

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下興業物聯服務集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD. 興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：9916)

### 重續有關

(I) 二零二五年物業管理總框架協議

(II) 二零二五年物業工程總框架協議

(III) 二零二五年建設總框架協議

的持續關連交易

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第7至34頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第35至36頁。建泉融資(本公司獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)的獨立財務顧問)函件載於本通函第37至63頁。

本公司謹訂於二零二五年十二月三十日(星期二)上午十時正假座中國河南省鄭州市管城回族區港灣路1號1樓105室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附本公司股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格並儘快交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即二零二五年十二月二十八日(星期日)上午十時正前)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決。

本通函所提及的日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零二五年十二月八日

## 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	35
建泉融資函件 .....	37
附錄一 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年永鑽物業工程總框架協議」	指	本公司與永鑽於二零二二年十月二十日就本集團向永鑽集團提供物業工程服務訂立的協議
「二零二二年永鑽物業管理總框架協議」	指	本公司與永鑽於二零二二年十月二十日就本集團向永鑽集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「二零二二年物業工程總框架協議」	指	二零二二年永鑽物業工程總框架協議、二零二二年正商發展物業工程總框架協議及二零二二年正商實業物業工程總框架協議
「二零二二年物業管理總框架協議」	指	二零二二年永鑽物業管理總框架協議、二零二二年正商發展物業管理總框架協議及二零二二年正商實業物業管理總框架協議
「二零二二年正商發展物業工程總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二二年十月二十日就本集團向正商發展集團提供物業工程服務訂立的協議
「二零二二年正商發展物業管理總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二二年十月二十日就本集團向正商發展集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「二零二二年正商實業物業工程總框架協議」	指	本公司與正商實業於二零二二年十月二十日就本集團向正商實業集團提供物業工程服務訂立的協議

## 釋 義

「二零二二年正商實業物業管理總框架協議」	指	本公司與正商實業於二零二二年十月二十日就本集團向正商實業集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「二零二五年永鑽物業工程總框架協議」	指	本公司與永鑽於二零二五年十一月二十日就本集團向永鑽集團提供物業工程服務訂立的協議
「二零二五年永鑽物業管理總框架協議」	指	本公司與永鑽於二零二五年十一月二十日就本集團向永鑽集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「二零二五年建設總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二五年十一月二十日就正商發展集團向本集團提供建設服務訂立的協議
「二零二五年物業工程總框架協議」	指	二零二五年永鑽物業工程總框架協議、二零二五年正商發展物業工程總框架協議及二零二五年正商實業物業工程總框架協議
「二零二五年物業管理總框架協議」	指	二零二五年永鑽物業管理總框架協議、二零二五年正商發展物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議
「二零二五年正商發展物業工程總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二五年十一月二十日就本集團向正商發展集團提供物業工程服務訂立的協議
「二零二五年正商發展物業管理總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二五年十一月二十日就本集團向正商發展集團提供物業管理及增值服務訂立的協議

## 釋 義

「二零二五年正商實業物業工程總框架協議」	指	本公司與正商實業於二零二五年十一月二十日就本集團向正商實業集團提供物業工程服務訂立的協議
「二零二五年正商實業物業管理總框架協議」	指	本公司與正商實業於二零二五年十一月二十日就本集團向正商實業集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年十一月二十日的公告，內容有關(其中包括)二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議
「評審委員會」	指	本公司為審閱建設服務的招標及報價而成立的評審委員會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	興業物聯服務集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9916)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設服務」	指	正商發展集團向本集團提供的建設、工程及相關服務，有關詳情載於本通函「D.二零二五年建設總框架協議」一段「將予提供之該等服務」分段
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議
「永鑽」	指	永鑽環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「永鑽集團」	指	永鑽及其附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，獨立非執行董事包括徐春先生、馮志東先生及周勝先生，成立的目的是就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，根據證券及期貨條例可於香港從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立股東」	指	除榮珀發展有限公司以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月四日，即確定若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「建設總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二三年七月五日就正商發展集團向本集團提供建設服務訂立的協議
「張女士」	指	張惠琪女士，本公司非執行董事及控股股東
「黃女士」	指	黃燕萍女士，張女士的母親
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業工程服務」	指	由本集團提供的物業工程服務，包括但不限於保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝
「物業管理及增值服務」	指	提供物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務，以及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「祥誠投資」	指	北京祥誠投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「正商發展」	指	河南正商企業發展集團有限責任公司(前稱河南正商企業發展有限責任公司)，一家於中國成立的有限公司
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「正商實業」	指	正商實業有限公司(一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，股份代號：185)
「正商實業集團」	指	正商實業及其附屬公司
「正商集團」	指	永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



**XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.**  
**興業物聯服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：9916)

執行董事：

裘明先生(主席兼行政總裁)

非執行董事：

張惠琪女士

王金虎先生

劉振強先生

獨立非執行董事：

徐春先生

馮志東先生

周勝先生

開曼群島註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

中國總部：

中國

河南省

鄭州市

管城回族區

港灣路1號

1樓105室

香港營業地點：

香港中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心

24樓

敬啟者：

**重續有關**

**(I) 二零二五年物業管理總框架協議**

**(II) 二零二五年物業工程總框架協議**

**(III) 二零二五年建設總框架協議**

**的持續關連交易**

**及**

**股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十日的公告及本公司日期為二零二二年十一月二十五日的通函，內容有關(其中包括)二零二二年物業管理總框架協議及二零二二年物業工程總框架協議下的持續關連交易及本公司日期為二零二三年七月五日的公告及本公司日期為二零二三年九月二十八日的通函，內容有關(其中包括)建設總框架協議項下之持續關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)二零二五年物業工程總框架協議、二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年建設總框架協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就二零二五年物業工程總框架協議、二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年建設總框架協議而發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問建泉融資就二零二五年物業工程總框架協議、二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年建設總框架協議而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

誠如本公司日期為二零二二年十月二十日的公告及本公司日期為二零二二年十一月二十五日的通函所披露，於二零二二年十月二十日，本公司分別與永鑽、正商發展及正商實業訂立二零二二年永鑽物業管理總框架協議及二零二二年永鑽物業工程總框架協議、二零二二年正商發展物業管理總框架協議及二零二二年正商發展物業工程總框架協議以及二零二二年正商實業物業管理總框架協議及二零二二年正商實業物業工程總框架協議，由二零二二年一月一日起至二零二五年十二月三十一日為期三年。根據該等協議，本公司同意分別向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務以及物業工程服務。二零二二年物業管理總框架協議及二零二二年物業工程總框架協議的主要條款請參閱本公司日期為二零二二年十月二十日的公告及本公司日期為二零二二年十一月二十五日的通函。

誠如本公司日期為二零二三年七月五日的公告及本公司日期為二零二三年九月二十八日的通函所披露，本公司與正商發展訂立建設總框架協議，據此，本集團已有條件聘請正商發展集團為其服務供應商以繼續提供建設服務直至二零二五年十二月三十一日(包括該日)。建設總框架協議的主要條款請參閱本公司日期為二零二三年七月五日的公告及本公司日期為二零二三年九月二十八日的通函。

## 董事會函件

本公司擬繼續執行二零二二年物業管理總框架協議、二零二二年物業工程總框架協議及建設總框架協議，並於二零二五年十二月三十一日期限屆滿或之前重續相關協議。因此，董事會宣佈，於二零二五年十一月二十日(交易時段後)，本公司與永鑽、正商實業及正商發展各自訂立(a)二零二五年物業管理總框架協議及(b)二零二五年物業工程總框架協議以及(c)與正商發展訂立二零二五年建設總框架協議。二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議須於股東特別大會取得獨立股東批准後方可作實。

二零二五年物業工程總框架協議、二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年建設總框架協議的主要條款分別載列如下。

### 主要條款

#### A. 二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議

二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：二零二五年永鑽物業管理總框架協議：

(1) 本公司；及

(2) 永鑽

二零二五年正商實業物業管理總框架協議：

(1) 本公司；及

(2) 正商實業

## 董事會函件

- 期限： 二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議各自於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效。二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議的期限自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非分別根據二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議的條款提前終止
- 先決條件： 二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實
- 主旨： 根據二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議，本集團分別向永鑽集團及正商實業集團提供以下物業管理及增值服務：
- 物業管理服務，其中包括(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣板房；及(iii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定的專用區域之保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、維修保養以及客戶服務；及
  - 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

