

服务框架协议

本协议在 2023 年 6 月 21 日订立

订约方：

- (1) 朗华国际服务控股有限公司，一家于香港注册成立的公司，其注册地址位于香港上环德辅道西 9 号 9 楼 B 室（“朗华国际服务”）；及
- (2) 张春华，中国身份证号码 441602197207220415 持有人，其住址位于中国深圳市福田区莲花路 2018 号万科金色家园九期 1401 室（“张先生”，与朗华国际服务各自为“一方”，合称为“各方”）。

鉴于：

- (A) 朗华国际服务为朗华国际集团有限公司（“朗华国际”，与其子公司合称“上市集团”），一家于开曼群岛注册成立，其已发行股份于香港联合交易所有限公司 GEM 上市（股份代号：8026）的有限公司的全资附属公司。
- (B) 朗华国际服务作为买方与深圳市鹏远智能科技有限公司作为卖方于 2023 年 6 月 2 日签订了一份有关买卖深圳市朗华物业服务有限公司（“目标公司”，与其子公司合称“目标集团”）100% 股权的买卖协议（“该买卖”）。目标公司的主要经营业务为于中国内地从事物业管理及相关增值服务。
- (C) 张先生为朗华国际的控股股东（定义见下文），故此，根据 GEM 上市规则（定义见下文）第 20 章规定，张先生及其联系人（定义见下文）（合称“关联集团”）为朗华国际服务的关联人士（定义见下文）。
- (D) 于本协议日期，目标集团与关联集团之间存在目标集团向关联集团（上市集团除外）提供物业管理及相关增值服务的现有交易。考虑到目标集团的业务需要及目标集团与关联集团（上市集团除外）的长远发展关系，朗华国际服务同意目标集团由完成该买卖日期起至 2025 年 12 月 31 按照本协议的条款及条件日继续向关联集团（上市集团除外）提供物业管理及相关增值服务（合称“该等交易”）。
- (E) 由于该买卖完成后，目标公司将成为朗华国际的间接全资附属公司，而关联集团为朗华国际的关连人士（定义见下文），任何目标集团成员公司于该买卖完成后与关联集团（上市集团除外）将构成持续关连交易，并须遵守《GEM 上市规则》（定义见下文）项下的申报、公告及/或独立股东批准规定。
- (F) 各方已经同意订立本协议，以载列从生效日期起生效的管限该等交易的条款及条件。

现特此协定如下：

1. 定义与释义

1.1 在本协议（包括叙文）中，除文意另有所指外，以下词语及措辞应具有以

下意义：

“联系人”	具有《GEM 上市规则》所赋予的意义；
“营业日”	指香港银行开门经营一般银行业务的日子（星期六、星期日或公众假期除外）；
“关连人士”	具有《GEM 上市规则》所赋予的意义；
“控股股东”	具有《GEM 上市规则》所赋予的意义；
“持续关连交易”	具有《GEM 上市规则》所赋予的意义；
“生效日期”	指第 2.1 条所载条件获得符合的当天；
“具体协议”	指现有协议，以及关联集团（上市集团除外）将于本协议有效期内不时与目标集团成员公司就该等交易订立的具体协议（包括其任何修订及补充协议）；
“《GEM 上市规则》”	指经不时修订及补充的《香港联合交易所有限公司 GEM 证券上市规则》；
“香港”	指中国香港特别行政区；
“市场价格”	指按照目标集团在提供物业管理及相关增值服务的地区在日常商业交易情况下按一般商业条款向独立第三方提供该等服务的价格及条款；或不得逊于目标集团向独立第三方提供类似条件相若服务之条款；
“现有协议”	指目标集团在本协议日期或之前已经与关联集团就该等交易订立的，在生效日期或之后将继续生效的具体协议（包括其任何修订及补充协议）；
“中国”	指中华人民共和国；
“联交所”	指香港联合交易所有限公司；
“附属公司”	具有《GEM 上市规则》所赋予的意义；
“该等交易”	指目标集团向关联集团（上市集团除外）提供的物业管理及相关增值（包括但不限于提供管理物业内的智能管理系统、硬件及后台收费软件、监管装修工程及验收装修工程）服务；及
“人民币”	指人民币，中国的法定货币。

1.2 在本协议中，除文意另有所指外：

- (a) 对单数的提述兼指复数，反之亦然；
- (b) 对时间及日期的提述，分别是对香港时间及香港日期的提述；
- (c) 对任何叙文或条的提述是指本协议的某叙文或某条（视乎属于何种情况而定）；及
- (d) 加入的标题仅为方便而设，不得影响本协议的解释。

