

日期：2023年12月4日

東勝智慧城市服務控股有限公司
(ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED)

及

东胜房地产开发集团有限公司
(ORIENT VICTORY PROPERTY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.*)

框架协议

本协议于2023年12月4日

由下列各方签订：

1. 東勝智慧城市服務控股有限公司 (ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED)，一家在开曼群岛注册成立的有限公司，地址为P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands (「该公司」，连同其附属公司「该集团」)；及
2. 东胜房地产开发集团有限公司 (ORIENT VICTORY PROPERTY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.*)，一家在中国成立的有限责任公司，地址为中国河北省石家庄市长安区平安北大街158号紫晶苑1号楼25层 (「东胜房地产」连同其附属公司「东胜房地产集团」)。

鉴于

- (A) 该公司的股票在香港联合交易所有限公司(「联交所」)的主板上市。该集团主要从事住宅及商业物业提供物业管理及租赁服务业务、环境卫生业务、综合发展业务、多元化旅游产品及服务业务。
- (B) 东胜房地产由石保栋先生(「石先生」)，该公司的董事长、首席执行官、执行董事及控股股东全资拥有。东胜房地产主要从事房地产开发及管理。
- (C) 由于东胜房地产由石先生全资拥有，因此东胜房地产为石先生的联系人(定义见《上市规则》(定义见下文))，因此是该公司的关连人士(定义见《上市规则》)。
- (D) 东胜房地产同意委任该集团为其代理，据本协议的条款和条件，提供物业管理服务、商用物业及商户管理服务及环卫工程服务(统称「服务」)。
- (E) 订约各方确认，本协议项下拟进行的交易将构成该公司的持续关连交易(具有在不时修订、补充或以其他方式修改的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》(「《上市规则》」)所赋予的相同涵义)。

订约各方达成本协议如下：

1. 服务

- 1.1 在遵守本协议第6条规定的先决条件的前提下，该集团同意出任，而东胜房地产同意委任该集团，为东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)的代理，向东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)提供服务。

1.2 物业管理服务

在不违反本协议第7条的前提下，订约各方同意，在东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)的要求下，该集团或其委任的分包商(如有的话)应负责以下事项，包括但不限于：

- (i) 为销售办事处、示范单位、休憩区域及其他相关区域提供之物业管理服务，包括提供维护、前台、清洁、保安、行政及管理服务；

- (ii) 为商业及住宅单位及停车位提供之物业管理服务，包括协助保持公共秩序及安全、公共区域之维护及管理、设施及设备之运营、维护及管理、清洁、园艺、维修、业主家居维护服务以及安排装修及翻新服务；及
- (iii) 提供交付前服务，包括交付住宅单位前为住宅单位提供检查及清洁服务及咨询服务以及物业管理办事处筹备服务。

订约各方应就本协议项下拟进行的每项个别交易订立具体协议，并由该公司及/或其附属公司(视乎情况而定)及东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)根据相关具体协议分别执行每项交易，并应根据本协议的主要条款以订约各方共同同意的条款执行。

1.3 商用物业及商户管理服务

在不违反本协议第7条的前提下，订约各方同意，在东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)的要求下，该集团或其委任的分包商(如有的话)应负责以下事项，包括但不限于：

- (i) 向商户提供指引及协助；
- (ii) 广告及推广空缺；
- (iii) 编制每年运营计划书；
- (iv) 构思工作计划并编制预算计划；
- (v) 定期编制管理报告；
- (vi) 组织物业管理团队；
- (vii) 开展整体物业管理服务，包括为设施、停车位等提供维护、前台、清洁、保安、行政及管理服务；
- (viii) 监督设施之修理及维护工作；及
- (ix) 协助东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)向商户及租户收回租金、管理费等。

订约各方应就本协议项下拟进行的每项个别交易订立具体协议，并由该公司及/或其附属公司(视乎情况而定)及东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)根据相关具体协议分别执行每项交易，并应根据本协议的主要条款以订约各方共同同意的条款执行。

1.4 环卫工程服务

在不违反本协议第7条的前提下，订约各方同意，在东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)的要求下，该集团或其委任的分包商(如有的话)应负责以下事项，包括但不限于：

- (i) 园区建设工程，其中包括大门(含消防大门)、景观廊架、水景、户外家具、健身器材、垃圾桶、灯具、儿童设施、景墙、园路、园林的电井、雨水井、排水沟等结构与饰面的施工，园区内所有阀门井、雨污水检查井、热力、燃气、消防、强弱电井等高度

配合铺装及绿化面层二次调整及面层装饰井盖的供货及安装包含井盖的调平等；

(ii) 园区景观绿化工程，其中包括种植土回填、土壤改良以达到种植土要求、获取灌木、树木和苗木移植等；

(iii) 水电工程，其中包括园林各类型的灯具的采购和安装、园林的管线、电线电缆施工及设备、配电箱等采购、安装、园林的供水、排水管道及等的施工；

订约各方应就本协议项下拟进行的每项个别交易订立具体协议，并由该公司及/或其附属公司(视乎情况而定)及东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)根据相关具体协议分别执行每项交易，并应根据本协议的主要条款以订约各方共同同意的条款执行。

