

山东港口日照港集团有限公司

与

日照港裕廊股份有限公司

之

物业租赁（采购）框架协议

二〇二一年^{十一}月^{二十六}日



物业租赁（采购）框架协议

本协议由以下双方于 2021 年【】月【】日（以下简称“签署日”）在中华人民共和国（以下简称“中国”）【日照市】签订：

甲方（出租方）：山东港口日照港集团有限公司

统一社会信用代码：91371100168357011L

住所：山东省日照市东港区黄海一路 91 号

法定代表人：张江南

乙方（承租方）：日照港裕廊股份有限公司

统一社会信用代码：9137110057045934XE

住所：山东省日照市海滨五路南首

法定代表人：王玉福

鉴于：

- 1、甲方系依据中国法律设立的有限责任公司；乙方系依据中国法律设立的股份有限公司，且已公开发行境外上市外资股（H 股）并于香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市（以下简称“上市”），股票代码为 6117。
- 2、根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以下简称“《上市规则》”），甲方构成乙方的关连人士。因此，本协议项下的物业租赁构成《上市规则》下的关连交易。
- 3、乙方将按照本协议的条款向甲方租赁物业。为此，双方同意签订本协议，甲方保证促使其相关附属公司按照本协议的条款和原则向乙方出租本协议规定的物业。

本协议是根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方向甲方租赁相关物业的相关事宜签订的框架协议。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（简称“具体合同”），以明确在本协议项下每一笔交易的具体条款，该等具体合同不应违反本协议的约定。基于前述，双方达成框架协议如下：

第一条 协议主体

- 1.1 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指甲方为甲方及/或其附属公司，但不包括乙方及/或其附属公司。
- 1.2 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指乙方为乙方及/或其附属公司。

第二条 定义

2.1 除非上下文中有另规定，下述措词在本协议中应有下述含义：

附属公司：指不时修订的《上市规则》中的“附属公司”的定义，包括现在及将来的附属公司。

联系人：指不时修订的《上市规则》中的“联系人”的定义。

关连人士：指不时修订的《上市规则》中的“关连人士”的定义。

关连交易：指不时修订的《上市规则》中的“关连交易”的定义。

2.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

2.2.1 一方包括其继承者。

2.2.2 本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。

2.2.3 本协议各条款之标题仅为方便查阅而设，不影响本协议各条款内容的效力或影响本协议的解释。

第三条 物业租赁的范围

3.1 乙方向甲方租赁的物业范围包括但不限于以下内容：

3.1.1 土地；

3.1.2 泊位；

3.1.3 海域使用权；

3.1.4 建筑物、构筑物及其他附属设施；

3.1.5 其他相同或类似的物业。

第四条 交易及定价政策

4.1 本协议项下的各项物业租赁价格，经双方公平磋商后依照一般商业条款并参考以下各项定价政策确定，其中包括：

4.1.1 租赁面积、地理位置和周围区域的概况；

4.1.2 历史租金；

4.1.3 物业顾问对租金公允性的意见；

4.1.4 该类资产的折旧开支及预期回报率；及

4.1.5 独立第三方对附近类似物业的收费。

4.2 甲方向乙方提供物业租赁服务自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止的年度交易上限（以下简称“租赁采购年度上限”）分别为：

	截至 2022 年 12 月 31 日止年度	截至 2023 年 12 月 31 日止年度	截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (人民币千元)
使用权资产			
西 18#泊位所占土地 及后方土地	32000	0	0
仓库	19000	0	0
综合楼	980	0	0
与乙方拟签订的租赁 相关的使用权资产总 值	51980	0	0
可变租赁款项			
西 18#泊位所占土地 及后方土地	22880	22880	22880
预期新土地租约	4628	4628	4628
临时泊位	2893	2893	2893

与乙方应付收入相关的可变租赁款项总额	30401	30401	30401
合计	82381	30401	30401

第五条 运作方式

5.1 就本协议项下的所有物业租赁而言，各交易方可按本协议规定的框架范围另行订立具体合同，该具体合同须以公平合理的原则订立并不应违反本协议的约定。对于签订本协议之前各交易方已经订立的相关物业租赁合同，如与本协议不一致，具体内容以本协议为准。