支付條款：就物業管理服務而言，物業管理費通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例按半年度基準提前收取。

就增值服務而言，增值服務費通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例於相關增值服務獲提供時按月度基準收取。

定價政策：收費的基準乃取決於所提供的物業管理及增值服務的性質。

對於(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣品房之綠化及園藝服務；及(iii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定專用區域之物業管理服務，收取的費用乃基於本集團管理的建築面積每平方米的單位費率(介乎約人民幣3.0元／月至人民幣12.4元／月)。

對於銷售處及樣品房(綠化及園藝服務除外)之物業管理服務，收取的費用乃基於本集團提供服務所招致的成本加上約8%利潤釐定的每月固定金額。

對於增值服務，收取的費用乃基於本集團提供服務所招致的成本加上最少8%利潤釐定的單位費率或固定金額。

對於公共區域需要物業管理服務的每項物業工程，本集團應從永鑽集團或正商實業集團收到邀標。對於其他物業管理及增值服務(包括銷售處及樣品房以及永鑽集團或正商實業集團指定的專用區域的物業管理服務及增值服務)，本集團應從永鑽集團或正商實業集團收到報價邀約。

倘若本集團決定投標或提交報價，本集團將在考慮以下因素後釐定投標金額或報價：(i)物業的性質及位置；(ii)所需服務的範圍及品質；(iii)預計經營成本(包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支)；(iv)本集團通常對未售物業的物業管理費提供50%折扣；及(v)潛在競爭者的定價。標書或報價所載的服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的標準費用及所獲得的條款。

為確保本集團向永鑽集團或正商實業集團收取的費用等同或不遜於向其他獨立第三方收取的費用，本集團市場部應審核本集團近期就其向獨立第三方提供物業管理及增值服務簽訂的至少兩份合約，以確保提供予永鑽集團或正商實業集團的價格及條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。

基於上述，董事認為，根據二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議與永鑽集團或正商實業集團進行的交易將以一般或更優商業條款進行。

建議年度上限： 根據二零二五年永鑽物業管理總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
建議年度上限	5.9	5.9	5.9

## 董 事 會 函 件

根據二零二五年正商實業物業管理總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	8.3	8.6	8.8

二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議的各年度上限乃參考以下因素確定：

- (a) 歷史交易金額；
- (b) 正商集團根據其目前的開發時間表及二零二六年至二零二八年的計劃以及預期交付日期(經考慮提前交付物業的可能性)將交付的物業；及
- (c) 正商集團已交付或將交付的需要物業管理及增值服務的物業之歷史及預期未售出建築面積百分比。

### 歷史年度上限及交易金額

根據二零二二年永鑽物業管理總框架協議及二零二二年正商實業物業管理總框架協議，歷史年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
永鑽集團	12.7	12.9	13.0
正商實業集團	28.9	31.6	32.3

截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務的歷史交易金額如下：

# 董事會函件

	截至 九月三十日 止九個月		
	截至十二月三十一日止年度 二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣 百萬元 概約	人民幣 百萬元 概約	人民幣 百萬元 概約
永鑽集團	10.8	10.1	6.2
正商實業集團	17.3	19.7	6.9

## B. 二零二五年正商發展物業管理總框架協議

二零二五年正商發展物業管理總框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 正商發展

期限：二零二五年正商發展物業管理總框架協議於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效。二零二五年正商發展物業管理總框架協議的期限自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非根據二零二五年正商發展物業管理總框架協議的條款提前終止

先決條件：二零二五年正商發展物業管理總框架協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實



## 董事會函件

主旨： 根據二零二五年正商發展物業管理總框架協議，本集團向正商發展集團提供以下物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

向正商發展集團提供的物業管理及增值服務通常將在正商發展集團承擔建築或裝修工程的建築工地或裝修工地予以提供。

支付條款： 就物業管理服務而言，物業管理費通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例按半年度基準提前收取。

就增值服務而言，增值服務費通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例於相關增值服務獲提供時按月度基準收取。

於二零二五年六月三十日，就物業管理及增值服務而應收關聯方(包括正商集團)的貿易款項總額約為人民幣14.13百萬元。於二零二五年十一月三十日，已就與二零二二年永鑽物業管理總框架協議、二零二二年正商發展物業管理總框架協議及二零二二年正商實業物業管理總框架協議有關的物業管理及增值服務而應收關聯方的貿易款項後續結算約人民幣3.83百萬元(相當於截至二零二五年六月三十日就物業管理及增值服務而應收關聯方的貿易款項總額的約27.11%)。

## 董事會函件

定價政策：物業管理及增值服務的收費通常於各建築或裝修工地向正商發展集團收取一次性費用且該等收費將在考慮到以下因素後確定：

- (a) 物業的性質及位置；
- (b) 所需服務的服務年期、範圍及品質；
- (c) 預計經營成本(包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支)；及
- (d) 潛在競爭者的定價。

為確保本集團向正商發展集團收取的費用等同或不遜於向其他獨立第三方收取的費用，本集團市場部應審核本集團近期就其向獨立第三方提供物業管理及增值服務簽訂的至少兩份合約，以確保提供予正商發展集團的價格及條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。

基於上述，董事認為，根據二零二五年正商發展物業管理總框架協議與正商發展集團進行的交易將以一般或更優商業條款進行。

建議年度上限：根據二零二五年正商發展物業管理總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	5.0	5.6	6.3

## 董 事 會 函 件

二零二五年正商發展物業管理總框架協議的各年度上限乃參考以下因素確定：

- (a) 歷史交易金額；
- (b) 正商集團根據其目前的開發時間表及二零二六年至二零二八年的計劃以及預期交付日期(經考慮提前交付物業的可能性)將交付的物業；及
- (c) 正商集團已交付或將交付的需要物業管理及增值服務的物業之歷史及預期未售出建築面積百分比。

### 歷史年度上限及交易金額

根據二零二二年正商發展物業管理總框架協議，歷史年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
正商發展集團	3.2	3.7	3.9

截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，本集團向正商發展集團提供的物業管理及增值服務的歷史交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
	概約	概約	概約
正商發展集團	2.1	3.4	2.8

C. 二零二五年物業工程總框架協議

二零二五年物業工程總框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：二零二五年永鑽物業工程總框架協議：

(1) 本公司；及

(2) 永鑽

二零二五年正商發展物業工程總框架協議：

(1) 本公司；及

(2) 正商發展

二零二五年正商實業物業工程總框架協議：

(1) 本公司；及

(2) 正商實業

期限：二零二五年物業工程總框架協議各自於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效。二零二五年物業工程總框架協議各自的期限自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非根據二零二五年物業工程總框架協議的各自條款提前終止

先決條件：二零二五年物業工程總框架協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實

## 董事會函件

主旨： 根據二零二五年物業工程總框架協議，本集團向正商集團提供以下物業工程服務：

- 周界防範系統、監控系統、可視對講系統、電子巡更系統、背景音樂系統、車輛管理系統、行人管理系統、施工現場管理系統、無線wifi系統、LED顯示屏及其智能基礎網絡系統等的設備及材料的採購、規劃、設計、安裝、調試及測試；
- 提交每個系統的設備及材料檢驗、測試、操作、維護、培訓及其他要求所需的所有技術文件；及
- 保修期內的保修服務。

支付條款： 付款通常遵照市場慣例於實現若干里程碑或成功完成個別協議項下有關物業工程服務之服務計劃時到期應付。

就提供物業工程服務而言，本集團通常提供30日的信貸期。於二零二五年六月三十日，就物業工程服務而應收關聯方(包括正商集團)的貿易款項總額約為人民幣1.62百萬元。於二零二五年十一月三十日，已就與二零二二年永鑽物業工程總框架協議、二零二二年正商發展物業工程總框架協議及二零二二年正商實業物業工程總框架協議有關的物業工程服務而應收關聯方的貿易款項後續結算約人民幣0.75百萬元(相當於截至二零二五年六月三十日就物業工程服務而應收關聯方的貿易款項總額的約46.30%)。

定價政策： 物業工程服務的收費將通常按單位費率或固定一次性費用收取，且該等收費將在考慮到以下因素後確定：

- (i) 所需服務的複雜性和範圍；

## 董 事 會 函 件

- (ii) 待安裝系統中使用的材料及所需的質量；
- (iii) 預計經營成本(包括員工成本及物料成本)；及
- (iv) 競爭者的定價。

為確保本集團向正商集團收取的費用等同或不遜於向其他獨立第三方收取的費用，本集團應進行市場調查，並參考正商集團成功中標之價格，以瞭解至少兩家潛在競爭對手的定價，且本集團向正商集團收取的費用對本集團而言不得遜於獨立第三方收取的費用。