2. 先决条件

2.1 本协议之生效受限于下述先决条件：

- (a) 朗华国际服务与深圳市鹏远智能科技有限公司完成买卖目标公司；
- (b) 朗华国际按上市规则的规定于将举行的股东大会上取得其独立股东(如《GEM上市规则》定义)对本协议及其项下交易(包括年度限额)之批准；
- (c) 朗华国际服务已取得签署本协议及履行其项下交易所需的所有批准；及
- (d) 张先生已取得签署本协议及履行其项下交易所需的所有批准。

以上所有先决条件均不能被任何一方豁免。双方应尽其最大合理努力促使本条的先决条件能于2023年9月30日（或本协议双方以书面方式同意的较后日期）以前完成，否则，本协议则告自动终止。任何一方均不能就本协议的失效向另一方索取赔偿、开支或任何其他费用。

- 2.2 若本协议因《GEM上市规则》下不时的要求而朗华国际服务未能履行其责任,张先生将不会作出任何索偿,而朗华国际服务亦没有向张先生作出弥偿的责任。

3. 该等交易的一般条款

- 3.1 受限于第2.1条的先决条件已获完成，朗华国际服务同意促使目标集团向关联集团（上市集团除外）提供物业管理及相关增值服务。张先生将按其业务所需或将促使其联系人（上市集团除外）不时按其业务所需与目标集团就每一项个别的该等交易订立具体协议，唯该等具体协议的条款及条件必须是在公平合理的基础上确定并符合一般商务条款，且收费必须按本协议所列的定价原则厘订。

- 3.2 此外，双方同意由目标集团与关联集团就该等交易于本协议日前签订而于完成该买卖日期未完全执行之具体协议，在不违反第3.1条的原则下，应被视为第3.1条提及的具体协议。

3.3 双方互相协定，就在本协议有效期内不时可能予以进行的该等交易而言，他们应遵守（并应各自促使目标集团的其他成员公司及关联集团（上市集团除外）的其他成员公司遵守）以下各项：

- (a) 该等交易应在各方各自日常业务中予以进行；
- (b) 目标集团的有关成员公司与关联集团（上市集团除外），应基于各自独立利益（或者按对目标集团而言不逊于目标集团给予独立第三者或独立第三者给予目标集团的条款）而磋商个别该等交易的条款；
- (c) 关联集团（上市集团除外）就该等交易应支付的费用应参照(i) 有关物业的面积；(ii) 物业项目的类别；(iii) 服务范围和标准；(iv) 提供服务所需的员工人数；(v) 人工成本，包括工资、加班费及福利费；(vi) 其他员工成本、外包服务费、一次性材料费、清洁费和物业管理及相关增值费；(vii) 就可比类型物业在可比地区提供可比质量和范围的物业管理及相关增值服务的现行市场费率和市场价格；(viii) 当地政府发布的类似类型房地产项目的参考价；
- (d) 关联集团（上市集团除外）须每月或每协定阶段于收到目标集团开具的相关发票后于指定时间向目标集团支付物业管理及相关增值服务费用，包括劳工成本、其他员工成本、外判服务费（如有），双方同意可按其不时签订的具体协议约定具体付款时间以及结算方式；
- (e) 个别该等交易的具体定价及其它条款应符合本协议条款，并应载于具体协议内；
- (f) 于以下各年度，关联集团（上市集团除外）根据本协议应付予目标集团的物业管理及相关增值服务费金额之最高年度限额如下：

年度 / 期间	年度限额
2023 年	人民币 1,557 万元
2024 年	人民币 1,876 万元
2025 年	人民币 1,895 万元

3.4 若该等交易总金额超出年度限额，本协议立即停止执行，而超出的部分服务费须在朗华国际按《GEM 上市规则》的规定或联交所的要求作出披露（如适用）及 / 或取得朗华国际股东（除根据上市规则规定放弃投票之股东外）于朗华国际之股东大会上的批准后（如适用），方可支付。若该等交易总金额可能超过第 3.3(e) 条有关该年度的总额，朗华国际服务将尽快促使或协助朗华国际根据《GEM 上市规则》的要求获取朗华国际、联交所（如需）及朗华国际之独立股东（如需）同意批准提高该年度的总豁免额。在未取得朗华国际、联交所（如需）及朗华国际之独立股东（如需）同意批准新豁免额前，双方同意尽力控制有关该等交易于该年度总豁免额内。

- 3.5 在遵守本协议规定的条款及条件下,所有服务提供交易各具体的交易方应不时就上述事宜达成具体协议。各交易方是指双方及其各自的任何有关附属公司。本协议双方同意,双方有权在双方及其各自的任何有关附属公司的营业范围内自主选择交易对象。
- 3.6 如果本协议条款与具体协议的条款有任何冲突,概以本协议条款为准。
- 3.7 本协议的任何内容,概不设定也不得被视为设定各方之间订立任何该等交易的任何具约束力的责任。

