

2024 年 10 月 29 日

Ever Sunshine Services Group Limited

(永升服务集团有限公司)

与

CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

(旭辉控股（集团）有限公司)

---

销售代理服务框架协议

---

本《销售代理服务框架协议》(以下简称“**本协议**”)由下列双方于 2024 年 10 月 29 日签订:

- (1) **永升服务集团有限公司 (Ever Sunshine Services Group Limited)**, 为一家于开曼群岛注册成立的有限公司, 其联系地址为香港湾仔皇后大道东 248 号大新金融中心 40 楼 (下称“**甲方**”); 及
- (2) **旭辉控股(集团)有限公司 (CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.)**, 为一家于开曼群岛注册成立的有限公司, 其联系地址为香港湾仔轩尼诗道 28 号太古广场五座 22 楼 (下称“**乙方**”).

甲方与乙方在本协议中合称为“**双方**”, 而“**一方**”则视情况可指其中每一方或任何一方。

鉴于:

- A. 甲方为一家根据开曼群岛法律设立并合法存续的有限公司, 其股份于联交所 (定义见下文) 主板上市 (股份代号: 1995), 其主营业务是于中国 (定义见下文) 提供物业管理服务。
- B. 乙方为一家根据开曼群岛法律设立并合法存续的有限公司, 其股份于联交所主板上市 (股份代号: 884), 其主营业务是于中国从事房地产开发、房地产投资及提供物业管理服务。于本协议日期, 甲方为乙方的非全资附属公司 (定义见下文)。
- C. 双方于 2021 年 12 月 23 日签订了《物业销售代理服务框架协议》, 并于 2023 年 5 月 31 日签订了厘清和记录前述《物业销售代理服务框架协议》的若干协议的《信函》(统称“**2021 年框架协议**”), 约定了在 2021 年框架协议有效期内 (即 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日), 其中包括, 甲方及其附属公司 (统称“**甲方集团**”) 就乙方及其附属公司 (统称“**乙方集团**”, 就本协议之目的, 不包括甲方集团) 在中国开发的物业项目及其持有或使用的物业中尚未售出的住宅物业 (包括储藏室)、商铺及/或停车场 (以下简称“**该等未售物业**”) 向乙方集团提供销售代理服务, 并由乙方集团成员向甲方集团支付相应的佣金。经甲方集团成员与乙方集团成员协商一致, 双方可于具体协议 (定义见下文) 中约定甲方集团成员就提供该等服务向乙方集团成员支付可退还按金的安排。

- D. 乙方集团拟于上述(C)项所述的有效期届满后，继续委聘甲方集团就该等未售物业提供销售代理服务。
- E. 根据《上市规则》(定义见下文)，甲方乃乙方的关连人士，而乙方亦是甲方的关连人士，甲方集团成员向乙方集团成员提供销售代理服务将分别构成甲方及乙方在《上市规则》第 14A 章项下的持续关连交易。为符合《上市规则》及规范双方可能发生本协议下的持续性关连交易，现甲方(代表其本身及甲方集团成员)及乙方(代表其本身及乙方集团成员)签署本协议，以厘定未来三年(即 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)有关销售代理服务之基础。

甲乙双方根据有关法律之规定，经友好协商，达成本协议如下：

## 1. 释义

1.1 在本协议内，除文义另有所指外，下列词语具有如下的涵义：

“香港”	中国香港特别行政区
“法律通知”	指令状、传唤令、命令、判决或其它法律程序通知
“《上市规则》”	香港联合交易所有限公司证券上市规则
“中国”	中华人民共和国，就本协议而言，不包括香港、澳门特别行政区及台湾
“人民币”	中国法定货币人民币
“附属公司”	具《上市规则》第 1.01 条所赋予涵义
“联交所”	香港联合交易所有限公司
“工作日”	指星期一至星期五(不包括星期六、日及其它香港及中国的法定假期)

1.2 本协议所指的人士包括任何公共机构、自然人、法团或非法团。

1.3 本协议所指的条例、法规、法例或制定须解释为根据其不时修订或再制定的及在当其时生效的条例、法规、法例或制定。

1.4 单一数值的文字及词句亦表示众数及反之亦然，表示性别的文字包括所有性别。

## 2. 协议服务

2.1 在本协议有效期间，甲方集团成员将不时向乙方集团成员就该等未售物业提供销售代理服务（以下统称“**该等服务**”），由甲方集团成员作为相关的乙方集团成员的经纪身份行事，为其促成有关该等未售物业之交易。经甲方集团成员与乙方集团成员协商一致，甲方集团成员须于具体协议项下就提供该等服务向乙方集团成员支付可退还按金，及收取按有关该等未售物业之销售价计算的固定比率佣金或按有关该等未售物业之实际销售金额扣减销售底价的溢价佣金。有关该等未售物业之销售底价须由有关甲方集团成员和乙方集团成员经考虑市场状况、同一地区物业／资产的平均售价以及中国及／或该等未售物业所在特定地区的经济状况后经公平磋商后厘定。