基於上述，董事認為，根據二零二五年物業工程總框架協議與正商集團進行的交易將以一般或更優商業條款進行。

建議年度上限： 根據二零二五年永鑽物業工程總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	6.4	6.2	5.7

根據二零二五年正商實業物業工程總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	11.8	11.7	11.6

## 董 事 會 函 件

根據二零二五年正商發展物業工程總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	5.1	5.4	5.6

二零二五年物業工程總框架協議的各年度上限乃參考以下因素確定：

- (a) 歷史交易金額；
- (b) 本集團受永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團委聘提供物業工程服務的項目數量；及
- (c) 根據永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團目前的開發時間表及二零二六年至二零二八年的計劃，其正在開發及規劃中的需要物業工程服務的物業項目數量。

### 歷史年度上限及交易金額

根據二零二二年永鑽物業工程總框架協議、二零二二年正商實業物業工程總框架協議及二零二二年正商發展物業工程總框架協議，歷史年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
永鑽集團	12.9	12.9	11.6
正商實業集團	26.6	29.7	32.1
正商發展集團	19.3	20.3	21.3

## 董 事 會 函 件

截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，本集團向永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團提供的物業工程服務的歷史交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
	概約	概約	概約
永鑽集團	1.8	0.9	4.9
正商實業集團	26.3	13.3	8.7
正商發展集團	11.4	5.6	2.8

### D. 二零二五年建設總框架協議

二零二五年建設總框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) 正商發展(作為服務供應商)

期限：二零二五年建設總框架協議於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效。二零二五年建設總框架協議的期限自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非根據二零二五年建設總框架協議的條款提前終止

先決條件：二零二五年建設總框架協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實



## 董事會函件

- 主旨： 根據二零二五年建設總框架協議，本集團將有條件委任正商發展集團作為其服務供應商，以於二零二五年建設總框架協議期限內向本集團提供建設服務。本集團之相關成員公司可就於二零二五年建設總框架協議期限內提供建設服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按本集團編製並由本集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受二零二五年建設總框架協議之條款及條件規限。
- 將予提供之該等服務： 根據二零二五年建設總框架協議，正商發展集團將向本集團提供建築、工程及相關服務之建設服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、電梯維修及保養服務以及供電系統。
- 支付條款： 付款通常遵照市場慣例根據項目進度並參考個別協議項下有關建設服務之服務計劃的完工時間表作出。

定價政策：就與合約金額達人民幣2.0百萬元或以上之建設服務之採購有關之合約而言，本集團應向本集團保存之授權承包商名單中至少三名具備承接建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。

就與合約金額低於人民幣2.0百萬元之建設服務之採購有關之合約而言，本集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。

評審委員會將按照下列主要標準評估就建設服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價之定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標而言，服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；
- (ii) 投標之技術規範，包括建築規劃、技術技能、質量及工程時間表；及
- (iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在本集團之工作經驗(如有)。

倘本公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則本公司或會重新評估所需服務之範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

## 董事會函件

根據上述評估標準所評得分最高之服務供應商將獲授就建設服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之某間成員公司根據評估標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中建設服務費用將為正商發展集團之該成員公司之投標價格或所提報價。

基於上述，董事認為，根據二零二五年建設總框架協議與正商發展集團進行的交易將以一般或更優商業條款進行。

建議年度上限： 根據二零二五年建設總框架協議，建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	255.0	70.0	10.0

二零二五年建設總框架協議的各年度上限乃參考以下因素確定：

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，與本集團已授予正商發展集團的物業項目有關之合約總額分別為零、約人民幣27.2百萬元及人民幣2.8百萬元；及
- (b) 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，根據參考完工時間表確定之項目進度並自與本集團已授予正商發展集團的現有物業項目有關之合約總額得出之估計收入分別約為人民幣242.9百萬元、人民幣66.7百萬元及人民幣9.5百萬元，以及估計合約總額之5%額外緩衝，作為有關建設服務因通脹而導致之費用之潛在變動。

二零二五年建設總框架協議項下應付的服務費將由本集團自其營運產生的現金流量、外部融資及／或內部資源撥付。

董 事 會 函 件
-----------

## 歷史年度上限及交易金額

根據建設總框架協議，歷史年度上限如下：

	自二零二三年 十二月二十六日 起至二零二三年 十二月三十一日 止期間	截至十二月三十一日 止年度 二零二四年	二零二五年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
正商發展集團	36.8	212.6	244.5

自二零二三年十二月二十六日(即建設總框架協議之生效日期)起至二零二三年十二月三十一日止期間、截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，建設服務之歷史交易金額如下：

	自二零二三年 十二月二十六日 起至二零二三年 十二月三十一日 止期間	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月
	人民幣 百萬元 概約	人民幣 百萬元 概約	人民幣 百萬元 概約
正商發展集團	—	27.2	2.8

**訂立二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的原因及益處**

永鑽集團及正商實業集團在中國從事房地產開發業務，正商發展集團在中國從事(其中包括)建築和裝修工程，而本集團將不時向其提供物業管理服務、增值服務及物業工程服務。根據歷史交易金額，董事會相信二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議將繼續為本集團帶來穩定的收入來源。截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，本集團已完成39個提供物業管理服務的項目，並已開展47項物業工程服務工作。

此外，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供建設服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。

黃女士乃最終擁有永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約71.99%的一項全權信託的財產授予人及保護人，而張女士乃黃女士之女。此外，於最後實際可行日期，正商發展分別由祥誠投資、張女士及張敬國先生(張女士的父親)擁有90%、9%及1%權益，而於最後實際可行日期，祥誠投資分別由張女士及黃永生先生(張女士的叔叔)擁有98%及2%權益。因此，正商發展是一家由張女士間接控制30%權益的公司。因此，作為本公司非執行董事的張女士被視為於二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議擁有重大權益，彼已就批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的本公司董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議擁有重大權益及因而須就批准任何前述協議的本公司董事會決議案放棄投票。

## 董事會函件

鑒於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事(構成獨立董事委員會，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)以及張女士(已就此放棄投票))認為，二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的條款：(i)於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)屬公平合理；及(iii)訂立二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議符合本公司及股東的整體利益。

考慮到(i)二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議將為本集團帶來額外的收入來源；(ii)本集團向獨立第三方提供物業管理及增值服務以及物業工程服務的能力不會受到二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議的阻礙；(iii)正商發展集團在物業開發及建設的資質、經驗及聲譽以及其提供建設服務的往績記錄；及(iv)二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，董事會(不包括獨立非執行董事(構成獨立董事委員會，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)以及張女士(已就此放棄投票))並不知悉其項下擬進行交易對本集團有任何不利。

### 內部控制措施

本公司已實施多項內部控制措施，以監督二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議項下擬進行的交易，包括：

- (i) 在提供物業管理及增值服務以及物業工程服務前，市場部檢查本集團近期向獨立第三方提供的物業管理及增值服務以及物業工程服務，以確保提供予正商集團的價格及條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。有關定價政策的詳情，請參閱本通函上文「A.二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議」、「B.二零二五年正商發展物業管理總框架協議」及「C.二零二五年物業工程總框架協議」各段項下「定價政策」分段；

- (ii) 就建設服務而言，本公司已成立評審委員會以審閱建設服務的投標及報價。有關採購程序及定價政策的詳情，請參閱本通函上文「D.二零二五年建設總框架協議」一段項下「定價政策」分段；
- (iii) 本公司已委託熟悉本集團財務及業務營運的財務總監監督二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議項下擬進行交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能被超過；
- (iv) 獨立非執行董事對二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否按一般商業條款訂立，以及是否分別依據二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議按公平合理及符合本公司及其股東整體利益的條款訂立；
- (v) 本公司的外部核數師根據上市規則對二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議及其項下擬進行的交易進行年度審核；及
- (vi) 就與二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議有關的物業管理及增值服務以及物業工程服務而言，在監控應收關聯方的貿易款項收取情況時，為符合適用於獨立第三方的內部控制措施，本集團(a)根據其信貸風險管理政策，定期審核債務人的信貸風險，包括審核債務人的財務狀況並評估債務人的信貸風險是否存在任何增加的情況；(b)與債務人保持持續溝通，了解債務人最新的經營狀況(如債務人的預期收益及現金流)，從而評估未償還應收貿易款項的可收回性；及(c)不時要求償還部分應收貿易款項。

