

物业管理服务总协议

甲方: 李华 (证件号码:P190640(6))

联系地址: 深圳市南山区工业七路卓越维港南区 1E

授权代表: 李华

乙方: Excellence Commercial Property & Facilities Management Group Limited (卓越商企服务集团有限公司)

联系地址: 深圳市福田区福华三路与金田路交汇处卓越世纪中心 4 号楼 38A 楼

授权代表: 李晓平

甲方与乙方在本协议中合称为“双方”,而“一方”则视情况可指其中每一方或任何一方。

鉴于:

1. 甲方为具有完全民事行为能力的自然人;乙方乃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,股票代码为 HK.06989。
2. 双方同意按照本协议所约定的条件和方式,乙方及其子公司、分公司(以下简称“乙方集团”)向甲方及其联系人(以下简称“甲方集团”)提供物业管理及相关服务。
3. 根据香港联合交易所有限公司主板证券上市规则(以下简称“《上市规则》”),双方之间的交易构成《上市规则》第 14A 章规定下甲方集团与乙方集团的持续性关连交易并须符合香港联交所的相关规定。为本协议目的,联系人具有《上市规则》第 14A 章赋予的含义。

甲乙双方根据有关法律法规之规定,经友好协商,达成本协议如下:

第 1 条 物业管理及相关服务

1. 乙方集团为甲方集团在中国拥有或使用的物业提供物业管理及相关服务,包括但不限于:
 - (i) 交付前服务,包括(a)现场安保、清洁及销售案场管理服务;(b)初步规划及设计咨询服务;(c)验房;及(d)交付前清洁服务;以及
 - (ii) 为甲方集团拥有及使用的空置房及商业物业提供的物业管理服务。

以上(i)及(ii)统称“物业管理及相关服务”。

2. 上述物业管理及相关服务的费用将按公平基准并参考:(i)物业面积、位置及定位;(ii)预计营运成本(包括但不限于人力成本、行政成本、能源成本及材料成本);(iii)为乙方集团管理物业周边物业提供可资比较服务的其他服务提供商所收取的价格;(iv)有关地方监管部门颁布的住宅物业的政府指导物业管理费;及(v)乙方集团向独立第三方提供相若服务的收费厘定。服务费不得高于相关监管机关指定的标准价或低于对独立第三方的收费标准。
3. 甲方集团应就上述物业管理及相关服务向乙方集团支付服务费用。按照本协议的约定双方预计 2024 年度、2025 年度和 2026 年度,甲方集团向乙方集团所支付的物业管理及相关服务费用分别对应不超过人民币 381 百万元、人民币 354 百万元、人民币 337 百万元。

实际发生金额以甲方集团与乙方集团在相关期间内就相关项目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。

4. 本协议为框架协议,规定了所载交易的操作机制。甲方集团与乙方集团之间须按不时所需,根据公平合理原则以及商业习惯订立个别协议,且有关个别协议应包含在所有重大方面与本协议所载的约束原则、指引、条款及条件一致的条文,包括定价条款。

第 2 条 协议生效及期限

1. 本协议自双方授权代表妥为签字后,自 2024 年 1 月 1 日起生效(惟受限於乙方完成根据《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),通知香港联交所和进行公告等)。

除非任何一方根据本协议的约定提早终止本协议,本协议的期限自 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止,包括首尾两天。

2. 本协议期限届满时,在符合《上市规则》的前提下,双方可以友好协商续展本协议。

第3条 双方的陈述和保证

1. 甲方具有完全民事行为能力;乙方为依法成立并有效存续,具有独立的法人资格,现持有有效的营业执照;
2. 甲方同意本协议约定的全部内容,具有签署本协议并使其在甲、乙双方之间发生法律效力的真实意思表示;乙方为签署本协议所需的内部授权程序都已完成,签署本协议的是乙方的授权代表;
3. 双方签署本协议或履行其在本协议项下的义务并不违反其订立的任何其他协议或其公司章程(如适用);
4. 本协议构成双方合法、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;
5. 若本协议项下任何关连交易总金额可能超越香港联交所豁免函内所批准的该年度的总豁免额(如适用),甲方同意协助乙方向香港联交所申请提高该年度的总豁免额或根据《上市规则》的有关规定,并采取所需要的步骤(如召开独立股东大会寻求独立股东批准(如适用),通知香港联交所和进行公告等)。在未取得香港联交所新豁免额或满足《上市规则》有关规定批准前,双方同意促使有关交易限于该年度总豁免额或已根据《上市规则》履行有关批准的额度内。

第4条 双方进一步的责任

1. 甲方集团和乙方集团有义务采取进一步的其他必要的行动,包括签署其他有关的协议、合同或文件,以确保实现本协议的宗旨和规定的内容。
2. 甲方同意并承诺,在乙方上市期间,基于乙方作为香港联交所上市公司在《上市规则》(或香港联交所的要求)或其他适用的证券法下负有的披露或申报责任,乙方集团或该等公司的会计师、独立非执行董事或独立财务顾问可以查阅本协议项下交易的相关资料。
3. 双方同意并承诺,如本协议需在签署后办理登记、上报或注册等任何程序,双方在本协议签署后应尽快办理。

第5条 协议的终止

若出现下列情形之一,本协议即终止:

1. 本协议期限届满;
2. 本协议有效期限内双方书面达成一致终止本协议;

3. 根据法律、法规的规定,或有管辖权的法院或仲裁机构所做出的终止本协议的判决、裁定或决定而终止本协议;
4. 若香港联交所对某一项关连交易的豁免失效、收回或撤销,且该项交易未能符合《上市规则》有关关连交易适用的要求(包括披露或/及(如适用)独立股东批准等),则本协议项下与该项交易有关的履行终止。

第 6 条 违约责任及损害赔偿

任何一方违反其在本协议项下的任何义务、陈述或保证,均应赔偿因该等违约而给守约方造成的直接及间接损失。

第 7 条 不可抗力

1. 如果本协议任何一方因受不可抗力事件(此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震、及其它自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争以及政府部门的作为及不作为)影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务,该全部或部分义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
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快递或挂号空邮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。声称遭受不可抗力事件影响的一方,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。
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 8 条 适用法律和争议的解决

1. 本协议应适用中国法律(为本协议之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区的法律)并应根据中国法律解释。
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。若协商解决不成,甲、乙任何一方均可将该等争议提交有管辖权的人民法院。

第 9 条 其他规定

1. 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

联交所的豁免应当作为本协议项下相关关连交易履行之附带条件,则本协议应在满足该等附带条件的基础上加以履行。

2. 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有效力及可强制执行性。
3. 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。
4. 本协议条款和条件构成双方就本协议主旨的唯一完整协议,并取代双方此前达成但未纳入本协议的任何协议或谅解。
5. 本协议壹式贰份,双方各持壹份,每份协议具有同等效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为《物业管理服务总协议》签署页)

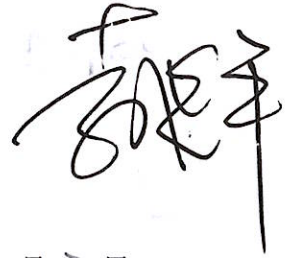
甲方(签字): 李华



时间: 2024年 2月 2日

乙方: Excellence Commercial Property &
Facilities Management Group Limited
(卓越商企服务集团有限公司)

授权代表(签字):



时间: 2024年 2月 2日