

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

物业管理服务框架协议

2024年11月 日

- 1.2.1 “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；
- 1.2.2 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）；
- 1.2.3 本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。
- 1.2.4 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 物业管理服务范围

- 2.1 乙方（为其本身及代表其附属公司）同意就甲方集团的住宅物业项目（包括开发的物业、物业交付后未售出部分的物业及交付后已售出部分的物业）及其样板间、销售办事处及社区会所及甲方集团运营的商业物业等向甲方集团提供物业管理、委托运营及相关服务，包括但不限于上述场所的清洁、园艺、门房、维持公共秩序及安保服务及第2.2及2.3条所述的服务。
- 2.2 甲方集团根据中国法律法规规定，经过相应的招投标或者协议选聘程序，与乙方集团签订了若干份《前期物业服务合同》，约定乙方集团向甲方集团开发的物业提供物业管理服务。根据该等《前期物业服务合同》，甲方集团就物业交付后未售出部分的物业向乙方集团支付物业管理费用。
- 2.3 就交付后已售出部分的物业，如果甲方集团在售楼环节安排下向业主赠送物业管理费，则甲方集团须代业主向乙方集团承担及支付物业管理费，对应之物业管理服务将被视作本协议项下的物业管理服务之一部分。
- 2.4 就甲方集团运营的商业物业、写字楼等，如果甲方集团委托乙方进行委托运营管理服务，签署《委托运营管理协议》，则甲方向乙方支付的相关委托运营管理及相关的成本费用将被视作本协议线下物业管理及委托运营服务之一部分。

第三条 交易及定价原则

- 3.1 乙方集团须根据适用中国法律法规规定，经招投标或协议选聘程序，获聘为甲方集团的物业管理服务提供方。乙方集团向甲方集团提供的物业管理服务及委托运营管理的服务条件，须与乙方集团就所中标项目报送的投标文件或选聘协议所载服务条件一致；甲方同意，甲方集团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。
- 3.2 乙方集团所收取的服务费用须考虑多种因素，如相关商业或住宅物业项目的性质、楼龄及基础设施特点、地理位置、规模、附近状况、待提供的服务范围、预期运营费用（包括人工费用、物料费用及行政费用等）等。乙方集团还可以通过参考向其他独立第三方就类似服务收取的费用以及市场中类似服务的价格来决定收取的费用。
- 3.3 相关服务的定价基于《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和具体省市的物业管理服务收费等相关法规、规范性文件的规定，并参照相邻地区物业管理项目的物业管理服务费的定价，结合项目位置、预计运营成本（包括人工成本、材料成本及行政开支），同时参考市场上类似服务及项目类型的定价，经双方公平协商后厘定。

7.2 双方的义务包括：

- 7.2.1 乙方促使并保证其附属公司，按照本协议及具体物业管理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 乙方集团按照具体物业管理服务合同之规定，在乙方集团提供物业管理服务的项目中，就甲方集团仍持有的物业向甲方集团提供物业管理服务。
- 7.2.3 甲方集团按照本协议及具体物业管理服务合同的规定支付有关物业管理服务费。
- 7.2.4 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不时的相关附属公司同意，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 / 或其不时的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；
- 8.2.3 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。

第九条 本协议期限续展

- 9.1 受限于《上市规则》的规定，在不违反第9.2条规定的前提下，本协议及按本协议签订的具体服务合同的任何一方可以在提前至少六个月的情况下，向另一方发出终止具体协议或终止提供某种服务的书面通知，该通知中必须说明何种服务的提供会予以终止以及终止何时生效。

- 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。

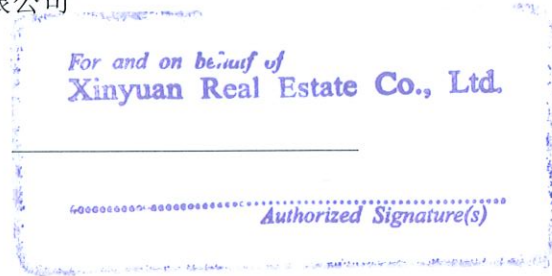
第十三条 其他规定

- 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。
- 13.3 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。
- 13.4 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。
- 13.5 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。

(本页无正文，为《物业管理服务框架协议》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：_____

