

酒店管理服务框架协议

本协议由以下双方于二零一八年十一月十三日签订：

甲方：大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“甲方”)，一家于中华人民共和国注册成立的有限公司，其注册地址为中国大连市西岗区长江路539号；及

乙方：万达酒店发展有限公司(Wanda Hotel Development Company Limited)(以下简称“乙方”)，一家于百慕达注册成立的有限公司，其注册地址 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda, 其香港的主要办事处地址为香港中环康乐广场8号交易广场2座30楼3007室。

(各自称为“一方”，合称“各方”或“双方”)

鉴于：

1. 甲方集团于本协议日期主要从事商业地产投资及经营、酒店建设投资及经营、电影院线等文化产业投资及经营等业务。其中，甲方拥有多个已开始营运或在建的酒店项目。
2. 于二零一七年九月二十六日，乙方与甲方附属公司万达香港订立买卖协议，据此乙方拟从万达香港收购万达酒管(定义见下文)之全部股权。万达酒管为一家在香港注册成立的有限公司，万达酒管集团主要从事酒店管理及营运业务、酒店设计、酒店建设管理以及相关顾问及其他附属业务，在酒店和相关管理服务运营方面具有丰富的知识和经验。
3. 甲方预期甲方集团成员或会按需要不时委聘万达酒管集团成员就甲方集团酒店项目向其提供，及万达酒管集团成员或会不时接受甲方集团成员的委聘就甲方集团酒店项目向甲方集团成员提供酒店管理服务。
4. 于本协议日期，甲方是乙方的控股股东(定义见《上市规则》)。根据《上市规则》，甲方集团为乙方的关连人士(定义见《上市规则》)。于乙方完成收购万达酒管后，万达酒管集团将为乙方集团成员，因此甲方集团成员及乙方集团成员(包括万达酒管集团成员)之间的交易，属乙方的关连交易。

为此，甲乙双方本着公平合理、互惠互利的原则，经协商一致，就规范乙方集团成员向甲方集团成员提供酒店管理服务有关事项，达成本协议：

第1条 释义

- 1.1 在本协议及其叙文中，除非文义另有规定，否则：

适用法律	指	就任何人士或事项而言，适用于该等人士或事项的不时修订的任何宪法、条文、法律、普通法或衡平法上的规则、立法、规章、条例、判决、命令、法令、任何批准的条件、要求、限制、指令、方针、政策的任何及所有规定，以及由任何有关机关对前述任何一项做出的决定、决策、解释或管理，无论是国家或是地方层级，是在本协议之前还是之后生效，并包括《上市规则》及联交所及/或证监会发出的指引、通告、决定、决策、要求及解释。
中国	指	中华人民共和国，仅就本协议而言，不包括香港、中国澳门特别行政区及台湾
总营业收入	指	直接或间接从酒店方面或从酒店的使用或经营方面取得的各种收入和收益总和，包括但不限于房间营业总额；食品与饮品营业总额；在洗衣、电话、电报、电传及图文传真方面的收入和收益；车辆及停车设施出租收益；外汇方面的收益；以经营酒店之目的设立分支机构的名义就经营酒店所开立的账户结存的利息；从承租人、分承租人或特许经营受让人方面所得的租金；以及其他与经营酒店相关的收入和收益；或任何其他由甲方集团成员和乙方集团成员按适用情况另行协定的计算基准
营业成本	指	根据双方具体约定确定的，被列为营业成本的一切费用及支出
总营业利润	指	任何月份的总营业收入减去该月份营业成本的数额
酒店管理服务	指	本协议第 2.1 条所述的服务
联交所	指	香港联合交易所有限公司
香港	指	中华人民共和国香港特别行政区
《上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
营业年度	指	每个财政年度从由 1 月 1 日起至 12 月 31 日。第一个营业年度是从酒店开业之日起至当年 12 月 31 日为止的部分年份，最后一个营业年份为从当年 1 月 1 日开始至截止或到期日
甲方集团	指	甲方及其附属公司

甲方集团酒店项目		甲方集团成员（不论在中国境内或境外）拥有权益、管理权限或经营权利的酒店项目，惟不包括乙方集团成员拥有权益的酒店项目
乙方集团	指	乙方及其附属公司
有关机关	指	任何政府、行政、立法或司法机关，并包括联交所及证监会
证监会	指	香港的证券及期货事务监察委员会
具体服务协议	指	甲方集团成员及乙方集团成员根据本协议第 3.1 条就乙方集团成员向甲方集团成员提供酒店管理服务另行订立的协议
本协议	指	本酒店管理服务框架协议
万达香港	指	万达商业地产（香港）有限公司
万达酒管	指	万达酒店管理(香港)有限公司
万达酒管集团	指	万达酒管及其附属公司

