

BETTER CROWN LIMITED / БЕТЪР КРАУН ЛИМИТЕД

КЕПИТАЛ ГРАНД КОРПОРЕЙШЪН ЛИМИТИД/ CAPITAL GRAND CORPORATION LIMITED

БЕСТ УЕЛ КЕПИТАЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТИД/ BEST WELL CAPITAL INVESTMENT LIMITED

ГРАНД РАЙС ИНТЕРНЕСЪНЪЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛТД/ GRAND RISE INTERNATIONAL INVESTMENT LTD

ЛОЯЛ ПАУЪР ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД/ LOYAL POWER INVESTMENT LIMITED

PROFIT BEST INVESTMENT LIMITED/ ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД

(„ПРОДАВАЧИ“)

-and/-

WELCOME HOLDINGS AD/ УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС АД

(„КУПУВАЧ“)

SHARE PURCHASE AGREEMENT / ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА АКЦИИ

1. **Better Crown Limited**, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management – , Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11th Floor, Tower 188, represented by the director **Ming Yu Ching**, citizen of China, born on 26.09.1966, holding passport K02549974, issued on 31.01.2012, Immigration department, Hong Kong Special

1. **Бетър Краун Лимитед**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. №2103577, със седалище и адрес на управление –Хонг Конг, Уанчай, 188 Хенеси Роуд, ет. 11, кула 188, представлявано от директора **Минг Ю Чинг**, гражданин на Китай, роден на 26.09.1966г., притежаващ паспорт № K02549974, издаден на 31.01.2012г., от Имиграционна служба на Специален

Administrative Region;

2. **Capital Grand Corporation Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Ho Yee Eunice Chan**, born on 22.08.1975, holding passport №K03673270, issued on 10.10.2013 from Hong Kong, Special Administrative Region of China;

3. **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Pui Sze Josie Lock**, born on 22.09.1976, holding passport No K03669779, issued on 08.10.2013, Hong Kong, Special Administrative Region of China

4. **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong represented by the director **Ki Hung Ma**, citizen of the People's Republic of China, born on 19.03.1961 in Hong Kong, holding passport No. KJ0061971,

Административен Район Хонг Конг;

2. **Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, родена на 22.08.1975г., притежаваща паспорт №K03673270, издаден на 10.10.2013г., от Хонг Конг, специален административен район на Китай;

3. **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, родена на 22.09.1976г., притежаваща паспорт №K03669779, издаден на 08.10.2013г., от властите на Хонг Конг, специален административен район на Китай

4. **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора **Ки Хунг Ма**, гражданин на Китайска Народна Република, роден на 19.03.1961г. в Хонг

issued on 24.07.2008 by Immigration department, Hong Kong Special Administrative Region, valid till 24.07.2018

5. Loyal Power Investment Limited, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director **Mo Yee Edith Lee**, born on 29.12.1954, holding Hong Kong permanent identity card No. D103141(5), issued on 28.12.2004

6. Profit Best Investment Limited, a company organized and existing under the laws of Macao, with reg. SO17541, with seat and address of management – Avenida Da Praia Grande №409, Edificio China Law 22 Andar, Macao, China, represented by the directors **Chi Shan Canny Leung**, born on 29.06.1968, holding passport №KJ0248624, issued on 18.07.2012 from Hong Kong, Special Administrative Region of China and **Ho Yee Eunice Chan**, born on 22.08.1975, holding passport № K03673270, issued on 10.10.2013 from Hong Kong, Special Administrative Region of China;

Jointly hereinafter referred to as the **Sellers** from one side and

4. Welcome Holdings AD, with seat and address of management at: Sofia 1407, Lozenetz region, 103 James Boucher Str., floor 1, registered at the Commercial Registry with the Registry Agency under Unified Identification Code 200478388, represented by **Pui Sze Josie Lock**, born on 22.09.1976, holding passport No K03669779, issued on 08.10.2013, Hong Kong, hereinafter referred to as **"Purchaser"**, from the other

Конг, притежаващ паспорт №KJ0061971, издаден на 24.07.2008г. от Имиграционна служба на Специален Административен Район Хонг Конг, валиден до 24.07.2018г

5. Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора **Мо Йее Едит Ли**, родена на 29.12.1954г., притежаваща постоянна лична карта №D103141(5), издадена на 28.12.2004г. от Хонг Конг

6. Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите **Чи Шан Канни Леунг**, родена на 29.06.1968г., притежаваща паспорт №KJ0248624, издаден на 18.07.2012г., от Хонг Конг, специален административен район на Китай и **Хо Йе Юнисе Чан**, родена на 22.08.1975г., притежаваща паспорт №K03673270, издаден на 10.10.2013г., от Хонг Конг, специален административен район на Китай;

заедно наричани по-долу за краткост **"Продавачите"**, от една страна, и

4. „Уелкъм Холдингс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. "Джеймс Баучер" № 103, ет. 1, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200478388, представлявано от **Пуи Сзе Джози Лок**, родена на 22.09.1976г., притежаваща паспорт №K03669779, издаден на 08.10.2013г., от властите на Хонг Конг, наричано по-долу за краткост **„Купувач“**,

side,

Hereinafter severally referred to as the “Party” and jointly as the “Parties”,

Whereas:

- The Sellers own 100% of the shares in Bulgaria Development /Holdings/ Limited JSC, registered in the Commercial Registry at the Registry Agency under Unified Identification Code 202909501 (the Target Company);
- The Target Company develops the Project described herein below;
- The Purchaser is a public company which intends to invest in investments in hotels and holiday homes, in office and retail space, in sports facilities and equipment, in congress and exhibition areas, in concert facilities, in leisure facilities and water attractions, in acquisition of distressed and undervalued assets and receivables secured by real estate, in residential property and in acquisition of servicing companies, including: financial institutions, companies operating in the air, land and water transportation sector, food and cosmetic industry ;
- The Purchaser has issued a prospectus approved by Decision No. 348-E/07.05.2015 by the Bulgarian Financial Supervision Commission for public offering of warrants which

от друга страна,

Наричани поотделно „Страна” и заедно „Страните”,

Като взеха предвид, че:

- Продавачите притежават 100% от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” АД, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, ЕИК 202909501 („Проектното дружество“);
- Проектното дружество развива Проекта, описан по-долу;
- Купувачът е публично дружество, което възнамерява да инвестира в проекти в хотели и ваканционни имоти, в офис и търговски площи, в спортни имоти и съоръжения, в конгресни и изложбени площи, в концертни площи, в развлекателни обекти и водни атракции, в придобиване на проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти, в жилищни имоти, в придобиване на компании, обслужващи изградената структура, в това число: финансови институции, компании в сектора на въздушния, сухопътния и водния транспорт, хранително-вкусовата и козметична промишленост;
- Купувачът е издал проспект, одобрен с решение № 348-E/07.05.2015г. от българската Комисия за Финансов Надзор за публично предлагане на варанти,

shall be subscribed by foreign investors - the shareholders of the Purchaser and is expected to raise monetary funds for the Acquisition and further investments in the Target Company from: a) the subscription of warrants and b) from exercise of the warrants by the warrants' holders including but not limited to the foreign investors;

- In view of the above the Sellers desire to sell and the Purchaser desires to purchase the Sale Shares, representing 100% of the shareholding of the Target Company, under the terms and conditions set forth in this Agreement;
- The Parties within their competence on the grounds of mutual promises, assurances, guarantees and declarations, containing in this agreement agreed as follows:

които ще бъдат записани от чуждестранни инвеститори – акционерите в Купувача и очаква да набере парични средства за Придобиването и последващи инвестиции в Проектното дружество от: а) записването на варанти и б) упражняване на правата по вариантите от вариантьорите, включително но не само от чуждестранните инвеститори.

- Предвид горното Продавачите желаят да продадат, а Купувачът желае да закупи Продаваните акции, представляващи 100% от дяловото участие в Проектното дружество;
- Страните, в рамките на тяхната компетентност и въз основа на взаимните обещания, уверения, гаранции и декларации, съдържащи се в този договор, се споразумяха, както следва:

Definitions

Acquisition means the acquisition of the Sale Shares as per the terms and the conditions of this Agreement

Agreement means this Share Purchase Agreement, including all schedules hereto, as it may be amended from time to time

Encumbrance means any pledge, lien, right of first refusal, restrictive covenant or any other legal instrument giving any third party any claim against the Shares or any right on them of any nature whatsoever

First Payment means payment by the

Дефиниции

Придобиване означава придобиването на Продаваните акции съгласно сроковете и условията на настоящия договор

Договор означава този Договор за Покупка на Акции, включително всички приложения към него, заедно със съответните му изменения

Тежест означава залог, заповед, право на първи отказ, ограничително споразумение или друг правен способ, даващ на някое трето лице право на иск върху Акциите или каквото и да е право върху тях с какъвто и да е характер

