合景泰富集团控股有限公司
（KWG Group Holdings Limited）

与

合景悠活集团控股有限公司
（KWG Living Group Holdings Limited）

之

住宅物业管理服务框架协议

住宅物业管理服务框架协议

本《住宅物业管理服务框架协议》（以下简称“**本协议**”）由以下双方于2025年12月11日在中华人民共和国（以下简称“**中国**”）广东省广州市签署：

（1）**合景泰富集团控股有限公司（KWG Group Holdings Limited）**（以下简称“**甲方**”）（代表其本身并作为其附属公司的代表）

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

（2）**合景悠活集团控股有限公司（KWG Living Group Holdings Limited）**（以下简称“**乙方**”）（代表其本身并作为其附属公司的代表）

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

在本协议中，甲方全权代表其附属公司，乙方全权代表其附属公司。

鉴于：

（1） 甲方和乙方存在关连关系。

（2） 基于以下条款和条件，乙方同意向甲方提供住宅物业管理服务。

基于以上所述，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，以上双方经过友好协商，签订本协议。具体内容如下：

第一条 协议主体

1.1 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指甲方为甲方及/或其不时之附属公司。联系人一词则按不时生效的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以下简称“《上市规则》”）中的定义相同。

1.2 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指乙方为乙方及/或其不时之附属公司。联系人一词则按不时生效的《上市规则》中的定义相同。

1.3 为避免歧义，甲方的附属公司或/及联系人不包括乙方及其附属公司。

第二条 定义

2.1 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：

香港联交所	指香港联合交易所有限公司。
独立第三方	就甲方而言，指甲方的董事经作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，与甲方或其关连人士(定义见《上市规则》)并无关连的人士或公司及彼等各自的最终实益拥有人；就乙方而言，指乙方的董事经作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，与乙方或其关连人士(定义见《上市规则》)并无关连的人士或公司及彼等各自的最终实益拥有人。
不可抗力事件	指受影响一方无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际(包括但不限于花费合理金额仍无法履行)的任何事件。此等事件包括但不限于任何政府机构行为（无论有效或无效）、火灾、水灾、风暴、暴乱、爆炸、自然灾害、战争、破坏活动、劳工问题（包括停工、罢工和怠工）以及法院禁令或裁定。
中国	指中华人民共和国，就本协议而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

2.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

2.2.1 一方包括其继承者；

2.2.2 本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。

2.2.3 本协议各条款之标题仅为方便查阅而设，不具法律效力或影响本协议的解释。

第三条　物业管理服务范围

3.1　乙方同意向甲方提供住宅物业管理服务，具体包括：(i)为甲方拥有的预售样板房及销售案场提供预售阶段的物业管理服务，包括清洁、保安、维修维护等服务；及(ii)为甲方开发且未售或已售但未交付的住宅物业提供物业管理服务，包括清洁、保安、绿化养护、维修维护等服务。

第四条　定价原则

4.1　合约下的案场及住宅物业的物业管理服务费用的定价应考虑物业的性质、规模及地点、服务范围、及预计的营运成本(包括工资、物料成本、及行政成本)，参照甲方的独立第三方就类似服务向甲方收取的费用、乙方就类似服务向乙方的独立第三方收取的费用以及市场上向类似物业提供类似服务的价格，并经双方公平协商后厘定。物业管理服务的费用不得超过向相关政府机构备案的标准费率(如适用)。此外，假如乙方根据中国法律法规规定，经招投标选聘程序，获聘为甲方住宅物业的物业管理服务提供方，则物业管理服务的费用须与相关招投标文件所载的费用一致。

第五条　运作方式

5.1　甲乙双方可以根据本协议的规定签订具体的《前期物业服务合同》或《案场服务合同》，双方签订的具体《前期物业服务合同》或《案场服务合同》在所有重大方面均应与本协议保持一致。