1.5 该公司及东胜房地产同意，该集团根据本协议的条款不时向东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)提供于本第1条所述之服务(「持续关连交易」)必须在该集团的日常业务中按一般商业条款或更佳的条款进行，尤其是：

- (a) 持续关连交易的条款必须属公平合理且符合该公司股东的整体利益；
- (b) 持续关连交易的条款应不逊于该集团自独立第三方获得的条款；
- (c) 持续关连交易应按公平原则磋商后进行；及
- (d) 持续关连交易应不超逾本协议第7条所载的年度上限(「年度上限」)而未有重新遵守《上市规则》有关持续关连交易的规定。

1.6 本协议的任何内容(包括年度上限)均不得解释为对该集团的任何成员施加任何义务以寻求及/或接受东胜房地产的服务。有关各方应完全酌情决定是否进行交易，并且必须经有关各方的共同同意。

1.7 若本协议项下的任何条款被裁定为、或被联交所视为不符合《上市规则》，该集团则有权提出修改本协议的内容，以确保本协议符合《上市规则》之要求，以及东胜房地产同意不向该集团申索任何赔偿。

2. 服务费

2.1 该集团为提供服务而收取的服务费用应根据本第2条而定立。

2.2 物业管理服务

物业管理服务包括以下服务。东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)须根据下述工作性质及规模向该集团支付物业管理服务费用。相关服务费必须在相关具体协议体现：

销售办事处、示范单位、休憩区域及其他相关区域

东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)须就每个相关项目向该集团支付金额相当于按公平磋商基准经参考以下各项厘定之每月管理费：(i)提供相关服务所产生之劳动成本及其他必要开支加不低于15%的毛利；及(ii)性质及规模相若之服务之市价。

商业单位、住宅单位及停车位

东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)须向该集团支付金额相当于按商业及住宅单位的总建筑面积及停车位数目(未售出或不作出售)计算之每月管理费,固定单位价格经参考(i)项目性质及地理位置;(ii)提供相关服务所产生或预计将产生之劳动成本及其他必要开支;(iii)性质及规模相若之服务之市价;及(iv)地方政府机关设定之指示性价格(就住宅单位而言)。如为物业服务提升项目,双方按以上基准协定的其他金额。

交付前物业管理及相关服务

东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)须向该集团支付金额相当于按东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)之相关住宅项目将交付之住宅单位之总建筑面积并按,除非另有协定,每平方米人民币11元的单价计算之管理费,经参考(i)提供相关服务所产生之劳动成本及其他必要开支;及(ii)性质及规模相若之服务之市价。有关费用须于服务开始前支付。

2.3 商用物业及商户管理服务

东胜房地产及/或其附属公司(视乎情况而定)须向该集团支付经参考以下各项厘定之固定金额之每月管理费人民币3,000,000元(每年检讨一次):(i)四间商用物业(位于中国河北省石家庄市)之规模(总建筑面积为106,504平方米)及地理位置;(ii)提供相关服务所产生之劳动成本及其他必要开支;及(iii)性质及规模相若之服务之市价。

2.4 环卫工程服务

就提供环卫工程服务收取的费用将经公平协商并考虑(i)就相关项目总数的预计成本(包括所需人工和材料成本)及每个项目的平均服务费;(ii)项目的位置和规模(经参考总建筑面积);及(iii)将提供的服务的性质及具有可比性质和规模的服务的市场价格。

3. 期限

3.1 在满足本协议第6条下的所有先决条件的前提下(除非根据本协议条款将其豁免)及在获得联交所授予该公司豁免(如果需要)的前提下,本协议的条款应在本协议签订日期生效,并于2026年12月31日期满(包括首尾两天)(「期限」)。订约的任何一方均可在不少于三个月的书面通知另一方的情况下随时终止本协议。直至本协议终止之日,订约各方就本协议的任何条款累积应有的权利和应承担的义务应保持完全的效力,即使本协议已终止也可以执行。

3.2 东胜房地产有权选择(但无义务)为本协议续期至期限届满之日起3年,该续期选项(如已行使)应遵守《上市规则》的有关要求。

4. 不可撤销承诺

在东胜房地产可能会遵守的任何适用法律、法规或《上市规则》不得禁止或限制提供下述信息的前提下,东胜房地产承诺,只要该公司的股票在联交所上市和交易,东胜房地产将提供并促使其子公司和联营公司(如适用),在该公司的合理要求下,向该公司的审计师、独立非执行董事、独立财务顾问和/或该公司的其他专业顾问提供与持续关连交易

