

合作协议

甲 1 方：五福企业有限公司（于中华人民共和国香港特别行政区成立的有限责任公司；公司编号：0521018）

甲 2 方：始兴县新法实业有限公司（于中华人民共和国成立的有限责任公司；统一社会信用代码：91440200617440903G）

甲 3 方：韶关德宝电子科技有限公司（于中华人民共和国成立的有限责任公司；统一社会信用代码：91440200782970166H）

（以上甲 1 方、甲 2 方、甲 3 方统称甲方）

乙方：韶关市曲江区德城房地产开发有限公司（于中华人民共和国成立的有限责任公司；统一社会信用代码：914402050972035320）

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等自愿、互惠互利的原则，就甲方配合乙方开发始兴基地地块项目事宜，经友好协商，达成如下协议，以明确责任，共同遵守。本协议构成甲、乙双方就本协议项下交易的全部协议，并取代甲乙双方任何其他口头及书面的协议、安排、承诺或建议。

甲 2 方、甲 3 方为甲 1 方全资子公司，且甲方最终控股股东为建溢集团有限公司。

乙方确认乙方及其最终实际拥有人或最终实际控制人与甲方最终控股股东建溢集团有限公司、其董事、高管及其主要股东郑楚杰先生没有任何关系或关联。



一、项目概况（以实质资料为准）

（一）甲方及其关联公司在广东省韶关市始兴县太平镇黄花园工业区建有生产基地，其中两块土地面积约 7 万平方米，现由甲方所有及/或使用。

地块一：面积约 50,130 平方米（包括不动产权证号：粤（2018）始兴县不动产权第 0000910 号及粤（2018）始兴县不动产权第 0000914 号），土地使用权所有人为始兴县新法实业有限公司；地上建筑物所有人为韶关德宝电子科技有限公司、五福企业有限公司，实际使用人为韶关德宝电子科技有限公司；及

地块二：面积约 21,338 平方米（不动产权证号：粤（2018）始兴县不动产权第 0000912 号），土地使用权所有人为始兴县新法实业有限公司；该地块为未开发土地状态。

（二）双方了解本项目（即相关地块一及地块二（合称“项目地块”）的开发）的核心开发指标已由始兴县人民政府确定：其中地块一的出让面积为 44,829 平方米，地块二的出让面积为 20,952 平方米；两块地块的容积率均为 ≤ 2.5 、商业面积占比均为 $\leq 5\%$ 、建筑限高均为 ≤ 80 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿化率 $\geq 30\%$ （具体指标以项目规划设计及政府批准文件为准，下同）。

（三）项目地块的可建计容面积为：以项目地块挂牌出让后签订的《土地出让合同》中约定的最高容积率计算的计容面积。例如，地块一、地块二同时挂牌出让，两个地块的总出让面积如为 65,781 平方米，容积率最高为 2.5，则可建计容面积为 $65,781 \text{ 平方米} \times 2.5 = 164,452.5 \text{ 平方米}$ 。

二、 政府收回土地与出让安排

鉴于广东省韶关市（始兴县）人民政府（“政府”）批准就项目地块进行三旧改造（“该三旧改造项目”）并由政府属下始兴县自然资源局收回项目地块（“收回交易”）以进行相关招标采购，以及根据甲方与始兴县自然资源局签订日期为 2023 年 3 月 20 日的五福企业有限公司国有土地收回协议（“收回协议”）条款所规定，政府要求除了土地使用权补偿款（“土地补偿款”）外的其他因为收回交易而产生的其他补偿款（包括地面资产（含房屋、构筑物、机械设备、生物资源（苗木）、搬迁物品）、停业经营损失和停业租金损失）（统称“其他补偿款”），由今后该三旧改造项目的改造主体（即项目地块投标拍卖的实际竞得者）支付，其中具体金额及安排如下：

（一） 就政府对项目地块进行收回并进行该三旧改造项目，政府基于相关 3 家独立评估公司的评估报告（日期为 2023 年 2 月 27 日）内所确定的土地补偿款及其他补偿款之平均价格作为收回价款（104,585,345.00 元人民币）（“收回价款”）：

- 其中土地补偿款 29,013,594 元人民币由政府负责向甲方补偿；及
- 扣除上述土地补偿款后的收回价款余额（即其他补偿款）合共 75,571,751 元人民币，由该三旧改造项目的改造主体（即项目地块投标拍卖的实际竞得者）负责向甲方补偿。

（二） 按收回协议规定，项目地块投标拍卖的实际竞得者需要与甲方签订就其向甲方补偿其他补偿款的补偿协议（“补偿协议”）。

三、 合作模式

(一) 乙方同意透过由乙方或乙方实控人作为主要股东的项目公司（以下简称“项目公司”）以不超过 61,466,195 元人民币的摘牌价积极参与该三旧改造项目相关地块（“项目地块”）招标拍卖的竞投；