5.2　对于在本协议生效时已签订的具体的《前期物业服务合同》或《案场服务合同》同时适用本协议的约定。如已签订的《前期物业服务合同》或《案场服务合同》内容与本协议有冲突的，以本协议为准。

第六条　协议期限

6.1　受限于本协议第 10 条及第 11 条，本协议有效期限为自 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。

第七条　费用与付款安排

7.1　就本协议第 3.1 条所述的甲方及其联系人向乙方支付的物业管理服务费用年度上限如下：

人民币/千

	自2026年1月1日起至2026年12月31日	自2027年1月1日起至202年12月31日	自2028年1月1日起至2028年12月31日
住宅预售物业管理服务	32,300	32,300	32,300
其中：甲方支付的金额	26,300	26,300	26,300
其中：甲方联系人支付的金额	6,000	6,000	6,000
住宅物业管理服务	98,100	103,500	108,900
其中：甲方支付的金额	78,100	81,500	84,900
其中：甲方联系人支付的金额	20,000	22,000	24,000
总计	130,400	135,800	141,200

如本协议按双方的意愿续展，届时双方可重新协商物业管理服务费用的上限，上限以续展后的协议为准。

7.2 付款安排

7.2.1 甲乙双方应于签订的具体《住宅物业管理服务合同》约定详细的物业管理服务费的付款机制，包括但不限于付款形式、付款期限等。

7.2.2 如甲方未能按具体《住宅物业管理服务合同》约定的付款方式及期限足额支付任何到期的物业管理服务费，甲乙双方可就未支付的物业管理服务费的其他支付方式进行磋商。甲方可根据《上市规则》以及任何适用法律及法规的规定向乙方转让资产（以下称“抵偿资产”）以抵偿甲方应付的物业管理服务费。乙方有权自行决定是否同意及接受甲方转让抵偿资产以抵偿和结算甲方应付的物业管理服务费。

7.2.3 如果乙方同意及接受甲方转让抵偿资产以抵偿和结算甲方应付的物业管理服务费，甲乙双方应就抵偿资产转让签署正式的资产转让协议。协议条

款包括但不限于抵偿资产的详细信息、抵偿资产的转让代价总额、抵偿甲方应付的物业管理服务费总额及抵偿资产交割安排等。

第八条　双方的权利和义务

8.1　双方的权利包括：

8.1.1　甲方有权在尚未选定物业管理服务提供方的住宅物业中，根据中国法律法规规定，经过招投标或协议选聘过程，选择第三方提供相应服务。

8.1.2　乙方有权按照本协议及具体《前期物业服务合同》或《案场服务合同》的规定，依法收取物业管理服务费。

8.2　双方的义务包括：

8.2.1　乙方促使并保证其附属公司，按照本协议及具体《前期物业服务合同》或《案场服务合同》规定的标准和定价向该等合同的相对方提供服务。

8.2.2　甲方按照本协议及具体《前期物业服务合同》或《案场服务合同》的规定支付有关物业管理服务费。

8.2.3　双方采取其他进一步的必要行动，包括签署其他有关文件，以确保本协议宗旨和内容的实现。

第九条　双方的陈述和保证

9.1　甲方的陈述和保证：

9.1.1　甲方为依据开曼群岛法律合法设立并有效存续的企业法人，拥有充分的权利能力和行为能力签署、交付及履行本协议；

9.1.2　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，亦不违反任何法律、法规或规定；

9.1.3　甲方已获得为签署、履行本协议所需的内部授权、政府批准、许可及同意（如需），签署本协议的是甲方的董事或授权代表；

9.1.4　甲方已获得其不时的相关附属公司和联系人的授权签署本协议，本协议一经签署即对甲方及其不时的相关附属公司和联系人具有约束力；

9.1.5 甲方同意并确保和促使其不时的相关附属公司和联系人同意，在乙方于香港联交所上市期间，容许乙方的核数师核查甲方及/或其不时的附属公司和联系人涉及本协议项下交易的记录，以便乙方履行其在《上市规则》下的披露义务。

