

附件总表物业服务

西安经发控股（集团）有限责任公司

与

西安经发物业股份有限公司

之

物业管理服务总协议

2025 年12月12日

物业管理服务总协议

本协议由以下双方于 2025 年 12 月 12 日（以下简称“**签署日**”）在中华人民共和国（以下简称“**中国**”）陕西省西安市未央区签订：

甲方：西安经发控股（集团）有限责任公司

统一社会信用代码：91610132556958783R

住所：陕西省西安市经济技术开发区文路中段16号白桦林国际A座5层

法定代表人：席保军

乙方：西安经发物业股份有限公司

统一社会信用代码：91610132726260274U

住所：西安市经济技术开发区凤城二路51号西安金融创新中心3幢1单元10701室

法定代表人：吴锁正

鉴于：

1. 甲方系依据中国法律注册成立并合法存续的有限责任公司，系乙方的控股股东之一（本协议控股股东的定义具有《上市规则》赋予的含义）；
2. 乙方系依据中国法律设立并合法存续的股份有限公司，并于2024年7月在香港联合交易所有限公司（“香港联交所”）主板上市。
3. 为日常商业经营之目的，乙方及/或其附属公司（“乙方集团”）将按照本协议所约定的条件和方式向甲方及/或其附属公司（合称“甲方集团”）提供物业管理服务。且甲方集团同意按照本协议的条款接受乙方集团提供的服务，并将就所获取的该等服务支付服务费。
4. 根据《上市规则》，本协议项下的物业管理服务构成乙方在《上市规则》第十四 A 章规定下的持续性关连交易，并须符合香港联交所的相关规定。

本协议是甲方与乙方就物业管理服务达成的协议。双方达成协议如下：

第一条 定义

1.1 除非上下文中另有规定，下述措词在本协议中应有下述含义：

关联交易 指不时生效的《上市规则》中的“关联交易”的定义。

附属公司 指不时生效的《上市规则》中的“附属公司”的定义。

联系人 指不时生效的《上市规则》中的“联系人”的定义。

第三方 指除甲方集团、乙方集团外的经济实体(公司、企业、单位)和自然人。

《上市规则》 指不时生效的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。

香港 指中华人民共和国香港特别行政区

1.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

1.2.1 凡提及条款时，概指本协议的条款；

1.2.2 本协议中，甲方、乙方合称“双方”，而“一方”则视情况可指其中每一方或任何一方；及

1.2.3 本协议各条款之标题仅为方便查阅而设，不影响本协议各条款内容的效力或影响本协议的解释。

第二条 物业管理服务供应范围

2.1 乙方集团同意按照本协议的条款和条件向甲方集团提供物业管理服务(“物业管理服务”)，包括但不限于(i)甲方集团拥有或使用的住宅及非住宅物业的物业管理服务；(ii)增值服务，包括但不限于楼盘销售办事处管理服务、初步规划及设计咨询服务、早期介入服务、交付前房屋验收服务、定制清洁、维护保养及垃圾收集服务，甲方集团向乙方集团支付相应之服务费以接受乙方集团提供的物业管理服务。

2.2 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。乙方集团与甲方集团可在本协议约定的原则基础上，同时根据公平合理原则以及商业习惯，按不时所

需订立个别物业管理服务协议，以明确在本协议项下每一笔交易的具体条款或权利义务。个别协议应在所有重大方面与本协议约定的约束原则、指引、条款和条件一致，具体合同与本协议不一致的，应以本协议约定为准。

第三条 交易原则

3.1 甲、乙双方同意按本协议约定，依照公平合理原则及一般商业条款或更佳条款由乙方集团向甲方集团提供物业管理服务。

3.2 甲、乙双方同意，本协议的签订，并不会影响各自集团成员自主选择交易对象，或与第三方进行交易。甲方将在自愿及非强制的基础上选择乙方的物业管理服务，而无责任就任何特定服务聘请乙方。

