

物业管理服务总协议

本协议在 2023 年 3 月 22 日订立

订约方：

- (1) 四川丝路数据科技有限公司，一家在中国注册成立的有限责任公司，其注册地址位于四川省广元市利州区万缘新区广电中心南侧、市政政务中心西侧恒业锦城二期 8 号楼 1-5 号（“四川丝路”）；及
- (2) 新华联文化旅游发展股份有限公司，一家在中国注册成立的股份有限公司，其注册办事处位于北京市通州区台湖镇政府大街新华联大厦 8 层，并全权代表其有关附属公司（“新华联”）。

（各自为“一方”，合称为“各方”）

鉴于：

- (A) 四川丝路为新丝路文旅有限公司（“新丝路”），一家于百慕达注册成立，其已发行股份于香港联合交易所有限公司主板上市（股份代号：00472）的有限公司的全资附属公司。
- (B) 四川丝路作为买方与北京运河长基投资有限公司作为卖方于 2023 年 1 月 4 日签订了一份有关买卖北京潮来潮往文化传媒有限公司（“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”）。
- (C) 于本协议日期，目标集团与新华联已就(1)目标集团向新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）提供物业管理服务；(2)目标集团向新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）租赁物业；及(3)新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向目标集团提供大楼保安服务订立现有服务协议。考虑到目标集团的业务需要及目标集团与新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）的长远发展关系，四川丝路同意目标集团由完成该买卖日期起三年内(包首尾两天)(1)向新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）提供物业管理服务；(2)向新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）租赁物业；及(3)委托新华联及/或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向目标集团提供大楼保安服务，有关服务范围载于附录(合称“该等交易”)。
- (D) 由于该买卖完成后，目标公司将成为新丝路的间接全资附属公司，而新华联为新丝路的关连人士（定义见下文），任何目标集团成员公司于该买卖完成后与新华联或/其任何联系人（新丝路及其附属公司除外）将构成持续关连交易，并须遵守《上市规则》（定义见下文）项下的申报、公告及/或股东批准规定。
- (E) 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《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《上市规则》所赋予的意义；
“持续关连交易”	具有《上市规则》所赋予的意义；
“具体协议”	指现有协议，以及新华联集团各成员公司（新丝路及其附属公司除外）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）；
“生效日期”	指第 2.1 条所载条件获得符合的当天；
“现有协议”	指目标集团在本协议日期或之前已经与新华联及／或其联系人就该等交易订立的，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）；
“市场价格”	指（1）按照目标集团在提供物业管理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；或（2）按照附录中描述的租赁物业的附近地区可比较物业的现行市场租金、管理费，及独立第三方在附近地区可比较物业在日常商业交易情况下按一般商业条款提供相同或类似类型的保安服务所收取的价格及条款；
“香港”	指中国香港特别行政区；
“《上市规则》”	指经不时修订及补充的《联交所证券上市规则》；
“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《上市规则》所赋予的意义；

“该等交易”

指目标集团(1)向新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）提供的物业管理服务；(2)目标集团向新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）租赁于本协议之附录中描述的物业；及(3)委托新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向目标集团提供于本协议之附录中描述的大楼保安服务；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) 四川丝路与北京运河长基投资有限公司完成买卖目标公司；
- (b) 新丝路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) 四川丝路取得签署本协议及履行其项下交易所需的所有批准；及
- (d) 新华联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 5 月 31 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《上市规则》下不时之要求而四川丝路未能履行其责任，新华联将不会作出任何索偿，而四川丝路亦没有向新华联作出弥偿的责任。

