

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公告的內容概不負責，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公告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

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

持續關連交易

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

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。

本公司擬繼續執行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，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。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：

- (A) 與永鑽(「二零二五年永鑽物業管理總框架協議」)、正商發展(「二零二五年正商發展物業管理總框架協議」)及正商實業(「二零二五年正商實業物業管理總框架協議」)各自簽訂二零二五年物業管理總框架協議，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日為期三年(統稱「二零二五年物業管理總框架協議」)；及
- (B) 與永鑽(「二零二五年永鑽物業工程總框架協議」)、正商發展(「二零二五年正商發展物業工程總框架協議」)及正商實業(「二零二五年正商實業物業工程總框架協議」)各自簽訂二零二五年物業工程總框架協議，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日為期三年(統稱「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物業工程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。

二零二五年建設總框架協議

茲提述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。

建設總框架協議將於二零二五年十二月三十一日到期，而本公司擬繼續進行其項下擬進行之交易，以滿足建設服務的需求。因此，於二零二五年十一月二十日(交易時段後)，本公司與正商發展訂立二零二五年建設總框架協議，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，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日為期三年。

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。於本公告日期，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，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。

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。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，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尋求獨立股東批准。

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。

一份載有(其中包括)(a)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詳情；(b)建泉融資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而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(c)獨立董事委員會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而發出的推薦建議函件；及(d)股東特別大會通告的通函將於二零二五年十二月十一日或之前寄發予股東。

引言

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

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。

本公司擬繼續執行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，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。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簽訂(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。

二零二五年建設總框架協議

茲提述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。

建設總框架協議將於二零二五年十二月三十一日到期，而本公司擬繼續進行其項下擬進行之交易，以滿足建設服務的需求。因此，於二零二五年十一月二十日(交易時段後)，本公司與正商發展訂立二零二五年建設總框架協議，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，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日為期三年。

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

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。

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。

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	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
建議年度上限	5.9	5.9	5.9

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。

歷史交易金額

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：

	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 概約	百萬元 概約	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

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。

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 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
建議年度上限	5.0	5.6	6.3

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。

歷史交易金額

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

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。

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；
- (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

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目。

歷史交易金額

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
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。
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。

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，與本集團可能授予正商發展集團的現有物業項目有關之估計合約總額分別約為人民幣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。

歷史交易金額

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 人民幣百萬元 概約	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元 概約	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月 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，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。

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正常商業條款訂立；(ii)乃屬公平合理；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。

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。

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，市場部須取得地方政府及／或相關監管機構所制定有關物業管理費的標準費用或定價指引(如有)以及相關物業管理及增值服務的現行市價。此外，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；

- (ii) 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；
- (iii) 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；及
- (iv) 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。

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。於本公告日期，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，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。

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
建議年度上限總額	19.2	20.1	21.0

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
建議年度上限總額	23.3	23.3	22.9

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。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，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尋求獨立股東批准。

於本公告日期，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。

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。

一份載有(其中包括)(a)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詳情；(b)建泉融資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而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(c)獨立董事委員會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而發出的推薦建議函件；及(d)股東特別大會通告的通函將於二零二五年十二月十一日或之前寄發予股東。

釋義

「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
「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
「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
「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，有關詳情載於本公告「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
「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
「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
「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，就本公告而言不包括香港、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
「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
「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

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，二零二五年十一月二十日

於本公告日期，董事會包括執行董事裘明先生；非執行董事張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；以及獨立非執行董事徐春先生、馮志東先生及周勝先生。