

物业管理服务关联交易框架协议

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 190 Elgin Avenue George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands

证照号码：WC-330805

乙方：弘阳服务集团有限公司 (Redsun Services 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 190 Elgin Avenue George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands

证照号码：WC-358192

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. 乙方为一家香港上市公司，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；
3. 甲方集团成员和乙方集团成员在未来可能在双方和/或多方之间发生交易(下称“**关联交易**”)，甲方集团、乙方集团需要对该等关联交易的服务内容、定价机制等履行事宜进行协商落实；
4. 为促使关联交易符合境内外关联交易法律法规、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约束期间(定义见下文第一条)相关交易类型、交易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关连交易，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关连交易。

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 受约束交易

1.1 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 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间（下称“**约束期间**”）进行或拟进行如下交易（下称“**受约束交易**”），则该等受约束交易的定价及其他相关安排应受到本协议的约束：

（1） 前期介入服务

甲乙双方集团中的双方和/或多方在约束期间内提供的前介服务，具体指乙方集团于甲方集团相关物业项目的项目准备阶段、规划设计阶段、施工图设计阶段、施工建设、竣工阶段及交付使用阶段提供物业前期介入服务，包括但不限于规划设计、设备选型、一户一验、清洁、园艺、维护公共秩序与安保等服务。

（2） 案场服务

甲乙双方集团中的双方和/或多方在约束期间内提供的案场服务，具体指乙方集团协助甲方集团在相关物业项目的销售期内，向甲方集团提供关于甲方集团的专柜及销售办事处的管理及相关服务，包括但不限于为上述场所提供清洁、园艺、维护公共秩序与安保服务。

（3） 交付前物业服务

甲乙双方集团的双方和/或多方在约束期间内达成的交付前物业服务，具体指乙方集团就甲方集团尚未出售的空置物业（含空置车位）提供物业服务，包括但不限于为上述物业提供安保、清洁、园艺、维修和保养服务，甲方集团缴纳物业服务费。

（4） 商业物业服务

甲乙双方集团的双方和/或多方在约束期间内提供的商业物业服务，具体指乙方集团向甲方集团提供关于甲方集团自有或运营的办公区、酒店、购物商场及公共区域的管理及相关服务，包括但不限于为上述场所提供清洁、园艺、维护公共秩序与安保服务。

(5) 房屋维修管理服务

甲乙双方集团中的双方和/或多方在约束期间内达成的房屋维修管理服务，具体是指乙方集团按照一定的科学管理程序和制度及一定的维修技术管理要求，对甲方集团所开发的物业进行质保期内的日常维护、修缮管理服务。包括但不限于房屋安全管理、房屋维修计划管理、房屋维修质量管理、房屋维修工程预算管理、房屋维修工程招标投标管理、房屋维修成本管理、房屋维修要素管理、房屋维修施工项目管理与房屋维修施工监理服务。

第二条 定价约束

2.1 甲方集团将对标的项目的受约束交易项下物业服务事宜采用招标或其他报价程序选择物业服务供应商。乙方集团在通过相关程序后被选择的情况下根据招标文件及其他报价文件和其与甲方集团之间不时订立的正式服务协议向甲方集团提供相关服务。

2.2 受约束交易项下物业服务费用经甲乙双方集团双方充分友好协商的基础上，同时应考虑的因素包括但不限于（一）相关物业项目的性质、楼龄和基础设施、地理位置和邻里情况等因素、（二）公开市场类似服务的市场价格及（三）相关政府部门的设定指导价（如适用）。乙方集团就受约束交易提供的服务价格及条款应按一般商务条款，属公平合理且不逊于独立第三方所提供者。

2.3 如甲方集团就受约束交易采用招标程序，报价需受甲方集团所采用的以下招标程序所规限（如适用）：

（1）视乎实际情况（如交易金额及规模）而定，采购服务前，甲方将在主管机关指定的报纸及信息网络上发表招标公告，邀请非指定潜在竞标者或向潜在竞标者发出投标邀请或相关交易方的管理层基于甲方需求和标准向至少三名潜在供应商获取供应提案，供应商中至少有三名应为独立第三方；

(2) 当乙方集团为潜在供应商时，甲方将使用评分系统对所有潜在供应商（包括独立第三方供应商）进行深度评估，在价格、组织结构、质量、质量控制系统、按时交付能力、成本控制及相关人员技术知识等方面对各供应商进行评估；

(3) 评估报告将呈交予甲方的评估委员会审阅，供应商的分数必须超过若干下限方有资格参与遴选，得分最高者将获选取。

第三条 其他约束

3.1 就本协议第一条约定的受约束交易，甲乙双方应确保并促使相关交易主体在招标程序和/或其他委聘程序后根据适用法律法规、招标文件及其他委聘程序文件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（包括第二条所载的定价约束）。

3.2 就本协议第一条约定的受约束交易，甲乙双方应确保并促使相关交易主体根据招标文件、其他委聘程序文件该等主体之间不时订立的正式服务协议提供和接受服务。

3.3 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第一条约定的受约束交易并遵守本协议内容。

3.4 就本协议第一条约定的受约束交易而言，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。

3.5 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 3.4 条所述的资料。

3.6 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，于对方的公告、通函或其他披露文件中披露本协议下交易的内容。

3.7 若香港联交所对本协议项下的交易的批准(如适用)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。

3.8 若本协议项下与所有交易有关的履行均按本协议第 3.7 条终止,则本协议终止,但本协议第六至十二条(保密条款等)仍然有效。

第四条 协议生效及终止

4.1 本协议经协议双方法定代表人或授权代理人合法有效签署后,有效期为 2023 年 1 月 1 日至 2025 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。

4.2 为避免相关交易主体就受约束交易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,如甲方之公告及乙方之公告所载的某年度之上限即将超过,在甲方和乙方根据《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。如关连交易框架协议终止或不获更新,则正式服务协议立即终止。

第五条 协议效力

5.1 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。

5.2 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。

第六条 违约责任

6.1 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。

6.2 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。

第七条 免责条款

7.1 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。

第八条 保密条款

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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)本协议一方为履行《上市规则》项下的要求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。

第九条 税务条款

9.1 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。

第十条 适用法律及争议解决

10.1 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。

10.2 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。

第十一条 通知

11.1 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：**【南京市江北新区大桥北路9号弘阳大厦27楼】**

收件人：**【雷伟彬】**

收件人电子邮箱：**【leiweibin@rsun.com】**

收件人传真号码：**【】**

收件人电话号码：**【】**

致乙方：

地址：**【南京市江北新区大桥北路9号弘阳大厦25楼】**

收件人：**【胡春煌】**

收件人电子邮箱：**【huchunhuang@rsun.com】**

收件人传真号码：**【025 58495990】**

收件人电话号码：**【025 88019048】**

11.2 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。

第十二条 其他约定

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

甲方：弘阳地产集团有限公司（盖章）

证照号码：WC-330805

乙方：弘阳服务集团有限公司（盖章）

证照号码：WC-358192