

和泓置地集团有限公司

与

Hevol Services Group Co. Limited
(和泓服务集团有限公司)

服务框架协议

2021年12月3日



本协议由以下双方于 2021 年 12 月 3 日在中华人民共和国(以下简称"中国")签订:

甲方: 和泓置地集团有限公司, 一家于 2001 年 3 月 28 日在中国成立的有限公司, 注册地址为北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 10 号 3 号楼一层 310 室;

乙方: **Hevol Services Group Co. Limited** (和泓服务集团有限公司) (「公司」, 连同其附属公司为「集团」), 一家于 2018 年 5 月 28 日在开曼群岛注册成立的豁免有限责任公司, 注册地址为 PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本协议中, 甲方、乙方单称"一方"合称"双方"

鉴于:

- 1 乙方是香港联合交易所有限公司(以下简称"香港联交所")主板上市公司, 股票代码 06093.HK。
- 2 甲方是受乙方的主席和非执行董事刘江先生所最终控制的公司。依据《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》")的规定, 甲方构成乙方的"关连人士"(定义见《上市规则》), 并且本服务框架协议及具体的服务合同亦会构成《上市规则》下的关连交易。
- 3 乙方将 (或乙方将会促使其附属企业) 按照本协议的条款的规定以及中国相关法律法规规定向甲方及其附属企业提供(i)前期物业管理服务(ii)销售配合服务及(iii)配套物业管理服务。为此, 双方同意签订本协议。

本协议具体内容如下:

第一条 协议主体

- 1.1 如适用或除非文意另有所指外, 本协议所指甲方为甲方及/或其附属企业。
- 1.2 如适用或除非文意另有所指外, 本协议所指乙方为乙方及/或其附属企业。

第二条 定义

- 2.1 除非上下文中另有规定, 下述措词在本协议中应有下述含义:

附属企业指：就本协议的任何一方而言，指由(1)其持有或控制 50% 以上已发行的股本或享有 50%以上的投票权(如适用)，或(2)其有权享有 50%以上的税后利润，或(3)其有权控制董事会半数以上成员之组成或以其他任何形式控制的任何其他公司、企业、单位或不论是否具有法人资格的其他实体，以及该其他公司、企业、单位或实体的附属企业。

本定义所称控制，是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权力。

本定义所称附属企业亦包含不时生效的《上市规则》中的"附属企业"的定义。

会计年度：指每年的公历元月一日至十二月三十一日。

不可抗力事件：指受影响一方不能合理控制的、无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际(包括但不限于花费合理金额仍无法履行)的任何事件。此等事件包括但不限于任何政府机构行为(无论有效或无效)或不行为、火灾、水灾、风暴、旱灾、风灾、地震或其它自然灾害、交通意外、骚动、暴乱、爆炸、战争(不论是否宣战)、破坏活动、劳工问题(包括停工、罢工和怠工)以及法院禁令或裁定。

2.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

2.2.1 一方包括其继承者；

2.2.2 本协议中，甲方、乙方单称"一方"，合称"双方"。

2.2.3 本协议各条款之标题仅为方便查阅而设，不具法律效力或影响本协议的解释。

第三条 服务范围

- 3.1 乙方及/或其附属企业根据本框架协议之约定向甲方及/或其附属企业提供以下服务：
- 3.1.1 在业主委员会成立之前，向甲方及/或其附属企业开发的房地产物业提供物业管理服务，包括但不限于小区安保、公共设施维护保养服务、共用设备设施的保洁服务及园林景观维护服务；但本条应受下文第 3.3 条所述之中国相关法律法规的规限(“物业管理服务”)；及
- 3.1.2 在甲方及/或其附属企业开发的房地产物业售房结束之前，向甲方及/或其相关附属企业提供销售配合服务，包括但不限于示范单位管理服务、市场规划服务、访客接待服务及咨询服务(“销售配合服务”)。
- 3.1.3 乙方及/或其附属企业根据本框架协议之约定向甲方及/或其附属企业提供配套物业管理服务，包括但不限于前期介入咨询服务、前期物业服务开办服务、甲方持有物业的物业管理服务、承接查验服务、返修管理服务、开荒保洁服务及除甲醛服务(“配套物业管理服务”)。
- 3.2 双方可根据本框架协议之条款就相关服务签署具体的前期物业管理服务协议、销售配合服务协议或配套物业管理服务相关协议，前提是上述具体服务协议应遵守且不得违反本框架协议之约定。为免歧义，在本框架协议日期已经签署并持续有效的协议(该等协议载列于本协议附录一)应属于本框架协议项下的具体协议且其履行应受到本框架协议条款之约束。
- 3.3 乙方向甲方提供任何上文第 3.1.1 条中所述的服务，皆以乙方通过中国法律法规规定的招标投标程序(如需)或法律允许的其他方式获得甲方和/或其附属企业委聘为前提，该等法律法规应包括《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》以及其他相关物业所在地所施行的法律法规及政策。

