

停车位产权/使用权转让之框架协议

本协议由甲乙双方于【2025】年【2】月【17】日于江苏省南京市浦口区签署。

甲方：弘阳地产集团有限公司集团

证照号码：WC-330805

联系地址：

授权代表：

乙方：弘阳服务集团有限公司

证照号码：WC-358192

联系地址：

授权代表：

（甲方与乙方在本协议中合称为“双方”，单称为“一方”。）

鉴于：

甲方及乙方均为香港联合交易所有限公司主板上市公司，双方同意按照本协议约定的条件和方式，乙方及其控制子公司、分公司（以下简称“乙方集团”）向甲方及其控制的公司或关联公司（详见附件清单，以下简称“甲方集团”）收购停车位产权及停车位使用权。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》规定下的须予披露的交易及关连交易并需符合香港联交所的相关规定。

甲乙双方本着自愿、平等、公开、长期及密切的合作，以共同发展为原则，依据中华人民共和国的法律、法规，经双方友好协商，达成如下框架协议，以资共同遵守。

第一条 收购停车位产权或停车位使用权基本情况及交易对价

- 1.1 本协议项下所称的停车位产权是指停车位可办理的不动产权证（仅指正式登记，不包括附记登记等），该权证的办理受到当地有关个人及家庭购房及受让车位的资格条件、审查要求、禁止性、限购限贷等政策影响，该等产权通常包括占有、使用、转让、收益等法定物权。
- 1.2 本协议项下所称的停车位使用权是指无法办理不动产权证而进行转让的车位使用权，该等使用权包括但不限于占有、再转让、出租、运营管理、收益、广告收入等所有附带权益，使用权转让期限至相应停车位所在土地使用权期限届满之日止。如甲方转让的停车位为人防车位的，乙方不得改变其结构和功能，不能影响其防空效能。
- 1.3 乙方集团同意向甲方集团收购附件《拟收购的停车位产权/使用权清单》中所列

的停车位产权或停车位使用权。

- 1.4 本协议项下交易总额预计为人民币 **230,925,475** 元（大写贰亿叁仟零玖拾贰万伍仟肆佰柒拾伍元），并以现金方式支付。而最终转让价格将由双方另行以书面形式（如签署补充协议）予以确认。
- 1.5 若任何目标停车位的所有权出现争议，则转让价格可根据独立估值师评估的最终估值进行调整。在该等情况下，乙方可选择按双方协议的可资比较停车位取代该等目标停车位。因此，目标停车位的最终估值可能与初步估算有所出入，从而将影响最终转让价格。预期最终转让价格将不会超过人民币 **230,925,475** 元。目标停车位的最终转让价格及范围将于向双方股东寄发有关停车位转让框架协议的通函中披露。
- 1.6 本协议为框架协议，就每一个项目停车位产权/使用权的转让，双方将签署具体的协议，单项项目具体的转让协议将遵守本协议的条款及条件，包括转让价格上限、交割方式以及付款条件，有关条款的内容均不得与本协议各条款存在冲突而且需要符合《上市规则》的要求。
- 1.7 停车位或停车位使用权具体转让协议签订后 7 个工作日内乙方需向甲方支付协议价款的 50%，产权过户及资料交割办理完成后 7 个工作日内乙方需向甲方支付协议价款的 40%，剩余 10%作为保证金，在协议签订后 12 个月内支付。
- 1.8 各项目的转让协议之间是独立的，不因某一转让协议的终止/修改/解除而影响其他协议的效力。

第二条 交易推进安排

本框架协议的签署基于符合香港上市相关要求履行相关内部审批手续，就交易过程中所必须履行的其他义务，根据《上市规则》规定由双方负责完成。

第三条 陈述与保证

- 3.1 各方均具有完全民事行为能力，理解并同意本协议约定的全部内容。
- 3.2 双方签署本协议或履行本协议项下的其他义务并不违反其订立的任何其他协议或章程（如适用）。
- 3.3 根据相关上市要求，甲乙双方可能需要因符合香港联交所等就上市公司须予披露的交易及关连交易的最新规定和要求而需要完成其他义务的，双方承诺将积极完成。倘(i) 最终转让价格超出上述价格；或(ii) 获股东批准车位转让框架协议后，目标车位的最终范围出现变动，则双方须按要求重新遵守上市规则第 14 章及第 14A 章项下的申报、公告及独立股东批准的规定。
- 3.4 乙方应按照相关法律法规的规定使用、经营及管理车位。未经政府主管机关批准，乙方不得改变车位用途。
- 3.5 本协议签署后至交割前，甲方不得将附件所述物业的停车位设置抵押或其他担保责任等权利限制；因客观原因导致无法进行交易的车位，双方协商予以调换

