

16925-01-001

1725-01-014

本《物业管理服务框架协议》（以下简称“**本协议**”）由以下各方于2025年3月31日签订

甲方：华南城控股有限公司（China South City Holdings Limited），为一家依据香港法律设立并有效存续的有限责任公司，注册办事处为香港九龙尖沙咀广东道9号港威大厦第六座35楼3508室（下称“**甲方**”，本协议中甲方包括其附属公司）。

乙方：深圳第一亚太物业管理有限公司，为一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司（台港澳法人独资），注册办事处为深圳市龙岗区平湖镇华南大道一号华南国际工业原料城（下称“**乙方**”，本协议中乙方包括其附属公司）；

（甲方、乙方单称“一方”，合称“各方”）

鉴于：

1. 甲方为大型综合商贸物流及商品交易中心的开发商及运营商。为支持甲方业务的快速增长，甲方于2004年开始，已聘请当时为其间接全资拥有的附属公司，即乙方，为其自持物业提供物业管理服务，包括但不限于保安、保洁服务、客户服务、秩序维护、停车管理、设备设施维修保养、前期介入咨询、销售案场配合、园区道路维护和亮化等服务。
2. 于本协议签订之日，特区建发集团持有甲方已发行股本29.28%，为甲方的主要股东及关连人士。乙方为特区建发集团的附属公司，因此亦将成为甲方的关连人士。
3. 甲方为配合日常业务的需要，将需乙方为其自持物业提供原有提供的物业管理服务。在此基础之上，甲方与乙方将按照本协议的条款分别接受及提供物业管理服务，双方在此同意并保证根据已从其附属公司（视情况而定）取得的授权，促使附属公司按照本协议的条款和精神，履行各自的义务。

经协议各方友好协商，就乙方向甲方提供物业管理服务事项，各方达成协议如下：

1. 定义和解释

1.1 定义

除非上下文中另有规定，下列字词在本协议中具有以下的涵义：

“交割日” 一词的涵义与股权转让协议中该词的涵义相同；

“关连人士” 一词的涵义与《上市规则》中该词的涵义相同；



“持续性关联交易”	一词的涵义与《上市规则》中该词的涵义相同；
“香港”	指中华人民共和国香港特别行政区；
“独立第三方”	指甲方的董事经作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，与双方或其关连人士并无关连的人士或公司及彼等各自的最终实益拥有人；
“独立股东”	指特区建发集团以外的股东；
“《上市规则》”	指《香港联交所证券上市规则》；
“中国”	指中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）；
“香港联交所”	指香港联合交易所有限公司；
“股权转让协议”	指甲方、乙方及深圳市特区建设发展集团有限公司与2022年7月15日签订的股权转让暨合作经营协议；
“附属公司”	一词的涵义与《上市规则》中该词的涵义相同。

1.2 解释

除非出现相反意向，否则

- (a) 本协议的一方包括其继承人或核准受让人；
- (b) 条款或附件即为本协议之条款或附件；
- (c) 本协议的任何条款应被理解为可能不时经延期、修改、变更或补充的本协议；
- (d) 本协议各条款标题仅为方便查阅而设，不具法律效力及并不影响本协议的内容及解释。

2. 先决条件及物业管理服务

- 2.1 本协议、其项下的交易及年度交易上限需获甲方独立股东于甲方根据上市规则召开的股东大会中审阅及批准方能生效。

- 2.2 乙方同意，于本协议生效期间，按照甲方不时提出的合理要求及按照本协议规定的条款和条件向甲方持有的全部现有及未来物业项目提供物业管理服务，包括但不限于保安、保洁服务、客户服务、秩序维护、停车管理、设备及设施维修保养、前期介入咨询、销售案场配合、园区道路维护和亮化等服务。

3. 运作方式

- 3.1 在遵守本协议规定的条款及条件下，甲方应与乙方分别就各项物业管理服务事宜达成更为具体的书面协议（下称“**单项合同**”），该等单项合同应被视为对合同各方有约束力之协议。
- 3.2 在单项合同执行过程中，如有需要并经各方同意，单项合同可予以调整，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《上市规则》。
- 3.3 按《上市规则》的要求，本协议项下的持续性关连交易须制定交易金额的年度限额。若某年度该等交易的实际发生额将超出甲方适当审批程序已经批准的该年度限额，则甲方应根据《上市规则》及时进行公告和/或获得独立股东批准（如适用）。
- 3.4 在本协议终止前，如本协议有任何修改或重续，双方同意该等修改或重续必需在甲方根据《上市规则》及时进行公告和/或获得独立股东批准（如适用）后方能生效。

