

日期：2017年3月20日

港玉置業有限公司
(Guang Yu Properties Limited)
("借款人")

與

保利管理有限公司
(Profit Management Limited)
("貸款人")

貸款協議

本協議由下列雙方於 2017 年 3 月 20 日共同簽訂：

- (1) 港玉置業有限公司(Guang Yu Properties Limited) 一間根據香港《公司條例》註冊成立的有限責任公司(香港編號為：847303)，其註冊辦事處位於 Flat/RM 2405, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong (“借款人”)；及
- (2) 保利管理有限公司 (Profit Management Limited) 一間根據香港《公司條例》註冊成立的有限責任公司(香港編號為：2137627)，其註冊辦事處位於香港灣仔灣仔道 125 號國泰 88 三樓 T41 室，目前領有根據《放債人條例》(香港法例第 163 章)發出編號為 4237 的有效放債人牌照(“貸款人”)。

(借款人及貸款人可分別稱為“一方”或統稱為“雙方”。)

鑒於：

借款人與貸款人同意簽訂本協議，貸款人並同意按本協議條款和條件向借款人提供一筆貸款。

雙方達成如下協議：

第 1 條 定義與解釋

1.1 定義：在本協議中，除文中另有規定外，下列詞語的定義為：

“本協議”	指已由雙方正式簽署之本貸款協議，及隨後所有雙方已簽署之修訂及新增補充協議；
“放債人條例”	指香港法例第 163 章的《放債人條例》；
“銀行營業日”	指香港之持牌銀行一般營業的日子(不包括星期六、日及公眾假期)；

“該筆貸款”	指本協議項下貸款人貸出予借人之貸款，其本金總額在本協議第 2 條中列明；
“放款日”	其定義見本協議第 4 條；
“利息”	指借人於該筆貸款須向貸款人支付的利息，其計算方法載於本協議第 5 條；
“貸款人指定銀行賬戶”	其定義見本協議第 5 條；
“還款限期”	其定義見本協議第 6.1 條；
“違約事件”	指本協議第 9.1 條列出的任何一項事件；
“香港”	指中國香港特別行政區；
“中國”	指中華人民共和國（就本協議而言，不包括香港、澳門及臺灣）；
“產權負擔”	指任何索賠、第三者權益、押記、質押、留置權、抵押、優先權、信託安排、其他產權負擔，及任何產生或授予上述產權負擔的協議或義務；
“日”、“月”或“年”	按公曆解釋；及
“人士”	包括任何團體、有限公司、企業、自然人、合作、組織、合夥、信託或國家或政府機構（無論是否有獨立法人資格）。

1.2 附加解釋：除本協議另有不同的規定外，否則：

- (a) 法例、條例包括該等法例、條例的修訂及取締法例或條例，也包括該等法例或條例的附屬法例或條例；

(b) 條款及附件分別是指本協議內的條款及附件；及

(c) 任何時間是指香港時間。

1.3 標題：標題僅供方便參考之用，在解釋本協議時應不予理會。

第 2 條 該筆貸款

貸款人同意根據本協議條款及條件向借款人提供一筆貸款，其本金總額為港幣 30,000,000.00 元(大寫：港幣三仟萬元)。

第 3 條 先決條件

貸款人向借款人發放該筆貸款的先決條件（如有）載於附件一。

第 4 條 放款

在第 3 條所述的先決條件完全得到滿足的前提下（如適用者），貸款人應在先決條件滿足當天或後 1 個工作天以銀行轉帳或支票形式存入借款人下述指定香港銀行戶口的方式，向借款人全數發放該筆貸款：

銀行名稱： 星展銀行(香港)
賬戶號碼： 016-478781413429

第 5 條 利息

借款人須就尚未清還的該筆貸款向貸款人支付利息，自放款日起按年利率 18% 計算，直至還清該筆貸款之日為止。利息自放款日起計按月結算一次，(若支付日為非銀行營業日，應順延至次一個銀行營業日)支付，以銀行轉帳或支票形式存入貸款人下述指定之香港銀行戶口（“貸款人指定銀行賬戶”）(或按貸款人指定的其它合理方式支付)：

銀行名稱： 交通銀行股份有限公司
賬戶名稱： Profit Management Limited
賬戶號碼： 027-557-0-201990-5

第 6 條 還款

- 6.1 借款人須在放款日起計滿十二個月當天（若還款日為非銀行營業日，應順延至次一個銀行營業日）（“還款限期”），以銀行轉帳或支票形式存入貸款人指定銀行賬戶（見上文第 5 條）（或貸款人指定的其它合理方式），向貸款人全數償還該筆貸款，和付清所有相關利息。
- 6.2 儘管上文第 6.1 條有所規定，借款人可在還款限期前的任何時間，在給予貸款人預先三個銀行營業日通知的情況下，提早向貸款人償還該筆貸款的全部或其任何部分結欠本金，並支付截止該提早還款日之一切相關利息。