4. 声明、保证及承诺

4.1 朗华国际服务向张先生作出以下的声明、保证及承诺：

- (a) 根据其注册成立地点的法律,其妥为注册成立、登记且有效存续,具有独立的法人资格,现持有有效的营业执照或开业证明及其有关附属公司一直依法从事经营活动；
- (b) 其已经采取一切必要行动,以授权本协议的签署、交付及履行,签署本协议的是其授权代表,并且本协议一经签署对其具有约束力；
- (c) 其具有权力及已经取得必要批准(以上第 2.1 条所载先决条件内提述的批准除外),以订立本协议及履行其在本协议下的责任,且无需取得任何其他人士的同意即可如此行事；及
- (d) 签署本协议及履行其在本协议项下的义务并不违反其在订立的任何其它协议或其公司章程,也不会于其订立的其它协议或其公司章程发生任何法律上的冲突。

4.2 张先生向朗华国际服务作出以下的声明、保证及承诺：

- (a) 各管理集团公司根据其注册成立地点的法律,其妥为注册成立、登记且有效存续,具有独立的法人资格,现持有有效的营业执照或开业证明及一直依法从事经营活动；
- (b) 其已经采取一切必要行动,以授权本协议的签署、交付及履行,并且本协议一经签署对其具有约束力；
- (c) 其具有权力及已经取得必要批准(以上第 2.1 条所载先决条件内提述的批准除外),以订立本协议及履行其在本协议下的责任,且无需取得任何其他人士的同意即可如此行事；及
- (d) 签署本协议及履行其在本协议项下的义务并不违反其在订立的任何其它协议,也不会于其订立的其它协议发生任何法律上的冲突。

4.3 张先生向目标集团承诺,关联集团(上市集团除外)会向目标集团提供其要求获得的资料及协助,以使朗华国际能够遵守其在《GEM 上市规则》

下就或有关该等交易的责任，包括履行朗华国际之披露、报告或其它责任。

- 4.4 张先生向朗华国际服务承诺，关联集团（上市集团除外）会容许朗华国际的核数师充分查核其账目记录，以便核数师按照《GEM 上市规则》下的规定或联交所的其他要求而就该等交易作出报告。
- 4.5 本协议任何条款的更改均须按当时适用的《GEM 上市规则》获得朗华国际、联交所(如需)及朗华国际之独立股东(如需)同意。

5. 期限与终止

5.1 本协议应在生效日期起生效至 2025 年 12 月 31 日止，但可按照第 5.2 或 5.3 条予以提前终止。

5.2 如果发生以下情况，任何一方都有权即时终止本协议：

- (a) 未能符合《GEM 上市规则》内有关持续关连交易之规则；
- (b) 该等交易不再受限于《GEM 上市规则》有关持续关连交易的规定；
- (c) 另一方持续或严重违反本协议的任何条文（该一方寻求依赖本协议而引致的任何违反事项除外）而且（如果有关违反事项可予补救）在收到载列该违反事项的详细资料并要求加以补救的书面通知后的三十(30)个营业日内未能加以补救。就本第 5.2(c)条而言，如果违反一方在履行时限以外的所有方面都能遵守有关条文（但前提是履行时限并非要素），违反事项应被视为可予补救；
- (d) 另一方与其债权人达成任何自愿安排或者受遗产管理令规限；
- (e) 任何一方作出任何破产作为或已经无力偿债或者受限于任何结束营业、清盘或类似程序；
- (f) 任何一方进行清盘（但如有关清盘是为了合并、重整或其他重组而进行，且其方式（在寻求依赖本协议的关联集团（上市集团除外）给予事先书面同意的情况下）会使重组所产生的公司有效地同意受本协议约束或者承担在本协议下对目标集团施加的责任，则属例外）；或
- (g) 另一方中止或威胁要中止经营业务。

5.3 任何一方都可通过向另一方事先发出不少于三十(30)个营业日的书面通知，以第 5.2 条所提述理由以外的任何理由终止本协议。

5.4 本协议期满后，如双方欲继续合作的，目标集团可选择于本协议的到期日（或经续期的到期日）前六个月内的任何时间或双方同意的其它时间内以书面形式通知关联集团（上市集团除外）将本协议续期不超过三年，惟须由双方按照公平合理基准进行磋商，且目标集团须完全符合《GEM 上市规则》有关适用披露及/或股东批准的全部规定。

5.5 若任何一方根据本协议第 5.2 条发出终止一份具体协议时，通知中必须清

楚说明哪份具体协议、何种服务会予以终止。除双方另有约定外，该终止通知将不会终止或影响有关具体协议下其它服务的提供及其它的具体协议下的任何权利和义务。且该终止不影响朗华国际服务或张先生在本协议项下其它的权利和义务，也不影响按本协议签订的具体协议的任何一方在该等合同项下的其它权利和义务。

