

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**重續持續關連交易  
有關  
(I) 2025年物業管理總框架協議  
(II) 2025年物業工程總框架協議**

**持續關連交易**

茲提述本公司日期為2022年10月20日之公佈，內容有關(其中包括)2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議項下之持續關連交易。

本公司擬繼續2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議，並於彼等之到期日2025年12月31日或之前重續相關協議。因此，董事會宣佈，於2025年11月20日(交易時段後)，本公司與興業物聯訂立：

- (A) 2025年物業管理總框架協議，自2026年1月1日起至2028年12月31日止為期三年；及
- (B) 2025年物業工程總框架協議，自2026年1月1日起至2028年12月31日止為期三年。

## 上市規則涵義

於本公佈日期，興業物聯之全部已發行股本由張女士(作為保護人)控制的豐華信託間接擁有約56.59%權益。張女士為主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生與非執行董事Huang Yanping女士之女。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，興業物聯為本公司之關連人士。

鑒於根據興業物聯集團於2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議項下將予提供之物業管理及增值服務以及物業工程服務之年度上限計算得出之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議構成本公司之持續關連交易並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為2022年10月20日之公佈，內容有關(其中包括)2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議項下之持續關連交易。

本公司擬繼續2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議，並於彼等之到期日2025年12月31日或之前重續相關協議。因此，董事會宣佈，於2025年11月20日(交易時段後)，本公司與興業物聯訂立(a) 2025年物業管理總框架協議及(b) 2025年物業工程總框架協議。

2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議之主要條款載列如下。

## 主要條款

### 2025年物業管理總框架協議

2025年物業管理總框架協議之主要條款概述如下：

日期：2025年11月20日(交易時段後)

訂約方：(1) 興業物聯；及

(2) 本公司。

標的事項：根據2025年物業管理總框架協議，興業物聯集團將向本集團提供下列物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、維修保養及客戶服務，適用於(i)在管物業之公共區域；(ii)售樓處及樣板房；及(iii)本集團指定之專用區域；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。

先決條件：2025年物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易須待興業物聯之獨立股東於興業物聯之股東特別大會上批准後方可作實。

年期：2025年物業管理總框架協議將自該協議所載之所有先決條件達成之日起生效。2025年物業管理總框架協議之年期將自2026年1月1日開始，持續直至及包括2028年12月31日，除非根據該協議之條款提前終止。

定價政策：收費基準視乎所提供物業管理及增值服務之性質而定。

就(i)在管物業之公共區域；(ii)售樓處及樣板房之綠化及園藝服務；及(iii)本集團指定之專用區域之物業管理服務而言，費用將基於興業物聯集團正管理之建築面積每平方米每月約人民幣3.0元至人民幣12.4元之單位價格收取。

就售樓處及樣板房之物業管理服務(不包括綠化及園藝服務)而言，費用將基於按興業物聯集團提供服務產生之成本加價約8%釐定之每月固定金額收取。

就增值服務而言，費用將基於單位價格或按興業物聯集團提供服務產生之成本最少加價8%釐定之固定金額收取。

就公共區域需要物業管理服務之各個別物業項目而言，本集團須在開發過程中向至少三家具備相關資質及能力之機構(包括興業物聯集團)發出投標邀請。就其他物業管理及增值服務(包括向售樓處、樣板房及本集團指定之專用區域提供之物業管理服務以及增值服務)而言，本集團須取得至少三家具備相關資質及能力之機構(包括興業物聯集團)之報價。

本公司評估委員會將參考下列標準評估就物業管理及增值服務提交之投標或報價：

- (i) 報價或投標價格；
- (ii) 潛在服務供應商之資質、行業聲譽及背景(財務及擁有權)；
- (iii) 過往合作經驗及本集團對其過往表現之評估(如有)；及
- (iv) 就興業物聯集團提交之報價或投標而言，服務費及條款對本集團而言應不遜於獨立第三方將報價之標準費用及提供之條款。

據董事所知，興業物聯集團將於計及下列各項後釐定其投標或報價價格：(i)物業之性質及位置；(ii)所需服務之範圍及質量；(iii)預期營運成本(包括員工成本、分包成本、材料成本及營運管理開支)；(iv)通常就未售出物業提供之物業管理費之50%折扣；及(v)潛在競爭對手之定價。得分最高之服務供應商將被選定，本公司將與該服務供應商訂立合約，其中費用將為中標服務供應商之投標價格或所提報價。

基於上述，董事認為，根據2025年物業管理總框架協議與興業物聯集團進行之交易將按正常商業條款或更佳條款進行。

## 過往交易額

截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年9月30日止九個月，本集團就獲提供物業管理及增值服務與興業物聯集團產生之實際交易額分別為約人民幣17.3百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣6.9百萬元。

