

苏州苏高新集团有限公司

与

苏新美好生活服务股份有限公司

---

物业管理服务总协议

---

## 物业管理服务总协议

本协议由以下双方于2024年 11月 28 日在中华人民共和国 (以下简称“中国”，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)苏州市签订：

**甲方：苏州苏高新集团有限公司** (以下简称“甲方”或“苏高新集团”)

**乙方：苏新美好生活服务股份有限公司** (以下简称“乙方”或“苏新服务”)

鉴于：

- 1、 甲方系依据中国法律于 1988 年 2 月 8 日成立，现为有限责任公司，注册地址为苏州高新区狮山桥西堍。
- 2、 乙方系依据中国法律于 1994 年 4 月 12 日成立，现为股份有限公司，注册地址为中国江苏省苏州市高新区狮山路 28 号苏州高新广场 30 楼 3001 室，其H股股份于联交所主板上市（股票代码2152.HK）。
- 3、 甲方为乙方的控股股东，故根据《上市规则》第14A章，甲方为乙方的关连人士，本协议项下的物业管理服务交易亦会构成《上市规则》下乙方的持续关连交易并须符合《上市规则》的相关规定。
- 4、 乙方及其附属公司(以下简称“苏新服务集团”)拟向甲方、甲方附属公司及甲方联系人(以下简称“苏高新集团及其联系人”)提供物业管理服务，并就该等服务收取相关费用。为规范物业管理服务，双方同意签订本协议。

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 定义及释义

1.1 在本协议文本中，除上下文另有所指，下列词语的意思表述如下：

“持续关连交易”具有《上市规则》第 14A 章所赋予的涵义；

“关联交易”具有《上市规则》第 14A 章所赋予的涵义；

“关连人士”具有《上市规则》第 14A 章所赋予的涵义；

“附属公司”具有《上市规则》赋予该词之涵义；

“控股股东”具有《上市规则》赋予该词之涵义；

“联系人”具有《上市规则》赋予该词之涵义；

“联交所”指香港联合交易所有限公司；

“《上市规则》”指香港联合交易所有限公司证券上市规则；

“物业管理服务”指，苏新服务集团向苏高新集团及其联系人提供的物业管理服务，包括但不限于(1)城市服务(包括但不限于市政基础设施服务及公建项目管理服务)；及(2)苏高新集团及其联系人拥有或使用的商业及住宅物业的物业管理服务；及(3)增值服务，包括但不限于停车位管理服务、定制清洁、保养及秩序维护；

“物业管理服务交易”是指：

(i) 于交易双方日常业务过程中，苏高新集团及其联系人以服务接受方身份委聘苏新服务集团为提供物业管理服务的交易；且

(ii) 构成关联交易；

1.2 除非本协议另有规定，在本协议中：

1.2.1 一方包括其权利义务承继者；

1.2.2 本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”。

1.2.3 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。

1.3 本协议下所提及的任何规则、法规或法定条款应当解释为提及经修订、合并或重新制定的，或其执行经任何规则、法规或法定条款所修改(无论其是否本身有修改)的该等规则、法规或法定条款，且应包含根据相关法规制定的任何附属法规。

## 第二条 服务范围

- 2.1 苏新服务集团将向苏高新集团及其联系人提供物业管理服务，并就该等服务收取相关费用。本协议为框架协议，规定了所载交易的操作机制，苏新服务集团与苏高新集团及其联系人可以在本协议约定原则的基础上另行签订具体服务合同进行约定。