第 7 條 聲明與保證

為保障貸款人的利益，借款人在此向貸款人聲明並保證：

- 7.1 地位：借款人可以以自己的名義起訴及被起訴，並有權擁有自己的資產；
- 7.2 權力：借款人有權簽訂本協議並履行其項下的責任和義務；
- 7.3 同意：借款人已獲得為履行其在本協議項下的義務和責任而需得到的一切同意、批准及許可；
- 7.4 約束力：借款人於本協議項下承擔的責任根據香港及/或有關適用法律是有效、有約束力和可強制執行的；
- 7.5 其它違約：沒有發生借款人簽訂或對其資產有約束力的任何協議項下對借款人有實質性不利影響的違約事件；
- 7.6 破產：借款人並無採取任何行動，且無任何其他人士採取任何行動或其他措施，或展開或威脅展開針對借款人的法律程序，申請借款人破產，或就借款人或其資產申請委任信託人、財產接管人或類似人員；
- 7.7 訴訟：借款人不存在任何正在進行、待決或潛在訴訟、仲裁或行政訴訟的程序，也沒有受到此類程序的威脅；

- 7.8 資料披露：所有由借款人向貸款人提供與本協議有關的資料（包括但不限於借款人在貸款人批核該筆貸款的過程中提供的資料（如借款人的身份證明資料，以及財務、信貸和資產等方面的狀況））在所有重要方面均屬真實、完整及準確，借款人不知悉任何未向貸款人披露的，而若披露，會對貸款人是否接受本協議的決定構成不利影響之重要的事實或情況；
- 7.9 違約事件：借款人沒有發生任何違約事件或潛在違約事件，且不會因根據本協議下之放款或還款行為而導致發生違約事件或潛在違約事件；
- 7.10 不抵觸法律等：借款人簽訂本協議及履行其於本協議項下的義務和責任不會破壞或超越下列文件或事項規定的借款或其它權限：
- (a) 對借款人或其資產有約束力的任何協議或文件；或
 - (b) 適用於借款人的法律、法規、命令或指令。
- 7.11 重複：上述所作的每一項聲明與保證，在該筆貸款全部還清及利息全部付清前將維持準確、真實、全面和不可撤銷的。

本協議雙方確認貸款人是基於借款人在本第7條下所作出的聲明及保證簽署本協議的。

第8條 承諾

借款人在此不可撤銷地向貸款人承諾，在該筆貸款全數償還及利息全部付清前：

- 8.1 履行義務：借款人須履行其在本協議項下的義務；
- 8.2 重要資產：除非取得貸款人的事先書面同意，否則借款人不得轉讓其價值為港幣五十萬或以上之資產（“重要資產”）或在其重要資產上設置任何產權負擔；
- 8.3 信息：有任何違約事件或潛在違約事件的發生，借款人應立即通知貸款人；
- 8.4 貸款等：除非取得貸款人的事先書面同意，否則借款人不得向任何

人士提供任何貸款、賒帳、保證或自願負上與任何其它人士義務有關之責任；

- 8.5 繁苛的協議：除非取得貸款人的事先書面同意，否則借款人不得與任何人士達成或承擔任何對借款人有實質性不利影響的協議或義務；及
- 8.6 進一步舉債：除非取得貸款人的事先書面同意，否則借款人不得再向任何人士取得任何負債。

第9條 違約事件

9.1 違約事件：以下每一事件均構成違約事件：

- (a) 聲明或承諾不真實：借款人違反其在本協議中所作的任何聲明、保證、陳述或承諾；
- (b) 違反義務：借款人沒有履行或遵守其在本協議項下的任何義務或責任；
- (c) 交叉違約：借款人對任何人士的負債在到期償還時沒有償還，或該等負債在未到期償還前已被宣佈為到期並須要償還，或為該等負債提供的資產擔保已可被執行；
- (d) 訴訟：借款人受到訴訟、行政訴訟或仲裁程序的影響或受到此類程序的威脅，而貸款人認為該等程序會對借款人產生實質性不利影響；
- (e) 無力償還：借款人無力償還其到期債務，包括但不限於沒有根據本協議第5條及第6條中條款按時償還該筆貸款及支付相關利息；停止或準備停止償還負債；與其一位或多位債權人開始進行談判，旨在對其負債進行重整、重新安排或為債權人利益進行一般性的轉讓或與債權人作出任何安排。
- (f) 执行程序：借款人的全部或部份資產受到扣押、強制執行或被任何債權人佔有；