3.3 本协议项下交易有关的履行以遵守《上市规则》有关关联交易的规定为先决条件。若本协议项下的任何条款被裁定为、或被香港联交所视为不符合《上市规则》，或香港联交所及其它监管部门对本协议涉及的内容有任何修订意见，例如服务范围及定价安排，则双方届时应配合按照《上市规则》、香港联交所及其它监管部门的要求和程序对本协议进行必要的修改。若该项交易未能符合《上市规则》有关关联交易的要求，则本协议与该项交易有关的履行终止。

第四条 定价原则及年度交易金额上限

4.1 双方同意于本协议有效期内，根据本协议的约定，甲方集团每年应向乙方集团就物业管理服务支付的交易总金额不超过乙方按照《上市规则》不时刊发的公告披露的交易金额上限（“年度上限”）。双方预计截至2026年度、2027年度和2028年度按照本协议的约定，甲方集团向乙方集团支付的总交易费用分别不超过人民币64.7百万元、人民币74.5百万元及人民币82.2百万元。

4.2 就物业管理服务收取的费用将参考（i）物业的规模、位置及定位；（ii）服务的类型、范围、标准及要求；（iii）预期经营成本（包括但不限于人工成本、行政成本及材料成本）；（iv）市场上同类服务及同类项目的收费；及（v）乙方集团向独立第三方提供可比服务的价格，按公平原则厘定。提供物业管理服务的服务费用主要根据乙方集团所管理而由甲方集团拥有或使用的物业总建筑面积乘以每平方米服务费计算，有关服务费不得超过相关监管部门规定的标准收费（如适用），亦不得低于独立第三方收取的标准收费。

第五条 期限

5.1 本协议经双方授权代表签字并加盖公章及先决条件满足后生效。除非任何一方根据本协议的约定提早终止本协议，本协议的有效期为自2026年1月1日或自乙方独立股东批准本协议及本协议项下交易的建议年度上限日期（以较晚者为准）起至2028年12月31日（包括该日）止。在符合有关法律法规及《上市规则》的前提下，经甲、乙双方书面达成一致，本协议可续期。

第六条 甲方、乙方权利和义务

6.1 甲方的权利及义务

- 6.1.1 在本协议框架下，按照双方签订的具体个别协议依法获得物业管理服务。
- 6.1.2 促使和确保其集团成员与乙方集团签署的个别协议的约定与本协议一致；如与本协议不一致的，应以本协议约定为准。
- 6.1.3 促使和确保其集团成员按照本协议及个别服务协议的约定向乙方集团支付有关价款和服务费用。
- 6.1.4 协调与各具体个别协议有关的事宜。

6.2 乙方的权利及义务

- 6.2.1 在本协议框架下，按具体个别协议向甲方集团提供物业管理服务并按照具体个别协议依法收取有关价款和服务费用。
- 6.2.2 促使和确保其集团成员公司与甲方集团签署的个别协议的约定与本协议一致；如与本协议不一致的，应以本协议约定为准。
- 6.2.3 遵守与提供服务相关的法律、法规，保证服务的质量满足双方约定的质量标准。
- 6.2.4 协调与各具体个别协议有关的事宜。

第七条 双方陈述和保证

本协议双方彼此承诺和保证如下：

- 7.1 双方均根据中国法律正式注册成立、有效存续，具有独立的法人资格。
- 7.2 双方为签署本协议所需的内部授权程序都已完成，在本协议上签字的代表已被授予全权签署本协议。
- 7.3 双方享有充分的权利、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，以及取得签订本协议所需的一切同意书、批文、授权和许可。本协议的签订构成双方合法、有效并具约束力的义务，并不会违反(i)双方的公司章程，(ii)双方的其它任何协议或义务，或(iii)任何中国或其它有关的法域的现行法律、法规或法令。
- 7.4 双方有义务采取进一步的其他必要的行动，包括签署其他有关的协议、合同或文件，以确保实现本协议的宗旨和规定的内容。