第四条 交易及定价原则

交易价格将考虑以下因素，经双方公平磋商厘定：

- (A) 相关物业所在地物价管理部门的价格指导(如有)；
- (B) 预计运营成本(包括薪金及员工支出)；

(C) 参考独立第三方在日常业务过程中按一般商业条款提供类似服务及产品的现行市价；及

(D) 甲方及独立第三方进行类似服务及产品的非关连交易的价格。

第五条 双方的权利和义务

5.1 甲方的权利和义务包括:

5.1.1 按照本协议及具体服务合同的规定接受服务；及

5.1.2 甲方本身将，及将促使并保证其附属企业按照本协议及具体服务合同规定的标准和定价向乙方及/或其附属企业支付服务对价。

5.1.3 甲方同意甲方及其附属公司将配合乙方履行乙方就本协议项下交易根据上市规则及其他适用法律所需承担之义务，包括甲方及甲方附属公司应容许乙方之核数师查核有关本交易的账目记录以便核数师就交易作出报告。

5.2 乙方的权利和义务包括:

5.2.1 按照本协议及具体服务合同的规定收取对价；及

5.2.2 乙方本身将，及将促使并保证其附属企业按照本协议及具体服务合同规定的标准和定价向甲方及/或其附属企业提供(i)前期物业管理服务；(ii) 销售配合服务；及/或(ii) 配套物业管理服务。

第六条 双方的陈述和保证

6.1 双方均根据其注册地的法律正式成立、有效存续。

6.2 双方已采取一切所需行动，以及(除本协议另有明确规定外)取得签订本协议所需的一切同意书、批文、授权和许可。本协议的签订，不会违反(i)各方的公司章程、规章制度，(ii)各方的其它任何协议或义务，或(iii)任何中国或其它有关的地域的现行法律、法规、法令法院判决、仲裁裁决等的规定或内容。其在本协议上签字的代表已被授予全权签署本协议。

6.3 双方均承诺促使其各自附属企业从事一切需要从事（或不从事一切不应该从事）的行为或事项以使其能够适当地履行其在本协议中的义务。如任何一方在本协议期限内任何时间要求另一方的任何附属企业就该附属企业对有关本协议的执

行和在本协议约定的前提下另行签署一份具体执行或补充协议，双方保证促使有关的附属企业和另一方就所要求的形式签署该协议。

第七条 协议的期限、履行、变更和终止

- 7.1 本协议经双方授权代表签字后，于 2022 年 1 月 1 日起生效至 2024 年 12 月 31 日。在截至 2024 年 12 月 31 日止的三个会计年度，甲方根据本协议提供乙方的物业管理服务应付的最高费用将分别不超过人民币 24,800,000 元、人民币 17,500,000 元及人民币 13,800,000 元；相同三个年度就销售配合服务应付的最高费用将分别不超过人民币 35,600,000 元、人民币 30,500,000 元及人民币 25,700,000 元；而相同三个年度就配套物业管理服务应付的最高费用将分别不超过人民币 70,500,000 元、人民币 53,800,000 元及人民币 53,700,000 元。
- 7.2 若本协议项下的任何交易构成《上市规则》所述之关联交易或持续性关联交易，且根据《上市规则》该等交易需在获得香港联交所豁免或乙方独立股东的事先批准或遵守《上市规则》有关关联交易或持续性关联交易的任何其它规定后方可进行则本协议与该等交易有关的履行以按照香港联交所给予豁免的条件进行及/或按照《上市规则》的规定获得乙方独立股东在股东大会上的事先批准及/或遵守《上市规则》有关关联交易或持续性关联交易的任何其它规定为先决条件。
- 7.3 若香港联交所的豁免是附条件的则本协议应按所附条件履行。
- 7.4 在本协议有效期内，若香港联交所对本协议下某一项关联交易或持续性关联交易的豁免被收回、撤销或失效，或其他原因导致该项交易未能符合不时生效的《上市规则》有关关联交易或持续性关联交易的要求，则本协议下与该项交易有关的履行需予中止。若本协议与所有各项交易有关的履行均按第本条及/或 7.5 条中止关联交易，则本协议亦相应终止。双方确认不会向对方追讨任何因本条及/或 7.5 条而终止协议的任何违约责任，惟此并不影响任何一方于协议终止时或之前就本协议条款而向另一方享有的应计权利或承担的应付责任。
- 7.5 在本协议有效期内任何时间，若本协议下的交易所涉及的有关会计年度累计交易总金额可能或预期会超越已公布的该年度的总金额上限(2022 年：人民币 130,900,000 元、2023 年：人民币 101,800,000 元、2024 年：人民币 93,200,000 元)，双方同意乙方应按上市规则要求尽快通知香港联交所并履行《上市规则》下所有适用和必须履行的监管义务，包括根据刊发公告、《上市规则》召开乙方独立股东大会对有关关联交易和重新厘定的年度金额上限寻求独立股东批准