- (g) 破產：有申請提出、有程序開始、有命令頒佈或有任何人士採取行動，針對借款人作出破產呈請，或就借款人或其資產申請委任信託人、財產接管人或類似人員；
- (h) 不可執行：無論任何原因，本協議或其任何條款失效、失去約束力或變成不能執行；借款人在本協議項下的義務，成為不可能或不合法；
- (i) 重大的不利轉變：任何事件或狀況的發生，而貸款人有合理的理由相信會對借款人有實質性不利的影響；或
- (j) 同意取消等：任何為履行借款人在本協議內的義務已得到的同意、批准或許可被取消或停止有效。

9.2 加速到期：

無論何時，在發生任何於第 9 條之違約事件或任何事件導致借款人的還款能力出現問題，不管這些違約事件持續與否，貸款人可以通知借款人下列事項：

- (a) 宣佈立即取消該筆貸款；及/或
- (b) 宣佈該筆貸款（連同利息）立即到期償還及支付。

第 10 條 轉讓

10.1 權利、義務：本協議對借款人、貸款人及其各自的遺產代理人、承繼人或經許可的受讓人均有約束力。

10.2 轉讓：借款人不得轉讓其在本協議項下的任何義務或權利。貸款人可於任何時間轉讓其在本協議項下的任何義務或權利。

第 11 條 補償與放棄

11.1 補償：任何一方可隨其意願行使其在本協議項下的權力、補償或權利，亦可同時行使或分別行使其它權力、補償或權利。該方行使其大部份權力、補償及權利，並不妨礙其行使其它權力、補償及權利。本協議的權力、補償及權利並不影響依法律所提供的權力、補償及權利。

11.2 放棄：任何一方不行使或延遲行使該等權力、補償及權利均不會構成或被視為其對該等權力、補償及權利的放棄。

第 12 條 可分割性

倘若本協議之任何條款於任何方面被定為無效、非法、不可執行或不能履行的，本協議其他條款之有效性、合法性、可執行及履行性不應因上述情況而在任何方面受到影響或損害。此外，該無效、非法、不可執行或不能履行的條文將被另一條或多條與其具類似內容而又於適用法律下可被視為合法、有效及具執行力之條文取替。

第 13 條 通知

13.1 凡依本協議要求或許可發出的通知均應以書面形式進行，並以專人送遞、掛號郵遞或傳真或電郵傳送的方式送交另一方下列之地址、傳真號碼或電郵地址(除非經一方提前 7 個銀行營業日書面通知另一方其地址、傳真號碼或電郵地址之變更)。

13.2 任何該等通知若以專人送遞，於送遞通知時應視為妥善地送達；若以掛號郵遞方式發出(除有證據顯示通知已在較早時間送達外)，在寄出日後的第 3 個銀行營業日應視為妥善地送達；若以傳真或電郵方式發送，於發送通知時應視為妥善地送達。

13.3 借款人及貸款人的通知方式如下：

(a) 借款人

地址： Flat/RM 2405, Windsor House, 311
Gloucester Road, Causeway Bay, Hong
Kong
電話： +852 31811500
電郵地址： 13509696369@163.com

(b) 貸款人

地址： 香港北角英皇道 75-83 號聯合出版大廈
24 樓
電郵地址： jye@hkpps.com.hk
收件人： 葉先生

13.4 語言：所有通知，除法律另有規定外，均須以中文或英文書寫。

第 14 條 放債人條例

- 14.1 協議之洽商及完成：本協議雙方聲明本協議的洽商地點及完成地點均為貸款人位於香港灣仔灣仔道 125 號國泰 88 三樓 T41 室的註冊辦事處。
- 14.2 條例撮要：借款人確認貸款人已向其提供載於附件二放債人條例第 III 及 IV 部關於放債人交易及過高利率之規定的條文撮要，並確認借款人清楚明白其內容。
- 14.3 協議文本：借款人另確認收到其中一份由本協議雙方簽訂的本協議原件文本，而在簽訂本協議之前，貸款人已向借款人解釋本協議的全部條款，特別是關於還款的條款（即：(i) 貸款利率，以年息百分率表示，以及根據本協議須支付的利息總額；(ii) 根據本協議定期及總共須償還的款額；(iii) 任何拖欠還款行為的可能後果，包括接管及出售所涉及的任何抵押物（包括已予押記的物業，如有的話）及貸款人可要求即時還款的凌駕性權利），借款人清楚明白及接受其內容。
- 14.4 第三方協議：借款人確認其因促致、洽商、取得或申請該筆貸款，或因擔保或保證該筆貸款的償還，或由於與該等事務有關，而從未與任何第三方達成或簽訂任何協議（不包括借款人委任的律師純粹為提供法律服務而達成或簽訂的協議）。

