

鑫苑地产控股有限公司
(Xinyuan Real Estate Co., Ltd.)

与

鑫苑物业服务集团有限公司
(Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.)

订立之

交付前及咨询服务框架协议

2024年11月 日

- 1.2.3 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。

第二条 交付前及咨询服务服务范围

- 2.1 甲方（为其本身及代表其附属公司）同意接受乙方集团提供的交付前及咨询服务；乙方（为其本身及代表其附属公司）同意依照本协议的条款和条件向甲方集团提供交付前及咨询服务。

- 2.2 乙方集团所提供的交付前及咨询服务包括但不限于：

2.2.1 协销服务

协销服务指，乙方集团按甲方集团要求，乙方集团在甲方集团所售房地产项目的销售现场、样板房、展示区、停车场等区域内提供保安、保洁、工程维修、服务引导、水吧、样板间管理等提供的案场服务和暖场服务；

2.2.2 前期介入服务

前期介入服务指，乙方集团从业主使用和物业服务的角度，就房地产开发项目立项、规划设计、施工建设、营销策划、竣工验收结算全过程中的环境布局、功能规划、楼宇设计、材料选用、设备选型、配套设施、管线布局、施工质量、竣工验收等方面向甲方集团提出合理化意见和建议，以便建成的物业更好地满足产权所有人及物业使用者的需求，方便后期物业服务工作的开展。

2.2.3 未售出物业转介及管理服务

未售出物业转介及管理服务指，向公司管理的小区业主推荐存量资产，将有购买意向的小区业主转介给甲方集团，并向甲方集团就存量资产提供保安、保洁、维修、维护等增值服务。

- 2.3 本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制。甲方集团将根据实际需要，与乙方集团就有关交付前及咨询服务根据本协议确定的基本原则和条件签署具体交付前及咨询服务协议，就交付前及咨询服务内容、费用、双方的具体权利义务、违约责任等事项作出详细规定。所有相关具体交付前及咨询服务协议均需符合本协议的原则和条款，如有冲突的，以本协议所载为准。

第三条 交易原则

- 3.1 甲乙双方同意，双方集团成员有权自主选择具体交易对象。同时，甲方同意，其不得要求乙方集团向其提供服务的服务条件优于乙方集团向独立第三方提供服务的服务条件。乙方同意，乙方集团向甲方集团提供服务的服务条件不逊于其向独立第三方提供服务的服务条件。

第四条 运作方式

- 4.1 甲乙双方可以根据本协议签订具体的交付前及咨询服务合同。该等具体交付前及咨询服务合同的期限不得超过本协议第5.1条规定的有效期限。所有这些具体交付前及咨询服务合同内容不得违反本协议的约定，凡与本协议有冲突的以本协议为准。如本协议中止或终止，所有具体交付前及咨询服务合同同步中止或终止。

- 7.1.1 乙方集团在保证向甲方集团按照本协议的规定提供服务的前提下，可选择为第三方提供相应的服务。
- 7.1.2 甲方在同等条件下优先选择乙方提供本协议约定服务，但也可选择其他第三方提供相应服务。
- 7.1.3 乙方集团有权按照本协议及具体交付前及咨询服务合同的规定，依法收取交付前及咨询服务费。
- 7.2 双方的义务包括：
- 7.2.1 乙方促使并保证其附属公司，按照本协议及具体的交付前及咨询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。
- 7.2.2 乙方集团接受具体交付前及咨询服务合同当事人的委托，协调与该具体交付前及咨询服务合同有关的事宜。
- 7.2.3 乙方集团指定或设立专门机构负责本协议项下有关服务交易的联络、文件的编制、计划和安排、供求平衡、合同执行的监督、协调等事项。
- 7.2.4 甲方集团按照本协议及具体交付前及咨询服务合同的规定支付有关价款。
- 7.2.5 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。

第八条 双方的陈述和保证

- 8.1 甲方的陈述和保证：
- 8.1.1 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；
- 8.1.2 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；
- 8.1.3 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；
- 8.1.4 甲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甲方及其不时的相关附属公司具有约束力；
- 8.1.5 甲方同意并确保和促使其相关附属公司同意，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 / 或其附属公司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。
- 8.2 乙方的陈述和保证
- 8.2.1 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；
- 8.2.2 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；

- 10.5.1 本协议期限届满，且双方未就续展期限达成一致书面意见，本协议到期自动终止；
- 10.5.2 本协议有效期限内双方达成终止协议；或
- 10.5.3 本协议根据法律、法规（包括但不限于《上市规则》）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。
- 11.2 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。
- 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。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。
- 11.4 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。
- 11.5 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。

第十二条 违约责任

- 12.1 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及可预见收益。
- 12.2 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。

第十三条 其他规定

- 13.1 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。
- 13.2 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。

- 15.2 如遇任何与本协议的解释或执行有关的争议，双方应努力通过双方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，任何一方均可向合同签订地有管辖权的人民法院起诉。当任何争议发生时以及在对任何争议进行诉讼时，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，双方各执贰份，其余正本由甲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河南省郑州市签订，兹此为证。

(以下无正文)

(本页无正文，为《交付前及咨询服务框架协议》之签署页)

甲方：鑫苑地产控股有限公司

董事或其授权代表签字：_____



乙方：鑫苑物业服务集团有限公司

董事或其授权代表签字：_____

