

日期：2025 年 11 月 20 日



第一摩码人居环境科技（北京）有限公司

与

第一服务控股有限公司

能源运维服务框架协议

本框架协议（「本协议」）于 2025 年 月 日由以下双方签订：

- (1) 第一摩码人居环境科技（北京）有限公司，一家于 2014 年 12 月 3 日在中国成立的有限公司（「甲方」）；及
- (2) 第一服务控股有限公司，一家于开曼群岛成立的有限公司且于香港联交所（定义见下文）上市（股份代号：2107）（「乙方」）

鉴于

- (1) 于本协议签署之日，张雷先生为乙方的控股股东；
- (2) (i)甲方是乙方的非全资附属公司：其股权由(i)乙方间接持有 72.1%，(ii)新动力（北京）建筑科技有限公司与智慧鸿业投资（北京）有限公司分别持有 5.7%以及 2.4%；及(iii)张雷先生持有 3.8%。新动力（北京）建筑科技有限公司与智慧鸿业投资（北京）有限公司由张雷先生最终拥有，因此根据《上市规则》，甲方为乙方的关联附属公司，本协议及其项下拟进行的交易亦将构成《上市规则》第 14A 章下乙方的持续关连交易；及
- (2) 甲乙双方同意于本协议有效期间就能源运维服务（定义见下文）达成的框架协议，双方将在本协议约定的原则基础上，就单笔或一系列交易另行签署具体合同，以明确本协议项下每一笔交易的具体条款；但是该等具体合同不应违反本协议的约定。

为此，甲乙双方同意订立本协议如下：

第 1 条 定义

1.1 除非本协议上下文中另有规定，下述词句在本协议内有以下的含义：

「中国」	中华人民共和国
「会计年度」	公历每年一月一日起至十二月三十一日止的年度
「甲方集团公司」	甲方、其附属公司及其 30%受控公司
「乙方集团公司」	乙方及其附属公司（不包括甲方集团公司）
「能源运维服务」	(i) 于日常业务过程等中，甲方集团公司向乙方集团公司提供能源运维服务，运营能源站以提供中央供热及中央制冷；(ii)构成关连交易；且(iii)为非豁免关连交易
「本协议期间」	于本协议第 6 条规定的期间
「不可抗力」	地震、风暴、严重水火或其他自然灾害、瘟疫、战争、敌对行为、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关禁止、劳资纠纷等任何一方等无法预见、无法控制和

避免的事件

「人民币」	中国法定货币人民币
「香港联交所」	香港联合交易所有限公司
「《上市规则》」	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
「香港」	中国香港特别行政区
「附属公司」	具有《上市规则》所赋予的涵义
「日常业务」	具有《上市规则》第 14A 章所赋予的涵义
「关联交易」	具有《上市规则》第 14A 章所赋予的涵义
「豁免关联交易」	豁免遵守《上市规则》第 14A 章股东批准、年度审阅及所有披露规定的交易
「30%受控公司」	具有《上市规则》第 14A 章所赋予的涵义

1.2 本协议标题仅为方便而使用，并不影响本协议的解释。

第 2 条 能源运维服务之原则

2.1 甲方集团公司向乙方集团公司提供能源运维服务的具体定价及相关条款应遵守以下总原则：

2.1.1 能源运维服务的价格应考虑甲方集团公司之服务规模、有关系统当前市价，地方当局能源单位价格、运营及员工成本及合理利润等因素，且必须公平合理，及

2.1.2 能源运维服务的条款及条件，按照一般商务条款进行，由双方公平磋商及协定，对乙方而言，不得逊于同类交易乙方集团公司向独立第三方所提供的条款及条件。

2.2 如果乙方集团公司要求甲方集团公司增加能源运维服务的内容，甲方集团公司应尽最大努力提供乙方集团公司要求增加之服务，服务的条款和条件应按照本协议约定的服务总原则和能源运维服务费计算标准由甲乙双方及 / 或有关的甲方集团公司及乙方集团公司协商后确定。

2.3 当非因一方之过错而不能提供或不能完全提供本协议项下服务时，该方应及时以书面通知对方，并应尽最大努力协助对方从其他渠道获得相同或类似服务。

2.4 本协议任何一方违反本协议而给对方造成的损失，该方应向对方承担及时和全面的违约责任（包括但不限于因违约而给对方造成的直接或间接损失）。但由于不可抗力而造成对方的损失，该方无须承担责任。

