

2009 年 6 月 3 日

SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

及

余偉亮先生

董事服務協議

本協議於 2009 年 6 月 3 日簽訂

訂約方：

- (1) **SRE GROUP LIMITED 上置集團有限公司**（下稱「公司」），一間於百慕達註冊之有限公司，其註冊地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其在香港之主要營業地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室，及
- (2) 余偉亮先生（下稱「董事」），持有 HKID G271182(5)，住址為 大埔淺月灣 2 期 52 號屋。

現協議如下：

1. 目的及詮釋

1.1 本協議臚列公司同意聘請董事及董事同意於公司任職執行董事並提供下述服務之條款及條件。

1.2 除文理另行要求外，在本協議中

(1) 下述字詞界定如下：

“是次任命”	依本協議第 3 條任命董事為公司之執行董事之事宜
“聯繫人”	上市規則(及不時的修定本)所界定之聯繫人
“董事會”	公司不時之董事會或在任何由其有效召集及舉行之會議中出席之諸位公司董事
“業務”	集團或集團內任何公司不時進行之業務
“公司條例”	公司條例（香港法例第 32 章）
“集團”	公司及其不時之附屬公司及關聯公司
“香港”	中國香港特別行政區
“上市規則”	聯交所證券上市規則
“中國”	中華人民共和國

“聯交所” 香港聯合交易所有限公司

“\$” 港元，香港之法定貨幣

- (2) 如文理許可，本協議之字詞含意依公司條例(香港法例第 32 章)第 2 條詮釋。
- (3) 下述條款序號均指向本協議之條款序號。
- (4) 含男性詞語包含女性及無性，反之亦然。
- (5) 人物代詞兼指個人、合夥、公司、法人及未註冊為公司之團體，反之亦然。
- (6) 文字指單數包含雙數，反之亦然。
- (7) 標題僅作參考之用，並不影響內文之詮釋。

2. 任命受制於公司章程

本協議受制於本公司的章程。尤其是在某些情況下，閣下可被停任及 閣下可能須根據章程條款，在任何其後之周年大會輪值告退，及在輪值告退後重選。

3. 任命及職責

依照下列之條款及條件，公司同意聘請董事及董事同意於公司任職執行董事。

4. 董事的基本責任

董事向公司承諾在本協議有效時間盡其能力完成其在本協議項下的職責，以保障及促進公司的利益。

5. 是次任命的生效期間

除在第 2 條及第 8 條另有規定外，是次任命期為 3 年為，開始日期為 2009 年 6 月 3 日。若公司或董事希望提前終止本協議，需給予對方不少於 6 個月的書面通知。

6. 董事所提供之服務

6.1 董事將：

- (1) 投入其所有之工作時間及精力，及以其所有能力完成其公司執行董事一職所要求之職責，以及集團其他公司之董事之職責；
- (2) 以其所有能力忠實及勤勞地完成此等職責並行使與其在本公司及／或本集團之職位相稱之權力；
- (3) 在完成此等職責及行使此等權力時遵守本公司之章程細則、所有合法及合理之決議、董事局不時給予之規則及指示；
- (4) 在董事局不時之合理要求下接受與其職位相稱之相關服務的有關任命(除非另有協定，否則此服務不會有額外薪酬)，作為完成下述職責的一部份；及
- (5) 就此等職權之履行不時及全面向董事會報告。如董事會要求，此等報告須以書面作出。

6.2 董事會可不時要求董事於公司在香港之總辦事處及主要營業地點或其他在香港或中國國內之地點工作。董事會亦可不時要求董事在中國或香港之外之地方辦事。

7. 薪酬及開銷

7.1 除第 8.2 條另有規定外，董事在是次任命之期間將獲得下述薪酬：

- (1) **2009 年 6 月 3 起**，年薪為 2,200,000 港元，每日累算。年薪分為 13 等份，即每份 169,230 港元。每份薪酬在每曆月之最後一日發放。如是次任命於曆月最後一日以外之日期結束，則董事只會獲發該月截至任命結束之日的薪酬。
- (2) 自 **2010 年 6 月 3 起**，董事之年薪由董事局決定。年薪分為 13 等份。每份薪酬在每曆月之最後一日發放。如是次任命於曆月最後一日以外之日期結束，則董事只會獲發該月截至任命結束之日的薪酬。董事同意就有關其薪酬之董事會決議，將會放棄投票，並且其將不構成有關決議法定人數之一部份。
- (3) 董事會根據集團之業績及董事之表現全權決定年度管理獎金。惟付與眾執行董事之獎金總數不得超逾集團該年度經審計綜合報表顯示之綜合未扣除非經常項目前及經扣除稅項及少數股東權益後純利之 10%。任何管理獎金於集團該年度經審計綜合報表發出後兩個月內支付。除以上所述外，董事會以大多數投票決定董事可獲取之獎金。董事同意就有關其薪酬之董事會決議，將會放棄投票，並且其將不構成有關決議法定人數之一部份。

