

华润置地有限公司与华润万象生活有限公司

物业管理服务框架协议

本协议由下述双方于 2025 年 10 月 29 日签订：

- (1) 甲方：华润置地有限公司，一家成立于开曼群岛的有限公司，于 1996 年 11 月在香港联合交易所有限公司主板上市，联交所股份代号：1109（「甲方」）；
及
- (2) 乙方：华润万象生活有限公司，一家成立于开曼群岛的有限公司，于 2020 年 12 月 9 日在香港联合交易所有限公司主板上市，联交所股份代号：1209（「乙方」）。

鉴于：

- (A) 乙方集团公司（定义见下文）在日常业务中会不时向甲方及其联系人（定义见下文，为本协议之目的，不包含乙方集团公司）提供若干住宅物业、商业物业及其他非商业物业的物业管理服务（「物业管理服务」）；
- (B) 乙方集团公司是中国的综合物业管理及商业运营服务提供者，可以提供物业管理服务，乙方计划其股票在香港联合交易所有限公司主板上市。甲方及其联系人在香港及中国内地拥有庞大的物业投资；
- (C) 乙方集团公司和甲方及其联系人不时就物业管理服务有业务上的往来。

甲方及其联系人构成乙方于上市规则（定义见下文）下的关连人士，且本协议项下的交易将构成乙方于上市规则下的持续关连交易，甲方（代表其自身及其联系人）及乙方（代表其自身及其附属公司）就以下基本原则达成本协议。

现双方确认协议如下：

1. 释义

1.1. 本协议中的下列词语定义如下：

「联系人」	具有上市规则所赋予的定义；
「关连人士」	具有上市规则所赋予的定义；
「乙方集团公司」	指乙方及其附属公司；
「上市规则」	指联交所证券上市规则及其不时的修订；
「联交所」	指香港联合交易所有限公司；及
「附属公司」	具有上市规则所赋予的定义。

1.2. 在本协议中，“甲方”应根据其上下文的适用情形合理解释为(a)甲方，或(b)甲方的联系人；“乙方”应根据其上下文的适用情形合理解释为(a)乙方，或(b)乙方及其附属公司。

2. 物业管理服务

2.1. 以本协议为基础，甲方及其联系人（作为一方）及乙方集团公司（作为另一方）之间的具体服务提供、价款支付的时间和方式可由甲方及其联系人（作为一方）及乙方集团公司（作为另一方）签署具体协议予以约定，具体协议约定应当符合本协议的原则和规定。若具体协议根据适用法律、监管政策和公司治理文件的规定应履行相关审议及/或批准、报告、披露等程序，则甲方及其联系人（作为一方）及乙方集团公司（作为另一方）届时将根据适用法律、监管政策和公司治理文件的规定履行相关审议及/或批准、报告、披露等程序。

2.2. 定价原则：甲方及其联系人和乙方集团公司就物业管理服务进行交易往来时，有关交易条款（例如管理费、付款进度和方式及其它杂费等）必须按以下定价政策订定：

2.2.1. 乙方收取的管理费由根据相关投标/挑选程序及参考(i) 物业类型、位置及面积；(ii) 物业品牌及定位；(iii)提供服务的范围及标准；(iv) 提供服务的预计运营成本（其中包括劳工成本、材料成本及行政成本）；(v) 客户情况；及(vii) 同类服务的公开市场当前收费及历史费用而公平磋商厘定；或

2.2.2. 就涉及投标程序的项目而言，该等项目将由出价最低者取得。考虑到前段所述的因素，乙方集团将特别考虑预计经营成本、预期利润率及当前市场收费，以按具竞争力的价格进行投标。于确定当前市场收费时，乙方集团将通过调研收集营销资料，获得市场上向同类物业（就类型、位置、面积、品牌及定位而言）提供同类服务（就范围及标准而言）收取的费用。

2.3. 年度上限

在本协议有效期内，每一年度双方在本协议项下进行的交易金额不得超过以下年度上限：

就住宅物业及其他非商业物业的物业管理服务而言：

截至 2026 年 12 月 31 日止年度上限：人民币 690,000,000 元

截至 2027 年 12 月 31 日止年度上限：人民币 690,000,000 元

截至 2028 年 12 月 31 日止年度上限：人民币 690,000,000 元

就商业物业的物业管理服务而言：

截至 2026 年 12 月 31 日止年度上限：人民币 1,035,000,000 元

截至 2027 年 12 月 31 日止年度上限：人民币 1,150,000,000 元

截至 2028 年 12 月 31 日止年度上限：人民币 1,265,000,000 元

上述年度上限金额为双方对本协议项下交易金额年度上限总额的预估，最终的年度上限总额以乙方不时在联交所网站披露的为准。在乙方未按照上市规则的有关要求调整年度总额上限前，乙方应确保本协议项下的交易金额不超过已披露的年度总额上限。