Първо плащане означава плащане от

Purchaser of sum of minimum BGN 10,634,240 within 12 (twelve) months as of execution of this agreement

Governmental Authority means any administrative, governmental or regulatory authority, agency or commission, whether national, regional or local, including courts of competent jurisdiction

Law means any applicable law, statute, regulation, ordinance, rule, order, decree, judgment, consent decree or settlement agreement enacted, promulgated, entered into, agreed or imposed by any Governmental Authority and currently in force

Project means Saint Sofia Project that includes construction of shopping and entertainment complex of hotels, exhibition hall, shopping facilities, an indoor water park, concert halls, aquarium, etc., in the region of village Misachevo, Elin Pelin Municipality, Sofia District and in particular but not only:

Купувача на сума в размер на минимум 10 634 240 лева в срок от 12 (дванадесет) месеца от подписване на настоящия договор

Държавен Орган означава всеки административен, държавен или контролен орган, агенция или комисия, независимо дали национална, регионална или местна, включително съдилищата на компетентна юрисдикция

Закон означава приложимо право, закон, постановление, устав, регламент, наредба, съдебен акт, заповед, решение, спогодба, споразумение, влязло в сила, обнародвано, регистрирано, одобрено или наложено от Държавен Орган и понастоящем в сила

Проект означава проект "Света София", включващ изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска и по-конкретно, но не само:

Properties	TBA
5- star Hotel – three towers with height 130 m.	263,500
Hotel part with 2 600 guest rooms and apartments	200,000
Restaurants, entertainment facilities, fitness, SPA and other facilities	63,500
4 Star Hotel	59,000
Hotel part with 1 000 guest rooms and apartments	43,000
Supporting and servicing facilities	16,000
Entertainment Facilities	104,000
Casino	30,000
Arena/sports and concert hall	12,000
Indoor entertainment centre with	8,000

Обекти	РЗП
Хотел 5-Звезди – три тела с височина 130м. и	263,500
Хотелска част с 2,600 бр. стаи и апартаменти	200,000
Ресторанти, развлекателни заведения, фитнес, SPA и др.п.	63,500
Хотел 4-Звезди	59,000
Хотелска част с 1,000 бр. стаи и апартаменти	43,000
Спомагателни и обслужващи помещения	16,000
Развлекателни обекти	104,000
Казино	30,000
Арена/спортна и концертна зала	12,000
Покрит развлекателен център с	8,000

children and youth zone	
Indoor Water Paradise	50,000
Other entertainment facilities	4,000
Convention and exhibition centre	62,500
Convention and exhibition centre	60,000
Ball room and supporting facilities	2,500
Shopping mall, food and drinks restaurants (2 floors)	104,000
Car parking and ancillary facilities	270,000
Green areas and indoor water park which are inseparable part of the internal infrastructure of St. Sofia project	
TBA: Vacation- entertainment center St. Sofia Business Centre	
Offices:	123 000
Commercial Area	29 000
Car Parking	56 000
TBA: Business centre	208 000
Total TBA:	1,071,000

for which the Target Company is holding a Certificate for Priority Investment Project № P-2/04.08.2014 issued by the Ministry of Economy and Energy of the Republic of Bulgaria

Purchase Price means the aggregate purchase price for the Sale Shares payable by the Purchaser under the terms and conditions of this Agreement

Sale Shares means 100% of the shares in the Target Company, sold by the Sellers as follows:

1. Better Crown Limited - 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value

детска и юношеска зони	
Покрит Water Paradise	50,000
Други развлекателни обекти	4,000
Конгресен и изложбен център	62,500
Конгресен и изложбен център	60,000
Бална зала и помощни съоръжения	2,500
Търговски център, Заведения за хранене и напитки (2 етажа)	104,000
Паркинг и обслужващи помещения	270,000
Зелени площи, паркове и изкуствени водни площи, които са неразделна част от вътрешната инфраструктура на проект „Св. София“	
РЗП: Ваканционно-развлекателен център „Света София“	
БИЗНЕС ЦЕНТЪР:	
Офиси:	123 000
Търговска част	29 000
Паркинг:	56 000
РЗП: Бизнес център	208 000
РЗП ОБЩО:	1,071,000

за който Проектното дружество разполага със Сертификат за приоритетен инвестиционен проект № П-2/04.08.2014г., издаден от Министерство на икономиката и енергетиката на Република България

Покупна цена означава общата цена за закупуването на Продаваните акции, която следва да бъде платена от Купувача съгласно сроковете и условията на този Договор

Продаваните акции означава 100% от акциите в Проектното дружество, продавани от Продавачите както следва:

1. Бетър Краун Лимитед - 3 190 272 броя обикновени поименни акции с право на

of BGN 1 each, to the total amount of BGN 3 190 272;

2. Capital Grand Corporation Limited - 212 684 ordinary, registered shares, with voting right, with nominal value of BGN 1 each share to the total amount of BGN 212 684;

3. Best Well Capital Investment Limited - 319 027 ordinary, registered shares, with voting right, with nominal value of BGN 1 each share to the total amount of BGN 319 027.

