

2015年3月17日

辽宁实华（集团）房地产开发有限公司
与
本溪同盛远实业有限公司

关于
（#2532）沃尔玛辽宁本溪南店
之

房屋买卖意向协议



甲方（卖方）：辽宁实华（集团）房地产开发有限公司

法人代表：王晶

注册地址：桓仁满族自治县桓仁镇向阳街

乙方（买方）：本溪同盛远实业有限公司

法人代表：王艺桥

注册地址：本溪市平山区解放南二路 128 栋

甲方于 2007 年 5 月依法取得本溪市兴隆、兴华街旧城改造项目土地使用权，规划用地面积 9.22 万平方米，项目名称为“实华·美蘭城”。该项目共分 ABCDE 五个区域，其中 C 区商住部分中部分出租至沃尔玛（辽宁）百货有限公司[以下简称：沃尔玛]，并已签订正式租赁协议，协议编号为：《(#2532) 辽宁本溪南店租赁协议》，店名为沃尔玛辽宁本溪南店，店号为 #2532。乙方为依法注册于辽宁省本溪市的境外独资企业，为实华发展有限公司[以下简称：实华发展]之全资子公司，实华发展依法注册于百慕大，并在香港联合交易所主板上市，股票代码 00485.HK。甲方有意转让沃尔玛辽宁本溪南店，乙方有意购买该房产，经甲、乙双方友好协商，现达成如下意向协议，望双方遵照执行。

一、 转让标的物的现状

1. 标的物位置：位于中国辽宁省本溪市平山区环山路与广裕路交界处，以广裕路为准为地上一层至四层及地下一层（如以解放四马路为准地上二层）。

2. 标的物面积: 暂估 23,568 m², 最终以实际租赁面积为准;
3. 范围: 以沃尔玛租赁平面图及商铺图纸为准, 具体详见附件;
4. 标的物现状: 主体建筑已完成, 具备进场条件;
5. 房屋的交付标准: 外部外墙干挂理石完, 内部毛坯房, 通水、通电、通暖具备交付条件, 二次装修由乙方负责。
6. 沃尔玛计划进场时间: 2016 年 4 月 25 日
7. 沃尔玛计划开业时间: 2016 年 8 月 25 日

二、 转让价格

总面积暂估 23,568 m², 其中沃尔玛租赁面积 14,908 m², 其他商业用房 8,660 m²; 沃尔玛租赁部分每平方米单价为 7,000 港元 (约合人民币 5,500 元), 商业用房部分每平方米单价为 12,000 港元 (约合人民币 9,500 元), 总价暂估港币 208,276,000 元 (最终以产权证面积多退少补)。将按以现金形式结付。

三、 付款方式

乙方向甲方发行无息承兑票据, 按甲方要求进行还款。

四、 完成的先决条件

本协议为意向协议, 待双方完成如下条款后签订正式买卖协议, 有效期至 2015 年 6 月 30 日, 具体如下:

1. 乙方母公司实华发展之特别股东大会投票通过;
2. 甲、乙双方房产转让取得沃尔玛的同意;

五、 主要条款

1. 乙方保证按期付款, 如超期超过 30 日, 则甲方有权单方面终止合

同；

2. 甲方须保证 2016 年 4 月 1 日前将房屋交付使用，如延期超过 30 日，则甲方须承担乙方已交款项之银行存款基准利率作为违约赔偿，直至交房为止；
3. 甲方保证在 2016 年 10 月 30 日前办理房产证，如延期超过 30 日，则甲方须承担乙方已交款项之银行存款基准利率作为违约赔偿，直至办理完成为止；
4. 甲方须保证乙方享有同沃尔玛相同的租赁条款，否则乙方有权终止合同，并要求甲方承担乙方全部损失；
5. 甲方须保证该转让房产无任何形式的抵押贷款，否则乙方有权利终止合同，并要求甲方赔偿乙方损失；

六、 争议解决

甲、乙双方合同执行中本着友好协商的原则，如遇分歧，双方协商解决，解决不成可向本溪市仲裁委员会提请仲裁；

七、 其他

本协议壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方: 辽宁实华(集团)房地产开发有限公司

法人(或授权代表):



