- (k) 该集团成员为合约的其中一方而另一方违反有关合约条款的合约。

- (8) 任何该集团成员为一方的任何协议或安排的各方和对该集团成员有责任的人士没有违反该协议或安排或责任，亦没有发生任何情况可能引致有关的违反。
- (9) 该集团成员没有违反其为合约一方的任何协议或责任或不遵守任何对其有约束性的责任和限制，亦没有发生任何情况可能引致有关的违反。该集团成员或卖方没有收到任何该集团成员为一方的任何协议或安排的协议方指该集团成员违约的通知或投诉。
- (10) 卖方已完全履行所有合同，没有任何人士可向该集团索赔。

(十三) 该集团成员业务

- (1) 该集团成员经已取得任何为适当经营其业务所需的一切权限及同意，并维持该等权限或同意有效及遵守有关规定；而就其所知所信及根据所得资料显示，并无任何情况显示任何该等权限或同意会遭撤回或不获续期。
- (2) 该集团成员已遵照所有现行法律及条例，且并未与中国法律的要求相违背。
- (3) 该集团成员的记录、制度、资料与资料均为卖方独家所有及由卖方直接控制。

(十四) 雇员

- (1) 卖方于成交日或之前向买方提交该集团成员的员工的名单(内容包括姓名、职位，及聘用条件)、其签订的聘用或顾问协议及其身份证明文件副本为该集团成员的所有员工。所有现时雇员于成交日后将会按买方要求及指示继续聘任或解聘。
- (2) 自签署本协议当日，该集团成员的雇员及董事的薪酬及其他聘用条件并没有重大的改变。
- (3) 该集团成员并没有与任何雇员或工会组织有任何争议。
- (4) 该集团成员在任何有关时候均遵守有关其雇员的工业安全及健康的条例。
- (5) 该集团成员没对其任何前员工有任何责任(不论是实际的或或然的和不论是否与公司仍在争议中)，不论是关于违反任何聘用合约或错误解雇或不公平解雇的赔偿或任何薪金、退休金、恩恤金、遣散金、长期服务金、花红或其他支付；没有就任何前员工而需向任何政府机构，退休金计划或信托或其他税项、征费、供款或缴款是未缴付或是在争议中的。

- (6) 该集团成员提供给其员工福利的各项计划或方案在各方面已遵守所有适用法例，并获取有关该计划或方案所需的批准，而该批准仍具有完全效力。已依时及法律支付所有款项包括强制性公积金(如有者)。各该集团成员的员工福利、社会保险及住房公积金已按中国法律法规规定完全缴纳。
- (7) 该集团成员没有向任何人士的员工给予任何保证或承担任何责任。
- (8) 该集团成员已向有关职员及员工完全支付在本协议签署之日前到期的所有薪金和酬金。
- (9) 该集团成员现职的员工或其他向该集团成员提供服务的其他人士没有提交或收到任何终止其职务或协议的通知。

(十五) 授权

- (1) 该集团成员并无给予任何人士现时仍未解除或仍然有效的授权或其他权力(明确、暗指或公开的)，以代表其订立任何合约或承诺。
- (2) 卖方保证，该集团成员从未以租赁或承包等方式委托给第三人经营其业务。

