



新城控股集团股份有限公司

与

新城悦服务集团有限公司
之间的

物业服务框架协议

2023 年 10 月 27 日

本协议于2023年【10】月【27】日由以下双方在【上海】市签署：

甲方：新城控股集团股份有限公司
住所：常州市武进高新区西湖路1号

乙方：新城悦服务集团有限公司
住所：上海市普陀区中江路388弄5号新城控股大厦B座12楼

鉴于：

1. 甲方为一家依据中国法律设立并有效存续的在上海市证券交易所挂牌上市的股份有限公司，主营业务为房地产开发，具有签署本协议并履行本协议项下义务的主体资格。甲方的间接控股股东新城发展控股有限公司为一家依据开曼群岛法律设立并有效存续的、在香港联合交易所主板上市的有限责任公司。
2. 乙方为一家依据开曼群岛法律设立并有效存续的、在香港联合交易所主板上市的有限责任公司。具有签署本协议并履行本协议项下义务的主体资格。
3. 甲乙双方为同一实际控制人控制下的企业，基于甲乙双方的业务内容，甲乙双方将发生一系列持续性的交易安排，甲方与乙方的交易构成《上海证券交易所股票上市规则》定义的日常关联交易，及香港联合交易所有限公司证券上市规则（“香港上市规则”）定义的持续性关连交易。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规和甲方及甲方的间接控股股东上市地监管规则的规定，经协议双方友好协商，就乙方为甲方提供服务事宜，达成协议如下：

1. 基本原则

- 1.1 本协议项下的“服务”是指乙方向甲方提供若干服务，并由甲方向乙方支付相关费用（以下简称“服务费用”）。除非另有约定，各方均有权安排其控股的子公司（根据财政部不时修订的《企业会计准则》的规定加以判定，以下简称“下属公司”）按照本协议确定的条款和条件提供或接受相关服务，并收取或支付服务费用。
- 1.2 乙方依据本协议而向甲方提供的服务系企业间经济交往中的有偿交易，该方有权依照公平市场原则对其所提供的服务收取合理的服务费用，而甲方亦应履行相应的支付义务。
- 1.3 乙方向甲方提供本协议项下服务的条件和服务质量将不劣于其向任何第三方提供相同或相似服务的条件和服务质量。本协议任何一方行使本协议项下的权利或履行本协议项下的义务均要按照公平交易的原则进行。
- 1.4 如果甲方要求乙方增加提供本协议项下服务，乙方应尽最大努力提供甲方要求的服务，其条件不应劣于其向任何第三方提供该等服务之条件。

- 1.5 当非因乙方之原因而不能提供或不能完全提供本协议项下之服务时，乙方应及时通知甲方，并尽最大努力协助甲方从其他渠道获得相同或类似服务。
- 1.6 本协议项下服务之提供，必须符合双方协议同意的用途以及国家规定的有关标准。
- 1.7 在本协议任何一方履行本协议项下之义务时，对方应向该方提供合理必要的协助。

2. 服务的基本内容

2.1 本协议项下乙方向甲方提供的各类服务及相关约定如下：

2.1.1 物业服务

乙方根据《物业服务合同》约定的服务标准对房屋及配套设施设备和相关场地进行维护、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序。

2.1.2 智能化施工

乙方下属公司参与甲方及其下属公司的智能化施工项目的招投标。为甲方及其下属公司的房地产开发项目提供监控系统、门禁系统、停车场系统、户内智能家居等小区智能化系统工程的施工。

2.1.3 售楼处物业服务

由乙方管理甲方的售楼处、城市展厅、样板房、会所等，同时为之提供保洁、保安、客服接待等服务。

2.1.4 楼盘细部验收服务

房屋交付前，乙方根据甲方通知，组织检查人员，开展房屋细部检查工作；乙方服务内容涉及各住宅单体、户内所有分项的使用功能及细部观感的质量检查；乙方服务内容涉及室外总体工程各分部、分项工程的细部质量检查，包括道路、地下车库、小区景观、小品、绿化种植；乙方服务内容涉及安防智能化系统等配套工程的使用功能、细部观感质量检查。乙方根据甲方的工程管理交付验收标准以及乙方的检查标准，结合前列检查内容，向甲方反馈需要整改的内容，以提高甲方的交付质量。