4. Grand Rise International Investment Ltd 531 712 ordinary, registered shares, with voting right, with nominal value of BGN 1 each share to the total amount of BGN 531 712.

5. Loyal Power Investment Limited - 212 685 ordinary, registered shares, with voting right, with nominal value of BGN 1 each share to the total amount of BGN 212 685

6. Profit Best Investment Limited - 6,167,860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each, to the total amount of BGN 6,167,860

Target Company means Bulgaria Development /Holdings/ Limited JSC, registered with the Commercial Registry with the Registry Agency under Unified Identification Code 202909501

Warrants means 1 375 000 000 warrants issued by the Purchaser with an exercise price of BGN 5 as per prospectus for public offering of warrants approved by the Bulgarian Financial Supervision Commission by Decision No. 348-E/07.05.2015

глас с номинална стойност 1 лв. за всяка акция, на обща стойност 3 190 272 лв.;

2. Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид - 212 684 броя обикновени, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка акция на обща стойност 212 684 лв.

3. Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид - 319 027 броя обикновени, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв., всяка акция на обща стойност 319 027 лв.

4. Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд - 531 712 броя обикновени, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка акция на обща стойност 531 712 лв.

5. Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед - 212 685 броя обикновени, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка акция на обща стойност 212 685 лв.

6. Профит Бест Инвестмънтс Лимитед - 6,167,860 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, на обща стойност 6,167,860 лв.

Проектно дружество означава „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202909501

Варанти означава 1 375 000 000 варианти, които са издадени от Купувача с цена за упражняване от 5 лв. съгласно проспект за публично предлагане на варианти, одобрен от българската Комисия за Финансов Надзор с решение № 348-

Sale and Purchase.

1. The Sellers sell and transfer and the Purchaser purchases, acquires and accepts the Sale Shares together with all the rights and benefits attached or accruing to them, as follows:

(i) **Better Crown Limited** sells **3 190 272** ordinary registered voting shares with a nominal value of **BGN 1** each, to the total amount of **BGN 3 190 272** representing 30% of the capital of the Company;

(ii) **Capital Grand Corporation Limited** sells **212 684** ordinary registered voting share with a nominal value of **BGN 1**, to the total amount of **BGN 212 684** representing 2 % of the capital of the Company;

(iii) **Best Well Capital Investment Limited** sells **319 027** ordinary registered voting share with a nominal value of **BGN 1**, to the total amount of **BGN 319 027** representing 3 % of the capital of the Company;

(iv) **Grand Rise International Investment Ltd** sells **531 712** ordinary registered voting share with a nominal value of **BGN 1**, to the total amount of **BGN 531 712** representing 5% of the capital of the Company;

(v) **Loyal Power Investment Limited** sells **212 685** ordinary registered voting share with a nominal value of **BGN 1**, to the total amount of **BGN 212 685** representing 2% of the capital of the Company;

Е/07.05.2015г.

Покупка и Продажба.

1. Продавачите се съгласяват да продадат и прехвърлят, а Купувачът се съгласява да закупи и приеме Продаваните Акции заедно с всички права и ползи, свързани и произтичащи от тях, както следва:

(i) **Бетър Краун Лимитед** продава **3 190 272** броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност **1 лв.** за всяка акция, на обща стойност **3 190 272 лв.**, представляващи 30% от капитала на Дружеството;

(ii) **Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид** продава **212 684** обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност **1 лв.** всяка, на обща стойност **212 684 лв.**, представляващи 2% от капитала на Дружеството;

(iii) **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид** продава **319 027** обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност **1 лв.** всяка, на обща **319 027 лв.**, представляващи 3% от капитала на Дружеството;

(iv) **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, продава **531 712** обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност **1 лв.** всяка, на обща **531 712 лв.**, представляващи 5% от капитала на Дружеството;

(v) **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед** продава **212 685** обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност **1 лв.** всяка, на обща **212 685 лв.**, представляващи 2% от капитала на

Дружеството;

(vi) Profit Best Investment Limited sells Sofia 1407, Lozenetz region, 103 James Boucher Str., floor 1% of the capital of the Company.