1.2 在本协议中，单数词包含众数词，反之亦然；包含某一性别或中性的词汇均包括其他性别及中性；凡指人士均包含法人团体或非法人团体。

1.3 本协议的条款标题及目录仅为方便而设，概不影响其诠释。

第 2 条 酒店管理服务

2.1 甲方集团成员在本协议有效期内可（但并无义务）不时委聘乙方集团成员就甲方集团酒店项目提供酒店管理服务。乙方集团成员在本协议有效期内可（但并无义务）接受甲方集团成员的委聘提供酒店管理服务。如作为甲方集团酒店项目的酒店管理人，预计乙方集团成员的职权包括以下方面，但就每一项目的委任，最终职权范围以由双方签订的具体服务协议为准：

- (a) 在酒店开业前，向甲方集团推荐酒店总经理人选给甲方集团作批准，并聘请酒店总经理负责酒店开业前计划等工作；
- (b) 负责酒店的所有人士事宜，包括甄选、聘用、指导、督导、培训和解雇酒店所有员工；

- (c) 定时向甲方集团成员提交经营报告，内容包括经营概况、损益表、资产负债表、现金流量表及其他有关经营统计等资料；
- (d) 于限定时间向甲方集团成员提交年度预算，涵盖未来一年的财政预算，供甲方集团审批；
- (e) 制定酒店所有客房的价格和给予客户信用额度的政策；
- (f) 收集酒店及其设施营运而产生的收入；
- (g) 选择和决定供应商和采购家具、股东装置及设备，实施酒店保养；
- (h) 安排及监督所有装修、修理、更改、改善等所有酒店相关工作，包括保证遵照酒店品牌标准和适用法律规定；
- (i) 选择及确认供应营业用品及设备的供应商，代表甲方集团与商品或服务供应商签订提供商品及服务的协议；
- (j) 申请、领得和维持所有酒店正常运作所须的执照及授权；
- (k) 制定和实施预算与会计事宜；
- (l) 制定与经营酒店相关的政策，包括酒店服务价格政策、营销及促销政策、人士政策；
- (m) 提供集中营销及集团服务，例如提供酒店的广告、行销、推广、公共关系和财务、人事和/或电脑资讯等服务；
- (n) 提供知识产权（包括商标、域名等），相关品牌管理制度，与品牌相关的预订系统、酒店管理系统、销售及餐饮系统、信息技术系统等；及
- (o) 执行在运作相同酒店等级中常规的其他服务和功能。

第3条 具体服务协议

3.1 在本协议有效期内，若甲方集团成员同意委聘乙方集团成员，及乙方集团成员同意接受委聘，向甲方集团成员提供酒店管理服务，则相关的甲方集团成员及相关的乙方集团成员须以书面形式另行订立一份具体服务协议（为免生疑问，有关具体服务协议可以在本协议生效前由相关的甲方集团成员及相关的乙方集团成员签署，因此该等协议亦含盖在本协议范围内）。该具体服务协议须：

- (a) 载列须进行的有关交易的条款和条件(包括但不限于服务价格及付款的条款、甲方集团成员的权利、乙方集团成员的职权)；

- (b) 协议的期限不能长于本协议在第 6.1 条所述的期限。若该等具体服务协议所订立期限的结束日期比本协议期限的结束日期为晚，甲方及乙方同意该等具体服务协议以本协议在第 6.1 条所述的期限为限；
 - (c) 确保相关协议条款与一般市场惯用酒店管理协议条款类同，在甲方集团及乙方集团的日常业务中按一般商务条款进行；
 - (d) 符合本协议的条款及规限（包括第 5 条的年度交易上限）；及
 - (e) 符合《上市规则》及其他适用法律的要求。
- 3.2 甲方相关集团成员及乙方相关集团成员有权按第 3.1 条所属具体酒店管理协议签订其他相关协议，例如因乙方相关集团成员提供技术支持服务的技术支持服务协议。任何由双方因具体酒店管理协议签订的其他协议应符合第 3.1 条的规定。
- 3.3 各方同意，如本协议条款与任何具体服务协议或相关协议的条款有冲突，概以本协议条款为准，并会促使其各自的相关集团成员按本协议的原则及条款为准修订有关的具体服务协议或其他相关协议。
- 3.4 各方须促使其各自的集团成员遵守本协议的条款。

