营 销 协 议

此营销协议签署生效于2016 年 月 日。

协议双方：

**(1) TORREYA ASSET HOLDINGS CO., LTD., 一个依柬埔寨法律注册的公司。商业部注册号码为**1963 KH/2013, 注册地址在No. 54G, Tonle Mekong Street, Kean Khlang Village, Sangkat Prek Leap, Khan Reusey Keo, Phnom Penh, Cambodia。法人代表是日本公民 **TOMOHIRO YAKUSHI 先生**, 其护照于2007年4月19日颁发，护照号为TH3166029。 住址在 Unit #105 of Royal PSL Apartment, street 360 corner street 57, Sangkat Boeung Keng Kang 1, Khan Chamkamorn, Phnom Penh, Cambodia. (简称“**Torreya**” 或 “**投资人**”);

# 和

1. [\*\*\*], 一个依中华人民共和国法律注册的公司，注册号为[\*\*\*], 注册地点为 [\*\*\*], 法人代表是中国公民 [\*\*\*], 身份证号为[\*\*\*] 居住地点是 [\*\*\*] (简称“**代理**”);

(各方称为“一方”，统称为“双方”).

**鉴于**

1. 投资人直接或通过其下属和有关公司拥有或控制, Torreya Asset Holdings Co., Ltd., (简称“**Torreya**”), Paulownia Asset Holdings Co., Ltd., (简称“**Paulownia**”) (Torreya and Paulownia 统称为“项目公司”).
2. 此项目公司致力于开发如下所指住宅房地产项目并出售此项目的住宅房地产（简称”单元“）。 这些单元泛指共同拥有的楼宇和住宅内的单元。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **房地产地址** | **建议项目名称** | **项目公司** |
| 见附表A | Bodaiju 住宅 | Torreya 和 Paulownia |

附表A中的房地产单称为房地产，统称为房地产群 **(Bodaiju 房地产)，项目为** Bodaiju 住宅。

1. 代理提供房地产开发项目的营销服务。
2. 投资人致力于帮助代理开展本协议所描述的市场营销活动。

综上所述，双方立协议如下:

1. 签署挂牌协议：如果代理能够执行条款3，投资人愿意赋予代理在中华人民共和国营销和销售本项目中的楼宇C的非独家代理的权限. 其中只包括186 个单元。代理同意在有效期内（见下款）不营销任何其他柬埔寨房地产。
2. 期限. 此营销协议始于2016 年 [\*\*\*] (“生效日”) ，如任何一方没有按照条款5发送书面通知要求提前终止合同，此营销协议将于生效三个月后终止。此协议在双方同意的前提下，可以 每次延期两或三个月（总共6个月）。
3. 营销活动和营销预算
   1. 活动. （Subject to clause **Error! Reference source not found.**, ＊此处原文有错误）代理将独自承担本项目在中华人民共和国销售单元的营销活动的责任。投资人和代理可根据此协议的执行情况，在一些具体的活动上制定协议
   2. 推销材料. 代理需准备和制作所有的面向中华人民共和国的推销材料. 在发放推销材料之前，代理需向投资人提交推销材料样本。投资人需于受到样本10个工作日内或者批准或者驳回推销材料。 在获得投资人批准后，代理才允许发放推销材料。. 如果投资人驳回推销材料，需提供驳回的理由。代理需从营销预算（见下款）中支付所有的推销材料制作费用。
   3. 营销预算. 代理需负责所有的营销费用。
4. 佣金结构
   1. 佣金. 投资人在有协议效期内需向所有的项目公司收费，按照项目公司销售的单元支付給代理佣金 。佣金计划如下。
      1. Bodaiju 项目佣金计划

|  |  |
| --- | --- |
| **佣金比例** | 修正销售价格的10.0%, 不包括 VAT. |

* + 1. 投资人需用邮件通知代理最新的单元销售价格。投资人可以独自决定在任何时间更新和修改单元销售价格并用邮件通知代理新价格。 为了计算佣金，修正销售价格按如下公式计算：

单元修正价格= (单元销售价格) – (销售折扣) – (保证租金回报 (见投资人和单元买方的有关协议 )) – (VAT)

* + 1. 佣金累积计划. 代理佣金按下表累积。

|  |  |
| --- | --- |
| **首期支付** | 在买房签署了单元销售和购买协议并支付了所需款项之后，支付80% 的佣金。 |
| **三期支付 （＊原文有误，应为二期支付）** | 在买方按单元销售和购买协议支付了第二期款后支付剩余的20% 佣金 |