- 2.5 双方确认并承诺，因应香港联交所或其他有关证券监管机构的要求，本协议双方将无条件地、及时地对本协议进行任何必要的修订或调整或予以提前终止，以符合有关监管要求；届时，该等情形不构成任何一方违约。

第 3 条 能源运维服务

- 3.1 甲乙双方同意，在本协议期间按照本协议规定的条件由甲方集团公司向乙方集团公司提供乙方集团公司要求的能源运维服务。
- 3.2 能源运维服务的费用以甲方集团每年完成项目的面积、过往的能源运维服务收费及每个项目所要求的能源运维服务成本为依据。
- 3.3 甲乙双方（包括有关的甲方集团公司及乙方集团公司）应不时根据需要就每次具体交易，按照本协议之规定订立具体合同，并使其符合本协议的原则以及有关法律法规规定（包括但不限于《上市规则》项下之规定）。各具体合同应列明具体服务、价格、期间及其他具体规定，以符合乙方集团公司的需要及订立具体合同时的市场情况。具体合同的条款必需严格遵守本协议就提供能源运维服务所规定的原则、指示和条件。
- 3.4 能源运维服务于本协议期间每年所涉及的金额不得超过以下年度上限：
- 3.4.1 2026 年不得超过人民币 23,000,000 元；
- 3.4.2 2027 年不得超过人民币 23,000,000 元；及
- 3.4.3 2028 年不得超过人民币 23,000,000 元。

第 4 条 服务费的支付方式

甲乙双方均允诺，乙方集团公司就能源运维服务向甲方集团公司支付服务费，支付方式按甲乙双方及 / 或有关的甲方集团公司及乙方集团公司具体合同的条款厘定。

第 5 条 续约

甲乙双方可于本协议期间届满前三个月商议续期，并按《上市规则》的规定签署更新的服务协议。

第 6 条 本协议期间

本协议期间为 2026 年 1 月 1 日或乙方召开股东大会获得独立股东的批准之日（以较晚发生者为准）至 2028 年 12 月 31 日止（包括首尾两日）。

第 7 条 陈述和保证

- 7.1 甲乙双方互相向对方承诺及保证如下：

- (1) 其为根据其所在地的法律合法成立并有效存续的企业法人。

- (2) 其具有充分权力签订和履行本协议，其在本协议上签字的代表，根据有效的委托书或批准已被授予全权签署本协议。本协议一经生效，对本协议双方具有约束力与强制执行力。
- (3) 双方应尽最大努力促使其各自集团公司按本协议约定与另一方及其各自集团公司签订有关具体合同。

7.2 甲方向乙方承诺其将会根据乙方的要求提供充分的资料给乙方及其审计师及专业顾问，以确保要求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公告、披露、年度审阅等规定（如适用）。

第 8 条 本协议的履行和终止

- 8.1 根据《上市规则》，本协议项下的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》所规定的持续关连交易，于第 3.4 条所列的每年年度上限属不获豁免范围。除非获得香港联交所授予的豁免，本协议及能源运维服务的履行应以乙方满足申报、年度审阅、公告、通函及独立股东批准规定，以及遵守《上市规则》有关关连交易的任何其它规定为先决条件。
- 8.2 若香港联交所的豁免（如有）是附带条件或《上市规则》对相关规定有任何修改的，则本协议应按所附条件或规定履行。
- 8.3 若香港联交所对某一项关连交易的豁免失效、收回或撤销，或该项交易未能符合《上市规则》有关关连交易使用的要求（包括披露及 / 或独立股东批准（如适用）等），则本协议项下与该项交易有关的履行终止。
- 8.4 若本协议项下之与所有各项交易有关的履行均按本协议终止，则本协议也会终止。
- 8.5 若本协议项下任何关连交易总金额可能超过第 3.4 条所列的年度上限，甲方应该尽快通知乙方及促使乙方根据《上市规则》的有关规定，采取所需要的步骤，如签订补充协议、发出公告、召开股东大会寻求独立股东的批准等（视情况而定适用）。在未满足《上市规则》有关规定之前，甲乙双方同意促使有关交易限于第 3.4 条所列的年度上限内。
- 8.6 除本条上述情形外，本协议也可因下列原因无条件终止：
- (1) 本协议任何一方歇业，无法继续履行本协议；
- (2) 本协议任何一方因严重违反香港或中国法律、法规而被香港或中国有管辖权的法院或有关机关查封、责令关闭，丧失继续履行本协议的能力；
- (3) 本协议任何一方被香港或中国法院宣告破产；
- (4) 本协议任何一方因不可抗力丧失继续履行本协议的能力；