(十六) 诉讼

- (1) 所有该集团成员不是任何诉讼、仲裁、检控或任何其他法定或合约诉讼程序或任何法定监管或政府机构、部门、委员会或审裁处的聆讯或任何严重争议的其中一方(不论是作为原告、被告或其他)，也不是其营业地方的有关机构调查的对象，所有该集团成员没有提出或被提出或企图提出或企图被提出任何诉讼、仲裁、检控或任何其他法定或合法的诉讼程序或调查，也没有发生任何事实或情况可能引起任何该等诉讼、调查、聆讯、争议或付款，而所有该集团成员没有未履行或未满足的任何判决或法庭命令。
- (2) 该集团成员或卖方没有收到任何有关租赁物业发生的个人伤亡的通知、投诉或报告。就该集团成员或卖方所知，没有任何可导致公司就有关租赁物业负上占用人法律责任的事情曾经发生。
- (3) 该集团成员或卖方没有收到任何有关该集团成员生产或出售的产品、制品或货物而产生的质量问题或个人伤亡的通知、投诉或报告。就该集团成员或卖方所知，没有任何可导致该集团成员就有关产品、制品或货物负上法律责任的事情曾经发生。
- (4) 该集团成员或卖方没有收到任何雇员因工伤亡的通知、投诉或报告。就该集团成员或卖方所知，没有任何公司雇员因工伤亡的事情曾经发生。

(十七) 错误行为

- (1) 卖方、该集团成员未曾犯任何刑事、非法、违法或未经授权的行为或违反任何遵照法例、合约或其他约制责任或职责，并且没有对卖方、该集团成员提出的未解决索赔要求。
- (2) 卖方、该集团成员并未收到任何正在或已进行的由任何政府或其他团体进行的有关该集团成员事情的调查或查询的通知，而卖方并未得悉任何引致这些调查或查询的任何情况。

(十八) 印花税

- (1) 所有由该集团成员拥有的或该集团成员有权借出而须缴付印花税的文件均已适当地缴付印花税(如适用)。

(十九) 环境事项

- (1) 所有该集团成员及一切该集团成员需代为承担错误责任的所有人士，均已遵守一切有关环境事项的适用法律、执照、同意及许可。
- (2) 一切该集团需代为承担错误责任的人士均没有因环境事项被出任何诉讼及要求索偿。该集团成员的该等人士并无亦预期不会面临该等诉讼或索偿。
- (3) 该集团成员现时或过去拥有或占用的任何土地、资产，并不曾弃置、溢出或漏出废物或危险或有毒物质或物料，或放射出或排放出废物或危险物质。
- (4) 该集团成员，除日常所需维修及保养外，现时或过去占用的任何土地、资产并不附带就维修、重置或清理所承担的任何重大责任。
- (5) 并无出现任何情况，致使该集团成员可能被要求进行一项环境审查或采取其他步骤，导致该集团成员可能需要负上实际或重大或然责任，就其现在或过去拥有、占用或使用的资产进行维修、重置或清理工作。
- (6) 本条所述之“环境事项”是指有关污染或环境保护、人身健康和安全的所有事项，包括但不限于有关将有害、有毒、或放射性物质、石油、污染或传染物质在室内或室外环境(包括但不限于周围空气、水表面、地下水、土地、表层和次表层)释放、排放、渗透、迁移或处置的、或者其他有关该等物质、石油、污染或传染物的生产、加工、分售、使用、处理、储存、运输或处置。

(二十) 其他

- (1) 载于本协议的所有声明、保证及承诺须在完成交易时重复作出，并和当时的事实联系起来。
- (2) 载于本协议的资料在各重大方面均是真实全面及准确的，所有该出售股份及该集团成员的重要资料已全面地、准确地和针对性地披露。没有任何未披露事实或事情可能使任何资料或文件在本协议签定之日为不真实、不准确或有误导成份或披露后预期会不利的影响买方按本协议购买该出售股份的决定。

附件六

税务赔偿保证契约式样

2017年 月 日

施鸿娇女士

(甲方)

及

Differ Asset Development Limited
(鼎丰资产发展有限公司)

(乙方)

及

Differ Cultural Tourism Development Company Limited
(鼎丰文旅发展有限公司)

(公司)