2.2 本协议为框架协议，载有甲乙集团成员就本协议项下拟进行的交易所依据的原则。甲乙集团成员需按不时之需要，订立独立协议（以下简称“**具体协议**”），惟具体协议的条款及条件不得与本协议相冲突，且具体协议必须符合以下条件：

### 按金

(a) 在每宗该等服务交易中，均按个别个案（考虑甲方集团成员是否获乙方集团成员委聘以独家形式提供该等服务）及公平原则磋商，及按双方一般及日常业务过程中的一般商业条款以书面签订协议；

(b) 甲方集团成员向乙方集团成员支付的按金将参考甲方集团成员所提供的该等服务的类型（乙方集团成员是否提供相应支援）、该等未售物业的性质（包括地理位置、周边的供需情况、销售底价、预计销售情况）等因素确定，并分期支付，最高为销售底价的 100%；

(c) 乙方集团成员向甲方集团成员退还其于具体协议项下支付的可退还按金的方式应为：(i)定期（即每月、每半年或每年）退还按金，或(ii)若甲方集团成员代表乙方集团成员向最终买家收取有关该等未售物业之销售款项，则通过从销售款项中折抵的方式退还按金；并于该等具体协议

期限届满或终止时，乙方集团成员应将可退还按金的结余部分一次性免息返还予甲方集团成员；

- (d) 就支付按金的条款及条件，应参考甲方集团不时向独立第三方就可比销售代理服务支付按金的条款及条件及独立第三方向乙方集团成员就可比销售代理服务而支付的按金的条款及条件；
- (e) 按金的条款及条件属公平合理，并分别符合任何一方及其股东的整体利益；及
- (f) 遵守所有适用法律及法规（包括但不限于《上市规则》），所有相关章程文件及本协议。

### **佣金**

- (a) 在每宗该等服务交易中，均按个别个案及公平原则磋商，及按双方一般及日常业务过程中的一般商业条款以书面签订协议；
- (b) 若该等服务需由乙方集团提供支持（尤其是在营销计划策划方面），则甲方集团成员一般会收取固定比率佣金，而若该等服务由甲方集团提供而乙方集团并无参与，则甲方集团成员一般会收取溢价佣金；
- (c) 有关该等未售物业之佣金将由乙方集团按以下方式支付：
  - (i) 若有关该等未售物业之销售款项由乙方集团向最终买家收取，则甲方集团就其所出售物业收取的固定比率佣金或溢价佣金（视情况而定）将由乙方集团定期（即每月、每半年或每年）支付；及
  - (ii) 若有关该等物业之销售款项由甲方集团代表乙方集团向最终买家收取，则甲方集团就其所出售物业收取的固定比率佣金或溢价佣金（视情况而定）将从甲方集团收取的销售款项中扣除。
- (d) 该等服务之固定比率佣金不应超过有关该等未售物业最终销售价格的10%；
- (e) 甲方集团成员向乙方集团成员收取的佣金除参考市场价格（考虑该等未售物业的地点和状况、服务范围等因素），也应参考甲方集团向独立第三方提供可比服务的现行市价及乙方集团向独立第三方就接受可比服务而支付的现行市价；

- (f) 就提供该等服务的条款及条件，应参考甲方集团不时向独立第三方提供可比服务的条款及条件及独立第三方不时向乙方集团提供可比服务的条款及条件；
- (g) 提供的该等服务属公平合理，并分别符合任何一方及其股东的整体利益；及
- (h) 遵守所有适用法律及法规（包括但不限于《上市规则》），所有相关章程文件及本协议。

2.3 经甲方集团成员与乙方集团成员协商一致，甲方集团成员须于具体协议项下就该等服务向乙方集团成员支付可退还按金。按照本协议的约定，在 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日和 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间，乙方集团向甲方集团支付的可退还按金每日最高余额分别不超过人民币 756,400,000 元、人民币 705,300,000 元、人民币 631,800,000 元，实际发生金额以双方集团内成员在相关期间内就相关项目所签署的具体协议确定后并经会计师审计的数额合计为准。

