

二〇二四年十一月二十九日

Times Neighborhood Holdings Limited（时代邻里控股有限公司）

和

Times China Holdings Limited（时代中国控股有限公司）

持续性关联交易框架协议

本《持续性关连交易框架协议》（以下简称“**本协议**”）由下列双方于 2024 年 11 月 29 日在广东省广州市越秀区签订：

甲方：Times Neighborhood Holdings Limited（时代邻里控股有限公司）

联系地址：广东省广州市越秀区东风中路 410 号 11 楼 1103 室

授权代表：王萌

乙方：Times China Holdings Limited（时代中国控股有限公司）

联系地址：广东省广州市东风路 410-412 号时代地产中心 36-38 楼

授权代表：岑钊雄

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. 甲方为一家根据开曼法律设立并合法存续的有限责任公司并于香港联交所主板上市（上市编号：9928）。
2. 乙方为一家根据开曼法律设立并合法存续的有限责任公司并于香港联交所主板上市（上市编号：1233）。
3. 双方曾于 2021 年 11 月 16 日就截至 2024 年 12 月 31 日止年度由甲方及其附属公司（本协议中，“附属公司”具有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》**”）赋予的含义）（以下简称“**甲方集团**”）向乙方及其附属公司（以下简称“**乙方集团**”）及其联营公司（以下简称“**乙方集团及其联营公司**”）提供综合服务订立了框架协议。兹鉴于双方有意于 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止期间持续由甲方集团向乙方集团及其联营公司提供综合服务，双方签署本协议对重续综合服务事宜作出约定。
4. 双方同意按照本协议所约定的条件和方式，甲方集团向乙方集团及其联营公司提供(i) 非业主增值服务；(ii) 物业管理服务；(iii) 停车场租赁管理服务；(iv) 电梯销售、安装及维护；(v) 互联网服务分期付款；及(vi)智能化工程服务，详情请见本协议第一 1 部分。
5. 根据《上市规则》，乙方为甲方之关连人士，双方之间的交易构成《上市规则》第十四 A 章规定下甲方与乙方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，“关连人士”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：

一、 服务范围

1. 甲方集团向乙方集团及其联营公司提供的服务范围包括但不限于：(i)非业主增值服务（包括施工现场管理服务、协销服务、开荒清洁服务及交付前阶段的前期规划及设计咨询

服务)；(ii)物业管理服务；(iii) 停车场租赁管理服务；(iv) 电梯销售、安装及维护；(v) 互联网服务分期付款；及(vi) 智能化工程服务(合称“**该等服务**”)。

2. 该等服务的价格经参考(i) 甲方集团向独立第三方提供类似服务所收取的现行市价(经考虑物业的位置及条件、服务范围、预期运营成本(包括但不限于人工成本、行政成本及材料成本))及(ii) 当地政府就相似类型开发项目的服务发出的指引价格(如适用)，并经双方公平协商后确定。於任何情况下，该等服务费用不得高于国家定价监管局规定的标准价格(如有)且不得低于向独立第三方收取的费用标准。
3. 乙方集团及其联营公司应就上述服务向甲方集团支付服务费用。实际发生金额以甲方集团与乙方集团及其联营公司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及其联营公司须按不时所需，根据公平合理原则以及商业习惯订立个别协议，且有关个别协议仅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。
5. 双方均允诺，服务费支付方式按甲方集团与乙方集团及其联营公司另行同意的支付方法付费。乙方集团及其联营公司就该等服务应付费用的信贷期限一般为 30 日至 90 日。

二、 年度交易上限

按照本协议的约定，双方预计 2025 年度、2026 年度及 2027 年度乙方集团及其联营公司向甲方集团支付的服务费用总计分别不超过人民币 730,000,000 元、人民币 780,000,000 元及人民币 830,000,000 元的年度交易上限。

三、 协议生效及期限

1. 本协议自甲方及乙方取得其独立股东的批准之日(“**生效日**”)起生效。
2. 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 2025 年 1 月 1 日止起至 2027 年 12 月 31 日止，包括首尾两天。
3. 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。

四、 双方的陈述和保证

1. 双方均为依法成立并有效存续，具有独立的法人权力，现持有有效的成立证书；
2. 双方为签署本协议所需的内部授权程序都已完成，签署本协议的是双方的授权代表；
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；
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独立股东所批准的该年度的交易上限额（如适用），甲方及乙方将尽力互相配合协助另一方以获得香港联交所批准提高该年度的交易上限或根据《上市规则》的有关规定采取所需要的步骤（如召开股东特别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）。在未取得有关香港联交所及独立股东批准前，双方同意促使有关交易限于该年度已批准的额度内。

五、 双方进一步的责任

1. 甲方集团和乙方集团及其联营公司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. 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。

六、 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（包括披露及/或（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。

七、 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。

八、 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疫病、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。

九、 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本协议签署地人民法院裁决。

十、 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》所述之关联交易，且根据《上市规则》，该等交易应在获得独立股东的批准或须遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定后方可进行，则将获得独立股东的批准或遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定作为本协议项下相关关联交易履行的先决条件。
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）

（此页为《持续性关联交易框架协议》签署页，无正文）

甲方：Times Neighborhood Holdings Limited（时代邻里控股有限公司）

授权代表（签字）：



2024年11月29日

（此页为《持续性关联交易框架协议》签署页，无正文）

乙方：Times China Holdings Limited（时代中国控股有限公司）

授权代表（签字）：



2024年11月29日