7.2 董事在病假期間仍得支取上述薪酬，惟任何 12 個月之中，病假期間不得超逾 12 星期（或《僱傭條例》（香港法例第 57 章）所定之較長時間）。如公司要求，董

事須提供有關病假之醫生證明。董事在上述病假上限以外不支取任何薪酬，直至其恢復工作為止。

- 7.3 7.1 條所述付與董事之薪酬及管理獎金均由公司或集團內其他公司支付。如果多於一家公司支薪，則由董事會不時決定支薪比例。
- 7.4 董事之一切為集團業務所作之合理開銷均可獲償付。此等開銷包括娛樂、生活及交通費用。如董事會要求，董事應提交開銷證明。
- 7.5 除本協議規定外，董事不應享有就其提供在本協議項下的任何服務的任何報酬（不論是否董事費用）或由任何集團成員給予的任何賠償或費用或其他款項或就其在履行本協議項下職責時招致的任何支出。
- 7.6 董事應享有集團不時購買的醫療或積金計劃的福利。

8. 終止任命

8.1 在不損害任何一方根據或在本議項下的已累算權利（如有的話）或賠償的情況下:-

- (1) 如任何根據或按照本協議項下公司需繳付董事的金額已拖欠三個月，並在董事就該繳付金額而作出任何書面申索後三十天內公司未有向董事全數付清，董事則有權以給予公司三個月書面通知的方式終止任命；
- (2) 公司有權以下列方式終止任命而毋須給予董事任何賠償:-
 - (a) 倘若董事因健康欠佳，受傷或意外，在過去十二個月內合計多過十二個星期，喪失能力或未能履行其在本協議項下的職責，公司有權在任何時間給予書面通知即時終止任命，大前提是假若在根據本分段給予的通知的有效期內任何時間，董事提供一份使董事會信納其生理及/或精神狀況已完全康復並且在合理預期下復發疾病或喪失工作能力的事情不會發生的醫療證明，公司應撤回該通告；或
 - (b) 假若董事在任何時間作出以下事項，公司有權以摘要書面通知的方式終止任命:-
 - (i) 就本協議列載的任何條文作出任何嚴重或持續的違反（並且未能於董事會發出書面警告後三十天內在該違反可被彌補的情況下作出彌補）；
 - (ii) 在履行其在本協議項下的職責時，犯有任何嚴重失當行為或故意失責或疏忽（並且未能於董事會發出書面警告後三十天內在該違反可被彌補的情況下作出彌補）；
 - (iii) 破產或遭受破產令或延遲支付其債務或與其債權人一般性

地了結或作出任何安排或債務重整協議；

- (iv) 成爲精神病人或精神不健全或成爲任何有關精神健康的條例所涵蓋的病人；
- (v) 在沒有董事會的特別批准下，連續三個月缺席董事會會議，並且其候補董事（如有的話）在該期間沒有代其出席，大前提是若董事根據第 11 條休假，董事不應被視爲缺席任何董事會會議；
- (vi) 受法律禁止或被聯交所、證券及期貨事務監察委員會或其他主管當局禁止出任董事；
- (vii) 犯有可致使其或任何集團公司的聲譽受損的行爲；
- (viii) 受法律禁止履行其在本協議項下的職責；
- (ix) 持續拒絕履行在任職期間向其發出的任何合理或合法的指令或持續未能盡職地處理其在本協議項下的職責（並且未能於董事會發出書面警告後三十天內在該違反可被彌補的情況下作出彌補）；
- (x) 被裁定犯有刑事罪行（董事會合理認爲不會影響其作爲公司董事身份的罪行除外）；或
- (xi) 不正當地向未經授權人士洩露任何有關集團的組織、業務或客戶的保密資料或任何其他商業機密或詳細資料。

8.2 如公司根據第 8.1(2)(b)條終止任命，公司有權（但不影響公司其後以相同或任何其他理由終止任命的權利）按其認爲適當的時間將董事停職而毋須支付全數或部份薪金。

