

日期: 2017年3月20日

陳校良 (CHEN, Xiao Liang)
(“擔保人”)

與

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

個人擔保契約

本契約由下列雙方於 2017 年 3 月 20 日共同簽訂：

- (1) 陳校良 (CHEN, Xiao Liang)(持有香港身份證號碼：K952810(5))，其地址為深圳市南山區中信紅樹灣二期 10 棟 A2401 室 (“擔保人”)；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”)。

鑒於：

- (A) 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”)，於 2017 年 3 月 20 日與貸款人簽訂一份《貸款協議》 (“該貸款協議”)，貸款人同意按該貸款協議條款和條件向借款人提供一筆貸款，其本金總額為港幣三仟萬元正(HK\$30,000,000.00)，適用利息年利率為 18%。該貸款協議之複印本附於本契約作為附件。
- (B) 擔保人現同意向貸款人簽立本契約，就借款人妥善履行其於該貸款協議項下義務責任，向貸款人提供個人擔保。

現達成協議如下：

1. 定義

1.1 除非內文另有規定，本契約所載的以下詞匯應按下述含義解釋：

- | | |
|---------|---|
| “本契約” | 指已由雙方正式簽署之本個人擔保契約，及隨後所有雙方已簽署之修訂及新增補充協議； |
| “該貸款協議” | 定義見前言(A)段； |
| “借款人” | 定義見前言(A)段； |
| “擔保義務” | 指借款人在該貸款協議下須向貸款 |

人履行的義務責任，包括但不限於向貸款人準時支付利息及償還貸款的責任，以及違反上述義務責任而導致須向貸款人承擔的賠償及彌償責任；及

“其它抵押擔保” 定義見第 2.4 條。

- 1.2 在本契約中的標題僅為方便參考而設，並不影響本契約的釋義及解釋。
- 1.3 本契約提述的條款是指本契約的條款。
- 1.4 在本契約中，表示單數的字句包括複數，反之亦然。
- 1.5 本契約提述的“人士”包括何團體、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)。
- 1.6 本契約提述的“擔保人”、“貸款人”、“本契約雙方”及/或“任何一方”在文意允許的前提下，均包括他們各自的遺產代理人、繼承人或經許可的受讓人(如適用者)。
- 1.7 任何法規、條例或其他法定條文是指不時修訂或重訂的該等法規、條例或法定條文。

2. 擔保

- 2.1 擔保人在此無條件及不可撤銷地向貸款人保證承諾借款人會按時並妥善履行擔保義務，並就此以擔保人的資產向貸款人作出擔保。如借款人未有按照該貸款協議履行任何擔保義務，貸款人可於任何時候針對擔保人及其資產（不論位於任何地方）強制執行本契約項下的擔保。
- 2.2 擔保人亦無條件和不可撤銷地放棄其可能要求貸款人於按本契約向其作出追討或強制執行本契約項下的擔保前，須先行向借款人或任何其他人士提出起訴或行使任何其他權利、權力、補償、抵押或擔保或追討款項的權利。
- 2.3 本擔保自該貸款協議簽署之日起持續有效，直至借款人及擔保

人完全履行所有擔保義務及其於本契約項下的責任和義務為止。

- 2.4 本契約項下的擔保補充且獨立於目前或以後任何時候貸款人擁有或取得的任何押記、按揭、質押、留置權、保證、擔保或其他抵押品或權利或補償(統稱“其它抵押擔保”)。

3. 彌償

在不影響第 2 條的前提下，作為一項獨立、附加和持續性的義務，擔保人無條件和不可撤銷地同意，如發生任何以下情況，擔保人須彌償貸款人因此而蒙受或招致的一切損失、損害、責任、費用和支出(包括但不限於法律費用)：

- (a) 借款人未有依時並妥善履行擔保義務；
- (b) 擔保人未有依時並妥善履行其於本契約項下的義務或責任；或
- (c) 貸款人行使其於本契約項下的擔保及/或其它權利。

4. 聲明及保證

4.1 擔保人向貸款人聲明及保證：

- (a) 擔保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；
- (b) 擔保人擁有完全的權力和權利訂立和履行擔保義務和其在在本契約中的責任和義務，並已獲得為履行擔保義務和其在在本契約項下的義務和責任而需得到的一切同意、批准及許可(如適用)；
- (c) 擔保人簽訂和履行本契約，於目前和將來都不會使擔保人違反其作為一方的任何協議、對其本人或其資產具約束力的文書或任何適用法律、法規、許可、法令或授權，或與之相衝突；
- (d) 擔保人並無違反或不履行由其作為立約方所簽訂的合同或協議，或對其本人或其資產具約束性的合同或協議，以致對其財務狀況構成重大不利影響；