## 有關本集團、永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團的資料

本公司為一家投資控股公司及本集團主要從事物業管理及增值服務、物業工程服務以及物業開發。

據董事所知，永鑽集團主要於中國從事物業開發業務，正商發展集團於中國從事建築及裝修工程業務，正商實業集團從事物業開發、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店經營以及證券買賣及投資業務。

## 上市規則的涵義

張女士為非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約71.99%乃由張女士的母親黃女士(作為財產授予人及保護人)及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited(作為受託人)成立的全權信託最終擁有，而黃女士和張女士為全權信託的受益人。此外，於最後實際可行日期，正商發展分別由祥誠投資、張女士及張敬國先生(張女士的父親)擁有90%、9%及1%權益，而於最後實際可行日期，祥誠投資分別由張女士及黃永生先生(張女士的叔叔)擁有98%及2%權益。因此，正商發展是一家由張女士間接控制30%權益的公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。



## 董 事 會 函 件

### 二零二五年物業管理

#### 總框架協議的建議年度上限

#### 截至十二月三十一日止年度

	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
二零二五年永鑽物業管理			
總框架協議	5.9	5.9	5.9
二零二五年正商實業物業管理			
總框架協議	8.3	8.6	8.8
二零二五年正商發展物業管理			
總框架協議	5.0	5.6	6.3
<b>建議年度上限總額</b>	<b>19.2</b>	<b>20.1</b>	<b>21.0</b>

### 二零二五年物業工程

#### 總框架協議的建議年度上限

#### 截至十二月三十一日止年度

	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
二零二五年永鑽物業工程			
總框架協議	6.4	6.2	5.7
二零二五年正商實業物業工程			
總框架協議	11.8	11.7	11.6
二零二五年正商發展物業工程			
總框架協議	5.1	5.4	5.6
<b>建議年度上限總額</b>	<b>23.3</b>	<b>23.3</b>	<b>22.9</b>

## 董事會函件

### 二零二五年建設

#### 總框架協議的建議年度上限

#### 截至十二月三十一日止年度

	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

二零二五年建設總框架協議	255.0	70.0	10.0
--------------	-------	------	------

鑒於根據二零二五年物業管理總框架協議(倘合併計算)、二零二五年物業工程總框架協議(倘合併計算)及二零二五年建設總框架協議年度上限計算的一項或多項適用百分比率分別超過5%，且各自的總代價超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A章，二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須予申報、遵守公告、通函及經獨立股東批准的規定。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

於最後實際可行日期，榮珀發展有限公司(控股股東及張女士的聯繫人)持有226,350,000股股份，佔本公司全部已發行股本約56.59%，擁有與二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議有關的重大權益，須於股東特別大會上就本公司批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議擁有重大權益及須於股東特別大會上就本公司批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的決議案放棄投票。

## 董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下必須儘快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥並交回表格，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二五年十二月二十八日(星期日)上午十時正)交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決。

本公司已設立獨立董事委員會以考慮二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議，並就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議是否屬公平合理，是否按一般或更優商業條款及是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上之任何表決將以投票方式進行，惟大會主席決定允許純粹涉及程序或行政事務之決議案以舉手方式進行表決除外。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則第66(1)條，就股東特別大會提呈的每一項決議案要求以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條規定的方式就投票結果刊發公告。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確認股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年十二月二十三日(星期二)至二零二五年十二月三十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請於二零二五年十二月二十二日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以便辦理登記手續。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期為二零二五年十二月三十日(星期二)。

## 推薦意見

董事(包括於考慮建泉融資的意見後的獨立非執行董事)認為，二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)按一般商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議之決議案。

## 其他資料

謹請閣下垂注本通函第35頁至36頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其在考慮建泉融資意見後就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議向獨立股東提供之推薦意見，及本通函第37至63頁所載的建泉融資函件，當中載有其就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

亦請閣下垂注本通函附錄一所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
興業物聯服務集團有限公司  
主席兼行政總裁  
裘明  
謹啟

二零二五年十二月八日

**XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.**  
**興業物聯服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：9916)

敬啟者：

**重續有關**

**(I) 二零二五年物業管理總框架協議**

**(II) 二零二五年物業工程總框架協議**

**(III) 二零二五年建設總框架協議**

**的持續關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二五年十二月八日之通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議是否(i)屬公平合理；(ii)按一般或更優商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議，並就於股東特別大會上進行投票提供推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函所載之董事會函件及建泉融資意見函件。經考慮二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議之條款以及建泉融資提供之意見後，吾等認為，二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)按一般商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益。

**獨立董事委員會函件**

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會**

獨立非執行董事

徐春先生

獨立非執行董事

馮志東先生

謹啟

獨立非執行董事

周勝先生

二零二五年十二月八日

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座21樓

敬啟者：

**重續有關**

- (I) 二零二五年物業管理總框架協議**
  - (II) 二零二五年物業工程總框架協議**
  - (III) 二零二五年建設總框架協議**
- 的持續關連交易**

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二五年十二月八日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本意見函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

由於 貴公司擬繼續執行二零二二年物業管理總框架協議、二零二二年物業工程總框架協議及建設總框架協議，並於二零二五年十二月三十一日的到期日或之前重續相關協議，董事會宣佈，於二零二五年十一月二十日， 貴公司(a)與永鑽、正商實業及正商發展各自訂立二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議；及(b)與正商發展訂立二零二五年建設總框架協議。

根據董事會函件，上述協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成貴公司的持續關連交易，須遵守公告、通函及獨立股東批准的規定。

由徐春先生、馮志東先生及周勝先生(全部均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就(i)二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(包括其各自年度上限)的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否公平合理；(ii)訂立二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議是否符合貴公司及股東的整體利益並於貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的決議案投票為獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司於過往兩年內並無任何業務關係。除就是次委聘應付予吾等之正常費用外，概不存在任何安排致使吾等可向貴公司及其附屬公司或董事、貴公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，在遵守上市規則第13.84條的情況下，吾等可獨立就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議提供意見。

### 吾等意見的基礎

就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議達致意見時，吾等倚賴貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述(包括但不限於通函所載或引述者)。吾等已假設貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述於作出時均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期於各重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦已假設貴集團管理層於通函內發表一切有關見解、意見、



預期及意向的陳述均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及／或顧問所發表並提供予吾等的意見的合理性。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函或通函所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、正商集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然基於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料。敬請股東注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等概無責任計及於最後實際可行日期後發生的事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等的意見。本意見函件所載事宜概不應被構成為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何調查。

此外，股東應注意，由於年度上限與未來事件相關，而其估計依據的假設未必於截至二零二八年十二月三十一日止整個期間內維持有效，故其並不代表二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議將錄得的收益或成本預測。因此，吾等不會對二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議將錄得的實際收益及成本與年度上限的相符程度發表意見。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的背景

#### 貴集團的主要業務

貴集團成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商。貴集團提供廣泛的物業管理服務(其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務)及其他增值服務。

於二零二四年，貴集團延續其業務策略，使物業管理及增值服務的非住宅物業及住宅物業的管線內物業組合多元化。其在管物業組合的建築面積由二零二三年十二月三十一日約8.5百萬平方米擴張至二零二四年十二月三十一日約11.0百萬平方米，並進一步擴張至二零二五年六月三十日約11.5百萬平方米。於二零二五年六月三十日，貴集團合約物業組合的總建築面積合共約為15.8百萬平方米。

自二零一七年十月起，貴集團亦為其客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統。

於二零二四年，貴集團已訂立57份新物業工程合約，合約總金額約為人民幣37.4百萬元。於截至二零二五年六月三十日止六個月，貴集團進一步訂立20份新物業工程合約，合約總金額約為人民幣16.9百萬元。

因應 貴公司業務策略並洞悉中國房地產建築業的機會，於二零二三年，貴集團收購河南正之悅置業有限公司（「正之悅」）以拓展物業開發業務。貴集團（透過正之悅）持有一個物業項目（「物業項目」），位於中國河南省鄭州市，總土地面積約14,923.11平方米及建築面積約44,655.14平方米。物業項目處於建設階段並涉及酒店及可售商業單位的開發。整體開發預期將於二零二六年底竣工。

