

本合作终止协议于 2020 年 11 月 30 日由下列各方订立：

- (1) **Goldbay Group Holdings Limited**，一家于英属处女群岛成立的有限责任公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (以下简称「认购方」)；
- (2) **Riches Rise Limited** 润发有限公司，一家于英属处女群岛成立的有限责任公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (以下简称「润发公司」)；
- (3) **Ever Sino Group Limited** 永华集团有限公司，一家于英属处女群岛成立的有限责任公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (以下简称「永华公司」)；
- (4) **Top Flame Limited** 德丰诚有限公司，一家于香港成立的有限责任公司，其注册地址为香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼 (以下简称「德丰诚公司」)；
- (5) **CCT Capital International Holdings Limited**，一家于英属处女岛注册成立的有限公司，其注册地址为 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (以下简称「CCT Capital」)；
- (6) 新疆星凯房地产开发有限公司，一家于中华人民共和国成立的有限责任公司，其注册地址为中国新疆巴州库尔勒经济技术开发区开发大道 2299 号新凯家居城 2 楼 2401 (以下简称「星凯公司」)；
- (7) 韩志英，中国公民 (持有中国护照号码 E73465006)，其地址为新疆库尔勒市新华南路龙兴大厦三楼 (以下简称「韩女士」)；及
- (8) 库尔勒市龙兴实业有限责任公司，一家于中华人民共和国成立的有限责任公司，其注册地址为新疆巴州库尔勒市新华南路龙兴大厦三楼 (以下简称「龙兴实业」)。

认购方、润发公司、德丰诚公司、永华公司及 CCT Capital 以下统称为「港方」；韩女士、星凯公司及龙兴实业以下统称为「中方」。

鉴于：

- (A) 根据认购方、润发公司、永华公司及韩女士于 2018 年 9 月 28 日签订的协议及 2018 年 10 月 19 日的补充协议（以下称「原协议」），认购方通过德丰诚公司持有星凯公司的 50.5% 股权，星凯公司在新疆库尔勒市经营房地产开发、销售业务。
- (B) 星凯公司的房地产业务一直表现良好，但自 2020 年初起因新冠肺炎爆发，令该公司的业务遭受不利影响，致出现亏损。由于欧美的新冠肺炎疫情严峻，而且新疆的疫情反复，因此很难预计星凯公司的业务何时才能复苏。
- (C) 香港疫情仍然未受控制，确诊个案有上升趋势。鉴于香港与国内的旅游气泡尚未实施，因此香港往返内地的旅客受到很大的限制，而且新疆与香港之间路途遥远，认购方认为未来年间很难参与管理星凯公司的业务。
- (D) 根据韩女士和 CCT Capital 于 2019 年 9 月 27 日所订立的协议，韩女士把持有 252 亿股 GBA 集团有限公司（前称中建置地集团有限公司）（以下简称「GBA」）股份的永华公司全部股份及股东贷款以 252,000,000 港元的代价（以下称「股份转让代价」）转让给 CCT Capital。
- (E) 鉴于星凯公司的经营未来前景不明朗，而认购方参与星凯公司的管理感到困难，因此经各方友好磋商，各方达成下列协议：

1. 定义

除本合作终止协议另作定义外，在本合作终止协议的用词与原协议赋予该等用词的定义相同。

2. 合作终止

- 2.1. 各方同意港方与中方在原协议下的合作于本协议日期终止。
- 2.2. 德丰诚公司同意把其持有星凯公司的 50.5% 股权转让给龙兴实业，以抵销 CCT Capital 支付股份转让代价的义务。通过上述转让（以下称「还原转让」），中方承认原协议的交易事项得以还原，并且韩女士承认 CCT Capital 无须履行支付股份转让代价的任何义务。
- 2.3. 各方在此确认，在还原转让完成后；(i) 港方与中方之间各不相欠，互相亦不存在任何承担、责任或债项；及 (ii) 港方在星凯公司再没有任何股权权益而中方在永华公司股份及其持有的 252 亿股 GBA 股份亦没有任何权益。

