

日期：2019年1月17日

UPRIGHT HOIST LIMITED

(卖方一)

TENGYUE LIMITED

(卖方二)

及

张晓东

(卖方一保证人)

吴腾

(卖方二保证人)

及

HONG KONG BAO XIN ASSET MANAGEMENT LIMITED

(买方)

有关 **NEW SPORTS GROUP LIMITED** 新体育集团有限公司的股份
买卖协议

目录

条	页
1. 解释	2
2. 待售股份的出售和购买	6
3. 成交先决条件	7
4. 成交	8
5. 买方的董事代表	13
6. 卖方保证和成交前之行为	13
7. 买方保证	14
8. 其他承诺	14
9. 卖方保证人	16
10. 保密条款	17
11. 完整协议和不依赖	18
12. 一般条款	18
13. 通知	19
14. 适用法律和争议解决	20
15. 法律文书代收人	21
附件一 集团公司资料	22
附件二 卖方保证	25
附件三 买方保证	46
附件四 成交前的行动	47
附件五 房地产清单	49
附件六 涉及上市公司或任何集团公司的诉讼或法律程序清单	60

本协议由下列各方于 2019 年 1 月 17 日签订：

- (1) **Upright Hoist Limited**，一家在英属维尔京群岛注册成立之有限公司，系卖方一保证人的全资附属公司，其注册地址为 **Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands**（“卖方一”）；
- (2) **Tengyue Limited**，一家在英属维尔京群岛注册成立之有限公司，系卖方二保证人的全资附属公司，其注册地址为 **Vistra (BVI) Limited of Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands**（“卖方二”，与卖方一及卖方一保证人（定义如下）合称“卖方”）；
- (3) **张晓东**，持有香港身份证号码 **M613077(7)**的自然人，其住址为中国广东省深圳市福田区香榭里花园 3 栋 404 室（“卖方一保证人”）；
- (4) **吴腾**，持有香港身份证号码 **M613977(4)**的自然人，其住址为香港元朗屏山里 8 号屏山花园 4 号屋（“卖方二保证人”，与卖方一保证人合称“卖方保证人”）（卖方与卖方保证人共称为“卖方团体”）；
- (5) **Hong Kong Bao Xin Asset Management Limited**，一家在香港注册成立之有限公司，注册地址为 **Rooms 1908-1909, 19/F., Lippo Centre, Tower 2, No. 89 Queensway, Hong Kong**（“买方”）。

前言：

- (A) **New Sports Group Limited** 新体育集团有限公司（“上市公司”）乃一家在开曼群岛注册成立之获豁免有限公司并现时于香港联交所主板上市，股份代号为 **0299**。于本协议日期，上市公司有法定股本 **400,000,000** 港元，分为 **8,000,000,000** 股每股面值 **0.05** 港元的股份，其中已发行及悉数缴足 **4,059,556,212** 股股份。有关上市集团的详细信息载于本协议附件一。
- (B) 上市集团的主营业务为中国物业开发及物业投资、商品贸易、于中国发展体育场馆营运及相关培训，以及上市证券投资。
- (C) 买方为上市公司的股东，于本协议日期直接持有上市公司 **19,870,000** 股股份，即占上市公司全部已发行股份约 **0.49%**。
- (D) 卖方一保证人为上市公司的主要股东，于本协议日期，其通过卖方一持有上市公司 **758,558,639** 股股份并直接持有上市公司 **1,475,000** 股股份，即合计持有上市公司 **760,033,639** 股股份，占上市公司全部已发行股份约 **18.72%**。卖方一的全部已发行股权由卖方一保证人实益持有，卖方一保证人系上市公司的副主席及执行董事。
- (E) 卖方二为上市公司的主要股东，于本协议日期直接持有上市公司 **749,146,972** 股股份，即占上市公司全部已发行股份约 **18.45%**。卖方二的全部已发行股权由卖方二保证人实益持有。卖方二保证人系上市公司的非执行董事。

- (F) 于本协议日期，待售股份占上市公司全部已发行股份约 37.18%。
- (G) 根据本协议的条款和条件，买方愿意购买待售股份以及卖方愿意出售待售股份给买方。
- (H) 紧接于成交（如下文定义）后，买方将持有合共 1,529,050,611 股股份，占上市公司届时全部已发行股份约 37.67%，且买方已同意根据收购守则就上市公司的已发行证券发出要约。
- (I) 作为买方同意签署本协议的对价，卖方保证人同意向买方保证卖方根据本协议的条款和条件适当并准时履行卖方在本协议项下的各项义务。

各方约定如下：

1. 解释

1.1 本协议中（含前言）：

“**会计帐目**”指上市集团 2015、2016 及 2017 年全年的经审计合并财务报表，包括财务状况表、损益及其他综合收益表、股东权益变动表、现金流量表，以及主要会计政策和其他解释信息及相关独立核数师报告；

“**会计记账日**”指 2017 年 12 月 31 日；

“**关联方**”就任何一方而言，指直接或间接控制该方，由该方控制或与该方共同受他人控制的任何人，此处“**控制**”指通过持有受控制人多数投票权从而拥有指导受控制人管理层和政策的权力，或任命受控制人董事会（或其同等机构）半数以上成员的能力；

“**公告**”指由买方和上市公司根据收购守则第 3.5 条共同发布的有关出售和购买待售股份以及要约的联合公告；

“**审批**”指任何主管机关和任何第三方的所有批准、许可、同意、登记、许可证和授权；

“**主管机关**”指任何相关政府机关、行政机关或监管机关或法院仲裁庭、仲裁员、或政府的机构或机关或部门；

“**借款**”指上市集团的所有借款和具有借款性质的负债（包括但不限于银行贷款、股东贷款以及或其关联方（该等关联方不应为任何上市集团内公司）提供的贷款）的本金总额的绝对值；

“**营业日**”指除星期六、星期日或香港公众假期外的任何一天；

“**中国金洋**”指 China Goldjoy Group Limited 中国金洋集团有限公司，一家在开曼群岛注册成立之有限公司并现时于香港联交所主板上市，其股份代号为：01282，买方为中国金洋全资附属公司；

“**中国金洋股份**”指中国金洋股本中每股面值为 0.10 港元的股份；

“**成交**”指根据第 4 条完成待售股份之转让；

“**成交日**”指第 3.1.1 条、第 3.1.2 条及第 3.1.3 条的先决条件得以达成后的第三(3)个营业日（或各方书面约定的其他日期）；

“**先决条件**”指第 3 条所列条件，“**各项先决条件**”指所有这些条件；

“**流动资产**”指上市集团于成交日拥有的，并且将在成交日一周年或之前到期的应收账款、存货和其它应收款的总额，但不包括：

- (a) 任何手头持有的现金和银行存款；及
- (b) 任何非经常性的、例外的或特殊的项目；

“**流动负债**”指上市集团于成交日承担的，并且将在成交日一周年或之前到期的全部债务（包括应付账款、利息、坏账准备金、税费及其他应付款）的总额，但不包括：

- (a) 任何借款的债务；及
- (b) 任何非经常性的、例外的或特殊的项目；

“**争议**”定义见第 14.2 条；

“**留置权**”指抵押、押记、质押、留置权、选择权、限制、优先购买权、优先选择权、第三方权利或权益、任何类型的其他产权负担或担保利益、或具有类似效果的其他类型的协议或安排；

“**预计印花税**”指相等于下述两者中较高者的 0.2% 的税款：(i) 对价股份或 (ii) 待售股份数量与成交日的前一天的上市公司股份收市价的乘积；

“**产权负担**”指按揭、押记、质押、留置权、选择权、优先取舍权、优先购买权、第三方权利或权益、转让、信托契据、其他任何类型的产权负担或抵押权益或具有类似效力的另一类优待安排（包括但不限于业权转让或保留安排）、任何代表权、授权书、委托投票权安排、权益、优先取舍权或任何对业权、管有权或使用权不利的申索；

“**财务顾问**”指建银国际金融有限公司或买方可能指定的代表其作出要约的其他财务顾问；

“**港元**”指港元，香港法定货币；

“香港”指中华人民共和国香港特别行政区；

“香港联交所”指香港联合交易所有限公司；

“集团公司”指上市集团内的任何一间公司；

“中期帐目”指上市集团截至 2018 年 6 月 30 日止的未经审计综合财务报表（包括财务报表附注）；

“上市公司”指 New Sports Group Limited 新体育集团有限公司，一家在开曼群岛注册成立之有限公司并现时于香港联交所主板上市，股份代号为 0299；

“上市公司董事会”指不时的上市公司董事会；

“上市公司股份”指上市公司股本中每股面值为 0.05 港元的股份；

“上市集团”指上市公司及其附属公司；

“上市规则”指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以不时经修订者为准）；

“附属公司”具有上市规则第一章赋予该词的含义；

“最终截止日”指 2019 年 6 月 30 日或各方书面约定的其他日期；

“管理帐目”指上市集团由 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止 12 个月的综合财务报表，包括财务状况表、损益表、权益变动表、现金流量表，以及主要会计政策和其他解释信息；

“管理记帐日”指 2018 年 12 月 31 日；

“重大不利改变”指已经产生或按合理预期可能会产生重大不利影响的任何事件、境况、效果、事件的发生或状态或上述多种情况同时出现；

“重大不利影响”指对上市集团整体而言的状况（财务或其他）、前景、经营业绩或一般事务的重大不利改变；

“净资产”指上市集团的总资产减去总负债；

“通知”指根据本协议规定发出的通知，并应根据第 13 条解释；

“要约”指由财务顾问代表买方根据收购守则向上市公司股东（不包括买方及其一致行动人（根据收购守则所定义））就其持有的股份以证券交换要约方式(含现金选项)作出的无条件强制性要约；

“各方”指卖方团体和买方（除非上下文另有要求），“一方”则指各方中其中一方（除非上下文另有要求）；

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的不包括香港和澳门特别行政区以及台湾地区；

“证监会”指证券及期货事务监察委员会；

“证券及期货条例”指香港《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）；

“证券选项股份”指根据要约，中国金洋拟发行的合共不超过 1,483,352,056 股中国金洋股份；

“对价股份”指对价股份一、对价股份二及对价股份三统称；

“对价股份一”指中国金洋根据其股东特别授权而配发及发行的 758,558,639 股中国金洋股份；

“对价股份二”指中国金洋根据其股东特别授权而配发及发行的 749,146,972 股中国金洋股份；

“对价股份三”指中国金洋根据其股东特别授权而配发及发行的 1,475,000 股中国金洋股份；

“买方提名董事”定义见第 5 条；

“买方集团”指买方及其不时的附属公司、买方的控股公司及其控股公司不时的附属公司，但不包括上市集团；

“剩余集团公司”指于本协议日期，上市公司以外的所有集团公司；

“辞职生效日”指成交日和并购守则允许上市公司现任董事辞职的最早时间之较晚之日；

“待售股份”指待售股份一、待售股份二和待售股份三；

“待售股份一”指卖方一持有的 758,558,639 股已发行上市公司股份，约占上市公司全部已发行股份之 18.69%；

“待售股份二”指卖方二持有的 749,146,972 股已发行上市公司股份，约占上市公司全部已发行股份之 18.45%；

“待售股份三”指卖方一保证人持有的 1,475,000 股已发行上市公司股份，约占上市公司全部已发行股份之 0.03%；

“卖方保证”指第 6 条和附件二包含的每一项陈述，“各项卖方保证”指全部这些陈述；

“收购守则”指香港《公司收购及合并守则》；

“**税**”或“**税项**”指所有形式的税项，包括境外税项和所有形式的利润税、利息税、遗产税和印花税以及所有的预提、征收、关税、收费、摊派或任何性质的扣缴（包括任何相关的罚金、罚款、附加费和利息）；及

“**交易文件**”指本协议及根据本协议签署的其他文件以及补充或修改该等协议或文件的任何协议和文件。

1.2 本协议中：

1.2.1 凡提及“**人**”时，包括但不限于任何个人、商号、公司、企业或其他法人、政府、国家或国家机关、或任何合资企业、社团或合伙企业、工会或职工代表机构（无论是否具有独立法人资格）；

1.2.2 凡提及“**一方**”时，包括该方个人合法代表或后继人；

1.2.3 凡提及某一“**条**”或“**附件**”时，除非上下文另有要求，否则均指本协议中的相应条款或附件；

1.2.4 除非上下文另有要求，单数词语泛指复数，反之亦然；

1.2.5 本协议条款之标题不应影响对本协议的解释；

1.2.6 香港法律项下关于任何诉讼、救济、法律程序方式、法律文件、法律地位、法院、官方或任何法律概念或事务的任何法律词语，就除香港之外的任何司法管辖区而言，应视为包括最接近该香港法律词语的该司法管辖区法律词语，且提及任何香港法规或条例时，视为包括任何其他管辖区的同等或类似法律；

1.2.7 凡提及任何时间，指香港时间；及

1.2.8 凡提及就卖方所知，指卖方一保证人、卖方二保证人、卖方一及卖方二各自的董事、要员及员工等在作出一切合理的查询后所知。

1.3 本协议各附件构成本协议的组成部分并有相应效力。

2. 待售股份的出售和购买

2.1 卖方一作为待售股份一的法定的和实益拥有人，同意向买方出售不附带产权负担的待售股份一，而买方同意（依据本协议的声明、保证、承诺和弥偿保证）购买不附带产权负担的待售股份一；作为卖方一同意出售待售股份一的对价，买方同意促使中国金洋向卖方一配发及发行对价股份一。

2.2 卖方二作为待售股份二的法律上的和实益拥有人，同意向买方出售不附带产权负担的待售股份二，而买方同意（依据本协议的声明、保证、承诺和弥偿保证）购买不附带产权负担的待售股份二；作为卖方二同意出售待售股份二的对价，买方同意促使中国金洋向卖方二配发及发行对价股份二。