8.3 如董事沒有合理理由而拒絕或未能同意接受，由已收購或已同意收購公司全部或大致上全部業務及資產或將有或已同意收購公司全部及不少於百分之九十的已發行股份的人士或公司提出，條款不遜於本協議項下條款的任命，董事將沒有權利就在上述拒絕或未能同意後兩個月內向公司就集團任何公司其後的自動清盤或公司拒絕承認或終止本協議而作出申索。

8.4 在不不論任何原因而終止任命時，董事應:-

- (1) 往後任何時間及不時在公司要求時，辭去作爲公司董事的職務及其在集團任何公司出任的所有職務，並在公司指示下無償轉讓公司提供的任何限定股份或該董事以公司或集團任何公司代名人身份所持有的任何股份，並且該董事現不可撤回地委任公司作爲其授權人，及在其名下和代其簽署及履行任何爲達致上述效果而必須或需要的文件或事項，由任何董事或公司秘

書簽名申述任何文件或事項為現賦予的權力範圍內的書面證明，應為該申述的確證，任何第三方有權毋須作出進一步調查而依賴該證明，但大前提是該辭職不影響董事就本協議或其任命終止而可能針對任何有關公司的任何申索或任何有關公司就本協議或董事任命終止而可能針對董事的任何申索；

- (2) 盡速向公司送達所有當其時可能在其管有或控制下的賬簿、紀錄、筆記、資料、信用咭(如有的話)及其他有關集團業務的產物；及
- (3) 不會在其後任何時間表示自己與集團有關連。

8.5 除本協議明文規定外，任何一方均不能終止本協議。

9. 對董事的規限

9.1 董事現與公司契諾及向公司承諾在任命期間不會，並將促使其任何聯繫人不會，單獨或聯同或以作為任何人士的經理人、代理人、代表、顧問、合夥人或僱員的身份，直接或間接地參與或牽涉或擁有在任何方面與業務競爭或相似的任何業務。但這禁制並不禁止直接或通過代名人持有在任何證券交易所上市的公司的已發行股份或任何類別股票不多於 5%，此規限不適用於持有公司的股份或股票。

9.2 董事現與公司契諾及向公司承諾在任命期間或終止後（並無時間限制），除授權或其職責要求外，不會並將促使其任何聯繫人不會，單獨或聯同或以作為任何人士的經理人、代理人、代表、顧問、合夥人或僱員的身份:-

- (1) 向任何人士洩露或傳達，除非該人士為集團職員或公司的控股公司或伙伴附屬公司而其職權以內知悉該等資料；或
- (2) 用作其私人用途或任何有關集團以外的用途；或
- (3) 因未能盡一切謹慎及努力而引致任何如下的保密或私隱資料的未經授權的披露:-
 - (a) 有關集團或任何其聯營或策略性夥伴或其客戶或顧客的交往、組織、業務、財務、交易或任何其他事務；或
 - (b) 有關集團任何公司進行或採用或該董事在任命期間可能發現或製作的任何工序或發明的運作；或
 - (c) 關乎集團任何公司向任何第三方有信用責任的資料；

