日期：2026 年 10 月 30 日

粤海置地控股有限公司

与

粤海物业管理有限公司

物业管理服务框架协议

物业管理服务框架协议

本协议由以下双方（单称"一方"，合称"双方"）于2026年10月30日签订：

(1) 粤海置地控股有限公司，一间根据百慕达法律注册成立的公司，注册地址为 Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda，办公地址为中国香港干诺道中148号粤海投资大厦26楼B室（**"甲方"**）；及

(2) 粤海物业管理有限公司，一间根据中华人民共和国法律设立的有限公司，注册地址为广州市番禺区洛浦街南浦岛丽江花园（**"乙方"**）。

鉴于：

1. 甲方的股份在香港联合交易所有限公司（**"联交所"**）上市（股份编号：00124），甲方及其附属公司（统称**"甲方集团"**及个别称**"甲方集团成员"**）之主要业务是物业发展及投资业务。甲方集团主要在中国发展业务。甲方的最终控股股东为广东粤海控股集团有限公司（**"粤海控股"**）。
2. 乙方主要于中国境内从事物业管理及物业招商等业务,为粤海控股之直接非全资附属公司。
3. 甲方与乙方于2024年1月30日签订了《物业管理服务框架协议》(**"原框架协议"**)，聘任乙方集团（定义见下文）就甲方集团所持有的物业项目提供物业管理服务，而有关原框架协议将于2026年12月31日届满。因正常业务需要，甲方集团拟在有关原框架协议届满后，继续聘任乙方集团就甲方集团所持有的物业项目提供物业管理服务。双方同意按照本协议所约定的条件及方式，由乙方及其附属公司（统称**"乙方集团"**及个别称**"乙方集团成员"**）继续向甲方集团提供物业管理服务。
4. 本协议所指的"甲方"，因实际情况而定指甲方本身或甲方集团成员。本协议所指的"乙方"，因实际情况而定指乙方本身或乙方集团成员。根据联交所证券上市规则（"**《上市规则》**"），乙方集团成员为甲方的关连人士，因此本协议项下由乙方集团向甲方集团提供若干物业管理服务之交易（**"该等交易"**）构成甲方的持续关连交易，而该等交易须符合《上市规则》有关持续关连交易的相关规定。

5. 为明确双方的权利义务关系及保护双方的合法权益，双方在平等互利、协商一致的基础上，根据公平、公正、合理的原则，就有关乙方集团向甲方集团提供物业管理服务签订本协议，以兹双方共同遵照执行。

1. 服务内容

1.1 本协议项下之"**服务**"指本协议第 1.3 条项下由乙方集团向甲方集团提供之物业管理服务。

1.2 乙方集团应当按照本协议所约定的条件向甲方集团提供服务。本协议为合作框架协议，甲方集团及乙方集团将就特定项目/地点提供的服务另行签订符合本协议及《上市规则》之独立服务协议（**"具体协议"**），将具体服务事宜进一步予以明确。该等具体协议将被视作对本协议的补充和细化，具体协议项下的交易应与本协议列明的原则及条款一致，并应符合《上市规则》的规定。如具体协议项下的交易的任何条款与本协议的相关条款存在冲突，应以本协议的相关条款为准。

1.3 乙方集团向甲方集团提供的服务内容如下:

就甲方集团发展中的地产物业项目及已落成的不同类型的物业（包括销售案场、住宅、购物商场、办公楼及其他物业），乙方集团提供的物业管理服务（**"物业管理服务"**）包括但不限于：(i) 销售案场环境清洁、绿化、客户服务、客户投诉、设施设备管理、维修管理等服务；(ii) 物业、物业设备及设施的保养、保安、清洁及园艺服务、公共区域维护、停车场管理以及其他相关服务；(iii) 于物业项目初步规划阶段提供咨询服务，包括审阅绘图及投标代理服务；(iv) 于物业项目兴建阶段提供实地咨询服务及工地管理服务；(v) 于物业项目交付阶段就物业单位内部及公共空间安排检查服务；(vi) 就甲方集团向业主移交及交付物业提供协助；(vii) 于物业项目竣工后阶段提供代理销售、销售协助服务、日常维护及其他相关服务；及 (viii) 物业项目空置物业及会议设施之管理服务、礼宾服务以及其他补充性的临时管理服务。

2. 先决条件

2.1 本协议需符合《上市规则》的规定于甲方的股东特别大会上经其独立股东批准本协议、其项下拟进行的交易及交易上限金额（定义见下文），方可生效。

2.2 上述先决条件不予豁免。倘上述先决条件未能于本协议日期（或甲方与乙方可能以书面形式协定的其他日期）起12个月内达成，则本协议将终止。

3. 基本原则

3.1 双方同意本协议为非独家性的协议并依照下列原则进行，由乙方集团成员向甲方集团提供服务。

3.2 双方同意本协议项下的各项交易应经公平磋商厘定，在甲方集团及乙方集团的日常业务中按一般或更佳商业条款，以及（就甲方集团而言）以不逊于甲方集团向独立第三方采购相类似服务的条款和条件进行，包括公平竞争、比质比价，犹如与独立第三方进行交易。