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，四川丝路同意促使(1)目标集团向新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）提供的物业管理服务；(2)目标集团向新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）租赁于本协议之附录中描述的物业；及(3)委托新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向目标集团提供于本协议之附录中描述的大楼保安服务。新华联将按其业务所需或将促使其联系人（新丝路及其附属公司除外）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 四川丝路与新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）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新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）的其他成员公司遵守）以下各项：
- (a) 该等交易应在他们各自日常业务中予以进行；
- (b) 目标集团的有关成员公司与新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外），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) 就物业管理服务而言，新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）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（如适用，县级以上地方人民政府价格主管部门和同级物业行政主管部门负责规范本行政区域内物业管理企业的收费行为。因此，不同行政区域可能对不同类型的物业和服务标准有不同的政府指导价，而地方政府的政策和定价指导适用于物业开发商与本集团于前期订立的大部分初步物业管理服务协议。收费实行政府指导价的，具体定价原则由各省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门和物业管理部门制定。），就目标集团向新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）租赁于本协议之附录中描述的物业及新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向目标集团提供于本协议之附录中描述的大楼保安服务而言，目标集团就该等交易应支付的费用应参照(1) 租赁总面积、地理位置和周边地区概况以及该地区房产的历史租金和附近地区可比较物业的现行市场租金；及(2) 服务范围和标准及独立第三方在附近地区可比较物业提供相同或类似类型的保安及其他相关服务所收取的价格；

- (d) 新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）须每月或每季于收到目标集团开具的相关发票后三个月内向目标集团支付物业管理服务费，包括劳工成本、其他员工成本、外判服务费（如有）及物业管理酬金，而目标集团则须每月向新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）支付租金及保安服务费，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，新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）根据本协议应付予目标集团的物业管理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 52,000,000 元
2024 年	人民币 54,000,000 元
2025 年	人民币 56,000,000 元

- (g) 于以下各年度，由目标集团根据本协议应付予新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）的租金金额之最高年度限额如下：

年度 / 期间	年度限额
2023 年	人民币 2,900,000 元
2024 年	人民币 3,000,000 元
2025 年	人民币 3,000,000 元

- (h) 于以下各年度，由目标集团根据本协议应付予新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）的保安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 4,000,000 元
2024 年	人民币 5,000,000 元
2025 年	人民币 5,000,000 元

- 3.3 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新丝路按《上市规则》的规定或联交所的要求作出披露(如适用)及 / 或取得新丝路股东(除根据上市规则规定放弃投票之股东外)于新丝路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 3.2(e)条有关该年度的总额，四川丝路将尽快促使或协助新丝路根据《上市规则》的要求获取新丝路、联交所(如需)及新丝路之独立股东(如需)同意批准提高该年度的总豁免额。在未取得新丝路、联交所(如需)及新丝路之独立股东(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。
- 3.4 在遵守本协议规定的条款、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合同。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。
- 3.5 各方协定，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。
- 3.6 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 各方互相向另一方作出以下的声明、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。
- 4.3 新华联及 / 或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向目标集团承诺，其会向目标集团提供其可能合理地要求获得的资料及协助，以使新丝路能够遵守其在《上市规则》下就或有关该等交易的责任，包括履行新丝路之披露、报告或其它责任。
- 4.4 新华联及 / 或其联系人（新丝路及其附属公司除外）向新丝路承诺，其会容许新丝路的核数师充分查核其账目记录，以便核数师按照《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。

4.6 本协议任何条款的更改均须按当时适用的《上市规则》获得新丝路、联交所(如需)及新丝路之独立股东(如需)同意。

5. 期限与终止

5.1 本协议应在生效日期起生效并持续三年，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《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《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。就第 4.2(b)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新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）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新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）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《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。且该终止不影响四川丝路或新华联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合同的任何一方在该等合同项下的其它权利和义务。

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、《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。

附录

新华联及／或其联系人（新丝路及其附属公司除外）
向目标集团提供的该等交易范围

本协议涉及的保安、租赁以及其他服务范围包括：

现有长期物业管理合同的签约方/项目名称：

1. 新华联控股有限公司
关于位于新华联总部大厦5楼北京悦豪物业有限公司的办公室地址的租赁合同
2. 北京新华联会议中心有限公司
关于新华联总部大楼及园区全部范围的保安服务