

车位销售及租赁代理框架协议

甲方：弘阳地产集团有限公司 (Redsun Properties Group Limited)，一家依照开曼群岛法律成立的有限公司，其注册办事处地址为 Offices of Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

证照号码：WC-330805

乙方：南京弘阳物业管理有限公司，一家依照中国法律成立的有限责任公司，其住所为南京市浦口区大桥北路 48 号

证照号码：91320111751289597J

鉴于：

1. 甲方为一家香港上市公司，甲方及其30%受控公司(为免疑义，30%受控公司公司以《香港联合交易所有限公司证券上市规则》(下称“上市规则”)第14A章的定义为准) (甲方及其30%受控公司下称“甲方集团”)于中国开发有关房地产项目(下称“相关物业项目”);
2. 乙方及其附属公司(为免疑义，附属公司以上市规则的定义为准) (乙方及其附属公司下称“乙方集团”)在中国境内从事物业管理业务，经营状况良好，具有从事大型房地产项目物业管理的能力。根据中国法相关规定，从事车位销售及租赁代理业务须取得房地产经纪资质(包括但不限于在当地房地产经纪业务主管部门办理完成房地产经纪机构备案)。乙方集团中部分成员公司持有房地产经纪资质，具有足够数量的房地产经纪人员(指依法取得国家房地产经纪职业资格的房地产经纪业务从业人员)，可以作为房地产经纪机构依法为委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金;
3. 甲方集团成员公司在未来可能委托乙方集团中持有房地产经纪资质的成员公司为其提供产权车位的销售及租赁代理服务(以下简称“车位代销及代租服务”)，甲方集团、乙方集团需要对该等车位代销及代租服务的服务内容、收费定价等履行事宜进行协商落实;

4. 根据上市规则，乙方及其附属公司为甲方的关连人士，甲方及其 30%受控公司为乙方的关连人士，本协议项下拟进行的车位代销及代租服务构成双方的持续关连交易。为促进车位代销及代租服务符合境内外关连交易法律法规、上市规则和香港联交所相关指引规定，甲乙双方签署本框架协议对协议期限（定义见下文第一条）内相关车位代销及代租服务内容、服务定价机制及其他相关事宜做出规范约定。
5. 甲方同意，并确保及促使甲方集团成员按照本协议约定达成和履行本协议项下约定的车位代销及代租服务，乙方同意，并确保及促使乙方集团成员按照本协议约定达成和履行本协议项下约定的车位代销和/或代租服务。

双方根据《中华人民共和国合同法》及其他法律法规进行友好协商，达成如下协议条款，以兹共同信守：

第一条 本框架协议期限

甲乙双方一致同意，如果甲乙双方集团中的双方和/或多方在本协议生效日期至 2022 年 12 月 31 日期间（下称“协议期限”）就进行或拟进行的车位销售和/或租赁代理签署相关服务协议，则该等服务的定价及其他相关安排应受到本协议的约束。

第二条 车位销售及租赁代理服务内容

- 2.1 协议期限内，乙方集团中持有房地产经纪资质的成员公司（以下简称“受托方”）接受甲方集团成员公司（以下简称“委托方”）委托，为委托方提供产权车位的销售及租赁代理服务。本协议项下涉及的受托方为委托方进行代销和/或代租的车位是委托方所开发的房地产项目销售期结束后仍未出售的产权车位，甲方确保委托方有权出售和/或出租该等车位（以下简称“标的车位”）并依法取得相关，标的车位不属于任何依中国法律法规不能由委托方出售或出租的车位，且标的车位中用于出售的车位依法可以办理过户手续。
- 2.2 甲乙双方一致同意，并确保及促使委托方和受托方将就委托方开发的各房地产项目上涉及的标的车位代销和/或代租服务另行签署正式服务协议，对本框架协议项下拟进行的车位代销和/或代租服务进行详细约定。

第三条 车位代销及代租服务费用

- 3.1 受托方就其提供的销售代理服务向委托方收取服务费，服务费金额=标的车位销售/租赁的合同最终成交价*约定比例，具体各个项目的车位对应的服务费收费标准以委托方及受托方另行签署的正式服务协议约定为准。
- 3.2 乙方集团销售团队应定期进行市场调研，对标的车位所在地的独立第三方在附近地区提供类似服务的定价进行调查及分析，以确定第 3.1 条所述的约定比例符合一般市场价的收费标准。乙方集团向甲方集团提供的本框架协议项下拟进行的车位代销及代租服务的价格及条款应属公平合理且不逊于任何独立第三方所提供者。

