

Date/Дата

...../2016

BETTER CROWN LIMITED / БЕТЪР КРАУН ЛИМИТЕД

CAPITAL GRAND CORPORATION LIMITED/ КЕПИТАЛ ГРАНД КОРПОРЕЙШЪН
ЛИМИТИД

BEST WELL CAPITAL INVESTMENT LIMITED/ БЕСТ УЕЛ КЕПИТАЛ ИНВЕСТМЪНТ
ЛИМИТИД

GRAND RISE INTERNATIONAL INVESTMENT LTD/ ГРАНД РАЙС ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
ИНВЕСТМЪНТ ЛТД

LOYAL POWER INVESTMENT LIMITED/ ЛОЯЛ ПАУЪР ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД

PROFIT BEST INVESTMENTS LIMITED/ ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД

(„SELLERS/ ПРОДАВАЧИ“)

-and/и-

CAPITAL CONCEPT LIMITED AD/ КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕДАД

(„PURCHASER/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 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

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 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

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, 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 Investments 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

7. Capital Concept Limited AD, with seat and address of management at: Sofia 1784, Mladost District, 115G Tsarigradsko shosse Blvd., Business Center Megapark, floor 5, office B, registered at the Commercial Registry with the Registry Agency under Unified

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 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 №Д103141(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

7. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда Мегепарк, ет. 5, ап. офис В, вписано в Търговския регистър към Агенцията по

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 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 with 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 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 shall be subscribed by foreign investors - the shareholders of the Purchaser and is expected to raise monetary funds for the

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"**, 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 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, които ще бъдат записани от чуждестранни инвеститори – акционерите в Купувача и очаква да набере парични средства за

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 Sellers shall subscribe warrants from the public offering made by the Purchaser as per approved prospectus for public offering of warrants and shall use the total Purchase Price, namely BGN 2 151 413 000 to subscribe shares against the warrants within the term specified for that purpose;

The Parties within their competence on the grounds of mutual promises, assurances, guarantees and declarations, containing in this agreement agreed as follows:

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

Documents for subscription of shares means:

1. Decision of FSC for registration of an issue of warrants as a result of successfully completed an initial public offering in the register of public companies and other issuers of securities under the FSCA, with the purpose of trading on a regulated securities market;

Придобиването и последващи инвестиции в Проектното дружество от: а) записването на варианти и б) упражняване на правата по вариантите от вариантърите, 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;
- Продавачите ще закупят варианти от емисията, издадена от Купувача съгласно одобрен проспект за публично предлагане на варианти и ще използват изцяло Покупната цена, а именно 2 151 413 000 лева за записване на акции срещу тях в рамките на установения срок за записване на акции;

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:

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

Документи за записване на акции означава:

1. Решение на КФН за вписване на емисия варианти, в резултат на успешно приключило първично публично предлагане, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

2. Certificate for holding securities issued at the latest 7 days after the later date between the date of announcement of the notification under art. 92a para 2 of POSA in the Commercial Registry and its publication in Capital Daily Newspaper or Novinar Newspaper and on the website of the investment intermediary;

3. Decision of the general meeting of the warrantors;

4. Resolution of the Board of Directors of the Purchaser for increase of the capital;

5. A copy of the official notice specifying the terms of subscription of shares from a capital increase through the exercise of rights under the warrants, specifying the Raising Account;

6. Application for participation in the capital increase by exercising the acquired freely traded warrants on the regulated market;

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

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

2. Удостоверение за притежаване на ценни книжа, издадено най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник;

3. Решение на общото събрание на ванантзорите;

4. Решение на Съвета на директорите на Купувача за увеличение на капитала;

5. Копие на официалното публикувано уведомление, посочващо срокове за записване на акции от увеличение на капитала посредством упражняване на правата по ванантите, посочващо Набирателна сметка;

6. Заявление за участие в увеличението на капитала посредством упражняване на придобитите на регулиран пазар свободно търгувани вананти;

Тежест означава залог, запор, 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

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,

facilities, an indoor water park, concert halls, etc., in the region of village Musachevo, Elin Pelin Municipality, Sofia District 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

Raising Account means raising account of the Purchaser, opened for the purposes of increase of its capital by subscribing of shares against Warrants

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 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;

изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска, 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

Набирателна сметка означава набирателна банкова сметка на Купувача, открита за целите на увеличение на капитала му чрез записване на акции срещу Варанти

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 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. Profit Best Investments 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

Shareholders' Book means the shareholders' book of the Target Company

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

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;

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

Книга на акционерите означава книгата на акционерите на Проектното дружество

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-E/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 027лв., представляващи 3% от капитала на Дружеството;

(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;

(vi) **Profit Best Investment Limited** sells **6 167 860** ordinary registered voting share with a nominal value of **BGN 1**, to the total amount of **BGN 6 167 860** representing 58% of the capital of the Company.

