

车位租售业务代理服务框架协议

甲方：保利发展控股集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440101741884392G

住所：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

法定代表人：刘平

乙方：保利物业服务股份有限公司

统一社会信用代码：914401012312453719

住所：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 48-49 层

法定代表人：吴兰玉

鉴于：

1. 保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展控股”）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，是上海证券交易所（以下简称“上交所”）主板的上市公司，股份代码为 600048.SH。
2. 保利物业服务股份有限公司（以下简称“保利物业”）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，是香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板的上市公司，股份代码为 6049.HK。
3. 根据《香港联合交易所有限公司上市规则》（以下简称“《上市规则》”），保利发展控股及其联系人(定义见《上市规则》)（含保利发展控股持股 30% 或以上的主体，以下合称“甲方集团”，但为本协议之目的，不包含乙方及其附属公司）为保利物业及其附属公司（以下合称“乙方集团”）的关连方，保利发展控股集团和保利物业集团之间的任何交易将构成“关连交易”（connected transaction，定义见《上市规则》）或“持续关连交易”（continuing connected transaction，定义见《上市规则》）。

双方按照《上市规则》的要求就甲方集团和乙方集团之间的车位租售业务代理服务持续关连交易签订本协议。

第一条 协议的生效、有效期和续约

本协议经甲乙双方盖章、法定代表人或授权代表签字或签章后，及乙方根据《上市规则》在股东大会上取得乙方独立股东的批准后方可生效，协议有效期自乙方股东大会批准之日起3年。本协议生效后每年12月底，甲方将对乙方所提供的服务进行考核，若目标车位代理情况不符合双方预期的，双方可友好协商调整车位代理计划或解除协议。甲乙双方可于本协议有效期届满前90个工作日商议续期事宜，并按《上市规则》的规定签署更新的《车位租售业务代理服务框架协议》。

第二条 提供车位租售业务代理服务的关联交易

1. 乙方集团向甲方集团提供目标车位租赁及销售业务代理服务，以协助车位物业销售及租赁活动，针对目标客户群，应甲方集团指示执行相应的代理服务。（以下统称“车位租售业务代理服务”）。
2. 甲方集团同意将目标车位委托乙方集团进行独家代理租赁及销售（以下简称“独家租售权”），协议期内，甲方集团不得将目标车位委托给其他第三方租赁或销售。独家租售权为乙方集团所享有的独家及排他性权利，如甲方集团向第三方出售、要约出售、转让、赠与、质押或以其他方式处置任何目标车位，需与乙方集团达成一致意见。
3. 双方合作的具体项目、车位数量等（以下简称“目标车位”）由甲方集团与乙方集团具体商定，并相应签订具体车位独家销售及租赁代理服务合同（以下简称“具体合同”）。
4. 底价租售模式：甲方集团与乙方集团同意采用底价租售模式合作，双方协商制定目标车位底价，原则上该底价不得超过双方协商制定的代理价格（其参照目标车位之历史租售价格及周边市场的可比均价而定）的80%（以下简称“底价租售合作权”），并按一般商业条款进行有关交易。i) 就车位销售代理，甲方集团按乙方集团的要求向其指定的任何第三方买家以不低于底价的实际销售价格转让项目车位，实际销售价格超出车位销售底价的部分作为代理服务费归乙方集团所有；ii) 就车位租赁代理，甲方集团按乙方集团的要求向其指定的任何第三方客户以不低于底价的实际租赁价格租赁项目车位；超出车位租赁底价的部分作为代理服务费归乙方集团所有。