2.1.5 物业前期咨询服务

前期建议：乙方提供项目在营销定位、规划设计阶段中项目设计、使用功能等方面关于物业服务相关建议。对项目在开发环节中涉及工程、采购、设计等专业条线的关于物业服务相关的改进意见。交付前风险评估：针对交付前现场状况、施工进度效果进行风险评估。主要包括：(1)安全类(出入口设计、安防智能化、消防设施设备、道路交通标识等)；(2)工程类(电梯、配电系统、给排水、消防系统、智能化、儿童健身设施、照明、防雷、设备房、技术资料等)；(3)景观类(乔木、灌木及植被、草坪、取水点、垃圾箱安放点、道路地坪等)。

交付前准备：乙方开始组建和筹划项目团队、项目服务及管理方案优化、人员招聘、初步确定项目经理、各级服务人员培训、服装采购、参与项目交付前风险评估并提出整改建议、物料制作等；交付前各项准备工作、交付前与甲方协调沟通等。

2.1.6 车位销售服务

甲方下属公司委托乙方对其已交付开发项目的车位进行代理销售或包销。

2.1.7 质保期内房屋维修管理服务

甲方委托乙方对其开发项目交付后，尚处于质保期内的房屋质量问题进行协调、管理，最终为业主解决房屋质量问题。

2.1.8 电梯安装和维保服务

甲方下属公司委托乙方对其房地产开发项目进行电梯安装服务，并对部分持有物业中的电梯提供维保服务。

2.1.9 交付现场服务

甲方下属公司委托乙方对其房地产开发项目交付现场进行活动策划、产品采购及现场布置。

2.1.10 零星委托服务

甲方下属公司委托乙方对其开发项目进行零星服务。

2.2 甲方及乙方可以本协议约定的条款为基础，根据需要由甲方或甲方的下属公司与乙方或乙方的分公司/子公司就实际发生的交易单独签订具体的服务合同。

- 2.3 在具体合同执行过程中，如有需要并经双方同意，具体服务合同可以调整，但该等调整需遵守一般商业惯例，符合本协议的原则，并遵守甲方及其间接控股股东上市地监管规则的规定。本协议项下的交易将会以正常商业条款进行。上述具体合同将于日常及一般业务过程中进行并按正常商业条款订立。
- 2.4 甲方及其间接控股股东须遵守各自所适用的上市规则的规定，乙方同意协助并与甲方合作以使甲方及其间接控股股东遵守该等相关上市规则规定。

3. 物业服务的定价原则、支付与交易上限

3.1 物业服务

3.1.1 定价原则

物业管理服务将收取的费用经公平磋商后厘定，并参考（倘适用）现行市价（物业项目位置、服务范围及预期运营成本，包括但不限于劳工成本及行政成本）、历史交易金额。物业管理服务的收费将不高于当地政府发布的向类似物业项目提供有关服务的指导价。对于甲方已经交付但未出售的空置物业或其他根据相关规定应当由甲方支付物业服务费的物业，按照合同约定或其他相关约定向甲方收取。

3.1.2 支付方式

根据合同约定收取服务费用。根据《物业服务合同》的约定，物业费通常按年、半年、季度或月度支付。

3.2 智能化施工

3.2.1 定价原则

乙方根据甲方的要求，配置相应的设备并匹配相应的辅助材料，结合施工的人工等情况进行投标/报价。双方达成一致后，该价格即为智能化施工服务的价格。

3.2.2 支付方式

根据具体施工合同约定方式支付，一般为工程施工结束，经甲方验收通过后，根据决算金额支付。

3.3 售楼处物业服务

3.3.1 定价原则：

交易双方根据周边活跃市场交易价格，以及乙方服务成本(包括但不限于人工成本，耗材成本等)加合理管理费加成等综合因素，经过双方谈判确定。

3.3.2 支付方式

根据具体售楼处物业服务委托合同约定支付，一般为按照季度或月度结算支付。

3.4 楼盘细部验收服务费

3.4.1 定价原则

交易双方根据周边活跃市场交易价格，以及乙方服务成本(包括但不限于人工成本，耗材成本等)加合理管理费加成等综合因素，经过双方谈判确定。

3.4.2 支付方式

根据具体楼盘细部验收服务委托合同约定支付，一般为服务结束后 1 个月内按照服务质量结算。

3.5 物业前期咨询服务

3.5.1 定价原则

甲方下属公司及乙方根据周边活跃市场交易价格，根据乙方提供服务的成本，与甲方下属公司协商确定服务价格。

3.5.2 支付方式

根据具体服务委托合同约定支付，一般为房屋交付后的 3 个月内一次性支付完毕。

3.6 车位销售服务

3.6.1 定价原则

根据当地车位代理销售的市场行情，甲方下属公司与乙方协商车位代理销售的结算方式，一般为按照销售提成的模式（按照销售金额提取一定比例的佣金），或者乙方包销的模式（乙方向甲方下属公司支付一定的包销保证金，乙方得以按照一定折扣价格获得甲方下属公司车位可售货源，具体折扣由甲方下属公司根据当地市场行情确定，乙方享受实际售价和折扣后底价之间的差价）。