9.2 乙方的陈述和保证

9.2.1 乙方为依据开曼群岛法律合法设立并有效存续的企业法人，拥有充分的权利能力和行为能力签署、交付及履行本协议；

9.2.2 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，亦不违反任何法律、法规或规定；

9.2.3 乙方已获得为签署、履行本协议所需的内部授权、政府批准、许可及同意（如需），签署本协议的是乙方的董事或授权代表；

9.2.4 乙方已获得其不时的相关附属公司的授权签署本协议，本协议一经签署即对乙方及其不时的相关附属公司具有约束力；

9.2.5 乙方同意并确保和促使其不时的相关附属公司同意，在甲方于香港联交所上市期间，容许甲方的核数师核查乙方及/或其不时的附属公司涉及本协议项下交易的记录，以便甲方履行其在《上市规则》下的披露义务。

第十条 本协议期限续展

10.1 在符合及遵守《上市规则》相关规定及其他法律法规的前提下，双方可以透过书面形式同意续展本协议之期限。

第十一条 合同履行和终止

11.1 若本协议项下的任何交易构成《上市规则》所述之关连交易或持续性关连交易，且根据《上市规则》该等交易需在获得香港联交所豁免或批准或双方独立股东的事先批准或遵守《上市规则》有关关连交易或持续性关连交易的任何其它规定后方可进行，则本协议与该等交易有关的履行以按照香港联交所给予豁免的条件进行及/或按照《上市规则》的规定获得双方独立股东在股东大会上的事先批准及/或遵守《上市规则》有关关连交易或持续性关连交易的任何其它规定为先决条件。为免生疑，该等交易可在符合《上市规则》的豁免条件下自 2026 年 1 月 1 日起进行，惟当累计交易总金额达至根据《上市规则》需获独立股东批准的程度。则该等交易须在

双方均获得其独立股东在股东大会上的事先批准后方可继续进行。

11.2 若香港联交所的豁免是附条件的，则本协议应按所附条件履行。

11.3 在本协议有效期内，若香港联交所对本协议下某一项关连交易或持续性关连交易（“关连交易”、“持续性关连交易”的定义与不时生效的《上市规则》中的“关连交易”、“持续性关连交易”的定义相同）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届时有效的《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暂时中止，直至该项交易的履行符合届时有效的《上市规则》或获得有关的豁免，但该等对交易的恢复履行不得超过本协议第 6.1 条规定的有效期限。

11.4 在本协议有效期内任何时间，若本协议下的交易所涉及的有关财政年度累计交易总金额可能或预期会超越香港联交所豁免或批准或获得独立股东批准的该年度的总金额上限(如适用)，双方同意双方尽快通知香港联交所并遵守《上市规则》下所有适用和必须履行的规定，包括但不限于根据《上市规则》刊发公告、通函及召开双方独立股东大会对有关关连交易和重新确定的年度金额上限寻求独立股东批准（如适用）。未满足所有有关监管规定前，双方同意尽力运营有关交易该年度总额不超过香港联交所豁免或获得独立股东批准的金额上限。否则，本协议下与该项交易有关的履行暂时中止，直至该项交易的履行符合届时有效的《上市规则》或获得有关的豁免，但该等对交易的恢复履行不得超过本协议第 6.1 条规定的有效期限。

11.5 本协议按下列方式终止：

11.5.1 本协议期限届满；

11.5.2 本协议有效期限内双方达成终止协议；或

11.5.3 本协议根据法律、法规的规定，或有管辖权的法院或仲裁机构所作出的判决、裁定或决定而终止。

第十二条 不可抗力

12.1 如果本协议任何一方因受不可抗力事件的影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

12.2 由于不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件，致使直接影响本协议的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方，应将事件情况尽可能在最短的时间内以通知书形式通知对方，并应在十五天内，提供事件详情及本协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，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。