但此等規限不適用於任何公眾可以不需要在勞力、技術或金錢上作重大付出而知道的資料或知識（因董事的失責而洩漏的資料或知識除外）。

9.3 董事現向公司契諾及承諾，除受限於第 9.1 條所述的情況下，在任命屆滿或終止後

(一)年內，董事將不會，及促使任何其聯繫人不會，不論單獨或聯同或以作為任何人士的經理人、代理人、代表、顧問、合夥人或僱員的身份，直接或間接地:-

- (1) 在香港或中國境內的區域及市場或集團任何成員不時經營或曾經經營任何業務的其他地方，不論直接或間接，參與或牽涉於與業務構成競爭或相似的任何業務；
 - (2) 受僱於（不論直接或間接）任何在香港或中國境內的區域及市場或集團任何成員不時或曾經經營任何業務的其他地方，經營的任何人士、商號、公司或機構（但此規限不禁止與業務無關的聘用），或向此等人士、商號、公司或機構提供有關業務的技術、商業或專業意見；
 - (3) 從集團任何公司招攬或慫恿或力圖招攬或慫恿集團任何公司的任何董事、經理或僱員離開，不論該人士會否因離職集團有關公司而違反其僱用合同；
 - (4) 僱用任何在任命期間曾出任集團任何公司的董事、經理或僱員的人士，而該人士因該僱用而管有或相當可能管有，如該人士為董事，將受第 9 條的保密規限所限的資料；及
 - (5) 向在任命期間與公司或集團任何其他公司曾交往，或在任命終止時正與公司或集團任何公司就業務事宜進行磋商的任何人士、商號、公司或機構，招攬或力圖招攬生意。
- 9.4 在任命屆滿或終止後一年內，董事將不會，並將促使其任何聯繫人不會，單獨或聯同或以作為任何人士的經理人、代理人、代表、顧問、合夥人或僱員的身份，直接或間接地，在香港、中國或世界其他地區，採用集團任何成員的名稱或稱號，或表示其與集團任何成員有關連或正經營或維持業務（不論任何目的）。
- 9.5 董事不應在任何時間作出任何有關集團的失實或誤導性聲明。
- 9.6 由於董事在任命期間因提供服務或出任集團其他公司職務而可能獲得該公司的商業機密或其他保密資料，董事現同意按公司或其他此等公司要求及由公司或其他此等公司支付費用下，簽署直接合約或承諾，接受與本協議列載的規限(或當中按情況所需的部份)相應，保障公司的合法利益，就產品及服務及地區及時限而合理要求的規限。
- 9.7 所有由董事作出，有關業務或關乎集團或其他任何客戶或顧客的任何交往或事務的文件、價目表、賬目、統計、信件、備忘錄、記錄及文字，均屬及仍屬集團財產，並應在公司不時要求時及在任何情況下董事離職時，由董事交予公司(或視乎情況交予集團其他公司)，而董事不應以任何方式保存有關副本。
- 9.8 第 9.3 條各段落的契諾均與互相獨立，並且不應以互相規限的參照方式詮釋。
- 9.9 儘管合約各方認為第 9 條列載的規限在所有情況下均為合理，然而若干規限可能因不可預見的技術性原因而被視為失效，據此，現同意及聲明如任何此等規限因

其超越在所有情況下為保障公司或集團利益或任何其他原因而合理需要的程度而被裁定為不可強制執行，但如當中部份字眼被刪除或當中期限(如有的話)被縮短或以某種方式被限制即會裁定為可強制執行的話，上述規限應連同為其有效及可強制執行而須作出的有關修改而通過。

- 9.10 董事應遵行(a)不論在香港、中國、百慕達或其他地方，通用于任何集團成員的每一項法例及(b)上市規則及(c)在當其時每項有關公司或任何其他集團成員的股份或其他證券交易，及有關影響任何集團公司的股份、債券及其他證券的未公開股價敏感資料的公司規則，大前提是董事應遵行此等交易進行所在國家的所有法律及所用證券交易所、市場或交易系統的所有規則，及有關其履行作為公司董事的職能及職責的所有法律及規則。

10. 發明以及其他工業或知識產權

- 10.1 本協議雙方預計到董事可能在履行本協議所定之職責時有所發明，或開發出其他工業或知識產權，並同意就此方面董事對集團的利益負有特殊責任。
- 10.2 任何由董事在任命期間，作出的發明或改良或設計或發現的工序或資料或創作有關業務的版權作品或商標或商號或招牌(不論是否可申請專利或註冊及不論是否在其執行任命期間製作或發現)，連同或在任何方式影響或有關業務或可能被使用或應用於或關連(除非該被作出的發明或改良或設計或被發現的工序或資料或版權作品或商號或招牌在任何集團公司開展相類業務前已存在)應盡速向公司披露，並屬於與成為公司可能指定的集團公司的絕對財產。
- 10.3 董事(受限於上述第 10.2 條)每當被公司要求(由集團公司支付費用)應聯同該公司為任何前述屬於該公司有關業務的發明、改良、設計、工序、資料、工作、商標、商號或招牌，申請專利權或其他保障或註冊，並應(由該公司支付費用)在取得上述專利權或其他保障或註冊時，簽立及作出一切就將其所有權利、所有權及利益絕對地歸於該公司或公司可能指定的其他人士作為唯一實權擁有人而必須的文書及事項。
- 10.4 董事現不可撤銷地委任公司為其受權人，在其名下及代其簽立及作出任何此等文書或事項，及為賦予公司本條款的全部利益，一般性地使用其名稱，而由當時的公司任何董事或秘書簽署，申述任何文書或行為屬現授予的權力以內的書面證明應為此申述的不可推翻證據，並且任何第三方有權毋須作出進一步調查而倚賴此證明。