3.6.2 支付方式

根据具体的车位代理销售服务合同结算，一般为每个季度按照乙方实际销售的车位数量结算一次。

3.7 质保期内房屋维修管理服务

3.7.1 定价原则

根据乙方提供服务所配备的专职人员的成本，合理的管理成本等因素，经双方谈判确定。

3.7.2 支付方式

根据具体的房屋维修管理合同结算，一般为每个季度结算一次。

3.8 电梯安装和维保服务

3.8.1 定价原则

甲方下属公司及乙方根据周边活跃市场交易价格，以及乙方服务成本(包括但不限于人工成本，耗材成本等)，经过谈判确定。

3.8.2 支付方式

电梯安装服务支付方式为：根据具体施工合同约定方式支付，一般为施工进场支付一部分，工程施工结束，经甲方下属公司验收通过后，根据决算金额支付剩余部分。电梯维保服务支付方式为根据服务合同季度结算。

3.9 交付现场服务

3.9.1 定价原则

甲方下属公司及乙方根据周边活跃市场交易价格，以及乙方服务成本(包括但不限于人工成本，耗材成本等)，经过谈判确定。

3.9.2 支付方式

根据具体交付现场服务委托及产品采购合同的约定支付，一般为服务结束后1个月内按照服务质量结算。

3.10 零星委托服务

3.10.1 定价原则

根据开发项目地点、经营成本（包括劳工成本及原料成本（如适用）等因素，并参考市场上不时的类似服务及相似类型开发项目的费用（如适用），主要根据公平合理原则经公平商业磋商后厘定。

3.10.2 支付方式

根据具体的临时委托服务合同结算，一般为服务结束后一次性结算。

3.11 交易上限

3.11.1 本协议第 2 条中约定的各项服务内容 在 2024 年度的交易上限为【68,000】万元。

4. 甲方声明、承诺和保证

- 4.1 甲方是依法成立及有效存续的股份公司，具有独立的法人资格。
- 4.2 甲方有权聘请乙方为其提供本协议项下的各类服务。
- 4.3 甲方及其所持有的项目公司一直依法从事经营活动，日常运营合法合规。
- 4.4 甲方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切政府批准及授权，签署本协议人士已获得甲方的适当授权。
- 4.5 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，也不会与其订立的其他协议或其公司章程存在任何法律上的冲突。
- 4.6 甲方承诺其下属公司将按照由甲方或甲方的下属公司与乙方或乙方的分公司/子公司之间签署的具体合同约定，及时向具体合同的相关方支付服务价款。
- 4.7 甲方向乙方承诺，甲方会采取一切所需之行为以履行其在本协议下之义务。
- 4.8 甲方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使乙方蒙受任何损害。

5. 乙方声明、承诺和保证

- 5.1 乙方是依法成立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格。
- 5.2 乙方或乙方的分公司/子公司合法持有提供本协议项下服务所需证照、许可、登记等相关资质及批准。

- 5.3 乙方一直依法从事经营活动，日常运营合法合规。
- 5.4 乙方已获得为签署本协议或履行其在本协议项下的义务所需的一切政府批准及授权，签署本协议人士已获得乙方的适当授权。
- 5.5 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，也不会与其订立的其他协议或其公司章程发生任何法律上的冲突。
- 5.6 乙方承诺并保证，将按照甲方不时与乙方进行磋商而确定的要求和标准提供服务。
- 5.7 乙方确保其始终有符合要求的资源，能够按照甲方合理的要求提供服务。
- 5.8 乙方向甲方承诺，乙方会采取一切所需之行为以履行其在本协议下之义务。
- 5.9 乙方保证在履行本协议项下义务时，应采取合理行为避免出现某种遗漏而使甲方蒙受任何损害。