## 2025年物業管理總框架協議的年度上限

本公司預期，截至2028年12月31日止三個財政年度各年，興業物聯集團根據2025年物業管理總框架協議將向本集團提供的物業管理及增值服務之年度上限如下：

|        | 截至12月31日止年度 |            |            |
|--------|-------------|------------|------------|
|        | 2026年       | 2027年      | 2028年      |
|        | 人民幣<br>百萬元  | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 |
| 建議年度上限 | 8.3         | 8.6        | 8.8        |

2025年物業管理總框架協議的各年度上限乃參考下列因素釐定：

- (a) 過往交易額；
- (b) 計及提早交付物業的可能性，本集團基於目前發展進度及2026年至2028年的發展計劃將交付的物業及預期交付日期；及
- (c) 本集團已交付或將交付需要物業管理及增值服務的物業過往及預計未出售建築面積的百分比。

## 2025年物業工程總框架協議

2025年物業工程總框架協議之主要條款概述如下：

日期：2025年11月20日(交易時段後)

訂約方：(1) 興業物聯；及

(2) 本公司。

標的事項：根據2025年物業工程總框架協議，本集團有條件委任興業物聯集團為其服務供應商，以於2025年物業工程總框架協議年期內向本集團提供物業工程服務。興業物聯集團的有關成員公司可不時與本集團成員公司就於2025年物業工程總框架協議年期內提供物業工程服務訂立個別物業工程協議，而個別物業工程協議的條款受2025年物業工程總框架協議的條款及條件規限。

興業物聯集團根據2025年物業工程總框架協議將向本集團提供的服務為物業工程服務，包括：

- 採購、規劃、設計、安裝、調試及測試周界防禦系統、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、建築工地管理系統、無線wifi系統、LED顯示及其智能基礎網絡系統等的設備及材料；
- 提交設備及材料檢查、測試、運作、維護、培訓及各系統其他要求所需的所有技術文件；及
- 保修期的保修服務。

先決條件：2025年物業工程總框架協議及其項下擬進行之交易須待興業物聯之獨立股東於興業物聯之股東特別大會上批准後方可作實。

年期：2025年物業工程總框架協議將自該協議所載之所有先決條件達成之日起生效。2025年物業工程總框架協議之年期將自2026年1月1日開始，持續直至及包括2028年12月31日，除非該協議之條款提前終止。

定價政策：將就物業工程服務收取的費用通常將基於單位價格或固定總價，該費用將於計及(i)所需服務的複雜性及範圍；(ii)將安裝系統所用材料及所需質量；(iii)預期營運成本(包括員工成本及材料成本)；及(iv)潛在服務供應商競爭對手之定價後釐定。

為確保興業物聯集團向本集團收取的費用與其他獨立第三方收取的費用相若／對本集團不遜色，本集團將進行市場調查並參考收到的投標或報價價格，以了解至少兩家潛在服務供應商的定價，且興業物聯集團向本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2025年物業工程總框架協議與興業物聯集團進行之交易將按正常商業條款或更佳條款進行。

## 過往交易額

截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年9月30日止九個月，本集團就獲提供物業工程服務與興業物聯集團產生之實際交易額分別為約人民幣26.3百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣8.7百萬元。

## 2025年物業工程總框架協議的年度上限

本公司預期，截至2028年12月31日止三個財政年度各年，興業物聯集團根據2025年物業工程總框架協議將向本集團提供的物業工程服務之年度上限如下：

|        | 截至12月31日止年度 |            |            |
|--------|-------------|------------|------------|
|        | 2026年       | 2027年      | 2028年      |
|        | 人民幣<br>百萬元  | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 |
| 建議年度上限 | 11.8        | 11.7       | 11.6       |

2025年物業工程總框架協議的各年度上限乃參考下列因素釐定：

- (a) 過往交易額；
- (b) 本集團於相關投標程序後委聘興業物聯集團提供物業工程服務的項目數目；及
- (c) 基於目前發展進度及2026年至2028年的發展計劃，本集團開發中及計劃開發需要物業工程服務的物業項目數目。

## 訂立2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議的理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資。於2025年9月30日，本集團於中國擁有86個已完成物業項目及20個進行中的綜合物業項目，合共88幅開發及規劃中地塊，總佔地面積約6.3百萬平方米，估計總建築面積約13.5百萬平方米。

董事會相信興業物聯集團具備向本集團提供物業工程服務以及物業管理及增值服務的必要資質及經驗，並能夠持續為本集團提供有關服務。



由於Huang Yanping女士為豐華信託的財產授予人，而張敬國先生為Huang Yanping女士之配偶，故張敬國先生及Huang Yanping女士均被視作於2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故已放棄就批准2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易之本公司董事會決議案投票。除上述者外，概無其他董事於2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議中擁有重大權益而須放棄就批准2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易之本公司董事會決議案投票。

