

建发房地产集团有限公司
建发国际投资集团有限公司
建发物业管理集团有限公司

服务框架协议

二〇二五年 十月



服务框架协议

甲方：建发房地产集团有限公司（以下简称甲方）

住所地：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

乙方：建发国际投资集团有限公司（以下简称乙方）

住所地：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 35 楼

丙方：建发物业管理集团有限公司（以下简称丙方）

住所地：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 7 楼

丙方（及其附属公司及其拥有 30%或以上股权的联营公司，下同）主要在中国从事物业管理服务、社区增值及协同服务、非业主增值服务及商业物业运营管理服务，在中国物业管理行业拥有丰富经验，并一直为甲方（及其关联公司（但不包括乙方（如下定义）和丙方），下同）及乙方（及其附属公司及其拥有 30%或以上股权的联营公司（但不包括丙方），下同）提供物业管理服务、社区增值及协同服务、非业主增值服务，据此：

（1）甲方、乙方及丙方于二零二零年十二月二十三日订立《服务框架协议》及于二零二一年十月四日订立《补充协议》，约定丙方向甲方及乙方提供物业管理服务、社区增值及协同服务、非业主增值服务的服务内容、定价政策及 2020-2022 年度之服务金额年度上限；

（2）甲方、乙方及丙方于二零二二年十月十九日续签《服务框架协议》，约定丙方向甲方及乙方提供物业管理服务、社区增值及协同服务、非业主增值服务的服务内容、定价政策及 2023-2025 年度之服务金额年度上限；。

鉴于（2）所述《服务框架协议》即将于二零二五年十二月三十一日到期，现甲、乙、丙方三方协商一致，拟签订本框架协议（下称“本协议”）如下：

一、服务内容

丙方同意向甲方及乙方提供以下服务：

（一）物业管理服务

针对未售商品房、已售未交房物业及办公物业，丙方向甲方及乙方提供一系列物业管理服务，包括绿化、园艺及维持公共区域秩序、清洁、保安、停车管理、公共设施维修保养服务等。

（二）社区增值及协同服务

丙方围绕智慧生活社区向甲方及乙方提供多种社区增值及协同服务，主要包括：(i)家居生活服务，例如家政及清洁服务，维修及保养服务及社区团购服务；(ii)家居美化服务，提供拎包入住服务，辅以整体设计、室内装修及家电安装以及房屋硬装业务等一站式家居美化解决方案；(iii)房地产经纪及资产管理服务，包括物业及／或停车位的二级销售或租赁交易的服务以及为物业开发商的未售物业提供尾盘销售服务；(iv)公共区域增值服务，包括出租公共区域及广告位；(v)养老及健康增值服务，包括经营溢佰中心，以提供社区护老服务、机构护老服务及家居暂托服务；及(vi)智能社区及智能工地服务，主要为智慧物业管理服务的设计及建造服务，以及我们手机应用程序「慧生活」的营运。

（三）非业主增值服务

非业主增值服务指在交房前丙方向甲方及乙方各自旗下物业提供的一系列服务，主要包括(i)于物业开发及建造阶段向物业开发商提供如项目设计及建筑物料等咨询服务，及(ii)向物业开发商售前和售后提供接待、秩序维持、清洁服务、保修服务、会议/接待服务、交房前预验房及业主交房现场的布置和资料准备等。

二、服务费用的计价及支付原则

（一）服务费用的计价

1、物业管理服务：发生业务往来的公司双方原则上按照取得物业管理权时签订的“前期物业管理服务合同”中约定的物业管理费单价，经公平协商后厘定，并按照“面积×单价”结算，具体单价按双方业务发生所在地市价水平拟定后经当地有关部门备案（如适用）通过的计算；

2、社区增值及协同服务：按每项服务收费或根据与客户及交易方签订的合同来规定详细交易条款，原则上应参考公开市场类似服务的现行市场价格及过往交易（如有）的历史收费后，经公平磋商厘定；

3、非业主增值服务:

(1) 按成本加成机制收取: 按成本支出为依据, 各订约方同意, 服务费用的厘定原则上按照“结算金额=成本费用(按丙方实际发生材料、人工等成本计算)+间接管理费用(按不含税收入 $\times$ 10-15%计算)+税金”结算, 其中:

结算金额=成本费用+间接管理费用+税金=不含税收入 $\times$ (1+6%)

税金=不含税收入 $\times$ (6%(增值税)+0.72%(附加税, 包括城建税 7%、教育附加 3%、地方教育附加 2%))

以上税金应根据有关法律法规不时调整;

(2) 按固定单价收取: 物业开发商委托物业公司做交房前的预验房, 按照现行的市场价格(含各项税费), 乘以本次交付面积计算。

4、上述服务收费可经由发生业务往来的公司双方一致协商同意后按照市场水平调整, 原则上须按一般商业条款及不优于向属于独立第三方之客户提供之价格订立。

(二) 服务费用原则上每半年支付一次, 具体可:

1. 由接受服务的甲方公司及乙方公司各自分别与丙方结算并支付;
2. 由各方发生业务往来的各公司根据实际情况另行协商确定。

三、丙方收取服务费用之年度上限

(一) 截止二零二八年十二月三十一日止之三个年度, 丙方向甲方收取的服务费用每年合计不超过人民币 180,000,000 元、人民币 200,000,000 元及人民币 220,000,000 元。若本协议生效期间某一年度实际发生数额预计将超过该上限时, 双方应遵守香港上市规则有关规定另行协商安排。

(二) 截止二零二八年十二月三十一日止之三年度, 丙方向乙方收取的服务费用每年合计不超过人民币 1,640,000,000 元、人民币 1,890,000,000 元及人民币 2,170,000,000 元。若本协议生效期间某一年度实际发生数额预计将超过该上限时, 双方应遵守香港上市规则有关规定另行协商安排。

四、其他约定

(一) 本协议的签署系为一个整体合作的框架, 其项下条款适用于各方及其附属和联营公司(受限于本协议的定义, 但不包括丙方的关联附属公司), 各方及其附属和联营公司应根据实际情况另行签订具体的物业服务协议, 具体明确责任和义务。

(二) 本协议及项目合同履行过程中如发生争议, 应将争议提交厦门仲裁委员会解

決。

(三) 本协议期限为 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，惟须待上市公司有权审批机构批准后方可生效。

(四) 本协议一式三份，甲、乙、丙各方各执壹份。

(本页无正文，为签署页)

甲方：建发房地产集团有限公司
法定代表人或授权代理人：



乙方：建发国际投资集团有限公司
法定代表人或授权代理人：



丙方：建发物业管理集团有限公司
法定代表人或授权代理人：



签订日期：二零二五年十月三十日