税务赔偿保证契约

本契约于二零一七年 月 日由下列各方签订：

- (1) 施鸿娇女士为中华人民共和国(“中国”)香港特别行政区(“香港”)居民，其香港身份证号码为 M441552(9)，其地址为香港北角英皇道 306-310 号云华大厦 2002 室(以下简称“甲方”或“协约方”)；及
- (2) 鼎丰资产发展有限公司(Differ Asset Development Limited)，于英属维尔京群岛注册成立之有限公司，其注册编号 1886099，注册地址为 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands (以下简称“乙方”)；及
- (3) Differ Cultural Tourism Development Company Limited (鼎丰文旅发展有限公司) 于英属维尔京群岛注册成立的公司，公司编号为 1945029，其注册地址为为一家于英属维尔京群岛注册成立的有限责任公司，其注册地址为 Newhaven Trustees (BVI) Limited of 3rd Floor, J & C Building, P.O. Box 933, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110 (以下简称“公司”) 作为该集团公司的代表。

本契约乃依据甲方及乙方于同日签订的股份买卖协议 (以下简称“买卖协议”) 而订立的。

各方互相承诺及声明如下：

第一条 定义

(一) 除另有指定外，在本契约内下列词语具有下列意义：

- | | |
|--------|--|
| 「事件」 | 包括但不限于任何交易、行为或遗漏的任何事件，无论公司及/或该集团成员是否该等事件的其中一方，并包括买卖完成；而凡提及于任何日期或之前发生的事件均视作包括任何两项或以上事件的综合情况，纵使于该日期或之前已发生第一项事件或事件的一部份； |
| 「税项」 | 指于香港、中国或任何其他地方的政府、国家、联邦或其他组织或机关征收的任何种类或形式的税项、征税、关税、收费、供款或征费 (包括任何与此有关的罚款、惩罚、附加费或利息)； |
| 「付款要求」 | 指由在香港、中国或任何其他地方的政府、国家、联邦或其他组织或机关向公司及/或该集团成员发出任何评估、通知、要求或其他文件或进行任何行动要求公司及/或该集团成员支付任何款项或免除公司可享用的任何宽限、豁免或税项退还的权利； |

「税务补偿」 指依据任何立法或其他规定就税项获授或获得的任何损失补偿、津贴、豁免、抵销、扣减、还款权利或退税或其他类似补偿；及

「买卖完成」 指按买卖协议的条款完成出售所有该出售股份的买卖。

- (二) 于买卖协议内已给予定义的词语或用语，除非文义另有所指，于本契约内具有相同意义。
- (三) 凡提及任何法规或法律条文均应理解为在本契约订立日期之前或之后经修订、扩大、综合或重新制定的有关法规或法律条文，以及根据该等法规或法律条文制定的任何命令、规例、文据或从法例，并包括经已按此取代的任何法规或法律条文（无论有否作出修订）。
- (四) 本契约内的标题及间线仅为方便查阅而设，不影响本契约的解释。
- (五) 凡提及人士均包括法人组织、未注册团体及合伙组织。
- (六) 税务条款、段及附件的均指本契约的条款、段及附件。

第二条 税务赔偿保证

- (一) 协约方谨此向公司及乙方就下列任何责任向公司及/或该集团作出赔偿，并使公司、该集团及乙方不受任何损害：
 - (a) 于成交日或之前发生的事件而产生的税项责任及付款要求，无论该等税项或付款要求是否可向任何其他人士收取或计入任何其他人士的账户；
 - (b) 于成交日或之前发生的事件而导致损失、扣减、修改或取消任何税务补偿所引致的税项及付款要求，而该等补偿已计算于账目上列载的递延税项准备（或如非由于考虑到该等税务补偿，有关的递延税项已列于账目上或其于账目上的拨备将会增加）；
 - (c) 于成交日或之前发生的事件而产生的税项及付款要求，而该等税项及付款要求，如非由于运用若干于成交日后发生的事件所产生的税务补偿或以该等税务补偿作抵销经已须予支付；或
 - (d) 就公司及/或该集团成员任何赔偿保证、担保、按揭或抵押（如有）的税项下所支付的款项。
 - (e) 就公司及/或该集团成员因更改财政年度而导致损失、扣减、修改或取消任何税务补偿所引致的税项及付款要求。

