

日期：2024 年 12 月 10 日

CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED
(資本界金控集團有限公司)

及

PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED
(鼎石資本集團有限公司)

抵押貸款協議

抵押貸款協議

日期：2024 年 12 月 10 日

協議各方：

- (1) **CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED**（資本界金控集團有限公司），為一間於開曼群島註冊成立並於百慕達續存之有限公司，其發行股份於香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：0204），其主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道 33 號中港城第一座 17 樓 7 室（以下簡稱為「**借款人**」）；**借款人**間接持有並實益擁有 **ROYAL GLORY HOLDINGS LIMITED**（**皇灝集團有限公司**）（以下簡稱為「**皇灝集團**」）22.85%的股權（以下簡稱為「**抵押股份一**」），以及間接持有並實益擁有 **SKILLFUL PLAN LIMITED**（**承名有限公司**）（以下簡稱為「**承名公司**」）100%的股權（以下簡稱為「**抵押股份二**」）。**皇灝集團**為一間於香港註冊成立的公司，其在香港的主要營業地址為 ROOM D-2, 7/F., WING CHEONG COMMERCIAL BUILDING, 19-25 JERVOIS STREET, SHEUNG WAN, HONG KONG。**承名公司**為一間於香港註冊成立的公司，其在香港的主要營業地址為 ROOM D, 3/F., 113 PRINCE EDWARD ROAD WEST, MONGKOK, KOWLOON, HONG KONG；及
- (2) **PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED**（**鼎石資本集團有限公司**），為一間根據香港法例第 622 章（公司條例）在香港特別行政區成立的有限公司（放債人牌照編號 0254/2024），其註冊香港地址為香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 18 樓 1807 室。（以下簡稱為「**貸款人**」）

貸款人和**借款人**同意簽訂貸款協議（以下簡稱「**本協議**」），為其內容和有關條款及細則如下：

1. 解釋

1.1 協議中，除文義另有所指外，下列用詞具有以下涵義：

- | | | |
|------------------|---|---------------------------------|
| 「 本協議 」 | 指 | 本貸款協議，並包括對其不時的修改、變更或補充； |
| 「 工作日 」 | 指 | 香港的商業銀行正常營業日（星期六、星期日和香港公眾假日除外）； |
| 「 違約事件 」 | 指 | 本貸款協議第 5 條規定所述的違約事件； |
| 「 提款通知書 」 | 指 | 借款方以書面方式提交通知書予貸款方提取貸款； |
| 「 貸款發放日 」 | 指 | 借款方提出書面提款通知書後 3 個工作日； |
| 「 還款日 」 | 指 | 貸款發放日後 12 個月； |

「港幣」	指	香港法定貨幣；
「借款人保證」	指	借款人在本協議第 5 條項下作出的所有聲明、保證和承諾；
「抵押股份」	指	抵押股份一和抵押股份二，按本協議為借款人的該貸款提供抵押，即作為借款人的借款進行抵押，若借款人未能按本協議中的規定及條款，按時向貸款人歸還該貸款及/或按該貸款所應生的利息金額，借款人將全部抵押股份一和全部抵押股份二質押給貸款人；
「中國」	指	中華人民共和國；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區。

1.2 在本協議內所提述的「條款」是指本協議的條款或/及其分條。

1.3 在本協議內的標題只為方便參考而設，並不構成本協議的一部份，且並不影響對本協議之釋義。

1.4 本協議中所指的「貸款人」及「借款人」包括其各自的繼承人、代表和允許的受讓人。

1.5 在本協議內表示人士的詞語包括公司，反之亦然。

2. 貸款金額

貸款人同意依本協議條款和條件向借款人提供最高港幣壹仟柒佰捌拾萬元整（HK\$17,800,000.00）的貸款（下稱「該貸款」）。每次提款日後貸款限期訂明為 12 個月，還款期為每次提款日後 12 個月或貸款人按本協議及其後之修訂所同意之日期。借款人可以每次提取港幣壹仟柒佰捌拾萬元整（HK\$17,800,000.00），每次提取需要提前 3 個工作日以書面方式遞交提款通知書予以貸款方。

3. 貸款利息

就本協議項下的該貸款，利息為每月 2%，全期共 12 期利息（每個公曆月為一期）。每個月的利息金額為港幣叁拾伍萬陸仟元整（HK\$356,000），合共港幣肆佰貳拾柒萬貳仟元整（HK\$4,272,000）。