第 4 条 定价原则

- 4.1 各方同意，任何在本协议有效期间乙方集团成员向甲方集团成员提供的酒店管理服务的价格、费用或任何其他代价将按以下分类和原则，以公平合理基准厘定，前提为有关价格、费用及代价亦需参照一般商务条款进行(即乙方集团成员因向甲方集团成员提供酒店管理服务所收取和达成的价格及条款从乙方角度不能逊于乙方集团成员向所有独立第三方就邻近地区及相同或大致相同等级的酒店项目提供相同或大致相似服务所收取和达成的酒店管理服务收费及条款)。有关价格、费用或任何其他代价按营业年度作计算基准，但可按月支付，具体支付时段和方式按具体协议执行。

管理费

- (a) 基本费用，以总营业收入的百分比计算，百分比率为 2.5%；
- (b) 奖励金，基于乙方集团对酒店的管理表现而定，以总营业利润的百分比来计算，协议期间每年为 6%至 8%之间；

集团服务费及市场营销费

- (c) 为提供集团服务的费用，以总营业收入的百分比计算，百分比率为 2%；

技术支援服务费

- (d) 技术支援服务费，根据具体的酒店项目及/或相应的其他协议支付的固定费用，金额为人民币 2,000,000 元或其他货币等值；

开业前支持费

- (e) 开业前支持费，根据具体的酒店项目及/或相应的其他协议支付的固定费用，金额为人民币 500,000 元或其他货币等值；

统筹市场销售费用：

- (f) 基本预订费，为总客房收入的 1%；通过万达酒店官方渠道预定客房收入的 6%；通过万达区域销售办公室带来的客户总收入的 5.6%；万悦会会员符合积分条件消费的 5%；

其他增值服务

- (g) 乙方集团成员可根据甲方集团成员要求提供与酒店管理相关的其他不同增值服务，包括管家服务、集体采购服务等，甲方及乙方现同意有关服务的价格、费用或任何其他代价将参照相关市场价格(即甲方集团成员索取至少两家独立第三方在一般业务过程中就市场上相同或大致相似服务所报之价格)，并按公平合理基准厘定。

- 4.2 所有第 4.1 条应付乙方集团的款项均不得扣减任何预扣税、增值税或类同税项。
- 4.3 若具体服务协议于本协议生效前签订，乙方集团成员于本协议生效后三个月内将由独立董事(所有独立董事成员的简单大多数)检阅向邻近地区独立第三方提供相同或大致相似服务所收取的收费及条款，以确保向甲方集团成员提供酒店管理服务所收取和达成的价格及条款从乙方角度不逊于乙方集团成员向所有独立第三方就邻近地区及相同或大致相同等级的酒店项目提供相同或大致相似服务所收取和达成的收费及条款，以确保相关价格、费用、代价及其他条款整体为按相关市场情况以公平合理基准厘定或优于一般市场价格和条款。乙方亦将于每年审阅关连交易履行情况时由独立董事(所有独立董事成员的简单大多数)再次比对向独立第三方提供相同或大致相似服务所收取的收费及条款以确认具体服务协议的条款从乙方角度仍不逊于乙方集团成员向独立第三方所提供和达成的收费及条款。若乙方按以上规定于进行首次或年度的对比后认为该等具体服务协议中的相关价格、费用、代价及其他条款从乙方角度逊于乙方集团成员向所有独立第三方就邻近地区及相同或大致相同等级的酒店项目提供相同或大致相似服务所收取和达成的收费及条款，即条款整体并非按相关市场情况以公平合理基准厘定，双方同意尽其最大努力调整相关价格、费用、代价及/或其他条款，以确保具体服务协议整体为参照市场情况以公平合理基准厘定。

第 5 条 年度交易上限

- 5.1 甲乙双方须就在本协议有效期间乙方集团成员向甲方集团成员提供酒店管理服务每年涉及的由甲方集团应付乙方集团之金额订立年度交易上限。现双方协订在 2019 至 2021 年年度的年度交易上限如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度	截至 2020 年 12 月 31 日止年度	截至 2021 年 12 月 31 日止年度
金额（人民币）	8,111.8 万	8,080.4 万	8,198.8 万

