

前期物业管理服务框架协议

甲方: China Merchants Land Limited (招商局置地有限公司)

乙方: 招商局物业管理有限公司

合同编号:

签订日期: 2024 年 12 月 20 日



甲方: China Merchants Land Limited (招商局置地有限公司), 一家在开曼群岛注册成立的公司, 其注册办事处为 P.O.Box309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands, 其主要营业地点为香港干诺道中 168-200 号信德中心招商局大厦 26 楼 2603-06 室;

乙方:招商局物业管理有限公司, 一家依据中华人民共和国(“中国”)法律有效设立并合法存续的有限责任公司, 其注册地址为中国广东省深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号太子湾海纳仓(招商积余大厦) 1501。

鉴于:

1、于二零一三年四月二十四日, 甲方(作为买方)、瑞嘉投资实业有限公司(“瑞嘉”) (作为卖方) 及招商局地产控股股份有限公司(即招商局蛇口工业区控股股份有限公司(“招商蛇口”)之前身) 订立《股权购买协议》, 据此, 本公司有条件同意收购, 及瑞嘉有条件同意出售其四家子公司的全部股权从而将其子公司在佛山、广州、重庆和南京四个城市拥有的八个房地产开发项目(“目标资产”) 转让给了甲方。相应地, 运营目标资产的八家境内项目公司(“境内项目公司”) 将成为甲方的子公司。

2、甲方与乙方于 2013 年 6 月 19 日签署了第一份前期物业管理服务框架协议(“第一份协议”), 由乙方持续向甲方境内的项目公司就其目前及将来不时开发的项目(“甲方项目”) 提供前期物业管理服务, 并已经签订一系列特定项目的前期物业管理服务协议, 第一份协议已于 2015 年 12 月 31 日届满。

3、甲方其后继续聘用乙方提供第一份协议中约定的前期物业管理服务, 并于 2015 年 12 月 31 日签署了第二份物业管理服务框架协议(“第二份协议”), 并已签订一系列特定项目的前期物业管理服务协议, 第二份协议已于 2018 年 12 月 31 日届满。就同样目的, 甲乙双方于 2019 年 1 月 30 日签订第三份物业管理服务框架协议(“第三份协议”), 第三份协议已于 2021 年 12 月 31 日届满。甲乙双方于 2021 年 12 月 31 日签订第四份物业管理服务框架协议(“第四份协议”), 第四份协议将于 2024 年 12 月 31 日届满。

4、乙方为招商蛇口之附属公司。该等前期物业管理服务的提供构成甲方的持续性关联交易(如香港联合交易所有限公司证券上市规则(“上市规则”) 下所定义)。

5、甲方拟继续聘用乙方向甲方项目提供前期物业管理服务，为使甲方遵守上市规则的规定及规管相关前期物业管理服务的提供，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方继续委托乙方为甲方提供开发项目入伙前的物业管理工作，双方特订立《前期物业管理服务框架协议》，共同遵守。

第一条 适用范围

本协议适用于乙方向甲方项目提供前期物业管理服务。甲方项目包括甲方所有现有的及将来不时发展的项目。

第二条 委托管理事项

(一) 甲方委托乙方的前期物业管理服务，包括但不限于：

a) 一般物业管理服务，如秩序维护、环境清洁、房屋建筑本体共享部分及设施设备维护，停车场管理等。

b) 与营销服务相关的物业管理服务，如客户参观接待、样板房管理等。

c) 物业智能系统及装置的供应与安装。

d) 设计及工程物业咨询服务，包括项目规划设计物业建议、项目工程质量物业巡查、项目交付前物业评估及产品缺陷收集与报告等内容。

e) 项目第三方模拟验收服务。

具体委托管理事项，由甲方的项目开发公司根据项目前期物业管理的实际需求与乙方通过签订具体的前期物业管理服务子协议进行约定（“子协议”），但须遵守本协议的条款。为避免歧义，境内项目公司与乙方之间已签订的现存有效、且将存续至该协议期限届满后的前期物业管理服务协议，亦视为子协议。若任何子协议与本协议间存在矛盾、冲突、不符之处，以本协议约定内容为准。

第三条 委托管理费用

委托管理费用包括以下几个部分：



关于一般物业管理、项目第三方模拟验收及与销售相关的物业管理服务费用

(一) 人工费用、乙方所需零星材料费用、甲方场地清洁费用、甲方场地的水电费等。

(二) 甲方临时增加的工作任务(工作任务由甲方书面确认,包括如为售楼部不时举行的市场推广活动而提供的管理及接待服务等)的相关费用。

(三) 管理佣金,原则上按照以上两个项目金额的 12%收取,基于乙方之表现或提供服务的方式,此比率可下调 50%或上调 20%以内。

物业智能系统及装置的相关服务费用

(四) 由乙方采购的所需主要材料及装置、辅助材料的成本,劳工、储存、管理费用,另加中标人的采保、管理费和所得税。

(五) 由乙方产生的劳工、辅助材料、储存及管理成本(中标人的采保、管理费及税项除外) (“杂项成本”),须按附件《招商蛇口 2018-2021 年度智能化工程集中采购清单》(以下简称《采购清单》)中人工费用的不含税价格进行报价,最终以核定的价格为准。相似设备人工费用可参照清单内相近的人工价格,清单中没有相同或相似的人工单价的,由城市公司根据市场价格进行谈判确定。

