

物业管理服务框架协议

本《物业管理服务框架协议》（以下称“本协议”）由以下双方于 2024 年 12 月 13 日签署。

甲方：Sunac China Holdings Limited（融创中国控股有限公司）

乙方：Sunac Services Holdings Limited（融创服务控股有限公司）

（甲方、乙方单独称一方，合称双方）

鉴于：

- 1、 甲方为一家在开曼群岛注册成立的公司；乙方为一家在开曼群岛注册成立的有限公司，乙方为甲方的间接附属公司（本协议中附属公司的定义具有香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）证券上市规则（以下简称“《上市规则》”）赋予的含义）。于本协议日期，甲方及乙方均为于香港联交所主板挂牌上市的公司。
- 2、 根据《上市规则》，甲方为乙方的关连人士，甲方、其附属公司及其联系人（按《上市规则》定义）（以下简称“甲方集团”，就本协议而言不包括乙方或其任何附属公司）与乙方及其附属公司（以下简称“乙方集团”）之间的交易，将构成乙方于《上市规则》项下的关连交易并须符合香港联交所的相关规定。
- 3、 双方于 2022 年 4 月 29 日签署的《物业管理及相关服务框架协议》及于 2022 年 7 月 14 日签署的《物业管理及相关服务框架协议之补充协议》（以下简称“该等协议”）将于 2024 年 12 月 31 日到期。
- 4、 为配合业务所需，双方同意续订该等协议下乙方集团为甲方集团提供之物业管理服务，乙方集团将按照本协议项下的条款和条件为甲方集团提供物业管理服务。

由此，根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，订立本协议如下，以资共同遵守。

一、 服务范围和方式

- （一） 在符合甲乙双方所在地相关法律法规及监管规定的前提下（包括乙方发出公告及取得独立股东批准（如适用）），在协议期内乙方集团同意向甲方集团提供物业管理服务，包括且不限于就甲方集团拥有或使用的物业（包括房产及停车位等）提供物业管理及其他增值服务。

For and on behalf of
Sunac Services Holdings Limited
融创服务

For and on behalf of
Sunac China Holdings Limited
融创中国

- (二) 甲方集团就上述物业管理服务向乙方集团支付服务费用。按照本协议的约定，双方预计 2025 年度、2026 年度及 2027 年度，甲方集团向乙方集团每年所支付的物业管理服务的费用年度上限分别不超过人民币 6.00 亿元、人民币 6.00 亿元及人民币 6.00 亿元。实际发生金额以双方及其子公司、分公司或/及关连企业在相关期间内就相关项目所签署的个别协议确定后并经会计师审计的数额合计为准。
- (三) 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。双方及其附属公司、分公司或/及关连企业之间须按不时所需，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。如任何个别协议与本协议所载的条件及原则有所抵触，概以本协议所载的条件及原则为准。
- (四) 双方理解并确认，本协议仅对双方就上述物业管理及相关服务事宜的主要方面进行了约定，如果在实际执行和落实的过程中出现任何本协议未约定的情形或事项，双方应在本协议约定的框架范围内，友好协商通过补充协议或新的合作协议的方式对相关具体事项作出进一步明确约定。

二、 定价原则

物业管理服务的费用将参考（如适用）现行市价（经计及物业项目的位置、服务范围及预期运营成本，包括但不限于人工成本及行政成本）、历史交易金额及乙方集团向独立第三方提供类似服务所收取的费用，并经双方公平协商后确定。

三、 支付条款

物业管理服务的费用通常按月度、季度、半年度或年度基准支付，除非双方参考乙方集团向独立第三方提供类似服务所订立的支付条款并经公平协商后于个别协议中另行约定。

四、 双方的声明、承诺及保证

双方不可撤销地向本协议的另一方声明及保证：

- (一) 双方均为依据注册地法律成立并存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，现持有有效的设立证书。
- (二) 双方订立本协议，按本协议行使权利及履行义务，不会违反其作为签约方的任何文件或协议。
- (三) 双方签订并在其公司权利能力和营业范围中之内履行本协议，并