- 2.3 卖方一保证人作为待售股份三的法定和实益拥有人，同意向买方出售不附带产权负担的待售股份三，而买方同意（依据本协议的声明、保证、承诺和弥偿保证）购买不附带产权负担的待售股份三；作为卖方一保证人同意出售待售股份三的对价，买方同意促使中国金洋向卖方一保证人配发及发行对价股份三。
- 2.4 待售股份的所有权、实益拥有权和任何附带风险，连同待售股份在成交当天或之后所附带或累计的所有相关权利和利益，一概在成交时转移。待售股份应附带在买卖完成之后，待售股份可能附带或其可能产生的任何性质的所有权利，包括但不限于本协议日期时或之后宣布就待售股份支付或分派的所有股息和股利。
- 2.5 除非是同时完成购买所有待售股份，否则买方没有责任完成购买任何待售股份。

3. 成交先决条件

- 3.1 买方购买待售股份的前提是下述各项先决条件在不迟于最终截止日达成（或被放弃或豁免）：
- 3.1.1 上市公司和买方就本协议项下交易引发的可能要约已根据收购守则的要求发布联合公告；
- 3.1.2 中国金洋已按照上市规则的要求取得其股东批准本协议项下交易及要约（包括但不限于中国金洋发行对价股份及证券选项股份）；
- 3.1.3 香港联交所上市委员会已批准对价股份及证券选项股份的上市及买卖；
- 3.1.4 所有卖方保证在本协议日期及成交日在所有方面均为真实、准确、完整及不具误导性，以及卖方团体和/或上市集团没有违反其在本协议中的规定以及其作出的任何承诺；
- 3.1.5 自本协议日期起至成交日，各卖方团体已遵守并履行本协议项下所含的，应由各卖方团体遵守并履行的任何及所有约定、义务和条款；
- 3.1.6 自本协议日期起至成交日，各集团公司均已遵守附件四的要求；
- 3.1.7 由本协议日期起计，直至成交日止，上市公司股份一直于香港联交所上市及买卖，且于成交日或之前并无接获证监会及/或香港联交所指示，表示上市公司股份将因本协议完成或基于本协议之条款（及/或其他事项）而将会或可能被撤销或反对在香港联交所上市（包括（但不限于）因为完成本协议的条款，或因要约截止后已发行上市公司股份的公众持股量不足之外的其他原因），但因证监会及/或香港联交所审批本协议项下交易及/或就要约引致的停牌除外；
- 3.1.8 于成交日，任何人士（本协议任何一方除外）概无于任何主管机关取得、提出或威胁将提出诉讼以取得任何有约束力的判令，限制或禁止任何一方完成本协议或寻求补偿或可能不利影响买方法律上的及实益地持有不

附带产权负担的待售股份，并且本协议及本协议下拟议的所有交易事项符合适用的法律法规的规定；

3.1.9 自本协议日期起，（i）没有发生重大不利影响；及（ii）上市集团营业的各司法管辖区的适用法律没有能导致对上市集团整体而言有重大不利改变的改变（不管该改变在成交日前或成交日当天实施）；及

3.1.10 于成交日，上市公司及剩余集团公司均无违反或不履行（亦无任何事件（经发出通知及 / 或时间推移及 / 或达成任何其他要求）导致上市公司或剩余集团公司不履行）其属于订约方或对其各自资产有约束力之任何契约、合约、租约、按揭、信托契据、票据协议、贷款协议或其他协议、责任、条件、契诺或文书之条款，而该等违反或不履行对上市集团而言，会造成重大不利影响。

3.2 除第 3.1.2 条及第 3.1.3 条外，卖方团体应尽合理努力令上述各项先决条件尽快（但无论如何须在最终截止日前）达成。

3.3 如果卖方团体于任何时候得知任何事实或情况可能影响其有义务促成的某项先决条件之达成，应立即通知买方，并提供有关情况的资料。

3.4 只要不迟于最终截止日，买方可随时自行决定书面通知卖方，全部或部分放弃上述的先决条件，但上述第 3.1.1、3.1.2 及 3.1.3 条所述先决条件除外。

3.5 如果在最终截止日当日或之前，先决条件并未全部达成，或未被买方根据第 3.4 条书面放弃，买方可以书面通知卖方终止本协议，但：

3.5.1 本条（第 3.5 条）以及第 10、11、12、13 及 14 条继续适用；及

3.5.2 尽管每一方进一步的权利义务于终止时起立即终止，但一方截至终止日累计的各项权利义务不受影响。

3.6 尽管本协议有任何相反规定，如果先决条件在最终截止日当日或之前没有达成，而该等未达成是由于任何卖方或卖方保证人任何故意行为、重大过失、重大疏忽、欺诈或重大过错行为而导致，则卖方团体应共同及个别就买方可能招致或承担的与上述先决条件未达成有关的或由此引发的任何损失、成本和费用（包括法律成本和费用）向买方赔偿并使买方得到赔偿。

3.7 为符合第 3.1.2 条及第 3.1.3 条所述的先决条件，卖方集团将向买方提供、并促使上市集团向买方提供或其顾问及代理不时要求的信息及协助。

4. 成交

4.1 在先决条件已达成，或被买方根据第 3.4 条放弃后，成交于成交日早上 10 时正（香港时间）在位于买方或各方同意的其他时间和地方实现。

4.2 成交时，

4.2.1 卖方一应向买方交付（或按买方指示交付）：

- (a) 已经正式签署以买方（或按其指示的他人）为受益人的标准待售股份一的转让书及出售单据；
- (b) 卖方一董事会批准其签署本协议、待售股份一出售单据、待售股份一转让书以及有关买卖待售股份一其他所需文件以及履行其在本协议项下的义务的决议副本（经卖方一董事证明为真实的副本）；
- (c) 第 3.1 条列明的先决条件得到满足的证明，应通过卖方一授权董事及卖方一保证人联合签署的一份证明书予以证明；
- (d) 卖方一授权董事签署的书面确认，证明附件二中第一部分和第三部分列明的全部卖方保证于本协议日期及成交日在所有方面均为真实、准确、完整及不具误导性；
- (e) 除非另有安排，由香港一家持牌银行出具的现金票据用于支付卖方一份额的 50%的就转让待售股份一应付预计印花税税额，收款人为“香港特别行政区政府”；
- (f) 如待售股份一或其任何部分存于中央结算系统内，给予相关的中央结算系统参与者的标准格式不可撤回交付指示，使其可为该等股份按本协议和中央结算系统《一般规则》及《运作程序规则》规定进行账面过户交收，以便按买方向卖方一所提供的详细资料，将该等股份存入买方指定之名下建银国际证券有限公司开立的账户（编号：1008830-2002）内，且上述交付指示另买方合理满意；
- (g) 已经正式签署的申请认购对价股份一的申请书；及
- (h) 买方可合理要求的其他文件。

4.2.2 卖方二应向买方交付（或按买方指示交付）：

- (a) 已经正式签署以买方（或按其指示的他人）为受益人的标准待售股份二的转让书及出售单据；
- (b) 卖方二董事会批准其签署本协议、待售股份二出售单据、待售股份二转让书以及有关买卖待售股份二其他所需文件以及履行其在本协议项下的义务的决议副本（经卖方二董事证明为真实的副本）；
- (c) 第 3.1 条列明的先决条件得到满足的证明，应通过卖方二授权董事及卖方二保证人联合签署的一份证明书予以证明；

- (d) 卖方二授权董事签署的书面确认，证明附件二中第二部分和第三部分列明的全部卖方保证于本协议日期及成交日在所有方面均为真实、准确、完整及不具误导性；
- (e) 除非另有安排，由香港一家持牌银行出具的现金票据用于支付卖方二份额的 50%的就转让待售股份二应付预计印花税税额，收款人为“香港特别行政区政府”；
- (f) 如待售股份二或其任何部分存于中央结算系统内，给予相关的中央结算系统参与者的标准格式不可撤回交付指示，使其可为该等股份按本协议和中央结算系统《一般规则》及《运作程序规则》规定进行账面过户交收，以便按买方向卖方二所提供的详细资料，将该等售股份存入买方指定之名下建银国际证券有限公司开立的账户（编号：1008830-2002）内，且上述交付指示另买方合理满意；
- (g) 已经正式签署的申请认购对价股份二的申请书；及
- (h) 买方可合理要求的其他文件。

4.2.3 卖方一保证人应向买方交付（或按买方指示交付）：

- (a) 已经正式签署以买方（或按其指示的他人）为受益人的标准待售股份三的转让书及出售单据；
- (b) 除非另有安排，由香港一家持牌银行出具的现金票据用于支付卖方一保证人份额的 50%的就转让待售股份三应付预计印花税税额，收款人为“香港特别行政区政府”；
- (c) 如待售股份三或其任何部分存于中央结算系统内，给予相关的中央结算系统参与者的标准格式不可撤回交付指示，使其可为该等股份按本协议和中央结算系统《一般规则》及《运作程序规则》规定进行账面过户交收，以便按买方向卖方一保证人所提供的详细资料，将该等股份存入买方指定之名下建银国际证券有限公司开立的账户（编号：1008830-2002）内，且上述交付指示另买方合理满意；
- (d) 已经正式签署的申请认购对价股份三申请书；及
- (e) 买方可合理要求的其他文件。

4.2.4 各卖方应共同向买方交付：

- (a) 由每一相关集团公司的一名董事认证为真实和完整的，该等集团公司董事会批准第 4.2.6 条所述事项的决议副本；

- (b) 如果买方要求，根据第 4.2.5 条并由董事（包括但不限于：上市公司除买方已委任董事外，其他所有现任执行董事和非执行董事以及买方可能要求的独立非执行董事）、公司秘书和高级管理人员（视情况而定）签署的未注明日期的书面辞职信原件，连同该等人士书面确认其针对任何集团公司（视情况而定）不存在任何申索（无论赔偿、薪酬、遣散费、费用、损失或其他形式），其形式和内容应由买方合理满意；
- (c) 令买方合理满意的方式证明各集团公司所有银行帐户的各银行和金融机构授权签字人已经按照买方的要求变更为买方事先通知卖方的买方任命人士作为上述银行帐户的授权签字人，并于成交日生效；及
- (d) 剩余集团公司每一现任董事承诺函，承诺其应继续遵守上市规则的适用要求，且应就上市公司遵守上市规则所必须的或适宜的而给与所有必要的协助，上述协助应在与该等剩余集团公司或其资产有关的范围内作出。

4.2.5 各卖方应共同：

- (a) 如果买方要求，除买方已委任董事外，促使上市公司其他的现任董事（包括但不限于上市公司所有其他的现任执行董事和非执行董事以及买方可能要求的独立非执行董事）于辞职生效日或买方同意的其他日期辞去其各自的董事或其他职务，并且该等董事应向买方递交书面契据，确认其针对上市公司不存在任何申索（无论赔偿、薪酬、遣散费、费用、损失或其他形式），其形式和内容应由买方合理满意；
- (b) 如果买方要求，促使上市公司的现任公司秘书、合规官和授权代表（如适用）于成交日或买方同意的其他日期辞去其各自的职务，并且该等人士应向买方递交书面契据，确认其针对上市公司不存在任何申索（无论赔偿、薪酬、遣散费、费用、损失或其他形式），其形式和内容应由买方合理满意；及
- (c) 如果买方要求，促使剩余集团公司的现任董事、公司秘书、合规官和授权代表于成交日或买方同意的其他日期辞去其各自的职务，并且该等人士应向买方递交书面契据，确认其针对剩余集团公司不存在任何申索（无论赔偿、薪酬、遣散费、费用、损失或其他形式），其形式和内容应由买方合理满意。

4.2.6 卖方团体应促使上市公司和剩余集团公司于成交日当日或之前召开董事会会议或股东会会议（视情况而定）：

- (a) 在收购守则及其他适用于上市公司的法律法规允许的范围内，任命买方提名的人士为上市公司的董事、公司秘书或其他高级管理人员，以及批准第 4.2.5 条所述人士的辞职；
- (b) 在收购守则及其他适用于上市公司的法律法规允许的范围内，任命买方提名的人士为剩余集团公司的董事、公司秘书或其他高级管理人员，以及批准第 4.2.5 条所述人士的辞职；
- (c) 各集团公司所有银行帐户的各银行和金融机构授权签字人按照买方的要求变更为买方事先通知卖方的买方任命人士作为上述银行帐户的授权签字人，并于成交日生效；
- (d) 如果买方要求和在收购守则及其他适用于上市公司的法律法规允许的范围内，任命买方指定人士作为上市公司审计委员会、提名委员会和薪酬委员会的成员；及
- (e) 在收购守则及其他适用于上市公司的法律法规允许的范围内，批准买方可能合理要求的为满足本协议所拟议交易而必需予以处理和决议的其他事项。

4.2.7 买方应：

- (a) 于同日促使中国金洋向卖方一发行对价股份一。中国金洋向卖方一完成发行对价股份一时，买方即充分履行及完全解除买方于第 2.1 条及本第 4.2.7(a)条的义务；
- (b) 于同日促使中国金洋向卖方二发行对价股份二。中国金洋向卖方二完成发行对价股份二时，买方即充分履行及完全解除买方于第 2.2 条及本第 4.2.7(b)条的义务；
- (c) 于同日促使中国金洋向卖方一保证人发行对价股份三。中国金洋向卖方一保证人完成发行对价股份三时，买方即充分履行及完全解除买方于第 2.3 条及本第 4.2.7(c)条的义务；及
- (d) 于实际可行的最早时间，分别向卖方一、卖方二及卖方一保证人交付代表其应发行的对价股份的股票证书。

4.3 除非卖方履行所有在本第 4 条规定之责任，买方没有责任完成本协议（但买方有权选择完成）。

4.4 如果成交因任何卖方未遵守第 4.2.1、4.2.2、4.2.3、4.2.4、4.2.5 及 4.2.6 条项下任何义务（无论是否构成悔约性违约）而未于成交日实现，买方可书面通知卖方团体，选择（但不影响买方于本协议项下享有的任何救济）：

4.4.1 尽可能实现成交；或

4.4.2 推迟成交，可迟至最后截止日；或

4.4.3 终止本协议。

4.5 如果成交根据第 4.4 条被推迟至另一日完成，本协议条款仍适用，视同该日为成交日。

4.6 如果本协议根据第 4.4 条被终止，每一方进一步的权利义务（第 10、11、12、13 及 14 条项下的除外）于终止时立即终止，但终止不影响一方在继续有效条款项下的以及累计至终止时的权利义务。