Purchase Price.

2. The aggregate Purchase Price for the Sale Shares shall be BGN 2 151 413 000. The Purchase Price shall be payable by the Purchaser, in portions within 6 (six) years as of execution of this agreement. The payment of the aggregate Purchase price might be related but not limited to the construction stages, described in art. 3.1.b below, for which the respective documents is issued by a competent body, as well as the whole development of the Project.

Obligations of the Parties

3. The Parties shall be mutually obliged as follows:

3.1 The Sellers undertake to:

a) acquire Warrants and to subscribe using the funds from the Purchase Price shares against the Warrants.

b) to procure issuing by the competent body:

(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) **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.

2. Общата Покупна Цена за Продаваните акции, е в размер на 2 151 413 000 лева. Покупната цена ще бъде платена от Купувача на части в рамките на 6 (шест) години, считано от подписването на настоящия договор. Плащането на Общата Покупна Цена може да бъде обвързано, но не ограничено до етапите на строителството, описани в чл. 3.1.б по-долу, за които е издаден съответен документ, от компетентен орган, както и с цялото развитие на Проекта.

Задължения на Страните

3. Страните взаимно се задължават за следното:

3.1 Продавачите се задължават

a) да придобият Варанти и да запишат със средствата, получени от Покупната цена акции срещу Варантите.

b) да осигурят издаването от компетентен

- ✓ construction permit for the Project;
- ✓ Act - Protocol 2 for opening of construction site and determination of construction line and level for the Project;
- ✓ Act – Protocol 14 for accepting the construction of the Project;
- ✓ Constitutive act for ascertaining the acceptability of the construction – act protocol 15 for the Project
- ✓ Permit for Use of the Project.

3.2 The Purchaser shall be obliged to use the funds from the capital increase via subscribing of Warrants from investors other than the Sellers only for payment of the Purchase Price and upon request to present reports to the Sellers for the funds available into the bank account of the company in view of performance of the Sellers' obligation for subscribing shares against Warrants.

Transfer of the Sale Shares

4. The Parties agree that the transfer of the Sale Shares shall be done within three days as of execution of this Agreement by presenting to the Purchaser endorsed temporary share certificates for the Sale Shares and the Shareholders Book evidencing the duly registration of the transfer of the Sale Shares.

Payment of the Purchase Price

5. The payment of the Purchase Price shall be done in portions as per art. 2 above of the present agreement, as follows:

орган:

- ✓ разрешение за строеж;
- ✓ Акт - Протокол 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа за Проекта;
- ✓ Акт - Протокол 14 за приемане на конструкцията на Проекта;
- ✓ Акт - Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа – акт обр. 15 за Проекта;
- ✓ Разрешение за ползване за Проекта

3.2 Купувачът се задължава да използва постъпленията от увеличаване на капитала чрез записване на акции срещу Варанти от инвеститори, различни от Продавачите, само за заплащане на Покупната цена и при поискване да предоставя справка на Продавачите за средствата, налични по банкова сметка на дружеството, с оглед изпълнение на задължението на Продавачите за записване на акции срещу Варанти.

Прехвърляне на Продаваните Акции

4. Страните се съгласяват, че прехвърлянето на Продаваните Акции ще се извърши в тридневен срок от подписване на настоящия договор като Продавачите ще представят на Купувача джиросани временни удостоверения за Продаваните акции и Книгата на акционерите, удостоверяваща надлежното вписване на прехвърлянето на Продаваните Акции.

Плащане на Покупната цена

5. Плащането на Покупната цена се извършва на части съгласно предвиденото в чл. 2 по-горе от настоящия договор, както следва:

- a) The Purchaser shall present to the Sellers excerpt from its bank account evidencing the availability of funds in respective amount;
- b) the Sellers shall present to the Purchaser Documents for subscription of shares;
- c) The Purchaser shall transfer to the Raising Account on behalf of each Seller the price of the shares being subscribed as per the Documents for subscription of shares;

The above described mechanism shall be applied up to payment to the Raising Account of sum equal to the Purchase Price.

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 Sale Shares free and clear of any and all Encumbrance.
- Save as Vitosha International EOOD, UIC 203045119, Modern Investment EOOD, UIC

- a) Купувачът представя на Продавачите, извлечение от банковата си сметка, удостоверяващо наличието на суми в съответен размер;
- б) Продавачите представят на Купувача Документи за записване на акции;
- в) Купувачът превежда от името на всеки Продавач по Набирателната сметка цената на записваните акции съгласно Документите за записване на акции;

Гореописаният механизъм се прилага до заплащане по Набирателната сметка на сума, равна на Покупната цена.

