

2024 房地产科技服务框架协议

本《2024 房地产科技服务框架协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于 2024 年 8 月 16 日于中国签署：

甲方：Midea Construction (BVI) Limited（美的建业（英属维京群岛）有限公司）（以下简称“甲方”）

地址：Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

乙方：Midea Real Estate Holding Limited（美的置业控股有限公司）（以下简称“乙方”或“上市公司”）

香港营业地址：香港九龙尖沙咀广东道 9 号海港城港威大厦第 6 座 39 楼 3906-3910 室

本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。除另有所指外，在本协议内，“甲方”、“乙方”均应包括其附属公司。“附属公司”指《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》”）第 1.01 条所赋予之含义。

鉴于：

1. 兹题述乙方于 2024 年 6 月 23 日发布有关将乙方的房地产开发及销售业务以实物分派形式向乙方股东分派的公告（以下简称“分派公告”）。
2. 在完成建议分派（定义见分派公告）后，甲方拟委托乙方提供房地产科技服务，如(i)建筑过程的工业化、数字化及绿色转型及(ii)提供智能空间解决方案（以下简称“房地产科技服务”或“交易”）；
3. 双方同意就提供房地产科技服务提供的基本商业条款作出原则性约定，经双方有权决策机构批准后用以约束双方日后就房地产科技服务签订的具体协议；及
4. 在完成建议分派（定义见分派公告）后，根据《上市规则》，甲方为乙方之关连人士，甲方与乙方之间在进行的上述交易构成《上市规则》项下持续关连交易，并须符合香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）的相关规定。

为此，双方本着长期合作、互惠互利、共同发展的原则，经过友好协商，就房地产科技服务的事宜，根据《中华人民共和国民法典》以及其他有关现行法律、法规的规定，达成协议如下：

第一条 房地产科技服务

- 1.1 双方应以本协议的条款作为基础，就每项实际发生的交易签署一份独立的具体合同。本协议及每份根据本协议单独签署的具体合同，均需遵守《上市规则》关于申报、公告和/或获得其独立股东批准的规定及联交所的规定（如适用）。每份独立的具体合同应当载明具体标的业务的详情，并于任何重大方面必须符合本协议的各项约定。倘若本协议的条款与具体合同的条款有所冲突，一切将以本协议的条款为准。
- 1.2 本协议项下之交易将会以一般商务条款（具有《上市规则》所赋予之含义）进行。上述第 1.1 条所述之具体合同于正常商业过程中并按一般商务条款所订立，且收费必须按第 3 条所列的定价原则厘订。
- 1.3 订立本协议主要原因包括（但不限于）：规范关连交易，确保乙方于一般业务过程按公平合理的商业条款向甲方提供房地产科技服务，且符合双方整体利益。

第二条 协议有效期

- 2.1 本协议自双方授权代表签字并加盖公章后订立，经双方履行内部审议程序并批准（包括根据《上市规则》取得乙方股东批准）后，由 2024 年 10 月 22 日（实际生效日期为完成建议分派（定义见分派公告）之日）起生效至 2026 年 12 月 31 日止（包括首尾两日）（以下简称“协议有效期”）。
- 2.2 本协议在符合有关法律、法规及《上市规则》的前提下，在协议有效期届满前 30 日，本协议双方可经友好协商，以书面形式延续本协议，惟上述的续期受制于乙方遵守适用于乙方的上市规则（包括但不限于第 14A 章关连交易）项下的相关规定。

第三条 定价原则

- 3.1 在本协议有效期内，双方就房地产科技服务的收费（以下简称“服务费用”）约定，原则上，费用的确定应考虑此类服务的复杂性及所需资源，并且向甲方提供的费用报价不低于乙方向至少两名独立第三方提供类似服务的费用报价。
- 3.2 根据双方协商及预测的结果，双方同意未来三个财政年度之应付服务费用年度上限如下：

年度	应付服务费用上限 (人民币百万元)
截至 2024 年 12 月 31 日止	324.0
截至 2025 年 12 月 31 日止	240.0
截至 2026 年 12 月 31 日止	215.0

- 3.3 上述年度上限乃经乙方考虑以下因素后厘定：(i)截至 2026 年 12 月 31 日止三个年度各年甲方根据本协议已授出及预期将授出的合约数目；(ii)截至 2026 年 12 月 31 日止三个年度各年，乙方将提供的房地产科技服务类型；(iii)乙方于截至 2026 年 12 月 31 日止三个年度各年预期将予收取的服务费，主要根据提供该等服务的成本（如包括但不限于劳工成本及行政成本）、房地产科技服务的预期利润率及乙方向独立第三方提供类似范围及品质的服务而将予收取的服务费进行估计。

