

编号: 【 】

远洋集团控股有限公司

与

远洋服务控股有限公司

之

框架协议

二〇二五年 七 月

框架协议

本《框架协议》（“本协议”）由以下双方于 2025 年 7 月 16 日（“签署日”）在中国北京签署：

(1) 远洋集团控股有限公司（“远洋集团公司”）

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 32 层

授权代表：李明

(2) 远洋服务控股有限公司（“远洋服务”）

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

授权代表：朱葛颖

以上主体分别称为“一方”，合称为“双方”，互称为“另一方”。

鉴于：

- 1、于本协议日期，远洋集团公司（连同其附属公司，统称“远洋集团”）为远洋服务（连同其附属公司，统称“远洋服务集团”）的控股公司，间接持有远洋服务 755,600,000 股股份，占远洋服务已发行股份总数约 63.82%；远洋服务为远洋集团公司的非全资附属公司。
- 2、于 2023 年 7 月 21 日，远洋控股集团（中国）有限公司（现称北京远洋控股集团有限公司，远洋集团公司之全资附属公司）及远洋亿家物业服务股份有限公司（远洋服务之全资附属公司）订立《车位资产收购框架协议》（“2023 年框架协议”），内容有关远洋亿家物业服务股份有限公司及其附属公司自远洋控股集团（中国）有限公司及其附属公司收购位于中国的 4,961 个车位资产的所有权或使用权，而有关对价以远洋服务集团应收远洋集团的应收款项下等值金额全数抵销（“2023 年资产收购事项”）。2023 年资产收购事项已于 2023 年期间完成交割。
- 3、2023 年资产收购事项交割完成后，前述远洋服务集团已收购的车位资产中，有人民币 323,200,000 元的车位资产因原有资产过户限制、车位资产因其注册拥有人涉及诉讼、纠纷或未偿还债务被执行或面临潜在被执

行风险等原因导致远洋服务集团对该部分车位资产（于附件一所列的共计 2,684 个，建筑面积合计 42,173.58 平方米的车位资产，以下统称“**标的资产**”）的控制权、使用权及收益权产生瑕疵、无法实现远洋控股集团（中国）有限公司及远洋亿家物业服务股份有限公司订立 2023 年框架协议针对标的资产之交易目的，经远洋服务及远洋集团公司双方协商，现拟撤销 2023 年资产收购事项中有关标的资产转让交易，即远洋服务集团以原收购价将标的资产退回远洋集团（“**撤销事项**”）。

- 4、考虑到中国房地产行业近年经历了重大变化，房地产开发商在流动性和资金方面面临着前所未有的挑战，而远洋集团公司继续全力推进“保交楼、稳运营”的同时，亦正在有序推动债务管理，积极化解债务风险，其中远洋集团公司之境外债务重组已于 2025 年 3 月生效，远洋服务及远洋集团公司双方协商一致，通过以远洋服务集团向远洋集团提供一笔由远洋集团公司担保之人民币 323,200,000 元的有息 10 年期贷款（“**长期贷款**”），结算撤销事项项下产生的远洋集团应付远洋服务集团的款项（“**该对价**”）。

为此，经友好协商，远洋服务（代表各相关远洋服务集团成员公司）及远洋集团公司（代表各相关远洋集团成员公司）同意就本次交易事宜订立本协议如下：

第一条 标的资产及转让价款

1.1 本次交易

相关远洋服务集团成员公司及远洋集团成员公司通过签署解除协议的方式，撤销 2023 年资产收购事项中有关标的资产转让交易，即远洋服务集团以原收购价将标的资产退回远洋集团。

标的资产截至本协议签署日的基本情况见本协议附件一，标的资产的证载建筑面积合计 42,173.58 平方米。本协议双方共同确认，各标的资产的原收购对价载列于本协议附件一，而全部标的资产的原收购对价合计为人民币 323,200,000 元。该对价由远洋集团根据本协议的约定以远洋服务集团向远洋集团提供长期贷款结算。

1.2 最终交易文件

(1) 为达致本协议第 1.1 条的目的，本协议签署及远洋服务独立股东批准及本协议第 2.1 条项下之所有其他先决条件达成或被豁免（如适用）后：

(1.1) 远洋集团及远洋服务集团中的每个相关主体均应就撤销标的资产原转让交易签署独立协议及相关配套文件（“标的资产子协议”）；及

(1.2) 远洋服务或其指定的全资附属公司（“远洋服务贷款人”）将根据本协议附件二所述的长期贷款主要条款，向远洋集团公司指定的远洋集团成员公司（“远洋集团借款人”）提供长期贷款，并由远洋集团公司作担保人，以结算该对价，远洋服务贷款人、远洋集团借款人及远洋集团公司均应就长期贷款的安排签署贷款协议（“《贷款协议》”），《贷款协议》中亦包含远洋集团公司就长期贷款提供的担保（连同标的资产子协议，统称“最终交易文件”）。