### 有關正商集團成員公司的資料

如摘錄自董事會函件，據董事所知，永鑽集團主要於中國從事物業開發業務，正商發展集團於中國從事建築及裝修工程業務，正商實業集團從事物業開發、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店經營以及證券買賣及投資業務。

據董事進一步告知，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供建設服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，且有關資質及經驗使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。

就盡職審查而言，吾等已要求並取得(i)正商發展集團持有之建築及工程資格證書之副本；及(ii)有關正商發展集團於中國提供建設服務之往績記錄之資料。

### 河南省房地產市場概覽

在中國房地產市場近年整體下行的背景下，河南省房地產市場亦於二零二四年出現萎縮。根據河南省統計局發佈的數據，房地產開發投資總額約人民幣3.908億元，較二零二三年下降約7.5%。全年房屋施工面積約463.1百萬平方米，較二零二三年下降約11.1%。新開工面積約46.2百萬平方米，較二零二三年下降約17.9%。新建商品房銷售面積約62.0百萬平方米，較二零二三年下降約11.0%。於二零二四年末，商品房待售面積約25.8百萬平方米，較二零二三年下降約4.9%。

根據河南省統計局，該省房地產市場於二零二五年上半年開始趨穩，銷售端更呈現積極復甦跡象。具體而言，房地產開發投資降幅已連續三個月維持在約8.5%，較去年同期收窄0.6個百分點。面對全國房地產市場的調整趨勢，河南省新建商品房銷售面積同比下降約1.9%，但降幅較全國平均值低約1.6個百分點，較去年同期收窄約17.5個百分點；銷售額同比下降約1.3%，但降幅較全國平均值低約4.2個百分點，且較去年同期收窄約21.3個百分點。

此外，二零二五年上半年河南省現有商品房銷售面積同比增長約30.8%，增速較第一季度加快約5.3個百分點。現房銷售額同比增長約37.5%，增速較第一季度加快約10.4個百分點。

河南省統計局進一步指出，隨著居民住房需求向更高品質住宅轉變，二零二五年上半年河南省90平方米以上新建商品房銷售面積同比增長約3.6%，並自二零二五年三月起連續四個月保持正增長。河南省90平方米以上新建商品房銷售額亦同比增長約4.3%，延續自二零二五年三月以來的增長態勢。與此同時，憑藉人均年可支配收入的增長及城鎮化的穩步推進，預計河南省物業管理與物業工程服務行業將保持積極態勢，因為隨著居民生活水平的提升，對更高品質物業管理與物業工程服務的需求將持續存在。

### 訂立二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的原因

如上文所述，貴集團主要從事提供物業管理及增值服務以及物業工程服務，而就營運規模而言，兩個服務分部均已進行擴張。因應貴公司業務策略並洞悉中國房地產建築業的機會，於二零二三年，貴集團收購正之悅以擴展其物業開發業務。

據董事所告知，永鑽集團及正商實業集團在中國從事房地產開發業務，正商發展集團在中國從事(其中包括)建築和裝修工程，而貴集團將不時向其提供物業管理服務、增值服務及物業工程服務。長期以來，貴集團向正商集團提供該等服務，因而建立了長期互惠的合作關係。截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，貴集團已完成39個提供物業管理及增值服務的項目，並已開展47項物業工程服務工作。根據歷史交易金額及訂約方之間的長期合作關係，董事會相信二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議將繼續為貴集團帶來穩定的收入來源。

此外，吾等於貴公司提供的資料中注意到，於二零二五年六月三十日，就二零二二年物業管理總框架協議項下的物業管理及增值服務以及二零二二年物業工程總框架協議項下的物業工程服務而應收關聯方(包括正商集團)的貿易款項總額分別為約人民幣14.1百萬元及人民幣1.6百萬元。於二零二五年十一月三十日，相關後續結算分別為約人民幣3.8百萬元及人民幣0.8百萬元(分別相當於截至二零二五年六月三十日上述總額的約27.1%及46.3%)。關聯方的後續結算情況並不遜於獨立第三方的後續結算情況。於吾等進一步向貴公司要求的資料中，吾等注意到，於二零二五年十一月三十日，應收獨立第三方貿易款項的後續結算相當於截至二零二五年六月三十日就向其提供物業管理及增值服務而應收的貿易款項總額的約24.1%。

經計及貴集團主要業務於提供物業管理及增值服務及物業工程服務方面的擴張及預期永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團(視情況而定)對物業管理及增值服務以及物業工程服務的持續需求，吾等同意董事的意見，認為訂立二零二五年物業管理總框架協議及二零二五年物業工程總框架協議符合貴公司及股東的整體利益，並於貴集團的一般及日常業務過程中進行。

另一方面，誠如本意見函中之「有關正商集團成員公司的資料」分節所述，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供建設服務方面擁有豐富經驗，且有關資質及經驗使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。因此，董事認為，正商發展集團有能力繼續就開發物業項目提供建設服務。

經考慮上文所述，吾等同意董事的意見，認為訂立二零二五年建設總框架協議符合 貴公司及股東的整體利益，並於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

2. 二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的主要條款

二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議

二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議的主要條款概述如下：

訂約方： 二零二五年永鑽物業管理總框架協議：

(1) 貴公司；及

(2) 永鑽。

二零二五年正商實業物業管理總框架協議：

(1) 貴公司；及

(2) 正商實業。

期限： 自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非提前終止。

主旨： 根據二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議，貴集團向永鑽集團及正商實業集團提供以下物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，其中包括(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣板房；及(iii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定的專用區域之保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理及維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

支付條款： 就物業管理服務而言，費用通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例按半年度基準提前收取。

就增值服務而言，費用通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例於相關增值服務獲提供時按月度基準收取。

定價政策： 收費的基準乃取決於所提供的物業管理及增值服務的性質。

對於(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣品房之綠化及園藝服務；及(iii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定專用區域之物業管理服務，收取的費用乃基於 貴集團管理的建築面積每平方米的單位費率(介乎約人民幣3.0元／月至人民幣12.4元／月)。

對於銷售處及樣品房(綠化及園藝服務除外)之物業管理服務，收取的費用乃基於 貴集團提供服務所招致的成本加上約8%利潤釐定的每月固定金額。

對於增值服務，收取的費用乃基於 貴集團提供服務所招致的成本加上最少8%利潤釐定的單位費率或固定金額。

對於公共區域需要物業管理服務的每項物業工程， 貴集團應從永鑽集團或正商實業集團收到邀標。對於其他物業管理及增值服務(包括銷售處及樣品房以及永鑽集團或正商實業集團指定的專用區域的物業管理服務及增值服務)， 貴集團應從永鑽集團或正商實業集團收到報價邀約。



倘若 貴集團決定投標或提交報價， 貴集團將基於上文所載單位費率或固定金額在考慮以下因素後釐定投標金額或報價：(i)物業的性質及位置；(ii)所需服務的範圍及品質；(iii)預計經營成本(包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支)；(iv) 貴集團通常對未售物業的物業管理費提供50%折扣；及(v)潛在競爭者的定價。標書或報價所載的服務費及條款對 貴集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的標準費用及所獲得的條款。

為確保 貴集團向永鑽集團或正商實業集團收取的費用等同或不遜於向其他獨立第三方收取的費用， 貴集團市場部應審核 貴集團近期就其向獨立第三方提供物業管理及增值服務簽訂的至少兩份合約，以確保提供予永鑽集團或正商實業集團的價格及條款對 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。

經董事確認， 貴集團向永鑽集團及正商實業集團所收取服務費的單位費率乃根據 貴集團所訂立同等適用於所有客戶的標準定價條款(「**標準定價條款**」)釐定；而物業管理及增值服務的支付條款亦遵照市場慣例釐定。根據標準定價條款，就在管物業的公共區域及專用區域而言，服務費的單位費率將受限於物業的性質及位置以及所需服務的範圍及品質等因素。吾等認為，(i)標準定價條款乃基於物業性質及位置以及所需服務的範圍及品質等客觀因素設定，且同等適用於關連人士及獨立第三方；及(ii)支付條款乃遵照市場慣例釐定，故屬公平合理。

此外，根據吾等的獨立研究(據吾等所知，有關結果屬公平及詳盡)，貴集團就提供物業管理及增值服務所採納的成本加上8%利潤乃在七家可資比較公司的純利率範圍內並高於其中六家。可資比較公司為主板上市公司，主要從事與貴集團類似業務(即於中國境內提供物業管理及相關服務，並於二零二四年錄得溢利)，且市值與貴公司接近(即於二零二五年九月三十日，低於200百萬港元)(附註：貴公司於二零二五年九月三十日的市值約為136百萬港元)。下表載列吾等的相關調查結果：