6. 协议生效、期限和终止

- 6.1 本协议在下述条件满足后生效：
- (a) 本协议在由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；
 - (b) 新城控股取得其上海上市规则及其他适用法律项下可能需要取得之任何批准或通知（包括但不限于其股东于其股东大会上的批准）；
 - (c) 新城悦取得其香港上市规则及其他适用法律项下可能需要取得之任何批准或通知（包括但不限于其股东于其股东特别大会上的批准）。
- 6.2 本协议有效期为 2024 年 1 月 1 日起直至 2024 年 12 月 31 日。
- 6.3 在本协议终止前，本协议双方可以共同商讨签订具体的服务协议，以保证本协议终止后协议双方生产经营的正常运行。
- 6.4 如任何一方(以下简称“违约方”)严重违反本协议之任何条款，并且违约方在另一方(以下简称“守约方”)向其发出书面通知告知其构成违约行为并要求违约方在指定的合理期限内做出补救，而违约方未在上述期限内对此等违约行为做出补救，则守约方可即时终止本协议；若违约方的违约行为不能补救，则守约方可即时终止本协议。
- 6.5 本协议的终止不应影响任何一方的任何已产生的权利或责任。

7. 保密

任何一方未经另一方事先书面同意，不得向任何第三方披露与本协议项下任何事宜有关的任何信息，但根据监管机关规定进行披露的除外。

8. 通知

8.1 根据本协议一方向另一方送达任何通知或其他文件应以书面函件当面送达、邮寄或传真至另一方的如下地址：

- (a) 甲 方：新城控股集团股份有限公司 *
地 址：上海市普陀区中江路 388 弄新城控股大厦 A 座 17 层 *
- (b) 乙 方：新城悦服务集团有限公司 *
地 址：上海市普陀区中江路 388 弄新城控股大厦 B 座 12 层 *

8.2 通知或文件送达的时间为：

- (a) 当面送达： 交付信函的时间；
- (b) 邮 寄： 投邮后五(5)个工作日(不包括星期六、星期日和公众假期)；及
- (c) 传 真： 接收到传真的时间。如在一般营业时间外收到，则以第二天的一般营业时间为送达(除星期六、星期日和公众假期)，并由发传真者出示传真机印发的确认书表明传真完整送达。

8.3 若任何一方更改通讯地址或传真号码，应尽快按本条规定书面通知另一方。

9. 适用法律和争议解决

9.1 本协议应适用中国(不包括港澳台地区)法律并应根据中国法律(不包括港澳台地区)解释。

9.2 任何与本协议有关或由于本协议而产生的纠纷，由双方协商解决。如不能通过友好协商解决，任何一方均可提起诉讼并将该等争议提交协议签署地的法院进行审理。

10. 附则

10.1 未经另一方书面同意，任何一方均不得转让其在本协议项下的权利或义务。

10.2 本协议构成双方就本协议内事项达成之框架协议，双方另行达成的与该等交易有关的所有单项合同须在任何重大方面符合本协议相关约定。

- 10.3 如果本协议的任何条款在任何时间变为非法、无效或不可强制执行，其他的条款不受影响。
- 10.4 如果任何一方因任何不可抗力事项使其无法按照本协议的规定履行其在本协议内的任何义务，不应被视为作出任何违约行为，但受不可抗力影响一方应及时书面通知另一方不可抗力事项的发生并提供证据。而另一方亦应视当时的情况而同意给予一段合理的时间去履行有关的责任和义务。
- 10.5 双方同意按照中国有关法律法规的规定承担一切因签订和履行本协议而产生的有关费用和开支，如果没有法律法规规定者，则各自承担其应承担的部分。
- 10.6 本协议的修订应以书面形式作出，在协议双方法定代表人或授权代表签章，并采取适当内部批准程序后生效。
- 10.7 “本协议”一词指本协议的全部而并非本协议内某一条款或其他部分。各条款的标题仅为方便参考所设，不得影响或限制本协议条款的含义或解释。
- 10.8 当提及“一方”时，系指本协议任何一方；当提及“双方”时，系指本协议双方。
- 10.9 除非另有规定，一方未行使或迟延行使其在本协议项下的权利、权力或特权并不构成放弃这些权利、权力或特权，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥行使任何其他权利、权力或特权。
- 10.10 本协议以中文书写，正本一式四份，双方各持两份，各份协议具有同等效力。

(以下无正文，为签署页)



(此页无正文，为《新城控股集团股份有限公司与新城悦服务集团有限公司之间的物业服务框架协议》的签署页)

新城控股集团股份有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表: _____

二〇二三年十月二十七日



新城悦服务集团有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表: _____

二〇二三年十月二十七日