(二) 在乙方透过项目公司成功竞得项目地块的前提下，甲乙双方就本协议以下所定权利和义务以及所载条款进行相关的合作安排（“项目合作交易”）：

(三) 双方理解及同意收回交易及项目合作交易须待以下先决条件全部达成的同时或之后，方可正式开始履行：

1. 项目公司参与该三旧改造项目相关投标并成功竞得项目地块的土地使用权；及

2. 甲方完成根据香港联合交易所上市规则之相关规定，包括但不限于获得建溢集团有限公司股东批准进行收回交易及项目合作交易。

(四) 在乙方已履行积极参与项目地块招标拍卖的竞投的义务后，倘若上述先决条件未能于本协议签订日起计 6 个月（或双方书面另订其他日期）或之前达成，则甲方及乙方就本协议项下之一切权利、义务及责任将终止及终结，而甲方须向乙方退还乙方就已付甲方本协议项下相关之款项（包括但不限于已缴交的土地款、补偿款、收益款等），订约方概不得根据本协议向另一方提出任何性质的申索。本协议之订约方不得豁免上述先决条件。

四、 双方义务

(一) 甲方权利及义务

1. 甲方在乙方作为主要股东成立的项目公司参股 1.0%，出资不多于

500 万元人民币，不为项目公司提供任何形式的担保或保证，亦不就项目公司提供的任何担保或保证承担任何责任或义务（若甲方作为股东就项目公司之担保或保证被要求支付了任何款项，则甲方均有权向乙方追讨），此股权在项目公司存续期间的任何情况下不能被摊薄、稀释（即乙方若有意对项目公司进行增资，增资后甲方仍需持有项目公司 1% 股权）。

2. 在项目公司成功竞得项目地块的土地使用权的前提下，统筹规划本项目地块上下属各企业的生产经营活动，有计划、有步骤调整生产计划、生产布局，确保在项目公司竞得项目地块（以政府相关通知日期为准）后三个月内完成搬迁工作，并向项目公司完整移交项目地块及房产。

（二）乙方/项目公司权利及义务

1. 乙方负责办理项目公司之成立手续，并于本协议签订之日起 10 日内取得项目公司之营业执照，并确保向项目公司投入足额资金，足以支付摘牌后应付摘牌价款以及根据本协议约定向甲方或甲方指定收款人支付第一期款项和第二期款项（定义见下文）；

2. 乙方于签订本协议后应督促项目公司积极响应及报名参加政府有关部门组织关于项目地块的招拍挂工作，缴纳招标公告规定的招标保证金，透过项目公司以不超过 61,466,195 元人民币的摘牌价积极参与项目地块的招标拍卖竞投以获得本项目的开发权，并在竞价摘牌成功后如期支付全部款项；

3. 在项目公司成功竞得项目地块的土地使用权的前提下，项目公司享有经营收益，在经营过程中承担所有开发成本、风险，乙方及项目公司按本协议及补偿协议约定按时足额履行向甲方支付第一期款项和第二期款项的义务。

4. 乙方应确保项目公司于摘得项目地块之日起 30 日期内取得房地产开发经营资质证，具有依法开展房地产开发经营业务的资质。

五、甲方合作收益确定原则

乙方计划以不超过 61,466,195 元人民币的摘牌价（不含税）竞得项目地块（如果出现乙方需要以超过 61,466,195 元人民币的实际摘牌价成功竞得的情况，甲方与乙方再行确定安排）。乙方同意以 139,784,625（注：164,452.5 x 850）元人民币作为基准，以此基准减去上述 61,466,195 元人民币的摘牌价后得出的余下金额（即 78,318,430 元人民币）作为向甲方支付的其他补偿款及“合作收益”。

（一）乙方及乙方促使项目公司向甲方支付其他补偿款及合作收益：

1. 项目公司竞得项目地块及甲方完全履行本协议第四、条第（一）款第 2 点的搬迁要求后，向甲方或甲方指定收款方支付 20,986,407 元人民币作为其他补偿款及合作收益的第一期款项（下称“第一期款项”）；

2. 乙方承诺在支付第一期款项后，其他补偿款及合作收益的余下部分（即合共 57,332,023 元人民币）（下称“第二期款项”）将由项目公司于项目公司竞得项目地块（以政府相关通知日期为准）之日起不超过二年时间内向甲方或甲方指定收款方支付，期间乙方须以第二期款项的应付未付的部分为本金按日计算支付年利率 5.0%之利息（由甲方满足本协议第四、条第（一）款第 2 点的搬迁要求之日起计）给甲方或甲方指定收款方（每三个月为结算及支付日，如三个月的对应日为假期，付款日顺推至下一个工作日）。

