

杭州滨江房产集团股份有限公司

与

滨江服务集团有限公司

之

交付前管理服务主协议

二零二三年十一月

浙江杭州

交付前管理服务主协议

Master Pre-delivery Management Services Agreement

本交付前管理服务主协议（以下简称“本合同”）由以下双方于 2023 年 11 月 28 日在浙江省杭州市上城区签署：

甲 方：杭州滨江房产集团股份有限公司

住所：杭州市庆春东路 38 号

法定代表人：戚金兴

乙 方：滨江服务集团有限公司

住所：香港上环永乐街 93-103 号协成行上环中心 5 楼 507 室

授权代表/董事：余忠祥

鉴于：

1. 甲方系一家专业的房地产开发企业，具有建设部一级房地产开发资质，为长三角房地产行业领军企业。甲方系 A 股上市公司，股票代码 002244。

2. 乙方系一家成立于英属开曼群岛的公司，其间接持有中国境内公司杭州滨江物业管理有限公司（以下简称“滨江物业”）100%的股权，滨江物业系一家专业的物业管理服务企业。

3. 为了提升房地产项目的整体质量，促进项目销售，甲方拟委托乙方为其建设开发的房地产项目（以下简称“标的项目”）提供多项交付前的管理服务。根据《深圳证券交易所股票上市规则》（“《深交所上市规则》”）、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（“《联交所上市规则》”）的规定，甲方、乙方构成关连方，乙方为甲方提供上述服务构成《深交所上市规则》及《联交所上市规则》项下的持续性关连交易。

为规范上述关连交易中双方的权利义务，双方经友好协商，订立本合同如下。本合同以下内容中，“甲方”包括甲方自身及其下属全资及控股子公司、分公司；“乙方”包括乙方自身及其下属全资及控股子公司、分公司。

第一条 交付前的前期物业服务

1.1.根据《物业管理条例》的规定，甲方作为标的项目的建设单位应当通过招标投标（适用于住宅物业及同一物业管理区域内的非住宅，且不具有主管单位批准可以采取协议方式的情形的）/协议（适用于其他情形）方式为标的项目选聘具有相应资质的物业服务企业。

1.2.如乙方通过合法方式成为标的项目的前期物业服务企业的，双方应就每个标的项目的物业服务单独签署《前期物业服务合同》（以下简称“《前期物业服务合同》”），以明确物业基本情况、服务内容与标准、物业服务费用、物业经营与管理、物业的承接查验等内容。交付前的前期物业服务内容以《前期物业服务合同》的约定为准。

第二条 案场服务及交付服务

2.1.销售案场及样板区是销售阶段展示项目档次和品质的关键，甲方拟委托乙方在标的项目的销售阶段提供如下一项或多项服务：

2.1.1.客户服务

- (1) 负责现场关于物业服务问题的解释及签约工作；
- (2) 做好客户的指引、接待及样板房的管理工作；
- (3) 内勤及部分物资采购、仓库管理工作。

2.1.2.礼宾服务

- (1) 做好物业服务区域内的安全防范工作，实行 24 小时值班制度；
- (2) 大厅、样板房内消防设施设备的定期检查、检查、报修；
- (3) 大厅、样板房内各类设施设备的定时开关、检查、报修；
- (4) 客户的迎宾与指引，观光车的驾驶；
- (5) 报纸、包裹、信件的收集、整理、发放；
- (6) 车辆停放引导、指挥，车库交通秩序管理。

2.1.3.保洁绿化服务

- (1) 销售大厅、外围、样板房的计划保洁与循环保洁；
- (2) 水系、广告幕墙清洁，绿化带落叶、杂物清理；
- (3) 大理石晶面处理，家具、皮革、木质地板的抛光、打蜡及养护；

(4) 园建、绿化的日常巡查及养护监管；

(5) 垃圾的收集与清运。

2.2.甲方拟委托乙方在甲方向物业买受人交房的过程中，提供如下一项或多项交付相关服务：

2.2.1.维护交房现场管理秩序；

2.2.2.为交房过程中买受人看房、验房提供指引、接待及咨询服务；

2.2.3.其他交房相关的服务。

2.3.甲方、乙方应分别就每个标的项目的上述服务内容分别签署具体的销售案场及样板区管理服务合同（以下简称“《案场服务合同》”）和/或物业交付相关服务合同或类似法律文件（以下简称“《交付服务合同》”）以明确物业信息、服务内容、人员配置要求、服务期限、费用及其支付方式等要素。

