

## 物业管理服务总协议

本协议（下称“本协议”）于2019年11月11日由下列双方签订：

- (1) 旭辉控股(集团)有限公司，一家在开曼群岛注册成立的有限公司，其注册地址为 P.O. Box 309 Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands(下称“甲方”); 及
- (2) 永升生活服务集团有限公司，一家在开曼群岛注册成立的有限公司，其注册地址为 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands (下称“乙方”)。

鉴于：

- (A) 甲方的股份于联交所(定义见以下第 1.1 条)主板上市(股份代号: 00884)，其集团公司主要在中国从事物业开发及物业投资之业务。
- (B) 乙方的股份于联交所主板上市(股份代号: 01995)，其集团公司主要业务是于中国提供物业管理服务(定义见以下第 3.1 条)。
- (C) 于 2016 年 12 月 30 日，甲方的间接全资附属公司(即旭辉集团股份有限公司)与乙方的间接全资附属公司(即上海永升物业管理股份有限公司)订立物业管理服务总协议(“《原总协议》”)，据此双方同意于《原总协议》之有效期内(即 2017 年 1 月 1 至 2019 年 12 月 31 日)，乙方集团成员不时向甲方集团成员提供物业管理服务。
- (D) 甲方集团拟于上述(C)项所述的有效期限届满后，继续雇用乙方集团为其开发的房地产项目提供物业管理服务。
- (E) 鉴于在《上市规则》(定义见以下第 1.1 条)项下，甲方集团是乙方的关连人士，而乙方集团则是甲方的关连人士，乙方集团成员向甲方集团成员持续提供物业管理服务将构成上市规则第 14A 章项下的持续关连交易。为符合《上市规则》及规范甲方集团及乙方集团之间的物业管理服务下的持续关连交易，现甲方(代表其本身及其集团成员)与乙方(代表其本身及其集团成员)签署此协议，以釐定未来三年有关物业管理服务之基准。

现双方同意如下:

## 1. 定义:

1.1 除非文义另有所指,以下词语在本协议(包括引言及各附件)中具有下列意义:

“甲方集团”	指甲方及其子公司;
“乙方集团”	指乙方及其子公司;
“该交易”	本协议项下甲乙集团之间正进行或将进行有关物业管理服务的持续关联交易;
“《上市规则》”	指联交所证券上市规则;
“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);
“法律通知”	指令状、传唤令、命令、判决或其它法律程序通知;
“联交所”	指香港联合交易所有限公司;
“中国”	指中华人民共和国,就本协议而言,并不包括香港、中国澳门特别行政区及台湾;及
“香港”	指中国香港特别行政区。

1.2 本协议中所提及的段、栏、项及条款是指本协议所载的段、栏、项及条款。

1.3 本协议中所提及的人士包括法人团体及其它经济组织。

1.4 本协议的标题只为方便阅读而写,不应影响本协议的解释。

1.5 本协议包括本协议双方不时达成的书面补充合同及协议。

## 2. 基本原则

2.1 各方确认本协议之实施和执行须符合《上市规则》的规定。

## 3. 协议事项

3.1. 本协议项下的持续关连交易如下:

在本协议有效期内，乙方集团成员将不时向甲方集团成员提供物业管理服务，范围包括但不限于(i) 甲方集团持有未出售物业、停车场及物业的物业管理服务；(ii) 物业销售办公室的现场保安、清洁、绿化，以及客户服务；(iii)前期的规划及设计咨询服务；及(iv)于建筑项目完工后及将相同物业交予业主前向甲方集团开发的物业项目提供清洁及房屋检验服务以及其他增值服务（“**物业管理服务**”）。

3.2. 甲方应与乙方真诚协商各方认可的具体该交易条款，并由各方不时在日常业务过程中，在本协议的框架下按一般商务条款签订符合本协议原则和规定的《具体独立协议》（以下简称“**《具体协议》**”）。

**4. 费用及定价基准**

4.1 乙方集团提供物业管理服务的具体收费方式由甲乙双方各自的集团公司签订的《具体协议》明确规定，《具体协议》下乙方集团提供物业管理服务的收费基准将经参考当前市场状况（包括考虑个别物业的地址、物业状况、物业管理的范围）及乙方集团于日常业务过程中向独立第三方提供同类物业管理服务的收费后真诚协商而定。惟《具体协议》所约定的条款不得违反本条所确定的原则及条款，也不得比乙方集团与独立第三方就同类服务所分别签订的协议的价格更加优惠。