已取得必要的公司授权，且不违反对其有约束力或有影响的法律、法规、规定、判决、命令、公司章程、内部规章和合同/协议限制。

- (四) 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。
- (五) 若本协议项下任何关连交易总金额（包括乙方就本协议项下的交易取得独立股东批准之日前的累计交易金额）可能超越根据《上市规则》第 14A.76 条的相关豁免额（如适用）或乙方不时根据《上市规则》规定公告的年度交易上限额（如适用），双方同意根据《上市规则》的有关规定，采取所需要的步骤（如召开股东大会寻求独立股东批准（如适用），通知香港联交所和公布关连交易等）。在满足《上市规则》有关规定批准前，双方同意促使有关交易限于已根据《上市规则》履行有关批准的额度内。

五、 服务期限及协议的变更和终止

- (一) 本协议自双方授权代表签署之日起生效。在符合《上市规则》及其他适用法律法规的前提（包括披露或/及（如适用）独立股东批准等）下，（i）本协议下的服务期限从 2025 年 1 月 1 日起到 2027 年 12 月 31 日（包括首尾两天）；及（ii）经双方同意本协议可以续期。
- (二) 经双方协商一致，可终止本协议，双方应通力协作妥善处理终止协议后的有关事宜，结清与本协议有关的法律、财务等事宜。本协议的终止不应影响任何一方的任何根据本协议已经产生的权利或义务。
- (三) 经双方协商一致，双方可对本协议的条款进行修订、更改或补充，以书面形式签订补充协议。
- (四) 根据法律、法规的规定，或有管辖权的法院或仲裁机构所作出的终止本协议的判决、裁定或决定时，本协议即终止。
- (五) 若根据《上市规则》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》有关关连交易适用的要求（包括披露或/及（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即终止。

六、 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、声明或保证，均应赔偿因该等违约而给守约方造成的直接及间接损失。

七、 适用法律与争议解决

- (一) 本协议适用中华人民共和国法律，并根据中华人民共和国法律解释。
- (二) 双方就本协议的履行发生争议时，应尽可能通过友好协商解决。无法协商解决的，任何一方均可将争议提交有管辖权的人民法院。

八、 附则

- (一) 本协议任何条款有不合法、无效或不能强制执行的情况，除非与其他条款紧密相连，均不影响本协议任何其他条款的合法性、效力或可强制执行性。
- (二) 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的整体协议和理解，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和安排。
- (三) 双方应作出、签署或促使作出或签署为使本协议条款生效而必需的所有进一步的行为和文件，以确保实现本协议的宗旨和规定的内容。
- (四) 双方同意并承诺，在乙方上市期间，基于乙方作为香港联交所上市公司而在《上市规则》（或香港联交所的要求）或其他适用的证券法下附有的披露或申报责任，乙方或该公司的会计师、法律顾问、独立非执行董事或独立财务顾问可以查阅本协议项下交易的相关资料。
- (五) 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) 若本协议项下的任何交易及本协议的修改、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（如适用）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后方可进行，则将获得香港联交所的豁免或（如适用）独立股东的批准或遵守《上市规则》有关关联交易的任何其他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。
- (七) 本协议一式贰份，双方各执壹份，各份协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《物业管理服务框架协议》签字盖章页)

甲方：Sunac China Holdings Limited (融创中国控股有限公司)

授权代表 (签字/盖章)：

For and on behalf of
Sunac China Holdings Limited
融创中国控股有限公司
Authorized Signature(s)

乙方：Sunac Services Holdings Limited (融创服务控股有限公司)

授权代表 (签字/盖章)：
For and on behalf of
Sunac Services Holdings Limited
融创服务控股有限公司
Authorized Signature(s)

gs Limited
限公司

Signature(s)

gs Limited
限公司

Signature(s)