

日期: 2025 年 11 月 20 日

正商实业有限公司

及

兴业物联服务集团有限公司

物业管理服务框架协议

目录

| | |
|-------------------|----|
| 1. 定义 | 2 |
| 2. 框架协议生效条件 | 4 |
| 3. 期限 | 4 |
| 4. 提供服务内容 | 4 |
| 5. 费用定价政策 | 5 |
| 6. 全年上限 | 6 |
| 7. 个别协议 | 6 |
| 8. 终止 | 7 |
| 9. 可分割性 | 8 |
| 10. 转让 | 8 |
| 11. 通知 | 8 |
| 12. 费用及开支 | 8 |
| 13. 保密 | 9 |
| 14. 其它 | 9 |
| 15. 签署文本 | 10 |
| 16. 强制执行 | 10 |
| 17. 适用法律 | 10 |

本框架协议于 2025 年 11 月 20 日由下列各方签署

协议方： -

- (1) 正商实业有限公司，一家于香港成立的有限公司，其股份于香港联合交易所有限公司上市（股份代码：185），其注册地址为中环云咸街 40-44 号云咸商业中心 24 楼（“开发商控股公司”）；及
- (2) 兴业物联服务集团有限公司，一家于开曼群岛注册成立的有限公司，其股份于香港联合交易所有限公司上市（股份代码：9916），其注册地址为 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands（“兴业物联”）。

（开发商控股公司及兴业物联共同称为“各方”，任何一方称为“一方”。）

鉴于： -

- (A) 于本框架协议签署之日，兴业物联为一家于香港联合交易所有限公司上市的公司（股份代码：9916）。
- (B) 于本框架协议签署之日，开发商控股公司为一家于香港联合交易所有限公司上市的公司（股份代码：185），为一间投资控股公司，其附属公司的经营范围为于中国、香港及海外从事物业发展、物业投资、项目管理及销售服务、酒店营运以及证券买卖及投资等。其全部已发行股本的总计约 71.99% 由 Huang Yanping 女士（作为财产授予人及保护人）成立、Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited 作为受托人并由 Huang Yanping 女士及张惠琪女士作为受益人的酌情信托最终拥有，张惠琪女士作为兴业物联的非执行董事及其中一名控股股东。故按照上市规则第 14A 章的规定，开发商控股公司为兴业物联的关连人士。
- (C) 于 2022 年 10 月 20 日，各方签订了物业管理服务框架协议，其期限为 2025 年 12 月 31 日止。
- (D) 上市集团（定义见下文）现有意继续提供物业管理服务给开发商控股公司或其附属公司。各方同意，在符合本框架协议的条款下，兴业物联或其附属公司会就不同地产项目与开发商控股公司或其附属公司签署个别的协议。
- (E) 本框架协议现按照上市规则第 14A 章的规定，对各方根据本框架协议而签订的协议作出规范。

据此，各方达成本框架协议的各项条款如下： -

1. 定义

1.1 在本框架协议内，除内文另有指定外，下述词组应有以下的定义解释： -

| | |
|----------|---|
| “全年金额上限” | 指第 6 条所指的全年金额上限 |
| “工作日” | 在香港的银行一般正式营业的日子，星期六、星期日、香港公众假期或于上午 9: 00 时至下午 5: 00 时期间，任何时候悬挂 8 号台风讯号或以上或黑色暴雨警号的任何一日除外 |
| “生效日期” | 指第 2 条赋予该词的涵义 |
| “香港” | 中国香港特别行政区 |
| “独立第三方” | 并非上市规则所界定关连人士的任何实体或人士 |
| “个别协议” | 指在符合本框架协议的条款下，上市集团于不同项目与开发商控股公司或其附属公司（除上市集团外）分别签署的个别协议 |
| “股份” | 兴业物联普通股股本中每股面值港币 0.01 元的普通股 |
| “上市规则” | 指香港联合交易所有限公司证券上市规则，经不时修订、补充或以其他方式修改 |
| “中国” | 中华人民共和国（除文义所需外，本协议所指的中国地区不包括香港、澳门及台湾） |
| “上市集团” | 指兴业物联及其附属公司 |
| “人民币” | 中国现时的法定货币 |
| “联交所” | 香港联合交易所有限公司 |
| “附属公司” | 具有上市规则赋予该词的涵义 |