- 5.6 本协议的任何终止，概不损害在该终止之时或之前任何一方相对于另一方而言的有关本协议条款的累算权利或法律责任。
- 5.7 尽管存在本协议下的约定，如朗华国际服务履行本协议下的任何条款将导致至朗华国际服务或朗华国际违反或不符合《GEM 上市规则》下的义务或联交所授予的任何豁免的条件或其它相关适用之法律法规，朗华国际服务有权不予履行该等条款，且不被视违约情况。
- 5.8 于任何情况下，本协议第 6 条、第 7.1 条、第 7.8 条及第 8 条之规定即使在本协议终止后应继续有效。

6. 通知

- 6.1 根据本协议或就本协议所预期事宜而发出或作出的任何通知或其他通讯，都应采用英文或中文的书面形式。

- 6.2 任何有关通知或其他通讯应按第 6.3 条订明的资料予以寄送，且一经如此寄送，应被视为已在以下时间获妥为发出或作出：

- (a) (如果通过亲自交付或速递寄送)在交付到有关一方的地址之时；或
- (b) (如果是邮寄)在投寄日期之后的第三个营业日。

任何在(或被视为在)非营业日或通常营业时间(即上午九时正至下午六时正)之后收到的通知，都应被视为在下一个营业日收到。

- 6.3 在第 6.4 条的规限下，本协议每一方就本协议而言的有关地址如下：

朗华国际服务 地址：香港上环德辅道西 9 号 9 楼 B 室
致： 董事局

张先生 地址：中国深圳市福田区莲花路 2018 号万科金色家园
九期 1401 室

- 6.4 一方可向另一方通知其就第 6.3 条而言的有关地址的变更，但有关通知在以下日期才会生效：

- (a) 通知内指明为该变更将发生的日期的当天；或
- (b) (如果没有指明日期，或所指明的日期是在发出通知当天的少于两(2)个营业日的)已经发出任何有关变更的通知的两(2)个营业日后的当天。

7. 一般条文

- 7.1 每一方都应支付有关其拟备、签立及履行本协议以及本协议所提述每份文件的自身费用。
- 7.2 任何一方都不得转让或转移本协议的全部或任何部分利益，或者本协议中或本协议下的全部或任何部分的权益或权利。
- 7.3 任何一方未能或延迟行使法律规定的或者根据或依据本协议的任何权利、权力或补救机会，概不损害该权利或补救机会或者构成或被解释为其放弃或更改或者妨碍其在任何随后时间的行使，且对任何有关权利、权力或补救机会的任何单次或部分行使并不妨碍对之的任何其他或进一步的行使或者对任何其他权利、权力或补救机会的行使。
- 7.4 各方都向另一方承诺，其会按另一方所可能合理地提出的要求而签立及作出（并促使签立及作出）进一步的文件及作为，以施行本协议的条文。
- 7.5 本协议可以任何数目的复本，并由各方在各别的复本上签立；每份有关的复本在如此获签立及交付之时将视同正本，但全部应共同构成同一文书。
- 7.6 对本协议的更改必须采用书面形式且经各方中的每一名或其代表签署，才属有效。“更改”一词应包括任何更改、补充、删除或代替（不论以何种方式作出）。
- 7.7 如果在任何时间，本协议的任何条文根据任何司法管辖区的法律在任何方面是或变成是违法、无效或不可被强制执行，此概不影响或损害：
- (a) 本协议的任何其他条文在该司法管辖区的合法性、有效性或可强制执行性；或
 - (b) 本协议的该条文或任何其他条文在任何其它司法管辖区的法律下的合法性、有效性或可强制执行性。
- 7.8 本协议连同具体协议构成本协议各方之间有关本协议标的事项的完整协议，摒除根据法律而隐含、可通过合约摒除的任何条款。本协议连同具体具体协议取代并终绝有关本协议标的事项的一切过往协议或谅解而且该等协议或谅解不再有任何进一步的效力或作用，且每一方都承认，任何一方就订立本协议而言都未曾依赖在本协议中并未载列或提述的任何声明、保证、许诺、协议或承诺。
- 7.9 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，但根据有关法律规定、《GEM 上市规则》、联交所或任何其它政府或监管机构的规定而作出公告者除外。

8. 适用法律和司法管辖

- 8.1 本协议需受香港法律监管和解释。
- 8.2 本协议各方不可撤销地同意服从香港的法庭拥有非专属的司法管辖权。

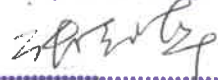
特立此证，本协议在文首所示日期已获妥为签订。

朗华国际服务

由张春萍代表
朗华国际服务控股有限公司
於下列見證人面前簽署

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

For and on behalf of
CBG Services Holdings Limited
朗華國際服務控股有限公司



.....
Authorized Signature(s)

张先生

由张春华
於下列見證人面前簽署

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)



