

金科地产集团股份有限公司

与

金科智慧服务集团股份有限公司

【物业管理服务总协议】

补充协议

2023 年【12】月【15】日



本补充协议于 2023 年【12】月【15】日由以下双方在重庆市签署：

甲方：金科地产集团股份有限公司，为一家依据中国法律设立并有效存续的股份有限公司，统一社会信用代码为 91500000202893468X，住所为重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼），法定代表人为周达；本协议中“甲方”包括其附属公司和/或其联系人但不包括乙方及其附属公司。

乙方：金科智慧服务集团股份有限公司，为一家依据中国法律设立并有效存续的股份有限公司，统一社会信用代码为 91500105450411798D，住所为重庆市江北区五里店五黄路侧“金科花园”，法定代表人为夏绍飞；本协议中“乙方”包括其附属公司。

鉴于：

甲乙双方于 2020 年 10 月 29 日签订了《物业管理服务总协议》（以下简称“原协议一”）、于 2022 年 7 月 21 日签订了《物业管理服务总协议》（以下简称“原协议二”），以下统称“原协议”。双方确认截止【2023】年【9】月【30】日，基于原协议甲方累计应向乙方支付不超过【45,000】万元应收款项及不超过【8,000】万元其他应收款项，且甲方应支付基于原协议及本协议就乙方向甲方正在和未来将提供的物业管理服务所产生的物业服务费（以下统称“甲方应付款”或“待抵销款项”）。

原协议履行期间，因外部环境变化，甲方把保交楼作为第一要务，全力争取保交楼，资金专款专用保交楼。为实现甲方各项目公司保交楼目标达成，甲方已采用支付现金、资产抵债及两者结合的方式清偿其他待付款项。甲方为持续降本增效，降低关联交易额度，乙方为自身控制经营风险，甲乙双方采取了收缩物业管理服务范围、降低年度物业服务费用最高限额等措施。同时，为尽力确保甲方保交楼，经双方协商，如后期甲方项目公司存在现金支付压力时，甲乙双方可协商采用支付现金、资产抵债及两者结合的方式以清偿原协议和本协议项下甲方应付款。

经友好协商，现甲乙双方（代表各自附属公司及关连人士）就原协议达成如下补充约定：

1. 修订物业管理服务交易年度限额

受限于香港联合交易所有限公司（“香港联交所”）和独立股东的批准（如适用），甲乙双方同意，就乙方向甲方提供的物业管理服务（“该等交易”），2024年度和2025年度甲方向乙方支付的物业管理及相关服务费用不超过人民币200,000,000元及人民币200,000,000元。若2024年度和2025年度某年度该等交易的实际发生额将超出香港联交所和独立股东已经批准的该年度限额，则在乙方根据香港联合交易所有限公司证券上市规则（“《上市规则》”）进行公告和/或获得独立股东批准（如适用）前，双方应中止履行超出乙方已批准年度限额的物业管理服务。在未取得香港联交所和独立股东批准（如适用）批准的新的年度限额或满足《上市规则》有关规定批准前，双方同意促使有关交易额限于该年度新的年度限额或交易额在根据《上市规则》履行有关批准的额度内。待新的年度限额根据《上市规则》履行相关的公告和/或香港联交所及独立股东（如适用）的批准取得后，本协议下的交易方可继续该等交易。

2. 甲方应付款支付方式的补充约定

2.1 若甲方未能向乙方支付全部甲方应付款，为尽力确保甲方保交楼，甲乙双方可协商采用支付现金、资产抵债及两者结合的方式用以清偿甲方应付款，即甲乙双方可协商从甲方或甲方关联方未售资产（包括但不限于写字楼、商铺、商品房及车位）中选定具有与甲方应付款未付金额同等价值的资产（以下统称“抵债资产”）以抵销甲方未付款，抵债资产清单待由乙方与甲方最终协商确定。若乙方选择接受抵债资产以抵销甲方未付款的，甲乙双方可以选择如下抵销方式：

（1）甲方或甲方关联方与乙方签订《抵房协议》（暂定名，以最终实际签订的协议名称为准，下同），乙方取得抵债资产产权、使用权以抵销甲方未付款。具体权利义务关系以甲方及甲方关联方与乙方签订的《抵房协议》为准。