第四条 交易原则

- 4.1 双方须严格遵守中国法律法规的相关规定，遵循公平、公正、公开、等价有偿的一般商业原则，公平合理地进行交易。
- 4.2 双方保证不通过与对方的交易取得任何不正当的利益或使对方承担任何不正当的义务。
- 4.3 双方于本协议生效日之前就提供房地产科技服务已签订且有效期尚未届满的各协议，在本协议生效之后仍然有效，并视为根据本协议的原则及规定签订。但如该等协议与本协议的原则及规定不一致，则应以本协议为准，双方应采取一切行动并签署一切所需文件（包括但不限于签署补充协议）以确保该等协议符合本协议的原则及规定，并符合有关法律法规及《上市规则》要求。

第五条 声明和保证

- 5.1 双方声明并保证，其是按照各自设立地的法律登记设立，具有独立从事民事行为并独立承担民事责任的能力。
- 5.2 除需根据本协议第 2.1 条履行内部审议程序及批准外，双方声明及保证已采取一切所需行动，以及取得签订及履行本协议所需的一切同意书、批文、授权和许可。本协议的签订及履行不会违反：（1）任何一方的公司章程；（2）任何一方的其它任何协议或义务；（3）任何中国或其它有关区域的现行法律、法规（包括但不限于《上市规则》）。双方的授权代表均已获授权签署本协议。

第六条 违约责任和终止

- 6.1 双方应当按照本协议的约定（包括声明和保证）履行各自义务，未履行或违反本协议约定的义务或其作出的声明和保证不真实、不准确或有重大误导的构成违约。违约方应对其违约行为给非违约方造成的损失承担赔偿责任。具体由双方另行签署各具体协议予以规定。
- 6.2 如任何一方对本协议之任何条款构成严重违约，并且守约方向违约方发出书面通知，且在其违约行为的书面通知所规定的合理期限内违约方仍未对此等违约作出补救（如果此违约能够补救），则守约方可终止本协议。违约方同时

应向守约方赔偿其违约引起的一切损失。

6.3 于协议期内，经双方书面协商一致，双方中的一方可以提前不少于 30 天向另一方发出书面通知以终止本协议下任何具体协议以及本协议本身。

6.4 本协议的终止不应影响任何一方任何已经产生的权利或义务。

第七条 争议解决与适用法律

7.1 凡因本协议或与本协议有关的一切争议，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

7.2 本协议受中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律管辖。

第八条 其他

8.1 若本协议的任何条款被裁定为、或被联交所视为不符合《上市规则》，乙方有权修改本协议内容以确保本协议符合《上市规则》及联交所的不时要求，甲方对乙方因上述原因作出的修改将予以接受。同时，若甲方对乙方因为符合《上市规则》及联交所的不时要求而对本协议作出的修改有意见，在不违反《上市规则》及联交所的不时要求的前提下，乙方将尽量接受甲方的意见。

8.2 本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订应遵守《上市规则》有关关联交易的规定及联交所的不时要求。若该等交易需要获得联交所豁免或独立股东的批准或须遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定后方可进行，则此等修改、变更、撤销或重新签订以满足前述要求为先决条件。

8.3 在协议有效期内，若联交所对本协议某一项关联交易的豁免失效或收回、撤销、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》有关关联交易的要求（包括但不限于披露及/或独立股东批准），则甲乙双方应立即终止履行本协议项下的该项交易。

8.4 在协议有效期内，甲方同意向上市公司的独立董事及/或独立财务顾问（如适用）、核数师及法律顾问提供所有必要及合理的资料及合理地作出协助，以使上市公司能履行其作为于联交所上市的上市公司的责任，作出按《上市规则》的要求而需作出的有关披露。

8.5 在协议有效期内，若本协议项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出联交所批准的该年度的总豁免额或已公布的该年度的总金额上限（如适用），双方同意乙方尽快通知及向联交所申请提高该年度的总豁免额或根据《上市规则》的有关规定，采取所需的步骤，如召开独立股东大会对有关关联交易和重新厘定的年度金额上限寻求独立股东批准，通

知联交所和公布关联交易等。在未取得联交所新豁免额或满足《上市规则》的有关规定前，双方同意促使将有关交易限于该年度总豁免额内。否则，本协议下与该项交易有关的履行终止。

8.6 发生本协议未规定事项或变更本协议内容，由双方另行以书面方式约定。

8.7 本协议正本一式两份，双方各执一份。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2024 房地产科技服务框架协议》签署页)

甲方: Midea Construction (BVI) Limited (美的建业(英属维京群岛)有限公司)

授权代表(签字):



乙方: Midea Real Estate Holding Limited (美的置业控股有限公司)

授权代表(签字):