3. 保密

除非须根据任何法律、上市规则或联交所或其他任何监管机关的要求发表公告，否则未经其他方事先书面同意，任何一方须及促使其知情的关连人士须对本合作终止协议有关的任何资料保密，不得就其知悉的其他方的资料或本合作终止协议的存在或其标的作任何直接或间接的披露，但向必须得悉该等资料的雇员、律师、审计师和其它专业顾问作出披露除外，在此情况下披露，披露方须促使获得保密资料的雇员、律师、审计师及其他专业顾问须按本保密条款的原则，遵守保密责任。

4. 完整协议

本合作终止协议刊载协议各方就本合作终止协议有关事宜所达成的完整协议，并应取代过往各方之间就本合作终止协议有关事宜达成的所有协定（无论口头或书面）或理解（本合作终止协议所明示规定者除外）。

5. 通知

- 5.1. 任何在本合作终止协议下需要送达的通知必须以书面作出，并必须按以下列载的地址或按协议一方不时向协议其他方书面指定的有关地址发出。

若给认购方 : Goldbay Group Holdings Limited
地址 : 香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼
收件人 : 董事会

若给润发公司 : Riches Rise Limited（润发有限公司）
地址 : 香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼
收件人 : 董事会

若给永华公司 : Ever Sino Group Limited（永华集团有限公司）
地址 : 香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼
收件人 : 董事会

若给德丰诚公司 : Top Flame Limited（德丰诚有限公司）
地址 : 香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼
收件人 : 董事会

若给 CCT Capital : CCT Capital International Holdings Limited
地址 : 香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼
收件人 : 董事会

若给星凯公司 : 新疆星凯房地产开发有限公司
地址 : 香港九龙尖沙咀柯士甸道 136-138 号金门商业大厦 8 楼
805 室
收件人 : 韩志英

若给韩女士 : 韩志英
地址 : 香港九龙尖沙咀柯士甸道 136-138 号金门商业大厦 8 楼
805 室
收件人 : 韩志英

若给龙兴实业 : 库尔勒市龙兴实业有限责任公司
地址 : 香港九龙尖沙咀柯士甸道 136-138 号金门商业大厦 8 楼
805 室
收件人 : 韩志英

5.2. 任何上述通知必须以专人送递、邮递或传真发送。任何通知应在下列时间被视为收到：

(i) 以专人送递，在送达时；或

(ii) 以邮递寄出，在支付足够邮费寄出后的二个营业日（如在香港以外寄出，则在寄出后的七个营业日）。

6. 其他

6.1. 本合作终止协议的任何修改须经各方书面同意方能生效。

6.2. 除本合作终止协议各方另行作出书面同意，本合作终止协议任何一方均不得转让或转移其于本合作终止协议项下的任何权利或义务。

6.3. 本合作终止协议可由协议各方签署任何份数的副本或于不同的副本上，任何如此签署的副本将视同正本，但所有签署本应为相同的文件且对本合作终止协议各方皆具有约束力。

6.4. 除非本合作终止协议另有列明，任何非本合作终止协议签署方的人士将无权利根据《合约（第三者权利）条例》（第 623 章）执行或享受本合作终止协议任何条款下的权益。尽管本合作终止协议的任何其他条款，本合作终止协议任何条款的撤销或更改皆无需要任何非本合作终止协议签署方的人士的同意。

7. 适用法律及管辖权以及法律通知代理人

7.1. 本合作终止协议受香港法律管辖，并须按香港法律解释。协议各方不可撤销地服从于香港法院的非专属司法管辖权。

7.2. 星凯公司、韩女士及龙兴实业分别不可撤销地任命 Ultimate Registrations Limited(其地址为：香港九龙尖沙咀柯士甸道 136-138 号金门商业大厦 8 楼)为其代理人，以代表其接收并告知收到任何令状、传唤、命令、判决或香港法律程序中其他通知的送达。如果由于任何原因上述被任命的代理人（或其继任者）不在为此目的而担任代理人或不在拥有位于香港的地址，星凯公司、韩女士及龙兴实业应该立即任命另一位继任代理人并通知本合作终止协议其他方，并向本合作终止协议其他方交付新的诉讼文书代理人接受任命函的副本，但是本合作终止协议其他方于收到该等通知之前，其应有权将上诉代理人（或其上述继任者）视为本条款所指的代理人。星凯公司、韩女士及龙兴实业同意，任何法律程序中，将诉讼文书送达其根据本合作终止协议任命的诉讼文书代理人，送达至该等代理人目前于香港的地址，应视为已妥为送达，无论该等代理人是否将该通知递交星凯公司、韩女士及龙兴实业。

