

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

增值服务框架协议

2024年11月22日

增值服务框架协议

本《增值服务框架协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于2024年11月22日在中华人民共和国(以下简称“中国”)河南省郑州市签署：

- (1) 鑫苑地产控股有限公司 (Xinyuan Real Estate Co., Ltd.)（以下简称“甲方”）
注册地址： PO Box 309GT Ugland House Church Street Grand Cayman George Town
Cayman Islands
- (2) 鑫苑物业服务集团有限公司(Xinyuan Property Management Service (Cayman)
Ltd.)（以下简称“乙方”）
注册地址： Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman,
KYI-1103, Cayman Islands。

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（为其本身及代表其附属公司）同意向甲方集团提供增值服务。

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 定义

1.1 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：

- | | |
|--------|---|
| 甲方集团 | 指甲方及 / 或其不时之附属公司（但不包括乙方集团）。 |
| 乙方集团 | 指乙方及 / 或其不时之附属公司。 |
| 香港联交所 | 指香港联合交易所有限公司。 |
| 独立第三方 | 指不隶属于甲方和 / 或乙方及 / 或不受甲方和 / 或乙方控制的独立实体或个人，跟甲方及 / 或乙方的关连人士（定义见《上市规则》）没有任何关系的第三方，其在与甲方及 / 或乙方交易及 / 或确定该交易内容和条件时能依据其利益和市场情势独立地进行商业判断。 |
| 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。 |

1.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

- 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 增值服务范围

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增值服务；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增值服务。

2.2 乙方集团所提供的增值服务包括但不限于：

2.2.1 交付环节及有关服务

- (1) 物业开办服务：乙方集团接管甲方集团项目前期开办阶段所发生的服务，包括相关的行政办公服务、代理购置固定资产服务、维修设备器材服务等。
- (2) 清洁与开荒服务：乙方集团在甲方集团物业项目交付业主前，对物业项目公共区域、业主室内区域、地库等进行全面清洁。
- (3) 交付服务：乙方集团在甲方集团物业项目交付业主的集中交付期间，向甲方集团提供交付协助服务。

2.2.2 乙方集团特约服务

- (1) 400服务热线服务：在甲方集团物业项目交付业主后，乙方集团对于通过其400服务热线受理的业主报事、报修、投诉等事项进行记录，并将其中属于应由甲方集团负责处理的与房屋质量相关的报修、投诉等事项交由甲方集团处理。乙方集团不得因该等事项不属于其职责范围而拒绝受理、记录相关业主投诉。在甲方集团处理完毕后，乙方集团对业主进行回访，并将回访结果反馈给甲方集团。
- (2) 代收水电服务：部分物业管理项目业主使用的水表、电表未在供水公司或供电公司办理单独计量登记，而是由多个业主合用一个或几个登记在甲方集团名下的相关计量表。因此供水公司及供电公司向甲方集团收取水费、电费，甲方集团再向该等业主按前述计量表的示数收取水费、电费。在此过程中，甲方集团委托乙方集团代甲方收取水费、电费，乙方集团向甲方集团提供代收水、电费服务。
- (3) 会所服务：乙方集团受甲方委托，对甲方集团的会所提供服务管理。

2.2.3 技术服务及其他支持服务

- (1) 信息技术服务：包括但不限于对PC端、移动端甲方提供的信息化平台支撑（包括但不限于ERP系统、数字化营销平台系统）等，收取的产品费、开发费以及日常运维等费用；

(2) 其他支持类服务：包括但不限于日常工作过程中对于相关工作支持配合所产生的原材料、人工、设备等相关费用，以及在专项资产处置配合过程中相应的费用等等。

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，与乙方集团就有关增值服务根据本协议确定的基本原则和条件签署具体增值服务协议，就增值服务内容、费用、双方的具体权利义务、违约责任等事项作出详细规定。所有相关具体增值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，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。