2.4 乙方集团应就该等服务向甲方集团支付佣金。按照本协议的约定，在 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日和 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间，乙方集团向甲方集团支付的总佣金分别不超过人民币 10,350,000 元、人民币 11,260,000 元、人民币 16,580,000 元，实际发生金额以双方集团内成员在相关期间内就相关项目所签署的具体协议确定后并经会计师审计的数额合计为准。

### 3. 有效期限

3.1 除按本协议的规定提前终止外，在相关的《上市规则》规定得以符合后（包括甲方及乙方已按《上市规则》出具公告及(如适用)甲方在股东大会上取得独立股东审批）（“**通过日**”），本协议由 2025 年 1 月 1 日或通过日（以较后者为准）起开始生效，有效期至 2027 年 12 月 31 日止（包括首尾两天）。

3.2 如甲乙双方拟续展本协议，应于本协议有效期届满前三个月内（或双方同意的其他时间）向另一方提出书面通知要求延期，并在符合《上市规则》及/或其他对任何一方适用的规则及规定的前提下再签署展期协议。

#### **4. 声明及保证**

- 4.1 协议双方互相向对方声明及保证，除于本协议另有说明外，其有权签署本协议并有能力履行其于本协议项下的义务及其将签署一切必需的文件并采取一切所需的行动以使本协议拟定的交易顺利进行。
- 4.2 协议双方互相向对方声明及保证，本协议拟定的交易的履行不会导致违反、取消或终止其签署或作出的任何协议、承诺或其他正式文件的任何条款和条件，或构成其签署或作出的任何协议、承诺或其他正式文件下的违约事项、亦不会违反任何法律或任何管理机构或政府组织之任何规定，或对其业务运作有重大影响的任何法院、管理机构或政府组织的任何判决、裁定或规定。
- 4.3 若本协议项下任何关连交易总金额可能超越本协议第 2.3 条或第 2.4 条所载的上限，甲乙双方同意根据《上市规则》的有关规定，各采取所需要的步骤以提高该年度的额度（如召开独立股东大会寻求批准(如适用)，通知联交所和发布关连交易公告等(如适用)），甲乙双方承诺互相予以配合。在未满足《上市规则》有关规定前，甲乙双方同意促使有关交易限于本协议约定的上限内或已根据《上市规则》履行有关批准的额度内。
- 4.4 甲乙双方同意并承诺自签署本协议日期起，配合甲乙双方各自作为联交所上市公司而在《上市规则》（或联交所的要求）或其他适用的证券法下负有的披露或申报责任，并互相提供一切《上市规则》或联交所要求的资料、文件及信息。

#### **5. 协议的修改及提前终止**

- 5.1 协议双方经协商同意可于任何时候以书面协议的形式修改本协议。在本协议有效期内，本协议任何一方可以三个月的书面通知，终止本协议。
- 5.2 如本协议的任何一方出现下列任何情形，另一方有权以书面通知的形式单方面提前终止本协议：
- 5.2.1 一方违约，并且在守约方依本协议第 10 条发出书面通知后三十个工作日内，仍不纠正其违约行为或未采取充分、有效及及时的措施消除违约后果并赔偿守约方因违约方之违约行为而遭致的损失；
- 5.2.2 一方破产或进入清算程序，并在十四个工作日内该程序仍未被撤销；

5.2.3 一方停止营业超过十四个工作日；或

5.2.4 由于第 7 条所述的不可抗力事件而无法继续履行本协议。

5.3 （如适用）若联交所对某一项关连交易的豁免失效、收回或撤销，且该项交易未能符合《上市规则》有关关连交易适用的要求（包括披露或/及(如适用)独立股东批准等），则本协议项下与该项交易有关的履行终止。

5.4 前款所述的书面通知中应列明提前终止本协议的理由。如被通知一方在收到该书面通知之日起十个工作日内没有提出任何书面异议或提出的书面异议未被通知方书面接受，则在该十个工作日届满时，本协议即告终止。

5.5 本协议提前终止不应影响双方于本协议提前终止日之前根据本协议及/或具体协议已产生的权利和义务。

## **6. 违约及赔偿**

6.1 任何一方直接或间接违反本协议的任何条款或不承担或不及时、充分地承担本协议项下其应承担的义务，即构成违约行为，受损害的一方（“**受损害方**”）有权以书面形式要求违约的一方（“**违约方**”）纠正其违约行为，并在违约方收到受损害方的书面通知后的三十个工作日内采取充分、有效及及时的措施、消除违约后果并赔偿受损害方因违约方之违约行为而遭致的一切损失。

