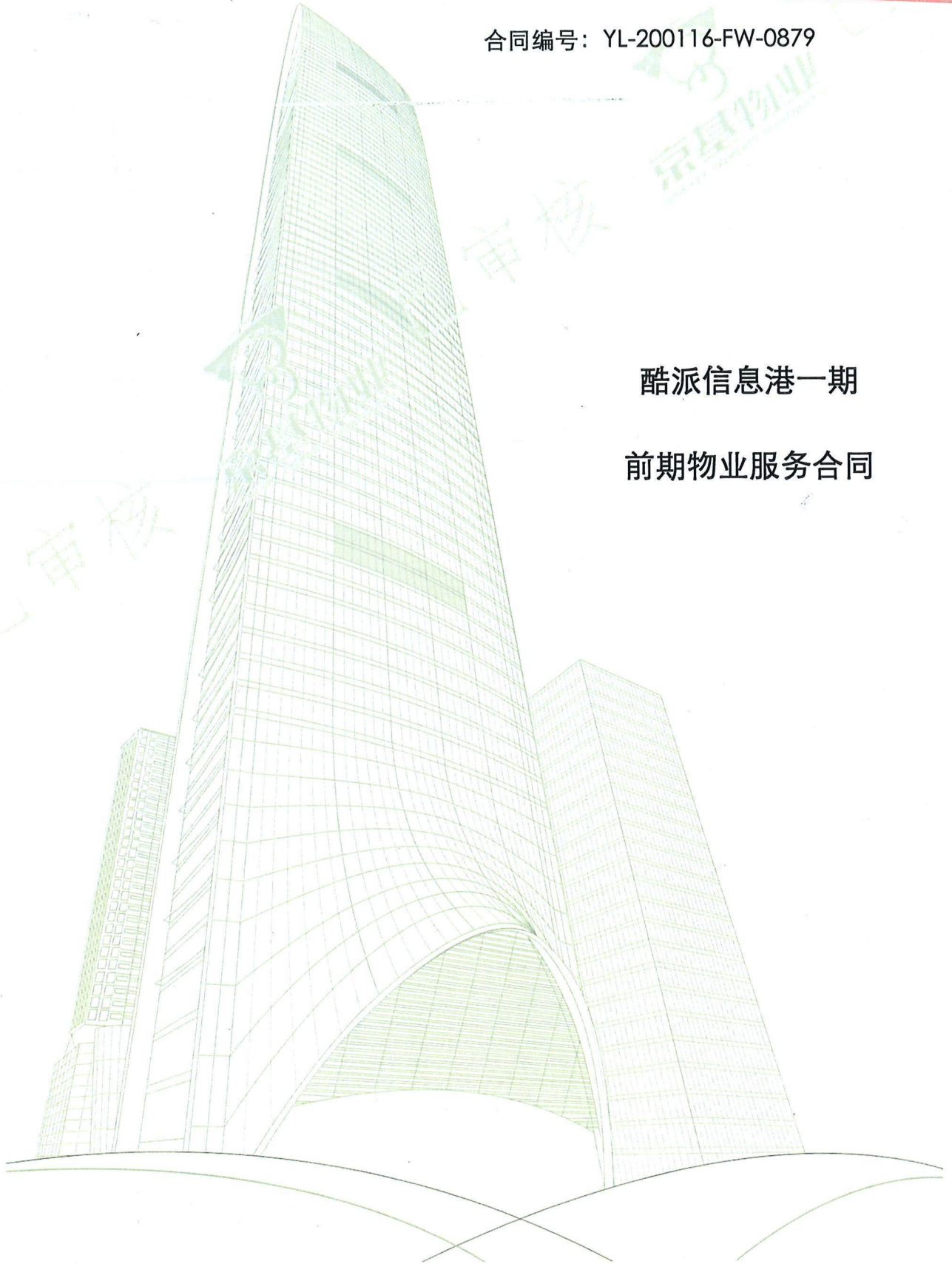


合同编号: JJWJ2020WG001
深圳市京基物业管理有限公司

合同编号: YL-200116-FW-0879

酷派信息港一期

前期物业服务合同



二〇二〇年三月



酷派信息港一期前期物业服务合同

本合同双方当事人为：

委托方：宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司（下称“甲方”）

注册地址：深圳市南山区西丽街道茶光路波顿科技园 B 栋 7 楼

邮编号码：518000

电话号码：0755-8331199

受托方：深圳市京基物业管理有限公司（下称“乙方”）

注册地址：深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路 5016 号

京基 100B 座 21 层 B-2102、2105

邮编号码：518001

电话号码：0755-33188061

传真号码：0755-33188001

鉴于：

甲方为 Coolpad Group Limited（酷派集团）的全资子公司，酷派集团为一家香港联合交易所主板上市公司；KINGKEY FINANCIAL HOLDINGS (ASIA) LIMITED 为酷派集团的第一大股东，KINGKEY FINANCIAL HOLDINGS (ASIA) LIMITED 的实际控制人与陈华先生具有关连关系；

乙方为深圳市京基物业管理有限公司，为京基集团有限公司的全资子公司，实际控制人为陈华先生。

物业的基本情况

- 1、 物业名称：酷派信息港一期大厦（以下简称“本物业”）
- 2、 坐落位置：深圳南山高新产业园北区高新北一道8号
- 3、 占地面积：12554.29 平方米
- 4、 建筑面积：120481.01 平方米
- 5、 计容面积：87369.56 平方米
- 6、 物业类型：写字楼

以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一周内书面告知乙方。

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方经过认真协商，就甲方聘请乙方对酷派信息港一期大厦实行专业化、一体化的物业管理事宜订立本合同。

第一条 委托管理事项

- (一) 本物业房屋建筑本体及共用部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。
- (二) 本物业房屋建筑本体配套设施及系统的维修养护运行和管理，包括但不限于共用的上下管道、雨水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯系统、通风系统、空调系统、安防电子系统、智能化系统、弱电系统等。