- (e) 擔保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擔保人的法律程序，申請擔保人破產，或就擔保人或其資產申請委任信託人、財產接管人或類似人員；
- (f) 不存在任何正在進行、待決或威脅會採取針對擔保人的訴訟、行政或仲裁程序(不論在香港、中國內地或其它地方)，或會對其財務狀況構成重大不利影響；
- (g) 擔保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該貸款協議及/或本契約的決定構成不利影響之重要的事實或情況；
- (h) 所有由擔保人向貸款人提供與本契約有關的資料(包括但不限於擔保人在貸款人批核是否接納本契約項下擔保過程中提供的資料(如擔保人的身份證明資料，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，擔保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該貸款協議及/或本契約的決定構成不利影響之重要的事實或情況；及
- (i) 上述(a)至(h)段所作的每一項聲明與保證，在本契約項下之擔保存續期間將維持準確、真實、全面和不可撤銷的(本契約所允許的變動除外)。

4.2 本契約雙方確認貸款人是基於擔保人在第 4.1 條下所作出的聲明及保證簽署本契約及該貸款協議的。

5. 承諾

5.1 正面承諾：擔保人向貸款人無條件及不可撤銷地承諾，只要擔保義務及擔保人於本契約項下的任何義務和責任仍未履行、清償或解除，擔保人須：

- (a) 妥善履行及遵守其於本契約項下的義務與責任；
- (b) 促使借款人依時並妥善履行擔保義務；
- (c) 當存在或潛在擔保人之財務狀況有重大不利改變時，立即

通知貸款人；及

- (d) 當發生任何事情可能致使任何第 4.1 條所載之聲明及保證不實或不準確，立即通知貸款人有關詳情。

5.2 反面承諾：擔保人進一步向貸款人無條件及不可撤銷地承諾，只要擔保義務及擔保人於本契約項下的任何義務和責任仍未履行、清償或解除，擔保人於未得到貸款人的事先書面批准前不得：

- (a) 以一次或多次交易或一連串的交易(不論相關與否) 出售、出租、轉讓或以其他方式處置、或者試圖出售、出租、轉讓或以其他方式處置擔保人價值港幣五十萬或以上的資產(全部或部份)；或直接或間接造成或允許在該等資產上設立任何產權負擔(本契約項下的擔保除外)，而據貸款人的合理見解，該等交易可能致使擔保人的財務狀況有重大的不利改變，或對擔保人履行擔保義務及/或其於本契約項下的義務和責任之能力構成重大不利影響；
- (b) 採取任何措施，或提出任何破產呈請，或與任何債權人簽訂任何債務安排或授予任何轉讓，而該安排或轉讓對擔保人履行擔保義務及/或其於本契約項下的義務和責任之能力構成重大不利影響；
- (c) 向任何人士取得負債，或向任何人士提供任何形式的抵押擔保；及/或
- (d) 促使或允許其自身及其關連人士以任何方式作出任何行為或不作為而導致重大損害擔保人名下的任何其價值港幣五十萬或以上的資產價值。

6. 支付

6.1 受制於第 6.2 條，擔保人在本契約項下應付的所有款項必須全額支付，不得作出抵銷、提出反申索或附帶任何限制或條件，且不含任何稅款或其他扣除或扣留款項。

- 6.2 如果任何法律或法規要求擔保人從其給貸款人的付款中扣除或扣留任何款項（包括稅款或其他款項），則除該筆付款外，擔保人還須向貸款人額外支付該等被扣除或扣留的款項，以確保貸款人收到（不含任何稅款或其他扣除或扣留款項）其在沒有上述扣除或扣留要求時本應收到的全部款項。擔保人須及時向貸款人提供正式收據副本或其他合理證據證明其已向相關稅務部門或其他機關全額支付該等被扣除或扣留的款項。

7. 抵銷

在不損害任何貸款人可享有的其他權利的情況下，貸款人有權在向擔保人發出書面通知後，立即以貸款人欠擔保人的任何債款(如有的話)用作抵銷擔保人在本契約下應向貸款人支付的款項。如該等債款不足以償付擔保人應付的金額，擔保人仍須向貸款人支付差額部分。

8. 貸款人之保留權利

- 8.1 在適用法律允許的最大範圍內，本契約中擔保人之責任及貸款人之權利不會受以下任何事項影響：

- (a) 貸款人給予借款人或任何提供其它抵押擔保的人士延長或寬限或與其達成妥協、安排或解決方案，或其全部或部分責任獲適用法律或貸款人以任何形式免除或解除；
- (b) 貸款人對借款人或任何提供其它抵押擔保之人士的默許、延誤、放棄、行為或不作為；
- (c) 貸款人、借款人、提供其它抵押擔保之人士或任何其它人士破產、臨時清盤、清盤、結業或發生任何其他無行為能力的情況(以適用者為準)；
- (d) 與擔保義務或其它抵押擔保相關的權利及/或義務之轉讓；
- (e) 任何提供其它抵押擔保之人士的義務或責任無效或不能強制執行；
- (f) 借款人、提供其它抵押擔保之人士或任何其它人士變得無行為能力或喪失能力、或其能力受到規限，或其結構或狀況發生任何變化(如適用)。