12.3 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。按照不可抗力事件对履行协议影响的程度，由双方协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

12.4 如因不可抗力事件导致本协议无法履行达六十日，则本协议任何一方有权以书面通知的方式解除本协议。

12.5 在发生不可抗力事件期间，除因不可抗力事件导致不能履行的方面外，双方应在其他各个方面继续履行本协议。

第十三条 违约责任

13.1 除非本协议另有约定，任何一方违反本协议约定，另一方可以要求或采取本协议和法律所允许的补救措施，包括但不限于实际履行和补偿经济损失。

13.2 如果一方未能履行本协议规定的义务应视为违反合同，违约方从另一方收到具体说明违约情况的通知后应在三十日内纠正该违约行为。如三十日后，违约没有纠正，则违约方应向另一方负责赔偿违约金，包括但不限于由另一方因违约而引起的一切直接和本协议签订时可预见的合理损失。

第十四条 其他规定

14.1 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权利和义务。

14.2 本协议和本协议提及的有关文件，应构成协议双方就所述一切事宜之整体协议和理解，并应取代双方对本协议所述一切有关事宜的所有先前口头或书面协议、合约、理解和通信。

14.3 本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的效力及可强制执行性。如本协议内的任何条款被裁定无效，但如作部

分删除或削减可成为有效者，该条款可在作必要的删除或修订使之有效及有可强制执行性后仍可实施。

14.4 本协议的修订仅可经双方书面协议修订，并经双方董事或授权代表签字，且须经双方适当批准并满足《上市规则》及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

14.5 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本协议项下的权利、权力或特权并不构成对该等权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使该等权利、权力或特权并不排斥任何其它权利、权力或特权的行使。

14.6 双方均须就本协议的条款及在履行本协议所获取的关于对方的商业信息有保密责任，为了遵守有关法律或法院命令或监管机关规定或有关政府部门之要求或向专业顾问咨询等进行披露的除外，包括但不限于乙方根据《上市规则》的要求进行的披露。

第十五条 适用法律和争议的解决

15.1 本协议应适用中国法律并应根据中国法律解释。

15.2 如遇任何与本协议的解释或执行有关的争议，双方应努力通过就此目的而委派的代表进行友好协商，以解决有关争议。倘若双方在任何争议发生后六十日内未能以上述方式解决该等争议，任何一方均可向提交至广州仲裁委员会按照届时的仲裁规则仲裁解决争议。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。当任何争议发生时以及在对任何争议进行仲裁时，除争议事项外，双方应继续行使各自在本协议项下的其他权利，履行各自在本协议项下的其他义务。

第十六条 附则

16.1 本协议用中文书写，正本一式【肆】份，双方各执【壹】份，其余正本由【乙方】保管并用于向有关监管部门申报或备案。各份正本具有同等法律效力。

16.2 本协议由双方董事或授权代表于文首注明日期在广东省广州市签订，兹此为证。

（以下无正文）

（本页无正文，为《住宅物业管理服务框架协议》之签署页）

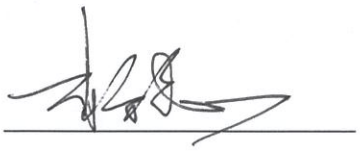
甲方：合景泰富集团控股有限公司

董事或其授权代表签字：蔡凤佳

2025 年 12 月 11 日

（本页无正文，为《住宅物业管理服务框架协议》之签署页）

乙方：合景悠活集团控股有限公司

董事或其授权代表签字： 

2025 年 12 月 11 日

合景泰富集团控股有限公司

（KWG Group Holdings Limited）

与

合景悠活集团控股有限公司

（KWG Living Group Holdings Limited）

之

《住宅物业管理服务框架协议》之补充协议

《住宅物业管理服务框架协议》之补充协议

本《<住宅物业管理服务框架协议>之补充协议》（以下简称“**本协议**”）由以下双方于2026年2月12日在中华人民共和国（以下简称“**中国**”）广东省广州市签署：