第 6 条 生效、期限和终止

- 6.1 除非根据本协议第 6.2 条提前终止本协议，本协议在本协议日期或乙方已完成遵守《上市规则》规定的关联交易的所有有关规定(包括须获乙方的独立股东于股东大会批准通过本协议)之日（以较迟者为准）起生效，直至【2038】年 12 月 31 日止（包括首尾两天）。本协议可于届满时由甲方与乙方另行书面同意的方式（前提为甲方及/或乙方已遵守《上市规则》相关规定后（如适用））予以续期。
- 6.2 本协议可由甲方与乙方双方书面同意，予以提前终止。
- 6.3 本协议的终止不影响任何一方根据本协议已经产生的任何权利或义务。

第 7 条 协议的履行

- 7.1 各方确认并同意，一旦每年的酒店管理服务交易额有可能超过本协议第 5.1 条列明的金额，双方应采取一切合理行动以确保本协议任何一方均不会违反《上市规则》，并尽快解决有关问题，包括以调整收费或变更交易条款的方法，以避免本协议任何一方违反《上市规则》。

第 8 条 公告及遵守法律

- 8.1 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、通函或其他披露，但根据适用法律(包括但不限于《上市规则》)或有关机关的规定或要求而作出公告、通函或披露者除外。
- 8.2 尽管本协议有任何其他规定，甲、乙双方同意双方各自在本协议下的所有责任及义务均受限于及须遵守所有适用法律(包括但不限于《上市规则》)。本协议各方同意及承诺会促使其集团成员向另一方的集团成员作出全力配合，确保各

方均就本协议符合所有适用于该方的所有《上市规则》及其他适用法律的要求(包括但不限于容许及提供足够资料令双方能就本协议项下的交易披露及/或刊发一切所需资料、及容许各方的审计师均有充足途径存取载有有关本协议项下的交易的各方及/或其集团成员簿册和纪录)。

第9条 其他规定

- 9.1 除本协议另有规定外，未经另一方书面同意，任何一方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利或义务。
- 9.2 本协议构成本协议双方全部协议，并取代双方以前就该等事项而达成的任何口头或书面协议、合约、理解和通信。
- 9.3 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。
- 9.4 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而作出，及如适用，则该修订在根据适用《上市规则》或联交所的要求，通知或取得联交所及/或乙方独立股东的同意后或批准后方才生效。
- 9.5 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本协议项下的权利、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。

第10条 适用法律和争议的解决

- 10.1 本协议应适用中华人民共和国法律并应根据中华人民共和国法律解释。
- 10.2 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。若协商不成，甲、乙任何一方均可将该等争议提交至位于北京的中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该仲裁委员会有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁语言为中文。仲裁裁决是终局的，对本协议双方均有约束力。

第11条 通知

- 11.1 根据本协议发出或作出的各份通知、要求或其他通讯必须为书面形式，并且透过平邮或空邮或图文传真发送致另一方的下列地址或传真号码（或收件人向另一方发出十(10)个营业日的事先书面通知指明的其他地址或传真号码：

甲方

地址： 中华人民共和国北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

收件人： 丁本锡先生

乙方

地址： 香港中環康樂廣場 8 號交易廣場 2 座 30 樓 3007 室

收件人： 许勇先生

- 11.2 本协议一方致另一方的任何通知、要求或其他通讯必须以中文撰写，并且(i) 如透过邮寄发送及作出，须视为在寄送日期后五(5)个营业日已交付，以及(ii)如透过传真发送及作出，则须在收到传送确认书之时视为已交付。

第 12 条 其他

- 12.1 本协议以中文书写。
- 12.2 本协议一式二份，各份协议具有同等效力。
- 12.3 本协议双方已于首页载明的日期签署本协议，兹此为证。

大连万达商业管理集团股份有限公司

授权代表（签字）

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely representing the authorized representative of Dalian Wanda Commercial Management Group Co., Ltd.

万达酒店发展有限公司(Wanda Hotel
Development Company Limited)

授权代表（签字）

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style using English characters, likely representing the authorized representative of Wanda Hotel Development Company Limited.

二零一八年十一月十三日

大连万达商业管理集团股份有限公司
与

万达酒店发展有限公司
(Wanda Hotel Development Company Limited)

酒店管理服务框架协议