第四条 其他约束

- 4.1 就本框架协议项下拟进行的车位代销及代租服务，甲乙双方应确保并促使相关交易主体在根据适用法律法规另行签署正式服务协议且正式服务协议应包括所有本协议所载的约束性原则、指引、条款及条件的条文（包括第三条所载的车位代销及代租服务费用）。
- 4.2 就本框架协议项下拟进行的车位代销及代租服务，甲乙双方应确保并促使相关交易主体根据法律法规及该等主体之间不时订立的正式服务协议提供和接受服务。
- 4.3 甲方应确保并促使其 30%受控公司根据本协议与乙方集团进行相关交易并遵守本协议内容。
- 4.4 就本框架协议项下拟进行的车位代销及代租服务而言，本协议双方应根据对方之要求，每年向对方提供关于本协议的相关资料(包括财务资料)，容许对方的核数师查对方涉及本协议项下交易的纪录，以使对方遵守《上市规则》及香港联交所对持续关连交易的规定。
- 4.5 本协议双方承诺，如有需要，将签订所有有关双方持续关连交易的文件，并作出符合《上市规则》有关持续关连交易规定的其他合理及必要行动，该等行动包括但不限于双方向其独立非执行董事，其核数师或在香港联交所要求的情况下披露本协议第 4.4 条所述的资料。
- 4.6 本协议双方同意并允许对方为遵守《上市规则》及/或香港联交所对关连交易或持续关连交易的规定之目的，于对方的招股章程（如适用）、公告、通函或其他披露文件中披露本协议下交易的内容。

- 4.7 若香港联交所对本协议项下的交易的豁免失效、收回或撤销，且交易未能符合《上市规则》有关持续关连交易适用的要求(包括披露及/或独立股东批准等)，则本协议项下与该交易有关的履行终止。
- 4.8 若本协议项下与所有交易有关的履行均按本协议第 4.7 条终止，则本协议终止，但本协议第七至十二条（保密条款等）仍然有效。
- 4.9 若本协议项下的交易总金额可能超越香港联交所豁免函内所批准的总豁免额(如适用)，本协议双方同意各方应尽快通知及/或根据《上市规则》向公众做出有关披露及召开股东大会寻求独立股东批准(如适用)；在未满足《上市规则》的有关规定前，本协议双方同意促使有关交易限于适用的总豁免额内。满足《上市规则》的有关规定后，交易上限以调整后的金额为准。
- 4.10 若香港联交所的豁免是有附带条件的，本协议双方同意本协议须按所附带的条件履行。

第五条 协议生效及终止

- 5.1 本协议自协议双方法定代表人或授权代理人合法有效签署起生效，有效期至 2022 年 12 月 31 日。期限可经由双方一致同意予以续期，但必须遵守香港《上市规则》第十四 A 章及其他适用法律法规下的规定。
- 5.2 为避免相关交易主体就本框架协议项下拟进行的车位代销和/或代租服务所签署的正式服务协议与本框架协议发生冲突，正式服务协议将受限于本框架协议的规定，如弘阳地产集团有限公司之公告及弘阳服务集团有限公司之招股章程所载的某年度之上限即将超过，在弘阳地产集团有限公司和【弘阳服务集团有限公司】根据《上市规则》履行了相关的公告或审批程序前，相关交易主体同意将暂停履行原协议下的义务。如本协议终止或不获更新，则正式服务协议立即终止。

第六条 协议效力

- 6.1 本协议各方为履行本协议而签署的各相关协议、合同、章程和其他文件均构成本协议的附件。
- 6.2 本协议有效期内，除非法律另有规定或者本协议双方协商一致，任何一方不