乙方: 本溪同盛远实业有限公司

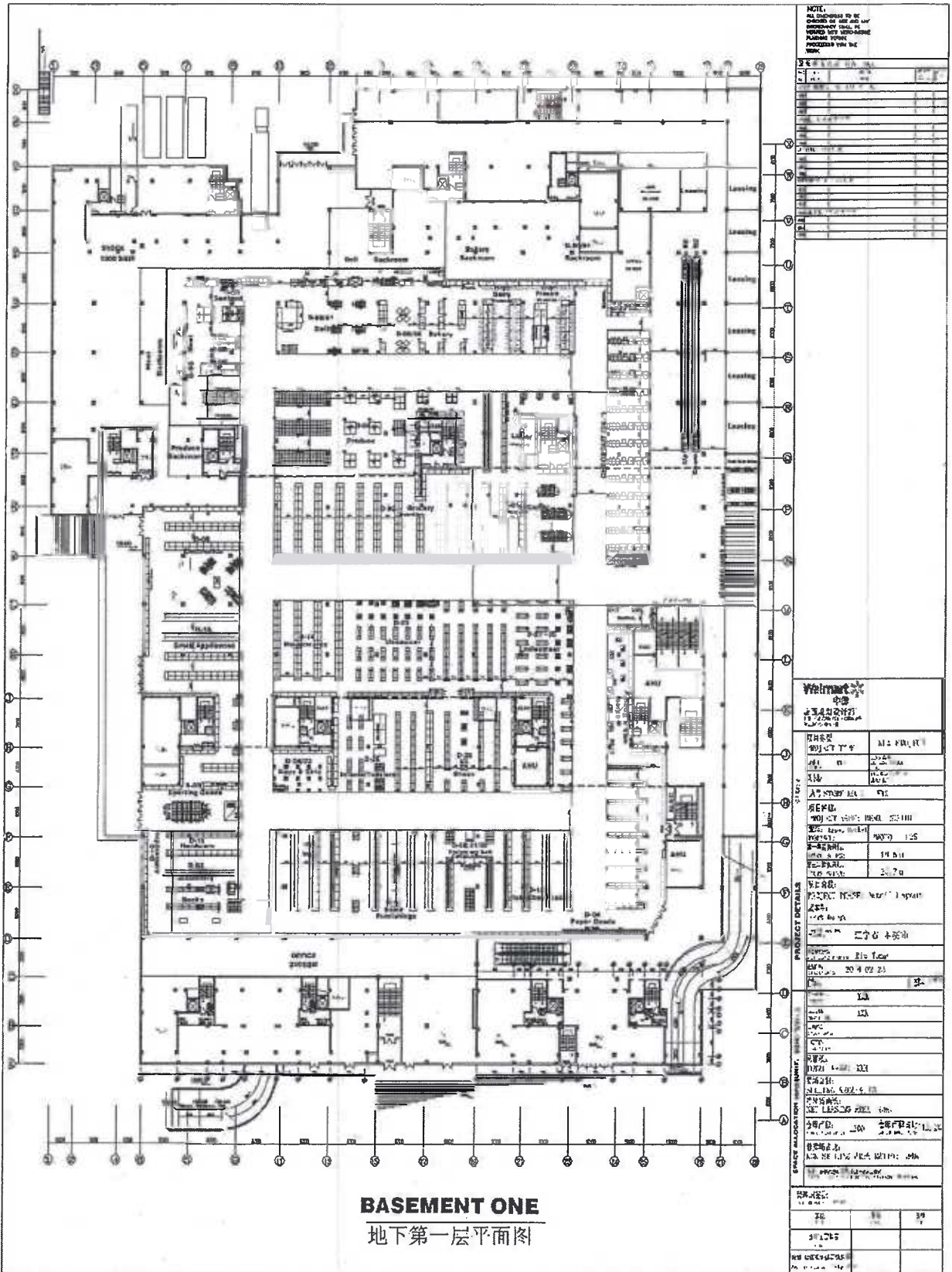
法人(或授权代表):



