

二〇二〇年一月二十日

融信世欧物业服务集团有限公司

和

Ronshine China Holdings Limited (融信中國控股有限公司)

物业管理及相关服务框架协议

本《物业管理及相关服务框架协议》（以下简称“本协议”）由下列双方于2026年7月20日签订：

甲方：融信世欧物业服务集团有限公司

联系地址：福建省福州市台江区中平路145号

乙方：Ronshine China Holdings Limited（融信中国控股有限公司）

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

甲方与乙方在本协议中合称为“双方”，而“一方”则视情况可指其中每一方或任何一方。

鉴于：

1. 甲方为一家在中国设立并依法存续的有限责任公司，由乙方控股股东欧宗洪间接控制。
2. 乙方为一家根据开曼法律设立并合法存续的有限责任公司，并已发行股份于香港联交所主板上市，股票代码为 3301.HK。
3. 于 2020 年 10 月，甲方与乙方签订《物业管理及相关服务框架协议》，约定甲方及其子公司、分公司（以下简称“甲方集团”）向乙方及其子公司、分公司（以下简称“乙方集团”）提供物业管理及相关服务。
4. 于 2022 年 7 月，甲方及甲方子公司上海融茂房地产经纪有限公司（“上海融茂”）与乙方子公司融信（福建）投资集团有限公司（“融信福建投资”）订立《融信中国存量车位销售代理合作框架合同》（下称“车位销售代理框架协议”），约定甲方集团就乙方集团拥有的若干停车位提供相关销售代理服务。
5. 双方同意按照本协议所约定的条件和方式，甲方及其子公司、分公司（以下简称“甲方集团”）向乙方及其子公司、分公司（以下简称“乙方集团”）提供物业管理及相关服务。

6. 根据香港联交所主板证券上市规则（以下简称“《上市规则》”），乙方为甲方之控股股东的联系人，双方之间的交易构成《上市规则》第十四A章规定下甲方集团与乙方集团的持续性关连交易并须符合香港联交所的相关规定。为本协议目的，联系人具有《上市规则》第14A章赋予的含义。

甲乙双方根据有关法律法规之规定，经友好协商，达成本协议如下：

一、物业管理及相关服务

1. 甲方集团为乙方集团在中国拥有或使用的物业提供物业管理及相关服务，包括但不限于：

- （1）前期规划设计咨询服务及物业交付前的服务（主要包括清洁及房屋查验服务）；
- （2）销售案场及样板间的保安、保洁、客户接待等日常管理服务；
- （3）就乙方集团持有或使用的物业（包括空置房及停车场）的物业管理服务；
- （5）房屋及设施维修及维护、市场推广及物业经纪服务等其他增值服务；及
- （6）商业运营管理服务；
- （7）就乙方集团持有的若干停车位提供销售代理服务；
- （8）与物业活动相关的商品或服务销售服务。

以上统称“物业管理及相关服务”。

2. 上述物业管理及相关服务的价格经参考物业的位置及条件、服务范围、预期运营成本（包括但不限于人工成本、行政成本及材料成本）及甲方集团向独立第三方提供类似服务所收取的价格，并经双方公平协商后确定。该服务费用不得高于有关监管机构规定的价格（如有）且不得低于向独立第三方收取的费用标准。

乙方集团应就上述物业管理及相关服务向甲方集团支付服务费用。按照本协议的约定双方预计2026年度、2027年度和2028年度，乙方集团向甲方集团所支付的物业管理及相关服务费用分别不超过人民币50,000,000元、人民币

50,000,000 元、人民币 50,000,000 元。为避免歧义，年度费用指该自然年度内预计发生的费用，如 2026 年度的费用指 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间乙方集团在本协议项下应付的费用。实际发生金额以双方及其子公司、分公司在相关期间内就相关项目所签署的具体协议确定后并经会计师审计的数额合计为准。

3. 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。双方及其子公司、分公司之间须按不时所需，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。

二、协议生效及期限

1. 本协议经双方授权代表妥为签署后，自双方妥为签署后生效。

一、 除非任何一方根据本协议的约定提早终止本协议，本协议的期限自签署日后，并经甲乙双方采取所需要的步骤满足《上市规则》有关规定（如召开独立股东大会寻求独立股东批准（如适用），通知香港联交所和进行公告等）之日起生效至 2028 年 12 月 31 日止，包括首尾两天。

2. 本协议期限届满时，在符合《上市规则》的前提下，双方可以友好协商续展本协议。

三、双方的陈述和保证

1. 双方均为依法成立并有效存续，具有独立的法人资格；
2. 双方为签署本协议所需的内部授权程序都已完成，签署本协议的是双方的授权代表；
3. 双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；
4. 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；
5. 若本协议项下任何关连交易总金额可能超越香港联交所豁免函内所批准的该

年度的总豁免额（如适用），乙方同意协助甲方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》的有关规定，并采取所需要的步骤（如召开独立股东大会寻求独立股东批准（如适用），通知香港联交所和进行公告等）。在未取得香港联交所新豁免额或满足《上市规则》有关规定批准前，双方同意促使有关交易限于该年度总豁免额或已根据《上市规则》履行有关批准的额度内。

四、双方进一步的责任

1. 甲方集团和乙方集团有义务采取进一步的其他必要的行动，包括签署其他有关的协议、合同或文件，以确保实现本协议的宗旨和规定的内容。
2. 乙方同意并承诺，在甲方上市期间，基于甲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负有的披露或申报责任，甲方集团或该等公司的会计师、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。
3. 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。

五、协议的终止

若出现下列情形之一，本协议即终止：

1. 本协议期限届满；
2. 本协议有效期限内双方书面达成一致终止本协议；
3. 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》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、陈述或保证，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、不可抗力

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、及其它自然灾害、交通意外、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，该全部或部分义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
2. 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后十五日内以快递或挂号空邮向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。声称遭受不可抗力事件影响的一方，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。
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。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。

八、适用法律和争议的解决

1. 本协议应适用中国法律（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）并应根据中国法律解释。
2. 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由甲乙双方协商解决。若协商解决不成，甲、乙任何一方均可将该等争议提交有管辖权的人民法院。

九、其他规定

1. 若本协议项下的任何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（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作为本协议项下相关关

连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。

2. 本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的有效力及可强制执行性。
3. 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。
4. 本协议壹式贰份，双方各持壹份，每份协议具有同等效力。

（以下无正文）

(此页为《物业管理及相关服务框架协议》签署页，无正文)

甲方：融信世欧物业服务集团有限公司

授权代表（签字）：

陈梁



乙方：Ronshine China Holdings Limited（融信中国控股有限公司）

授权代表（签字）：

宗欧



2020年7月20日