## 第三条 交易原则和定价安排

双方同意并确认，物业管理服务交易将在公平合理及一般商务条款下遵循以下交易原则及定价准则：

- 3.1 物业管理服务收取的费用应参照(1)物业的规模、位置及定位；(2)服务的类型、范围、标准及要求；(3)预期运营成本(包括但不限于人工成本、行政成本及材料成本)；(4)市场上同类服务及同类项目的收费；以及(5)苏新服务集团向独立第三方提供可比服务的价格按公平原则厘定。
- 3.2 双方明确同意苏高新集团及其联系人并未且不当被视为已作出任何委聘苏新服务集团为其项目提供物业管理服务的承诺。据此，本协议的签署不当造成苏高新集团及其联系人及苏新服务集团签订有关本协议写下所指的任何交付物业管理服务的期许。任何在本协议下苏新服务集团所提供的估计或预测应不构成苏高新集团及其联系人将会委聘苏新服务集团提供物业管理服务的承诺；
- 3.3 双方同意于本协议有效期内，根据本协议的约定，苏新服务集团向苏高新集团及其联系人提供物业管理服务的交易总金额不超过乙方按照《上市规则》不时刊发的公告披露的交易金额上限（“年度上限”）。若交易金额可能超出相关年度上限，双方同意按《上市规则》的规定或联交所的要求采取提高年度上限所需要的步骤(如召开独立股东大会寻求独立股东批准(如适用)、召开董事会寻求董事批准(如适用)、向联交所申请豁免或通知联交所和公布关联交易等)。在未取得联交所豁免或满足《上市规则》的有关规定(如适用)前，双方同意促使有关交

易限于该年度上限或以内，否则本协议项下交易有关的履行应立即暂停。  
满足《上市规则》的有关规定后，交易上限以调整后的年度上限为准；

- 3.4 双方确认并同意具体物业管理服务合同会规定与本协议所载约束原则、指引、条款及条件在重大方面一致的条文，且不应违反本协议的约定。  
双方同意倘本协议中的交易原则与具体物业管理服务合同的条款不一致，应当以本协议条款为准。

#### 第四条 期限

- 4.1 受限于第5.6条，本协议经双方加盖公章后将于2025年1月1日生效，有效期至2027年12月31日止(包括首尾两日)。倘若双方按本协议下所进行之交易金额达到需按《上市规则》获得上市公司独立股东批准的限制，则后续的交易须在上市公司获得独立股东批准后方可继续。本协议在符合所有适用的有关法律法规及《上市规则》第14A章的前提下，经甲乙双方同意可以延长或续期，并签订新的框架协议。
- 4.2 在本协议有效期内，若联交所对本协议下某一项关连交易的豁免被收回、撤销或失效，或其他原因导致该项交易需要但未能符合《上市规则》有关关连交易的要求，或根据法律法规的规定，或有管辖权的法院或仲裁机构作出终止本协议的判决、裁决或决定，则本协议下该项交易有关的履行中止。
- 4.3 在本协议有效期内双方可书面达成一致终止本协议。

#### 第五条 双方的陈述和保证

- 5.1 双方均根据中国法律正式注册成立、有效存续。
- 5.2 双方持有提供本协议项下服务或产品所需证照、许可、登记、牌照等境内或境外资质及批准。
- 5.3 双方已采取一切所需行动，以及(除本协议另有明确规定外)取得签订本协议所需的一切同意书、批文、授权和许可。本协议的签订，不会违反(i)双方的公司章程，(ii)双方的其它任何协议或义务，或(iii)任何中国或其它有关的地域的现行法律、法规或法令，包括但不限于《上市规则》。其在本协议上签字的代表已被授予全权签署本协议。

- 5.4 双方须尽力确保各自并促使各自的附属公司或联系人(如适用), 按双方认可的计划签订符合本协议之原则及规定的具体合同。
- 5.5 双方同意并承诺, 如本协议需在签署后办理登记、上报或注册等任何程序, 双方在本协议签署后应尽快办理。
- 5.6 双方承诺将遵守不时修改及更新的《上市规则》及联交所的其他规定以及境内适用的法律法规, 以进行本协议项下的交易。若本协议项下的任何条款被裁定为、或被联交所视为不符合《上市规则》或不符合中国境内法律, 则甲、乙双方可协商修改协议内容以确保协议符合《上市规则》及中国境内法律之要求。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》该等交易需在获得联交所豁免或批准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。若联交所的豁免是附带条件的, 则本协议应按所附条件履行。若本协议的修改、变更、补充或重新签订根据《上市规则》应在获得联交所豁免或(如适用)独立股东的批准或须遵守《上市规则》有关关联交易的任何公告或其他规定后方可进行, 则将获得联交所豁免或 (如适用)独立股东的批准或遵守《上市规则》有关关联交易的任何其他规定作为相关修改、变更、补充或重新签订的先决条件。
- 5.7 甲方向乙方承诺将会提供充分的资料予乙方、乙方审计师及乙方其他专业顾问, 以确保乙方得以根据中国境内发法律、香港法律、《上市规则》及联交所的其他规定就本协议项下的交易进行相关的申报及披露。