- (三) 本物业规划红线内的公用设施（包括道路、室外上下管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场、室外消防栓及管道等设施）的维修、养护和管理。

- (四) 本物业规划红线内附属配套服务设施（包括商业网点、水景）的维修、养护和管理。
- (五) 本物业规划红线内的清洁服务。包括公共场地、建筑物（包括公共环境、办公区域、配套服务区域等）的清洁卫生、垃圾的收集、清运，灭虫防四害、洗手间的保洁与管理、洗手间及公共区域日常易耗品的配置、卫生洁具、卫生隔断等设施的保洁。
- (六) 本物业规划红线内交通、车辆行驶及停泊秩序及安全管理。
- (七) 维护本物业良好的安全秩序，实行 24 小时值班及巡逻制度，并配合和协助当地公安机关，对本物业规划红线内公共区域进行安全监控和巡视等保安工作（但不含业主及物业使用人的人身、财产保险和保管责任）。
- (八) 组织开展社区文化娱乐活动及提供多种便民服务活动。
- (九) 物业管理档案、资料的收集与管理，包括工程建设竣工资料、业主和物业使用人资料等。
- (十) 公共区域绿化摆放、养护及更换，公共区域地毯维修、养护及清洗，外墙清洗等。
- (十一) 对物业使用人违反物业管理法律法规政策的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求恢复原状、要求赔偿名誉、经济损失及支付赔偿金，对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人，应采取催缴等措施；逾期仍不改正的，可向当地法院提出诉讼。
- (十二) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第二条 合同期限

本物业合同期限为自本物业交付之日起(预计交付时间为 2020 年 8 月 1 日，

若该交付时间有变动，甲方需提前一个月通知)至2022年12月31日止。具体起始时间以甲方书面通知的交付时间为准。如因其他客观原因导致甲方无法提前一个月通知乙方交付时间而造成的相关问题，互不承担责任。在遵守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”)的前提下，在期限届满后，本协议经双方书面同意后可续展。

第三条 甲方的权利

- (一) 甲方有权对乙方拟定的物业管理制度和提出的年度管理服务计划、年度费用预算、决算报告进行审议、批准。
- (二) 甲方有权向社会各界宣布甲、乙双方合作之事实，合同期内甲方有权对本合同所管理的项目以“物业管理：深圳市京基物业管理有限公司”的标准署名方式进行相关的广告宣传。
- (三) 甲方有权对乙方的物业管理服务进行考核，对于未达标项目，甲方有权采取警告、责令限期整改、向政府有关部门投诉等处理方式；如乙方逾期未进行整改并造成甲方严重经济损失的，甲方有权终止合同，由此给甲方造成的经济损失由乙方按照实际损失情况向甲方赔偿。