(六) 中标人的采保及管理费须相等于甲方向乙方支付全部主要材料费用的 5%,其中包括主要材料、装置及辅助材料的成本以及杂项成本,而税项金额须由乙方根据当地法律及法规支付的所得税实际金额厘定。

关于设计及工程物业咨询服务、项目第三方模拟验收费用

(七) 设计及工程物业咨询服务费用:实行包干制,按照单位建筑面积(不含园林建筑面积)的单价计算费用。住宅类项目:一线城市 4.5 元/平方米,二线及以下城市 3.8 元/平方米;商写类项目的咨询服务鉴于服务标准、人员资质要求等差异,服务单价以 6 元/平方米为基础。

就上述委托管理费用第(一)项,乙方需于每年年末向甲方提交来年年度预算,供甲方审阅及批核。年度预算中应包括详细的人员安排计划、薪金标准及预计相关物业每

平方米管理费用上限。甲方将根据相关物业的具体定位及周边同类型物业的物业管理收费水平（包括独立第三方物业管理公司的管理费水平）审阅、评估建议收费的合理性，按一般商业条款经公平磋商后厘定。一旦甲方批准预算后，乙方须在预算范围内进行物业管理服务。

就上述委托管理费用第（二）项，在考虑相关工作任务的性质、规模及所需资源的基础上，甲方将与其书面确认明确的费用上限。乙方需在该上限范围内提供相关服务。

就上述委托管理费用第（三）至第（六）项，双方将每年审核个别费用项目，而乙方须每年举行公开竞投，以邀请其供应商就所需主要材料、装置及主要辅助材料，根据甲方就个别项目所需标准、品牌、品位进行报价，并向甲方报告所选择供应商的竞投价格，以确保甲方可审核、协定来年所需主要材料、装置及主要辅助材料的费用。

就物业智能系统、装置的供应与安装，甲方有权邀请其他承建商报价，亦可全权决定个别房地产项目是否分配上述工程予乙方。详细条款包括个别房地产项目所需装置及系统的种类和数量，而工程规格、质量标准将由相关的甲方子公司与乙方订立的个别物业管理协议所规管，该等协议须遵从本协议项下的条款与原则。

委托管理费用按月支付。

甲乙双方同意，基于上述条款，由甲方的项目开发公司根据项目前期物业管理的实际情况与乙方具体商定，并签署具体的子协议进行约定。

第四条 委托管理服务监督机制

（一）甲乙双方在签署具体前期物业管理服务协议前，乙方应向甲方提交前期物业管理服务方案，该方案包括但不限于管理目标、管理框架、人员构成、内部运作制度、供应商报价等。甲乙双方一致确认前期物业管理服务方案后，双方签订子协议。

（二）甲方有权检查、监督乙方的工作质量，有权要求乙方定期就专项问题进行汇报。

第五条 交易及费用标准



在本协议的交易中，乙方应保证提供的服务不低于其向任何独立第三方提供的服务标准；乙方应保证收取的服务费用不高于其向任何独立第三方收取的服务费用价格。在该等交易中，乙方向甲方提供的所有服务条款及条件，均同等于或优于乙方向采用类似服务的独立第三方顾客的交易条款及条件。

第六条 违约责任

双方均应按照本协议的约定履行各自的义务。一方违约时，另一方除依据中国法律享有的任何权利或索赔，以及依据本协议或其他协议而享有的索赔救济外，其有权要求违约方赔偿因违约未能及时补救所造成的损失和损害。

第七条 协议的有效期

(一) 本协议自双方法定代表人或其授权代表签字盖章，并经 (1) 甲方董事局批准，(2) (如适用的话) 甲方独立股东于特别股东大会上批准后生效。

(二) 本协议期限至 2027 年 12 月 31 日止。在本协议期限届满前，任何一方可以提前三个月的书面通知终止本协议。协议到期前，双方将另行协商是否继续由乙方向甲方提供本协议项下的服务，具体约定并签订延期协议或新的协议。为避免歧义，本协议的任何延期，均须按照届时甲方或乙方须遵守的任何证券交易所的上市规则要求 (如适用) 执行，包括但不限于上市规则下有关关联交易的相关要求。

(三) 在本协议有效期内，甲方为了遵守上市规则下有关持续性关联交易的规定，甲方的审计师可以查核乙方与本协议所规定交易有关的帐目记录，以便其按上市规则的规定就该等交易作出报告。

第八条 纠纷争议处理方式及适用法律

(一) 凡因本协议引起的或与本协议有关的争议，双方应当协商解决，如协商不成时，本协议任一方均可向深圳市南山区人民法院提起诉讼。

(二) 本协议受中华人民共和国法律 (为本协议之目的，不含港澳台地区法律) 管辖，并依据中国法律进行解释。

第九条 协议份数

本协议一式两份，双方各执一份，具有同等效力。本协议未尽事宜，双方另行协商解决。

(本页无正文，为 China Merchants Land Limited (招商局置地有限公司) 与招商局物业管理有限公司《前期物业管理服务框架协议》之签署页)

签署：

China Merchants Land Limited (招商局置地有限公司)

法定代表人或授权代表：



A handwritten signature in black ink, appearing to be "赵肖".

招商局物业管理有限公司

法定代表人或授权代表：



2024年12月20日

Handwritten signature or initials in blue ink.



Handwritten text at the bottom of the page, possibly a date or reference number.