

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

物业工程服务框架协议

2024年11月 日

- 1.2.1 一方包括其继承者（指按照公司法确定的公司分立或公司合并）；
- 1.2.2 本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。
- 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 物业工程服务范围

- 2.1.1 “附属公司”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；

2.2 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物业工程服务；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物业提供工程服务。

2.3 乙方集团所提供的物业工程服务包括但不限于：

2.3.1 维修工程服务

维修工程服务指，承接开发项目的质保期内施工方未及时质保的维修服务、项目品质提升维修服务。

2.3.2 智能工程服务

智能化工程服务指，承接开发项目的智能化系统的设备安装调试施工服务。

2.3.3 园林景观工程服务

园林景观工程服务指，承接开发项目的设计范围内的硬质铺装、苗木种植、景观建筑、构筑、景观墙体、围墙、小品、微地形、水景、灯光、景观给排水、背景音乐、附属设施等内容的设计以及施工前期、施工过程中的技术服务。

2.3.4 消防施工工程服务

消防施工工程服务指，承接开发项目的消防水系统、火灾自动报警系统、气体灭火系统、防排烟系统、应急疏散系统、消防通讯系统、消防广播系统、泡沫灭火系统、防火分隔设施（防火门、防火卷帘）等服务。

2.3.5 装饰装修工程服务

装饰装修工程服务指，承接抹灰工程、涂饰工程、饰面板（砖）工程、裱糊与软包工程、楼、地面装饰工程、门窗工程、吊顶工程、幕墙工程、细部装饰工程、轻质隔墙工程等服务。

2.3.6 电梯工程服务

电梯工程服务指，承接开发项目的电梯工程安装、调试、维护保养、维修等服务。

2.3.7 零星施工工程服务

零星施工工程服务指，承接开发项目的不属于以上类型的、造价相对较小的零星施工工程服务。

自2027年1月1日起至2027年12月31日

人民币8640万元

如本协议按双方的意愿续展，届时双方可重新协商物业工程服务费用的上限，上限以续展后的协议为准。但就该等续展，乙方需要遵守《上市规则》的相关要求，履行相应的审批程序。

第七条 双方的权利和义务

7.1 双方的权利包括：

7.1.1 乙方在保证向甲方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 乙方有权按照本协议及具体物业工程服务合同的规定，依法收取物业工程服务费。

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物业工程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 乙方接受具体物业工程服务合同当事人的委托，协调与该具体物业工程服务合同有关的事宜。

7.2.3 乙方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 甲方按照本协议及具体物业工程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；

- 10.4 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），双方同意乙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、通函及召开乙方独立股东大会对有关关联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5.1条规定的有效期限。
- 10.5 本协议按下列方式终止：
- 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

乙方：鑫苑物业服务集团有限公司

通讯地址：【Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands】

联系人：王亚菲

电话：13213125643

电子信箱yafei.wang@xypm.hk

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《物业服务框架协议》之签署页)

甲方：鑫苑地产控股有限公司

For and on behalf of
Xinyuan Real Estate Co., Ltd.

董事或其授权代表签字：_____

Authorized Signature(s)

乙方：鑫苑物业服务集团有限公司

董事或其授权代表签字：_____