4.7 尽管本协议有任何相反规定，如果买方根据第 4.4.3 条终止本协议，则卖方团体应共同及个别就买方可能招致或承担的与上述终止本协议有关的或由此引发的任何损失、成本和费用（包括法律成本和费用）向买方赔偿并使买方得到赔偿。

5. 买方的董事代表

在符合上市规则和收购守则的前提下，自本协议日期起，买方有权要求上市公司董事会批准其提名为董事的人选加入董事会（“**买方提名董事**”），上述买方提名董事经上市公司董事会批准后该等批准于成交日当日或收购守则允许的最早日起（取较晚者）生效。

6. 卖方保证和成交前之行为

6.1 卖方一和卖方一保证人共同及个别向买方保证，（1）前言第(A)至(I)段在所有方面真实并准确，及（2）截至本协议日期附件二第一部分和第三部分所述各项卖方保证均为真实、准确、完整及不具误导性。

6.2 成交前一刻，卖方一和卖方一保证人被视为共同及个别向买方保证，鉴于截至成交时的各项事实和情况，附件二第一部分和第三部分所述各项卖方保证均为真实、准确、完整及不具误导性。仅为此目的，凡附件二第一部分和第三部分所述各项卖方保证中明确或以隐含方式提及“本协议日期”的，均指成交日。

6.3 卖方二和卖方二保证人共同及个别向买方保证，（1）前言第(A)至(I)段在所有方面真实并准确，及（2）截至本协议日期附件二第二部分和第三部分所述各项卖方保证均为真实、准确、完整及不具误导性。

6.4 成交前一刻，卖方二和卖方二保证人被视为共同及个别向买方保证，鉴于截至成交时的各项事实和情况，附件二第二部分和第三部分所述各项卖方保证均为真实、准确、完整及不具误导性。仅为此目的，凡附件二第二部分和第三部分所述各项卖方保证中明确或以隐含方式提及“本协议日期”的，均指成交日。

6.5 在本协议日期和成交日期间卖方团体须：

6.5.1 确保每家集团公司遵守附件四要求；及

6.5.2 如果发生任何以下情况，立即以书面形式通知买方，并提供合理的详情：

- (a) 卖方或卖方保证人知悉某一事实或情况会构成或可能构成违反第6.1、6.2、6.3、6.4或6.5条（不管是否具废除合约的性质）或使或可能使保证条款在成交时就该事实和情况而言变得不真实、不准确或有误导成份；或
- (b) 任何卖方团体违约或没有遵守任何在本协议表明其须承担的责任和承诺。

6.6 卖方团体承诺，在本协议日期后，若知悉有任何时间、事实或情况，会抵触附件二所述的任何一项保证，或导致任何一项保证失实、不完备、不正确或有所误导，其将尽快以书面形式通知买方。

7. 买方保证

7.1 买方向卖方保证，截至本协议日期附件三所述各项有关买方的保证均为真实、准确、完整及不具误导性。

7.2 成交前一刻，买方被视为向卖方保证，鉴于截至成交时的各项事实和情况，附件三所述各项有关买方的保证均为真实、准确、完整及不具误导性。仅为此目的，凡附件三所述各项保证中明确或以隐含方式提及“本协议日期”的，均指成交日。

8. 其他承诺

8.1 自本协议日期起，卖方团体承诺：

8.1.1 尽其最大努力确保保持上市公司股份一直在香港联交所上市及买卖（因本协议交易而停牌除外）；

8.1.2 其（并促使其各自代表或顾问）将不会与除买方以外的任何人士（或该人士的代表）协商或谈判，签署任何协议或达成任何安排，以使该等人士（或该等人士的关联方）认购上市公司的新股份或购入可以转换为上市公司新股份的任何形式的证券、期权或权利；及

8.1.3 确保上市集团现有业务正常开展和经营，避免重大不利影响和重大不利改变的发生。

8.2 卖方团体共同及个别承诺向买方补偿、为其抗辩和使其免于受损，基于以下原因而直接或间接蒙受或招致的，或如没有以下情况的出现便不会直接或间接蒙受或招致的任何和所有损失、诉讼、申索和法律责任，包括收费、损害赔偿、证券价值的损失、罚金、判决、裁决、罚款、利息、费用和开支（在各情况下，包括所有相关税项、律师费和其他专业费用）：

- 8.2.1 卖方团体提供的任何该等保证失实、不准确、不完整或有误导性或在任何方面被违反，或被指失实、不准确、不完整或有误导性或在任何方面被违反；
- 8.2.2 卖方团体违反或被指违反本协议的任何条款；
- 8.2.3 卖方团体未能或被指未能履行其于本协议下的任何责任；
- 8.2.4 卖方团体未能或被指未能依据相关上市规则或收购守则的规定或任何其他适用法律法规，履行各自于待售股份及其他相关交易的责任；及
- 8.2.5 凡买方及/或任何集团公司因附录六所列的诉讼或法律程序直接或间接产生的或与之有关的任何损失、债务、罚款、索赔或开支（包括但不限于诉讼费、律师费及判决执行成本）。

本第 8.2 条所载的补救方法不应排除或限制买方可获得的任何其他补救方法。

- 8.3 卖方团体向买方承诺，一经买方书面请求，卖方团体应立即就买方或任何集团公司因任何集团公司由于其或参照其于成交日前的任何收入、利润或收益而招致的税务责任而直接或间接遭受或发生的任何损失、责任和费用（包括但不限于利润损失）向买方作出赔偿。
- 8.4 就任何与交易文件项下之交易和安排有关的卖方根据中国国家税务总局颁发的《关于加强非居民企业股权转让所得企业所得税管理的通知》（国税函【2009】698 号）和《关于非居民企业间接转让财产企业所得税若干问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 7 号）规定应承担的税项而言：
 - 8.4.1 卖方应负责中国法律规定的申报；
 - 8.4.2 卖方须提供中国税务机关要求的有关本协议的所有信息，文件或协助；
 - 8.4.3 卖方须充分协助买方及任何集团公司提供有关中国税务机关要求的有关本协议的所有信息、文件或协助；
 - 8.4.4 卖方须在中国税务机关要求的时限内完全支付中国税务机关要求的与其出售各自待售股份有关的或因此产生的对该卖方评定的所有中国税项；及
 - 8.4.5 若卖方未履行第 8.4.1 至 8.4.4 条的规定，卖方团体须全额补偿给买方和/或任何集团公司造成的一切损失。在本条款情况下，合约上并无对买方可对卖方提出申索的时限加以限制。
- 8.5 卖方承诺促使在完成日，向香港印花税署（“印花税署”）提交待售股份的标准转让书和买卖单据，以裁定印花税的总额。印花税署裁定的印花税总额，应由卖方团体和买方平均分担。卖方团体特此同意赔偿买方因其未能兑现本协议与

印花税有关的承诺或与之相关而招致或蒙受的直接损害赔偿、费用、损失、开支或责任，并保持使买方获得完全的弥偿。

- 8.6 各方承诺将尽最大努力推进成交。若卖方团体不履行或者不适当履行（不可抗力事件除外）其各自尽最大努力推进成交的义务，需承担违约责任，相关违约方需向买方支付合共 15,000,000 港元违约金。
- 8.7 卖方团体分别同意并向买方及中国金洋承诺，自成交日起至下列时间（以较后者为准）：**(a)**完成向接受要约并选择证券选项股份的上市公司独立股东配发及发行证券选项股份之日及**(b)**成交日起计第 90 日止（包括首尾两日）期间，未经买方或中国金洋事先书面同意，卖方团体不会：**(i)** 发行、发售、出售，且不会质押、订约出售或以其他方式处置或授出购股权、发行认股权证或提呈权利赋予他人权利可认购或购买其根据本协议条款获得的对价股份（“禁售证券”）的任何权益，或任何可兑换、交换或赋带权利可认购或购买禁售证券的证券或代表于禁售证券权益的其他文据；**(ii)** 订立任何掉期或其他协议将禁售证券拥有权的任何经济后果全部或部分转让；**(iii)** 订立任何具备与任何上述者相同经济影响或旨在或可合理预期导致或同意进行上述事项的交易，不论任何**(i)**、**(ii)**或**(iii)**项所述类型交易是以交付禁售证券或其他证券、以现金或其他方式结算；或**(iv)** 公布或以其他方式告知公众其进行任何上述事项的意向。本条规定在成交后仍然有效。

9. 卖方保证人

9.1 保证

9.1.1 卖方一保证人不可撤销且无条件向买方保证，卖方一作为一方的交易文件中载明的卖方一的各项义务均将得以适当和准时的履行。一经买方要求，卖方一保证人应不时向买方交付依据卖方一作为一方的交易文件，卖方一在任何时候有责任向买方支付，但在买方向卖方一保证人提出要求时尚未支付的款项。卖方一保证人在本第 9.1.1 条项下的义务与卖方一在卖方一作为一方的交易文件项下的义务是连带的。

9.1.2 卖方二保证人不可撤销且无条件向买方保证，卖方二作为一方的交易文件中载明的卖方二的各项义务均将得以适当和准时的履行。一经买方要求，卖方二保证人应不时向买方交付依据卖方二作为一方的交易文件，卖方二在任何时候有责任向买方支付，但在买方向卖方二保证人提出要求时尚未支付的款项。卖方二保证人在本第 9.1.2 条项下的义务与卖方二在卖方二作为一方的交易文件项下的义务是连带的。

9.2 赔偿

9.2.1 卖方一保证人不可撤销且无条件地同意，一经买方要求，其应作为一项主要义务赔偿买方（并使买方获得赔偿）由于第 9.1.1 条所提及的卖方一的任何义务因任何原因变得无效、可撤销或不可强制执行而导致买方所产生的任何损失、责任或费用。该损失、责任或费用的赔偿金额应等于于买方应当有权向卖方一追讨的金额。

9.2.2 卖方二保证人不可撤销且无条件地同意，一经买方要求，其应作为一项主要义务赔偿买方（并使买方获得赔偿）由于第 9.1.2 条所提及的卖方二的任何义务因任何原因变得无效、可撤销或不可强制执行而导致买方所产生的任何损失、责任或费用。该损失、责任或费用的赔偿金额应相等于买方应当有权向卖方二追讨的金额。

9.3 持续义务

第 9.1 和 9.2 条项下卖方保证人的义务为持续义务，不因卖方的任何中间付款、帐户结算、资不抵债或破产程序而得以履行、被予以解除或受到影响。

9.4 弃权

卖方保证人放弃其可能享有的要求买方在根据本第 9 条向其提出权利主张前，首先针对任何其他人士提起诉讼、强制执行任何其他权利或提出赔偿主张的任何权利。

10. 保密条款

10.1 在不限第 10 条规定的前提下，并受限于第 10.2 条的情况下，各方向其他方承诺就签署和履行本协议而从对方取得保密信息（定义见下文），不得将其从另一方获悉的保密信息披露或泄漏给任何人士，除该方为实现本协议之目的而向需了解保密信息的另一方或其附属公司或控股公司的管理人员、雇员或顾问（统称“接收方”）披露，接收方不得为实现本协议之目的以外的任何目的使用保密信息，各方并将采取一切合理的努力防止并促使其接收方防止公开、泄漏或错误使用保密信息。“保密信息”包括：

10.1.1 与对方有关的信息：（i）就卖方而言，指与卖方及其股东（如有）有关的信息；（iii）就买方而言，指与买方集团有关的信息；及

10.1.2 本交易文件的内容，及 / 或任何与交易文件有关的索赔或潜在的索赔；及

10.1.3 与本协议有关的一切讨论及谈判。

10.2 第 10.1 条的限制不适用一方在下列情况下披露保密信息：

10.2.1 有关保密信息需要根据有关法律、法规、上市规则、收购守则的要求披露，惟在实际可行的情况下，任何一方在作出上述披露前应先与对方磋商并就披露内容获得对方的书面同意，并在考虑对方就披露的时间和方式方面作出的合理要求后作出披露；

10.2.2 若有关保密信息在没有违反第 10.1 条的情况下，已成为公开的信息；

10.2.3 在一方从对方接收的保密信息前经已获得的信息；或

10.2.4 为了争取本协议所列的先决条件任何一方必须披露给香港联交所或证监会或上市公司根据上市规则及 / 或收购守则须予公告或在股东通函披露的信息，但披露内容需获得对方的事先同意（但卖方团体不得不合理地不予同意）。

10.3 在本协议终止后的 30 日内，一方应根据另一方的要求，将从另一方取得的保密信息返还给另一方或加予销毁。如一方根据要求销毁该等保密信息的，则其董事应向另一方书面确认信息确已被销毁。

10.4 本第 10 条的规定在本协议终止后仍然有效。

11. 完整协议和不依赖

11.1 本协议构成完整协议，取代各方此前就本协议标的达成的所有协议及备忘录。

11.2 第 11 条的内容不限制因欺诈、故意错误陈述、故意隐瞒或故意不当行为所致的责任。

12. 一般条款

12.1 本协议可签署任意数量的复本，每一份经签署和交付后均构成一份正本，所有正本共同构成同一份协议。

12.2 本协议变更须采用书面方式，经每一方或每一方代表签署后方有效力。

12.3 未行使或延迟行使本协议或法律规定的某一权利或救济不损害该权利或救济，不构成放弃该权利或救济，亦不应构成损害或放弃任何其他权利或救济。单独行使本协议或法律规定的某一权利或救济不妨碍进一步行使该权利或救济，亦不妨碍行使其他权利或救济。

12.4 任何一方在本协议项下的权利和义务均可累积，不排除法律规定的任何权利或救济。

12.5 除非已经得到履行且除非本协议另有明确规定，本协议项下的保证、陈述、义务和承诺在成交后继续有效。

12.6 本协议的任何条款无效、非法或不可强制执行不影响本协议其余条款的效力。

12.7 本协议对每一方及其任何后继人（或此后任何后继人）具有约束力，并每一方或及其任何后继人（或此后任何后继人）可享有本协议的利益。

12.8 每一方同意采取（或促使他人采取）执行本协议条款或本协议项下任何交易、事项或行动所合理需要的所有行动。

12.9 每一方应承担其在谈判、制备、签署和执行本协议以及本协议项下每一文件时发生所有相关费用。

- 12.10 就待售股份的买卖所产生的印花税将由卖方团体及买方平均分摊承担。
- 12.11 一方应根据另一方的合理要求采取和签署（或促使他人采取和签署）本协议生效而可能需要的所有进一步行动、契约、事项和文件。
- 12.12 未经另一方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让或以其他方式让与其在本协议项下的全部或部分义务或权利（但买方转让、出让或以其他方式让与其关联方除外），亦不得在该等义务或权利之上设置信托，但买方可指定其任何关联方成为在本协议项下将向其发行待售股份的登记持有人，唯前提是，该方应始终对本协议项下的所有义务、保证或承诺承担完全责任。
- 12.13 除本协议第 12.7 条外，本协议的任何条款均不得由本协议订约方以外的人士根据《合约（第三者权利）条例》（香港法例第 623 章）强制执行。