- (二) 协约方谨此向公司及乙方协议，就任何与上述情况有关或由于上述情况的后果而公司及/或该集团成员产生或应付的任何合理费用或支出向公司及乙方作出赔偿，并使公司及/或该集团成员及/或乙方不会因此而蒙受任何损害。
- (三) 所有按本契约项下提出的索偿要求，均必须于本契约签订之日起计七(7)年之内以书面通知协约方。所有上述书面通知均必须在上述限期届满后一年内提出，否则将被视为自动撤销索偿的要求。

第三条 放弃

- (一) 公司或乙方延迟或遗漏行使本契约项下的任何权利、权力或优先权概不影响任何该等权利、权力或优先权亦不得理解为公司或乙方已放弃任何该等权利、权力或优先权，而公司或乙方一次或部份行使该等权利、权力或优先权亦不排除公司或乙方进一步行使任何该等权利、权力或优先权。公司及乙方根据本契约获得的权利及补偿乃累积性质，并不排除法律赋予的任何其他权利及补偿。

第四条 税费数额

- (一) 在本第四条条第(二)款的限制下，协约方根据本契约作出的所有付款，并不附有任何反索偿或抵偿权利，亦无附有任何类形的扣减或预留款项。
- (二) 假若协约方须依法从任何付款中提取任何扣减或预留款项，则须依法履行有关规定，而协约方就该等付款所欠负的数额，则须予以增加以致可确保于提取该等扣减或预留款项后，公司或乙方收取或保留(并无任何就该等扣减或预留款项而产生的负债)的款项净额相等于假设并无任何扣减或预留款额时彼等可以收取或保留的款额。
- (三) 假若公司或乙方认为本契约第二条所述的任何款项将须或已须征缴税项，则公司或乙方可不时向协约方以书面提出要求支付若干款项(经计及就该等款项应付的税项款额)以致可确保公司收取及保留的款项净额，可相等于假设有关付款毋须征缴该等税项时彼等可以收取或保留的款额。有关该等款额的通知须经公司或乙方确认。协约方如提出要求并承担有关费用，有关该等款额的通知可由公司的核数师(以其专家身份而并非以仲裁者身份)确认，有关确认(除明显错误外)须为最终决定，对协约方具有约束力。协约方须于有关要求的日期后或公司核数师作出确认的日期(视情况而定)后第五个营业日或之前支付该等款项予公司。

第五条 上诉及付款安排

- (一) 假若公司或乙方知悉任何可能会令协约方产生任何责任的付款要求，或知悉任何可能产生上述付款要求的情况，公司或乙方须尽早以书面通知协约方。
- (二) 假若协约方须按公司认为满意的方式就任何税项、额外税项、损失、罚款、

惩罚、利息、收费、费用及支出向公司作出赔偿或担保，则在本条第(三)款的规限下，公司须按协议方的合理要求采取所须行动以避免、争议、反对、上诉、妥协或抗辩该等付款要求。

- (三) 公司或乙方毋须依据本条的规定，采取任何可能涉及在有关司法权限内于第一上诉机关以外(不包括要求争议中税项付款的机关或组织)就付款要求进行抗辩的行动。

第六条 付款

- (一) 协议方须于有关税项应付予要求支付该等税项的机关或官员或人士的日期前第五(5)个营业日或之前，将协议方依据第二条(一)款(a)项须予支付的任何款项支付予公司。
- (二) 有关协议方须按照第二条(一)款(b)、(c)、(d)项，(二)款及(三)款规定应支付的数额的通知，须经公司或乙方书面确认。协议方如提出要求并承担有关费用，有关该等数额的通知可由公司的核数师(以其专家身份而非以仲裁者身份)确认，有关确认(除明显错误外)须为最终决定，对协议方具有约束力。协议方须于有关要求的日期或公司核数师作出确认的日期后(视情况而定)第五(5)个营业日或之前支付该等款项予公司。
- (三) 任何协议方于到期付款日据此仍未支付的款项均按香港上海汇丰银行有限公司基本利率加五厘(或如无该等基本利率则按公司或乙方选择的其他类似利率)的年息，由上述到期日之后第一日起至实际付款日期止(包括该日；或假如实际付款日期并非营业日则计至下一个营业日)，每季以复利方式计息(于判决之前及之后每日累计)。

