

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

东莞宇龙产业园

物业服务合同

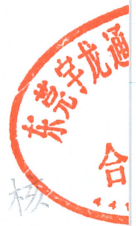
深圳市京基物业管理有限公司 已审核

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

二〇二三年八月

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

深圳市京基物业管理有限公司 已审核



深圳

深圳

深圳

东莞宇龙产业园物业服务合同

本合同双方当事人为：

委托方：东莞宇龙通信科技有限公司（下称“甲方”）

注册地址：广东省东莞市松山湖园区工业西一路3号

邮政编码：523429

电话号码：0769-23071199

受托方：深圳市京基物业管理有限公司（下称“乙方”）

注册地址：深圳市福田区沙头街道下沙社区滨河路9289号下沙村京基滨河时代

广场负二层A区01

邮政编码：518001

电话号码：0755-33188061

鉴于：

甲方为酷派集团有限公司(Coolpad Group Limited)（以下简称“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；在本合同签署之日时，Great Shine Investment Limited[前称为KINGKEY FINANCIAL HOLDINGS (ASIA) LIMITED]为酷派集团的第一大股东，Great Shine Investment Limited的实际控制人为乙方实际控制人陈华先生之直系家属，因此乙方为甲方的关连人士[定义与《香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）证券上市规则》（以下简称“上市规则”）中“关连人士”的涵义相同]；

乙方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。

鉴此，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《东莞市物业管理办法》等法律法规、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”）的规定，协商一致，就东莞宇龙产业园的物业管理相关事项达成本合同，以资共同信守。

物业的基本情况

- 1、物业项目名称：东莞宇龙产业园（以下简称“本物业”）
- 2、座落位置：东莞市松山湖园区工业西一路
- 3、物业管理区域东至：工业西六路；西至：工业西三路；南至：工业西一路；北至：工业西二路，具体区域以本物业规划总平图纸标明为准。
- 4、地上总建筑面积：379261.924平方米，建筑物名称及建筑面积明细如下表：

建筑物名称	建筑面积（㎡）
一期厂房 (包含1号、3号厂房、门卫、水泵房)	71514.22
一期宿舍 (包含1号、2号、3号宿舍)	35314.954
幸福楼宿舍 (包含4号、5号宿舍及地下室)	44040.97
三期厂房 (包含2号、4号、5号、6号厂房及地下室)	228391.78

注：三期厂房建筑面积以最终下发的产权证书登载为准。

- 5、物业类型：厂房、宿舍及宿舍配套。
- 6、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。

第一条 委托管理事项

- (一) 本物业房屋建筑本体及共用部位（包括但不限于楼盖、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（包括但不限于道路、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（包括但不限于商业网点、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) 法规和政策规定及招标文件中规定由物业管理公司管理的其它事项。

第二条 合同期限

本物业服务合同期限为自本物业交付之日起（预计交付时间为 2023 年 10 月 1 日，若该交付时间有变动，甲方需提前一个月通知）至 2025 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。

(四) 对本物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

(五) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用。

(六) 法律、法规规定的其他权利。

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东莞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) 乙方协助甲方进行本物业水、电费的代收代缴事宜。

(十) 遵照《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律法规，依法设立、使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

(十一) 为使甲方之控股公司酷派集团能够遵守其在上市规则及香港联交所的其他规定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。

(十二) 物业管理法律法规政策规定及招标文件中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，2023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800万元；2024年、2025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2200万元。

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：

物业服务费的计费方式采取包干制，物业服务收费标准中含本合同第八条物业管理服务支出所列各项费用等。

乙方按下列标准收取物业服务费：

序号	业态		收费面积 (㎡)	物业服务费
				(元/月)
1	一期厂房		59699	3.8
2	一期宿舍		35310	2.5
3	幸福楼	宿舍	37590.13	3.3
		配套	4000	3.8
4	三期厂房		186212	6.5

以上报价均为含税价，税率为 6%。

不同业态按照甲方书面通知之日起正式收取物业管理费，已竣工但未出租的物业，由甲方支付物业服务费。

物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

(一) 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。

(二) 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。甲方有权对乙方上述费用的合理性进行审核。

(三) 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东莞宇龙产业园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。

(四) 保修费

本物业保修期内，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。

(五) 维修费

本物业保修期届满后，本物业共用部位、共用设备及公共设施设备大修、中修、和更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需费用优先由物业专项维修资金支出，不足部分由甲方提供。

(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、共用设备及公共设施设备的日常运行、维护费用；
- (三) 物业共用部位、共用设备及公共设施设备的电、水、能耗费用；
- (四) 清洁卫生费用，绿化养护费用；
- (五) 公共秩序维护费用；
- (六) 办公费用；
- (七) 用于物业管理的固定资产折旧；
- (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、活动费用
- (十) 经业主同意的其它费用。

第九条 违约责任

- (一) 如因甲方原因，造成乙方经济损失的，甲方应对乙方的实际损失进行赔偿；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（包括上市规则）要求的必要程序（包括但不限于酷派集团召开独立股东大会寻求独立股东批准，通知香港联交所和公布关连交易等），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) 乙方及其全资子公司“东莞市京基物业管理有限公司”共同向甲方提供本合同项下服务，共同承担本合同项下权利义务，双方根据实际提供服务的情况分别进行对账结算，实际服务提供方应向甲方履行开票义务，甲方则需向实际服务提供方履行付款义务。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均有权向被告住所地人民法院诉讼。

(六) 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。

(七) 本合同一式捌份，甲方陆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

(八) 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。

(九) 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及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)

(本页无正文，为《东莞宇龙产业园物业服务合同》签署页)

甲方（盖章）：

东莞宇龙通信科技有限公司



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：2023 年 7 月 14 日

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

深圳市京基物业管理有限公司 已审核

深圳市京基物业管理有限公司 已审核