第 15 條 保密責任

- 15.1 受制於第 15.2 條，本協議雙方均應當對本協議及其項下交易之談判內容和結果、協議之訂立、交易之進行及其條款（包括借款人的個人資料）（統稱“保密資料”）保密，除非為了履行其於本協議項下的責任或本協議明確允許，不得以任何方式直接或間接地運用、出售、轉讓、披露或允許運用或披露該等資料（全部或任何部分）。

15.2 任何一方在下列情況下披露保密資料不被視為違反本條款項下的保密義務：

- (a) 若按照法律或有關政府機關或監管機構（包括但不限於有權監管貸款人母公司的香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會）或金融機構要求及在所要求的範圍內披露；
- (b) 經被披露資料的一方同意的，並在其同意的範圍做出的披露；
- (c) 予其專業顧問，包括但不限於律師、會計師及核數師；
- (d) 就貸款人而言，予其關聯公司（包括但不限於其母公司）；或
- (e) 非因披露方的疏忽或過錯的情形下，保密資料被洩露而使公眾知悉或已屬公共領域之內。

15.3 本第 15 條條款下的保密義務應無時間限制地於本協議終止後持續適用。

第 16 條 其它事項

- 16.1 協議的完整性：本協議已構成借款人與貸款人彼此之間就本協議有關事宜所達成之全部協議，並取代其以前就與本協議有關事宜達成之全部建議、聲明、保證、協議和承諾（不論是書面、口頭或其他形式的）。
- 16.2 獨立法律意見：借款人確認已就本協議之相關事項尋求獨立法律意見（如有需要）。
- 16.3 費用：準備、協商、訂立及進行本協議及相關交易的一切有關費用及開支應由產生的一方自行承擔。
- 16.4 時間的重要性：時間為借款人履行其在本協議項下之義務和責任的要素。

16.5 附加保證：為保障貸款人在本協議項下之利益，如貸款人要求，借款人應自費：

- (a) 簽署及促使其未來的繼承人或受讓人(如適用者)簽署一切所需文件及作出一切所需行為，使本協議對借款人及上述人士具約束力；及
- (b) 促使任何其它有關人士同樣簽署一切所需文件及作出一切所需行為，以使本協議對該等人士有約束力。

16.6 修訂：本協議的任何有約束力的修訂或更改只可以由本協議雙方以書面記錄及簽署文件的形式進行方為有效。儘管(i)本協議可能明文約定並非本協議一方的任何第三者可強制執行本協議項下條款,或者(ii)本協議項下條款可能標榜賦予該第三者利益,從而令該第三者可憑藉《合約（第三者權利）條例》（香港法例第 623 章）第 4(1)條強制執行本協議項下之有關條款，本協議雙方仍有權撤銷或更改本協議，而無需取得該第三方同意。

16.7 借款人之獨立性：借款人向貸款人聲明及保證借款人為獨立於貸款人母公司寶聯控股有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，其股份代號為 8201）及其附屬公司和其各自的關連人士的獨立第三方，不構成香港聯合交易所有限公司上市規則所定義的關連人士。

第 17 條 適用法律及爭議解決

17.1 本協議適用香港法律並按照香港法律做出解釋。

17.2 凡因本協議所引起的或與之有關的爭議、糾紛或索償，包括協議的效力、協議無效、違約或終止等，均應通過仲裁解決。仲裁按目前有效的《聯合國國際貿易法委員會的仲裁規則》進行，但可作下述修改。

- (a) 指定仲裁員的機構是香港國際仲裁中心。
- (b) 指定仲裁地點在香港的香港國際仲裁中心。
- (c) 只用一名仲裁員仲裁。
- (d) 仲裁語言為中文。

如任何一方有違約行為，另一方將享有仲裁所決定的法律及衡平法賦予的補償。

本契約於開端所述日期簽訂，一式兩份，由本契約雙方各執一份。

簽署頁

借款人

由陳校良(董事)

代表

港玉置業有限公司

(Guang Yu Properties Limited)

簽署及蓋章

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)


貸款人

由葉景源 (董事)

代表

保利管理有限公司

(Profit Management Limited)

簽署及蓋章

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)


附件一
發放貸款之先決條件

1. 借款人之在香港的獲授權代表(Authorized Representative in Hong Kong) 陳校良 (Chen, Xiao Liang) (持有香港身份證號碼:K952810(5))已向貸款人交付經其簽署、蓋章及交付以貸款人為受益人的《個人擔保契約》(其內容由貸款人指定)，向貸款人提供就借款人履行其於本協議項下的責任及義務之個人擔保。

