

物业管理服务框架协议

本协议由以下双方（单称“一方”，合称“双方”）于 2023 年 7 月 28 日在 四川省成都市 签订：

(1) 领悦服务集团有限公司(Ling Yue Services Group Limited) (“领悦服务”)（为其本身及代表其附属公司），一家于开曼群岛注册成立的有限公司，注册地址 Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，作为服务提供方；及

(2) 刘玉辉 (“刘总”)，身份证号码 511122197306054455，住所成都市天府新区华阳天府大道南段 2599 号 132 栋 1 单元 1 楼 1 号，作为服务接受方。

鉴于领悦服务和刘总于 2021 年 6 月 22 日签署的物业管理服务框架协议已于 2022 年 12 月 31 日届满，领悦服务集团和刘总集团仍然继续该协议下的交易，即由领悦服务集团为刘总集团提供物业管理服务，刘总集团向领悦服务集团采购物业管理服务，故而领悦服务和刘总双方同意补签订本协议。双方兹同意如下：

1. 定义和解释

1.1 除非上下文中另有要求，下述措词应有下述含义：

“领悦服务集团”	指领悦服务及其附属公司。
“刘总集团”	指刘总的联系人(领地控股集团有限公司(Leading Holdings Group Limited)及其附属公司(统称“领地集团”)除外)。
“成员公司”	指，就某集团而言，该集团内任一公司。
“附属公司”	指不时生效的上市规则所赋予之含义。
“香港”	指中国香港特别行政区。
“中国法律”	指中华人民共和国法律，为本合同之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾的法律。
“上市规则”	指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
“联系人”	指不时生效的上市规则所赋予之含义。
“香港联交所”	指香港联合交易所有限公司。
“交易”	指本协议第 2 条所指之交易。
“服务”	指本协议第 2.1 条所指之服务。

- “上限” 指本协议第 3.1 条所指之年度交易总金额上限。
- “招股章程” 指领悦服务为其股份在联交所主板上市并进行交易而印发的招股章程。

1.2 除非出现反意，在本协议中：

- (a) 一方包括其继承者；
- (b) 条款或附件即为本协议之条款或附件；
- (c) 本协议应解释为可能不时经延期、修改、变更或补充的本协议；及
- (d) 本协议标题仅为方便而使用，并不影响本协议的解释。

2. 交易

2.1 领悦服务（为其本身及代表其附属公司）同意就刘总集团开发的项目提供施工现场、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刘总集团拥有的物业及停车场提供物业管理服务。

2.2 双方同意，本协议项下的物业管理服务在领悦服务和刘总双方公平协商的基础上，由领悦服务集团与刘总集团参考 (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) 领悦服务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刘总（就刘总采购物业管理服务）、领悦服务（就领悦服务提供物业管理服务）的报价之后厘定。

2.3 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。领悦服务集团成员公司与刘总集团成员公司之间须按不时所需就管理及相关服务订立个别协议，且有关个别协议仅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. 服务费用、定价和支付

3.1 刘总集团将在适用法律法规允许的范围内开展本协议约定的交易，力求向至少两家提供相同或具有可比性服务的独立第三方服务供应商获取报价。只有当领悦服务集团提供的报价和服务品质与其他独立第三方服务供应商提出的报价和服务品质相比，对刘总集团而言具有可比性或更具优势时，领悦服务集团方可成为刘总集团的服务供应商。

3.2 领悦服务集团为样板房、销售案场提供管理及相关服务的服务期间通常会于前述设施不再使用时或物业交付于日后的业主时终止。

3.3 领悦服务集团与刘总集团根据公平合理原则以及商业习惯按照不时所需订立个别协议的约定支付价款。对双方而言，所有交易均须在双方的日常业务中按一般商业条款或更佳条款进行。

3.4 基于上述约定，按照本协议的约定，双方预计 2023 年度、2024 年度和 2025 年度，刘总集团向领悦服务集团支付的物业管理服务费总额将分别不超过人民币 3,200 万元、人民币 3,346 万元和人民币 3,555 万元，实际发生金额以领悦服务集团及刘总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。双方同意于本协议有效期(见下文定义)内，按照本协议的约定，刘总集团作为服务接受方向领悦服务集团支付服务费的每年交易总金额不超过领悦服务本条规定的相关年度的交易金额上限。