4. 還款

4.1 本協議約定借款期限為 12 個月，即由貸款發放日開始至還款日止。

4.2 借款人須於還款日確保貸款人成功及完全地收回有關該貸款金額及總利息

合共港幣貳仟貳佰零柒萬貳仟元整（HK\$22,072,000）。該貸款須於貸款發放日後 12 個月完全歸還。

4.3 借款人可提早 2 個月書面通知貸款人提早清還該貸款，惟需得到貸款人書面同意。

4.4 貸款人可提早 2 個月書面通知借款人提早清還該貸款。

5. 聲明、保證及承諾

5.1 借款人現向貸款人聲明、保證及承諾，載列於本協議的聲明、保證及承諾均屬確實、完整及無誤導性。借款人同意貸款人可視每項聲明、保證及承諾為本協議的條件之一。

5.2 任何一方違反有關條款，違約方應賠償另外一方蒙受的一切損失。

5.3 當發生下列任何違約事件，借款人須不經任何要求立即償還該貸款及應付而尚未繳付的利息：-

- (a) 借款人未能按本協議約定按期清還該貸款或本協議內列的利息或其任何一部份;
- (b) 借款人把抵押股份一和抵押股份二轉移或簽署任何買賣股權協議/買賣股權意向條款書;
- (c) 借款人未能遵守或違反本協議項下的任何條款或條件，經貸款人書面通知要求補救後而違約行為仍然持續;
- (d) 發生任何有關借款人之法律訴訟或財產涉及的法律程序或行動;
- (e) 任何第三方進行有關借款人的破產、解散、清盤的命令或呈請書的程序;
- (f) 就借款人財產，開始或威脅開始任命破產案財產管理人的任何行動;
- (g) 任何針對借款人的破產、解散或清盤的命令或呈請書;
- (h) 借款人違反借款人所作出的保證或本協議所載的資料存在或出現虛假、不實和誤導情況; 及
- (i) 借款人違反按期還款規定。

6. 保密

本協議各方同意除非有關披露為香港法庭作出的命令或監管機構所要求，或為其他適用法律要求的義務與責任，或本協議各方為執行其於本協議下約定的義務而須向其僱員或專業顧問透露外，任何一方在未取得其他方書面同意前（其他方不得無理阻延或拒絕給予該同意），不可就其獲得的資訊和以下各項有關的資料向任何人士透露或發出任何公告：

- (1) 本協議所有或任何條款;
- (2) 與本協議相關的談判;
- (3) 本協議所述的專案; 及

(4) 本協議的其他方或其股東或關聯公司。

7. 通知

7.1 本協議各方就償還該貸款或支付利息之事宜必先在不少於 10 個工作天前向其他方作出通知。

7.2 任何在本協議下需要給予的通知或其他通訊，應以書面形式作出，以專人送遞、預付郵費的掛號郵遞方式（如果由香港寄出，及寄往香港的地址）或預付郵費的掛號空郵方式（如果由香港以外寄出，及寄往香港以外的地址）郵寄到下列的地址，或傳真到下列的傳真號碼及收件者，或其他以書面形式通知其他協議各方的其他地址及/或傳真號碼，則被視作已經送達：

(1) 借款人 : CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED
(資本界金控集團有限公司)

通訊地址 : 香港九龍尖沙咀廣東道 33 號中港城第一座 17 樓 7 室

(2) 貸款人 : PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED (鼎石資本集團有限公司)

通訊地址 : 香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 18 樓 1807 室

7.3 如果沒有更早已收到的通知或其他通訊的訐據，任何通知或其他通訊應在下列時間被視作已經送達：

- (a) 如由專人送遞，當其已放置在第 7.2 條提及的地址時；
- (b) 如以郵遞方式（除空郵外）發送，在郵寄日後的第二天；
- (c) 如以空郵方式發送，在郵寄日後的第六天；及
- (d) 如以傳真發送，於完成發出之時。