13. 通知

13.1 本协议项下的或与之相关的通知应：

13.1.1 采用书面方式并使用中文；及

13.1.2 通过专人递送、传真（带收件回执，并在 24 小时内通过邮寄发送）、快递或电邮的方式发送至第 13.2 条载明的接收方地址或一方书面通知另一方（且该方当时已收到）的其他地址。

13.2 为本第 13.2 条目的，通知应发送至下列接收方和收件人：

13.2.1 卖方一及卖方一保证人：

地址： 香港金钟金钟道 89 号力宝中心第一座 26 楼 2602 室

传真号： (852) 2877 8080

电邮地址： xdz@newsportsgp.com

收件人： 张晓东先生

13.2.2 卖方二及卖方二保证人：

地址： 香港金钟金钟道 89 号力宝中心第一座 26 楼 2602 室

传真号： (852) 2877 8080

电邮地址： td811@126.com

收件人： 吴腾先生

13.2.3 买方:

地址: Rooms 1908-1909, 19/F., Lippo Centre, Tower 2, No. 89
Queensway, Hong Kong

传真号: (852) 2419 1223

电邮地址: simon.ho@hk1282.com

收件人: 何嘉耀先生

或相关方可能在通知发送前至少提前七天事先书面通知另一方的该等其他地址或传真号。

13.3 除非有在更早的时间收到的证明, 通知应在下列情况下视为送达:

13.3.1 专人递送的, 视为在递送至第 13.2 条所载地址时送达;

13.3.2 快件递送的, 视为在邮寄后第五个营业日送达;

13.3.3 传真发送的, 视为在发送方传真机确认已传输时送达; 或

13.3.4 电邮发送的, 在收件人回复发送方确认已收到时送达。

14. 适用法律和争议解决

14.1 本协议适用香港法律并根据其解释。

14.2 因本协议而产生的或者与本协议有关的任何争议、纠纷或权利主张(包括有关本协议存在、效力、解释、违反或终止的任何问题) (“**争议**”), 均应根据本条决定。

14.3 任何争议均应根据《联合国国际贸易法委员会仲裁规则》 (“**仲裁规则**”) 提交仲裁, 并通过仲裁最终解决, 仲裁规则视为经提及并入本条, 可由本条其余部分修改。

14.4 仲裁地点为香港, 仲裁员由香港国际仲裁中心委任。仲裁程序中所用语言为中文。

14.5 仲裁庭由三位仲裁员组成, 其中一位由提起仲裁的一方或多方当事人指定, 一位由仲裁另一方或多方当事人指定, 第三位由各方当事人共同指定, 如各方当事人无法在 20 个营业日内就人选达成一致, 则由香港国际仲裁中心指定。

14.6 仲裁裁决是终局性的, 自作出之日起对仲裁各方当事人具有约束力, 本协议各方同意接受其约束并依其行事。

14.7 任何有管辖权的法院可对仲裁庭作出的任何裁决作出判决, 并接受对裁决的司法确认、承认或执行的申请, 为本第 14 条的目的以及为按照 1958 年《联合国

承认及执行外国仲裁裁决公约》或其他规定确认、承认或执行仲裁庭所做的任何裁决的目的，本协议各方不可撤销地服从该法院的管辖。

15. 法律文书代收人

15.1 卖方一及卖方二不可撤销地分别任命以下人士担任其法律文书代收人，为其并代表其收取在香港的各类法律程序有关法律文书。向该等法律文书代收人送达法律文书，应视为已向任命该法律文书代收人的一方送达，而无论该法律文书代收人是否向任命其的一方转发法律文书。

15.2 卖方一法律文件代收人：

地址：香港金钟金钟道 89 号力宝中心第一座 26 楼 2602 室

收件人：张晓东先生

15.3 卖方二法律文件代收人：

地址：香港金钟金钟道 89 号力宝中心第一座 26 楼 2602 室

收件人：吴腾先生

附件一
集团公司资料

上市公司

公司	新体育集团有限公司 New Sports Group Limited
注册成立日期和地点	2002年9月27日 Cayman Islands
注册号	CR-118977
注册登记地址	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
法定股本	8,000,000,000
已发行股本	4,059,556,212
董事	执行董事：姚建辉（主席）、张晓东（副主席）、李敏斌 非执行董事：刘云浦、吴腾、湛玉珊、陈凯犇 独立非执行董事：陈泽桐、何素英、邓丽华、王振邦
秘书	房正刚
审计师	罗申美会计师事务所执业会计师
会计结算日	12月31日

其他中国境外集团公司

序号	公司名称	成立地点	已发行股本	占股权比例%	
				直接	间接
1	New Sports Investment Holding Limited	英属处女群岛	1 美元	100%	-
2	宝新国际发展有限公司	英属处女群岛	1 美元	-	100%
3	粤锦亚洲有限公司	英属处女群岛	1 美元	-	100%
4	美光资本有限公司	英属处女群岛	50,000 美元	-	100%

5	Kingworld Holdings Limited	塞舌尔群岛	1,000 美元	100%	-
6	新体育管理有限公司	香港	1 港元	-	100%
7	前海体育集团有限公司	香港	1 港元	-	100%
8	星创发展有限公司	香港	10,000 港元	-	100%
9	纳元发展有限公司	香港	10,000,000 港元	-	100%
10	香港宝新发展有限公司	香港	1 港元	-	100%
11	香港宝新集团有限公司	香港	1 港元	-	100%
12	世旅国际集团有限公司	香港	1 港元	-	70%
13	美光科技发展有限公司	香港	80,000,000 港元	-	100%

其他中国境内集团公司

序号	公司名称	成立地点	注册资本	占股权比例%	
				直接	间接
1	宝新控股有限公司	中国	人民币 300,000,000 元	-	100%
2	深圳宝新实业集团有限公司	中国	人民币 200,000,000 元	-	100%
3	九合天下（北京）科技有限公司	中国	人民币 15,966,030 元	-	100%
4	九合无限（北京）体育科技有限公司	中国	40,000,000 港元	-	100%
5	北京趣游指尖科技有限公司	中国	人民币 1,000,000 元	-	100%
6	深圳粤锦体育有限公司	中国	人民币 600,000,000 元	-	100%
7	深圳瑞腾企业管理有限公司	中国	人民币 10,000,000 元	-	100%
8	深圳前海唯致教育投资有限公司	中国	人民币 10,000,000 元	-	100%
9	深圳大鹏国际教育有限公司	中国	人民币 30,000,000 元	-	100%
10	深圳大鹏游艇会有限公司	中国	人民币 200,000,000 元	-	100%
11	深圳市大鹏新区唯致培训学校	中国	人民币 5,000,000 元	-	100%
12	世旅旅游发展（深圳）有限公司	中国	人民币 200,000,000 元	-	70%
13	深圳博瑞企业管理有限公司	中国	人民币 720,000,000 元	-	100%

14	深圳潮商联合投资有限公司	中国	人民币 625,000,000 元	-	56.80%
15	潮商集团（汕头）投资有限公司	中国	人民币 600,000,000 元	-	100%
16	潮商联合（汕头）投资有限公司	中国	人民币 350,000,000 元	-	100%
17	汕头市潮商城镇综合治理有限公司	中国	人民币 600,000,000 元	-	96.24%
18	长春市宝新房地产开发有限公司	中国	人民币 426,000,000 元	-	70.42%
19	深圳宝新文体发展有限公司	中国	人民币 50,000,000 元	-	100%
20	深圳宝新物流股份有限公司	中国	人民币 180,000,000 元	-	60%
21	渭南市宝能置业有限公司	中国	人民币 300,000,000 元	-	60%
22	湖南美联置业有限公司	中国	人民币 163,265,036 元	-	51%
23	云浮宝能置业有限公司	中国	人民币 50,000,000 元	-	100%
24	深圳前海美光科技有限公司	中国	100,000,000 港元	-	100%
25	深圳宏佳新科技有限公司	中国	人民币 500,000,000 元	-	100%
26	汕头市泰盛科技有限公司	中国	人民币 5,000,000,000 元	-	100%

附件二 卖方保证

第一部分：卖方一和卖方一保证人保证

1. 卖方一的资格和授权及待售股份一和待售股份三

1.1 设立和存在

1.1.1 卖方一是一家私人有限责任公司，根据注册成立地的法律注册成立和有效存续。

1.1.2 卖方一保证人是一位持有香港身份证号码 M613077(7)的自然人，其住址为中国广东省深圳市福田区香榭里花园 3 栋 404 室。

1.1.3 卖方一和卖方一保证人各自既有权力、权利和权限，也已采取一切必要的行动，以订立和交付本协议和各份在成交时或之前签立的交易文件，以及根据本协议和该等交易文件行使权利和履行责任。

1.1.4 本协议构成卖方一和卖方一保证人（视情况而定）的合法、有效和具约束力的责任，可按各自条款强制执行；而卖方一和/或卖方一保证人将签立、并于成交时交付的其他交易文件，则于签立时，构成卖方一和/或卖方一保证人（视情况而定）的合法、有效和具约束力的责任，可按各自条款强制执行。

1.1.5 卖方一和卖方一保证人签立或交付本协议或其他交易文件，或履行其中责任，或本协议或其他交易文件的效力、可强制执行能力或获接纳为证据方面，不必取得任何政府的、行政的、司法的或监管的团体、机构或组织的同意、授权、牌照或审批，也不必通知它们。上述规定不因订立本协议而出现。

1.2 权利、授权和能力

1.2.1 卖方一和卖方一保证人各自签立和交付本协议和其他交易文件，以及根据和遵照当中条款履行其责任，不会导致：

- (a) （就卖方一而言）卖方一违反或任何集团公司违反其组织章程大纲或细则 / 章程细则（或同等文件）；
- (b) 违反卖方一、卖方一保证人或任何集团公司作为一方所立的，或对其有约束力的文据或协议，或构成该等文据或协议的违约事项；
- (c) 违反任何司法权区对卖方一、卖方一保证人或任何集团公司有约束力的法律；
- (d) 法规、任何法院、主管机关的命令；或

(e) 任何集团公司获发的牌照、许可、同意或其他审批被撤回或终止。

1.2.2 卖方一及卖方一保证人有权按照本协议的条款，向买方（或其指定人士）出售和转让待售股份一及待售股份三的全部合法实益拥有权。

1.3 待售股份

1.3.1 待售股份一及待售股份三构成上市公司已发行和已配发股本的**18.72%**，待售股份一及待售股份三是已缴股款的股份，在各方面与上市公司其他现有股份享有同等权益。

1.3.2 卖方一是待售股份一的唯一合法实益拥有人。待售股份一现时及于成交时，不附带、不设有任何产权负担，也没有任何产权负担影响待购股份；没有人声称有权享有待售股份一的权利，或享有可影响待售股份一的权利。卖方一没有订立任何协议或安排，出售、处置或以其他方式处理待售股份或其中权益，也没有未了结的催缴股份的要求。

1.3.3 卖方一保证人是待售股份三的唯一合法实益拥有人。待售股份三现时及于成交时，不附带、不设有任何产权负担，也没有任何产权负担影响待购股份；没有人声称有权享有待售股份三的权利，或享有可影响待售股份三的权利。卖方一保证人没有订立任何协议或安排，出售、处置或以其他方式处理待售股份或其中权益，也没有未了结的催缴股份的要求。

1.3.4 本交易需从第三方取得的同意和审批（不论是监管规定、合同或其他方面规定），全已妥善取得。

第二部分：卖方二和卖方二保证人保证

2. 卖方二的资格和授权及待售股份二

2.1 设立和存在

2.1.1 卖方二是一家私人有限责任公司，根据注册成立地的法律注册成立和有效存续。

2.1.2 卖方二保证人是一位持有香港身份证号码 **M613977(4)**的自然人，其住址为香港元朗屏山里 **8** 号屏山花园 **4** 号屋。

2.1.3 卖方二和卖方二保证人各自既有权力、权利和权限，也已采取一切必要的行动，以订立和交付本协议和各份在成交时或之前签立的交易文件，以及根据本协议和该等交易文件行使权利和履行责任。

2.1.4 本协议构成卖方二和卖方二保证人（视情况而定）的合法、有效和具约束力的责任，可按各自条款强制执行；而卖方二和/或卖方二保

证人将签立、并于成交时交付的其他交易文件，则于签立时，构成卖方二和/或卖方二保证人（视情况而定）的合法、有效和具约束力的责任，可按各自条款强制执行。

- 2.1.5 卖方二和卖方二保证人签立或交付本协议或其他交易文件，或履行其中责任，或本协议或其他交易文件的效力、可强制执行能力或获接纳为证据方面，不必取得任何政府的、行政的、司法的或监管的团体、机构或组织的同意、授权、牌照或审批，也不必通知它们。上述规定不因订立本协议而出现。

2.2 权利、授权和能力

- 2.2.1 卖方二和卖方二保证人各自签立和交付本协议和其他交易文件，以及根据和遵照当中条款履行其责任，不会导致：

- (a) （就卖方二而言）卖方二违反或任何集团公司违反其组织章程大纲或细则 / 章程细则（或同等文件）；
- (b) 违反卖方二、卖方二保证人或任何集团公司作为一方所立的，或对其有约束力的文据或协议，或构成该等文据或协议的违约事项；
- (c) 违反任何司法权区对卖方二、卖方二保证人或任何集团公司有约束力的法律；
- (d) 法规、任何法院、主管机关的命令；或
- (e) 任何集团公司获发的牌照、许可、同意或其他审批被撤回或终止。