5.2 甲乙双方须尽力确保并促使各自的附属公司，按双方认可的租赁计划以公平合理的原则签订符合本协议之原则及规定的具体合同。甲方承诺尽最大努力促使其除附属公司外的其他联系人，按本协议双方认可的租赁计划以公平合理的原则签订符合本协议之原则及规定的具体合同。

第六条 双方的权利和义务

6.1 甲方的权利

6.1.1 在本协议框架下，按照双方签订的具体合同依法出租有关物业，并依法收取有关价款。

6.1.2 在遵守本协议的前提下，可向第三方出租物业，前提是该等第三方的业务不得与乙方的业务构成或可能构成竞争，且需在物业资源有限时优先满足乙方的需求。

6.2 甲方的义务

6.2.1 促使及尽量保证其附属公司按照本协议向乙方出租相应物业。

6.2.2 协调与各具体合同有关的事宜。

6.2.3 对于甲方按照本协议或具体合同租赁给乙方的相关物业，甲方未经乙方书面同意，不得再行出售、质押或另行处置。

6.2.4 若甲方经乙方书面同意后处置相关物业，甲方须促使并保证相关物业的承让人遵守本协议的条款及条件。

6.3 乙方的权利

6.3.1 在本协议框架下，按照双方签订的具体合同依法使用有关物业，并依法支付有关价款。

6.3.2 在遵守本协议的前提下，可从第三方租赁物业。

6.3.3 对于本协议第 3.1 条范围内的物业，若甲方向外出售，乙方享有同等条件下的优先购买权。

6.4 乙方的义务

6.4.1 促使及尽量保证其附属公司按照本协议向甲方承租相关物业。

6.4.2 按照具体合同的规定支付有关价款。

6.4.3 应按照租赁物的性质和具体合同的约定合理使用租赁物。

6.4.4 协调与各具体合同有关的事宜。

第七条 期限

7.1 本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同章后，有效期自 2022 年 1 月 1 日起 2024 年 12 月 31 日止，为期 3 年。除非甲方在本协议期限届满至少 1 个月前向乙方发出书面通知不再继续该协议，该协议在到期之日自动续期 3 年。合计租赁期不超过 20 年为限。合计租赁期超过 20 年后，双方应当另行协商。

7.2 在符合有关法律法规及《上市规则》相关要求的前提下，经双方书面达成一致，本协议期限可以延长或续期。倘若香港联交所对本协议内容提出意见或要求，或为了遵守《上市规则》的任何规定，双方同意按照香港联交所的意见、要求或《上市规则》的规定，对本协议有关条款作出相应的修改。

7.3 尽管本协议有任何规定，甲乙双方同意倘 (1) 乙方认为，于任何时间遵守上市规则属不可行；或 (2) 遵守上市规则需要修改本协议，惟任何协议订约方均不接受此做法，则本协议将自动立刻终止。

第八条 双方的陈述和保证

8.1 双方均根据中国法律正式注册成立、有效存续。

8.2 甲方保证其为租赁物业的所有权人或合法权利人，有权将相关物业出租给乙方。

8.3 双方已采取一切所需行动，以及（除本协议另有明确规定外）取得签订本协议所需的一切同意书、批文、授权和许可。本协议的签订，不会违反(i)