4.2 在下述第 5.1 条之有效期间，甲方集团向乙方集团支付的总服务费用在每个年度分别不超过人民币 350,000,000 元、人民币 350,000,000 元、人民币 350,000,000 元，实际发生金额以甲乙双方集团内成员在相关期间内就相关项目所签署个别的《具体协议》确定后并经会计师审计的数额合计为准。

**5. 生效及条件期限**

5.1 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(包括甲乙双方已按《上市规则》出具公告及(如适用)在股东大会上取得独立股东所须审批) (“通过日”)，本协议由 2020 年 1 月 1 日或通过日（以较后者为准）起开始生效，有效期至 2022 年 12 月 31 日止(包括首尾两天)。

5.2 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

／或其它对任何一方适用的规则及规定的前提下再签署展期协议。

## 6. 声明及保证

- 6.1 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。
- 6.2 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、承诺或其它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、承诺或其它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任何法院、管理机构或政府组织的任何判决、裁定或规定。
- 6.3 若本协议项下任何关联交易总金额可能超越本协议第 4.2 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独立股东批准（如适用），通知联交所和公布关联交易等），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。
- 6.4 甲方同意并承诺，在乙方上市期间，基于乙方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，乙方集团的会计师、独立非执行董事或独立财务顾问可以查阅本协议项下交易的相关资料。
- 6.5 乙方同意并承诺自签署本协议之日起，配合甲方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，并提供一切《上市规则》或联交所要求的资料、文件及讯息。

## 7. 协议的修改及提前终止

- 7.1 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。
- 7.2 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：

- 7.2.1 一方违约，并且在守约方依本协议第 12 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；
- 7.2.2 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；
- 7.2.3 一方停止营业超过十四个工作日；或
- 7.2.4 由于第 9 条中所述的不可抗力事件而无法继续履行本协议。
- 7.3 若联交所对某一项关联交易的豁免失效、收回或撤销，且该项交易未能符合《上市规则》有关关联交易适用的要求（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。
- 7.4 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。
- 7.5 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。

## 8. 违约及赔偿

- 8.1 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。
- 8.2 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。
- 8.3 违约方应就其违约行为赔偿为损害方的一切损失，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。

## 9. 不可抗力

- 9.1 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。

## 10. 完整性与可分性

- 10.1 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。
- 10.2 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。
- 10.3 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。

## 11. 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。

## 12. 通知

- 12.1 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。
- 12.2 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。
- 12.3 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
航空邮寄	五日

12.4 协议双方供送达通讯的初始地址及传真号码及通讯的收件人如下：

**致甲方：**

通讯地址：香港金钟道 88 号太古广场一座 20 楼 2002-2003 室  
 传真号码：(852) 3107-0199  
 收件人：林中先生/ 杨欣先生

**致乙方：**

通讯地址：香港湾仔皇后大道东 248 号阳光中心 40 楼  
 传真号码：(8621) 6120-8281  
 收件人：周洪斌先生

12.5 本条款的任何规定均不排除以法律允许的任何方式送达通讯或证明该等送达。

**13. 争议解决及适用法律**

13.1 如双方就本协议内容或其执行发生任何争议，双方应进行友好协商；协商不成时，任何一方均可以提请香港国际仲裁中心仲裁,并按照提交仲裁通知时有效的《香港国际仲裁中心机构仲裁规则》最终解决。

13.2 本协议的订立、执行和解释及争议的解决均应适用香港法律。

**14. 其它**

14.1 本协议的任何一方未能及时行使本协议项下的权利不应被视为放弃该权利，也不影响该方在将来行使该权利。

14.2 本协议未尽事宜由双方另行协商确定。

14.3 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。

14.4 本协议以中文书写并签署，一式两份，双方各持一份。

本协议各方于本协议首页所写的日期签署本协议。

甲方授权代表签署

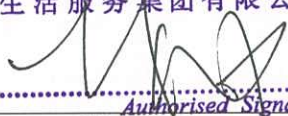
*For and on behalf of*  
CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.  
旭辉控股(集团)有限公司

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

授权代表姓名：林中

乙方授权代表签署

*For and on behalf of*  
Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited  
永升生活服务集团有限公司

  
.....  
*Authorised Signatory*

授权代表姓名：林中