附件二
放債人條例第 III 及 IV 部條文撮要

[第 11 條]
[本條例第 18(1)及 34 條]

《放債人條例》（香港法例第 163 章）（“放債人條例”或“本條例”）

以下所列的《放債人條例》條文撮要，對保障訂立貸款協議的各方均至為重要，應小心閱讀。該撮要並非法例的一部分，如有疑問，應參閱《放債人條例》有關條文。

《放債人條例》第 III 部撮要 – 放債人進行的交易

本條例第 18 條列出關於放債人作出貸款的規定。每份貸款協議須以書面訂立，並由借款人於該協議作出後的 7 天內及於該筆款項貸出之前簽署。在簽訂協議時，須將已簽署的一份協議摘記，連同本撮要一份給予借款人。該摘記須載有該宗貸款的詳盡細則，包括還款條款、保證形式及利率。不符合上述規定的協議不得予以強制執行，除非法庭信納不強制執行該協議並不公平。

本條例第 19 條訂定，如借款人提出書面要求及就有關開支而支付訂明費用港幣十五元，則放債人須將該借款人在貸款協議下當時的債務情況(包括已還款項、到期或即將到期的款項及利率)的結算書正本及副本一份給予借款人。借款人須在該結算書的副本上簽註文字，表示已經收到該結算書的正本，並將經如此簽註的該結算書副本交回該放債人。放債人則須在與該結算書有關的協議持續期間保留該份已交回的結算書副本。如放債人不照辦，即屬犯罪。如借款人提出書面要求，放債人亦須供給與該宗貸款有關或與保證有關的任何文件的副本。但上述要求，不得在一個月內提出超過一次。放債人如無充分理由而沒有遵照本段所述的要求辦理，則不得收取在該等要求沒有照辦期間的利息。

本條例第 20 條訂定，除非保證人亦是借款人，否則須在協議作出後的 7 天內，給予保證人一份已簽署的協議摘記、一份保證文書(如有的話)及詳列須支付款項總額的結算書。如保證人在任何時間提出書面要求(不得在一個月內超過一次)，放債人須給他一份已簽署並詳列已支付款項總額及尚欠款項總額的結算書。放債人如無充分理由而沒有遵照辦理，則不得在該項要求沒有照辦期內強制執行該項保證。

本條例第 21 條訂定，借款人以書面通知後，可隨時將貸款及計算至還款日期為止的利息償還，放債人不得因借款人提早還款而徵收較高利率。

放債人如是財政司根據《放債人條例》第 33A(4)條以憲報公告認可的放債人或認可的社團的成員，則上述條文不適用。

本條例第 22 條述明，任何貸款協議如訂定須支付複利或訂定不准以分期方式償還貸款，均屬非法。此外，任何貸款協議如訂定到期而未支付的款項須收取較高利率，亦屬非法，但該協議可訂定，未償還的本金部分及利息須收取單利，但利率不得超過在

沒有拖欠的情況下須支付的利率；但如法庭信納，該協議如因不符合本條規定而成為非法並不公平，則可宣布該份非法協議全部或部分合法。

本條例第 23 條述明，如放債人在訂立貸款協議時或接受貸款保證時並未領有牌照，則與該放債人訂立的貸款協議及給予他的保證不得強制執行；但如法庭信納，該協議或保證如因本條規定而不能強制執行並不公平，則可宣布該協議或保證的全部或部分可予強制執行。

《放債人條例》第 IV 部撮要 — 過高利率

本條例第 24 條釐定任何貸款的最高實際利率為年息 60%（“實際利率”須按照本條例附表 2 計算）任何貸款協議如訂定更高的實際利率，則不得強制執行，而放債人亦可被檢控。此最高利率可由立法會予以變更，但已存在的協議則不受影。對於向繳足款股本不少於港幣 1,000,000 元的公司作出的貸款或作出如此貸款的人，本條並不適用。

本條例第 25 條訂定，在強制執行貸款協議或強制執行貸款保證的法庭法律程序中，或在借款人本人或保證人本人向法庭申請濟助時，法庭可查察該協議的條款，以視該等條款是否極之不公平或利率過高（實際利率如超逾年息 48% 或立法會所訂的其他利率，即可單憑該理由而推定該利率過高），而法庭在顧及所有情況後，可將該協議的條款更改，使其對協議各方均公平。對於向繳足款股本不少於港幣 1,000,000 元的公司作出的貸款或作出如此貸款的人，本條並不適用。