或终止该等车位，不影响其他车位的交易。

第四条 协议生效

- 4.1 本协议自双方签署之日起生效，本协议项下的交易取决于上市公司完成根据《上市规则》的有关规定，采取所需要的所有步骤之日（包括但不限于评估、出具法律意见、股东大会决议、通知、公告、本协议及其项下的交易取得双方于股东大会上各自的独立股东的批准等）。
- 4.2 除非任何一方根据本协议的约定提前终止本协议，本协议的有效期限为自本协议生效之日起 12 个月。
- 4.3 本协议有效期内，甲乙双方承诺，各自促成甲方集团及乙方集团遵守及履行本框架协议。

第五条 协议终止

如发生如下任一情形的，本协议即终止：

1. 本协议有效期限届满；
2. 本协议有效期内双方书面达成终止协议；
3. 根据法律或法规的规定，由司法机构裁定终止本协议；
4. 任一交易方违反上述陈述或保证并导致协议目的无法完成；
5. 香港联交所或股东大会任一决定（包括消极的不批准等）导致本协议不符合《上市规则》的有关须予披露的交易和关联交易的要求。

第六条 损害赔偿

如因任何一方违反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。

第七条 不可抗力

如因任何一方遭受不可抗力影响本协议履行的，双方应及时协商解决如何履行。

第八条 适用法律及管辖

本协议适用中国法律（不包括香港、澳门及台湾地区的法律）并根据中国法律解释，如有争议可向本协议签订地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第九条 其他

本协议一式四份，双方各执二份，均有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《停车位产权/使用权转让之框架协议》之签署页)

甲方：弘阳地产集团有限公司

授权代表：



乙方：弘阳服务集团有限公司

授权代表：



附件：《拟收购的停车位产权/使用权清单》

项目	个数			对价（人民币）		
	车位合计	产权车位	无产权车位	对价合计	产权车位	无产权车位
安徽省项目 1	247	247	-	9,991,000	9,991,000	-
安徽省项目 2	489	354	135	11,601,200	10,379,000	1,222,200
安徽省项目 3	607	607	-	17,809,200	17,809,200	-
广东省项目 1	34	28	6	2,541,400	2,289,200	252,200
广东省项目 2	156	49	107	5,024,600	1,901,200	3,123,400
广东省项目 3	26	26	-	1,843,000	1,843,000	-
河南省项目 1	169	-	169	3,732,075	-	6,903,975
湖北省项目 1	529	-	529	16,674,300	-	16,674,300
江苏省项目 1	23	-	23	7,827,900	-	7,827,900
江苏省项目 10	382	-	382	12,871,900	-	12,871,900
江苏省项目 11	397	-	397	10,922,200	-	10,922,200
江苏省项目 2	67	67	-	3,404,700	3,404,700	-
江苏省项目 3	305	305	-	15,500,600	15,500,600	-
江苏省项目 4	373	373	-	24,444,000	24,444,000	-
江苏省项目 5	88	88	-	4,122,500	4,122,500	-
江苏省项目 6	265	-	265	4,646,300	-	4,646,300
江苏省项目 7	247	247	-	5,538,700	5,538,700	-
江苏省项目 8	111	-	111	3,802,400	-	3,802,400
江苏省项目 9	217	-	217	7,536,900	-	7,536,900
江西省项目 1	297	-	297	17,964,400	-	17,964,400
江西省项目 2	186	-	186	5,878,200	-	5,878,200
四川省项目 1	469	469	-	19,623,100	19,623,100	-
四川省项目 2	574	299	275	17,624,900	13,162,900	4,462,000
总计	6,258	3,079	3,099	230,925,475	130,009,100	104,088,275