6.2 在违约事实发生以后，经受损害方的合理及客观的判断，该等违约事实已造成受损害方不可能或不公平地履行本协议项下其相应的义务时，受损害方有权以书面形式通知违约方，受损害方将暂时中止其在本协议下的相应义务的履行，直至违约方停止违约行为并采取充分、有效和及时的措施消除违约后果，并赔偿受损害方因违约行为而遭致的损失。

6.3 违约方应就其违约行为赔偿受损害方的一切损失，包括但不限于受损害方因违约方的违约行为而遭致的直接的经济损失、及任何预期的间接损失及额外的费用，律师费用、诉讼及仲裁费用、财务费用及差旅费等。

## **7. 不可抗力**

如本协议任何一方在本协议项下的任何义务、或其义务的任何部份的履行，受到超出该方可合理地控制范围内的任何事件或情况（无论是由于自然、人为或其它因素）的阻止、限制或干扰，从而造成该方停止履行其义务或严重

地影响其履行本协议下义务的能力时（包括但不限于罢工或其它工业行动、劳资纠纷、骚乱、社会动乱、战争、火灾、水灾或其它不可抗力的情况或政府行为），受影响一方在给予另一方书面通知后将免除履行该等受到阻止、限制或干扰的义务；但受影响一方须在该等阻止、限制或骚扰的原因被清除后，应尽快用其最大努力重新履行其在本协议项下的义务。

## 8. 完整性与可分性

- 8.1 本协议构成双方对本协议之约定事项及其它有关事宜的完整协议，并取代各方在签署本协议之前就本协议之约定事项所达成的所有协议。
- 8.2 除本协议规定的之外，不存在其它的谅解、义务、陈述和保证，并且除本协议明示的之外，未赋予本协议各方其它权利。
- 8.3 如果本协议中的任何条款无论因何种原因完全或部份无效或不具有执行力，或违反任何适用的法律，则该条款被视为删除。但本协议的其余条款仍应有效并且有约束力。

## 9. 权利义务转让

本协议对每一方的继承人和受让人均有约束力。未经另一方事先书面同意，任何一方不得转让其于本协议项下的任何权利和义务。

## 10. 通知

- 10.1 除法律通知外，按本协议发出的任何通知、要求、文件或其它通讯应使用英文或中文并采用书面形式，可亲自送达或发出，或发至有关方的传真号码。
- 10.2 按本协议向其发出通讯的一方需更改其地址或传真号码时，该方应按本协议的规定向另一方送达书面通知，在该等通知中说明该等更改是为本协议的目的做出，该等通知发出五个工作日后该等更改才生效。
- 10.3 除法律通知外，所有通讯应按以下方式送达，通讯的收件人视为在有关发送方式旁边注明的时间内收到该等通讯：

<u>发送方式</u>	<u>视为收到的时间</u>
本地邮寄或快递	二十四个小时
传真	发送时
航空快递 / 快邮	三日

五日

致甲方:

通讯地址 : 香港湾仔皇后大道东 248 号大新金融中心  
40 楼  
传真号码 : (8621) 6120-8281  
收件人 : 周洪斌先生

通讯地址 : 香港湾仔轩尼诗道 28 号太古广场五座  
22 楼  
传真号码 : (852) 3107-0199  
收件人 : 林中先生

## 11. 争议解决及适用法律

11.2 本协议关于《上市规则》的阐述部分，根据《上市规则》执行及解释，其他部分的解释及争议的解决均应适用中国法律。

12. 其它

12.2 本协议未尽事宜由双方另行协商确定。

12.3 本协议可以以任何数目之副本签署，全部副本一起构成一个及同样之协议。协议方可签订副本作为订立本协议。

12.4 本协议以中文书写并签署，壹式两份，双方各持壹份，每份协议具有同等效力。

[以下无正文]

(此页为《销售代理服务框架协议》签署页，无正文)

甲方：

永升服务集团有限公司 (Ever Sunshine Services Group Limited)

签字及盖章

*For and on behalf of*  
**Ever Sunshine Services Group Limited**  
永升服务集团有限公司



.....  
*Authorised Signatory*

授权代表姓名： 林中

乙方：

旭辉控股（集团）有限公司 (CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.)

签字及盖章

*For and on behalf of*  
**CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.**  
旭辉控股（集团）有限公司



.....  
*Authorized Signature(s)*

授权代表姓名： 林中