1.2 在本框架协议中的标题仅为方便参考而设，并不影响本协议的释义及解释。

1.3 本框架协议提述的条款及附件是指本协议的条款及附件。

- 1.4 在本框架协议中，表示单数的字句包括复数，反之亦然。
- 1.5 本框架协议提述的人士包括公共机构、法团及非法团组织。
- 1.6 任何法规、条例或其它法定条文是指不时修订或重订的该等法规、条例、法定条文。

2. 框架协议生效条件

- 2.1 本框架协议以及本框架协议各方在本框架协议项下的责任将取决于下列先决条件在第2.3条所指定的限期前达成：
 - (a) 兴业物联的股东（按照上市规则需要放弃表决权的股东除外）于兴业物联的股东大会上，按照所有香港适用法律、上市公司章程及上市规则通过所有所需决议，批准兴业物联签署本框架协议，并批准本框架协议项下所有交易，包括但不限于兴业物联或其任何附属公司向开发商控股公司或其任何附属公司提供管理服务。
- 2.2 达成第2.1条的先决条件之日为本框架协议的生效日期。为免生疑，上市集团按照第4条向开发商控股公司或其任何附属公司提供服务的服务期限为2026年1月1日起到2028年12月31日。
- 2.3 如载于第2.1条的先决条件不能全部于2025年12月31日或由各方书面同意之较后日期之前达成，本框架协议以及本框架协议各方在本框架协议项下的责任，在不抵触任何一方对另一方于本框架协议终止前违反本框架协议任何条款的责任下，本框架协议将由上述日期当日起实时失效并被终止。

3. 期限

- 3.1 受限于第2条，除非按照本框架协议的第8条被终止，本框架协议的期限为2026年1月1日起到2028年12月31日止。

4. 提供服务内容

- 4.1 兴业物联或其任何附属公司按照本框架协议的条款，向开发商控股公司或其任何附属公司提供以下服务：
 - (a) 物业管理服务（其中包括为以下区域提供保安、清洁、绿化及园艺、停车位管理、维修保养、客户服务等）：
 - (i) 在管物业的公共区域；及
 - (ii) 售楼处和样板间区域；及
 - (iii) 开发商控股公司指定的专用区域；及
 - (b) 增值服务（包括于专用区域的维修保养、装修废料清理及中介租赁服务等）。

- 4.2 兴业物联或其任何附属公司提供的服务，如受中国政府或监管机构的规定，则必

须符合该等法律法规的规定。如上市集团并不持有提供某类服务的资质，则上市集团可以就该等服务进行分包，惟上市集团须就该等服务向开发商控股公司或其附属公司负责。

5. 费用定价政策

- (a) 收费的基准乃取决于所提供的物业管理及增值服务的性质：
- (i) 对于在(1) 在管物业的公共区域; (2)售楼处及样板间区域的绿化及园艺服务；及(3) 开发商控股公司指定的专用区域提供之物业管理服务，收取的费用乃基于拟上市集团管理的建筑面积每平方米约人民币3.0/月至人民币12.4/月的单位费率。
 - (ii) 对于售楼处及样板间（绿化及园艺服务除外）之物业管理服务，收取的费用乃基于拟上市集团提供服务所产生的成本加成约8%利润厘定的月度固定金额。
 - (iii) 对于增值服务，收取的费用乃基于拟上市集团提供服务所产生的成本加成最少8%利润厘定的单位费率或固定金额。
- (b) 对于向物业项目的公共区域提供物业管理服务而言，开发商控股公司或其附属公司须在开发过程中向至少三名具备相关资质及能力的机构(包括拟上市集团)发出投标邀请。就其它物业管理及增值服务（包括于售楼处及样板间区域及开发商控股公司或其附属公司指定的专用区域提供的物业管理服务及于任何区域提供增值服务），开发商控股公司或其附属公司应从至少三名具备相关资质及能力的机构（包括兴业物联或其任何附属公司）获取报价。
- (c) 倘若拟上市集团决定向开发商控股公司或其附属公司投标或提交报价，拟上市集团将在考虑以下因素后厘定投标金额或报价：
- (i) 物业的性质及位置；
 - (ii) 所需服务的范围及质量；
 - (iii) 预计经营成本（包括员工成本、分包成本、物料成本及经营管理开支）；
 - (iv) 上市集团通常对未售物业提供物业管理费50%的折扣；及
 - (v) 潜在竞争者的定价，