7.5 除因政府部门、适用法律法规、香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会、《上市规则》的要求而作披露外，双方均不得将本协议内容、本协议项下任何的交易及与本协议有关的从对方取得的秘密信息作公开披露。

7.6 若本协议项下就任何服务的年度交易总金额可能超越年度上限，双方同意根据《上市规则》的有关规定，采取提高上限所需要的步骤（如召开独立股东会寻求独立股东批准（如适用），向香港联交所申请豁免或通知香港联交所和公布关连交易等）。在未取得香港联交所豁免或满足《上市规则》的有关规定（如适用）前，双方同意促使有关交易限于年度上限或以内，否则本协议项下交易有关的履行应立即暂停。满足《上市规则》的有关规定后，交易上限以调整后的金额为准。

7.7 乙方于香港联交所上市期间，甲方将会并将尽力确保其集团成员根据乙方要求提供充分的资料给乙方集团的会计师、独立非执行董事或独立专业顾问，以确保乙方集团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公告、披露、年度审阅等规定及获得股东批准或香港联交所豁免的要求（如适用）。

第八条 合同履行、变更和终止

8.1 若本协议项下的任何条款被裁定为、或被香港联交所视为不符合《上市规则》的，则甲、乙双方可协商修改协议内容以确保协议符合《上市规则》之要求。

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的豁免或（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。

8.2 本协议的修订仅可经书面协议并经双方法定代表人或授权代表签字且须经双方采取适当的内部决策程序和符合并满足《上市规则》及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

8.3 若出现下列情形之一，本协议即终止：

8.3.1 本协议期限届满；

8.3.2 本协议有效期限内双方书面达成一致终止本协议；

8.3.3 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。

8.3.4 若香港联交所对本协议下某一项交易的豁免被收回、撤销或失效，或其他原因导致该项交易需要但未能符合不时生效的《上市规则》有关关连交易或持续性关连交易的要求，则本协议该项交易有关的履行终止。

第九条 公告

9.1 任何一方未经另一方事先书面同意，不得作出与本协议事项有关的任何公告，但根据中国法律或中国证券监督管理委员会、香港证券及期货事务监察委员会、香港联交所、《上市规则》或任何其他相关的规定作出公告的除外。

第十条 违约责任及损害赔偿

10.1 任何一方违反其在本协议项下的任何义务、陈述或保证，均应赔偿因该等违约而给守约方造成的直接及间接损失。

第十一条 不可抗力

11.1 如果本协议任何一方因受不可抗力事件（此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震、及其它自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争以及政府部门的作为及不作为）影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该全部或部分义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

11.2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后十五日内以快递或挂号空邮向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。声称遭受不可抗力事件影响的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

11.3 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。

第十二条 适用法律和争议的解决

12.1 本协议应适用中国法律（为本协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区的法律），并应根据中国法律解释。

12.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方均应本着友好协商原则自行解决。如果协商在 30 天内未能取得双方可以接受的结果，任何一方均可向原告所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十三条 其他

13.1 就本协议事项，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。

13.2 除非取得本协议一方的事先书面同意，本协议的另一方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利和义务。

13.3 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。

13.4 本协议正本一式五份，双方各持一份，其余用于报备，各份协议具有同等法律效力。

本协议由双方法定代表人或授权代表于文首注明签署日在[西安市未央区]签订，以昭信守。

(以下无正文)

(此页无正文，为西安经发控股（集团）有限责任公司与西安经发物业股份有限公司之《物业管理服务总协议》的签署页之一)

甲方(盖章):
法定代表人/授权代表(签字):



张保军



西安经发物业股份有限公司



(此页无正文，为西安经发控股（集团）有限责任公司与西安经发物业股份有限公司之《物业管理服务总协议》的签署页之二)

乙方(盖章):

法定代表人/授权代表(签字):



吴锁江