為證明通知以郵遞方式發送，證明載有相關通知的信封已妥為寫地址及寄出便已足夠。

8. 權益轉讓

8.1 在本協議履行期間，貸款人有權就其在本協議內之一切權益及義務轉讓予第三方。貸款人無需事先徵得借款人之同意，只需就有關權益轉讓通知借款人。

8.2 權益轉讓後，第三方將取代貸款人於本協議內之一切權益及義務，同時借款人必須繼續履行本協議之責任及義務。

9. 抵押借款人股權

9.1 當發生任何在本協議第 5 條項所列的違約事件，貸款人將行使貸款人的權力轉移並取得借款人的全部已抵押股權。

9.2 在貸款期間，借款人承諾不得轉讓、餽贈、抵押、出售或轉移抵押股份一和抵押股份二以及皇灝集團與承名公司的任何資產予任何第三方，包括皇灝集團所持有之全部皇灝國際融資租賃（深圳）有限公司的股權及承名公司所持有之 30% 的深圳前海中投鼎晟投資諮詢有限公司的股權，直至借款人完全清還給本協議所欠的利息及本金給貸款人為止。

10. 管轄法律

10.1 本協議應受香港特別行政區法律管轄，並按其詮釋。

10.2 就一切與本協議相關或由本協議引起的事項，本協議各方謹此不可撤銷地接受香港法庭的非排他性司法管轄權。

11. 貸款催收

貸款人有權委託法律代表循法律訴訟程序向借款人追討欠債或其部份，一切有關費用均按十足彌償標準由借款人負責。

12. 非放棄權利條款

貸款人或其經理或其他獲授權人員不行使或延遲行使本文所賦予之任何權力、權利或特權並不作為已放棄該等權力、權利或特權；或行使任何單一部份權力、權利或特權並不妨礙行使任何其他或更進一步的權力、權利或特權。本文所提供有關貸款人所享有權利及補救是可累積及附加任何法律所賦予權利或補救。

13. 一般事項

13.1 如果本協議的任何條款或規定根據任何法則或法律規定被裁定為完全或部份違法或不可強制執行，該條款或規定應就該範圍而言被視為不構成本協議的部份，本協議其餘部份的合法性及強制性不會因而受影響。

13.2 本協議經本協議之各方簽署後生效。

13.3 本協議的任何修改應經各方簽署書面文件予以記錄後方具約束力。

13.4 如果所簽署的及交付的為正本，本協議可以一式一份或一份以上簽署，而各份已簽署的文件將共同構成同一份協議。

13.5 借款人曾被建議就本協議的性質及效力尋求獨立律師提供意見。借款人確認其完全明白本協議的性質及效力，並依據自己的自由意願在全無其他人士的影響或促使下簽訂本協議。

13.6 任何人士如非本協議一方，將不可藉香港法例第 623 章《合約〔第三者權利〕例條》執行或享有本協議中任何條款利益的權利。

13.7 借款人在此聲明及確認借款人因促使、洽商、取得或申請貸款，或因擔保或保證貸款的償還，或由於與該等事務有關，而從未與第三方達成或簽訂任何協議（以上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）。

14. 貸款發放指示

14.1 借款人與貸款人均同意並根據借款人第 14.2 條之指示以存入借款人之銀行賬戶以作提取貸款金額方式。借款人與貸款人雙方同意在貸款人按本協議 14.2 條中所述賬戶存入該貸款後，即可當作借款人已循本協議之條款而取得該貸款。

14.2 貸款發放指示

借款人需要於提款通知書列明借款人收取貸款金額之帳戶詳細情況。

（以下無正文）

茲證明本協議各方在文首所示日期以契據方式簽署本協議。

借款人：代表

CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED

資本界金控集團有限公司

在下列見證人面前簽署：-

)

)

)

)

)

)

)

)

)

For and on behalf of
CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED
資本界金控集團有限公司



Authorized Signature(s)

見證人：

貸款人：代表

PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED

鼎石資本集團有限公司

在下列見證人面前簽署：-

)

)

)

)

)

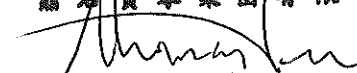
)

)

)

)

For and on behalf of
PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED
鼎石資本集團有限公司



Authorized Signature(s)

見證人：

日期：2025 年 1 月 6 日

CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED
(資本界金控集團有限公司)

及

PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED
(鼎石資本集團有限公司)