标书或报价所载的服务费及条款不得逊于上市集团向独立第三方收取的标准费用。

- (d) 开发商控股公司之评估委员会将根据下列标准评估有关物业管理及增值服务之投标或报价：
- (i) 报价或投标价格（应参考地方政府及/或相关监管机构之指定标准费用或定价指引（如有））；
 - (ii) 潜在服务供货商的资质、行业声誉及背景（财务及拥有权）；及
 - (iii) 过往合作经验及开发商控股公司对其过往表现的评估（如有），
就上市集团所提交的投标或报价而言，不得逊于开发商控股公司或其附属公司向独立第三方支付之标准费用及条款）
- (e) 开发商控股公司之评估委员会评估后将决定得分最高者，并选定其为服务供货商。若上市集团被选定，开发商控股公司或其附属公司将与上市集团订立合约，其投标价格或所提报价将会是上市集团提供第4条的服务的费用。

6. 全年上限

- 6.1 自2026年1月1日起到2026年12月31日期间，上市集团按照第4条向开发商控股公司及其附属公司提供的服务所收取的费用不得超过人民币8,300,000元。
- 6.2 自2027年1月1日起到2027年12月31日期间，上市集团按照第4条向开发商控股公司及其附属公司提供的服务所收取的费用不得超过人民币8,600,000元。
- 6.3 自2028年1月1日起到2028年12月31日期间，上市集团按照第4条向开发商控股公司及其附属公司提供的服务所收取的费用不得超过人民币8,800,000元。
- 6.4 如预计上市集团按照第4条向开发商控股公司及其附属公司提供的服务所收取的费用将超过本条所述的任何一个全年金额上限，则在超过全年金额上限前，兴业物联须促使兴业物联履行所有上市规则要求的规定（包括但不限于兴业物联委任独立财务顾问，成立独立董事委员会及获得独立股东的批准）。

7. 个别协议

- 7.1 开发商控股公司及／或其任何附属公司及兴业物联或其任何附属公司将按照本框架协议的条款签署个别协议。

7.2 每一个别协议：

- (c) 为对该个别协议的签约方有效的协议；
- (d) 将按照本框架协议的条款，就所需提供的服务内容、就服务收取的费用、对每个项目的要求作详细的规定。惟个别协议的期限及其他条款不得超过或违反本框架协议的规定，如本框架协议与个别协议的条款有任何冲突，均以本框架协议为准，且个别协议的各签约方须尽快签署符合本框架协议条款的补充协议。
- (e) 其条款必须公平合理，并按照上市集团的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行。

7.3 任何按照第14.2条对本框架协议的修改将于修改日后视同对所有于修改日后签订的个别协议生效。

8. 终止

8.1 本框架协议各方可在给予其他签约方2个月的事先书面通知的情况下终止。

8.2 本框架协议任何一方于以下情况下可向其他签约方立刻发出书面通知，终止本框架协议：

- (a) 若本框架协议任何一方违反本框架协议任何条款，而在非违约方发出书面通知并要求违约方在30个工作日内予以纠正后未能于该30个工作日内予以纠正；或
- (b) 若本框架协议任何一方被清盘或可能被清盘（除为该公司重组或合并的理由而自动清盘）、或有任何人对其业务或资产或其任何部分委任或有可能委任破产管理人或破产管理人兼财产接收管理人。

8.3 若本框架协议按照本条被终止：

- (a) 本框架协议各方在本框架协议项下各自的全部权利和义务立刻完全终止，并在终止日后不再具有任何进一步的效力；
- (b) 任何一方均不再享有和行使、也不再承担和履行本框架协议项下的任何权利、权益、债务、义务和责任；
- (c) 各方均同意不再要求其他任何一方履行本框架协议项下的任何义务；
- (d) 任何一方均不得再就本框架协议或其项下之任何交易或安排向其他方以任何形式作出任何权利主张，但不影响任何一方因其他方于本框架协议终止前违反其于本框架协议项下之任何责任或义务而享有的权利和救济。

9. 可分割性

- 9.1 倘若本框架协议之任何条款于任何方面被定为无效、非法、不可执行或不能履行的，本框架协议其它条款之有效性、合法性、可执行或履行性不应因上述情况而在任何方面受到影响或损害。

10. 转让

- 10.1 本框架协议对本框架协议各方及其继承人及承让方均具有约束力，但本框架协议任何一方不得转让其于本框架协议的权益。

11. 通知

- 11.1 凡依本框架协议要求或许可发出的通知均应以书面形式进行，并以专人送递、传真传送或挂号邮递（如海外的以空邮）的方式送交致另一方下列之地址（或由该方依照第11条的方式通知本框架协议另一方之其它地址）。