3.3 本协议项下的服务应依法订立具体协议，规范运作，并使其符合有关法规（包括但不限于《上市规则》）的规定，并且该等具体协议应当以本协议为基础并不得和本协议相矛盾。

4. 服务定价原则及支付

4.1 以本协议第 3 条所述的基本原则为前提，本协议项下所提供服务的价格，应遵循第 4.2 条规定的定价原则，通过公平磋商，按照一般或更佳商业条款和条件以及不逊于独立第三方向甲方提供类似服务的条款和条件确定，服务价格以具体协议约定为准。甲方及乙方应分别促使甲方集团成员及乙方集团成员在进行本协议项下的各项交易时遵循本协议第 3 条所述的基本原则及第 4.2 条规定的定价原则。为免歧义，本协议第 4 条并不构成甲方集团必须聘任乙方集团提供本协议项下服务的义务或乙方集团必须向甲方集团提供本协议项下服务的义务，即甲方集团及乙方集团均有自由选择是否采购或提供（视情况而定）服务的权利。

4.2 双方确认，服务价格应根据下列机制厘定：

(a) 各具体协议之条款及条件需在协议双方公平商议的基础上，以适用市场参考价为标准厘定交易价格，以确保服务价格对于甲方集团而言，不逊于独立第三方就类似物业类型及服务给予甲方集团的服务价格;

(b) 不同类型的物业管理服务价格会基于相关物业的类型及总建筑面积，经考虑相关物业项目的面积、位置及状况、所需的服务种类及标准、预期营运费用（包括人工、所需物资的成本及行政费用）及（就商业物业而言）租户所支付之租金金额，并参考甲方集团与独立第三方就

类似物业类型及服务所签订之合同项下的服务价格，及倘没有该等类似交易，或者当独立第三方无法提供报价时，参考相关监管机构就类似服务指定之标准费用（如有）或至少两间独立第三方服务供应商就类似物业类型及服务提供的报价（视情况而定），在双方公平商议后厘定；

(c) 为确保乙方集团提供的价格属公平合理，且不逊于其他独立第三方服务供应商，(i)甲方集团应参考与独立第三方服务供应商就类似交易（就服务的范围及要求、物业的位置及状况，以及管理的难度等各方面而言）提供的服务报价（甲方集团成员会搜寻或获取不少于两家独立第三方服务供应商就相类似交易的服务报价作比较），与乙方集团进行定价磋商或；及(ii)倘甲方集团与独立第三方之间如未发生类似服务的类似交易，或者当独立第三方无法提供报价时，则应参考相关监管机构就类似服务指定之标准费用（如有）或至少两间独立第三方服务供应商就于同类型物业提供类似服务提供的报价（视情况而定），与乙方集团进行定价磋商。

4.3 本协议项下的各项交易的实际结算金额、结算方式及付款条款应载于该交易的具体协议中。甲方集团于具体协议项下之服务向相关乙方集团成员支付的服务金额应按公平合理原则及一般商业惯例，按每年、每半年、每季或每月（视情况而定）支付，并以具体服务协议的约定为准。

5. 期限

5.1 本协议自 2027 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止（包括首尾两天）。

5.2 本协议项下的各具体协议的期限原则上不得超过本协议的期限。如因特殊情况，在该具体协议期限的最后一日超出本协议的期限的情况下：

(i) 如本协议在其期限届满时未能按涵盖该具体协议并符合《上市规则》的规定的条款被续期至该具体协议期限的最后一日（含该日），则该具体协议应与本协议同日期终止。

(ii) 如本协议在其期限届满时被续期至该具体协议期限的最后一日（含该日）（或晚于该日），且续期条款涵盖该具体协议并符合《上市规则》的规定，则该具体协议按原定期限终止。

(iii)如本协议按涵盖该具体协议并符合《上市规则》的规定的条款被续期，但被续期后的到期日（含该日）早于该具体协议期限的最后一日（含

该日），则该具体协议应与本协议续期后的到期日同日期终止，除非本协议在该到期日（含该日）届满时被再次续期至该具体协议期限的最后一日（含该日）（或晚于该日），则该具体协议按原定期限终止。