抵押貸款協議

抵押貸款協議

日期：2025 年 1 月 6 日

協議各方：

- (1) **CAPITAL REALM FINANCIAL HOLDINGS GROUP LIMITED**（資本界金控集團有限公司），為一間於開曼群島註冊成立並於百慕達續存之有限公司，其發行股份於香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：0204），其主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道 33 號中港城第一座 17 樓 7 室（以下簡稱為「**借款人**」）；**借款人**間接持有並實益擁有 **ROYAL GLORY HOLDINGS LIMITED**（皇灝集團有限公司）（以下簡稱為「**皇灝集團**」）22.85% 的股權（以下簡稱為「**抵押股份一**」），以及間接持有並實益擁有 **SKILLFUL PLAN LIMITED**（承名有限公司）（以下簡稱為「**承名公司**」）100% 的股權（以下簡稱為「**抵押股份二**」）。**皇灝集團**為一間於香港註冊成立的公司，其在香港的主要營業地址為 ROOM D-2, 7/F., WING CHEONG COMMERCIAL BUILDING, 19-25 JERVOIS STREET, SHEUNG WAN, HONG KONG。**承名公司**為一間於香港註冊成立的公司，其在香港的主要營業地址為 ROOM D, 3/F., 113 PRINCE EDWARD ROAD WEST, MONGKOK, KOWLOON, HONG KONG；及
- (2) **PINESTONE CAPITAL GROUP LIMITED**（鼎石資本集團有限公司），為一間根據香港法例第 622 章（公司條例）在香港特別行政區成立的有限公司（放債人牌照編號 0254/2024），其註冊香港地址為香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 18 樓 1807 室。（以下簡稱為「**貸款人**」）

貸款人和借款人同意簽訂貸款協議（以下簡稱「**本協議**」），為其內容和有關條款及細則如下：

1. 解釋

1.1 協議中，除文義另有所指外，下列用詞具有以下涵義：

- | | | |
|------------------|---|---------------------------------|
| 「 本協議 」 | 指 | 本貸款協議，並包括對其不時的修改、變更或補充； |
| 「 工作日 」 | 指 | 香港的商業銀行正常營業日（星期六、星期日和香港公眾假日除外）； |
| 「 違約事件 」 | 指 | 本貸款協議第 5 條規定所述的違約事件； |
| 「 提款通知書 」 | 指 | 借款方以書面方式提交通知書予貸款方提取貸款； |
| 「 貸款發放日 」 | 指 | 借款方提出書面提款通知書後 3 個工作天； |
| 「 還款日 」 | 指 | 貸款發放日後 12 個月； |

「港幣」	指	香港法定貨幣；
「借款人保證」	指	借款人在本協議第 5 條項下作出的所有聲明、保證和承諾；
「抵押股份」	指	抵押股份一和抵押股份二，按本協議為借款人的該貸款提供抵押，即作為借款人的借款進行抵押，若借款人未能按本協議中的規定及條款，按時向貸款人歸還該貸款及/或按該貸款所應生的利息金額，借款人將全部抵押股份一和全部抵押股份二質押給貸款人；
「中國」	指	中華人民共和國；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區。

1.2 在本協議內所提述的「條款」是指本協議的條款或/及其分條。

1.3 在本協議內的標題只為方便參考而設，並不構成本協議的一部份，且並不影響對本協議之釋義。

1.4 本協議中所指的「貸款人」及「借款人」包括其各自的繼承人、代表和允許的受讓人。

1.5 在本協議內表示人士的詞語包括公司，反之亦然。

2. 貸款金額

貸款人同意依本協議條款和條件向借款人提供最高港幣壹仟柒佰捌拾萬元整（HK\$17,800,000.00）的貸款（下稱「該貸款」）。每次提款日後貸款限期訂明為 12 個月，還款期為每次提款日後 12 個月或貸款人按本協議及其後之修訂所同意之日期。借款人可以每次提取港幣壹仟柒佰捌拾萬元整（HK\$17,800,000.00），每次提取需要提前 3 個工作日以書面方式遞交提款通知書予以貸款方。

3. 貸款利息

就本協議項下的該貸款，利息為每月 2%，全期共 12 期利息（每個公曆月為一期）。每個月的利息金額為港幣參拾伍萬陸仟元整（HK\$356,000），合共港幣肆佰貳拾柒萬貳仟元整（HK\$4,272,000）。

4. 還款

4.1 本協議約定借款期限為 12 個月，即由貸款發放日開始至還款日止。

4.2 借款人須於還款日確保貸款人成功及完全地收回有關該貸款金額及總利息