基於(i) 2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議項下的現行費用定價政策；(ii)興業物聯集團於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月所提供之物業工程服務以及物業管理及增值服務令人滿意；及(iii)其他獨立第三方就各物業工程服務以及物業管理及增值服務收取的市場費率，董事(包括獨立非執行董事，但不包括已就此放棄投票的張敬國先生及Huang Yanping女士)認為，2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易的條款以及2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議各自之年度上限(a)符合正常或更佳商業條款；(b)於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(c)屬公平合理，且2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易之訂立以及2025年物業工程總框架協議及2025年物業管理總框架協議各自之年度上限符合本集團及股東之整體利益。

## 有關本集團及興業物聯集團的資料

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資等業務。

興業物聯為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，興業物聯集團主要從事提供物業管理及增值服務、物業工程服務及物業發展。



## 內部監控措施

本公司已實施各種內部監控措施，以監察2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議項下擬進行之交易，包括：

- (i) 在聘請興業物聯集團提供物業管理及增值服務以及物業工程服務前，市場營銷部門須審閱相關物業管理及增值服務以及物業工程服務的現行市場價格(包括獨立第三方近期向本集團提供物業管理及增值服務以及物業工程服務的情況)，以確保興業物聯集團收取的價格及條款對本集團而言不遜於獨立第三方收取的價格及條款；
- (ii) 本公司已委任其熟悉本集團財務及業務營運的首席財務官，以監察2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程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) 獨立非執行董事須就2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議項下擬進行的交易進行年度檢討，並於年報中確認，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按一般商業條款訂立，以及是否根據2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議按屬公平合理並符合本集團及其股東整體利益之條款訂立；及
- (iv) 本公司外聘核數師須根據上市規則對2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議以及其項下擬進行之交易進行年度檢討。

## 上市規則涵義

於本公佈日期，興業物聯之全部已發行股本由張女士(作為保護人)控制的豐華信託間接擁有約56.59%權益。張女士為主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生與非執行董事Huang Yanping女士之女。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，興業物聯為本公司之關連人士。

鑒於根據興業物聯集團於2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議項下將予提供之物業管理及增值服務以及物業工程服務之年度上限計算得出之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，2025年物業管理總框架協議及2025年物業工程總框架協議構成本公司之持續關連交易並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

|                  |   |                                                                                              |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「2022年物業工程總框架協議」 | 指 | 興業物聯與本公司於2022年10月20日就興業物聯集團向本集團提供物業工程服務訂立的協議                                                 |
| 「2022年物業管理總框架協議」 | 指 | 興業物聯與本公司於2022年10月20日就興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務訂立的協議                                              |
| 「2025年物業工程總框架協議」 | 指 | 興業物聯與本公司於2025年11月20日就興業物聯集團向本集團提供物業工程服務訂立的協議                                                 |
| 「2025年物業管理總框架協議」 | 指 | 興業物聯與本公司於2025年11月20日就興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務訂立的協議                                              |
| 「豐華信託」           | 指 | 由Huang Yanping女士作為財產授予人成立的家族信託，由Vistra Trust (BVI) Limited擔任受託人，由張女士擔任保護人以及由張女士及其後裔獲委任為酌情受益人 |
| 「董事會」            | 指 | 董事會                                                                                          |
| 「本公司」            | 指 | 正商實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：185)                                                |
| 「關連人士」           | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                                                                 |

|             |   |                                                                                                   |
|-------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「持續關連交易」    | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                                                                      |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事                                                                                             |
| 「建築面積」      | 指 | 建築面積                                                                                              |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其不時之附屬公司                                                                                      |
| 「香港」        | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                         |
| 「獨立第三方」     | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連的人士或公司                                                                      |
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時經修訂)                                                                                 |
| 「張女士」       | 指 | 張惠琪女士，主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生與非執行董事Huang Yanping女士之女                                                    |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                                                                 |
| 「物業工程服務」    | 指 | 興業物聯集團向本集團提供之物業工程服務，包括但不限於規劃、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                                   |
| 「物業管理及增值服務」 | 指 | 興業物聯集團向本集團提供之物業管理及增值服務，包括(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、裝修廢料清理及中介租賃服務等 |
| 「人民幣」       | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                                                         |
| 「股東」        | 指 | 本公司股份持有人                                                                                          |
| 「聯交所」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                       |

|          |   |                                                      |
|----------|---|------------------------------------------------------|
| 「興業物聯」   | 指 | 興業物聯服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9916) |
| 「興業物聯集團」 | 指 | 興業物聯及其不時之附屬公司                                        |
| 「%」      | 指 | 百分比                                                  |

承董事會命  
正商實業有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
張敬國

香港，2025年11月20日

於本公佈日期，執行董事為張敬國先生及張國強先生；非執行董事為Huang Yanping女士；及獨立非執行董事為劉達先生、馬運弢先生及李惠群博士。