(2) 最终交易文件内容与本协议约定不一致的，以本协议约定为准。

第二条 交付、付款

2.1 标的资产交易交割之先决条件

双方一致确认并同意，撤销事项的交割应以下列各项先决条件均已全部且持续成就为前提，除第（2）-（3）项先决条件于任何情况下不可被豁免外，远洋服务集团有权自行决定以书面形式放弃全部或部分先决条件或同意全部或部分先决条件延后满足：

(1) 本协议项下远洋集团向远洋服务集团所作所有陈述和保证、承诺条款在各重大方面均属真实、准确、完整及无误导成份的；

(2) 双方已同意最终交易文件的内容和格式；及

(3) 远洋服务集团及远洋集团已就本协议及最终交易文件项下拟进行之交易取得所有必要的内部及外部授权和批准，包括但不限于取得远洋服务独立股东批准。

双方应尽一切合理努力于 2025 年 12 月 31 日（或双方以书面方式另行同意的较后日期）或之前促使完成（或豁免（如适用））上述各项先决条件，其中（如适用）远洋集团应配合远洋服务集团完成香港联合交易所有限公司证券上市规则项下有关本协议项下交易的任何合规要求。若

任何先决条件不能于上述期限内完成（或豁免（如适用））的，本协议应予以终止。

2.2 标的资产交付及该对价的付款

- (1) 在本协议第 2.1 条所述先决条件全部满足或被远洋服务集团全部或部分豁免后，远洋服务及远洋集团公司应促使最终交易文件的签署及生效，而远洋集团公司应促使相关远洋集团成员公司根据本协议第 2.2 条第（2）款约定透过从远洋服务贷款人获取的长期贷款全额结算该对价，结算完成当日，相关远洋服务集团成员公司与相关远洋集团成员公司签署《资产交接确认书》，确认远洋服务集团完成将标的资产及其档案退回至远洋集团管理。就已经根据 2023 年框架协议完成不动产变更登记相关网签备案的标的资产，相关远洋服务集团成员公司应于签署有关该等标的资产的《资产交接确认书》后，配合相关远洋集团成员公司尽快办理该等标的资产的网签备案撤销手续。上述事项完成当日（“交割日”）视为本协议项下交易完成交割。双方应尽一切合理努力于 2025 年 12 月 31 日（或双方以书面方式另行同意的较后日期）或之前促使完成上述各事项。若除网签备案撤销手续外的任何上述事项因任何原因不能于上述期限内完成的，本协议及任何已签订的最终交易文件应予以终止，而相关远洋集团成员公司应于上述期限结束后三十（30）个工作日内全数退回根据本协议第 2.2 条第（2）款从远洋服务贷款人获取的长期贷款或因本协议项下所产生的任何收益（如有）予远洋服务贷款人。为避免歧义，若截止 2025 年 12 月 31 日，本协议第 2.2 条第（1）款所列其他交割条件已经完成，但相关标的资产的网签备案撤销手续未能完成，任何一方均无权因此而解除本协议，但仍应相互配合尽快办理该等标的资产的网签备案撤销手续。
- (2) 双方同意，该对价将由远洋服务贷款人根据《贷款协议》条款（《贷款协议》主要条款于本协议附件二列出）向远洋集团成员公司提供长期贷款结算。远洋服务贷款人根据《贷款协议》条款向远洋集团借款人放款后，所有贷款金额须由远洋集团借款人向相关远洋集团成员公司汇款，再由相关远洋集团成员公司根据标的资产于协议条款向相关远洋服务集团成员公司支付撤销事项对价。远洋集团将与远洋服务集团共同监管贷款金额的资金流向，以确保贷款资金仅可用于撤销事项对价结算。上述结算完成后，远洋集团于本协议及标的资产于协议项下应付远洋服务集团之该对价应视为全部支付。如远洋服