- 2.2.2 卖方二有权按照本协议的条款，向买方（或其指定人士）出售和转让待售股份二的全部合法实益拥有权。

2.3 待售股份

- 2.3.1 待售股份二构成上市公司已发行和已配发股本的 **18.45%**，待售股份二是已缴股款的股份，在各方面与上市公司其他现有股份享有同等权益。

- 2.3.2 卖方二是待售股份二的唯一合法实益拥有人。待售股份二现时及于完成时，不附带、不设有任何产权负担，也没有任何产权负担影响待购股份；没有人声称有权享有待售股份二的权利，或享有可影响待售股份二的权利。卖方二和/或卖方二保证人没有订立任何协议或安排，出售、处置或以其他方式处理待售股份或其中权益，也没有未了结的催缴股份的要求。

- 2.3.3 本交易需从第三方取得的同意和审批（不论是监管规定、合同或其他方面规定），全已妥善取得。

第三部分：卖方团体保证

3. 信息

在本协议及其他交易文件中载有的所有信息以及在本协议的谈判的过程中且为本协议谈判的目的，或者在成交之前在卖方和 / 或上市公司允许下由代表买方或其他投资者进行的尽职调查的过程中，为该尽职调查的目的由或代表上市公司或其代表以书面或电子形式向买方，或其各自任何代理人、雇员或专业顾问发出的或使买方可以得到的，所有信息在所有方面真实、准确、完整并且在任何方面不具误导性。据卖方团体所知，没有任何其他事实或事宜因任何遗漏、含糊之处或其他原因导致该等资料误导，所有关于集团或其业务和事情的事实或事宜，如合理预期会影响买方签订本协议并根据本协议条款购买待购股份的决定的，均已真诚地向买方披露。卖方团体所知的（或经合理查询后得知）与上市集团、卖方团体有关的，并会因上市公司股值对一位合理的买家有重大影响的所有资料，均已向买方书面披露。

4. 上市集团

4.1 上市公司

4.1.1 上市公司是一家根据开曼群岛法律注册成立的获豁免公司。各集团公司已遵照所有注册和审批规定，正式注册成立和组建，而且有效存续。各集团公司均具公司层面的权力和权限，可沿用目前方式和建议的方式，拥有运营资产财产和进行业务。

4.1.2 没有集团公司有权要求配发、发行、出售或转让集团公司的股份或借贷资本，或其他有权（包括兑换权或优先购买权）认购集团公司股份或其他资本的证券。

4.1.3 没有人有权（不论是现在或日后可行使的权利，还是或然权利）根据任何期权、其他协议或其他方式，要求上市公司发行或转让集团公司的股份或借贷资本。

4.1.4 各集团公司的股本没有已发行但未行使的购股权、股权证、换股权利或认购权利。

4.1.5 已向买方提供各集团公司的最新的、准确的组织章程大纲和细则 / 章程细则的副本，以及法律规定该等文件须附连的决议案的副本。

4.2 上市公司集团结构

4.2.1 前言及附件一所载有关每一集团公司的资料均是完整准确的；除附件一所披露外，任何集团公司均没有其他任何附属公司、任何联营公司或在任何法人团体、合伙或合营企业中拥有任何权益。

4.2.2 上市公司在公司性实体或任何其他人士中没有任何权益，亦未曾同意收购公司性实体或任何其他人士中的权益或者与公司性实体或任何其他人士兼并或合并。

4.3 集团的附属公司股份

4.3.1 上市集团的各附属公司已发行的股份或（于中国成立的集团公司而言）注册资本（按附件一所列示）均由上市集团独自合法和实益地拥有，并且已经足额支付。

4.3.2 上市集团的任何附属公司的股权或未认购注册资本均并无任何权利负担，亦无协议、安排或责任设立或提出有关的权利负担。没有任何人士已经主张有权享有与任何这些股份有关的权利限制。

4.4 符合法律规定

4.4.1 各集团公司已经取得一切必要的牌照、许可、同意和其他审批，也已进行所有必要备案，可在业务所在地，按现行经营方式继续经营业务。该等牌照、许可、同意和审批具有十足的效力和作用，在各方面符合该等牌照、许可、同意和审批的规定。现时没有情况显示该等牌照、许可、同意或审批中，有任何一项将会或可能会被全部或部分撤销或不获续期，也没有情况显示会赋予撤销权利。

4.4.2 法律规定各集团公司须存置的登记册和会议记录，全已妥善编写，准确完整记录所有应当记录的事宜。没有集团公司收到任何申请或要求，要更正法定登记册，也没有收到通知或指称，指其中记录不正确。

4.4.3 各集团公司过去至现在，一直符合所有适用法律进行业务和公司事务。没有集团公司为其职员或人员的违法行为承担责任。

4.4.4 没有集团公司收到通知，指主管机构过去或目前正调查或查究其事务，现在也不存在任何情况，可能会引起该等调查或查究。没有集团公司向任何人支付贿款或其他利诱性质的款项。

4.4.5 各集团公司已确立并维持内部会计和财务监控制度，足以合理确保该集团公司进行交易时，符合管理层的一般授权或特别授权，亦已记录有关交易，足以让该集团公司可按适用法定会计规定准备财务报表，董事亦能恰当评估公司和集团其他成员的财务状况和前景，有关制度不存在重大缺点。

4.4.6 各集团公司已确立并维持披露与企业管治的监控与程序，确保集团内的相关人士可将关于上市公司或其他集团公司的重大消息资料，及时让上市公司董事会和其他集团公司的管理层得悉，确保符合所有适用法律规定。

5. 会计账目、中期账目和管理账目

5.1 一般保证

5.1.1 会计账目已经根据适用法律以及香港财务报告准则编制及审核或审阅。上市公司最近三个财政年度编制合并帐目的会计政策均无重大改变。会计账目按照过往的成本惯例，依据前一财政年度同期账目的同一计算基础、会计政策、估计技巧，以认可贯彻的方式编制。

5.1.2 会计账目根据香港财务报告准则真实而公允地表述了上市公司截至会计记账日上市集团的资产、负债（实际的、或有的、表外的或其他的）、资本承诺和事务状况以及上市公司结束于会计账目的财政年度的损益和现金流。

5.1.3 会计账目在所有要项上都准确，并为会计记账日已经确立的全部负债计提十足拨备，或为结算日所有或然负债或递延负债（不论已清还或未清还）计提适当拨备（或按照公认会计原则加上附注）。

5.2 折旧

会计账目中使用的折旧和摊销的基准和比率与上市集团前三个财政年度经审计的账目所采用的基准和比率相同。

5.3 拨备

会计账目已为下列各项计提足够拨备：

- (a) 固定资产的折旧和摊销；
- (b) 与集团公司处置资产、终止任何部份业务、任何部份业务的减值或结束相关的可预见负债；
- (c) 呆坏账；和
- (d) 应收客户合约工程款项按各份合同情况，以成本加可归占盈利，或可变现净值两者的较低者入账，并已为完工或变现时出现的可预见亏损，或工程进度款与营业额不符时的可预见亏损计提足额拨备后入账。

5.4 会计账目所示的固定资产账面值不超过结算日时的可收回价值。

5.5 中期账目

上市集团的中期账目是依据上市集团账目所用的会计政策谨慎编备，按照与前一年中期账目贯彻一致的方式编备，公允准确反映上市集团的业务状况。上市集团中期账目所示的集团累积盈利、资产和负债，并无任何误述。

5.6 管理账目

管理账目已经被上市公司的董事认真审查，并且已经被批准，基础是他们对管理账目是否公平地反映了其中陈述的事项的状况、已经在与先前的管理账目一致的基础上编制、使用了与编制账目和经审计的账目一致的会计政策和内部控制（如适用）的各事项感到满意。管理账目准确反映集团的资产负债和业务状况。

5.7 债务和负债

除会计账目、中期账目及管理账目已披露者外，没有任何其他根据香港财务报告准则应披露而未披露的负债。

5.8 会计记录

5.8.1 各集团公司的账簿、登记簿、分类账和其他财务记录均为该等集团公司所有或在其控制之下且符合现况且在适当和一致的基础上根据所有适用法律以及香港财务报告准则所准备，并在所有重大方面均已被适当完成和维持且由要求被记录的所有信息的完整和准确的记录组成。

5.8.2 各集团公司的所有账目、账簿、登记簿和财务记录根据适用法律均公平地提供和反映了有关集团公司及其固定和流动资产和负债（包括流动负债）、债务人、债权人、应收账款、应计费用、财产和设备的财务、合约或交易状况并且账目和管理账目的真实和完整的副本已经提供给买方（或买方及其他投资者），并且在成交时，会计账目和管理账目的真实和完整的副本将已经提供给买方（或买方及其他投资者）。

5.9 表外交易

各集团公司均无进行任何重大表外交易、安排及责任。

5.10 集团公司内部往来款项

各集团公司于中国境内、境外或境内外之间的任何内部往来款项均已经根据适用法律以及香港财务报告准则编制及审核，不存在任何违反或不符合所在司法辖区的法律法规和财务制度的情形（包括但不限于为中国境内外各集团公司

之间的内部往来款项办理根据中国外汇管理法律法规所不时要求的备案或登记程序)。

6. 自会计记账日的变化

6.1 一般保证

6.1.1 自会计记账日以来，除上市集团在中国从事物业开发及物业投资、商品贸易、于发展体育场馆营运及相关培训外，以及上市证券投资上市集团并没有营运任何业务。

6.1.2 自会计记账日以来，上市集团的业务以惯常操作经营，使得其继续持续经营；及

6.1.3 自会计记账日以来，上市集团的财务或经营并无重大不利改变。

6.2 具体保证

自会计记账日以来：

6.2.1 集团的财务或业务状况没有重大逆转，而且尽卖方团体所知所信和所得的资料，没有发生或可能发生任何事件、事实或事情，引致或相当可能引致上述转变；

6.2.2 在各集团公司的账目中显示的资产和负债没有发生重大不利改变并且上市公司的资产总净值的价值以账目中使用的估值为基础没有减少；

6.2.3 没有任何集团公司已经宣布、支付或作出的股息、红利或其他分派（包括但不限于在适用法律的含义范围内的分派）或者拟作出任何上述事情，账目中另有规定的除外；

6.2.4 各集团公司均没有经营或开展任何新业务（除本附件 6.1.1 条所提及的现有业务外），没有已经发生（或同意承担或发生）任何负债（实际的或或有的）、义务或开支（除于签署本协议日起至成交日之间按附件四限制条款所发生的或与本此交易有关的合理费用除外）；

6.2.5 集团公司没有任何已经发生（或者同意发生）的资本开支的一项承诺或多项承诺；

6.2.6 集团公司没有配发或发行，或同意配发或发行任何股份或借贷资本；

6.2.7 各集团公司除维持其各自主营业务的日常营运的合理费用和开支外，不存在任何非与日常营运相关的或其他重大的费用和开支；

6.2.8 各集团公司不存在等值 1,000,000 港元或以上金额的费用、开支或支出及每月等值 1,000,000 港元或以上金额的费用、开支或支出，用于未在香港联交所网站披露的任何交易或事项，亦不存在任何等值 10,000,000 港元或以上的应收帐款到期尚未收回；

6.2.9 没有任何集团公司改变了其会计参考期；

6.2.10 除根据本协议须通过的股东决议外，任何集团公司的股东均没有通过任何决议；及

6.2.11 除与本协议及其他交易文件相关者之外，没有任何集团公司设立、分配、发行、收购、偿还或赎回其任何股份或借款性的资本或者授予购买、偿还、赎回、认购或兑换其任何股份或借款性的资本或者达成协议、安排的任何选择、权利或保证或者承担作出任何上述事情的义务。

6.3 没有未在会计账目或中期账目反映事项

集团没有未在会计账目或中期账目反映、记录或列明的交易、会计或财务事宜。集团没有资产负债表以外的交易、安排、责任（包括或然责任）、与不综合入账的实体或其他人的关系，而此等可能对集团的财务状况、财务状况变动、经营业绩、流动资金、资本开支、资本资源、主要收益内容、主要开支内容，有现在或未来的重大影响。

7. 资产净值及债务

7.1 于成交日当天上市集团的账目中显示的资产净值不应低于 3,500,000,000 港元。

7.2 于成交日，除集团公司间贷款外，上市公司并无任何借款或负债（不论真实或或然负债）。

8. 没有重大不利影响

8.1 过去三个财政年度

截至会计记账日止三个年度，并截至本协议日期为止，集团没有任何部份业务因失去下列各项而受到重大不利影响：

8.1.1 重要客户或供货来源（即在该三个年度内有三个月或以上的、且占集团公司的供应或购买货品或服务价值 5%或以上的客户或供货商）；

8.1.2 集团公司进行的项目的价值出现整体下跌，或供应给集团公司的供货价值出现整体下跌；或

8.1.3 其他不寻常且无对同类业务造成同等影响的因素；

而该等客户或供货商均没有向集团公司发出通知，表示有意停止或减少与集团公司的业务或向集团公司供货。

8.2 本交易的影响

本协议或完成购股交易不导致、且应该不会导致任何集团公司失去目前享有的资产、权利或特权的利益。

8.3 未来

据卖方团体所知：

8.3.1 本协议或完成购股交易应该不会导致任何通常与集团公司进行业务的人士，不继续按相同基准与集团公司进行业务；及

8.3.2 客户、供货商、雇员和其他人对各集团公司的态度或行动，不因本协议的签立或购股交易的完成而受到不利影响。

9. 税务

9.1 支付

各集团公司已经支付了其须支付的所有税项，并且未曾须要支付与税项有关的罚款、利息或滞纳金。

9.2 税收报表

各集团在适用时间限制之内就税收已经作出了其被要求作出的所有报表、提供了其被要求提供的所有信息并维持了其被要求维持的所有记录并且已经及时地充分遵守了任何税务机关向其送达的所有通知和合法向其作出的任何其他要求。没有任何报表（并且报表中没有任何内容）具有争议或有尚待税务机关确定或须经税务机关同意。

9.3 税收争议、调查等

没有任何集团公司预期将牵涉与税收有关的争议。没有任何税务机关已经调查或表明其意欲调查任何集团公司的税收事务。

10. 资产

10.1 所有权及状况

会计账目中所包括的或自会计记账日以来由任何集团公司获得的每项资产以及集团公司使用或被认为由集团公司所拥有的每项资产均由集团公司合法地和实益地单独拥有和控制，并无任何权利限制，但为日常经营作出或产生的除外。