第四条 甲方的义务

- (一) 依据建设部《房屋接管验收标准》的规定，甲方有义务向乙方交接房屋，并针对物业实际情况协助乙方顺利完成交付过程。其中包括：
 - 1) 本物业竣工后，甲方应保证政府有关部门的验收全部合格。
 - 2) 本物业消防系统能正常使用，且需经消防局验收合格。
 - 3) 本物业内排水管道能正常使用，排水通畅无堵塞。
 - 4) 本物业管理处固定的管理用房，由甲方装修，达到可使用的标准。

- 5) 交付时本物业垃圾房须能投入使用。
- 6) 本物业二次供水水质经深圳市水务部门检验合格。
- 7) 完成本物业规划红线范围内的园林绿化。
- 8) 物业应保证有通畅的消防环形通道，大厦内道路没有建筑垃圾和泥土侵占路面。
- 9) 物业内场地平整，无堆土，对于需分阶段竣工交付使用的在建工程，应采取围护等措施隔离。
- 10) 负责配置本物业公共区域内的垃圾桶。
- 11) 交付前如有需要，甲方负责全套标识系统的设计、制作及安装，如甲方委托乙方制作物业管理标识的，其费用由甲方负责。

(二) 甲方在物业交付使用前 15 日内按规定向乙方提供本物业的管理档案、资料，并在乙方管理期满时予以收回。

- 1) 工程建设竣工总平面图、单体建筑结构设备竣工图、配套设施、地下管网竣工图等竣工资料。
- 2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料、业主或物业使用人资料、以及其它资料。
- 3) 甲方在交付前 30 日内按项目规划向乙方无偿提供管理用房。

(三) 甲方须在本物业交付后指定专人或部门负责物业保修期内出现按规定保修项目的各类问题的处理。

(四) 负责协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

(五) 本物业内须设置安装摄像监控系统、巡更系统、门禁系统、楼宇集成管理系统、楼宇设备自控系统、火灾报警系统，机动车停车场自动管理系

统等必要的设施设备，以利本物业的治安管理。

(六) 物业管理法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利

- (一) 有权依照法规政策、本合同的规定对违反本合同和物业管理法律法规政策的行为进行处理。
- (二) 有权选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将整体管理责任及利益转让给其他单位或个人。
- (三) 根据有关法律、法规政策及合同的规定，结合物业管理的实际情况，自主开展各项管理经营活动，但不得损害业主或物业使用人的合法权益，获取不当利益。

第六条 乙方的义务

- (一) 依据有关法律、法规规定和本合同的约定，结合物业管理的实际情况，制订本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则。
- (二) 负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大、中修方案，并按有关法规规定的程序与手续组织实施。前述维修养护计划及修理方案所涉及的费用预算需报甲方批准后实施。
- (三) 负责接待、受理业主的意见、投诉，作好解释、协调工作，并协助业主及时与甲方相关部门进行沟通反映，解决问题，不得推诿、拒绝受理业主投诉。
- (四) 在办理小区交接手续时，应对物业共用部位、共用设施进行查验。
- (五) 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

- (六) 乙方不得改变管理用房的用途，如需在物业内扩建完善配套项目，须经由甲方同意，并报政府有关部门批准后方可实施。
- (七) 本合同终止，乙方退出本物业的物业管理时，必须向甲方或业主委员会移交全部管理用房及物业管理的全部档案、财务清单并协助新的物业管理公司办理相关变更手续。移交本物业的公共财产，包括管理费、公共收入积累形成的资产。
- (八) 乙方负责制定本物业装修管理规定，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。
- (九) 乙方提供水、电费的代收代缴服务，具体收费标准按有关政府部门规定执行。
- (十) 为使甲方之控股公司酷派集团能够遵守其在上市规则项下的相关义务这一主要目的，乙方承诺允许酷派集团的独立非执行董事和审计师（在每一种情况下）为报告本协议所拟交易之目的充分查阅其记录。为此目的，乙方应尽其合理努力，提供甲方、酷派集团、其独立非执行董事和/或审计师要求的信息和协助。
- (十一) 物业管理法律法规政策规定由乙方承担的其它责任。