务集团因结算该对价安排产生任何额外成本及费用，或被任何远洋集团成员公司或第三方追究任何责任，一切责任由远洋集团公司承担。

第三条 声明、保证与承诺

3.1 远洋服务的声明、保证与承诺

远洋服务（并确保各相关远洋服务集团成员公司在最终交易文件中）向远洋集团成员公司作出如下声明、保证和承诺：

- (1) 远洋服务及各相关远洋服务集团成员公司是根据公司成立地法律合法设立并有效存续的分支机构或具有独立法人地位的股份有限公司或有限责任公司，具有完全的民事权利能力和民事行为能力。
- (2) 签署本协议的签字人为远洋服务的合法授权人，有权签署本协议。远洋服务对本协议的签署、交付和履行都已得到了所有必要法人行动的合法授权，取得了其内部权力机构的批准。本协议一经签署即对远洋服务具有约束力；本协议生效后，即对远洋服务构成可予执行的文件。
- (3) 远洋服务签署、履行本协议和完成撤销事项不构成或导致：(a) 违反任何适用于远洋服务的法律法规；(b) 违反远洋服务的公司章程；及(c) 违反任何口头或书面的协议或对远洋服务具有约束力的其他义务。
- (4) 除已向远洋集团公司及其代表披露的外，在本协议签署后、交割日前，远洋服务集团均不会对外转让、租赁或以其他方式处分标的资产，亦不会在标的资产上设置抵押或者其他权益负担。
- (5) 远洋服务（并确保各相关远洋服务集团成员公司在最终交易文件中）保证有关陈述与保证在签署日、交割日均为真实、准确、完整且无误导性，如有关陈述与保证于签署日后、交割日前发生重大变化，则远洋服务集团应于发生变化之日起十四(14)个工作日内书面通知相关远洋集团成员公司。

3.2 远洋集团公司的声明、保证与承诺

远洋集团公司（并确保各远洋集团成员公司在最终交易文件中）向远洋服务集团成员公司作出如下声明、保证和承诺：

- (1) 远洋集团公司及各远洋集团成员公司是根据公司成立地法律合法设立并有效存续的具有独立法人地位的有限责任公司，具有完全的民事权利能力和民事行为能力。
- (2) 签署本协议的签字人为远洋集团公司的合法授权人，有权签署本协议。远洋集团公司对本协议的签署、交付和履行都已得到了所有必要法人行动的合法授权，取得了其内部权力机构的批准。本协议一经签署即对远洋集团公司具有约束力；本协议生效后，即对远洋集团公司构成可予执行的文件。
- (3) 远洋集团公司及各远洋集团成员公司签署、履行本协议和完成撤销事项（包括签署、履行《贷款协议》）不构成或导致：(a) 违反任何适用于远洋集团公司及各远洋集团成员公司的法律法规；(b) 违反远洋集团公司及各远洋集团成员公司的公司章程；及(c) 违反任何口头或书面的协议或对远洋集团公司及各远洋集团成员公司具有约束力的其他义务（包括但不限于任何远洋集团公司及各远洋集团成员公司与其债权人的安排/协议及任何对远洋集团公司及各远洋集团成员公司有约束力的法庭命令）。
- (4) 远洋集团公司及各远洋集团成员公司将对本协议和《贷款协议》的签署、交付和履行以及完成撤销事项（包括使用长期贷款结算撤销事项对价的流程）按中国有关法律法规履行必要的报批手续。
- (5) 远洋集团公司（并确保各远洋集团成员公司在最终交易文件中）保证有关陈述与保证在签署日、交割日均为真实、准确、完整且无重大遗漏，如有关陈述与保证于签署日后、交割日前发生重大变化，则远洋集团公司及各远洋集团成员公司应于发生变化之日起十四(14)个工作日内书面通知相关远洋服务集团成员公司。

第四条 保密

- 4.1** 双方均应，并应促使其关联方、其自身及其各自关联方的董事、管理人员、股东、合伙人、员工、代表、代理人和顾问（合称“代表”），对本协议、本协议的存在及其条款条件、该方或其代表获得的与本协议或本协议项下交易有关的所有文件和信息，包括但不限于其存在及双方正在就本协议项下交易进行协商的事实（“保密信息”）保密，在未取得双方同意的情况下，任何一方不应向任何其他人进行披露。除用于(a)本协议项下交易之目的；(b)各方履行监管合规要求（包括公告及通函要求）；及(c)该等披

露基于适用法律法规强制要求外，不得将保密信息用于自身或其他目的。

- 4.2** 保密信息不包括如下信息，同时双方及其各自代表无需对如下信息承担任何保密义务：(a)受制于证券交易所、行政程序或其他政府机关或适用法律而必须披露的信息；(b)在未违反本第四条的情况下进入公众领域的信息；(c)一方从不受保密义务约束的第三方处获得的信息；及(d)一方为履行其在本协议项下之义务所必须披露的信息。
- 4.3** 在有必要知晓与本协议项下交易有关的保密信息的情况下，一方可向其各自的代表披露保密信息，但该方应：(a)告知其每一位获悉保密信息的代表该等信息具有保密性质，及(b)指示其代表以与本协议第四条相符的方式对保密信息进行保密。如披露方的代表违反本协议之约定的，由披露方承担相应责任。
- 4.4** 如任何一方确定其被要求披露关于本协议的信息，则其应当在做出该等披露之前，与另一方协商该等披露的时间、内容和方式，在尽可能的范围内，对另一方合理要求的部分内容予以保密。如因法律法规的要求而需进行任何披露或公告，在法律允许的前提下，应事先就该披露或公告及其内容征得对方书面确认。