（1）**合景泰富集团控股有限公司（KWG Group Holdings Limited）**（以下简称“**甲方**”）（代表其本身并作为其附属公司和联系人的代表）

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

（2）**合景悠活集团控股有限公司（KWG Living Group Holdings Limited）**（以下简称“**乙方**”）（代表其本身并作为其附属公司的代表）

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

在本协议中，甲方全权代表其附属公司和联系人，乙方全权代表其附属公司。

鉴于：

（1） 甲方和乙方存在关连关系。

（2） 基于以下条款和条件，乙方同意向甲方提供住宅物业管理服务。

（3） 甲方和乙方基于以上所述情形于2025年12月11日签署了《住宅物业管理服务框架协议》（以下简称**“原协议”**）。

现甲方和乙方基于实际业务需求，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，双方经过友好协商，在原协议的基础上签订本协议。具体内容如下：

第一条　协议主体

1.1　如适用或除非文意另有所指外，本协议所指甲方为甲方及/或其不时之附属公司、其不时之联系人（“附属公司”及“联系人”的定义与不时生效

的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》(以下简称“《上市规则》”)中的定义相同)。

1.2 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指乙方为乙方及/或其不时之其附属公司。

1.3 为避免歧义，甲方的附属公司或/及联系人不包括乙方及其附属公司。

第二条 定义

2.1 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：

香港联交所	指香港联合交易所有限公司。
独立第三方	就甲方而言，指甲方的董事经作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，与甲方或其关连人士(定义见《上市规则》)并无关连的人士或公司及彼等各自的最终实益拥有人；就乙方而言，指乙方的董事经作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，与乙方或其关连人士(定义见《上市规则》)并无关连的人士或公司及彼等各自的最终实益拥有人。
不可抗力事件	指受影响一方无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际(包括但不限于花费合理金额仍无法履行)的任何事件。此等事件包括但不限于任何政府机构行为（无论有效或无效)、火灾、水灾、风暴、暴乱、爆炸、自然灾害、战争、破坏活动、劳工问题（包括停工、罢工和怠工）以及法院禁令或裁定。
中国	指中华人民共和国，就本协议而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

2.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

2.2.1 一方包括其继承者；

2.2.2 本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。

2.2.3 本协议各条款之标题仅为方便查阅而设，不具法律效力或影响本协议的解释。

第三条 修订条款

3.1 就原协议第一条“协议主体”中所指甲方定义修改为合景泰富集团控股有限公司及/或其不时之附属公司、其不时之联系人。(“附属公司”及“联系人”的定义与不时生效的《上市规则》中的定义相同)。

3.2 取消原协议中第七条“费用与付款安排”中 7.2.2 和 7.2.3 有关于甲方可向乙方转让资产以抵偿甲方应付的服务费的约定。据此，原协议第 7.2 条修改后仅包含以下内容：“甲乙双方应于签订的具体《住宅物业管理服务合同》约定详细的物业管理服务费的付款机制，包括但不限于付款形式、付款期限等。”

第四条 其他条款

4.1 本协议与原协议不一致之处，以本协议约定为准；本协议未约定的内容，按原协议执行。

4.2 【乙方】保管并用于向有关监管部门申报或备案。各份正本具有同等法律效力。

4.3 本协议由双方董事或授权代表于文首注明日期在广东省广州市签订，兹此为证。

（以下无正文）

（本页无正文，为《<住宅物业管理服务框架协议>之补充协议》之签署页）

甲方：合景泰富集团控股有限公司

董事或其授权代表签字：蔡凤佳

2026年2月12日

（本页无正文，为《<住宅物业管理服务框架协议>之补充协议》之签署页）

乙方：合景悠活集团控股有限公司

董事或其授权代表签字：

2026年2月12日