3. 如项目公司违反本第五、条第（一）款任何一点的付款约定，需

按日息万分之五支付违约金。乙方应在竞得项目地块后 10 日内将所持项目公司全部股权（不少于 99.0%）质押予甲方或甲方指定收款方作为履约担保，并办理相关股权质押登记手续；及乙方作为连带担保人担保项目公司向甲方或甲方指定收款方履行支付本条第（一）款所约定款项的责任。

4. 乙方对建溢集团员工实施楼盘团购活动（乙方促使项目公司在地块一及/或地块二上建设的楼盘向建溢集团员工发起定向团购），甲方尽量协助项目公司推进该员工团购活动，乙方同意或促使项目公司尽快向甲方不时支付与团购活动产生的成交金额等额的款项作为支付甲方第二期款项的部分付款。且乙方承诺自竞得项目地块（以政府相关通知日期为准）后一年内实现首期项目在取得商品房预售许可证的情况下开盘销售（详见本协议第六、条第（二）款约定）。

六、 违约责任

（一）双方应履行本协议约定的责任和义务，任何一方未能履行本协议规定的义务则应视为违约，违约方应向另一方赔偿由此产生的一切经济损失。

（二）乙方及乙方促使项目公司在竞得项目地块（以政府相关通知日期为准）之日起一年内实现首期项目在取得商品房预售许可证的情况下开盘销售，否则乙方及/或项目公司需要向甲方或甲方指定收款方支付违约金 0.3 亿元人民币。

（三）如甲方未能在乙方成功竞得项目地块后三个月内完成搬迁工作，首期项目开盘销售时间相应顺延，且按顺延天数减免乙方第二期款项之利息，搬迁逾期超过 3 个月的，乙方无须支付该利息给甲方。

(四) 若乙方未能在本协议约定时间取得项目公司之房地产开发经营资质证，则乙方构成违约，给甲方造成损失的，需要承担违约责任，进行赔偿。

(五) 乙方应确保项目公司应依法开发建设本项目，如因项目公司未依法开发建设，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方因此遭受的损失。

(六) 如一方违约导致诉讼，违约方须向守约方支付包括但不限于律师费、公证费、诉讼费、保全担保费等一切费用和经济损失。

(七) 乙方及/或项目公司于本协议项下责任，由乙方及项目公司作为连带责任担保方，对甲方及/或甲方的关联企业承担连带担保责任。

七、 保密条款

双方一致同意，应将本协议全部内容以及协商、订立和履行过程中收到或取得的有关任何信息和文件视为保密信息。未经所有方同意，任何一方不得为非本协议目的使用、允许第三方使用或向第三方披露保密信息，但

- (1) 向证监部门、商务部门、工商部门、税务部门等有关政府部门提交相关文件及披露；
- (2) 向其律师、会计师、顾问等披露；
- (3) 依照各方所适用的法律及其它规定要求进行的披露除外。

八、 适应法律范围

(一) 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

(二) 因履行本协议发生争议，双方协商解决，协商不成的，可向项目所在地人民法院起诉。

九、 其他约定

(一) 本协议一式捌份，各方各执两份，经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

(二) 本协议未尽事宜，经各方共同协商，可另行签订补充协议，补充协议与协议具有同等效力。

(三) 由于甲乙双方签订本协议时项目公司仍未被成立，不能作为本协议的缔约方。因此，在项目公司成立后，乙方应促使项目公司作为主体与甲方或甲方关联企业，按照本协议的内容签订协议，乙方作为项目公司的连带责任担保方，承担连带担保责任。

[以下无正文]

[签名页]

甲 1 方：五福企业有限公司（盖章）

授权代表人：

郑楚杰



姓名：郑楚杰

甲 2 方：始兴县新法实业有限公司（盖章）

法定代表人：



姓名：熊芳

甲 3 方：韶关德宝电子科技有限公司（盖章）

法定代表人：



姓名：熊芳

乙方：韶关市曲江区德城房地产开发有限公司（盖章）

授权代表人：



姓名：涂志高

签约地点：广东始兴

签约日期：2023.3.21

授权委托书

本人罗明德系韶关市德城房地产开发有限公司法定代表人，现授权涂志高为我公司代理人，以本公司的名义与建溢集团有限公司或及其下属公司签订合作协议。

代理人在此过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我们均予以承认。代理人无转委托权。

特此委托。

单位名称（盖章）：韶关市曲江区德城房地产开发有限公司



法定代表人（签章）：



2023年 3月21日