

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

物业管理服务合同

二零二一年十二月

浙江杭州

物业管理服务合同

Property Management Service Agreement

本物业管理服务合同（以下简称“本合同”）由以下双方于 2021 年 12 月 16 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：40th Floor, Dah Sing Financial Centre 248, Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong

授权代表：朱立东

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，目前为甲方开发建设的多个房地产项目提供物业服务。
3. 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、乙方构成关联方。因甲方开发的房地产项目在整体交付后仍有部分物业尚待销售或者由甲方自持等原因（该等在房产项目交付后仍由甲方承担物业费的房产以下简称“**标的房产**”），需要由乙方为其提供相应的物业服务，该等交易构成《深交所上市规则》及《联交所上市规则》项下的持续性关联交易。

为规范上述关联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 定价原则及关联交易金额预计

1.1.就本合同所述关联交易，甲方与乙方的权利义务应当严格遵照甲方作为标的房产的物业建设单位与乙方签署的前期物业服务合同（以下简称“《前期物业服务合同》”，适用于业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效前）/标的房产所在物业的业主委员会与乙方签署的物业服务合同（以下简称“《物业服务合同》”，适用于业主大会成立后，由业主大会选聘物业服务企业并授权业主委员会签署合同的情形）的约定执行。该等《前期物业服务合同》、《物业服务合同》中约定的服务期限不受本合同的有效期限影响。

1.2.乙方为甲方提供的物业管理服务定价应当遵循公允性原则，并根据（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，（4）标的项目所在地价格主管部门关于物业服务收费的管理政策，及（5）周边同类项目的第三方报价等因素确定。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。

1.3.参考双方过去年度的交易金额、乙方目前为甲方提供服务的物业项目面积以及预计未来合作的物业项目面积，双方预计自本合同生效之日起一个年度内（即2022年度），双方基于本合同项下所述的关联交易的发生金额不超过人民币7200万元（“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）。

1.4.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。

第二条 合同期限

2.1.本合同的有效期限为自2022年1月1日起至2022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，可就本合同项下的合作进行续期，同时应当符合不时生效的《深交所上市规则》及《联交所上市规则》关于关联交易及其他适用的法律法规的规定。

2.2.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。

第三条 违约责任及争议解决

3.1.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）。

3.2.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。

3.3.如对甲乙双方有约束力的各具体《前期物业服务合同》、《物业服务合同》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。

第四条 其他

4.1.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。

4.2.本合同自双方正式签署并经双方有权决策部门批准之日起成立。

4.3.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物业管理服务合同》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)

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



Authorized Signature(s)

授权代表 (签字)