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增值服务合同。该等具体增值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。所有这些具体增值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，所有具体增值服务合同同步中止或终止。

4.2 对于在本协议生效时已签订的增值服务合同，在不违反本协议规定原则和条件的前提下，甲乙双方可根据约定对这些合同续展期限、或者确定合同在新年度的具体执行计划以及根据不时发生的实际情况及需求对合同进行调整，但应符合本协议的原则和条件并按照本协议第4.1 条的规定操作。

第五条 协议期限

5.1 受限于本协议第9 条及第10条，本协议有效期限为自2025年1月1日至2027年12月31日。

第六条 定价原则及费用

6.1 增值服务费用标准将经综合考虑项目位置、预期营运成本（包括劳工成本、材料成本及行政成本）且经参考市场中类似服务及类似项目的费用于公平磋商后厘定。

6.2 双方预计2025年度、2026年度和2027年度按照本协议的约定，甲方集团作为服务接受方向乙方集团支付增值服务费用的交易总金额分别不超过下述上限：

自2025年1月1日起至2025年12月31日	人民币1000万元
自2026年1月1日起至2026年12月31日	人民币1500万元
自2027年1月1日起至2027年12月31日	人民币2250万元

如本协议按双方的意愿续展，届时双方可重新协商增值服务费用的上限，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增值服务合同规定，依法收取增值服务费。

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增值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 乙方接受具体增值服务合同当事人的委托，协调与该具体增值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增值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；
- 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 本协议期限续展和具体合同的终止

- 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。
- 9.2 若任何一方已根据本协议第9.1条发出终止通知以终止某种服务的提供，除甲乙双方另行约定外，该终止通知将不会终止或影响在有关通知生效时或之前，双方或具体服务合同的任何一方在本协议及 / 或与本协议有关的具体服务合同中的其他权利、义务及已发生的责任。
- 9.3 于本协议第5.1条规定的期限届满日之前三个月内，乙方在符合及遵守《上市规则》相关规定的前提下，甲乙双方可就续展本协议之期限进行协商，，协商结果均应以书面形式确认。

第十条 合同履行和终止

- 10.1 若本协议项下的任何交易构成《上市规则》所述之关联交易或持续性关联交易，且根据《上市规则》该等交易需在获得香港联交所豁免或乙方独立股东的事先批准或遵守《上市规则》有关关联交易或持续性关联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》的规定获得乙方独立股东在股东大会上的事先批准及 / 或遵守《上市规则》有关关联交易或持续性关联交易的任何其它规定为先决条件。
- 10.2 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。
- 10.3 在本协议有效期内，若香港联交所对本协议下某一项关联交易或持续性关联交易（“关联交易”、“持续性关联交易”的定义与不时生效的《上市规则》中的“关联交易”、“持续性关联交易”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》有关关联交易或持续性关联交易的要求，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5.1条规定的有效期限。
- 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。
- 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，且须经双方采取适当批准并满足《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。
- 13.6 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。

第十四条 通知

- 14.1 一方根据本协议规定作出的通知或其它通讯应采用书面形式并以中文书写，并可经专人手递或挂号邮务发至另一方指定的地址，或传真至另一方指定的传真号码。通知被视为已有效作出的日期应按以下的规定确定：
- 14.1.1 专人交付的通知应在专人交付对方指定人士签收之日被视为有效作出；
- 14.1.2 以挂号信邮寄的通知应在付邮（以邮戳日期为准）后第5天（若最后一天是星期六、日或法定节假日，则顺延至下一个工作日）被视为有效作出；
- 14.1.3 以传真形式发出的通知应被视作于传真完毕的时间作出。
- 14.2 双方通讯方式如下：

甲方：鑫苑地产控股有限公司

通讯地址：PO Box 309GT Ugland House Church Street Grand Cayman George
Town Cayman Islands

联系人：[董友兰]

电话：[18301270287]

电子信箱：youlan.dong@xyre.com

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《增值服务框架协议》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：_____