第五条 不可抗力

- 5.1** 不可抗力是指任何一方不可预见、不可避免并不可克服的客观事件，包括但不限于战争、地震、洪水、重大公共卫生突发事件；为免疑问，因政府主管部门的作为或不作为而导致的客观事件，不属于本协议项下的不可抗力。
- 5.2** 如果一方因不可抗力事件而不能履行其任何义务，因不可抗力事件而不能履行的本协议项下义务的履行时间应予延长，延长的时间等于不可抗力事件所导致的延误时间。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当措施减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。如有不可抗力事件发生，任何一方均无须对因不可抗力事件无法或延迟履行义务而使另一方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任。
- 5.3** 受不可抗力事件影响的一方应在不可抗力事件发生后的十四（14）个工作日内通知另一方并提供其所能得到的证据。
- 5.4** 在发生不可抗力事件期间，除因不可抗力事件导致不能履行的方面外，双

方应在其他各个方面继续履行本协议。

第六条 违约责任

任何一方未能按本协议约定履行其在本协议项下的任何义务，或其在在本协议项下做出的任何声明或保证不真实、准确、完整的，或未按本协议约定履行承诺事项的，视为该方违约。违约方应赔偿因其违约而对其他任何一方造成的实际发生的损失。

第七条 生效与终止

- 7.1 本协议在双方授权代表签字之日起生效，对双方具有法律约束力。
- 7.2 本协议可按如下规定予以终止，本协议的终止日（“终止日”）为终止通知送达另一方之日或所规定限期结束之日（视情况而定）当日：
- (1) 经双方共同书面同意，可以终止本协议；
 - (2) 如果有管辖权的政府部门和/或法院颁发或做出的限制、禁止完成本次交易的永久禁令、法规、规则、规章和命令已属终局的且不可上诉，任何一方均有权以书面通知方式终止本协议；
 - (3) 按照本协议第 2.1 条之约定，若该条款所载之任何先决条件不能于该条款所规定的限期内完成（或豁免（如适用））的，本协议应予以终止；或
 - (4) 按照本协议第 2.2 条第（1）款之约定，若该条款所载之任何交割相关事项不能于该条款所规定的限期内完成的，本协议应予以终止。
- 7.3 如果本协议根据第 7.2 的约定终止，本协议将立即失效，但是双方应继续受到本第 7.3 条及第四条、第六条、第八条、第十条、第十一条的约束。

第八条 适用法律和争议解决

- 8.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中国法律管辖，适用中国法律（但不包括其冲突法规则）。“中国”指中华人民共和国，为第 8.1 条之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- 8.2 凡因本协议所引起的或与之相关的任何争议、纠纷、分歧或索赔，包括本协议的存在、效力、解释、履行、违反或终止，或因本协议引起的或与之相关的任何非合同性争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸

仲”），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁员人数为 3 名。仲裁程序应按照中文来进行。仲裁裁决应是终局性的，对双方均具有拘束力。

- 8.3 双方进一步确认，仲裁费、向贸仲和仲裁员支付的费用以及非违约方发生的与仲裁相关的合理费用（包括合理的律师费）应由仲裁裁决确定的违约方承担。
- 8.4 在发生任何争议和在任何争议正在进行仲裁时，除了作为该等已发生的或正进行仲裁的争议的标的义务外，双方应继续履行其各自在本协议项下的义务并应有权行使其各自在本协议项下的权利。

第九条 通知

- 9.1 本协议规定任何一方向另一方发出的所有通知或其他信函（“通知”）应以中文书写，以电子邮件或速递服务公司递交，迅速传送或发送至有关方。根据本协议发出的通知，如以速递服务公司递交的信件发出，信件交给速递服务公司后第三（3）天应视为收件日期；如以电子邮件发出，则在电子邮件系统显示发送成功当日（如发送日期并非工作日，则为发送日期后的第一（1）个工作日）为收件日期。
- 9.2 所有通知应发往下述有关地址，或者任何一方提前五（5）个交易日以书面方式通知另一方的其他收件地址。如一方变更地址后未及时通知另一方，则另一方在未得到正式通知之前，将有关文件送达该方原地址即视为已送达该方。