Purchase Price. Interest.

2. The aggregate Purchase Price for the Sale Shares shall be BGN 3 414 700 000. The Purchase Price shall be payable by the Purchaser, in portions at its discretion within 6 (six) years as of the date of execution of this agreement. The Parties agree that after execution of the First Payment, the Purchaser shall pay to the Sellers an interest of 6% (six) per annum on the outstanding amount of the principal of Purchase Price.

Transfer of the Sale Shares

3. The Parties agree that the transfer of the Sale Shares from the Sellers to the Purchaser shall be done in whole upon First Payment.

Obligations of the Sellers

4. The Sellers undertake to reinvest part of the funds received from the Purchase Price into the Project which shall be developed by the Purchaser but in any case a sum not less than BGN 2 750 000 000.

Penalties

5. The Parties agree that:

a) The Sellers shall be entitled to a penalty of

(vi) Профит Бест Инвестмънтс Лимитед продава **6 167 860** обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка на обща стойност **6 167 860 лв.**, представляващи 58% от капитала на Дружеството.

Покупна Цена. Лихва.

2. Общата Покупна Цена за Продаваните акции, е в размер на 3 414 700 000 лева. Покупната цена ще бъде платена от Купувача на части по негова преценка в срок от 6 (шест) години, считано от подписване на настоящия договор. Страните се съгласяват, че след извършване на Първо плащане, Купувачът дължи на Продавачите лихва в размер на 6% (шест) годишно върху остатъка от главницата от Покупната цена.

Прехвърляне на Продаваните Акции

3. Страните се съгласяват, че прехвърлянето на Продаваните Акции от Продавачите на Купувача ще се извърши изцяло при Първо плащане.

Задължения на Продавачите

4. Продавачите се задължават да реинвестират в Проекта, който ще бъде развит от дружеството Купувач част от средствата, получени от Покупната цена, но при всички случаи сума не по-малко от 2 750 000 000 лева.

Неустойки

5. Страните се съгласяват, че

a) Продавачите имат право да получат

total amount of BGN 1 000 000 distributed among them proportionally to their shareholding in the Target Company, and to terminate this agreement if within twelve months as of execution of this agreement the First Payment is not made.

b) If within the term of this agreement, the Purchaser has paid a portion of, but not all Sale Shares, it shall pay to the Sellers a penalty of total amount of BGN 2 000 000 which shall be distributed among them proportionally to their shareholding in the Target Company.

Representations and Warranties of the Sellers

6. The Sellers hereby represent and warrant to the Purchaser that:

- The Sellers have all necessary power and authority to enter into this Agreement and to sell the Sale Shares to the Purchaser.
- The execution, delivery and performance of this Agreement by the Sellers does not (a) violate or conflict with any of the organizational documents of the Target Company, (b) violate or conflict with any Law applicable to the Sellers.
- The Sellers are the only owners of the Sale Shares. The Sale Shares represent 100% of the registered capital and all the voting rights in Target Company. The Sale Shares are issued and subscribed in accordance with Bulgarian Law and the Sellers own the

неустойка в общ размер на 1 000 000 лева, разпределена между тях пропорционално на дяловото им участие в Проектното дружество, и да развалят настоящия договор, ако в срок от дванадесет месеца от подписване на настоящия договор не е извършено Първо плащане.

б) В случай, че в срока на настоящия договор, Купувачът е заплатил част, а не всички от Продаваните акции, той дължи на Продавачите неустойка в общ размер на 2 000 000 лева, от която всеки Продавач има право да получи част съответна на дяловото му участие в Проектното дружество.

Декларации и Гаранции на Продавачите

6. Продавачите с настоящото декларират и гарантират на Купувача, че:

- Продавачите имат цялата необходима власт и правомощия да сключат настоящия Договор и да продадат Продаваните акции на Купувача.
- Сключването, изпълнението и осъществяването на този Договор от страна на Продавачите: (а) не нарушава и не влиза в противоречие с който и да е от корпоративните документи на Проектното дружество, (б) не нарушава и не влиза в противоречие с който и да е закон, приложим по отношение на Продавачите.
- Продавачите са единствени собственици на Продаваните акции. Продаваните акции представляват 100% от регистрирания капитал и от всички права на глас в Проектното дружество. Продаваните акции са издадени и записани в съответствие с

Sale Shares free and clear of any and all Encumbrance.