倘若双方交易金额预期超出该上限，乙方应尽快刊发公告向联交所申请新的年度总额上限，并根据上市规则和乙方公司章程规定召开乙方股东大会审议批准新的年度总额上限（如适用）。在未取得联交所批准新的交易上限及独立股东批

准（如适用）前，乙方同意其自身及促使其附属公司监测及控制有关交易总金额于年度交易上限内，否则本协议项下交易有关的履行应立即暂停。

3. 承诺和保证

3.1. 本协议双方彼此承诺和保证如下：

3.1.1. 其享有充分的权利、权力和授权签订本协议和履行本协议项下的义务，并已为此取得了所有必须的批准；及

3.1.2. 本协议构成其合法、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。

3.2. 甲、乙双方在此互相承诺及保证如下：

3.2.1. 其将并将尽力确保其联系人（就甲方而言）或其附属公司（就乙方而言）为对方之核数师提供合理协助（包括提供相关信息及文件）以查核其进行本协议项下相关交易的记录（包括但不限于帐目记录），使对方能履行其于上市规则及其它适用法律法规下的责任；及

3.2.2. 其将在对方合理要求时，在合理的时限内，向对方或其联系人提供合理要求的资料及文件及/或上市规则及其它适用法律法规下应由对方或其联系人提供的资料及文件。

4. 保密承诺

甲方及乙方同意，因本协议项下事项构成乙方于上市规则项下的持续关连交易，乙方将根据上市规则规定履行其披露义务。如按上市规则需取得乙方独立股东批准，则该等批准为相关交易的前提条件，除非该等交易属于乙方可获豁免遵守独立股东审批的规定。除因政府部门或适用法律法令或联交所或上市规则的要求而作披露外，甲方及乙方均不得将本协议内容及与本协议有关的从对方取得的秘密信息作公开披露。

5. 生效条件及协议期限

本协议（包括本协议项下各金额上限）以按照上市规则取得乙方之独立股东（按上市规则定义）批准为生效条件（如适用）并自双方签字之日起生效。在满足生效条件的前提下，本协议有效期限为：自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，在符合上市规则相关要求及其他所有适用法律法规的前提下，双方可经相互同意及磋商后续期。

6. 转让

本协议任何一方在未经另一方书面同意前，不得把本协议下的权利与责任转让给其它人士。

7. 通知

本协议项下所有通知必须以书面方式发送至收取通知一方，并且可以由专人交付、邮寄、电邮或传真的方式发出。

8. 可分割性

如果本协议任何条文不论任何原因而变为或被宣告不合法或无效或不能强制执行，该条文须从本协议中分割出来，余下任何条文的合法性、效力或可强制执行程度不受影响或损害。

9. 修订

本协议只可通过书面方式修订或更改，并经由本协议双方授权代表签字，惟有关修订必须在符合上市规则之大前提下进行。

10. 管辖法律

本协议受中华人民共和国香港特别行政区法律管辖并据此解释。

11. 争议的解决

双方应在友好的基础上商讨因本协议引起或有关本协议的所有争议。凡因本协议引起或与本协议有关的任何争议，一方当事人首先以书面形式告知另一方有

关争议，双方自上述书面通知发出日起 30 天内应争取友好协商解决。如果在前述的 30 天内双方协商不成，任何一方当事人应将争议提交香港国际仲裁中心管理的机构仲裁，并按照提交仲裁时有效的《香港国际仲裁中心机构仲裁规则》在香港进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对甲方及乙方均有约束力。

12. 不可抗力

如任何一方由于自然灾害、突发卫生公共事件、战争、恐怖行动、暴动、罢工、法律法规及政府政策因素等不可抗力事件而致使本协议无法按期履行，则履行本协议的时间应予延长，任何一方无需对上述延误引起的损失负赔偿责任。因不可抗力无法按期履行本协议义务的一方，应在不可抗力事件发生后，在合理地切实可行的范围内，尽早通知另外一方，并应尽最大努力减轻不可抗力对另外一方造成的影响、延误和损失。如不可抗力因素的影响持续超过九十日，甲、乙双方应友好协商确定解决措施。

13. 副本

本协议一式肆份，协议签署方各执贰份。本协议可由双方分别及单独地在非同一份本协议副本上签署，该等经双方分别及单独签署的副本应构成一份完整有效的文件。

[以下无正文]

本协议双方已于文首日期签订本《物业管理服务框架协议》，特此为证。

For and on behalf of

代行且代表

CHINA RESOURCES LAND LIMITED

华润置地有限公司



Name:

姓名:

Authorized Representative

授权代表

For and on behalf of

代行且代表

CHINA RESOURCES MIXC LIFESTYLE SERVICES LIMITED

华润万象生活有限公司



Name:

姓名:



Authorized Representative

授权代表