

2024 年物业管理服务框架协议

甲方一：润华集团股份有限公司

注册地址：山东省济南市槐荫区经十西路 3999 号

甲方二：航乾控股有限公司

注册地址：香港中环德己立街 38-44 号好利商业大厦 11 楼 A 室

甲方三：山东润华保险代理股份有限公司

注册地址：山东省济南市槐荫区古城村西、220 国道北侧钣喷中心车间 1 单元
101

（甲方一、甲方二与甲方三统称“甲方”）

乙方：润华生活服务集团控股有限公司

注册地址：Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands

鉴于：

1. 润华生活服务集团控股有限公司（以下简称“润华生活服务”）为一家根据开曼群岛法律设立并合法存续的有限公司。（润华生活服务及其附属公司以下简称“乙方集团”）
2. 甲方一的控股股东栾涛持有甲方一约 54%的股权（润华集团股份有限公司及其附属公司以下简称“甲方一集团”）。甲方二的控股股东栾航乾持有甲方二 100%的股权（航乾控股有限公司及其附属公司以下简称“甲方二集团”）。甲方三的控股股东栾涛持有甲方三约 50.42%的股权以及栾航乾持有甲方三约 26.11%的股权（山东润华保险代理股份有限公司及其附属公司以下简称为“甲方三集团”）（甲方一集团、甲方二集团与甲方三集团统称“甲方集团”）
3. 根据《上市规则》，甲方集团与乙方集团之间的任何交易将构成“关联交易”

（connected transaction，定义见《上市规则》）或“持续关连交易”（continuing connected transaction，定义见《上市规则》）。

4. 乙方集团将向甲方集团及其联系人持续性地提供物业管理服务，该等持续性交易将构成甲方集团与乙方集团之间的持续关连交易。

为此，双方按照《上市规则》的要求就甲方集团和乙方集团之间的持续关连交易签订本协议。

第一条 协议的生效及有效期

本协议自甲方与乙方签字盖章后，自 2025 年 1 月 1 日起生效，协议有效期至 2027 年 12 月 31 日止（包括首尾两天）。若任何一方需续签协议的，应在有效期届满前 30 个工作日书面通知本协议其他签署方。

第二条 服务内容、服务范围、定价及未来 3 年交易上限

物业管理服务内容和范围包括但不限于：

1. 清洁及消毒服务；
2. 安保服务；
3. 一般维修及维护服务
4. 客户服务。

就乙方集团提供上述服务而向甲方集团收取的服务费，由甲方集团及乙方集团参考(i)物业的规模、位置及类型；(ii)物业服务的预期标准及履行服务的频率；

（iii）预算营运开支；（iv）目标利润率；（v）可资比较物业的定价；及(vi) 乙方集团整体业务潜在增长。于厘定现行市价／费率时，本集团将考虑向独立第三方提供相同服务或类似质量服务时的报价，以不时作比较用途，并按一般商业条款进行有关交易。实际交易金额以甲方集团和乙方集团在相关期间内就相关服务所签署的服务协议并经会计师审计的数额为准。实际付款条款细节以实际签署的服务协议为准。

本协议第二条中约定的物业管理服务内容在 2025 年度、2026 年度及 2027 年度的交易上限分别为人民币 39,346 千元、人民币 43,280 千元及人民币 47,608

千元。

第三条 协议的变更及终止

1. 本协议期限届满，协议即终止；
2. 本协议有效期内甲方与乙方可书面达成一致提前终止本协议；
3. 本协议任一签署方可根据法律、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. 若香港联交所对某一项关连交易的豁免失效、收回或撤销，且该项交易未能符合《上市规则》与关连交易适用的要求（包括披露及/或独立股东批准等（如适用）），则本协议项下与该项交易有关的履行终止。

第四条 甲方声明、承诺和保证

1. 甲方是依法成立并有效存续的有限公司，具有独立的法人资格，本协议一经签署即对甲方具有约束力；
2. 甲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，也不会与其订立的其他协议存在任何法律上的冲突；
3. 甲方承诺将会提供充分的资料予乙方及其会计师，以确保乙方得以根据香港适用法律、《上市规则》及香港联交所的其他规定就本协议项下的交易符合相关的申报及披露规定；
4. 甲方向乙方承诺，甲方会采取一切所需之行动以履行其在本协议项下之义务；
5. 甲方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使乙方蒙受任何损害。

第五条 乙方声明、承诺和保证

1. 乙方是依法成立并有效存续的有限公司，具有独立的法人资格；
2. 乙方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切批准及授权，签署本协议人士已获得乙方的适当授权。本协议一经签署即对乙方具有约束力；
3. 乙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，也不会与其订立的其他协议或其公司章程存在任何法律上

的冲突；

4. 乙方向甲方承诺，乙方会采取一切所需之行为以履行其在本协议项下之义务；
5. 乙方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使甲方蒙受任何损害。

第六条 违约责任

1. 如乙方集团提供的服务质量考核标准的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权进行相应的扣款或终止合同，造成甲方损失的，乙方应给予赔偿。
2. 乙方依据国家相关法规和公众制度提出的硬件整修计划，甲方应当予以重视，甲方违反合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方不承担责任；造成乙方经济损失的，甲方应予乙方经济赔偿。
3. 乙方擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。
4. 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同全年费用 10% 的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第七条 其他

1. 本协议应适用中国大陆法律（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）并应根据中国大陆法律解释。凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由甲方与乙方协商解决。若协商解决不成，甲方或乙方均可将该等争议提交有管辖权的人民法院。
2. 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。甲方集团及乙方集团须按不时所需，根据公平合理原则以及商业习惯订立具体协议，且有关具体协议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。
3. 甲方集团及乙方集团可以本协议的条款为基础，根据需要就实际发生的交易单独签订具体的关连交易合同。在具体合同执行过程中，如有需要并经双方同意，具体合同可以调整，但该等调整需遵守一般商业惯例，符合本协议的

原则，并遵守《上市规则》。本协议项下的交易将会以正常商业条款进行。

4. 若本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订构成《上市规则》所述之关联交易，且根据《上市规则》，该等交易应在获得香港联交所豁免或独立股东的批准（如适用）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，则将获得香港联交所的豁免或独立股东的批准（如适用）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。若香港联交所的豁免是附带条件的，则本协议应按所附条件履行。
5. 本协议一式肆份，甲方一、甲方二与甲方三各执壹份，乙方执壹份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2024 年物业管理服务框架协议》之签署页）

甲方一：润华集团股份有限公司（公章）

授权代表：



甲方二：航乾控股有限公司（公章）

授权代表：

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature appears to be '航乾' (Hangqian) followed by a stylized character.

甲方三：山东润华保险代理股份有限公司（公章）

授权代表：



乙方：润华生活服务集团控股有限公司（公章）

授权代表：

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be '润华' (Runhua) followed by a stylized character.

日期：2024 年 12 月 24 日