公司名稱(股份代號)	於二零二五年 九月三十日的 概約市值 (百萬港元)	二零二四年的 純利率
西安經發物業股份有限公司(1354)	81	6.42%
弘陽服務集團有限公司(1971)	151	1.47%
榮萬家生活服務股份有限公司(2146)	128	5.93%
蘇新美好生活服務股份有限公司(2152)	154	7.15%
北京京城佳業物業股份有限公司(2210)	102	4.27%
魯商生活服務股份有限公司(2376)	105	7.41%
泓盈城市運營服務集團股份有限公司(2529)	112	10.46%

據董事所進一步告知，貴集團須就提供物業管理及增值服務向永鑽集團或正商實業集團投標或提交報價。成功中標後，貴集團會基於提交的投標建議書訂立獨立的物業管理服務協議。貴公司確認，投標建議書所載的服務費及條款(包括支付條款)對貴集團而言不遜於獨立第三方獲提供的標準費用及所獲得的條款(包括支付條款)。就盡職審查而言，吾等已審閱隨機選取的被認為充足及具代表性的五份相關投標文件樣本。

基於上述論點，吾等認為二零二五年永鑽物業管理總框架協議及二零二五年正商實業物業管理總框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

#### 二零二五年正商發展物業管理總框架協議

二零二五年正商發展物業管理總框架協議的主要條款概述如下：

訂約方： (1) 貴公司；及

(2) 正商發展。

期限： 自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非提前終止。

主旨： 根據二零二五年正商發展物業管理總框架協議，貴集團向正商發展集團提供以下物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

向正商發展集團提供的物業管理及增值服務通常將在正商發展集團承擔建築或裝修工程的建築工地或裝修工地予以提供。

支付條款： 就物業管理服務而言，費用通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例按半年度基準提前收取。

就增值服務而言，費用通常根據個別協議的條款並遵照市場慣例於相關增值服務獲提供時按月度基準收取。

**定價政策：**物業管理及增值服務的收費通常於各建築工地或裝修工地收取一次性費用且該等收費將在考慮到以下因素後確定：

- (a) 物業的性質及位置；
- (b) 所需服務的服務年期、範圍及品質；
- (c) 預計經營成本(包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支)；及
- (d) 潛在競爭者的定價。

為確保 貴集團向正商發展集團收取的費用等同或不遜於向其他獨立第三方收取的費用， 貴集團市場部應審核 貴集團近期就其於前期開發階段向獨立第三方提供物業管理及增值服務簽訂的至少兩份合約，以確保提供予正商發展集團的價格及條款對 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。

據董事所告知， 貴公司將考慮上述(a)至(d)項因素以確定物業管理及增值服務的收費。經計及物業管理及增值服務的性質後，吾等認為該等因素乃屬公平合理。鑒於 貴集團會進一步審閱向獨立第三方提供的物業管理及增值服務的可比較合約，以確保提供予正商發展集團的價格及條款(包括支付條款)不遜於向獨立第三方所提供者，故 貴集團向正商發展集團收取費用的公平性和合理性將得到保證。

基於上述論點，吾等認為二零二五年正商發展物業管理總框架協議的條款(包括定價政策及支付條款)乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

#### 二零二五年物業工程總框架協議

二零二五年永鑽物業工程總框架協議、二零二五年正商發展物業工程總框架協議及二零二五年正商實業物業工程總框架協議的主要條款如下：

訂約方：

二零二五年永鑽物業工程總框架協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 永鑽。

二零二五年正商發展物業工程總框架協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 正商發展。

二零二五年正商實業物業工程總框架協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 正商實業。

期限：

自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非提前終止。

主旨： 根據二零二五年物業工程總框架協議，貴集團向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團提供以下物業工程服務：

- 周界防範系統、監控系統、可視對講系統、電子巡更系統、背景音樂系統、車輛管理系統、行人管理系統、施工現場管理系統、無線wifi系統、LED顯示屏及其智能基礎網絡系統等的設備及材料的採購、規劃、設計、安裝、調試及測試；
- 提交每個系統的設備及材料檢驗、測試、操作、維護、培訓及其他要求所需的所有技術文件；及
- 保修期內的保修服務。

支付條款： 付款通常遵照市場慣例於實現若干里程碑或成功完成個別協議項下有關物業工程服務之服務計劃時到期應付。

就提供物業工程服務而言，貴集團通常提供30日的信貸期。

定價政策： 物業工程服務的收費將通常按單位費率或固定一次性費用收取，且該等收費將在考慮到以下因素後確定：

- (a) 所需服務的複雜性和範圍；
- (b) 待安裝系統中使用的材料及所需的質量；

(c) 預計經營成本(包括員工成本及物料成本)；及

(d) 競爭者的定價。

為確保 貴集團向正商集團收取的費用等同或不遜於向其他獨立第三方收取的費用， 貴集團應進行市場調查，並參考正商集團成功中標之價格，以瞭解至少兩家潛在競爭對手的定價，且 貴集團向正商集團收取的費用對 貴集團而言不得遜於獨立第三方收取的費用。

吾等自董事得悉物業工程服務的服務費乃在考慮客戶所需服務的複雜性和範圍後參考通過市場研究收集的相關價格資料後確定。通常而言，服務費乃基於提供物業工程服務所招致的成本加上利潤釐定的每月固定金額。據 貴公司提供的資料， 貴集團與正商集團所訂立的獨立物業工程協議的淨利率約為8%至10%，參考上文第二節所討論的同業利潤率比較，對 貴公司有利。

就盡職審查而言，吾等已要求 貴公司向吾等提供 貴集團(作為服務供應商)與正商集團的成員公司訂立的獨立物業工程協議的15份樣本。自所提供的樣本協議中，吾等留意到其重要條款包括：

責任	貴集團通常負責根據相關協議規定的範圍及標準提供服務，並遵守所有適用法律及法規。
支付條款	通常應於達到若干里程碑或順利完成物業工程服務後付款。
保修	貴集團須於交付服務日期之後提供進一步保修期。
物業開發商的權利及義務	物業開發商負責支付服務費。彼等亦有義務全力協助物業工程施工，並監查進度及服務質量。

**終止** 倘若 貴集團未能根據相關協議規定的範圍及標準提供服務， 貴集團須於物業開發商規定的期間內採取必要整改措施，否則物業開發商有權終止協議。

**糾紛解決** 訂約方一般須首先通過磋商或調解解決任何合約糾紛，如未能解決，可採取法院訴訟解決。

吾等認為以上重要條款符合一般商業條款。

基於上述論點，吾等認為二零二五年物業工程總框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

## 二零二五年建設總框架協議

二零二五年建設總框架協議的主要條款概述如下：

**訂約方：** (1) 貴公司；及

(2) 正商發展。

**期限：** 自二零二六年一月一日起直至二零二八年十二月三十一日(包括該日)，除非提前終止。

**主旨：** 根據二零二五年建設總框架協議， 貴集團將有條件委任正商發展集團作為其服務供應商，以於二零二五年建設總框架協議期限內向 貴集團提供建設服務。 貴集團之相關成員公司可就於期限內提供建設服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按 貴集團編製並由 貴集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受二零二五年建設總框架協議之條款及條件規限。



將予提供之  
該等服務：

根據二零二五年建設總框架協議，正商發展集團將向 貴集團提供建築、工程及相關服務之建設服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、電梯維修及保養服務以及供電系統。

支付條款：

付款通常遵照市場慣例根據項目進度並參考個別協議項下有關建設服務之服務計劃的完工時間表作出。

#### 定價政策

就與合約金額達人民幣2百萬元或以上之建設服務之採購有關之合約而言， 貴集團應向 貴集團保存之授權承包商名單(「**授權承包商名單**」)中至少三名具備承接建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。

就與合約金額低於人民幣2百萬元之建設服務之採購有關之合約而言， 貴集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。

經吾等向董事作出進一步查詢後，吾等知悉評審委員會將按照下列主要評估標準(「**標準**」)評估就建設服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價之定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標而言，服務費及條款對 貴集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；