(如适用)。未满足所有有关监管规定前，双方同意尽力控制有关交易该年度总额不超过已公布的金额上限。否则，本协议下与该项交易有关的履行需予中止。

- 7.6 本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的效力及可强制执行性。如本协议内的任何条款被裁定无效，但如作部分删除或削减可成为有效者，该条款可在作必要的删除或修订使之有效及有可强制执行性后仍可实施。
- 7.7 本协议的修订仅可经书面协议并经双方授权代表签字且须经双方采取适当的法人行动批准和符合并满足《上市规则》及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

第八条 不可抗力

- 8.1 如果本协议任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
- 8.2 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专人递送或挂号邮寄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。声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，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。
- 8.3 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。

第九条 公告

- 9.1 任何一方未经另一方事先书面同意，不得作出与本协议事项有关的任何公告，但根据中国法律或中国证券监督管理委员会、香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会或任何其他相关的法律、法规、规定作出公告的除外。

第十条 通知

10.1 一方根据本协议规定作出的通知或其它通讯应采用书面形式并以中文书写，并可经专人手递或挂号邮件发至另一方指定的地址，或传真至另一方指定的传真号码或通过电子邮件传送。通知被视为已有效作出的日期应按以下的规定确定：

10.1.1 专人交付的通知应在专人交付对方指定人士签收之日被视为有效。

10.1.2 以挂号邮件寄出的通知应在付邮(以邮戳日期为准)后第 5 天(若最后一天是星期六、日或法定节假日，则顺延至下一个工作日)被视为有效。

10.1.3 以传真形式发出的通知应被视作于传真完毕的时间作出。

10.1.4 以电子邮件传送的通知应被视作于电子邮件进入收件人邮箱服务器的时间作出。

10.1.5 双方通讯地址如下：

甲方： 和泓置地集团有限公司

地址： 北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 10 号 3 号楼一层 310 室

传真： +86 (10) 87819860

乙方： **Hevol Services Group Co. Limited** (和泓服务集团有限公司)

地址： 北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 D 座 16 层

传真： +86 (10) 62196093

10.2 若一方更改其通讯地址，应尽快按本条规定书面通知另一方。

第十一条 适用法律和争议的解决

11.1 本合同的各项权利与义务在各方面受中国法律管辖并按中国法律进行解释。若合同双方因本合同产生或有与本合同有关的任何争议应首先通过友好协商解决。如果该争议无法通过协商解决，如争议产生后三十 (30) 天内双方无法达成一致意见的，双方均可将该争议提交仲裁解决。

11.2 甲乙双方同意以下条款：

11.2.1 按第 11.1 条提交仲裁解决的争议由北京仲裁委员会按其本地仲裁规则通过仲裁解决。

11.2.2 仲裁机构的裁决是终局裁决，对双方均具约束力。

11.2.3 在仲裁过程中，除有争议正在进行仲裁的部分外，本合同应继续履行。

第十二条 其他

12.1 双方同意分别承担一切因签订本协议而产生的有关费用和开支。

12.2 除非取得本协议一方的事先书面同意，本协议的另一方不得转让其在本协议订下的权利和义务。

12.3 本协议和本协议提及的有关文件，应构成协议双方就所述一切事宜之整体协议和理解，并应取代双方对本协议所述一切有关事宜的所有先前口头或书面协议、合约、理解和通信。

12.4 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本协议订下的权利、权力或特权并不构成对这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥任何其它权利、权力或特权的行使。

12.5 本协议附件(若有)是本协议不可分割的组成部分，并与本协议具有同等约束力。

12.6 本协议正本一式四份，双方各执二份，各份协议具有同等法律效力。

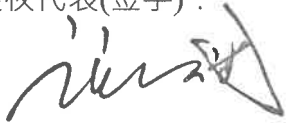
本协议由双方董事或授权代表于文首注明日期签订，以昭信守。

(此页无正文，为服务框架协议的签字页。)

甲方：

和泓置地集团有限公司 (盖章)

董事或授权代表(签字)：



乙方：

Hevol Services Group Co. Limited (盖章)

(和泓服务集团有限公司)

董事或授权代表(签字)：