4. 物业管理服务费用及期限

4.1 物业管理费用如下：

- (a) 物管服务协议项下拟进行的各项交易将按公平基准磋商，以确保相关定价条款属正常商业条款，且不逊于与独立第三方就相若交易协议的条款；
- (b) 甲方使用或租赁的每项物业的物业管理费将为相关物业面积（平方米）乘以相关物业项目每平方米的物业管理费；
- (c) 每项物业项目的每平方米物业管理费将根据以下各项厘定：(a) 乙方的合理成本，其主要包括(x) 基于相关物业项目规模的人工成本及(y) 其他成本，如水电能耗费、分包成本、维修开支、行政成本、日常营运成本、专业服务费及(b) 标准单价费率介乎每月人民币1元至每月人民币20元（主要视乎物业类型、相关物业的规模、相关物业项目的地理位置、对服务质量的期望及该地区的预期营运成本而有所不同），亦根据惯常商业条款，参考(x) 同类型服务的市价及(y) 通胀及成本波动的影响厘定；
- (d) 对于附加服务，如广告、公共场地等多种经营管理服务、园区亮化、园区道路和专职消防人员，均按照上述成本加约10% 收费；

(e) 空置单位的物业管理费将按单项合同计算。

4.2 本协议项下的物业管理服务费用的支付方式将按照单项合同的有关约定执行。

4.3 于本协议生效后的第一个年度（2025年4月1日至2025年12月31日）、第二个年度（2026年1月1日至2026年12月31日）、第三个年度（2027年1月1日至2027年12月31日），乙方向甲方提供物业管理服务的年交易额总额分别不得超过370,000,000港币、540,000,000港币及610,000,000港币，单项合同约定的采购期限不超过本协议有效期。

5. 承诺和保证

5.1 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项下之义务。

5.2 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项下之义务。

5.3 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物业管理服务。

6. 协议生效、期限和终止

6.1 本协议应在协议各方法定代表人、授权代表或董事（视乎情况而定）签字、加盖公章(如适用)，并且于交割日起生效，有效期至2027年12月31日。

6.2 受限于以上第3.4条，在本协议终止前，本协议各方可共同商讨签订新的物业管理服务框架协议，以保证协议各方生产经营的正常运行。

6.3 本协议按下列方式终止：

(a) 本协议有效期届满；

(b) 各方达成一致终止本协议；

(c) 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；或

- (d) 根据法律、法规的规定或有管辖权的法院或仲裁机构所做出的终止本协议的判决、裁定或决定而终止本协议。

6.4 本协议的终止不应影响任何一方的任何已产生的权利、义务或责任。

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，但根据法律或香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会或任何其他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、邮寄至另一方的如下地址：

(a) 甲方：华南城控股有限公司

地 址：香港九龙尖沙咀广东道9号港威大厦第六座3508室

(b) 乙方：深圳第一亚太物业管理有限公司

地 址：深圳市龙岗区平湖街道华南城总部行政楼3楼

邮 编：518000

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；及

(b) 邮 寄： 投 邮 后 五（5）个工作日（不包括星期六、星期日和
中国及香港公众假期）。

8.3 若任何一方更改通讯地址，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 本协议应适用香港法律并应根据香港法律解释。

9.2 任何与本协议有关或由于本协议而产生的纠纷，由各方协商解决。如不能通过友好协商解决，任何一方均可将该等争议提交香港国际仲裁中心在香港仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

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 本协议构成各方就本协议内事项达成之框架协议，甲方与乙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 各方同意按照香港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 任何第三方(即不是本协议一方的人士)无权根据《合约(第三者权利)条例》强制执行本协议的条款或享受本协议项下任何利益。
- 10.7 本协议的修订应以书面形式作出，在协议各方法定代表人、授权代表或董事签章或签署（视乎情况而定），并采取适当内部批准程序后生效。
- 10.8 除非另有规定，一方未行使或迟延履行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。
- 10.9 本协议正本一式两份，各方于法定代表人、授权代表或董事签署盖章（如适用）后各持两份，每份协议具有同等效力。

（以下无正文，为签署页）

(本页无正文，为《物业管理服务框架协议》甲方之签署页)

代表

China South City Holdings Limited

(华南城控股有限公司)

For and on behalf of
CHINA SOUTH CITY HOLDINGS LIMITED
華南城控股有限公司
.....
Authorized Signature(s)

姓名: 万鸿涛

日期: 2025. 3. 31

职位: 执行董事

(本页无正文，为《物业管理服务框架协议》乙方之签署页)

深圳第一亚太物业管理有限公司 (盖章)

授权代表

姓名:

日期:

职位:

李智
2025.3.31
总经理

ATED
司

re(s)