7.3. 认购方、润发公司、永华公司、CCT Capital 及德丰诚公司分别不可撤销地任命 Goldbay Fortis Limited 金立富通有限公司（其地址为：香港新界沙田火炭禾盛街 11 号中建电讯大厦 18 楼）为其代理人，以代表其接收并告知收到任何令状、传唤、命令、判决或香港法律程序中其他通知的送达。如果由于任何原因上述被任命的代理人（或其继任者）不在为此目的而担任代理人或不在拥有位于香港的地址，认购方、润发公司、永华公司、CCT Capital 及德丰诚公司应该立即任命另一位继任代理人并通知本合作终止协议其他方，并向本合作终止协议其他方交付新的诉讼文书代理人接受任命函的副本，但是本合作终止协议其他方于收到该等通知之前，其应有权将上诉代理人（或其上述继任者）视为本条款所指的代理人。认购方、润发公司、永华公司、CCT Capital 及德丰诚公司同意，任何法律程序中，将诉讼文书送达其根据本合作终止协议任命的诉讼文书代理人，送达至该等代理人目前于香港的地址，应视为已妥为送达，无论该等代理人是否将该通知递交认购方、润发公司、永华公司、CCT Capital 及德丰诚公司。

Goldbay Group Holdings Limited

由其董事麦绍棠代表签署及盖章

见证人：

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

For and on behalf of
GOLDBAY GROUP HOLDINGS LIMITED
.....
Authorized Signature(s)

Riches Rise Limited

润发有限公司

由其董事麦绍棠代表签署及盖章

见证人：

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

For and on behalf of
RICHES RISE LIMITED
潤發有限公司
.....
Authorized Signature(s)

Ever Sino Group Limited

永华集团有限公司

由其董事麦绍棠代表签署及盖章

见证人：

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

For and on behalf of
EVER SINO GROUP LIMITED
永華集團有限公司
.....
Authorized Signature(s)

CCT Capital International Holdings Limited

由其董事麦绍棠代表签署及盖章

见证人：

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

For and on behalf of
CCT CAPITAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
.....
Authorized Signature(s)

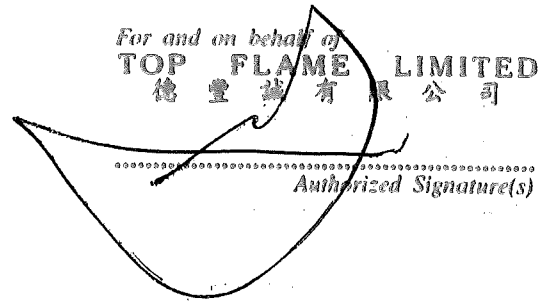
Top Flame Limited)

德丰诚有限公司)

由其董事麦绍棠代表签署及盖章)

见证人：)

(Handwritten signature)

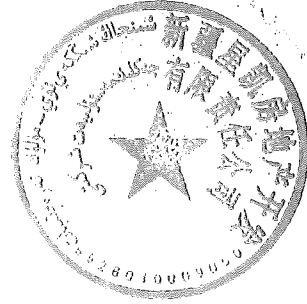


新疆星凯房地产开发有限公司)

由张力生代表签署及盖章)

见证人：)

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

韩志英)

见证人：张忠)

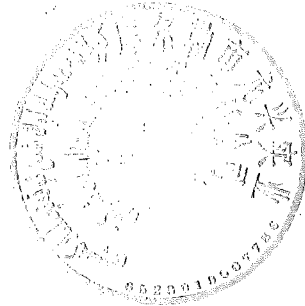
(Handwritten signature)

库尔勒市龙兴实业有限责任公司)

由张力生代表签署及盖章)

见证人：)

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)