

物业管理服务框架协议

本《物业管理服务框架协议》(以下简称“本协议”),由以下双方于2024年12月6日在中华人民共和国(以下简称“中国”)杭州市签署:

甲方:中国新城市集团有限公司,一家依据开曼群岛法律成立的有限责任公司,其股份在香港联合交易所有限公司(以下简称“**香港联交所**”)主板上市(股份代号:1321),其注册地址为Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands;

乙方:众安智慧生活服务有限公司,一家依据开曼群岛法律成立的有限责任公司,其股份在香港联交所主板上市(股份代号:2271),注册地址为P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands(代表其及其附属公司(为免疑义,附属公司以《上市规则》(定义见下文)中的定义为准)签署本协议);

本协议中,甲方、乙方以下各称为“一方”,合称为“双方”。

鉴于:

1. 甲方为乙方按《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》”)定义下的关连人士,并且本协议项下的业务协同合作及服务亦会构成《上市规则》下甲方的持续性关连交易;
2. 甲方于中国境内设立的子公司系从事房地产开发业务的企业,甲方拟将甲方子公司房地产项目的未售出及未交付的住宅及非住宅物业单位交由乙方提供物业管理服务(定义见本协议第二条);乙方愿意为甲方提供上述物业管理服务。为此,双方同意签订本协议,并对该等交易的业务协同合作及服务、定价机制等事宜进行约定。

基于以上所述,根据《中华人民共和国民法典》等中国相关法律、法规的规定,为明确甲方与乙方的权利义务关系,经甲、乙双方友好协商,签订本协议。具体内容如下:

第一条 甲方所需乙方提供物业管理服务的主体范围

- 1.1 截至本协议签署日止,甲方所需乙方提供物业管理服务的主体为甲方于中国境内已设立的子公司(包括直接或间接,全资或非全资的子公司)(在本协议中简称“**甲方子公司**”)。
- 1.2 若在本协议签署日后,甲方子公司所需乙方提供物业管理服务的主体范围有增加或减少的,甲方应书面通知乙方。本协议所约定的甲方子公司需乙方提供物业管理服务的主体范围以甲方书面通知变更后的具体公司为准。

第二条 甲方子公司所需乙方提供物业管理服务的物业范围

- 2.1 甲方子公司未售出及未交付的住宅及非住宅物业单位。
- 2.2 因甲方子公司未售出及未交付的住宅及非住宅物业单位具体面积亦可能发生变动，故实际需要乙方提供物业管理服务的物业位置、面积、服务期限等由甲方子公司直接与乙方书面确认。

第三条 乙方所提供的物业管理服务的具体内容

- 3.1 乙方向甲方子公司所提供的物业管理服务具体包括：
 - 3.1.1 保安服务；
 - 3.1.2 清洁服务；
 - 3.1.3 园艺及景观服务；
 - 3.1.4 维修和维护服务；及／或
 - 3.1.5 停车场管理服务。
- 3.2 除本协议约定的服务内容外，若甲方子公司根据实际情况需要其他物业服务的，由甲方子公司直接与乙方协商书面确定。

第四条 物业服务费标准及结算

- 4.1 因甲方子公司需要乙方提供物业管理服务的具体物业位于不同城市及性质不同，故有关物业服务费用经市场公平磋商后所厘定，包括参考（i）相关物业之性质、规模及位置；（ii）物业管理服务范围；（iii）与提供物业管理服务有关的预期经营成本，其中包括劳工成本、材料成本及行政成本；及（iv）由其他物业管理服务提供商，就市场上提供类似类型物业服务所收取之费用。由甲方子公司直接与乙方公平协商后书面确定。
- 4.2 甲方子公司应向乙方支付物业服务费，相关付款条款将于双方可能不时订立的各自个别实施协议内订明，通常须按协议期间约定的标准透过银行转账结算。

