

物业管理服务总协议

委托方（以下简称甲方）：荣盛房地产发展股份有限公司

受托方（以下简称乙方）：荣万家生活服务股份有限公司

甲方为一家根据中华人民共和国法律设立并合法存续的股份有限公司，其股份在深圳证券交易所上市，股票代码为 002146。

乙方为一家根据中华人民共和国法律设立并合法存续的股份有限公司。乙方发行的 H 股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。

由于 2020 年双方签署的物业管理服务总协议已于 2022 年 12 月 31 日届满，及双方预期仍将继续进行该项协议项下的交易，为规范双方关连交易并使其符合《上市规则》下的日常持续性关连交易的相关规定，双方重续签订本协议。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方同意按照本协议所约定的条件和方式，由乙方及其子公司、分公司（以下简称“乙方集团”）向甲方及其子公司、分公司和联系人（以下简称“甲方集团”）提供物业管理及相关服务，为明确双方的权利、义务，订立本合同，以便双方共同遵守。

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》”），甲方为乙方的关连人士，双方之间的交易构成《上市规则》项下的持续性关连交易。本协议所述“关连人士”和“联系人”的含义，亦遵照《上市规则》相关规定解释。

第一条 物业范围

1.1 本协议项下，甲方集团委托乙方集团提供物业管理服务。

1.2 如本协议项下的服务需要履行招投标程序的，甲方集团将依法履行招投

标程序并承诺在不违反相关法律法规规定的条件下,优先选择乙方集团为前述物业提供物业服务。

1.3 本协议为框架协议,规定了所载交易的操作机制。双方之成员之间须按不时所需,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。

第二条 物业服务内容

乙方同意,乙方集团向甲方提供的物业服务内容,将视物业具体情况包括但不限于以下内容:

2.1 前期规划及设计咨询服务;

2.2 示范单位及销售案场管理服务;

2.3 物业交付前服务,包括但不限于验房及交付前保洁服务及交付前准备;

2.4 甲方集团持有或使用的物业如空置房、车位及商业物业管理服务。

第三条 物业服务合同及期限

3.1 甲方成员将就具体的物业项目与乙方成员另行签订具体的物业服务合同,且所签订的物业服务合同应在所有重大方面与本协议所载的约束原则、指引相一致。

3.2. 物业服务期限

3.2.1 对于前期住宅物业服务项目,甲方将遵照市场惯例,在物业服务合同中,将服务期限约定为:自协议生效之日起,至项目成立业主大会、业主委员会且业主大会或业主委员会决议选聘新的物业服务企业并与之签订的《物业服务合同》生效时止。

3.2.2 对于商业物业项目,甲方承诺,委托乙方管理的期限不超过本合同有效期。合同期限届满之后,不违反法律法规规定的前提下,优先选择乙方继续提供物业管理服务。

第四条 双方权利义务

4.1 甲方权利义务

4.1.1 履行本协议项下全部承诺，就具体的物业服务项目，依照本协议约定的价格等条件，与乙方集团成员签订物业服务合同。

4.1.2 遵照就具体项目签订后的物业服务协议，享有权利并全面适当地履行义务。

4.1.3 如乙方需要甲方提供物业服务相关财务数据等资料的，甲方应当全面、真实、准确、及时地提供该等资料。

4.1.4 若本协议项下任何关连交易总金额可能超越本协议 7.2 条所载年度交易金额上限的，甲方同意协助乙方采取所需要的步骤修订相关上限（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）。在未满足《上市规则》有关规定批准前，同意配合乙方促使有关交易金额限于已根据《上市规则》履行有关批准的额度内。

4.1.5 根据香港上市相关的要求，乙方可能为符合香港联交所等就上市公司关连交易的最新规定和要求而需要完成其他义务的，甲方承诺，将积极配合乙方完成相关义务。

4.2 乙方权利义务

4.2.1 根据本协议项约定，就甲方委托管理的物业与甲方成员签订具体的物业服务合同，并依照合同约定全面适当履行合同义务，提供符合合同约定的物业服务。

4.2.2 如相关项目需要履行招投标程序的，乙方应当依法参与招标并依照招标要求提交相关文件。

第五条 双方的陈述和保证

5.1 双方均依法成立并有效存续，具有独立的法人资格，现持有有效的营业执照。

5.2 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法定代表人或授权代表。

5.3 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。

5.4 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。

第六条 双方进一步责任

6.1 甲方和乙方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。

6.2 甲方同意并承诺，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负有的披露或申报责任，乙方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。

6.3 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。

第七条 物业服务费用

7.1 双方同意，物业服务费用将根据物业的规模、位置及定位，预期营运成本（包括劳工成本、物料成本及行政成本），市场上提供类似服务及类似项目种类的费用及乙方集团向独立第三方提供同类服务所收取的费用等，通过公平磋商后确定。收费主要是根据乙方集团在管物业总建筑面积及每平方米服务费计算，收费标准不高于政府指导价格（如适用）、不低于向独立第三方收取的标准费用并将符合乙方就本协议根据《上市规则》所发布的公告及/或通函中所披露之定价政策。

7.2 甲方应就前述物业服务向乙方支付服务费用。双方预计 2023 年度、2024 年度和 2025 年度按照本协议的约定，甲方及其联系人向乙方支付的总服务费用分别不超过人民币 250 百万元、人民币 210 百万元及人民币 190 百万元，实际发

生金额以双方在相关期间内就相关项目所签署的具体协议确定。

第八条 协议生效及期限

8.1 本协议自 2023 年 1 月 1 日起生效, 直至 2025 年 12 月 31 日止。倘若双方按本协议下所进行之交易金额达到需按《上市规则》发布公告及/或获得上市公司独立股东批准的限制, 则后续的交易须在上市公司发布相关公告及/或获得独立股东批准后方可继续。

8.2 本协议有效期内, 甲乙双方承诺, 将促成其全资、控股子公司, 分公司等附属机构及联系人遵守、履行本框架协议。

第九条 协议的终止

若出现下列情形之一, 本协议即终止:

9.1 本协议期限届满;

9.2 本协议有效期限内双方书面达成一致终止本协议;

9.3 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;

9.4 若该项交易未能符合《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。

第十条 其他

10.1 本协议未尽事宜, 由甲乙双方另行协商。双方经协商一致的, 可以书面形式对本协议进行补充。补充协议与本协议具有同等法律效力。

10.2 若本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订构成《上市规则》所述之关连交易, 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》有关关连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》有关关连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。

10.3 本协议一式拾份，甲乙双方各执伍份。

10.4 对于本协议的履行有争议的，甲乙双方应先友好协商解决。协商不成的，各方均有权依照法律法规的规定，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（以下无正文）

(本页无正文,为荣盛房地产发展股份有限公司与荣万家生活服务股份有限公司就《物业管理服务总协议》之签署页)

甲方:荣盛房地产发展股份有限公司(盖章)

法定代表人或



授权代表: _____

时间: 2023年2月1日



乙方:荣万家生活服务股份有限公司(盖章)

法定代表人或



授权代表: _____

时间: 2023年2月1日



3
2
1