- Save as Vitosha International EOOD, UIC 203045119, Modern Investment EOOD, UIC 203044790, Profit Well Properties EOOD, UIC 203045038 and St.Sofia Resort EOOD, UIC 202868809 and Golf Club Ltd., UIC 121551404 there are no entities in which the Target Company owns any direct or indirect equity or other interest. Target Company has no branch, place of business or any permanent establishment (within the meaning of any applicable Laws) in any country outside Bulgaria.
- No tax, health or social security obligations of Target Company exist.
- Target Company conducts its activities in accordance with any and all applicable tax laws. All tax returns and amendments thereto are true, complete, correct and timely filed. All accounts and books of Target Company will be maintained in accordance with applicable laws on the basis of generally accepted accounting principles and will reflect truly and accurately all transactions involving the businesses and affairs of Target Company.
- All business transactions of Target Company have been properly

българското законодателство и Продавачите притежават Продаваните акции свободни и чисти от всякакви Тежести.

- С изключение на „Витоша Интернешанъл“, ЕООД ЕИК 203045119, „Модерн Инвестмънт“, ЕООД ЕИК 203044790, „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД ЕИК 203045038, „Света София Ризорт“, ЕООД ЕИК 202868809 и „Голф Клуб“ ООД, ЕИК 121551404 няма други лица, в които Проектното дружество притежава пряко или непряко дялово или друго участие. Проектното дружество няма клон, място на осъществяване на търговска дейност или каквато и да е трайна структура (по смисъла на което и да е приложимо законодателство) в която и да е държава извън България.
- Не съществуват никакви данъчни, здравни или социално-осигурителни задължения на Проектното дружество.
- Проектното дружество извършва дейностите си в съответствие с всички приложими данъчни закони. Всички данъчни декларации и промени по тях отговарят на истината и са пълни, верни и своевременно подадени. Всички сметки и търговски книги на Проектното дружество са водени в съответствие с приложимите закони въз основа на общоприетите счетоводни стандарти и отразяват вярно и точно всички сделки, отнасящи се до бизнеса и делата на Проектното дружество.
- Всички търговски сделки на Проектното дружество са били

executed according to the customs of a proper merchant and any required approval of the respective company bodies for their execution has been granted.

- To the best knowledge of the Sellers: (i) no pending or imminent law suits or extrajudicial disputes of Target Company exist; (ii) no disputes of the Sellers or other persons regarding rights to Sale Shares exist and (iii) the Target Company is not subordinated to any court decisions, administrative decisions or settlements, that could prejudice it the course of its business.
- The Assets are owned by the Target Company and are free and clear of any encumbrances.

Representations and Warranties of the Purchaser

7. The Purchaser represent and warrant to the Sellers as follows:

- The Purchaser is a Bulgarian company duly formed, validly existing and in good standing under the laws of the Republic of Bulgaria.
- The Purchaser is not, has not been, nor is threatened to be involved in legal proceedings relating to its winding up, liquidation, or insolvency and no shareholders' resolution to this effect has been passed.
- The execution of this Agreement has been duly authorized by the General Meeting of the shareholders of the Purchaser, respectively the

изпълнени надлежно с грижата на добрия търговец и всяко изискуемо одобрение на съответните дружествени органи за извършването им е било предоставено.

- Доколкото на Продавачите е известно: (i) няма висящи или предстоящи дела или извънсъдебни спорове на Проектното дружество; (ii) няма спорове на Продавачите или други лица по отношение на права върху Продаваните акции и (iii) Проектното дружество не е обвързано с никакви съдебни решения, административни решения или споразумения, които могат да му навредят в хода на търговската му дейност.
- Активите на Проектното дружество са негова собственост и са свободни и чисти от всякакви Тежести.

Декларации и гаранции на Купувача

7. Купувачът декларира и гарантира на Продавачите както следва:

- Купувачът е българско дружество, надлежно учредено, валидно съществуващо и в добро състояние по законите на Република България.
- Купувачът не е, не е бил, нито има опасност да бъде замесен в процедури, свързани с неговото прекратяване, ликвидация и несъстоятелност и няма прието решение на акционерите с такива последици.
- Сключването на този Договор е надлежно одобрено от Общото събрание на акционерите на Купувача, съответно

representative of the Purchaser is duly authorized for its execution and after its execution this Agreement shall constitute a legal, valid and binding obligation of the Purchaser.