得提前解除本协议。

第七条 违约责任

- 7.1 本协议双方应遵守其在本协议中所约定的各项义务。如果任何一方的违约行为为对协议另一方造成损失（包括经济损失及支出），则应负责向协议另一方进行赔偿。
- 7.2 若本协议任意一方严重违反本协议约定或并未具备协议终止和解除条件的情况下擅自终止、解除协议，致使本协议目的无法实现，并导致另一方权益受到损害，守约方可要求违约方赔偿因违约所造成的一切经济损失，直至本协议解除。

第八条 免责条款

本协议任何一方由于不可抗力因素且自身无任何过错之情形下，造成本协议的部分或全部不能履行的，应于不可抗力因素消失后的第一天书面通知本协议另一方，并在不可抗力事件发生的合理时间内，提交不能履行或部分不能履行本协议，以及需要延期履行的理由的证明，经本协议另一方核实后可不承担违约责任。

第九条 保密条款

- 9.1 除本协议项目下另有约定外，在签订本协议，本协议一方及/或其关连方(下称“接受方”)对于从本协议另一方和/或其关连方(下称“提供方”)获得的任何文件、材料、数据、合同文本、财务报告等所有有关资料和商业意图(下称“资料”)承担保密义务。
- 9.2 除本协议项目下另有约定外，接受方只能为完成本协议目的使用资料，未经提供方事先同意，不得向任何第三方披露、提供、泄漏资料、也不得为其它目的使用。
- 9.3 下列情况下，接受方不应被视为违反保密义务：
- (i)所披露的资料在披露之前已为公众所知；
 - (ii)提供方事先同意而进行的披露；

(iii)根据法院或仲裁庭的判决、裁定或裁决,或有管辖权的政府部门的决定、命令或要求,或法律、法规的强制性规定而进行的披露;

(iv)本协议一方为拟于香港联交所申请上市及/或公开招股而透露本协议的内容予第三方或公众;

(v)本协议双方及/或其关连方需符合有关香港上市规则而进行的披露;

(vi)接受方向聘请的中介机构(包括投资银行顾问、律师、审计师、评估师或其它中介机构等)进行的披露。

第十条 税务条款

除本协议有特别规定外,甲方、乙方应按照中国的相关法律和条例各自缴纳各项税金。

第十一条 适用法律及争议解决

11.1 本协议的订立、效力、解释、执行及争议的解决均受中国法律管辖。

11.2 由本协议引起或与本协议有关的争议均须提交南京仲裁委员会,按申请仲裁时有效的该仲裁委员会的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方具有约束力。

第十二条 通知

12.1 根据本协议发出的任何通知或其他通信应当采用书面形式,可以通过专人送达或者通过邮件或传真发送到本协议各方的以下地址/号码或者该方将来以书面形式通知其他方的某个其他地址/号码:

致甲方:

地址:上海市闵行区申长路中骏广场 1688 弄二期 12 号 6 楼

收件人:申广平

收件人电子邮箱:shenguangping@rsun.com

收件人传真号码:021-60556333-80016

收件人电话号码:021-60556333-80016

致乙方：

地址：南京浦口区大桥北路 8 好弘阳大厦 25 楼

收件人：贾杰

收件人电子邮箱：jiajie@rsun.com

收件人传真号码：025-88019312

收件人电话号码：025-88019312

12.2 任何此类通知或通信应当发往以上写明地址的各方，并且必须包含充分的索引和/或特定信息，令其与本协议主要事项一致，容易识别。如果通过专人送达，此类通知或通信在接收时即应视为已经送达；如果通过传真发送，此类通知或通信在发出之日即应视为已经送达；如果通过邮件发送，此类通知或通信在发出之日即应视为已经送达。

第十三条 其他约定

13.1 本协议在执行中，对于条款的任何变更、修改和增减，须经甲方、乙方协商同意，并另行签署补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。若本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销、续订或重新签订构成《上市规则》所述之持续关连交易，则本协议的有关修改、变更、撤销、续订或重新签订之生效与该等交易有关的履行须按及受限于《上市规则》之有关规定。

13.2 如本协议部分条款被认定为无效，并不导致本协议全部无效。

13.3 本协议用中文写成，正本一式肆份，甲方及乙方各持贰份，各份正本均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为《车位代理销售框架协议》签署页)

甲方：弘阳地产集团有限公司 (盖章)

证照号码：WC-330805



乙方：南京弘阳物业管理有限公司 (盖章)

证照号码：91320111751289597J