签约时间: 2015年3月17日

签约地点: 辽宁省本溪市

附件: 沃尔玛平面图



2015年4月27日

辽宁实华（集团）房地产开发有限公司
与
本溪同盛远实业有限公司

关于
（#2532）沃尔玛辽宁本溪南店
之

房屋买卖补充协议



甲方（卖方）：辽宁实华（集团）房地产开发有限公司

法人代表：王晶

注册地址：桓仁满族自治县桓仁镇向阳街

乙方（买方）：本溪同盛远实业有限公司

法人代表：王艺桥

注册地址：本溪市平山区解放南二路 128 栋

甲方与乙方于 2015 年 3 月 17 日签订《房屋买卖意向协议》（“该协议”）。除文义另有所指外，本补充协议所用词汇与该协议所界定者具有相同涵义。

甲方和乙方同意签订本补充协议以修改和补充该协议。甲方和乙方达成的条款如下：

1. 在该协议内所载的第三条全部删除，并以以下的新第三条完全取代：

“三 付款方式

乙方促使实华发展向甲方或其提名人发行无息承兑票据，按甲方要求进行还款，惟甲方仅能在实华发展已经得到、取得及/或筹措到超过港币 200,000,000 元后才能要求实华发展进行还款。”

2. 除以上对该协议的修改外，该协议的所有其他条款的效力并未有受到改变。

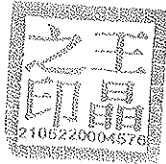
3. 甲、乙双方合同执行中本着友好协商的原则,如遇分歧,双方协商解决,解决不成可向本溪市仲裁委员会提请仲裁。

4. 本协议壹式肆份,甲、乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

甲方: 辽宁实华(集团)房地产开发有限公司



法人(或授权代表):



乙方: 本溪同盛远实业有限公司



法人(或授权代表):