* + 1. 佣金支付. 项目公司按月向代理支付佣金。代理需在每月5日前向投资人报告销售情况，投资人需在每月15日前支付佣金。

1. 协议终止
   1. 代理违约事件. 下面任何一种都属代理违约事件：
      1. 代理违反本营销协议任何条款并不能或拒绝在接到投资人书面通知30天内改正此行为。
      2. 代理试图行驶投资人未授予的权力
      3. 在项目公司未介入正常商业关系时，代理参与了欺诈和回扣策划。
      4. 代理停业清理或申请停业清理或资不抵债并且此申请在30天内未被法庭驳回
      5. 法庭指认代理的任何人，经理和业务人员及代理的任何财产和地产
      6. 任何法庭执行有效管辖权过程給代理带来的任何困境及对任何业务和房地产带来的影响而且在14天内，代理未能有效的摆脱这种困境和影响（视具体情况而定）。或者
      7. 其任何担保不属实或不准确，而且代理在接到投资人通知其改正后30天内无法或拒绝改正。.
   2. 代理违约权力. 在无损于此协议任何条款和可利用的补救办法的的情况下， 在代理违约发生时，视情况而定，投资人有权（但没有义务）发送书面通知給代理终止此营销协议，但在适当的情况下，保留对损失，亏损，成本和与追索行为或诉讼有关的费用的索赔权力（在完全弥偿基准上）。
   3. 营销协议的终止和到期. 一旦营销协议到期或终止，代理需：
      1. 退回所有的与房地产和项目有关的数据和信息并书面通知投资人确认 退回。
      2. 严格保密所有的与房地产，项目，单元有关的信息和此营销协议的条款，不得与任何第三方分享。
2. 代表和担保 代理代表和担保:
   1. 代理有权力按照本营销协议履行其职责，这些职责是有效的，有法律约束力的和可执行的；
   2. 按照柬埔寨法律，代理没有破产或资不抵债或无法偿还债务 状况。
   3. 代理应具有所有的证件和许可来履行本营销协议的义务，这些证件和许可需在协议期间保持有效。尽管此项取决于投资人是否愿意放弃要求遵从的权力。,
   4. 代理本身不是投资人或项目公司的全权代理，不能行驶投资人或项目公司的全权代理职责。
3. 概要
   1. 协议条款生效. 各方着手行动执行次协议，可能合理的有必要的执行和实施此营销协议的条款。特别是投资人需要使项目公司着手 行动执行此协议，可能合理的有必要的执行和实施此营销协议的条款。
   2. 通知. 任何通知和通信需要或最好以书面的方式亲手或通过信使送达对方的在本协议中注明的地址。通知和通信（a）在当天亲手送达和（b) 如果用信使 在收件之日被认为是有效日
   3. 延时. 任何一方给予另一方的时间宽限和延时不能被认为是该方放弃此协议下对他方持续和随后违规，违约，不遵从惯例和不履行的追索权力， 从而削弱和影响该方在持续违约和随后违约，不遵从惯例和不履行的追索权力。
   4. 无效条款. 如果此营销协议中任何条款在任何管辖区无效，非法或不可执行，或变得无效，非法或不可执行或被视为无效，非法或不可执行。此条款应被视为应修正以符合有关法律从而变得有效和可以执行。这些条款应该从此营销协议删除，此营销协议的剩余条款保持全面实施和有效。
   5. 最终协议.，此营销协议在双方同意标的物后使其条件和说明具体化并存档。双方在此营销协议生效后共同书面同意修改的部分除外。
   6. 补充. 一方的变更，修改，变化，更新和补充被视为无法律效力，除非该方通过书面方式履行了执行程序。
   7. 继任者. 此营销协议约束协议各方的权属继承人和受让人。只有在事先征得他方书面同意后，此营销协议的权力和责任才可以转让或转移。
   8. 可累积的权力. 此营销协议授予的权力和补救措施相对于任何其他协议的权力和补救措施是可积累的，不排他的，无穷尽的或遵行一般法律原则。
   9. 保密性. 各方需严格保守任何与此协议有关的或来自于此协议的秘密和机密，在任何情况下，均不得散发和泄漏給协议外的任何个人和组织。 。 除非事先得到另一方的公开的书面同意。
      1. 尽管条款7.9, 在条款7.9 下的保密责任不适于：

(a) 从任何一方或项目公司得到的已成为公共所知的信息。这些信息不是由于任何一方或其代理，顾问，理事，官员，雇员或代表违约或由于任何故意的或忽视或失职 泄漏

(b) 任何按照任何一方或其有关公司法律规定需要公开的信息

(c) 任何依照法庭或仲裁机构的法律程序需要公开的信息，不管是在柬埔寨或其他地区。

1. 任何一方为了执行此营销协议需要向他们的银行，金融顾问，咨询师和法律及其他顾问（需要签署保密协议）披露的信息
2. 任何一方需要向项目公司的其他股东披露的信息
3. 管辖法律和分歧解决
   1. 此营销协议按照柬埔寨法律构成和解释。
   2. 如果各方就有关此协议的任何事项或权力职责和责任产生分歧或差异， 各方需友善的解决此分歧和差异。如果这样的分歧和差异不能在其发生30 天内解决，任何一方可以暂时按照新加波国际仲裁中心的仲裁条例提交仲裁，按照上述仲裁条例，各方需指认一个仲裁员以防各方同意或无法达成协议。仲裁地点需在新加波并使用英语。此仲裁判决或执行令为最终的并对各方具有约束力。各方同意 遵从仲裁判决或执行令。.

各方执行此营销协议日期

|  |  |
| --- | --- |
| **TORREYA ASSET HOLDINGS CO., LTD.**  代表  姓名: **MR. TOMOHIRO YAKUSHI**  职位: 付总裁 |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| [**\*\*\***]  代表  姓名:  职位: |  |

**附表 A**

**(Bodaiju房地产)**

* 项目名称: Bodaiju 住宅
* 地址: Phum Tangoun and Kba Domrey, Sangkat Kakap,

Khan Porsen Chey, Phnom Penh

* 土地面积: 23,530 平方米
* 建筑毛面积: 166,000 平方米 (6 栋楼, 14 层)

**销售和市场协议**