- The execution, delivery and performance of this Agreement by the Purchaser does not (a) violate or conflict with any of the organizational documents of the Purchaser, (b) violate or conflict with any law applicable to the Purchaser.
- Any consent, authorization, license, order or permit of, or declaration, filing or registration with or notification to, any Governmental Authority which is required to be made or obtained by the Purchaser in connection with the execution, delivery and performance of this Agreement and the consummation of the transactions contemplated hereby is duly obtained, including by the Financial Supervisory Commission.

Further Representations of the Parties

8. Each Party acknowledges that it makes the representations and warranties with the intention of inducing the other Party to enter into this Agreement and that the other Party has entered into this Agreement on the basis of, and in full reliance on, each of these representations and warranties. Each Party warrants to the other Party that each of these representations is true and correct in all respects and that none of them omits any matter the omission of which makes any of the representations misleading.

9. Each of the representations and warranties contained in this Agreement will

представляващия Купувача е надлежно овластен за сключването му, и след сключването му същият ще представлява правно, валидно и обвързващо задължение за Купувача.

- Сключването и изпълнението на този Договор от Купувача (а) не нарушава и не е в конфликт с никой от корпоративните документи на Купувача, (б) не нарушава или не е в конфликт с какъвто и да е приложим закон за Купувача.
- Всяко съгласие, упълномощаване, лиценз, заповед или разрешение, декларация, вписване или регистрация или уведомяване на Държавен орган, което се изисква да бъде дадено, направено или придобито от Купувача във връзка с сключването, изпълнението и осъществяването на този Договор е надлежно получено или извършено, включително от Комисията за финансов надзор.

Допълнителни Декларации на Страните

8. Всяка Страна признава, че дава декларациите и гаранциите с намерението да убеди другата Страна да сключи този Договор и че другата Страна е сключила този Договор на базата и изцяло разчитайки на всяка една от тези декларации и гаранции. Всяка Страна гарантира на другата Страна, че всяка една от тези декларации е вярна и точна във всяко отношение и никоя от тях не пропуска никой въпрос, пропускането на който прави някоя от декларациите подвеждаща.

9. Всяка една от декларациите и гаранциите, съдържащи се в този Договор

survive the transfer of the Sale Shares and remain in full force and effect thereafter.

10. In case any of the representations and warranties of the Parties comes to be untrue or incomplete and as a result the other Party suffers damages, the non-defaulting Party shall have the right to claim compensation in the amount of the damages suffered.

Miscellaneous

11. Each Party shall bear its costs and expenses, in relation to the preparation, execution, and performance of this Agreement.

12. All documents to be furnished or communications to be given or made under this Agreement shall be in English or, if in Bulgarian, shall be accompanied by a translation into English.

13. Any notice to be served or made under this Agreement shall be in writing. The notice may be delivered by hand, registered mail, fax, e-mail, or established courier service to the respective Party's address specified below or at such other address as such Party notifies to the others from time to time and will be effective upon receipt or, in the case of delivery by hand or by established courier service, upon refusal to accept delivery.

On behalf of the Sellers

For the attention of: ●
e-mail: ●
tel: ●

ще продължи да действа и след прехвърлянето на Продаваните акции и ще действа с пълна сила и ефект и след това.

10. В случай, че някоя от декларациите и гаранциите на Страните се окаже невярна или непълна и в резултат на това другата Страна претърпи вреди, изправната Страна има право да иска обезщетение в размера на претърпените вреди.

Други

11. Всяка Страна ще понесе собствените си разходи и разноси, свързани с подготовката, сключването и изпълнението на този Договор.

12. Всички документи, които следва да бъдат предоставени или кореспонденция, която следва да бъде дадена или извършена по този Договор, ще бъде на английски език или, ако е на български, ще бъде придружена от превод на английски език.

13. Всякакво уведомление, което следва да бъде връчено или направено по този Договор ще бъде писмено. Уведомлението може да бъде доставено на ръка, с препоръчана поща, факс, електронна поща или куриер, на съответния адрес на Страната, посочен по-долу или на такъв друг адрес, за който Страната уведоми другите Страни и ще бъде валидно от получаването или в случай на връчване на ръка или от официална куриерска служба, от отказ от приемане на доставката.

За Продавачите

На вниманието на: ●
e-mail: ●
Тел: ●

fax: ●
address: ●

On Behalf of the Purchaser

For the attention of: **Pui Sze Josie Lock**
e-mail: ●
tel: +359 2 405 35 12
fax: ●
address: Sofia, 1784, Mladost region, 115G
Tzarigradsko shose Blvd., Business building
MEGAPARK, floor 5, offic B

14. Except in such instances where mandatory provisions of foreign Law apply to the terms hereof, this Agreement shall be governed by, and shall be construed in accordance with Bulgarian law, without giving effect to any statutory conflict of law provision or rule that would cause the application of the law of any jurisdiction other than Bulgaria.