11. 假期

- 11.1 在是次任命有效期間，董事在正常公眾假期及病假之外，可享有每曆年 20 個工作天之年假。年假之確實日期由董事會批准。
- 11.2 任何未在當年行使之假期，可以在董事會批准之前提下累算至下一年度，並視為

在下一年度之應享假期日數之上，加上前一年獲累算之日數。惟據此累積之假期不得超過 40 天。

12. 豁免

12.1 在本協議中，時間因素至關重要。惟假如協議任何一方未能行使其在本協議下之權力、權利或申索或就此有所延誤，均不得以豁免論。此外，如協議任何一方只行使單項或局部上述權力、權利或申索，亦不得以之為豁免其所有之其餘權力、權利或申索。

12.2 本協議所訂之損害賠償，均為累積計算，並不排除其他法定之損害賠償。

13. 前董事服務協議

13.1 本協議取代及凌駕集團內任何公司與董事所有以前的服務協議。任何該等公司與董事之間在此前有的聘任條款，不論其是否合法或正式，均視為自是次任命之日起取消。

13.2 董事確認其沒有任何針對集團內任何公司的申索。在不影響前述確認的前提下，董事進一步確認，沒有就為簽訂本協議而取消所有前協議而引起的賠償申索。

14. 通知

所有通知、要求、催告、同意書或其他通訊，須以書面進行，並依下列地址（或有關協議方其後以書面提出的其他地址、電傳或傳真號碼）送達有關協議方。在下列情況下，有關通知將視為已有效送達：

- (1) 如屬信函形式，則在發送後 7 日（海外）或 48 小時（本地）視為有效送達，如以人手送遞者，則視為在送遞之日有效送達。
- (2) 如屬電傳或傳真形式，則以收件人回報之時（電傳）或傳送報告發出之時（傳真）作為有效送達之時間。

公司地址： 香港灣仔港灣道 1 號會展廣場辦公大樓 25 樓
2501 室
傳真號碼：(852) 2891 2378

董事地址： 大埔淺月灣 2 期 52 號屋
傳真號碼： 無

15. 可轉移性

本協議對協議雙方及其各自的繼承人、轉讓方及個人代表，均具有約束力。惟董事未得公司書面同意，不得轉移其在本協議下之義務及責任予他人。

16. 協議雙方的關係

本協議任何條款在任何情況下均不得視為構成協議雙方之間的合夥關係或合營關係。

17. 修改

本協議非經協議雙方書面同意，不得修訂、補充或作任何變更。

18. 可分性

如本協議之任何條文被任何有管轄權的法院依任何適用法律視為不合法或不可行使的話，協議雙方將依據該等法律，在盡量不改變原協議其餘部份的情況下將此等條文視為無效，並從本協議中剔除。惟假如根據該等法律，協議雙方可以同意免除法例要求者，協議雙方同意依該等法律准許之最大限度豁免該法例之應用，使本協議仍作為一有效及有約束力，並得以依其條款履行的協議。

19. 確認

就本協議簽訂事宜，董事謹此確認胡關李羅律師行只代表公司一方。董事並確認其已獲告知應自行尋求法律意見，並另行延聘律師代表。

20. 適用法律及管轄權

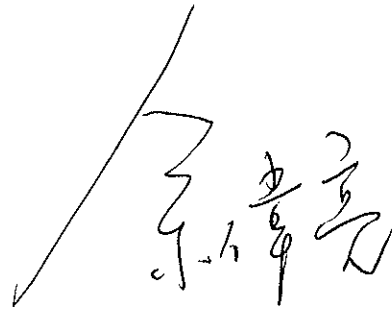
本協議適用香港法律，並在任何方面均據此詮釋。如就本協議有任何爭議，協議各方接受香港法院有非專屬的管轄權。

此協議在以上所述年日正式簽訂:

SRE GROUP LIMITED)
上置集團有限公司(印章):-)
)
法定代表人或授權人代表(簽署):-)

見證人 (簽署):-)
)
)
)

余偉亮先生 (簽署):-)
)
)

Handwritten signature in black ink, appearing to read '余偉亮' (Yip Wai-leung).

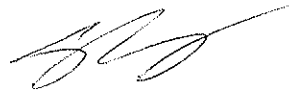
見證人 (簽署):-)
)
)
)

此協議在以上所述年日正式簽訂:

SRE GROUP LIMITED)

上置集團有限公司(印章):-)

法定代表人或授權人代表(簽署):-)



見證人 (簽署):-)

)
)
)
)

余偉亮先生 (簽署):-)

)
)
)

見證人 (簽署):-)

)
)
)
)