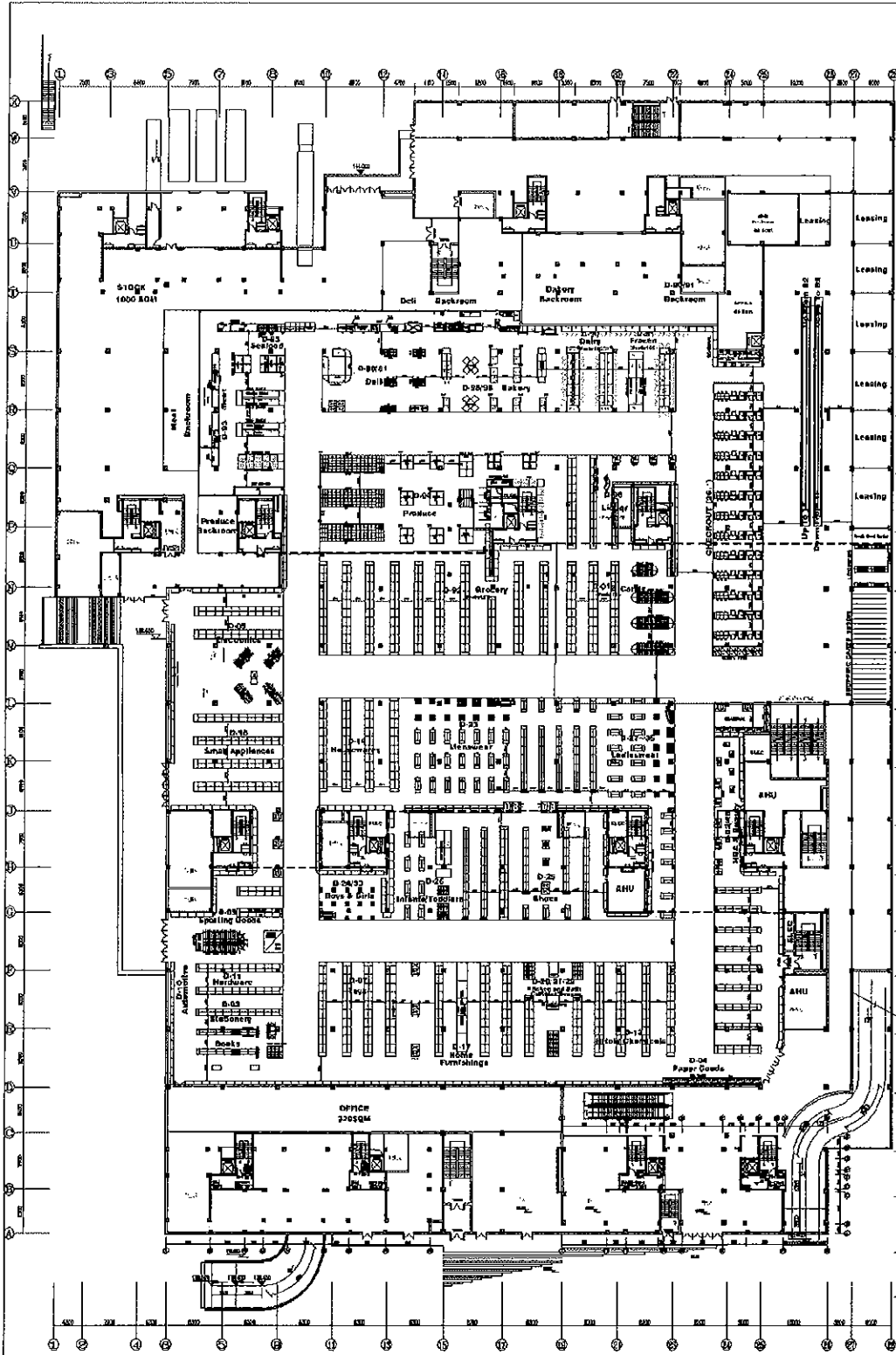


签约时间: 2015年4月27日

签约地点: 辽宁省本溪市

本溪同盛远实业有限公司
20240

业
06461



BASEMENT ONE
地下室第一层平面图

NOTE:
ALL DIMENSIONS TO FACE UNLESS NOTED OTHERWISE. SEE ALL NOTES FOR THE PROJECT.
UNLESS NOTED OTHERWISE, ALL DIMENSIONS ARE IN METERS.

GENERAL NOTES			
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1
1	1.2	1.2.1	1.2.1.1
1	1.3	1.3.1	1.3.1.1
1	1.4	1.4.1	1.4.1.1
1	1.5	1.5.1	1.5.1.1
1	1.6	1.6.1	1.6.1.1
1	1.7	1.7.1	1.7.1.1
1	1.8	1.8.1	1.8.1.1
1	1.9	1.9.1	1.9.1.1
1	1.10	1.10.1	1.10.1.1

PROJECT DETAILS	
PROJECT NAME:	住宅项目
CLIENT:	XX有限公司
DESIGNER:	XX设计有限公司
DATE:	2023.08.20
SCALE:	1:100
PROJECT NO.:	2023-08-01
DESIGNER'S NAME:	XXX
CHECKER'S NAME:	XXX
DATE:	2023.08.20
SCALE:	1:100
PROJECT NO.:	2023-08-01
DESIGNER'S NAME:	XXX
CHECKER'S NAME:	XXX
DATE:	2023.08.20

REVISIONS	
NO.	DESCRIPTION
1	Initial design
2	Client feedback
3	Final approval



2015年6月30日

辽宁实华（集团）房地产开发有限公司
与
本溪同盛远实业有限公司

关于
（#2532）沃尔玛辽宁本溪南店
之

房屋买卖第二补充协议



甲方（卖方）：辽宁实华（集团）房地产开发有限公司

法人代表：王晶

注册地址：桓仁满族自治县桓仁镇向阳街

乙方（买方）：本溪同盛远实业有限公司

法人代表：王艺桥

注册地址：本溪市平山区解放南二路 128 栋

甲方与乙方于 2015 年 3 月 17 日签订《房屋买卖意向协议》（经日期为 2015 年 4 月 27 日由甲方与乙方签订的《房屋买卖补充协议》所修改及补充）（“该协议”）。除文义另有所指外，本补充协议所用词汇与该协议所界定者具有相同涵义。

甲方和乙方同意签订本补充协议以修改和补充该协议。甲方和乙方达成的条款如下：

1. 在该协议内所载的第五条全部删除，并以以下的新第五条完全取代：

“五 交付时间

在本协议第四条的先决条件满足后，本协议的交付日

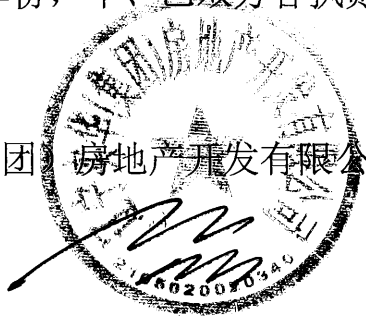
期为 2015 年 8 月 31 日（“交付日”）。”

2. 除以上对该协议的修改外，该协议的所有其他条款的效力并未有受到改变。

3. 甲、乙双方合同执行中本着友好协商的原则，如遇分歧，双方协商解决，解决不成可向本溪市仲裁委员会提请仲裁。

4. 本协议壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方：辽宁实华（集团）房地产开发有限公司



法人（或授权代表）：

乙方：本溪同盛远实业有限公司



法人（或授权代表）：

签约时间：2015年6月30日

签约地点：辽宁省本溪市