第七条 款项的回收

- (一) 假若公司有权就任何与第二条有关的任何事件向任何人士收回任何款项，公司须(如协议方提出要求及承担有关费用，并按公司认为满意的方式就可能因此而产生的所有费用及支出作出担保)按协议方合理要求的方式采取行动以便向有关人士收回有关款项，但公司毋须采取任何公司合理认为可能对其有损的行动。公司须将任何按此收回的款项(包括该人士支付的利息)于扣除该款项的税项(如有)后不超过协议方根据第二条所支付的数额支付协议方。

第八条 管辖法律

- (一) 本契约在各方面均受香港法律管辖及解释，本契约各方不可撤销地同意接受香港法庭的非专属性司法权限。
- (二) 任何人士如非本协议一方将不可藉香港法例第623章《合约(第三者权利)条例》取得强制执行或享有本协议中任何条款利益的权利。撤销或更改本协议无须获得非本协议三一方的任何人士之同意。

第九条 通知

- (一) 所有在本协议下需要给予，发出或送达的通知，要求或其他通讯均须以书面作出，并以预缴邮资(如寄往其他国家，以空邮投递)、传真(如有提供)或专人送递的方式送出或发出予本协议有关方，有关的通知，要求或其他通讯须送出或发出致有关本协议各方其记载如下的地址或传真号码(如有提供)(或其他该等有关收件人以五(5)天预先通知向其他各方所指定的地址或传真号码)：

甲方：施鸿娇女士

地址：香港北角英皇道 306-310 号云华大厦 2002 室
传真号码：(852) 2592 7777

乙方：Differ Asset Development Limited
鼎丰资产发展有限公司

地址：P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town,
Tortola, British Virgin Islands

传真号码：(852) 2592 7777
致：董事会

公司：Differ Cultural Tourism Development Company Limited
(鼎丰文旅发展有限公司)

地址：Newhaven Trustees (BVI) Limited of 3rd Floor, J & C
Building, P.O. Box 933, Road Town, Tortola, British
Virgin Islands, VG1110.

传真号码：(852) 2592 7777
致：董事会

- (二) 所有在本协议下所给予、发出或送达的每一项通知，要求或其他通讯应在下述时间被视作为有关本协议方收到 (a) 如以平邮方式寄发，投寄当日后的两天；如以空邮方式寄发，投寄当日后的四天；(b) 如由专人送达，则在送达时；及 (c) 如以传真发出，发送完毕时。

第十条 文本

- (一) 本契约可由各方在不同的文本上以任何数目的文本签署，每份文本于签署及交付后即为本正，而所有正本共同构成同一份文据。
- (二) 本协议受香港法律管辖并按其解释，各方同意就任何因本协议而可能产生的索偿、争议或分歧接受香港法院的非专属司法管辖权。

- (三) 任何人士如非本协议一方将不可藉香港法例第 623 章《合约(第三者权利)条例》取得强制执行或享有本协议中任何条款利益的权利。撤销或更改本协议无须获得非本协议三一方的任何人士之同意。

「本契約」于上文开首所述的日期由各方盖印及签署。

甲方

施鸿娇女士签署及送达)
)
)
)

见证人：
姓名：

乙方

盖上[鼎丰资产发展有限公司)
及/或[买方的提名人*]]印章)
)
并由)
代表)
签署)

见证人：
姓名：

公司

盖上 Differ Cultural Tourism)
Development Company Limited)
(鼎丰文旅发展有限公司) 印章并)
由[●]代表签署)

见证人：
姓名：