第五条 协议期限

- 5.1 本协议经双方授权代表签字并加盖公章后生效，有效期自 2025 年 1 月 1 起

至 2027 年 12 月 31 日止。本协议在符合有关法律法规及《上市规则》（包括如需取得甲方的独立董事或股东批准（如适用））的前提下，经甲乙双方同意可以延长或者续期，每次不超过三年，并签订新的框架协议。受限于第 9.5 条的规定，届时甲乙双方厘定每次续期后三年就第 6.1 条下的年度交易上限金额。

第六条 预计年度最高交易金额

- 6.1 未来三年，每年度乙方提供本协议项下服务予甲方子公司的交易金额上限为：

2022 年 12 月 31 日止年度	人民币 15,000,000
2023 年 12 月 31 日止年度	人民币 14,000,000
2024 年 12 月 31 日止年度	人民币 13,000,000

第七条 违约责任

- 7.1 甲方子公司逾期未向乙方支付物业管理服务费的，每逾期一日应向乙方加付逾期金额的万分之二的违约金。
- 7.2 乙方未能按约定向甲方子公司提供物业管理服务的，应当赔偿甲方子公司因此而遭受的损失。
- 7.3 本协议约定的违约责任，由甲方子公司直接与乙方清算。

第八条 甲、乙双方的陈述和保证

- 8.1 甲、乙双方均依据注册地法律正式注册成立及有效存续。
- 8.2 乙方持有提供本协议项下服务所需证照、许可、登记等各项资质及批准。
- 8.3 甲、乙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）双方的其他任何协议或义务，或（iii）任何中国或其它有关的地域的现行法律、法规或法令。其在本协议上的签字的代表已被授予全权签署本协议。
- 8.4 甲、乙双方承诺将遵守不时修改及更新的《上市规则》及香港联交所的其他规定以及境内适用的法律法规，以进行本协议项下的交易。
- 8.5 乙方向甲方承诺将会提供充分的资料予甲方及其审计师，以确保甲方及其

审计师得以根据香港法律、《上市规则》及香港联交所的其他规定就本协议项下的交易进行相关的申报及披露。

第九条 协议的履行、变更和终止

- 9.1 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》，或香港联交所及其它监管部门对本协议涉及的内容有任何修订意见，则甲方有权修改本协议的内容以确保其符合《上市规则》、香港联交所及其它监管部门的要求。
- 9.2 若本协议项下的任何交易构成《上市规则》所述之关联交易，且根据《上市规则》该等交易在获得香港联交所豁免或遵守《上市规则》有关关联交易的规定后方可进行，则本协议项下与该等交易有关的履行以获得香港联交所的豁免或遵守《上市规则》有关关联交易的规定为先决条件。
- 9.3 若香港联交所的豁免是附条件的，则本协议应按所附条件履行。
- 9.4 若香港联交所对某一项关联交易的豁免被收回、撤销或失效或某项关联交易不获得甲方独立董事或股东（如适用）的批准，且该项交易未能符合《上市规则》有关关联交易的要求，则本协议与该项交易有关的履行终止。
- 9.5 若关联交易总金额可能超过香港联交所批准的该年度的总豁免额（如适用），双方同意甲方刊发公告以尽快通知香港联交所并向香港联交所申请提高该年度的总豁免额或根据《上市规则》和甲方公司章程召开甲方股东大会审议批准（如适用）。未取得香港联交所新豁免额或独立董事或股东批准前，双方同意控制有关交易于该年度总豁免额内。

第十条 公告

- 10.1 甲乙双方中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、香港联交所、香港证券及期货监察委员会或任何其他相关的规定作出公告的除外。

第十一条 适用法律及争议解决

- 11.1 本协议适用中国法律（为本协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区法律）管辖。
- 11.2 双方在履行协议中发生争议且不能协商解决的，任一方均有权提请仲裁委员会仲裁。

第十二条 其他

- 12.1 本协议正本一式二份，甲、乙双方双方各持一份，均具同等法律效力。副本一式三份，由甲方子公司各持一份。

甲方：中国新城市集团有限公司
授权代表：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive characters.

乙方：众安智慧生活服务有限公司

授权代表：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely representing the authorized representative of the company.