5. 乙方集团需向甲方集团支付可全额退还的保证金以获取车位独家租售权及底价租售合作权，其金额不超过具体合同销售及租赁底价总和的 50%。于协议期内的任何时间，乙方集团需向甲方集团支付的保证金最高结余不超过人民币 20 亿元。保证金于签订具体合同后一次性支付。
6. 保证金退回：i) 在协议期内，对于未租售车位乙方集团可更换等额货值车位，每年 6 月 30 日前及 12 月 31 日前，甲方集团需退回乙方集团存续的保证金，乙方集团对业务开展情况进行评估，明确是否进行调整，并根据后期评估结果向甲方集团支付相应保证金；ii) 乙方集团提前租售完所有的目标车位或目标车位具体合同到期不续签，甲方集团应在租售完毕或目标车位具体合同到期后 5 个工作日内退回乙方集团相应保证金；iii) 本协议因任何理由解除或终止后起 7 个工作日内，甲方集团收回所有未租售车位的独家租售权及底价租售合作权，并退回相应的保证金；iv) 第二条第 6 款第 i、ii、iii 项所涉及保证金退回节点均不得晚于当年 6 月 30 日及 12 月 31 日，如当年 6 月 30 日或 12 月 31 日为银行交易服务休息日，则应提前到最近的银行交易服务日退回保证金。
7. 甲方集团应就上述车位租售业务代理服务向乙方集团支付代理服务费。相关客户仅与甲方集团签署车位转让/租赁协议并向甲方集团支付协议价款，协议价款包含底价及乙方集团的代理服务费，甲方集团向相关客户开具相应发票；甲方集团收到相关客户实际租售协议价款后，将协议价款超出底价部分作为代理服务费按月向乙方集团结算，每月 15 日前结算上月代理服务费。
8. 甲方集团支付的代理服务费及乙方集团支付的保证金应分别不超过乙方董事会或股东大会决议确定本协议项下的车位租售业务代理服务相应关连交易总金额的各自年度上限（定义见《上市规则》），甲方知悉该情况并认可乙方的相关董事会或股东大会决议。若本协议项下的车位租售业务代理服务关连交易总金额可能超出双方同意的年度上限，双方应根据《上市规则》的有关规定，采取所需要的步骤，如签订补充协议、发出公告、召开股东大会寻求独立股东的批准等（视情况而定）。实际发生金额以相关方在相关期间内就相关项目所签署的具体合同确定后并经会计师审计的数额合计为准。

第三条 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；及
4. 若某一项关连交易未能符合《上市规则》与关连交易适用的要求（包括披露（如适用）及/或独立股东批准等），则本协议项下与该项交易有关的履行终止。

第四条 甲方声明、承诺和保证

1. 甲方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切批准及授权，签署本协议人士已获得甲方的适当授权。本协议一经生效即对甲方集团具有约束力。
2. 甲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，也不会与其订立的其他协议或其公司章程存在任何法律上的冲突。
3. 甲方承诺将会提供充分的资料予乙方及其会计师，以确保乙方得以根据香港适用法律、《上市规则》及香港联交所的其他规定就本协议项下的交易符合相关的申报及披露规定。
4. 甲方向乙方承诺，甲方会采取一切所需之行为以履行其在本协议下之义务。
5. 甲方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使乙方蒙受任何损害。

第五条 乙方声明、承诺和保证

1. 乙方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切批准（除独立股东批准于股东大会当日获得外）及授权，签署本协议人士已获得乙方的适当授权。本协议一经生效即对乙方集团具有约束力。
2. 乙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，也不会与其订立的其他协议或其公司章程存在任何法律上的冲突。

3. 乙方向甲方承诺，乙方会采取一切所需之行为以履行其在本协议下之义务。
4. 乙方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使甲方蒙受任何损害。

第六条 其他

1. 本协议应适用中国大陆法律（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）并应根据中国大陆法律解释。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甲方所在地有管辖权的人民法院。
2. 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。甲方集团及乙方集团根据公平合理原则以及商业习惯订立具体合同，且有关具体合同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，包括但不限于定价条款。
3. 甲方集团及乙方集团可以本协议的条款为基础，根据需要就实际发生的交易单独签订具体的关连交易合同。在具体合同执行过程中，如有需要并经双方同意，具体合同可以调整，但该等调整需遵守一般商业惯例，符合本协议的原则，并遵守《上市规则》。本协议项下的交易将会以正常商业条款进行。
4. 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。
5. 本协议一式四份，甲乙双方各执两份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为保利发展控股集团股份有限公司与保利物业服务股份有限公司之《车位租售业务代理服务框架协议》之签署页)

甲 方: 保利发展控股集团股份有限公司

法定代表人/

授权代表: _____



Handwritten signature of the authorized representative of Poly Development Holding Group Co., Ltd.

乙 方: 保利物业服务股份有限公司

法定代表人/

授权代表: _____



签约日期: 2026年 1月 27日