4. 双方的声明和保证

4.1 本协议一方向另一方作出以下声明和保证：

- (a) 其享有充分、合法的权力和授权签署本协议和履行本协议项下的义务，并已为此取得了所有必需的批准；
- (b) 本协议构成其合法、有效并具约束力的义务，且该义务可根据本协议条款予以强制执行；
- (c) 刘总保证将促使刘总集团按照本协议及个别协议的约定向领悦服务集团支付服务价款；
- (d) 领悦服务集团保证按照本协议及个别协议的约定向刘总集团提供服务；
- (e) 没有针对其本身、或针对本协议项下资产，有任何正在发生或进行中的或威胁要进行的，并对每一方签署及完成或履行本协议或本协议项下的义务的能力有重大不利影响的争议（包括诉讼、仲裁或行政程序）；及
- (f) 若本协议项下就任何服务的年度交易总金额可能超越该年度的上限，双方同意根据上市规则的有关规定，采取提高上限所需要的步骤（如召开独立股东大会寻求独立股东批准（如适用），向香港联交所申请豁免或通知香港联交所和公布关连交易等）。在未取得香港联交所豁免、独立股东批准或满足上市规则的有关规定（如适用）前，双方同意促使有关交易限于该年度上限或以内，否则本协议项下交易有关的履行应立即暂停。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。

4.2 本协议一方向另一方（“**要求方**”）承诺将会根据要求方的要求提供充分的资料给要求方及其审计师及专业顾问，以确保要求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公告、披露、年度审阅等规定及获得股东批准或香港联交所豁免的要求（如适用）。

5. 期限和终止

5.1 本协议自下列条件全部成就之日起生效（以孰晚者为准）：（1）刘总和领悦服务的法定代表人/授权代表签字并加盖公司的公章（如适用）；及（2）领悦

服务已根据《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）。

- 5.2 本协议有效期 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。在符合上市规则及其他适用的法律法规要求的前提下，双方可友好协商续展本协议。
- 5.3 如任何一方对本协议之任何条款构成严重违约，并且守约方向违约方发出书面通知，且在其违约行为的书面通知所规定的合理期限内违约方仍未对此等违约作出补救（如此违约能够补救），则守约方可终止本协议。违约方同时应向守约方赔偿其违约引起的一切损失。
- 5.4 若本协议因任何原因终止（且无任何替代协议或补充协议的情况下）但双方或双方集团成员公司就本协议所述交易达成的个别协议尚未到期，则（1）双方应尽快签订替代协议或补充协议；或者（2）双方尽快终止相关《物业管理服务协议》（适用于双方签订的个别协议）并促使和确保其相关成员公司尽快终止相关个别协议。双方确认在适用前述约定的情况下终止相关个别协议，双方放弃并促使和确保其相关成员公司放弃就该等终止向合同对方主张任何赔偿的权利。
- 5.5 本协议一式肆份，双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

6. 其他规定

- 6.1 未经另一方书面同意，任何一方均不得转让其在本协议项下的权利或义务。
- 6.2 领悦服务集团与刘总集团就本协议所述交易所签订的个别协议的约定如与本协议不一致的，应以本协议约定为准。
- 6.3 双方均有义务促使和确保其集团成员公司签署的相关个别协议的约定与本协议一致。
- 6.4 刘总保证将促使刘总集团成员公司遵守本协议的约定。
- 6.5 如果本协议的个别或部分条款和条件在任何时间成为非法、无效或不可强制执行的，除非导致本协议全部无效或不可强制执行，则本协议其他条款不应受其影响。
- 6.6 本协议可以经双方协商一致变更或补充。对本协议的变更或补充应当采用书面形式。
- 6.7 若本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤消或重新签订构成上市规则所述之关连交易，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连交易的任何公告或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连交易的任何其它公告或规定作为本协议项下相关关连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。

7. 适用法律及争议解决

7.1 本协议受中国法律管辖并依其解释。

7.2 如因签订及履行本协议产生任何争议或纠纷,双方应努力通过友好协商方式解决。经协商后无法解决争议的,任何一方可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(以下无正文)

(此页无正文，为领悦服务集团有限公司与刘玉辉《物业管理服务框架协议》的签署页)

签署方：



执行董事

代表

领悦服务集团有限公司 (Ling Yue Services Group Limited)

(为其本身及代表其附属公司)

(此页无正文，为领悦服务集团有限公司与刘玉辉《物业管理服务框架协议》的签署页)



刘玉辉