（1）如致远洋集团公司：

联系人：石晓瑞

地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 32 层

邮政编码：100025

电话：15810695586

电子邮件：shixiaor@sinooceangroup.com

（2）如致远洋服务：

联系人：周莹

地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

邮政编码：100025

电话：15811215200

电子邮件：zhouying6@sinooceangroup.com

第十条 税费

- 10.1** 无论本次交易是否完成，因本协议和本协议项下交易而发生的全部成本和开支（包括中介机构费用和开支）均应由发生该等成本和开支的一方自行支付。各方因起草、谈判和签署最终交易文件以及完成本协议项下交易而发生的有关费用由双方各自承担。
- 10.2** 任何一方均应自行支付适用法律要求其因本协议项下交易承担的任何税费。因本协议项下交易而产生的适用法律没有规定且双方亦无约定的其他税费应由相关远洋集团成员公司、相关远洋服务集团成员公司各承担一半。

第十一条 其他

- 11.1** 如果任何一方放弃追究另一方对本协议项下任何责任或义务的违约，则应当由放弃追究的一方以书面方式做出，且该项放弃不应被视为放弃追究另一方今后在本协议项下的其他违约行为。
- 11.2** 本协议如有未尽事宜，可由双方另行协商并签订补充协议。本协议或其中任何条款的修订须由双方以书面方式做出，否则无效。
- 11.3** 本协议正本一式肆份，双方各执贰份，各份具有相同之法律效力。

（下接附件及签字页）

附件一：标的资产的基本情况

序号	城市	项目名称	资产性质	资产数量 (个)	对价(万元)
1.	扬州	扬州广陵宸章	非人防车位	287	1,165
2.	杭州	西溪公馆	非人防车位、人防车位	950、420	26,734
3.	南京	南京万和四季	非人防车位	1,027	4,421

附件二：长期贷款主要条款

借款人	远洋集团借款人，即远洋集团公司的全资子公司		
贷款人	远洋服务贷款人，即远洋服务或其全资子公司		
担保人	远洋集团公司		
金额	人民币323,200,000元		
期限	120 个月（10 年）		
偿 还 时 间 表	偿还日	本金占比	
	借款生效日起 48 个月后	4.5%	
	借款生效日起 60 个月后	10.5%	
	借款生效日起 72 个月后	10.0%	
	借款生效日起 84 个月后	15.0%	
	借款生效日起 96 个月后	20.0%	
	借款生效日起 108 个月后	20.0%	
	借款生效日起 120 个月后	20.0%	
利率	利率每年 2.00%，生效的第 3 年起逐步偿还，第 3 年现金利率不低于 0.25%，第 4 年现金利率不低于 1.5%。依据以下时间表每半年支付一次： - 借款生效日的前 24 个月，借款人可推迟所有利息支付至本金摊销偿还日； - 借款生效日后的第 25 个月至第 36 个月，借款人须支付不少于 0.25%未偿本金的现金利息，剩余利息可递延至相应的本金摊销偿还日； - 借款生效日后的第 37 个月至第 48 个月，借款人须支付不少于 1.5%未偿本金的现金利息，剩余利息可递延至相应的本金摊销偿还日； - 从借款生效日后的第 49 个月开始，借款人须以现金支付所有利息 所有获递延支付的利息将不会产生任何利息。		
提前还款	借款人可要求提前还款		
其他	双方同意，如果远洋集团借款人或远洋集团公司进入系统性债务重组安排，在符合贷款人及其股东的整体利益下，贷款人应尽最大努力支持远洋集团借款人或远洋集团公司整体债务安排，法律法规另有限制的情形除外。		
管辖法	香港法		

本页无正文，为《框架协议》之签署页

远洋集团控股有限公司

[已签署盖章]

授权代表（签字）

本页无正文，为《框架协议》之签署页

远洋服务控股有限公司

[已签署盖章]