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 българското законодателство и Продавачите притежават Продаваните акции свободни и чисти от всякакви Тежести.
- С изключение на „Витоша Интернешанъл“, ЕООД ЕИК 203045119,

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 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

„Модерн Инвестмънт“, ЕООД ЕИК 203044790, „Профит Уел Пропъртис“, ЕООД ЕИК 203045038, „Света София Ризорт“, ЕООД ЕИК 202868809 и „Голф Клуб“ ЕООД, 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 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

business.

- The Assets are owned by SPV 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 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

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 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

the transactions contemplated hereby is duly obtained, including by the Financial Supervisory Commission.

този Договор е надлежно получено или извършено, включително от Комисията за финансов надзор.

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 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.

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 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 разnosки, 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. 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

Better Crown Limited

For the attention of: Ming Yu Ching
e-mail: better.crown.limited@gmail.com
tel: (852) 2528 4238
Address: Suite A, 21/F, Eton Building, 288 Des Voeux Road, Central Hong Kong

Capital Grand Corporation Limited

For the attention of: Ho Yee Eunice Chan
e-mail: capital.grand.corporation@gmail.com
tel: (852) 9762 2233
Address: Room 2008, 20/F, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong

Best Well Capital Investment Limited

For the attention of: Pui Sze Josie Lock
e-mail: best.well.capital@gmail.com
tel: (852) 9862 9895
Address: Room 2008, 20/F, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong

Grand Rise International Investment Ltd

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

Бетър Краун Лимитед

На вниманието на: Минг Ю Чинг
e-mail: better.crown.limited@gmail.com
Тел: (852) 2528 4238
Адрес: Централен Хонг Конг, Де Ву Роуд № 288, сграда Итън, ет. 21, ап. А;

Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид

На вниманието на: Хо Йе Юнисе Чан
e-mail: capital.grand.corporation@gmail.com
Тел: (852) 9762 2233
Адрес: Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид

На вниманието на: Пуи Сзе Джози Лок
e-mail: best.well.capital@gmail.com
Тел: (852) 9862 9895
Адрес: Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг

Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт

For the attention of: Ki Hung Ma
e-mail: grand.rise.international@gmail.com
tel: (852) 3443 2230
Address: 13/F, China Aerospace Center, 143
Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong

Loyal Power Investment Limited

For the attention of: Mo Yee Edith Lee
e-mail: loyal.power.investment@gmail.com
tel: (852) 9031 5217
Address: Far East Consortium Building, 121
Des Voeux Road, Central, Hong Kong

Profit Best Investments Limited

For the attention of: Chi Shan Canny Leung
and Ho Yee Eunice Chan
e-mail: profit.best.investments@gmail.com
tel: (853) 6638 1381
Address: Avenida Da Praia Grande №409,
Edificio China Law 22 Andar, Macao, China

On Behalf of the Purchaser

For the attention of: Pui Sze Josie Lock
E-Mail: josielock@bdh-bg.com
Tel: +359 2 405 35 12
Fax: +35924053531
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.

Лтд

На вниманието на: Ки Хунг Ма
e-mail: grand.rise.international@gmail.com
Тел: (852) 3443 2230
Адрес: ет. 13, Китайски Аероспейс Център,
143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг

Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед

На вниманието на: Мо Йее Едит Лии
e-mail: loyal.power.investment@gmail.com
Тел: (852) 9031 5217
Адрес: Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121
Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед

На вниманието на: Чи Шан Канни Леунг и
Хо Йе Юнисе Чан
e-mail: profit.best.investments@gmail.com
Тел: (853) 6638 1381
Адрес: Авенида Да Праиа Гранде №409,
Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао,
Китай

За Купувача

На вниманието на: Пуи Сзе Джози Лок
e-mail: josielock@bdh-bg.com
Тел: +359 2 405 35 12
Факс: +35924053531
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 стълкновение на правни норми или правила водещи до приложението на законодателството на каквато и да е юрисдикция, различна от

българската.

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 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

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 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-близо 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

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.

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

Better Crown Limited / Бетър Краун Лимитед

Ching Ming Yu / Чинг Минг Ю

Capital Grand Corporation Limited / Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид

Ho Yee Eunice Chan / Хо Йе Юнисе Чан

Best Well Capital Investment Limited/ Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид

Pui Sze Josie Lock / Пуи Сзе Джози Лок

Grand Rise International Investment Ltd / Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд

Ki Hung Ma / Ки Хунг Ма

Loyal Power Investment Limited / Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед

Mo Yee Edith Lee / Мо Йе Едит Ли

Profit Best Investments Limited / Профит Бест Инвестмънтс Лимитед

Chi Shan Canny Leung/ Чи Шан Канни Леунг

Ho Yee Eunice Chan/ Хо Йе Юнисе Чан

Purchaser/ Купувач:

Capital Concept Limited AD / Кепитъл Концепт Лимитед АД

Pui Sze Josie Lock/ Пуи Сзе Джози Лок

DRAFT