(2) 甲方或甲方关联方与乙方签订《搭房协议》(暂定名, 以最终实际签订的协议名称为准, 下同), 并在《搭房协议》生效之日起【1】年内(下称“更名期”), 甲方或甲方关联方应配合将乙方或乙方指定的任何第三方列为抵债资产的登记权利人, 具体权利义务关系以甲方及甲方关联方与乙方签订的《搭房协议》为准。

更名期内, 乙方有权将《搭房协议》中的抵债资产等值更换为甲方或甲方关联方持有的一项或多项其他资产(包括但不限于写字楼、商铺、商品房及车位)。

2.2 若甲乙双方就甲方应付款结算出现争议而未协商一致的, 双方通过乙方住所地人民法院诉讼解决该争议事项。乙方有权以原协议及《抵房协议》、《搭房协议》等协议为基础向甲方及甲方关联方主张甲方未付款, 并在获得生效司法裁判文书后申请执行甲方及甲方关联方未售资产(包括但不限于写字楼、商铺、商品房及车位)以清偿甲方未付款及其他费用(包括但不限于诉讼费、保全费、执行费等其他费用), 执行过程中, 乙方受偿方式包括拍卖、变卖甲方及甲方关联方未售资产所得价款受偿、以物抵债等。

2.3 抵债资产定价政策

若乙方选择 2.1 条约定方式抵销甲方未付款的, 抵债资产的价格主要通过以下方式确定:

- (1) 参考独立评估机构采用市场法对抵债资产出具的估值报告确定;
- (2) 若发生 2.2 条约定情形的, 甲方及甲方关联方被执行的未售资产价格依法根据司法执行程序确定。

2.4 最终交易文件及抵销协议

本协议签署后, 如甲乙双方协商以资产抵债方式用以清偿甲方应付款, 甲方与乙方及/或甲乙双方各自的相关方, 应就抵债资产签署独立的《抵房协议》《搭房协议》《商品房买卖合同》或《使用权转让协议》及相关配套文件(暂定名, 以最终实际签订的协议名称为准, 前述文件以下统称“最终交易文件”), 以用于相关方履行抵债资产不动产变更登记手续或使用权交接手续。

甲乙双方及各自相关方均应就有关甲方未付款等值金额抵销最终交易文件项下应付抵债资产交易对价的安排，签署《抵销协议》或在最终交易文件中明确约定“抵销条款”。

2.5 其他

甲乙双方承诺，甲乙双方有签订本协议的所有必需的权力、授权和批准，并有充分履行其在本协议项下所有义务的所有必需的权力、授权和批准。

本协议自下列条件全部成就之日起生效（以孰晚者为准）：（1）甲乙双方的法定代表人/授权代表签章并加盖甲乙双方公司的公章；（2）甲方已根据深圳证券交易所相关规则履行必要程序，以及（3）乙方已根据《上市规则》履行适当的程序，包括但不限于独立股东批准（如适用）。

本协议生效后，即成为原协议不可分割的组成部分，与原协议具有同等法律效力。除本协议中明确约定修订的条款外，原协议其余条款无修订且继续有效。本协议与原协议有不一致的，以本协议为准。

本协议正本一式 ~~四~~ 份，双方各持 ~~二~~ 份，各份协议具有同等效力。

本协议中的所有术语，除非另有说明，否则其定义与原协议中的定义相同。

(此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司与金科智慧服务集团股份有限公司物业管理服务总协议补充协议》的签署页)

金科地产集团股份有限公司
(盖章)

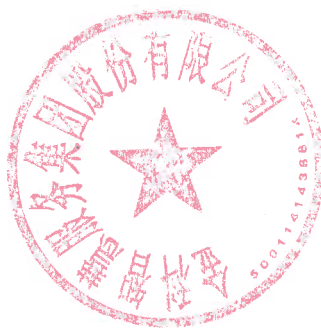


法定代表人或授权代表：_____

2023年 12月 15日

(此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司与金科智慧服务集团股份有限公司物业管理服务总协议补充协议》的签署页)

金科智慧服务集团股份有限公司
(盖章)



法定代表人或授权代表：_____



2023年 12月 15日