8.2 貸款人於本契約項下的權利是附加於以下事項，不會與其合併或相互影響：

- (a) 貸款人現時或之後以任何形式持有擔保人或任何其他人士之抵押擔保或押記；或
- (b) 擔保人對貸款人的任何其他義務和責任(不論是過去、現在或將來)。

8.3 本契約項下的擔保可在貸款人未事先追索借款人或提供其它抵押擔保之人士，或對該等人士採取任何其他步驟或程序的情況下被強制執行。貸款人亦可在依賴任何一種或多種其他途徑而獲得擔保義務之款項後，對任何到期的餘款籍強制執行本契約獲取。

9. 授權及進一步保證

9.1 擔保人無條件及不可撤銷地委任貸款人(或貸款人的授權人士)為其代理人，以其名義作出、簽訂、蓋章及/或交付任何貸款人認為合適的行為或文書，以使本契約對擔保人具約束力或完善貸款人根據本契約而應有的財產之所有權。擔保人在此確認，並同意追認及確認任何該代理人可能作出或簽訂的行為和文書。

9.2 如貸款人要求，擔保人應自費簽署及促使任何有關人士簽署一切所需文件及作出一切所需行為，使本契約對擔保人及上述人士具約束力或完善貸款人根據本契約而應有的財產之所有權。

10. 其它條款

10.1 時間為擔保人履行其在本契約項下之義務和責任的要素。

10.2 貸款人可隨其意願行使其在本契約項下的權力、補償或權利，亦可同時行使或分別行使其其它權力、補償或權利。貸款人行使其其中部份權力、補償及權利，並不妨礙貸款人行使其其它權力、補償及權利。本契約的權力、補償及權利並不影響依法律所提供的權力、補償及權利。

10.3 貸款人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。

- 10.4 倘若本契約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，本契約其他條款之有效性、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。
- 10.5 本契約對擔保人、貸款人及其各自的遺產代理人、承繼人或經許可的受讓人(以適用者為準)均有法律約束力。
- 10.6 擔保人不得轉讓其在本契約項下的任何義務、責任及權利。
- 10.7 擔保人確認已就本契約之相關事項尋求獨立法律意見(如有需要)。
- 10.8 本契約的任何有約束力的修訂應只可以由本契約雙方以書面記錄及簽署的文件方為有效。儘管(i)本契約可能明文約定並非本契約一方的任何第三者可強制執行本契約項下條款,或者(ii)本契約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)條強制執行本契約項下之有關條款，本契約雙方仍有權撤銷或更改本契約，而無需取得該第三方同意。
- 10.9 擔保人向貸款人聲明及保證擔保人為獨立於貸款人母公司 PPS International (Holdings) Limited 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創業板上市規則所定義的關連人士。
- 10.10 擔保人另確認收到該貸款協議的複印本乙份(即本契約之附件)以及其中一份由本契約雙方簽訂的本契約原件文本。

11. 通知

- 11.1 凡依本契約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 個工作天書面通知另一方其地址、傳真號碼或電郵地址之變更)。

11.2 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個工作天應視為妥善地送達；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。

11.3 擔保人及貸款人的通知方式如下：

(a) 擔保人

地址： 深圳市南山區中信紅樹灣二期 10 棟
A2401 室

電話： +86 13825270433/ +852 6949 4833

電郵地址： 13509696369@163.com

(b) 貸款人

收件人： 葉景源

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

11.4 所有通知，除法律另有規定外，均須以中文或英文書寫。

12. 保密責任

12.1 受制於第 12.2 條，本契約雙方均應當對本契約及其項下事宜(包括但不限於該貸款協議及其項下事宜)之談判內容和結果、契約之訂立、交易之進行及其條款(包括擔保人的個人資料)(統稱“保密資料”)保密，除非為了履行其於本契約項下的責任或本契約明確允許，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)。

12.2 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。

12.3 本第 12 條條款下的保密義務應無時間限制地於本契約終止後持續適用。

13. 適用法律及爭議解決

13.1 本契約適用香港法律並按照香港法律做出解釋。

13.2 凡因本契約所引起的或與之有關的爭議、糾紛或索償，包括契約的效力、契約無效、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

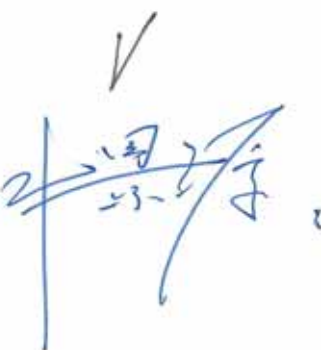
擔保人

由陳校良 (Chen, Xiao Liang)
持有香港身份證號碼：K952810(5)
簽署

)
)
)  

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
該貸款協議複印本