6. 年度上限

6.1 在不影响本协议其他条款的情况下，除非根据本协议项下交易的实际情况经本协议双方各自的有权决策机构审议并已遵守相关法律法规及规则（包括但不限于《上市规则》）后作出调整，并以书面形式通知另一方，双方同意并知悉，于本协议期限内的财政年度，有关按照本协议约定发生的物业管理服务之年度的交易总额（包含根据原框架协议签订的相关具体服务协议项下的相关年度的交易总额）不得超过金额（"**交易上限金额**"）如下：

年度	交易上限金额 (人民币，含增值税)
截至 2027 年 12 月 31 日止年度	61,000,000 元
截至 2028 年 12 月 31 日止年度	49,000,000 元
截至 2029 年 12 月 31 日止年度	41,000,000 元

6.2 甲方及乙方应分别促使甲方集团成员及乙方集团成员遵循本协议第 6.1 条所载的规定，即甲方集团成员及乙方集团成员按照本协议约定进行的物业管理服务之交易总额于本协议期限内不得超过本协议第 6.1 条所载的交易上限金额。

7. 声明、保证及承诺

7.1 除双方在协议所作出的其他承诺和保证外，本协议一方向另一方作出以下声明和保证：

(a) 其享有充分、合法的权力及授权签署本协议，及履行本协议项下的义务，并已为此取得了所有必需的批准；

(b) 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；及

(c) 没有针对其本身有任何正在发生或进行中的或威胁要进行的，并对每一方签署及完成或履行本协议或本协议项下的义务的能力有重大不利影响的争议（包括诉讼、仲裁或行政程序）；及

(d) 签订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或任何法律法规。

7.2 乙方声明及保证乙方集团成员就签订具体协议及履行其在相关具体协议项下提供的服务(I)未超出相关乙方集团成员经核准的营业范围及(II)相关乙方集团成员持有法律法规所要求的资质（如需）。

7.3 乙方承诺及承诺会促使乙方集团成员，为符合《上市规则》第14A.58条的要求，甲方集团的核数师可查核乙方集团成员有关本协议（及具体协议）项下交易的账目记录，并按甲方集团的核数师的要求向其提供其他所需文件以便甲方集团的核数师就本协议（及具体协议）项下交易作出有关报告及/或披露。乙方确认及同意，乙方集团成员于本协议第 7.3 条下的责任不受限于本协议的期限，并持续至本协议的期限结束后甲方集团按《上市规则》规定发出本协议期限内最后一个财政年度的年度报告为止。

8. 不可抗力

由于双方于签订本协议时不能预见且对其发生和后果不能避免并不能克服的不可抗力事件而导致任何一方不能按约定的条件履行本协议项下的有关义务时，该方应立即将有关情况通知对方，并应在 15 日内，提供有关详情及本协议项下的有关义务不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。按照有关不可抗力事件对履行该等义务的影响程度，由双方协商决定是否中止、部分免除或延期履行该等义务。

9. 违约责任

9.1 除本协议另有约定外，任何一方不得单方面解除本协议或违反本协议的约定。否则，应向对方赔偿直接损失。

9.2 如果本协议任何一方出现下列任何一种情形，即构成违反本协议：

(a) 严重违反本协议所规定的任何义务；

(b) 严重违反在本协议中所做的任何陈述、保证和承诺；或

(c) 在本协议中所作的陈述和保证与事实存在重大不符或有误导成份（无论出于善意或恶意）。

9.3 任何一方不履行其他协议义务或履行义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施并赔偿损失等违约责任，并按具体协议条款支付违约金。

10. 协议的变更和终止

10.1 在本协议有效期内，甲方及乙方每年可根据业务发展等具体情况，在遵守《上市规则》及其他适用法律法规的前提下对本协议的内容进行协商和调整，但在双方协商一致并签署补充协议前，双方应继续遵守本协议的条款。

10.2 甲方、甲方集团成员、乙方、乙方集团成员在本协议有效期内，不得单方面终止本协议。

11. 保密

11.1 未经本协议另一方书面同意，双方应当严格保密，不得将本协议的存在及内容以及与本协议有关的任何细节及内容向任何第三方披露。本条约定的保密义务永久有效，对双方均有约束力，但是以下情形除外：

(a) 依据中国法律要求应当披露；

(b) 依据任何有管辖权的政府机关、监管机构及/或证券交易所（包括但不限于联交所）的要求作出披露；

(c) 因签订本协议及/或具体协议而需要向甲方集团成员及/或乙方集团成员作出披露；

(d) 向甲方集团及乙方集团为本协议及具体协议项下之交易聘请的专业顾问及/或律师披露；

(e) 向甲方集团及乙方集团的核数师披露；

(f) 接收方可以证明在披露前其已经掌握，并且不是从其他方直接或间接取得的资料；及

(g) 在披露时已成为公众一般可取得的资料和信息。

11.2 尽管有本协议第 11.1 条之规定，倘若甲方及/或其附属公司根据有关法律、法规或其他适用规则（包括但不限于《上市规则》及《证券及期货条例》（香港法例第 571 章））或行政、司法部门等监管机构要求而需作声明、公告或披露者，则不受本协议第 11 条所限。