10.2 债务人

各集团公司并无宽减会计账目或其会计纪录所示债务而使债务人已经或可以支付低于债务账面值的金额。会计账目或集团公司的会计纪录所示债务在任何程度上并无押后、降低还款优先次序、撤销或不可追讨。

11. 保险

11.1 资产保险

各集团公司已经根据适用法律的要求，并且与和上市集团业务类型相同的其他谨慎的上市公司的做法一致，对事故、损害、伤害、第三方损失（包括但不限于产品责任）、信用风险、利润损失以及所有其他风险购买了保险。

11.2 保险费

保单项下所有到期的保险费均已支付。

12. 房地产

12.1 房地产清单

12.1.1 附件五所列明的房地产包含各集团公司直接或间接拥有的所有土地、房产或相关权益(“**物业权益**”);

12.1.2 附件五所列明的物业包含所有集团公司租用的土地或房产(“**租赁物业**”);

12.1.3 附件五中所列明的信息在所有方面均为真实和准确的，且在任何方面均无误导性。

12.2 物业权益

12.2.1 各集团公司的物业权益有具有妥善及有价值的业权，并已获得主管机关合法有效出让的合法有效的土地及 / 或房产使用权以及建设开发权（如适用），该土地使用权是根据有效存续的土地使用权出让合同获得的或是通过有权转让方根据有效的土地使用权转让协议转让而来的，土地之上的建筑物和构筑物获得合法有效的房屋所有权；

12.2.2 物业权益及其任何业权契据均不受制于任何留置权、产权负担、担保、协议、责任、条件、权利、地役权、例外情况、保留条件、凌驾权益或其他权益；

12.2.3 其不受制于使任何人士获得利益的任何租约、租赁、许可或任何占用权；

- 12.2.4 与物业权益有关的每项政府租契（或政府条件）及公契均是有效和具有效力的，而只要其与自有物业有关，均没有经作出任何修订，且没有存在任何使主管机关有权终止该政府租约的情况；
- 12.2.5 各集团公司已准时悉数支付根据适用政府租契（或政府条件）公契或土地出让合同应就该自有物业支付的地价、租金、出让金及其他款项，而只要该政府租契、公契或土地出让合同的条款和条件（或政府条件）影响该物业权益，集团公司已遵守该等政府租契、公契或土地出让合同的条款和条件（或政府条件）；
- 12.2.6 各集团公司已准时悉数支付就该物业权益应支付的管理费、政府差饷、税项及其他支出和款项；
- 12.2.7 各集团公司所拥有的任何房地产或其任何部份的建筑物、结构或当中任何组成部份，均没有出现任何重大结构缺陷或受该等缺陷的影响；所有该等建筑物均保持状况良好、大致维修保养妥善，适合于其目前的用途；及
- 12.2.8 各集团公司在进行其所有物业项目的预售或销售的过程中，均已全面遵守相关预售或销售准许证的规定。

12.3 租赁物业

- 12.3.1 各集团公司租用的土地或房产皆根据合法、有效、可续存且可执行的租约租用，且有关的集团公司并无亦无持续违约（或发生凭发出通知或经过一段时间（或两者）会属于违约的事件）；
- 12.3.2 与每一租赁物业有关的租约、租赁或许可均是妥善、有效及存续的，在任何情况下均没有变成无效或可使无效，并没有存在任何违反或可能违反该等租约、租赁或许可条款的行为或情况。

12.4 物业诉讼

- 12.4.1 除附件六披露外，本协议日期前三年内均无任何物业诉讼，亦无未了结或被威胁提出的诉讼，包括但不限于涉及该物业项目的规模、用途、改善工程、建造或进出权的法律程序、申索或诉讼。尽卖方团体所知、所悉及所信赖，并无存在任何可引致物业诉讼的事实或情况。该物业并无任何与其相关的违反任何适用法例、规则、命令或官方指示的作为或不作为，亦无任何未尽的由法院、审裁处、仲裁机构或主管机关发出的影响该物业的通知、规定、要求、判决、命令、法令、仲裁裁决或决定。
- 12.4.2 除附件六披露外，就任一租赁物业而言，集团公司与有关的业主、发牌人或任何第三方之间并无任何未了的影响该等出租物业或该等出租物业附近的任何物业的行动、争议、申索或要求。

12.5 各集团公司均没有、也不曾违反或违反其在物业项目的相关项目协议下的任何责任，现时亦没有任何情况会因时间的流逝或发出通知（或两者兼行）而导致任何该等违约或违反行为。

13. 重大协议

13.1.1 集团公司均没有达成任何协议、安排或承担任何义务，限制集团公司在全球任何地区以任何方式自由开展其业务。

13.1.2 各集团公司并无参与或承担长期、苛刻或非寻常的协议、安排或责任。

13.1.3 每份重大协议（如下文所定义）：

- (a) 对订约方具有法律约束力，并有十足的效力和作用；
- (b) 订约各方（包括集团公司在内）已经遵守、亦正遵守重要合同规定的责任；
- (c) 每份重要合同均以公平商业条款订立；
- (d) 完成或履约时，应该不会令集团公司招致损失；
- (e) 集团公司不必使用不当或不寻常的支出，也能准时完成或履行合同；及
- (f) 现在没有情况可导致任何重大协议被免除、废除、取消或提早终止或令其他订约方有权向集团公司施加任何责任（不论是付款或其他责任），或对其行使任何权利，

而且没有集团公司收到通知，表示向其提出或可能向其提出申索。

13.1.4 除了重大协议外，没有集团公司订立了以下合同、责任或安排：

- (a) 性质异常或不寻常的，或在业务正常过程以外的，或涉及或可能涉及集团公司要特别注明的责任的合同、责任或安排；
- (b) 非以公平商业条款订立的合同、责任或安排；
- (c) 长期合同、责任或安排（应该不能在订立或承担之日起的六个月内全面履行）；
- (d) 集团公司不能以少于三个月的通知终止的合同、责任或安排；
- (e) 合同、责任或安排给予任一方有选择权收购或处置资产，或要求另一人收购或处置资产；
- (f) 完成或履行合同、责任或安排时，可能会导致集团公司招致损失。

13.1.5 现时集团公司没有未完结的合同或安排，会因本协议或其他交易文件而被终止或可能被终止，或包含任何有关集团公司控制权、管理层或股东变动的条款，除非获相关人士的同意外。

13.1.6 各集团公司均不是：

- (a) 合资企业、协作组织、合伙企业或协会的成员；或
- (b) 分销、代理、特许经营或管理协议或安排的一方。

13.1.7 各集团公司已向买方（或买方及其他投资者）披露所有重大合约、协议、安排、承诺、弥偿的全部准确及最新的详情。

重大协议指任何集团公司订立的协议或安排，据此供应或收取（不论是否以主事人或代理身份）货品或服务，而有关协议或安排：每年收入、成本或代价超过10,000,000 港元；或最少给予三个月的通知才可终止。

14. 雇员及管理层

14.1 合法

14.1.1 各集团公司均已遵守与该集团公司和其雇员之间关系有关的所有适用法律。

14.1.2 不存在任何与集团公司的任何现任或前任雇员有关的未决或（就卖方团体所知）可能提起的法院、法庭或仲裁庭、工会、员工或职工协会，纪律或申诉机构的协商、调查或程序。不存在任何可能导致任何与集团公司的任何现任或前任雇员有关的未决或（就卖方团体所知）可能提起的法院、法庭或仲裁庭、工会、员工或职工协会，纪律或申诉机构的协商、调查或程序的事实和情况。

14.1.3 每一集团公司均就其现任和前任雇员妥善投保了雇主责任险以及上市公司已妥善投保了董事责任险。

14.1.4 每一集团公司未曾、亦不会违反其所在地法律法规、或有管辖权机构所不时规定的缴纳各项社会保险基金的任何义务而承担任何责任。

14.1.5 除了于本协议日期当月的薪金、或合理业务支出有关付还款项外，集团没有拖欠和未付任何雇员或前雇员的到期款或有关款项。

14.1.6 集团公司没有未完责任或特惠安排，要向任何现任或前任董事、高级职员、雇员或顾问支付赔偿，集团也没有拖欠和未付任何现任或前任董事、高级职员、雇员或顾问的到期款或补偿金。

14.1.7 集团公司没有因雇用或聘用集团公司任何雇员，而出现需向主管机关支付供款、税项或其他税款的未缴清、未解决的重大责任。

14.2 激励机制

除上市公司按上市规则 17 章所采纳的购股权计划外，任何集团公司均未或拟为任何其董事、其他高级人员或雇员引入激励股份、股份期权、利润分享、奖金或其他激励机制。

14.3 终止聘用的付款

现时并无集团公司：

14.3.1 由于违反或终止雇佣合约而承担违约责任，包括但不限于遣散费或长期服务金、保障金及无理解雇及 / 或非法解雇赔偿、性别、家庭岗位或伤残歧视赔偿、违反复职或重新聘请雇员指令的赔偿；或

14.3.2 就实际或建议终止聘用或暂停聘用或更改雇佣合约而支付或同意支付款项或提供或同意提供福利给予有关集团公司现任或前任董事、其他主管或其供养者。

15. 退休金及其他计划

15.1.1 除香港法律规定的强制性公积金计划及中国适用法律规定的雇员福利及其他福利计划或其他适用法律外，集团公司并无法定或道德责任亦无参与订立任何恩恤安排或承诺，而需向前任或现时的主管、雇员或其供养者或其他人士支付退休福利、退休金、恩恤金、年金、养老金或同类福利、或人寿保险、医疗保险或长期保健金或同类福利；亦无有关或对集团公司有约束力或由集团公司现时、以往或建议供款的退休福利、养老或身故福利、公积金或计划、人寿保险或医疗保险或保健保险或同类计划或安排。

15.1.2 有关集团公司及其雇员或其他人士相关计划的一切付款及供款已按规定妥为支付。集团公司及其计划信托人、经理、管理人（如有）或托管人（如有）并无违反计划条款或任何适用法律。

15.1.3 并无集团公司或其董事、主管或雇员为有关计划的诉讼或法律程序的当事人一方。集团公司及其董事、主管或雇员并无涉及有关计划而已经或可能对其作出未了结或面临的索偿、调查、法律诉讼、行政程序或仲裁。

16. 债务

16.1 负债

16.1.1 截至本协议日期及成交日，上市公司并无未偿还的借贷或其他银行贷款、债券或可转换债券，集团公司间贷款除外。

16.1.2 会计帐目、中期账目及管理账目所披露者外，于本协议日期，各剩余集团公司并无未偿还的借贷或其他银行贷款、债券或可转换债券。

16.1.3 集团公司与卖方团体或其任何关联方之间，彼此没因任何理由而欠付对方任何债项。

16.2 担保及赔偿保证

16.2.1 集团公司并无就任何债务进行任何形式的担保、质押、反担保、弥偿、对应赔偿或其他协议或安排以担保或承担财务之外的任何形式的担保。

16.2.2 集团公司的借贷股本、借贷或属于借贷的债务并无依赖其他人士提供的担保或弥偿或抵押。

16.2.3 没有集团公司订立任何担保或承担任何担保责任（包括但不限于潜在责任、或然责任），不论是否为支持卖方团体或其任何关联方的债务或其他理由而提供。

16.2.4 目前仍然有效的担保中，没有一项是集团公司、卖方团体或其任何关联方、或任何其他人为支持集团公司的债务而提供的。

16.3 违约事件

16.3.1 就卖方团体所知,并无发生或声称发生任何事件或情况导致：

- (a) 成为有关借贷或属借贷性质的负债协议的违约事件，或因而须（或经发出通知或经过一段时间或两者而须）根据有关协议提前还款；或
- (b) 就任何集团公司就借贷或属于借贷的债务、担保、弥偿保证或其他承担，成为或设立产权负担或变得可执行（或经发出通知或经过一段时间或两者后变得可执行）。

16.3.2 就卖方团体所知,并无发生或出现任何债务、担保及其他负债的违约事件而导致须加快偿还负债或有关担保被执行。

17. 监管合规

17.1 法律合规

17.1.1 每一集团公司均在所有方面根据所有适用法律、法规和监管条例的要求从事其业务并处理其资产。上市公司及其董事均符合上市规则和收购守则的要求。上市公司不曾收到证监会或香港联交所的通知或其他提示，指上市公司或任何集团公司违反了或没有遵守上市规则、证券及期货条例或任何其他监管或适用于香港联交所的上市公司或其集团成员的法律。

17.1.2 上市公司已经根据上市规则、香港证券及期货条例，以及其他适用的法律法规的要求，作出适当的披露，并且上述披露的内容真实、可靠并且不具误导性。

17.1.3 自上市以来，上市公司或其代表发出的上市文件、招股章程、公告、信息备忘录、盈利预测、中期或年度报告、寄发股东的通函或其他刊物，在各方面皆无不正确或误导之处。

17.2 许可

17.2.1 每一集团公司均已获得了所有与其业务或持有物业权益有关且其在其运营所在地司法管辖区的运营所需的所有审批。所有审批均完全有效。

17.2.2 任何集团公司均未收到关于撤销、中止或不再更新上述审批的任何通知。不存在任何可能导致上述审批撤销、中止或不被更新的事实或情况。

17.3 账簿和记录

每一集团公司的账簿和记录到目前为止都在所有重大方面符合适用法律的要求，并根据相关主管机关按适用法律颁布的指令和指导原则编制，且要求交付给证监会、香港联交所、其他相关司法管辖区内的同等机构或任何其他相关主管机关的所有重大账目、申报、明细、决议和其他文件已经正式以合适的格式交付、备案或登记。

17.4 申报

证监会、香港联交所或其他主管机关根据适用法律要求的各集团公司在本协议日期之前三年的定期监管申报或报告已经以合适的格式完成并备案，并满足上述主管机关的法规和指令所要求或按该等法规指令提出的标准。

17.5 管理层

17.5.1 每一集团公司的董事、执行人员、高级管理人员和公司秘书的姓名都已向买方（或买方及其他投资者）披露。每一上述人员在集团公司内从事各自职位的资质均已得到证监会、香港联交所或相关主管机关的批准（如需要）。