## 第六条 协议的履行及变更

- 6.1 本协议的修订仅可在经书面协议并经双方加盖公章、法定代表人或授权代表签字且须经双方采取适当的法人行动批准和符合并满足《上市规则》及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

- 6.2 本协议下的任一条款均可分割。若其中任一条款被有管辖权的法庭或仲裁庭判定为无法强制执行或违反法律的，本协议的其他条款仍应当在双方权益得以实现的范围内具有完全的效力。在此情况下，双方应当以善良诚信之原则并在法律允许的范围内协商修订本协议，以满足双方在签署本协议时的目的。

## 第七条 不可抗力

- 7.1 如果本协议任何一方因受不可抗力事件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。不可抗力事件指受影响一方不能合理控制的、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水灾、火灾、旱灾、风灾、地震、其它自然灾害、瘟疫、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争(不论是否宣战)以及政府部门的作为及不作为。
- 7.2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后三十日内以专人递送、挂号邮寄或传真方式向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。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。
- 7.3 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。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。

## 第八条 公告

- 8.1 任何一方未经另一方事先书面同意，不得作出与本协议事项有关的任何披露或公告，但根据中国法律或中国证券监督管理委员会、联交所、香港证券及期货事务监察委员会或任何其他相关的规定作出披露或公告的除外。按照相关法律或条例或中国证券监督管理委员会、香港证券

及期货事务监察委员会、联交所或其他任何相关监管或政府机构的要求的公布，亦应在合理的情况下事先征询各方的意见后而发出。

## 第九条 通知

9.1 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件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：

9.1.1 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；

9.1.2 以挂号邮件寄出的通知应在付邮(以邮戳日期为准)后第五天(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；

9.1.3 以传真形式发出的通知应被视为于传真完毕的时间作出。

双方通讯地址如下：

甲方：苏州苏高新集团有限公司

通知专人：沈梦姣

地址：苏州科技城锦峰国际商务广场 A 座 21 楼

邮编：215011

乙方：苏新美好生活服务股份有限公司

通知专人：赵宇

地址：江苏省苏州市高新区狮山路 28 号苏州高新广场 30 楼 3001 室

邮编：215011

9.2 若一方更改其通讯地址，应尽快按本条规定书面通知另一方。

## 第十条 适用法律和争议的解决

10.1 本协议应适用中国法律并应根据中国法律解释。

- 10.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方均应本着友好协商原则自行解决。如果协商在三十日内未能取得双方可以接受的结果，任何一方均可向被告所在地人民法院诉讼解决。

## 第十一条 其他

- 11.1 双方同意按照中国有关法律的规定分别承担一切因签订本协议而产生的有关费用和开支。如没有法律规定者，则由双方平均分配。
- 11.2 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。
- 11.3 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。
- 11.4 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这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥任何其它权利、权力或特权的行使。
- 11.5 本协议附件(若有)是本协议不可分割的组成部分，并与本协议具有同等约束力。
- 11.6 本协议正本一式二份，双方各持一份，各份协议具有同等法律效力。

(以下无正文)

(此页无正文，为苏州苏高新集团有限公司与苏新美好生活服务股份有限公司之《物业管理服务总协议》的签字/盖章页)

乙方：苏新美好生活服务股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：



(此页无正文，为苏州苏高新集团有限公司与苏新美好生活服务股份有限公司之《物业管理服务总协议》的签字/盖章页)

甲方：苏州苏高新集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：

