

## 物业管理服务框架协议

本《物业管理服务框架协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于 2023 年 7 月 28 日在 四川省成都市 签订：

**甲方：Leading Holdings Group Limited**（领地控股集团有限公司）（代表甲方及其附属公司，统称为“甲方集团”）

地址：Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

授权代表：刘玉辉

**乙方：Ling Yue Services Group Limited**（领悦服务集团有限公司）（代表乙方及其附属公司（统称为“乙方集团”））

地址：Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

授权代表：刘玉辉

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：

1. 甲方为一家依据开曼群岛法律设立并合法存续的有限责任公司，甲方已于 2020 年 12 月 10 日在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市。甲方具有签署本协议并履行本协议项下义务的主体资格。
2. 乙方为一家依据开曼群岛法律设立并合法存续的有限责任公司，乙方已于 2021 年 7 月 12 日在香港联交所主板上市。乙方具有签署本协议并履行本协议项下义务的主体资格。乙方为甲方实际控股股东所控制的公司。
3. 甲方（代表甲方集团）及乙方附属公司领悦物业服务集团有限公司（代表乙方集团）于 2020 年 11 月 16 日签署的物业管理服务框架协议已于 2022 年 12 月 31 日届满，甲方集团和乙方集团仍然继续该协议下的交易，即由乙方集团为甲方集团提供物业管理服务，甲方集团向乙方采购物业管理服务，故而甲乙双方同意补签订本协议。

4. 根据香港联合交易所有限公司证券上市规则(以下简称“《上市规则》”), 乙方及其附属公司为甲方之关连人士, 甲方及其附属公司为乙方之关连人士, 双方集团之间的交易构成《上市规则》定义下甲方和乙方各自之持续性关连交易。
5. 除非本协议特别约定, 本协议用语(如控股股东、关连人士、关连交易、附属公司) 具有与《上市规则》相同的含义。

甲乙双方根据有关法律法规之规定, 经友好协商, 达成如下协议:

## 第一条 协议的生效及有效期

1. 本协议自下列条件全部成就之日起生效(以孰晚者为准): (1) 甲乙双方的法定代表人/授权代表签字并加盖甲乙双方公司的公章; (2) 甲方已根据《上市规则》履行适当的程序, 包括但不限于独立股东批准(如适用); 以及(3) 乙方已根据《上市规则》履行适当的程序, 包括但不限于独立股东批准(如适用)。
2. 本协议有效期自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止, 包括首尾两天, 除非任何一方根据本协议的约定提早终止本协议。
3. 本协议期限届满时, 在符合《上市规则》的前提下, 双方可以友好协商续展本协议。

## 第二条 服务内容及定价

### 1. 服务内容

- 1) 乙方集团在本协议项下为甲方集团提供施工现场、示范单位及现场销售处的现场管理服务和其他物业管理服务, 包括但不限于物业交付前咨询服务及为本集团拥有的物业及停车场提供物业管理服务。
- 2) 甲方集团同意根据本协议的条款和条件接受乙方集团提供的上述物业管理服务。

### 2. 物业管理服务的费用及结算

## 1) 定价政策

双方同意，本协议项下的物业管理服务在甲乙双方公平协商的基础上，由乙方集团与甲方集团参考 (i) 需要物业管理服务的物业开发项目服务范围及种类、规模及位置以及总建筑面积；(ii) 乙方集团预计提供物业管理服务服务的营运成本（包括劳动成本、材料成本及行政成本）；及(iii)类似服务及类似项目种类的现行市价，且不逊于独立第三方给予甲方（就甲方采购物业管理服务）、乙方（就乙方提供物业管理服务）的报价之后厘定。

- 2) 甲方集团应就本协议项下约定的物业管理服务向乙方集团支付服务费用。
- 3) 基于上述约定，按照本协议的约定，甲乙双方预计 2023 年度、2024 年度和 2025 年度，甲方集团向乙方集团支付的物业管理服务费总额将分别不超过人民币 1.29 亿，人民币 1.52 亿，人民币 1.82 亿，实际发生金额以甲方集团及乙方集团在本协议有效期内就相关事项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。