第三条 定价原则及关联交易金额预计

3.1.乙方为甲方提供上述服务的定价应当遵循公允性原则，并将根据（1）每个标的项目的建筑面积、区域位置、物业定位，（2）乙方的预算经营成本（包括但不限于人员成本、材料成本及管理成本），（3）乙方提供的服务范围和品质等多方面因素确定。原则上乙方为甲方提供上述服务的定价应当与乙方为其他无关联第三方提供同类服务的定价标准一致；如果没有可参照无关联第三方定价的，应当参照同期市场价格确定服务价格；如果没有同期可参照市场价格的，则应当按照实际成本加合理的利润确定服务价格。甲方应付乙方的费用及条件不得逊于乙方从任何独立第三方所收的费用及条件。

3.2.特别的，就前期物业服务，如乙方以招投标方式被甲方选聘为标的项目的前期物业服务企业的，则其物业服务定价应根据招标文件确定，如双方在符合相关法律规定的前提下以协商方式确定乙方作为甲方开发的房地产项目的物业服务企业的，则还应符合标的项目所在地价格主管部门的监管政策。

3.3.参考双方过去年度的交易金额以及上述定价原则，并依据（1）乙方已获甲方委聘作为服务提供商的现有交付前项目及（2）预计获委聘的新项目，双方预计自2024年1月1日起一个年度内（即2024年度），双方基于本合同项下的业务合作所产生的关联交易金额不超过人民币3.4亿元（“年度额度”）。当某一项目的交易将导致总交易费超过年度额度时，乙方必须暂停有关交易并暂停提供相关服务，直至双方根

据不时生效的《深交所上市规则》、《联交所上市规则》及其他适用法律法规的规定另行签署补充协议及/或取得所需批准、备案等（如需要）。

3.4.双方同意在另一方要求的合理时间准许另一方或其专业顾问（包括但不限于核数师、财务顾问或法律顾问）就相关服务提供进行尽职调查以确定本协议项下的定价条款之执行情况。

3.5.

第四条 合同期限

4.1.本合同的有效期限为自生效日起至 2024 年 12 月 31 日止。经甲乙双方协商一致且经双方有权决策部门同意，并同时符合不时生效的《深交所上市规则》及《联交所上市规则》关于关连交易及其他适用的法律法规的规定，则可就本合同项下的合作进行续期。

4.2.在本合同有效期内，若因适用于甲方或乙方的法律、法规、规范性文件调整而导致本合同相关约定不能符合要求的，则双方应在友好协商的基础上根据不时生效的《深交所上市规则》、《联交所上市规则》及其他适用法律法规的规定变更本合同；不能协商变更本合同的，本合同有关权利义务将终止履行。

第五条 违约责任及争议解决

5.1.任何一方违反本合同规定的义务而给对方造成任何损害，或任何一方违约致使本合同不能履行或不能充分履行，其所引起的一切经济责任和法律责任应由违约方承担，并赔偿由此给其他方造成的实际经济损失（包含守约方为此支付的律师费、诉讼费、仲裁费、调查取证费及其他实现债权的一切费用）。

5.2.基于本合同所产生的或与本合同有关的一切争议，双方应首先通过友好协商的方式解决，协商不成的，任何一方有权向本合同签署地有管辖权的法院提起诉讼。

5.3.基于本合同签署的各具体《前期物业服务合同》、《案场服务合同》、《交付服务合同》如对违约情形、违约责任及争议解决另有约定的，以该等具体合同的约定为准。

第六条 其他

6.1.本合同的成立、生效、履行等均适用中华人民共和国法律，并依据中国法律

解释。

6.2.本合同自双方正式签署并经双方有权决策部门批准之日（包括取得乙方的独立股东批准）或 2024 年 1 月 1 日（较晚者）起成立（“生效日”）。

6.3.双方在本合同签署前已经签署的，目前正在履行中的各交付前管理服务合同的效力不受本合同的影响。

6.4.本合同一式肆份，双方各持贰份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文，下接签署页）

(本页无正文，为《杭州滨江房产集团股份有限公司与滨江服务集团有限公司之交付前管理服务主协议》签署页)

杭州滨江房产集团股份有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字)



滨江服务集团有限公司 (盖章)

授权代表 (签字)

For and on behalf of
Binjiang Service Group Co. Ltd.
滨江服务集团有限公司
Authorized Signature(s)

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal dotted line. Below the signature, the text "Authorized Signature(s)" is printed.