授权代表（签字）

编号: 【 】

远洋集团控股有限公司

与

远洋服务控股有限公司

之

框架协议之补充协议

二〇二五年 十 月

框架协议之补充协议

本《框架协议之补充协议》（“本补充协议”）由以下双方于 2025 年 10 月 10 日（“签署日”）在中国北京签署：

(1) 远洋集团控股有限公司（“远洋集团公司”）

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 32 层

授权代表：李明

(2) 远洋服务控股有限公司（“远洋服务”）

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

授权代表：杨德勇

以上主体分别称为“一方”，合称为“双方”，互称为“另一方”。

鉴于：

- 1、于本协议日期，远洋集团公司（连同其附属公司，统称“远洋集团”）为远洋服务（连同其附属公司，统称“远洋服务集团”）的控股公司，间接持有远洋服务 755,600,000 股股份，占远洋服务已发行股份总数约 63.82%；远洋服务为远洋集团公司的非全资附属公司。
- 2、于 2023 年 7 月 21 日，远洋控股集团（中国）有限公司（现称北京远洋控股集团有限公司，远洋集团公司之全资附属公司）及远洋亿家物业服务股份有限公司（远洋服务之全资附属公司）订立《车位资产收购框架协议》（“2023 年框架协议”），内容有关远洋亿家物业服务股份有限公司及其附属公司自远洋控股集团（中国）有限公司及其附属公司收购位于中国的 4,961 个车位资产的所有权或使用权，而有关对价以远洋服务集团应收远洋集团的应收款项下等值金额全数抵销（“2023 年资产收购事项”）。2023 年资产收购事项已于 2023 年期间完成交割。
- 3、2023 年资产收购事项交割完成后，前述远洋服务集团已收购的车位资产中，部分车位资产因原有资产过户限制、车位资产因其注册拥有人涉及诉讼、纠纷或未偿还债务被执行或面临潜在被执行风险等原因导致远洋

服务集团对该部分车位资产的控制权、使用权及收益权产生瑕疵、无法实现远洋控股集团（中国）有限公司及远洋亿家物业服务股份有限公司订立 2023 年框架协议针对标的资产之交易目的，经远洋服务及远洋集团公司双方协商，拟撤销 2023 年资产收购事项中部分资产转让交易，即远洋服务集团以原收购价将部分资产退回远洋集团（“撤销事项”）。

- 4、考虑到中国房地产行业近年经历了重大变化，房地产开发商在流动性和资金方面面临着前所未有的挑战，而远洋集团公司继续全力推进“保交楼、稳运营”的同时，亦正在有序推动债务管理，积极化解债务风险，其中远洋集团公司之境外债务重组已于 2025 年 3 月生效，远洋服务及远洋集团公司双方协商一致，通过以远洋服务集团向远洋集团提供一笔由远洋集团公司担保的有息 10 年期贷款（“长期贷款”），结算撤销事项项下产生的远洋集团应付远洋服务集团的款项（“该对价”）。
- 5、远洋集团公司及远洋服务已于 2025 年 7 月 16 日就撤销事项及以长期贷款结算撤销事项项下的该对价签订《框架协议》（“框架协议”）。现远洋集团公司及远洋服务同意订立本补充协议以就撤销事项进行进一步约定。

为此，经友好协商，远洋服务（代表各相关远洋服务集团成员公司）及远洋集团公司（代表各相关远洋集团成员公司）同意就本次交易事宜订立本补充协议如下：

1. 除非本补充协议另有界定，否则本补充协议中的词汇和表述具有框架协议当中的相同涵义。
2. 框架协议的序文第 3 及 4 段将全部删除并替换为以下内容：
 3. 2023 年资产收购事项交割完成后，前述远洋服务集团已收购的车位资产中，有人民币 312,400,500 元的车位资产因原有资产过户限制、车位资产因其注册拥有人涉及诉讼、纠纷或未偿还债务被执行或面临潜在被执行风险等原因导致远洋服务集团对该部分车位资产（于附件一所列的共计 2,418 个，建筑面积合计 34,671.06 平方米的车位资产，以下统称“标的资产”）的控制权、使用权及收益权产生瑕疵、无法实现远洋控股集团（中国）有限公司及远洋亿家物业服务股份有限公司订立 2023 年框架协议针对标的资产之交易目的，经远洋服务及远洋集团公司双方协商，现拟撤销 2023 年资产收购事项中有关标的资产转让交易，即远洋服务集团以原收购价将标的资产退回远洋集团（“撤销事项”）。

4. 考虑到中国房地产行业近年经历了重大变化，房地产开发商在流动性和资金方面面临着前所未有的挑战，而远洋集团公司继续全力推进“保交楼、稳运营”的同时，亦正在有序推动债务管理，积极化解债务风险，其中远洋集团公司之境外债务重组已于 2025 年 3 月生效，远洋服务及远洋集团公司双方协商一致，通过以远洋服务集团向远洋集团提供一笔由远洋集团公司担保之人民币 312,400,500 元的有息 10 年期贷款（“长期贷款”），结算撤销事项项下产生的远洋集团应付远洋服务集团的款项（“该对价”）。
3. 框架协议的第 1.1、1.2、2.1、2.2(1) 及 7.2 条将全部删除并替换为以下内容：

1.1 本次交易

相关远洋服务集团成员公司及/或远洋集团成员公司通过签署解除协议或确认函及相关配套文件的方式，撤销 2023 年资产收购事项中有关标的资产转让交易，即远洋服务集团以原收购价将标的资产退回远洋集团。

标的资产截至本协议签署日的基本情况见本协议附件一，标的资产的证载建筑面积合计 34,671.06 平方米。本协议双方共同确认，各标的资产的原收购对价载列于本协议附件一，而全部标的资产的原收购对价合计为人民币 312,400,500 元。该对价由远洋集团根据本协议的约定以远洋服务集团向远洋集团提供长期贷款结算。