## 第三条 协议的终止

若出现下列情形之一，本协议即终止：

1. 本协议期限届满；
2. 本协议有效期限内甲乙双方书面达成一致终止本协议；
3. 根据法律、法规的规定，或有管辖权的法院或仲裁机构所做出的终止本协议的判决、裁定或决定而终止本协议；
4. 若该项交易未能符合《上市规则》与关连交易适用的要求（包括披露（如适用）及/或独立股东批准等），则本协议项下与该项交易有关的履行终止，除非重新符合《上市规则》下适用的要求。

## 第四条 甲方声明、承诺和保证

1. 甲方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切批准及

授权，签署本协议人士已获得甲方的适当授权。本协议一经签署即对甲方集团具有约束力。

2. 甲方签署本协议或履行其在本协议项下的义务并不违反其订立的任何其他协议或其公司章程，也不会与其订立的其他协议或其公司章程存在任何法律上的冲突。
3. 甲方向乙方承诺将会提供充分的资料予乙方及其审计师，并作出符合《上市规则》有关持续性关连交易规定的其他合理及必要行动，以确保甲方得以根据香港适用法律、《上市规则》及香港联交所的其他规定就本协议项下的交易符合相关的申报及披露规定。
4. 甲方向乙方承诺，甲方会采取一切所需之行为以履行其在本协议下之义务。
5. 甲方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使乙方蒙受任何损害。

#### **第五条 乙方声明、承诺和保证**

1. 乙方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切批准及授权，签署本协议人士已获得乙方的适当授权。本协议一经签署即对乙方集团具有约束力。
2. 乙方签署本协议或履行其在本协议项下的义务并不违反其订立的任何其他协议或其公司章程，也不会与其订立的其他协议或其公司章程存在任何法律上的冲突。
3. 乙方向甲方承诺将会提供充分的资料予甲方及其审计师，并作出符合《上市规则》有关持续性关连交易规定的其他合理及必要行动，以确保甲方得以根据香港适用法律、《上市规则》及香港联交所的其他规定就本协议项下的交易符合相关的申报及披露规定。
4. 乙方承诺，乙方会采取一切所需之行为以履行其在本协议下之义务。

5. 乙方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使甲方蒙受任何损害。

## **第六条 违约责任及损害赔偿**

任何一方违反其在本协议项下的任何义务、陈述或保证，均应赔偿因该等违约而给守约方造成的直接及间接损失。

## **第七条 不可抗力**

1. 如果本协议任何一方因受不可抗力事件（此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震、及其它自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争以及政府部门的作为及不作为）影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该全部或部分义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
2. 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后十五日内以快递或挂号空邮向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。声称遭受不可抗力事件影响的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。
3. 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。

## **第八条 其他**

1. 本协议应适用中国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区的法律）并应根据中国法律解释。凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由甲乙双方协商解决。若协商解决不成，甲、乙任何一方均可将该等争议提交本协议签订地有管辖权的人民法院。
2. 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。甲方集团及乙方集团须按

不时所需，根据公平合理原则以及商业惯例订立具体协议，且有关具体协议应包含在所有重大方面与本协议所载的约束原则、指引、条款及条件（及与《上市规则》及其他香港联交所的相关约束规定）一致的条文，包括但不限于定价条款。

3. 若本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订构成《上市规则》所述之关联交易，且根据《上市规则》，该等交易应在获得香港联交所豁免或（如适用）独立股东的批准或须遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定后方可进行，则将获得香港联交所的豁免或（如适用）独立股东的批准或遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定作为本协议项下相关关联交易履行的先决条件。若香港联交所的豁免是附带条件的，则本协议应按所附条件履行。
4. 若本协议项下任何关联交易总金额可能超越香港联交所豁免函内所批准的该年度的总豁免额（如适用），双方同意协助对方向香港联交所申请提高该年度的总豁免额或根据《上市规则》的有关规定，并采取所需要的步骤（如召开独立股东大会寻求独立股东批准（如适用），通知香港联交所和进行公告等）。在未取得香港联交所新豁免额或满足《上市规则》有关规定批准前，双方同意促使有关交易限于该年度总豁免额或已根据《上市规则》履行有关批准的额度内。
5. 本协议一式四份，甲乙双方各执两份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《物业管理服务框架协议》之签署页)

甲 方: **Leading Holdings Group Limited** (领地控股集团有限公司) (盖章)

法定代表人/授权代表(签字):



乙 方: **Ling Yue Services Group Limited** (领悦服务集团有限公司) (盖章)

法定代表人/授权代表(签字):



2023年7月28日