- (5) 甲方或张雷先生不再是乙方的关连人士（定义见《上市规则》）；或
- (6) 因应香港联交所或其他有关证券监管机构的要求。

8.7 当任何一家甲方集团公司进行本协议项下的交易，甲方应当促使该公司遵守本协议的规定。

第 9 条 本协议终止后的责任

- 9.1 本协议任何一方因第 8.6 条第(1)及(2)款规定之原因无法继续履行本协议或丧失继续履行本协议能力的，另一方有权就由此使其遭受的损害和损失的请求赔偿。
- 9.2 本协议任何一方出现第 8.6 条之第(3)款规定的情形，另一方有权按香港或中国法律规定的破产程序主张其债权。

第 10 条 违约责任

- 10.1 本协议生效后，双方必须遵守。如违反本协议，违约一方必须赔偿因其违约行为给另一方造成的经济损失。
- 10.2 本协议任何一方因不可抗力丧失履行本协议能力的，可以免除承担违约责任。
- 10.3 本协议任何一方如遇不可抗力事件，应根据第 11.1 条之规定通知对方。如因疏忽未通知或延迟通知给对方造成额外损失的，其对该额外损失应负赔偿责任。
- 10.4 如不可抗力事件消除后，能够继续履行协议的，任何一方不得以任何理由拒绝或延迟本协议的继续履行，否则应承担违约责任。

第 11 条 不可抗力

- 11.1 发生不可抗力事件而导致本协议无法全部或部分履行时，受妨碍一方应在不可抗力发生后的 15 日内以书面通知另一方；并应在 30 日内提供事件的详细情况和由有关部签署的证明及解释不能或不能完全履行本协议规定义务的书面说明。
- 11.2 本协议一方不能要求对方因不可抗力事件而不履行或不完全履行本协议导致其损失承担责任。但遭遇不可抗力事件的一方应采取适当的积极措施以减少、消除不可抗力事件的影响。
- 11.3 本协议任何一方遭受不可抗力事件后，甲乙双方根据不可抗力事件对本协议履行的影响程度协商确定是否修改，中止或终止本协议。若发生的不可抗力事件导致任何一方不能履行其全部或部分的契约性义务，该等义务应在不可抗力事件存在时暂停，而义务的履行期应自动按暂停期顺延而不加以处罚。

第 12 条 争议的解决

甲乙双方就本协议的履行有争议时，应尽可能通过友好协商解决。若双方不能

在 60 日内通过友好协商解决，任何一方均可将争议提交香港国际经济贸易仲裁委员会按照其届时有放的仲裁规则在香港仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第 13 条 适用法律和司法管辖

本协议应适用香港法律并应根据香港法律解释。任何一方应不可撤销地服从于香港法院非专属司法管辖权。

第 14 条 反舞弊

14.1 甲方在本协议履约期间发现甲方人员向乙方人员行贿或乙方人员向甲方人员索贿或有其他舞弊行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报乙方反舞弊受理部门。

14.2 如因甲方人员在本协议履约期间贿赂乙方人员，被检察机关立案查处的，乙方有权终止本协议的履行。由此给乙方造成的损失应由甲方负责赔偿，甲方对此充分了解且不持异议。

乙方反舞弊调查受理部门：第一服务控股有限公司审计部

地址：北京市东城区香河园路 1 号万国城 10 号楼 3 层

邮编：100028

电话：13051773949

电子信箱：sunny@firstcare.com.cn

第 15 条 附则

15.1 本协议可由多份副本签订完成，所有副本共同构成一份及同一文件。一方可通过签署任一副本而签订本协议。本协议经甲乙双方签字或盖章后生效，本协议及相关文件传真件具有同等法律效力。

15.2 其他规定：

15.2.1 本协议取代甲乙双方以前就能源运维服务安排而达成的全部口头或书面的协议、合约、理解和通讯。

15.2.2 甲乙双方应对本协议的内容保密。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披露式公告，但根据香港及其它地区有关法律或香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会或任何其他政府或监管机关的规定或要求而作出的公告者除外。

[以下无正文]

本页为《能源运维服务框架协议》的签署页

甲方：第一摩码人居环境科技（北京）有限公司

代表：

日期 2025年11月29日



本页为《能源运维服务框架协议》的签署页

乙方：第一服务控股有限公司



代表:

日期: 2025年11月20日