1.2 最终交易文件

(1) 为达致本协议第 1.1 条的目的，本协议签署及远洋服务独立股东批准及本协议第 2.1 条项下之所有其他先决条件达成或被豁免（如适用）后：

(1.1) 远洋集团及/或远洋服务集团中的每个相关主体均应就撤销标的资产原转让交易签署独立协议或确认函及相关配套文件（“标的资产子协议”）；及

(1.2) 远洋服务或其指定的全资附属公司（“远洋服务贷款人”）将根据本协议附件二所述的长期贷款主要条款，向远洋集团公司指定的远洋集团成员公司（“远洋集团借款人”）提供长期贷款，并由远洋集团公司作担保人，以结算该对价，远洋服务贷款人、远洋集团借款人及远洋集团公司均应就长期贷款的安排签署贷款协议（“《贷款协议》”），

《贷款协议》中亦包含远洋集团公司就长期贷款提供的担保（连同标的资产子协议，统称“最终交易文件”）。

(2) 最终交易文件内容与本协议约定不一致的，以本协议约定为准。

2.1 标的资产交易交割之先决条件

双方一致确认并同意，撤销事项的交割应以下列各项先决条件均已全部且持续成就为前提，除第（2）-（3）项先决条件于任何情况下不可被豁免外，远洋服务集团有权自行决定以书面形式放弃全部或部分先决条件或同意全部或部分先决条件延后满足：

- (1) 本协议项下远洋集团向远洋服务集团所作所有陈述和保证、承诺条款在各重大方面均属真实、准确、完整及无误导成份的；
- (2) 双方已同意最终交易文件的内容和格式；及
- (3) 远洋服务集团及远洋集团已就本协议及最终交易文件项下拟进行之交易取得所有必要的内部及外部授权和批准，包括但不限于取得远洋服务独立股东批准。

双方应尽一切合理努力于 2025 年 12 月 31 日（或双方以书面方式另行同意的较后日期）或之前促使完成（或豁免（如适用））上述各项先决条件，其中（如适用）远洋集团应配合远洋服务集团完成香港联合交易所有限公司证券上市规则项下有关本协议项下交易的任何合规要求。若任何先决条件不能于上述期限内完成（或豁免（如适用））的，任何一方均有权以向另一方发出书面通知的方式单方解除本协议。

2.2 标的资产交付及该对价的付款

- (1) 在本协议第 2.1 条所述先决条件全部满足或被远洋服务集团全部或部分豁免后，远洋服务及远洋集团公司应促使最终交易文件的签署及生效，而远洋集团公司应促使相关远洋集团成员公司根据本协议第 2.2 条第（2）款约定透过从远洋服务贷款人获取的长期贷款全额结算该对价，结算完成当日，相关远洋服务集团成员公司与相关远洋集团成员公司签署《资产交接确认书》，确认远洋服务集团完成将标的资产及其档案退回至远洋集团管理。上述事项完成当日（“交割日”）视为本协议项下交易完成交割。双方应尽一切合理努力于 2025 年 12 月 31 日（或双方以书面方式另行同意的较后日期）或之前促使完成上述各事项。若任何上述事项因任何原因不能于上述期限内完成

的，任何一方均有权以向另一方发出书面通知的方式单方解除本协议及任何已签订的最终交易文件，同时，相关远洋集团成员公司应于上述期限结束后三十（30）个工作日内全数退回根据本协议第 2.2 条第（2）款从远洋服务贷款人获取的长期贷款或因本协议项下所产生的任何收益（如有）予远洋服务贷款人。

7.2 本协议可按如下规定予以终止，本协议的终止日（“终止日”）为终止通知送达另一方之日或所规定限期结束之日（视情况而定）当日：

- （1）经双方共同书面同意，可以终止本协议；
- （2）如果有管辖权的政府部门和/或法院颁发或做出的限制、禁止完成本次交易的永久禁令、法规、规则、规章和命令已属终局的且不可上诉，任何一方均有权以书面通知方式终止本协议；
- （3）按照本协议第 2.1 条之约定，若该条款所载之任何先决条件不能于该条款所规定的限期内完成（或豁免（如适用））的，任何一方均有权以向另一方发出书面通知的方式单方解除本协议；或
- （4）按照本协议第 2.2 条第（1）款之约定，若该条款所载之任何交割相关事项不能于该条款所规定的限期内完成的，任何一方均有权以向另一方发出书面通知的方式单方解除本协议。