17.5.2 每一集团公司的董事及（就卖方团体所知）执行人员、高级管理人员在过去五年没有遭受或牵涉在任何证监会、香港联交所、主管机关的调查或处罚。

17.6 非法支付

任何集团公司或可能由集团公司代为承担行为或违约责任的任何人，就卖方团体所知，均未：

17.6.1 通过非法或不道德的付款、赠予、礼物或其他诱惑诱引某人与集团公司达成协议或安排；

17.6.2 向政府官员或雇员提供非法或不道德的付款、赠予、礼物或其他诱惑；或

17.6.3 直接或间接向某个政治活动做出非法赠予。

18. 登记册和申报

18.1 登记册等

各集团公司的登记册、纪要簿和每一其他簿册均得到妥善保管，并包含适用法律要求记录的事项的完整和准确的记录。未收到任何认为某个登记册或簿册不正确或应该整改的通知或声明。

18.2 申报等

要求各集团公司向香港公司注册处或其他相关主管机关备案的所有申报、明细、决议和其他文件都已经妥善编制和备案。

18.3 授权书及授权

任何集团公司均未向某个人发出授权书或其他授权，使其可以代表任何集团公司达成协议、安排或义务（但董事、其他高级人员或雇员在日常业务中履行职责而达成协议的授权除外）。

19. 诉讼及守法

19.1 诉讼

19.1.1 除附件六披露外，不存在任何有关集团公司、由集团公司代为承担责任的任何人、或任何集团公司的董事和高级管理人员涉及的任何在进行中、有效的或被威胁的索赔 / 程序。

19.1.2 除附件六披露外，不存在任何事实或情况可能造成涉及任何集团公司或由集团公司代为承担行为或违约责任的任何人的民事、刑事、仲裁、行政或其他程序。

19.1.3 除附件六披露外，所有其他诉讼程序已经合法有效地被终止、和解或完结，且上市公司或任何附属公司不需就任何该些程序承担任何现有或潜在责任、产生任何费用或成本、或面对任何法律及其他风险。

19.1.4 如有其他未披露的其他索赔 / 程序单独或合计均非重大，且不会对任何集团公司或集团整体的资产和负债、业务、运营、财务或交易状况或前景造成重大不利影响。

19.2 未决判决、判令及调查

除附件六披露外，不存在任何主管机关针对任何集团公司或由集团公司代为承担行为或违约责任的任何人的未决或仍然有效的判决、判令、法令、仲裁裁决或裁定。以往及现时亦并无有关集团公司的政府或其他调查、查询或纪律程序，亦无未完成或面临的该等调查、查询或纪律程序。就卖方团体所知，并无事实或情况会导致进行有关集团公司的该类调查、查询或程序。

19.3 遵守法律

各集团公司一直根据所有适用法律经营业务及处理资产。各集团公司的业务及营运均遵守所有适用法律。

20. 资不抵债、解散

20.1 解散

未就任何集团公司的解散或为任何集团公司任命清算人或临时清算人提出任何申请、作出任何指令或通过任何决议。

20.2 管理

未就任何集团公司指定任何相关管理人。未向法庭发送或提交任何有关希望任命管理人的通知。未就任何集团公司的管理人任命提出任何申请或做出任何指令。

20.3 接管

未就任何集团公司的全部或任何部分业务或资产任命接管人或行政接管人，也未就此发出任命任何上述人员的任何通知。

20.4 自愿安排

不存在与任何集团公司有关的任何自愿安排。

20.5 安排规划

未就任何集团公司提出、同意或批准任何和解或安排，亦未向法庭提出或提交任何关于同意召开会议以对该等和解或安排提议进行投票表决的申请。

20.6 债务偿还

任何集团公司均未终止偿还或无能力偿还其到期债务，任何集团公司也未与其一名或多名债权人开始商讨，以对其任何债务进行重新安排或重组。

20.7 类似程序

任何集团公司在任何司法管辖区内均未受制于或被威胁受制于任何与本附件第20.1至20.6条所述类似的其他程序或步骤。

20.8 调查

任何集团公司的任何协议、安排或(过失或其他)行为均不是或曾经是任何上述人或机构的调查、报告或决定对象，且不存在任何未决或可能进行的调查、报告或决定。不存在任何可能导致上述人或机构进行调查、报告或决定的事实或情况。

21. 关联方交易、内部协定

21.1 关联方交易

21.1.1 集团公司均没有与卖方团体或其相关人个别订立关于融资、借贷、担保、供货或供应服务的协议或安排，或订立关于由一家公司使用另一家公司的物业、权利或资产的协议或安排。

21.1.2 没有集团公司将任何资产转让予卖方团体、集团公司任何成员的董事或与该董事有联系的人，但以市价进行的转让除外。

21.1.3 集团公司先前与卖方团体或其相关人个别订立的协议或安排（若有），集团公司没有未了结的权利和责任。

21.2 内部协定

不存在且在截至本协议日期的前三年时间内以集团公司为其中一方而集团公司的董事或前任董事或任何其关联公司以任何方式拥有任何权益的任何协议或安排(无论是否可依法强制执行)。

21.3 职员利益

各集团公司的发起人、首席执行官、董事、监事、主要股东或控股股东及其各自的关联方(以上市规则的定义为准)在任何集团公司的股份、资产、合同或交易中拥有的所有利益已经向买方(或买方及其他投资者)披露。上述所有交易均在任何集团公司正常和惯常的业务过程中按公平条款达成且对股东公平合理。如有任何上述披露的遗漏单独或合计不会对任何集团公司或集团整体的资产和负债、运营、业务、财务或交易状况或前景造成重大不利影响。

22. 环保事宜

22.1 各集团公司一直遵守所有适用环境法规。各集团公司已取得所有必要的环境准照批文(如有),全部均有效存续。各集团公司一直遵守所有环境准照批文的一切条款、条件和限制。

22.2 没有集团公司因环境法规或该法规的执行而涉及任何人或主管机构的诉讼、仲裁、行政或刑事程序或磋商;据卖方团体所知,对于环境法规所规定的实际或潜在责任,或因不符环境法规,集团公司与任何人或主管机构之间没有仍未了结的诉讼、仲裁、行政或刑事程序或磋商,也不面临有关威胁,集团公司预计将不发生前述的或针对它的前述事项。

22.3 没有集团公司面对现有或未来的承诺或责任,要为集团业务或运营的环境影响而向第三方支付款。

22.4 集团的业务没有:

22.4.1 导致集团公司面对政府、机关或第三方依据环保法规而提起的索赔、程序、行动、判决或警告;或

22.4.2 令集团公司要采取合理所需的行动(已考虑环保法规),调查、限制、移除、补救、清除、减除、遏制、避免、监察或改善对环境造成的破坏(“补救工作”)。

22.5 没有针对集团公司的待决索赔,亦没有对集团公司提起或要胁提起的索赔;集团公司没有获送达或收到通知、命令、判决、要求或信件,要求集团公司依据环保法规进行补救工作,或进行环保法规所规定的补救工作。

23. 中介费或佣金

任何人均无权就本协议或其他交易文件从任何集团公司处收取介绍费或佣金。

24. 欺诈

就卖方团体所知悉，任何集团公司的任何雇员、董事或职员均未从事或被发现从事任何已导致或将导致任何集团公司遭受或承担损失或债务的不当、不实或欺诈行为。

附件三 买方保证

1. 能力与授权
 - 1.1 买方根据注册成立地的法律注册成立和有效存续。
 - 1.2 买方具有既有权力、权利和权限，也已采取一切必要的行动，以订立和交付本协议和各份在完成时或之前签立的交易文件，以及根据本协议和该等交易文件行使权利和履行责任。
 - 1.3 本协议构成买方的合法、有效和具约束力的责任，可按条款强制执行；而买方将签立、并于完成时交付的其他交易文件，则于签立时，构成买方的合法、有效和具约束力的责任，可按条款强制执行。
 - 1.4 买方签立或交付本协议或其他交易文件，或履行其中责任，或本协议或其他交易文件的效力、可强制执行能力或获接纳为证据方面，不必取得任何政府的、行政的、司法的或监管的团体、机构或组织的同意、授权、牌照或审批，也不必通知它们。上述规定不因订立本协议而出现。

附件四 成交前的行动

除非买方另以书面形式给予指示及批准，卖方团体必须确保上市公司并促使其他集团公司确保于签订本协议后及在成交日前：

- 1.1 不会修改，或同意修改组织章程及细则（或其相等宪制性文件）及/或任何相关的股东协议（如适用）；
- 1.2 不会增加上市公司董事会的组成人数亦不会更换目前上市公司的任何董事（按照本协议项下要求除外）；
- 1.3 不会订立、发行、分配、收购、偿还或赎回任何股份、期权、购股证或可转换为股份的任何票据、债权和衍生工具（包括上市公司股份）或贷款资本，或同意、安排或承诺执行任何以上事宜，或收购或同意收购法人团体的权益或与另一法人或其它人合并、或参与任何分拆之交易、或参与任何类型之企业重组；
- 1.4 如常运作其业务以维持以正常、持续经营模式营运；
- 1.5 不会购买或处置、或同意购买或处置任何收入、资产、业务或承诺；或承担或招致或同意承担或招致任何债项、责任或支出（实际的、或有的或资产负债表外的），并不会作出（或同意作出）任何资本性开支以及相关承诺；
- 1.6 不作出（或同意作出）就任何单一事项涉及金额超过 1,000,000 港元的非经营性开支，且不发生（或同意发生）就任何单一事项涉及金额超过 1,000,000 港元的非经营性开支的任何承诺；
- 1.7 不会宣布、支付或分派股息或其它形式的分派；
- 1.8 不会通过任何股东决议（惟根据本协议须通过的股东决议除外）；
- 1.9 不会对任何资产设置或同意设置或修改产权负担；
- 1.10 不会订立任何涉及金额超过 10,000,000 港元的单一合同、安排或责任，以及其他并非基于公平合理的商业原则和条款而订立的合同、安排或责任；
- 1.11 不会获得任何借贷，并不会发行或分配任何债券；
- 1.12 不会修改任何董事或高管人员的雇用或聘用条款及条件，不会提供或同意提供无偿的支出或利益予任何董事、高管人员或雇员（或其任何亲属），不会新雇用、新聘请、或终止雇用或聘请任何人士；
- 1.13 不会成立任何雇员福利计划，或与向任何雇员透露有此计划，有建议或有意图成立该计划；
- 1.14 不会对任何诉讼或仲裁或起诉或索求或争议作出和解或让步，或放弃该等诉讼或仲裁中之权利；

- 1.15 不会撤销、解除或合并任何债项或索偿；
- 1.16 不会订立任何涉及任何上市公司、集团公司的董事或前董事或任何前述人士有关连的人士的利益协议、安排或承诺（不管合法与否）；
- 1.17 除与买方或任何买方指定的人士外，不会与任何人士订立任何买卖上市公司或任何集团公司的业务或资产或买卖第三方的业务或资产的协议或安排；
- 1.18 不会向买方、其他投资者及集团公司及其各自董事、员工、合法授权人士、顾问或代理人以外的人士提供任何关于可能出售集团公司或集团公司资产或业务之资料；
- 1.19 与买方合作：
- 1.19.1 确保成交后上市公司集团能继续有效地管理和营运；和
- 1.19.2 准备在成交后即可引入买方制定的一般工作程序；
- 1.20 除了在一般日常业务中，并依据公平商业条款之外，不得对相关集团公司的物业、资产或股本任何部分提供或同意提供任何抵押、质押、设立留置权或押记，或为集团公司以外的人所承担的责任提供任何担保或赔偿保证；及
- 1.21 不得更改其审计师、会计结算日或其任何会计常规或政策，但其审计师因一般公认会计原则或法律的修改而建议的更改除外。

附件五 房地产清单

上市集团租用办公室之地址:

序号	承租方	出租方	物业坐落	租赁期限 (日/月/年)
1	长春市宝新房地产开发有限公司	杨平	长春市伟峰国际广场 701 室	01.03.2018 - 31.03.2021
2	新体育管理有限公司	Polyluck trading Limited	香港金钟金钟道 89 号力宝中心第一座 26 楼 2602 室	16.3.2017 - 15.3.2019
3	新体育管理有限公司	Polyluck trading Limited	香港金钟金钟道 89 号力宝中心第一座 26 楼 2602 室	16.3.2019 - 15.3.2022
4	深圳博瑞企业管理有限公司	深圳深业物流集团股份有限公司	深圳市罗湖区宝安北路桃园商业大厦 (827 栋) 八楼 8A	01.05.2018 - 30.04.2019
5	渭南市宝能置业有限公司	渭南城投房地产开发有限公司	仓程路西侧车雷大街南侧财富大厦 608-617 室	20.3.2018 - 19.03.2020
6	深圳宝新文体发展有限公司	深圳市碧海湾高尔夫俱乐部有限公司	深圳市宝安区西乡商业中心区铜鼓堡	28.03.2018 - 27.03.2035

上市集团拥有之土地物业:

序号	土使用权人	土地证编号	性质	取得方式	使用权面积	物业坐落	使用期限 (日/月/年)	备注
1	云浮宝能置业有限公司	44950038704	城镇住宅用地	出让	139325.92 m ²	云浮市云安区都杨镇佛山 (云浮) 产业转移工业园 131 号地块	70 年	
2	汕头市泰盛科技有限公司	粤 2017 汕头市不动产权 0004853	商务金融用地	挂牌出让	50897.90 m ²	东海岸新城新津片区 F 组团 F02-10 地块	18.01.2017 - 17.01.2057	
3	汕头市泰盛科技有限公司	粤 2017 汕头市不动产权 0004865	商务金融用地	挂牌出让	39474.80 m ²	东海岸新城新津片区 F 组团 F02-01 地块	18.01.2017 - 17.01.2057	
4	汕头市泰盛科技有限公司	粤 2017 汕头市不动产权 0004866	商务金融用地	挂牌出让	76926.80 m ²	东海岸新城新津片区 F 组团 F01-11 地块	18.01.2017 - 17.01.2057	
5	潮商集团 (汕头) 投资有限公司	粤 (2018) 汕头市不动产权第 0025248 号	商务金融用地	出让	40410 m ²	珠港新城总部经济园区 A-03-01 地块	29.01.2017 - 28.01.2057	