双方的公司章程，(ii)双方的其它任何协议或义务，或(iii)任何中国或其它有关的地域的现行法律、法规或法令。双方在本协议上签字的代表已被授予全权签署本协议。

第九条 协议的履行、变更和终止

- 9.1 本协议只可通过书面方式修订或更改，并经由本协议双方法定代表人或其授权代表签字，惟有关修订必须在符合《上市规则》之大前提下进行。
- 9.2 若本协议项下的任何条款被裁定为、或被香港联交所视为不符合《上市规则》及相关上市政策、上市决策及指引不时更新的有关规定，则甲、乙双方可协商修改协议内容以确保本协议符合上述有关规定之要求。
- 9.3 于本协议有效期内，甲方同意向乙方的独立非执行董事及/或所委任的保荐人、审计师及法律顾问提供所有必要的资料并作出协助，以协助乙方履行其作为于香港联交所主板上市公司的责任，并依据相关证券监管规则的要求作出有关披露。
- 9.4 若本协议项下的交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订根据上市规则的要求须获得乙方独立股东批准（或取得香港联交所的相关豁免）及/或遵守其他相关证券监管规定后方可进行，则本协议与该等交易有关的履行以获得乙方独立股东的批准（或香港联交所的相关豁免）及/或遵守其他相关的证券监管规定为先决条件。
- 9.5 若香港联交所的豁免或任何根据《上市规则》要求而获得的批准是附条件的，则本协议应按所附条件履行。
- 9.6 若本协议项下的交易年度总金额可能超出租赁采购年度上限，双方同意乙方尽快通知香港联交所并根据《上市规则》的有关规定并履行相关的披露义务及采取其他所需的流程，如召开独立股东大会寻求独立股东批准等。在未满足《上市规则》的有关规定前，双方应将有关交易限于租赁采购年度上限内。
- 9.7 鉴于甲方附属公司日照港股份有限公司为上海证券交易所主板上市公司（股票代码：600017），若本协议项下的交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订根据中国相关证券监管规定需采取必要流程的，则本协议与该等交易有关的履行以日照港股份有限公司履行前述必要流程为先决条件。
- 9.8 若乙方提前 6 个月通知甲方，可提前终止本协议或根据本协议签订的全部或部分租赁具体合同；未经乙方事先书面同意，甲方无权终止本协议或根据本协议签订的全部或部分租赁具体合同。

- 9.9 本协议的修订仅可经书面协议并经双方法定代表人或授权代表签字且须经双方采取适当的内部决策程序和符合并满足上市规则及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

第十条 不可抗力

- 10.1 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水灾、火灾、旱灾、台风、地震、其它自然灾害、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，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
- 10.2 由于不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件，致使直接影响本协议的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方，应将事件情况尽可能在最短的时间内以通知书形式通知对方，并应在 15 天内，提供事件详情及本协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，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。
- 10.3 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。按照不可抗力事件对履行协议影响的程度，由双方协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

第十一条 违约责任

- 11.1 除非本协议另有约定，任何一方违反本协议约定，另一方可以要求或采纳本协议和律所允许的补救措施，包括但不限于实际履行和补偿经济损失。
- 11.2 如果一方未能履行本协议规定的义务，应视为违约，违约方从另一方收到具体说明违约情况的通知后应在 30 日内纠正该违约行为。如 30 日后，违约没有纠正，则违约方应向另一方负责赔偿违约引起的一切直接和可预见的损失。

第十二条 公告

- 12.1 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，但根据中国法律或中国证券监督管理委员会、香港证券及期货事务监察委员会、香港联交所或任何其他相关的规定（包括但不限于《上市规则》）作出公告的除外。

第十三条 通知

13.1 一方根据本协议规定作出的通知或其它通讯应采用书面形式并以中文书写，并可经专人手递或挂号邮务发至另一方指定的地址，或传真至另一方指定的传真号码。通知被视为已有效作出的日期应按以下的规定确定：

13.1.1 专人交付的通知应在专人交付对方指定人士签收之日被视为有效；

13.1.2 以挂号邮务寄出的通知应在付邮（以邮戳日期为准）后第5天（若最后一天是星期六、日或法定节假日，则顺延至下一个工作日）被视为有效；

13.1.3 以传真形式发出的通知应被视作于传真完毕的时间作出。

第十四条 适用法律和争议的解决

14.1 本协议应适用中国法律并应根据中国法律解释。

14.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方均应本着友好协商原则自行解决。如果协商在30天内未能取得双方可以接受的结果，任何一方均可向日照仲裁委员会申请依该委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点在日照市，仲裁裁决为终局裁决，对双方均有约束力。

第十五条 其他

15.1 本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。

15.2 双方同意按照中国有关法律的规定分别承担一切因签订本协议而产生的有关费用和开支。如没有法律规定者，则由双方平均分担。

15.3 除非取得本协议一方的事先书面同意，本协议的另一方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利和义务。

15.4 本协议和本协议提及的有关文件，应构成协议双方就所述一切事宜之整体协议和理解，并应取代双方对本协议所述一切有关事宜的所有先前口头或书面协议、合约、理解和通信。

15.5 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。

15.6 本协议正本一式七份，双方各持两份，其余报送相关监管机关（如需），各份协议具有同等法律效力。

本协议由双方法定代表人或授权代表于文首注明签署日在中国日照市签订，以昭信守。

（此页无正文，为山东港口日照港集团有限公司与日照港裕廊股份有限公司关联交易协议之《物业租赁（采购）框架协议》的签字/盖章页）

甲方：山东港口日照港集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：



张明

乙方：日照港裕廊股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：



张峰