4. 在框架协议的第 7.3 条后，加入以下第 7.4 条：

7.4 双方同意，如果本协议及最终交易文件根据本协议约定终止，除远洋集团成员公司应按本协议第 2.2 条和《贷款协议》退回长期贷款及对应收益（如有）予远洋服务贷款人外，标的资产的所有权或使用权（视情况而定）应继续根据 2023 年框架协议及对应配套协议由相关远洋服务集团成员公司享有。但是，如果彼时全部或部分标的资产的风险进一步扩大，进而导致相关远洋服务集团成员公司已无法根据 2023 年框架协议及对应配套协议继续享有标的资产的所有权或使用权（“特殊标的资产”），在履行相关公司法定决策程序后，将撤销 2023 年框架协议及对应配套协议项下特殊标的资产的转让交易及相应的对价抵销安排，特殊标的资产对应的原购买价应退回予相关远洋服务集团成员公司。

5. 框架协议的附件一：标的资产的基本情况将全部删除并以本补充协议的附件一：标的资产的基本情况替换。

6. 框架协议的附件二：长期贷款主要条款将全部删除并以本补充协议的附件二：长期贷款主要条款况替换。
7. 除经本补充协议修订的框架协议条款和条件外，框架协议的所有其他条款和条件继续适用及有效。
8. 本补充协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中国法律管辖，适用中国法律（但不包括其冲突法规则）。“中国”指中华人民共和国，为第8.1条之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
9. 凡因本补充协议所引起的或与之相关的任何争议、纠纷、分歧或索赔，包括本补充协议的存在、效力、解释、履行、违反或终止，或因本补充协议引起的或与之相关的任何非合同性争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁员人数为3名。仲裁程序应按照中文来进行。仲裁裁决应是终局性的，对双方均具有拘束力。
10. 双方进一步确认，仲裁费、向贸仲和仲裁员支付的费用以及非违约方发生的与仲裁相关的合理费用（包括合理的律师费）应由仲裁裁决确定的违约方承担。
11. 在发生任何争议和在任何争议正在进行仲裁时，除了作为该等已发生的或正进行仲裁的争议的标的义务外，双方应继续履行其各自在本补充协议项下的义务并应有权行使其各自在本补充协议项下的权利。
12. 本补充协议一式肆份，双方各执贰份，各份协议具有同等法律效力。

（下接附件及签字页）

附件一：标的资产的基本情况

序号	城市	项目名称	资产性质	资产数量 (个)	对价(万元)
1.	扬州	扬州广陵宸章	非人防车位	21	85.05
2.	杭州	西溪公馆	非人防车位、人防车位	950、420	26,734
3.	南京	南京万和四季	非人防车位	1,027	4,421

附件二：长期贷款主要条款

借款人	远洋集团借款人，即远洋集团公司的全资子公司		
贷款人	远洋服务贷款人，即远洋服务或其全资子公司		
担保人	远洋集团公司		
金额	人民币312,400,500元		
期限	120 个月（10 年）		
偿 还 时 间 表	偿还日	本金占比	
	借款生效日起 48 个月后	4.5%	
	借款生效日起 60 个月后	10.5%	
	借款生效日起 72 个月后	10.0%	
	借款生效日起 84 个月后	15.0%	
	借款生效日起 96 个月后	20.0%	
	借款生效日起 108 个月后	20.0%	
	借款生效日起 120 个月后	20.0%	
利率	利率每年 2.00%，生效的第 3 年起逐步偿还，第 3 年现金利率不低于 0.25%，第 4 年现金利率不低于 1.5%。依据以下时间表每半年支付一次： - 借款生效日的前 24 个月，借款人可推迟所有利息支付至本金摊销偿还日； - 借款生效日后的第 25 个月至第 36 个月，借款人须支付不少于 0.25%未偿本金的现金利息，剩余利息可递延至相应的本金摊销偿还日； - 借款生效日后的第 37 个月至第 48 个月，借款人须支付不少于 1.5%未偿本金的现金利息，剩余利息可递延至相应的本金摊销偿还日； - 从借款生效日后的第 49 个月开始，借款人须以现金支付所有利息 所有获递延支付的利息将不会产生任何利息。		
提前还款	借款人可要求提前还款		
其他	双方同意，如果远洋集团借款人或远洋集团公司进入系统性债务重组安排，在符合贷款人及其股东的整体利益下，贷款人应尽最大努力支持远洋集团借款人或远洋集团公司整体债务安排，法律法规另有限制的情形除外。		
管辖法	香港法		

本页无正文，为《框架协议之补充协议》之签署页

远洋集团控股有限公司

[已签署盖章]

授权代表（签字）

本页无正文，为《框架协议之补充协议》之签署页

远洋服务控股有限公司

[已签署盖章]

授权代表（签字）