第七条 管理服务费用

乙方经过公平、公允的招投标程序，根据管理合理成本、合理利润以及市场竞争情况向甲方提供报价，具体的服务费价格为双方综合考虑各项因素后确认，乙方可根据市场变化予以调整。但于任何情况下，就下述服务费而言，乙方承诺其给予甲方的服务费价格不应高于在同等条件下乙方给予其它任何独立第三方的价格。

在本合同期限内，每个自然年（即 2020 年、2021 年、2022 年）甲方向乙方就本合同内所有交易及服务（包括但不限于下述（一）至（六）项的服务）所支付的总服务费全年累计不得超过人民币 3000 万元。

（一）本物业的管理服务费

经甲、乙双方同意，本物业服务收费标准：

按计容面积：人民币 25 元/平方米/月（含税），物业管理服务收费标准中含中央空调能耗费[除法定工作日（开启时间：7:30-19:30）的中央空调能耗费包含在前述物业管理服务收费标准中，其他时段的空调能耗费收费标准将由乙方根据运营情况制定并报甲方批准后实施]及本合同第八条物业管理服务支出所列各项费用等。

（二）有偿服务费

乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备毗连部位的维修、养护及其它特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方上述收费项目及标准进行审核和监督。

（三）前期管理费用

乙方在本物业交付之日前的派驻人员及费用需经甲方提前确认并同意，所发生的前期管理费用，按实际发生由甲方按月支付，该前期管理费用包括派驻人员的工资、交通费、住宿费、办公费等，乙方每月初将当月费用报甲方的相关部门领导签字确认，甲方每月底前向乙方支付。

（四）停车位使用费

停车场产权归甲方所有，合同履行期间甲方全权委托乙方对酷派信息港一期停车场实施经营管理。具体的经营及收费方式由甲乙双方根据停车场管理实

际情况另行签订书面合同。

(五) 保修费

业主或物业使用人对本物业质量问题发出维修请求时，由乙方核实后，通知甲方及保修单位，并由甲方协助敦促保修单位在指定时间内修好，若未能在指定时间内修好时，乙方书面呈报相应维修项的费用预算，经甲方在确认后从保修单位保证金内拨付相应的工程预付费用给乙方，用于委托维修，维修完工验收后，甲乙双方根据验收结果进行结算。

(六) 空置房物业管理费的收费方式和办法：甲乙双方另行协商。

第八条 计费方式

乙方收取的本物业服务收费采取包干制计费方式，业主或物业使用人向乙方支付物业管理服务费，物业管理服务支出在乙方收取的物业管理服务费中列支，盈余归乙方所有作为乙方的服务费，亏损由乙方承担，乙方按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

下列项目支出可以列入物业管理服务支出，但不得重复计算：

- (一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (三) 清洁卫生费用；
- (四) 绿化养护费用；
- (五) 公共秩序维护费用；
- (六) 物业共用部位水、电费以及中央空调能耗费；
- (七) 用于物业管理的固定资产折旧及办公费用；
- (八) 物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用；

(九) 必要的社区文化、体育活动费用；

(十) 经业主同意的其他费用。

第九条 违约责任

(一) 如因甲方原因，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿；乙方有权要求甲方限期整改。

(二) 因乙方原因，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿；甲方有权要求乙方限期整改。

(三) 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理；因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（双方如对产生事故的直接原因有争议，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

第十条 其它事项

(一) 对于本合同的修改、补充及变更，应由合同各方协商，以书面形式做出，并由合同双方签字/盖章并履行相关法律法规、公司章程及监管规定要求的必要程序（如需），经确认并履行前述程序（如需）的修改、补充及变更方为有效。经修改、补充及变更的条款为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(二) 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方均不承担违约责任。

(三) 除可从公开渠道或以正当途径从第三方获得的信息外，任一方（“接受方”）对任何从相对方（“提供方”）得到的与本合同相关的保密信息或经营、技术方面的信息，以及在交易谈判过程中提供的有关涉及商业秘密的信