(ii) 投標之技術規範，包括建築規劃、技術技能、質量及工程時間表；及

(iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在 貴集團之工作經驗(如有)。

倘 貴公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則 貴公司或會重新評估所需服務之範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

根據上述標準所評得分最高之投標者將獲授就建設服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之某間成員公司根據標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中建設服務費用將為正商發展集團之有關成員公司之投標價格或所提報價。

就上述定價及採購流程而言，吾等已(i)要求 貴公司提供 貴集團相關內部控制政策及授權承包商名單之副本；及(ii)與董事就執行整個流程進行討論。根據吾等已取得之文件及與董事之討論，吾等獲悉授權承包商名單上載列四名合資格及具備能力之建築承包商供 貴集團挑選，以就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之建設服務有關的合約發出招標邀請。該數目的合資格及具備能力之建築承包商足以達到招標邀請之要求。就合約金額低於人民幣2百萬元之合約而言， 貴集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。 貴集團已成立評審委員會，其成員包括裘明先生(行政總裁兼董事會主席)、劉振強先生(非執行董事)、馮志東先生(獨立非執行董事)、楊曉輝先生( 貴集團副總裁)及 貴集團其他負責管理層人員，以根據上文所列出之規範客觀標準評估就建設服務所提交之投標或報價。經考慮(i) 貴集團將邀請合適的獨立承包商與正商發展集團競爭成為建設服務的服務提供商；(ii)由 貴集團高級管理人員／職員組成的評審委員會將監督整個評審及打分過程；及(iii)評審標準屬客觀適當，吾等認為二零二五年建設總框架協議項下之定價及採購流程屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為二零二五年建設總框架協議之條款(包括支付條款及定價政策)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 年度上限

#### 物業管理年度上限

下表列載(i) 貴集團向永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團各自提供物業管理及增值服務的歷史交易金額；及(ii)二零二五年物業管理總框架協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(「物業管理年度上限」)：

	歷史交易金額		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	截至 二零二五年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
永鑽集團	10.8	10.1	6.2
正商實業集團	17.3	19.7	6.9
正商發展集團	2.1	3.4	2.8

  

	物業管理年度上限		
	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
永鑽集團	5.9	5.9	5.9
正商實業集團	8.3	8.6	8.8
正商發展集團	5.0	5.6	6.3

據董事所告知，於釐定物業管理年度上限時，彼等已考慮(i)歷史交易金額；(ii)正商集團根據其目前的開發時間表及二零二六年至二零二八年的計劃將交付的物業；及(iii)正商集團已交付或將交付的需要物業管理及增值服務的物業之歷史及預期未售出建築面積百分比。

在盡職審查方面，吾等已要求並取得正商集團將於二零二六年至二零二八年交付的需要物業管理及增值服務的物業的計劃，以及有關該等物業各自之預計交付日期及銷售時間表的詳細資料。吾等亦已要求並取得計劃將由正商集團開發的其他儲備物業的列表，以及有關該等儲備物業的預計交付建築面積、推出發售計劃及預計未售物業所佔比例的詳細資料。吾等從該等列出用於計算物業管理年度上限的項目中隨機選取及審閱25項，以查核物業管理年度上限計算中所述的合約金額及預期服務期限是否與相應協議條款相符。吾等認為，所選取之樣本屬公平、具代表性，且足以達致查核目的。

經審閱上述文件及計算，物業管理年度上限乃基於正商集團的項目需求合理估計。

此外，吾等留意到物業管理年度上限(二零二五年正商發展物業管理總框架協議項下之建議年度上限除外，其規模相對較小，且與二零二四年的實際交易金額相若)遠低於彼等各自於二零二四年的實際交易金額。經吾等查詢，董事告知吾等，在中國房地產市場整體低迷的環境下，河南省房地產市場近年來亦呈現收縮趨勢。因此，正商集團將承接之計劃物業開發項目數量與規模均有所減少，故而預期其對貴集團的物業管理及增值服務需求亦將相應下降。根據本意見函件「河南省房地產市場概覽」小節所揭示的研究結果，河南省房地產開發投資總額較二零二三年下降約7.5%。全年房屋施工面積較二零二三年下降約11.1%。新開工面積較二零二三年下降約17.9%。據此，吾等可觀察到，正商集團在業務運營規模方面的潛在縮減與房地產市場衰退趨勢相符，而物業管理年度上限的估計能夠公平且合理地反映該市場衰退趨勢。

基於上述論點，吾等認為物業管理年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

物業工程年度上限

下表列載(i) 貴集團向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團各自提供物業工程服務的歷史交易金額；及(ii)二零二五年物業工程總框架協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(「物業工程年度上限」)：

	歷史交易金額		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	截至 二零二五年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
永鑽集團	1.8	0.9	4.9
正商發展集團	11.4	5.6	2.8
正商實業集團	26.3	13.3	8.7

	物業工程年度上限		
	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
永鑽集團	6.4	6.2	5.7
正商發展集團	5.1	5.4	5.6
正商實業集團	11.8	11.7	11.6

據董事所告知，於釐定物業工程年度上限時，彼等已考慮(i)歷史交易金額；(ii) 貴集團受正商集團委聘提供物業工程服務的項目數量；及(iii)根據正商集團目前的開發時間表及二零二六年至二零二八年的計劃，其正在開發及規劃中的需要物業工程服務的物業項目數量。

在盡職審查方面，吾等已要求並取得正商集團需要物業工程服務的正在開發的項目的計劃，以及有關該等物業各自之預計動工時間表及完成日期的詳細資料。吾等亦已要求並取得計劃將由正商集團開發的其他儲備項目的列表，以及有關該等儲備物業的預計建造建築面積、推出發售及預計開發計劃的詳細資料。吾等從該等列出用於計算物業工程年度上限的項目中隨機選取及審閱18項，以查核物業工程年度上限計算中所述的合約金額及預期服務期限是否與相應協議條款相符。吾等認為，所選取之樣本屬公平、具代表性，且足以達致查核目的。

經審閱上述文件及計算，物業工程年度上限乃基於正商集團的項目需求合理估計。

此外，吾等留意到物業工程年度上限(二零二五年永鑽物業工程總框架協議項下之建議年度上限除外)與彼等各自於二零二四年的實際交易金額大致相若。關於二零二五年永鑽物業工程總框架協議項下之建議年度上限，彼等與二零二五年的年化交易金額大致相若，且二零二五年的年化交易金額較二零二四年的實際交易金額顯著增長。吾等已就此向董事查詢，為何永鑽於二零二五年要求貴集團提供更多物業工程服務，以及為何該趨勢於未來數年持續。據董事所告知，永鑽對物業工程服務的需求增長主要源於充電樁業務的增加，且這一趨勢預計在未來幾年將持續。

基於上述論點，吾等認為物業工程年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

## 建設年度上限

下表列載(i)正商發展集團向 貴集團提供建設服務的歷史交易金額；及(ii)二零二五年建設總框架協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(「建設年度上限」)：

	自二零二三年 十二月二十六日 (即建設總框架 協議之生效日期) 起至二零二三年 十二月三十一日 人民幣百萬元			截至 二零二五年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元		
	二零二四年 人民幣百萬元			二零二六年 人民幣百萬元		
歷史交易金額	無			27.2		
	2.8					
	二零二六年 人民幣百萬元			二零二七年 人民幣百萬元		
建設年度上限	255			70		
	10					

如前所述，鑒於正商發展集團於物業開發及建設的專業性、資格及聲譽，董事認為其將有能力繼續就開發物業項目提供建設服務。於此情況下，建設年度上限主要參考物業項目當前的開發計劃及安排，以及 貴集團根據訂約雙方簽訂的建設總合約授予正商發展集團的現有項目的合約總額而釐定。就此而言，吾等已向 貴公司要求並取得物業項目的上述開發計劃及建設安排以及上述建設總合約的副本。吾等已與董事就施工進度及範圍以及合約費用明細進行進一步討論。根據吾等的詢問，吾等獲悉，物業項目的建設安排於二零二五年出現延誤，目前，物業項目的地盤準備、整地工作及地基工程均已完成，並預計於二零二六年進行主要毛坯框架及外部建設工程、主要的機械、電氣及管道以及其他內部設施工程。倘建設工程按計劃進行，則預計物業項目的整體開發將於二零二六年底完成。因此，二零二六

年的建設年度上限為就二零二六年(屆時將進行主要建設工作)所需之建設服務而應支付予正商發展集團的合約費用。而二零二七年及二零二八年的建設年度上限主要用於就物業項目主要建設完成後可能不時需要之若干持續維護及後續服務而應支付予正商發展集團的服務費。