有关的信息和账目，以遵守《上市规则》和适用法律、法规规定的报告、披露义务和其他义务。

5. 各方的关系

为免生疑问，订约各方确认，除非本协议中另有明确规定或得到有关方的授权，否则各方彼此不得成为彼此的代理或合伙人。

6. 先决条件

6.1 本协议应在满足以下所有条件(视情况而定)的情况下生效：

- (i) 本协议及据此拟进行的持续关连交易(包括本协议第7条的建议年度上限)获该公司及东胜房地产各自的董事会批准；
- (ii) 该公司及东胜房地产根据本协议作出的一切担保、声明及保证在所有重大方面仍属真实及正确；
- (iii) 该公司的独立股东(根据《上市规则》并没有被禁止投票的股东)已在根据《上市规则》召开的该公司的股东大会上以投票表决的方式批准了本协议及其项下拟进行的持续关连交易(包括本协议第7条的建议年度上限)；及
- (iv) 使本协议及持续关连交易(包括本协议第7条的建议年度上限)生效所需或与之相关的一切机构授权、批准、同意、豁免及许可(如有需要)已获授出、收到或取得并未被撤销。

6.2 除第6.1(ii)项外可被该公司或东胜房地产(视情况而定)作出豁免外，该公司或东胜房地产不可以对上述条件作出豁免。

7. 年度上限

7.1 订约双方在此同意，东胜房地产与该公司将订约进行的持续关连交易于期限内的建议年度货币上限合计(包括增值税)不得超逾以下所载的总和：

期间	物业管理服务 年度上限(合约金额 合计, 包括增值税) 人民币(百万元)	商用物业及商户管理 服务年度上限 (合约金额合计, 包 括增值税) 人民币(百万元)	环卫工程服务 年度上限 (合约金额合计, 包 括增值税) 人民币(百万元)
2024年1月1日至2024年 12月31日	7.0	36.0	10.6
2025年1月1日至2025年 12月31日	4.2	36.0	13.3
2026年1月1日至2026年 12月31日	4.2	36.0	14.1

- 7.2 若本协议项下任何持续关联交易总金额可能超越该公司独立股东会所批准的该年度的年度上限(如适用)，双方同根据《上市规则》的有关规定，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)，通知联交所和作出相关公告等)提高以修订该年度的年度上限。在未满足《上市规则》有关规定取得批准前，双方同意促使有关交易限于年度上限或已根据《上市规则》履行有关批准的年度上限内。

8. 承诺和保证

- 8.1 双方作出如下承诺和保证：

- (a) 其享有充分的权利、权力和授权签署本协议和履行本协议项下的义务；及
- (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。

9. 终止

- 9.1 以下情况下，本协议应立即终止：

- (a) 订约任何一方在另一方严重违反本协议项下的义务下，可随时向该违约方发出终止通知；或
- (b) 该公司或东胜房地产的控制权发生任何变化；或
- (c) 期限届满。

- 9.2 根据以上第9.1条或其他条款终止本协议后，订约各方的所有义务均应终止，并且除了事先违反本协议的任何义务或违反本条款的行为外，任何一方均不得就与本协议相关或与之相关的任何事项向另一方提出任何索赔。

10. 保密

除法律或任何监管机构或联交所规定要披露外，订约任何一方皆不可于本协议终止之前或后向任何人披露其于本协议履行期间所管有、控制之另一方指定为机密的，或关乎另一方的或该另一方的事务的数据。订约各方必须尽一切合理的努力去防止任何该等机密资料的披露。

11. 通知

任何有关本协议的通知、请求或其他通讯须以书面形式作出，并须以亲递或预付费挂号邮寄或通过电子邮件或电传发送给本协议的订约各方前述的地址(或任何一方可能不时通知对方的其他地址)。任何此类通知、请求或通讯均应视为已在寄出后两天适当送达。

12. 其他条款

- 12.1 本协议构成订约各方就本协议的达成的全部协议，并取代有关本协议项下拟进行的交易的任何先前的意向、承诺或协议。
- 12.2 除非以书面形式并经订约各方签字确认，并在有需要时获得该公司的独立股东的批准，否则不得修改本协议，也不得将本协议的任何条款视为已经修改或豁免，也不得对本协议的任何违反(无论有否事先豁免)视为已获豁免。
- 12.3 订约任何一方如不执行，或延误执行本协议之任何权利或补救，该等权利或补救将不可视作被免除。任何一次或部份之权利或补救之行使，将不妨碍任何该权利或补救的其他或更进一步之行使，或妨碍任何其他权利或补救之行使。本协议规定之权利或补救是累加的，而并不排除法律所规定的权利或补救。
- 12.4 如本协议的任何条款按照某一司法管辖区之法律为不合法、无效或不能强制执行，这并不影响本协议按任何其他司法管辖区之法律的合法性、有效性或可强制执行性，或本协议之合法性、有效性或可强制执行性或其他任何条款。
- 12.5 如无另一方事前之书面同意，订约各方皆不可转让本协议内的权利。
- 12.6 订约各方均对另一方承诺执行或促使执行的一切合理和必要的文件以使订约各方都能充分受益于本协议。

13. 法律管辖及解释

本协议由香港法律管辖及遵循香港法律解释。订约各方在此同意不可撤销地接受香港法院的非排他性管辖权。

* 仅供识别用途

兹证明本协议按首端所述日期签订。

由
作为授权代表
東勝智慧城市服務控股有限公司
签署
见证人 :-

)
)
)
)
)

由
作为授权代表
东胜房地产开发集团有限公司
签署
见证人 :-

)
)
)
)
)