息，在任何时候，未经另一方事先书面批准（不得不合理地拒绝或延迟作出该等批准），即使在本合同终止后，也不得透露给任何人。根据政府法令或法律程序要求任何一方必须向政府、裁判机构或任何第三方提供的资料，或根据相关监管法律（包括香港证券及期货条例（香港法例第571章））或规则（包括上市规则）或监管机构（包括香港联合交易所有限公司及香港证券及期货事务监察委员会）要求须披露的资料除外。当提供方有要求时，接受方应将包含这些信息的所有文件和材料退还提供方。

(四) 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任一方均有权向被告住所地人民法院诉讼。

(五) 双方承认并同意，本协议所拟的所有交易均应按照上市规则及适用的法律和监管要求订立。本合同及附件和补充合同中未规定的事项，均遵照中华人民共和国及其它地方有关法律、法规（包括上市规则）和政策执行。

(六) 本合同一式捌份，甲方陆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

(七) 本合同附件、及招投标文件是合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。附件与本合同冲突的部分优先以本合同约定为准。

(八) 本合同自双方签字/盖章且取得法律法规、公司章程、相关监管规定所规定的内、外部批准包括但不限于[酷派集团董事会批准]、[酷派集团股东会批准]后生效。本合同期满后，如一方需续约需在本合同期限届满前三十（30）日内以书面通知另一方协商续约事宜。新签订的合同期限，适用上限为3年的相关规定。

合约双方

甲乙双方同意本管理合约所载之条款及条件。

(以下无正文)

甲方 (盖章):

宇龙计算机通信科技(深圳)有限公司

法定代表人

(或授权委托人)(签字):

乙方 (盖章):

深圳市京基物业管理有限公司

法定代表人

(或授权委托人)(签字):



日期: 2020年 3月 25日

中标通知书

深圳市京基物业管理有限公司：

在 深圳市酷派信息港物业管理服务招标 中，经评标委员会评定由贵单位中标。深圳市酷派信息港系属于酷派大厦城市更新单元项目，产权人：宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司；该项目地点位于：深圳市南山区科技园北区高新北一道八号，项目属于高档商业写字楼综合体，总建筑面积 120481.01 平方米，停车位 579 个，电梯 32 台。中标价为：综合单价 25 元/平方米/月。请贵单位 3 日 内与建设单位联系，商定合同事宜。

宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司

招标部领导核签： 

中标日期：2018 年 12 月 13 日

中标人确认：

我公司确认收到本通知书，认可通知书的全部内容。

深圳市京基物业管理有限公司

(盖章)

2018 年 12 月 17 日

八、投标报价一览表

投标报价一览表

项目名称	投标价格 (元/平方米·月)		服务期	备注
	写字楼物业服务费	商业物业服务费		
(酷派信息港) (前期)物业管理招标	25元	25元	10年	费用含空调 5月-10月每周一至周五 08:00-20:00 开启时间。

注：1、币种：人民币。

2、投标人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。

3、投标价格种类可按实际情况扩展。

投标人(公章):

法定代表人或授权委托人(签字):

2018年 12 月 10 日



九、物业服务支出（成本）构成明细报价表

本项目物业服务费计费方式采用 包干制。物业管理服务支出（成本）的构成明细报价表（参考文本）如下表所示：

物业服务支出构成明细报价表

物业服务支出构成测算（参考文本，单位：元/月）		
序号	项目	费用
1	人工费用	621,420.80
2	行政管理费用	51,362.56
3	物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用 (含物业共用部位水、电费、空调费)	914,846.87
4	环境清洁卫生费用	215,167.00
5	绿化养护费用	4,100.00
6	公共秩序维护费用	1,300.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	8,478.34
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	5,273.30
9	必要的社区文化、体育活动费用	5,500.00
10	其他（税金、酬金）	365,051.00
每月合计	2,192,500 元	
全年合计	26,310,000 元	

1.1 至 10.1 项总计为 2,192,500 元/月, 全年物业管理服务支出(成本)总计为 26,310,000

元;

注:

(1) 以上所列费用不含房屋及设备中、大修支出。

(2) 投标人应简要说明物业服务费的测算依据。

据此, 测算的本项目物业服务费标准为: 25 (元/平方米·月)。