基於上述釐定建設年度上限的基準，吾等認為建設年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 內部控制及上市規則合規

如董事會函件所述，貴集團已制定一系列內部控制措施，旨在監管二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議項下擬進行之持續關連交易。吾等注意到，貴集團的內部控制措施涉及由貴公司市場部進行檢查，該部門應使貴集團及時掌握市場趨勢，以及由熟悉貴集團財務及業務營運的貴公司財務總監進行監督。

此外，董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53及14A.55條的規定，據此(i)持續關連交易的金額須受限於二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議項下有關年度各自的年度上限；(ii)二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(連同其各自的年度上限)的條款須由獨立非執行董事每年檢討；及(iii)獨立非執行董事就二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(連同其各自的年度上限)的條款所進行的年度檢討，其詳情須載入貴公司其後刊發的年報及財務賬目。此外，如上市規則第14A.56條規定，貴公司核數師須致函董事會，以確認(其中包括)持續關連交易已遵照貴公司的定價政策進行且並無超出年度上限。倘持續關連交易總額超出其各自的年度上限，或二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議的條款出現任何重大修訂，董事確認貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。



## 建泉融資函件

鑒於 貴集團的內部控制措施以及上市規則現有針對持續關連交易的上述訂明規定，持續關連交易將受到監察，故獨立股東的利益將得到保障。

### 推薦建議

經計及上述因素及理由後，吾等認為(i)二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(包括其各自的年度上限)的條款乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；(ii)訂立二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議符合 貴公司及股東之整體利益並於 貴集團的一般及日常業務過程中進行。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議，而吾等本身亦推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

興業物聯服務集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
董事總經理  
忻若琪  
謹啟

二零二五年十二月八日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會登記可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾20年經驗。

## 1. 責 任 聲 明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董 事 之 權 益

### (a) 於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 好倉

#### (i) 於股份中的權益

董事姓名	權益持有者身份	所持股份 數目	佔已發行 股本概約 百分比 (%)
張惠琪女士	於受控法團的權益 <sup>(附註1)</sup>	226,350,000	56.59
王金虎先生	實益擁有人 <sup>(附註2)</sup>	1,090,000	0.27
劉振強先生	實益擁有人 <sup>(附註3)</sup>	1,090,000	0.27

附註：

- 226,350,000股股份由榮珀發展有限公司(「榮珀發展」)直接持有，而榮珀發展由家族信託(「豐華信託」)的受託人Vistra Trust (BVI) Limited間接全資擁有。豐華信託為由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，由張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達環球有限公司(「速達」)全資擁有。速達為榮達企業有限公司(「榮達」)的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited(作為豐華信託的受託人)全資擁有。榮珀發展、速達及榮達均為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。
- 該等1,090,000股股份指由王金虎先生實益擁有的股份。
- 該等1,090,000股股份指由劉振強先生實益擁有的股份。

(ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益		所持股份數目	佔已發行股本概約百分比 (%)
		所有者身份			
張惠琪女士	榮達	於受控法團的 權益(附註1)		100	100
張惠琪女士	速達(附註2)	於受控法團的 權益(附註1)		100	100
張惠琪女士	榮珀發展(附註2)	實益擁有人 (附註1)		50,000	100

附註：

1. 226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由豐華信託的受託人Vistra Trust (BVI) Limited間接全資擁有。豐華信託為由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，由張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited(作為豐華信託的受託人)全資擁有。榮珀發展、速達及榮達均為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中以及於榮珀發展、速達及榮達的已發行股本總額中擁有權益。
2. 張女士為速達及榮珀發展之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### (b) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(c) 於合約之權益**

於最後實際可行日期，除(i)二零二二年物業管理總框架協議；(ii)二零二二年物業工程總框架協議；(iii)建設總框架協議；(iv)二零二五年物業管理總框架協議(其詳情載於本通函)；(v)二零二五年物業工程總框架協議(其詳情載於本通函)；及(vi)二零二五年建設總框架協議(其詳情載於本通函)外，概不存在仍然存續且董事於當中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

**(d) 於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，張女士(非執行董事及控股股東之一)及其緊密聯繫人一直從事其他業務或於河南正商物業管理有限公司(「正商物業管理」，一家於中國成立的公司，由河南正商企業發展集團有限責任公司間接全資擁有，主要專注於住宅物業的物業管理服務)持有權益。董事認為，由於業務範疇、客戶基礎的不同以及分離的管理層與僱員，本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分。因此，董事認為，正商物業管理的業務營運並無亦不大可能直接或間接與本集團的業務構成競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及其緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

**(e) 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

### 3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之人士(董事及本公司最高行政人員除外)如下：

股東名稱	權益性質	所持股份 數目	佔本公司 已發行股本
			概約百分比 (%)
Vistra Trust (BVI) Limited	信託受託人 <sup>(附註)</sup>	226,350,000	56.59
榮達	於受控法團的權益 <sup>(附註)</sup>	226,350,000	56.59
速達	於受控法團的權益 <sup>(附註)</sup>	226,350,000	56.59
榮珀發展	實益擁有人 <sup>(附註)</sup>	226,350,000	56.59

附註：226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人)間接全資擁有。豐華信託為由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，由張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人)全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

#### 6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建泉融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

建泉融資已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載之形式及內容收錄其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，建泉融資概無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，建泉融資概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

## 7. 一般資料

- (a) 本公司於開曼群島的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部及中國註冊辦事處位於中國河南省鄭州市管城回族區港灣路1號1樓105室。
- (c) 香港營業地點位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (d) 本公司股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司公司秘書為張世澤(香港會計師公會會員)。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 8. 展示文件

以下文件將由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))不少於14日：

- (a) 二零二五年物業管理總框架協議；
- (b) 二零二五年物業工程總框架協議；
- (c) 二零二五年建設總框架協議；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第35至36頁；
- (e) 建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第37至63頁；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。



XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.

興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

股東特別大會通告

茲通告興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月三十日(星期二)上午十時正假座中國河南省鄭州市管城回族區港灣路1號1樓105室舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(無論有否修改)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議(定義及詳情見本公司日期為二零二五年十二月八日之通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函副本及註有「B」字樣的二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總框架協議及二零二五年建設總框架協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易(見通函所述)以及其執行；
- (b) 謹此批准截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止財政年度各年本公司及其附屬公司(「本集團」)就二零二五年物業管理總框架協議項下擬進行之交易將予提供的物業管理及增值服務、本集團就二零二五年物業工程總框架協議項下擬進行之交易將予提供的物業工程服務以及正商發展集團將向本集團就二零二五年建設總框架協議項下擬進行之交易將予提供的建設服務的年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，則本公司任何兩名董事)為及代表本公司簽立所有其他文件及協議，並採取彼或彼等可能全權酌情認為屬必要、合宜、合適或權宜的所有該等行動及事宜，以執行二零二五年物業管理總框架協議、二零二五年物業工程總

## 股東特別大會通告

框架協議及二零二五年建設總框架協議以及其所附帶或附屬的所有事宜及／或使之生效。」

承董事會命  
興業物聯服務集團有限公司  
主席兼行政總裁  
裘明

香港，二零二五年十二月八日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份(「股份」)之股東可委任超過一名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席上述大會，則排名較先之股東親身或委派受委代表作出之投票將獲接納，而其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內就有關聯名持股之排名次序而定。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署(或如委任人為公司，則須加蓋印鑑，或由獲正式授權之高級職員或代表親筆簽署)，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二五年十二月二十八日(星期日)上午十時正)送交本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
4. 為釐定合資格出席大會之股東身份，本公司將於二零二五年十二月二十三日(星期二)至二零二五年十二月三十日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年十二月二十二日(星期一)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期為二零二五年十二月三十日(星期二)。
5. 送交委任代表之文據後，股東仍可親自出席大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。
6. 若大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，大會將延期或休會。本公司將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))刊發公告，以通知本公司股東有關改期後之會議日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，大會將如期舉行。本公司股東應於考慮個人情況後，自行決定是否在惡劣天氣情況下出席大會。
7. 本通告內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
8. 大會將以中文進行，且不會提供翻譯。

於本通告日期，董事會包括一名執行董事，即裘明先生；三名非執行董事，即張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；及三名獨立非執行董事，即徐春先生、馮志東先生及周勝先生。