12. 通知

12.1 任何与本协议有关的通知应以书面作出，由本协议一方以专人递送给另一方，或以电子邮件或邮递方式发出。该等通知以专人递送，于递交时视为送达；以电子邮件的方式发出，于电子邮件显示已发送至另一方指定电子

邮箱时视为送达；于发件人以邮递方式发出，于邮件寄出后的第 3 日视为送达。任何通知一经送达即行生效。

12.2 甲方确认其送达地址如下：

受送达人：颜超

联系方式：15913162955

联系地址：中国香港干诺道中 148 号粤海投资大厦 26 楼 B 室

电子邮箱：yc@gdland.com.hk

12.3 乙方确认其送达地址如下：

受送达人：邝荣亮

联系方式：13924254108

联系地址：广州市天河路 208 号粤海天河城大厦 20 楼

电子邮箱：gdhwy_pzgl@gdh.com.hk

12.4 以上通讯地址（如有变更的，则为变更后的通讯地址）亦作为诉讼或仲裁时送达诉讼文书等材料的地址。一方通讯地址或联系方式如发生变动，应于变更后 3 日内书面通知其他方。一方按本协议载明地址或书面通知变动后的地址向其他方发出通知，通知发出满 3 日即视为已送达。

13. 适用法律和争议的解决

13.1 本协议适用中华人民共和国境内的法律。

13.2 如因签订及履行本协议产生任何争议或纠纷，双方应努力通过友好协商方式解决。经协商后无法解决争议的，任何一方可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

14. 其他

14.1 本协议构成双方全部协议，并取代双方以前就该等事项而达成之全部口头或书面的协议、合约、理解和通信。

14.2 经双方协商一致，在遵守《上市规则》及其他适用法律法规的前提下，双方可以签署书面协议修订或补充本协议的内容。

14.3 本协议具有可分割性，即若本协议的任何条款被确定为违法或不能强制执行，不应影响本协议其他条款的效力和执行。

14.4 本协议正本一式肆份，双方各执贰份，各份正本具有同等法律效力。

附件一：廉洁自律责任书

（本页以下无正文）

（此页无正文，为粤海置地控股有限公司与粤海物业管理有限公司之物业管理服务框架协议的盖章签字页）

粤海置地控股有限公司（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签约日期：2026年10月30日

粤海物业管理有限公司（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签约日期：2026年10月30日

附件一：

廉洁自律责任书

为规范企业经营活动，维护合同双方的共同利益，遵循诚实守信的原则，建设公平竞争、健康有序的商业环境，合同双方约定如下：

一、严格遵守国家有关法律、法规，保持正当的商业交往。

二、在商务活动中应依法办事、廉洁自律，不得有任何涉及商业贿赂或损害对方企业利益的行为，包括但不限于以下情形：

1、向对方单位及对方工作人员索要或接受对方单位及对方工作人员的回扣、提成、礼金、有价证券、贵重物品或好处等；

2、向对方工作人员安排宴请、消费娱乐和健身、旅游等活动；

3、在对方单位报销任何应由本方或本方工作人员个人支付的费用；

4、要求对方单位为其配偶及亲属安排工作，要求对方单位或为本方工作人员装修住房；

5、向对方单位或对方工作人员强行推销本方工作人员的配偶及亲属经营的产品或提供服务。

三、不得在业务活动中以不正当的理由设置障碍。

四、任何一方发现对方业务人员在业务活动中有违法、违规、违纪行为时，有义务及时向对方监督部门举报。

任何一方发现对方业务人员构成犯罪的，在向对方监督部门举报的同时有权向司法机关报案，追究相关人员的刑事责任。

五、违反本责任书的工作人员给对方造成经济损失的，直接追究当事人的赔偿责任。

六、乙方或工作人员违反本责任书约定的，被查出属实的，将被列入甲方黑名单，甲方有权解除合同，乙方负责赔偿因此给甲方造成的经济损失，以后再次合作将受到限制。甲方有权将乙方及其工作人员行为公开，并报送至企业反舞弊联盟工作委员会或其他有权机构，乙方知晓并同意接受相关后果。

七、本责任书作为合同附件，与合同具有同等法律效力。

甲方：粤海置地控股有限公司

(盖章)

法定代表人或授权代表人：

签约日期：2026年10月30日

乙方：粤海物业管理有限公司

(盖章)

法定代表人或授权代表人：徐林

签约日期：2026年10月30日