

房屋买卖协议

甲方（出让方）：本溪鑫城房地产开发有限公司

法人代表：黄锡锐

注册地址：本溪市明山区胜利路 114 栋

乙方（买受方）：本溪信华物业管理有限公司

法人代表：胡其琦

注册地址：本溪市平山区

甲方为依法注册于中国的房地产开发有限公司，乙方为香港联合交易所上市公司实华发展有限公司（股票代码：00485.HK）之全资境内子公司。经甲、乙双方友好协商，依据合同法等相关法律法规，现达成如下协议，望双方共同遵照执行。

一、合同标的物位置、面积及交付条件

1、地理位置：乙方购买甲方开发位于本溪市地工路鑫城广场商业房产（原设计为酒店）及其土地，地工路 68 栋，2#商业综合楼 1-4 轴 X A-E 轴位置（地工路鑫城广场 A1 地块 2#商业酒店及办公部分）；

2、土地面积：该转让房屋的土地面积 3335 m²，土地证号：本国用 2013 第 73 号，地号 210504005003GB00072，商住用途；（具体详见合同附件）；

3、建筑面积：本合同标的物为鑫城广场 2#商业酒店及办公部分，

地上17层、夹层一层及地下二层,总建筑面积暂估1.75万㎡,最终面积以产权处实测为准,合同价款不变:

4、本合同标的物交付乙方的条件为:2014年12月31日前施工现状工程,未完的工程、设备、管道安装由乙方继续完成,包括土建、给排水、消防、通风空调、电气管线内外装饰、外保温、外环境及标的物规划范围内所有工程。继续施工的所有费用由乙方自行承担。该房屋目前在中国银行抵押贷款,解押所需还款不超过4500万元,超过部分甲方承担:

5、标的物交付乙方时间:2015年2月10日。

二、价款及付款方式

1、合同价款:鉴于乙方整体收购及购买标的房产存在抵押之事实,双方确认合同价款为人民币壹亿零伍佰万元整(¥105,000,000元整):

2、付款方式:

2.1 以发行4亿股实华发展有限公司股票形式支付人民币5000万元给甲方或甲方指定授权人:

2.2 2015年2月10日支付人民币1000万元:

2.3 余下款项人民币肆仟伍佰万元整(¥45,000,000元整),由乙方承接甲方于中国银行《2014年本中银北借字017号借款合同》该额度贷款作为支付方式,该笔款项乙方最迟于2015年10月31日前支付给甲方,用于偿还本项所涉银行借款,并由甲方负责办理解押手续。

三、先决条件

1、取得乙方控股股东 SHIHUA DEVELOPMENT COMPANY LIMITED(实华发展有限公司)(简称“上市公司”),一家于百慕达注册成立之有限公司的股东就本合同下相关事项取得同意;

2、取得香港联合交易所有限公司(简称“联交所”)批准对价股份(见以下定义)的配发和发行后在联交所上市及买卖。

四、主要条款

1、本合同签订后,甲方应配合乙方出具房屋买卖合同范本之文本合同,待房屋解押后配合乙方办理合同备案等房产买卖相关所有手续;

2、甲方于乙方合同价款全部结清后开具正式发票;

3、在乙方忠实履行全部合同义务的条件下,甲方保证该转让房屋于2016年10月1日前办理完成房产证。因甲方原因超过规定期限15日未办理完成房产证明进而影响乙方办理贷款,甲方须向乙方支付已交款项的银行贷款基准利率直至办理完成;

4、乙方须按照上述约定付款方式支付合同价款,乙方任何一期付款逾期超过10日,乙方应按合同总价款的20%承担违约责任,逾期超过20日甲方有权单方解除合同并追究乙方相应违约责任;

5、甲方保证如因银行贷款中出现任何情况影响到该房产抵押物的安全,乙方购买该房屋的权利义务不受影响;

6、甲方保证该转让房产除4500万元中国银行贷款外无其他任何形式的抵押,担保及借款。如出现上述情况,在乙方履行完毕全部给

付义务的前提下,影响标的房产转让过户,甲方应及时消除影响,为乙方办理过户手续,并按合同总价款的 20%承担违约责任;

7、在乙方履行完毕全部合同义务的前提下,如乙方与银行达成借款意向,以该房产作为贷款主体,甲方应积极配合;

8、标的房产地下二层原为 2#商业和标的房产共同使用的电锅炉、设备间。标的房产的变电室,消控室,制冷机室均在 2#商业,由于标的房产出卖给乙方,甲方将本着尽量独立的原则,与设计院协商修改设计,设计修改后乙方须按修改后的设计图纸继续施工,如果有共同的设备间,甲乙双方协商合理分担各方费用;

9、本合同生效后,从 2015 年 2 月 10 日起本合同的标的房产将由甲方交付乙方管理和维护,如有损坏由乙方负责;

10、乙方继续施工的部分应及时将技术档案资料交与甲方,竣工后,甲方负责组织验收,在验收过程中如因乙方原因造成不能顺利验收,乙方负全部责任;

11、工程竣工使用后,标的房产与 2#商业外墙的交界处的维修事宜甲乙双方应积极互相配合,提供方便;

12、在不存在违约事实的情况下,甲乙双方不得无故单方面解除合同,否则须赔偿对方损失;

13、本合同为一次交易,双方各自承担费用,如需二次交易和更名等发生税费与甲方无关,由乙方全部承担。

五、争议解决:合同期间如发生争议,双方友好协商,协商不成,可向本溪市有管辖权的人民法院起诉。

六、本合同壹式肆份, 双方各执贰份, 具有同等的法律效力, 自双方签字盖章之日生效。

甲方: 本溪鑫城房地产开发有限公司



授权代表:



乙方: 本溪信华物业管理有限公司



签署日期: 2015年1月16日

签约地点: 本溪市