15. This Agreement shall be subject to Bulgarian law. Any disputes arising out of or in connection with this Agreement between the Parties, including disputes arising out of or in connection with its interpretation, nullity, performance or termination, as well as disputes for filing blanks in the Agreement and adjusting to unforeseen circumstances, shall be finally settled by the competent Bulgarian court.

16. If, at any time, any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any respect, or if, at any time, any provision of this Agreement is or becomes incomplete, neither the legality, validity or enforceability or the remaining provisions of this Agreement nor the legality, validity or enforceability of such provision shall in any way be affected or impaired

Факс: ●
Адрес: ●

За Купувача

На вниманието на: **Пуи Сзе Джози Лок**
e-mail: ●
Тел: +359 2 405 35 12
Факс: ●
Адрес: гр. София 1784, район Младост,
бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес
сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В

14. Освен в случаите, в които се прилагат задължителни разпоредби на чуждо право за изброените тук условия, този Договор ще бъде регулиран и тълкуван съгласно българското право, без това да дава сила на каквото и да е сътълкование на правни норми или правила водещи до приложението на законодателството на каквото и да е юрисдикция, различна от българската.

15. Към този Договор се прилага българското право. Всякакви спорове между Страните, произлизащи от или свързани с този Договор, включително спорове произлизащи от или свързани с неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и спорове относно попълването на празноти в този Договор и приспособяване към непредвидени обстоятелства, ще бъдат решавани от компетентния български съд.

16. Ако по което и да е време, която и да е от клаузите по този Договор е или стане незаконна, невалидна или неприложима в какъвто и да е аспект, или ако по което и да е време, която и да е от клаузите по този Договор е или стане непълна, то нито законността, валидността или приложимостта на останалите клаузи на този Договор, нито

thereby. Each insufficient (or incomplete) provision shall be replaced or completed by an effective, valid, practicable and enforceable provision in such a way that the new provision closely reflects the legal and economic effects which the Parties have concurrently aimed at in the insufficient (incomplete) provision.

This Agreement is executed in 7 (seven) counterparts in English and Bulgarian language, each of which shall be deemed original, but all of which together shall constitute one and the same document. The executed Bulgarian language version of this Agreement shall prevail in the event of any discrepancies.

The execution of this agreement is duly approved by decision of the General Meeting of the shareholders of the Purchaser for conducting of which General Meeting the Financial Supervisory Commission has not imposed compulsory administrative measures to the Purchaser, which prohibit voting on that item on the general meeting of shareholders.

законността, валидността или приложимостта на такива клаузи ще бъде засегната или накърнена от това. Всяка недостатъчна (или непълна) клауза ще бъде заменена или завършена чрез ефективна, валидна, осъществима и приложима клауза по такъв начин, че новата клауза да отразява най-близко правните и икономически ефекти, към които Страните са се стремели чрез недостатъчните (непълни) клаузи.

Този Договор е бъде съставен в 7 (седем) екземпляра на английски и български език, всеки от които ще бъде считан за оригинал, но всички заедно представляват един и същ документ. Сключената на български език версия на този Договор ще има предимство в случай на каквито и да е противоречия.

Сключването на настоящият договор е надлежно одобрено с решение от Общото събрание на акционерите на Купувача, за провеждането на което Комисията за финансов надзор не е наложила принудителни административни мерки на Купувача, които да забраняват гласуване по тази точка от дневния ред на Общото събрание на акционерите.

Sellers / Продавачи:

Бетър Краун Лимитед / Better Crown Limited

Ching Ming Yu / ЧингМингЮ

Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитед / Capital Grand Corporation Limited

Хо Ёе Юнисе Чан / Ho Yee Eunice Chan

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид/ Best Well Capital Investment Limited

Пуи Сзе Джози Лок / Pui Sze Josie Lock

Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд/ Grand Rise International Investment Ltd

Ки Хунг Ма / Ki Hung Ma

Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед/ Loyal Power Investment Limited

Мо Ёе Едит Лии / Mo Yee Edith Lee

Profit Best Investment Limited/ Профит Бест Инвестмънтс Лимитед

Chi Shan Canny Leung / Чи Шан Канни Леунг

Ho Yee Eunice Chan/ Хо Ёе Юнисе Чан

Purchaser/Купувач:

Pui Sze Josie Lock / Пуи Сзе Джози Лок