6	汕头市潮商城镇综合治理有限公司	粤(2017)潮阳区不动产权第0003181号	科教用地	出让	167.9 m ²	汕头市潮阳区东内居委新华东路东北侧	26.12.2014 - 25.12.2084	
7	汕头市潮商城镇综合治理有限公司	粤(2017)潮阳区不动产权第0003183号	城镇住宅用地	出让	5899 m ²	汕头市潮阳区东内居委新华东路东北侧	26.12.2014 - 25.12.2084	
8	汕头市潮商城镇综合治理有限公司	粤(2017)潮阳区不动产权第0003180号	城镇住宅用地	出让	333.00 m ²	汕头市潮阳区东内居委新华东路东北侧	26.12.2014 - 25.12.2084	
9	汕头市潮商城镇综合治理有限公司	粤(2017)潮阳区不动产权第0003178号	城镇住宅用地	出让	15412.50 m ²	汕头市潮阳区东内居委新华东路东北侧	26.12.2014 - 25.12.2084	
10	汕头市潮商城镇综合治理有限公司	粤(2017)潮阳区不动产权第0003179号	商务金融用地、城镇住宅用地	出让	49890.00 m ²	汕头市潮阳区东内居委新华东路东北侧	26.12.2014 - 25.12.2084	
11	长春市宝新房地产开发有限公司		商务金融用地、城镇住宅用地	出让	12003 m ²	长春市朝阳区东至丰顺街、西至吉林大学图书馆、南至解放大路、北至牡丹园。	40年	尚未取得土地证
12	湖南美联置业有限公司	长国用(2011)第095653号	综合	招拍挂	93543.34 m ²	雨花区朝晖路与嘉雨路东南角	至28.04.2054	五期
13	湖南美联置业有限公司	长国用(2013)第075462号	综合	招拍挂	972.17 m ²	雨花区高桥村	至28.04.2054	五期
14	湖南美联置业有限公司	长国用(2013)第075461号	综合	招拍挂	9456.31 m ²	雨花区万家丽路	至28.04.2054	六期
15	湖南美联置业有限公司	长国用(2011)第095654号	综合	招拍挂	87449.62 m ²	雨花区朝晖路与嘉雨路东北角	至28.04.2054	四期
16	渭南市宝能置业有限公司	61000558442	城镇住宅用地	招拍挂	86790.98 m ²	双王大街(310国道)与渭清路十字东南区域	70年	已取得土地证

上市集团拥有之房屋:

序号	公司名称	房屋	所在地	物业坐落	备注
1	深圳宝新体育产业有限公司	深圳双玺花园	深圳	南山区海上世界双玺花园三期A区5栋20H	空置

2	深圳宝新体育产业有限公司	深圳双玺花园	深圳	南山区海上世界双玺花园三期 A 区 5 栋 20A	空置
3	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 二层商业商 101/商 101 上	在租
4	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 104 铺	在租
5	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 105 铺	空置
6	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-101 铺	在租
7	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-102 铺	在租
8	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-103 铺	在租
9	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-107 铺	在租
10	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-104 铺	在租
11	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-105 铺	空置
12	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-106 铺	空置
13	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房-108 铺	在租
14	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 101 铺	在租
15	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 102 铺	在租
16	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 103 铺	在租
17	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 106 铺	空置
18	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 107 铺	在租
19	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 车库及商业用房 108 铺	在租

20	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 105 (-)	空置
21	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 106 (-)	空置
22	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 103	在租
23	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 101	空置
24	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 105	空置
25	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 106	空置
26	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 103 (-)	在租
27	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 104	在租
28	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 2 幢商 104 (-)	在租
29	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢商 201	在租
30	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢商 301	在租
31	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 1 幢商 102 (-)、商 102 (-) 上	在租
32	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 1 幢商 103 (-)	在租
33	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 3 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 1 幢商 103 (-) 上	在租
34	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 1 幢商 105 (-)、商 105 (-) 上	在租
35	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢商 101	空置
36	深圳宝新体育产业有限公司	合肥领翔花园 2 幢	合肥	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢商 132	在租

37	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-126 上/商-126	在租
38	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-125/商-125 上	在租
39	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-124/商-124 上	在租
40	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-123/商-123 上	在租
41	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-121/商-121 上	在租
42	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-119/商-119 上	在租
43	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-118/商-118 上	在租
44	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-117/商-117 上	在租
45	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-116/商-116 上	在租
46	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-115/商-115 上	在租
47	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-113	在租
48	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-112/商-112 上	在租
49	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-111	在租
50	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-107/商-107 上	在租
51	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-110	在租
52	深圳宝新体育产业有限公司	合肥时光原著花园	合肥	经开区坝下路 82 号时光原著花园地下车库商-114/商-114 上	在租
53	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (1 门)	空置
54	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (2 门)	空置

55	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (3 门)	空置
56	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (4 门)	空置
57	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (5 门)	空置
58	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (6 门)	空置
59	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (7 门)	空置
60	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (8 门)	空置
61	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (9 门)	空置
62	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (10 门)	空置
63	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (11 门)	空置
64	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (12 门)	空置
65	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (13 门)	空置
66	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (14 门)	空置
67	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (15 门)	空置
68	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (16 门)	空置
69	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301-3 号 (17 门)	空置
70	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301 号 (1 门)	出租
71	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301 号 (2 门)	出租
72	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301 号 (3 门)	出租

73	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301 号 (4 门)	出租
74	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 301 号 (5 门)	出租
75	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299 号 (1 门)	出租
76	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299 号 (2 门)	出租
77	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299 号 (3 门)	出租
78	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299 号 (4 门)	出租
79	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299 号 (5 门)	出租
80	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299-1 号 (1 门)	空置
81	深圳瑞腾企业管理有限公司	沈阳市于洪区西江北街商铺	沈阳于洪区	于洪区西江北街 299-2 号 (1 门)	出租
82	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-1-1)	空置
83	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-1-2)	空置
84	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-1-1)	空置
85	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-1-2)	空置
86	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-2-1)	空置
87	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-2-2)	空置

88	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-2-1)	空置
89	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-2-2)	空置
90	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-3-1)	空置
91	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-3-2)	空置
92	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-3-1)	空置
93	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-3-2)	空置
94	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-4-1)	空置
95	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-4-2)	空置
96	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-4-1)	空置
97	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-4-2)	空置
98	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-5-1)	空置
99	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-5-2)	空置
100	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-5-1)	空置

101	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-5-2)	空置
102	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-6-1)	空置
103	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (1-6-2)	空置
104	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-6-1)	空置
105	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 307 号 (2-6-2)	空置
106	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-1-1)	空置
107	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-1-2)	空置
108	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-1-1)	空置
109	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-1-2)	空置
110	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-2-1)	空置
111	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-2-2)	空置
112	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-2-1)	空置
113	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-2-2)	空置

114	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-3-1)	空置
115	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-3-2)	空置
116	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-3-1)	空置
117	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-3-2)	空置
118	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-4-1)	空置
119	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-4-2)	空置
120	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-4-1)	空置
121	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-4-2)	空置
122	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-5-1)	空置
123	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-5-2)	空置
124	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-5-1)	空置
125	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-5-2)	空置
126	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-6-1)	空置

127	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (1-6-2)	空置
128	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-6-1)	空置
129	深圳前海唯致教育投资有限公司	沈阳市于洪区西江北街住宅	沈阳于洪区	于洪区西江北街 305-1 号 (2-6-2)	空置
130	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋共 87 套	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	87 套房产
131	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋共 35 套	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	35 套房产
132	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋 101 号的商铺	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	
133	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋 102 号的商铺	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	
134	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋 103 号的商铺	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	
135	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋 104 号的商铺	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	
136	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋 201 号的商铺	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	
137	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城锦绣苑 7 栋、8 栋负 101 号的商铺	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 496 号	
138	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城金丽苑 4-1A 栋 101	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 559 号	农贸市场
139	湖南美联置业有限公司	锦湘国际星城金丽苑 4-1B 栋 101	长沙市雨花区	雨花区朝晖路 559 号	农贸市场

附件六
涉及上市公司或任何集团公司的诉讼或法律程序清单

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	处理法院/仲裁委	诉讼请求	诉讼进展	是否结案
1	深圳群英会运动俱乐部有限公司	深圳大鹏游艇会有限公司 (反诉人)	租赁合同纠纷	深圳市龙岗区人民法院大鹏法庭	<p>本诉：1. 被告继续履行原、被告于 2016 年 12 月 30 日签订的《大鹏游艇会场地使用合同》，并交付合同约定的配套房屋及土地；2. 被告退还原告部分租金 30 万元；3. 被告维修原告承租房屋内的空调，直至可正常使用；4. 被告赔偿原告实际损失 20 万元；5. 被告承担本案所有诉讼费。</p> <p>反诉：1. 确认反诉原告及反诉被告 2016 年 12 月 30 日签订的《大鹏游艇会场地使用合同》已解除，并判令反诉被告向反诉原告支付合同解除违约金 133333.33 元；2. 判令反诉被告立即拆除违章搭建的桁架并按合同约定向反诉原告交还场地、宿舍及泊位（交还标准详见原告证据 2）；3. 判令反诉被告向反诉原告支付场地占有使用费人民币 137772.4 元（暂计至 2018 年 9 月 30 日，最终计算至反诉被告向反诉原告交还场地之日止），场地违约使用金 20 万元（暂计至 2018 年 8 月 31 日）；4. 判令反诉被告向反诉原告支付 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 11 日行政楼办公室的占有使用费 45466.67 元，宿舍占有使用费 93000 元（暂计至 2018 年 9 月 30 日，最终计算至反诉被告向反诉原告交还宿舍之日止）；5. 判令反诉被告向反诉原告支付水费人民币 1951.4 元、电费人民币 199387.5 元（水费暂计至 2018 年 7 月份，电费暂计至 2018 年 6 月份，最终计算至反诉被告向反诉原告交还场地、宿舍之日止），水电费滞纳金 6494.95 元（暂计至 2018 年 7 月 31 日）；6. 判令反诉被告向反诉原告支付港池泊位费人民币 36355 元、陆地干仓泊位费人民币 142466.67 元（暂计至 2018 年 8 月 31 日，最终计算至反诉被告向反诉原告交还泊位之日止）；7. 判令反诉被告向反诉原告支付 2017 年 7 月 31 日</p>	已于 2018 年 11 月 5 日第一次开庭，反诉人已保全对方的财产和银行账户。现法院通知第二次开庭时间为 2019 年 1 月 23 日。	未结案

					至 2017 年 12 月 29 日期间未依约支付管理费的逾期违约金 7298.33 元；以上暂合计人民币 1003526.25 元。8. 判令反诉被告承担本案全部诉讼费用。		
2	宝新控股有限公司	九合天下（北京）科技有限公司	债权转让合同纠纷	深圳市罗湖区人民法院	1. 判令被告给付原告 2000 万人民币，并从 2017 年 2 月 1 日开始以 2000 万为基数，按中国人民银行同期贷款利率支付欠款利息至还清之日止；2. 判令被告向原告支付经济损失人民币 200 万元；3. 由被告承担本案诉讼费用。	达成和解，已撤诉。	已结案
3	宝新控股有限公司	徐蓉、周旭	合同纠纷	深圳市中级人民法院	1. 判令两被告向原告支付第一期补偿款人民币 8000 万元；2. 判令两被告向原告支付第一期补偿款逾期付款违约金人民币 240 万元（以 8000 万为基数，以每日万分之五为标准，自 2017 年 3 月 15 日起计，暂计至 2017 年 5 月 13 日，直至实际支付之日止）；3. 判令由两被告承担本案全部诉讼费用。	已达成调解。	已结案
4	北京开心就好科技有限公司	九合天下（北京）科技有限公司	民间借贷纠纷	北京市朝阳区人民法院亚运村法庭	1. 判令被告向原告偿还借款本金人民币 12400772.3 元及逾期利息，逾期利息按照同期人民银行贷款利率计算，自 2016 年 8 月 1 日起至借款本金还清之日止。2. 判令本案的诉讼费由被告承担。	达成和解，已撤诉，还未收到撤诉裁定。	未结案
5	深圳海知音国际教育科技有限公司 (深圳海知音)	深圳市大鹏新区唯致学校 (上诉人)、 深圳大鹏国际教育有限公司 (上诉人)	合同纠纷	深圳市中级人民法院	原被告均已上诉。 深圳海知音上诉请求：1. 请求撤销（2017）粤 0303 民初 8754 号民事判决书，改判支持上诉人全部诉讼请求，或将案件发回重审；2. 由被上诉人承担诉讼费用。 唯致学校上诉请求： 1. 撤销深圳市罗湖区人民法院（2017）0303 民初 8754 号民事判决书第一项、第三项判决，改判支持上诉人的全部反诉请求；2. 依法驳回被上诉人的全部诉讼请求；3. 判令由被上诉人承担本案一审、二审的全部诉讼费用。	二审已判决。	已结案

本协议各方已在页首所载日签署本协议，以昭遵守。

由张晓东)
代表 UPRIGHT HOIST LIMITED)
签署)
见证人: FONG CHING KONG)



签署:

姓名:



張曉東

职衔:

董事

由吴腾

代表 TENG YUE LIMITED 签署

见证人: FONG CHING KONG

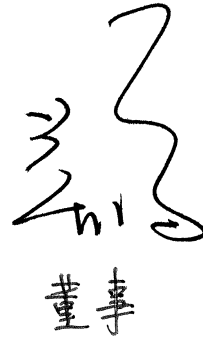


)
)
)

签署:

姓名:

职衔:


董 事

吴腾

张晓东

签署

见证人: FONG CHING KONG



)
)
) 签署:



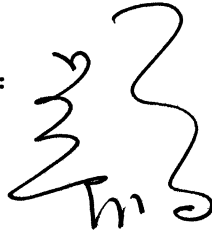
吴腾
签署

见证人: FONG, CHING, KONG,



)
)
)

签署:



由 李敏斌
代表 HONG KONG BAO XIN ASSET
MANAGEMENT LIMITED 签署
见证人: 阮傑偉

)
)
)
)

签署:



姓名:

李敏斌

职衔:

董事