- 11.2 任何该等通告若以专人送递，于送递通告时应视为妥善地送达，而在证明专人送递，该协议方只要提供通知副本，通知上已妥当地注明收件方及已由收件方确认已收悉通知；若以挂号邮递方式发出（除有证据显视通知已在较早时间送达外），在寄出日后的第5个工作日应视为妥善地送达，而在证明寄出日期时，该协议方只要提供附有该份通知的信封，而在信封上是妥当地注明地址、有效的邮票及寄出便可证明寄出日期；若以传真方式发送，于发件人收到传真机打印的确认收条，确认已将传真（含通知）传发致收件人的传真号，在该收条注明的时间应视为妥善地送达。

- 11.3 为依照本框架协议的条款送递通知，各方的地址及传真号码如下：

开发商控股公司

地址 : 中环云咸街 40-44 号云咸商业中心 24 楼
传真号码 : (852) 2258 6800
收件人 : 公司秘书

兴业物联

地址 : Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
传真号码 : (852) 2258 6800
收件人 : 公司秘书

12. 费用及开支

12.1 各方各自因本框架协议转让及相关交易而产生的一切有关费用及开支(包括但不限于本框架协议各方所委任的专业顾问,例如律师及审计师)应由各方各自承担。

13. 保密

13.1 各方应把因签订或履行本框架协议而得到有关: -

- (a) 本框架协议的条款;
- (b) 本框架协议的协商;
- (c) 本框架协议的主题; 或
- (d) 本框架协议的其他方;

之一切资料保密。

13.2 尽管本框架协议第13条的其它条款另有说明,任何一方可在下列情况下披露保密资料: -

- (a) 若按照法律法规(包括但不限于上市规则)或任何监管机构或联交所要求及在所要求的范围内披露;
- (b) 若按照现行的合约责任所要求及在所要求的范围内披露;
- (c) 若为了把本框架协议的全部权益授予一方所要求及在所要求的范围内披露;
- (d) 予其专业顾问、核数师及银行;
- (e) 若在该协议方没有犯错的情况下保密资料被泄露而使公众知悉及被泄露的保密资料的范围内之披露; 或
- (f) 其它一方已事先书面同意披露保密资料及给予批准披露的保密资料的范围内之披露。

13.3 本框架协议上述第13条的限制应无时间限制地持续适用。

14. 其它

14.1 本框架协议其中一方未能行使本框架协议中的任何权利时,不将会构成放弃或免除该等权利,而本框架协议其中一方行使本框架协议中的其中一项权利或其部份时,不应影响该协议方行使其它权利或进一步行使该项权利或影响该协议方享有的其它权利,无论他方对该等权利的义务是共同或个别承担或负上责任的。

- 14.2 本框架协议的任何有约束力的修订应只可以由各方以书面记录及签订的文件才可作准。
- 14.3 本框架协议已构成各方之间就本框架协议有关事宜所达成之全部协议，并取代各方之间以前就与本框架协议有关事宜达成之全部建议、声明、保证、协议和承诺，不论是书面、口头或其它类型的，而本框架协议双方在此声明，其并非依赖任何该等建议、声明、保证、协议或承诺。
- 14.4 本框架协议一方特此向其他方保证，为使本契据的规定和预期进行的交易生效或具有法律效力，并出于向另一方提供本契据所有规定为有效的目的，将采取所有此类行动，执行所有此类契约和文件。

15. 签署文本

- 15.1 本框架协议可一式多份由各方独立在不同的文本上签署，该等已签署的文本均当作本框架协议的正本，但在集整各方签署的文本时应当作本框架协议完整的一份正本。

16. 强制执行

- 16.1 本框架协议任何条款不应当作有效阻止任何一方向法院申请强制执行本框架协议的判令（无论包括或不包括该守约方因本框架协议其他方拒绝依时或依照本框架协议的条款完成交易或因疏忽而蒙受的损失之其它赔偿）。

17. 适用法律

- 17.1 本框架协议应以香港法律诠释，而各方亦同意接受香港特别行政区法院之独家司法管辖权。

本框架协议于首页所列日期由各方于见证下签署，以兹证明。

由张国强，董事

)

代表正商实业有限公司

)

)

)

签署、盖章及交付，其签字由下述人士见证/鉴证：)

张国强

王立峰

见证人

由~~表~~明, 董事

)

代表兴业物联服务集团有限公司

)

签署, 其签字由下述人士见证/鉴证:

)

)

王明

王明

见证人