
此乃要件 請即處理

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之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之獨立財務顧問



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27頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第28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29至48頁。

本公司謹訂於2022年12月15日(星期四)上午十時假座中華人民共和國河南省鄭州市金水區圃田西路與七里河南路交匯處正商國際大廈3715室舉行之股東特別大會(定義見本通函)，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)及本公司網站(www.xingyewulian.com)登載。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下必須盡快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥並交回表格，且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2022年12月13日(星期二)上午十時)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。

本通函內提述之時間及日期均指香港本地時間及日期。

2022年11月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	28
建泉融資函件	29
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，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2022年永鑽物業工程總框架協議」	指	本公司與永鑽於2022年10月20日就本集團向永鑽集團提供物業工程服務訂立的協議
「2022年永鑽物業管理總框架協議」	指	本公司與永鑽於2022年10月20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
「2022年物業工程總框架協議」	指	2022年永鑽物業工程總框架協議、2022年正商發展物業工程總框架協議及2022年正商實業物業工程總框架協議
「2022年物業管理總框架協議」		2022年永鑽物業管理總框架協議，2022年正商發展物業管理總框架協議及2022年正商實業物業管理總框架協議
「2022年正商發展物業工程總框架協議」	指	本公司與正商發展於2022年10月20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
「2022年正商發展物業管理總框架協議」	指	本公司與正商發展於2022年10月20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
「2022年正商實業物業工程總框架協議」	指	本公司與正商實業於2022年10月20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

「2022年正商實業物業管理總框架協議」	指	本公司與正商實業於2022年10月20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2022年10月20日的公告，內容有關(其中包括)2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及經修訂年度上限
「年度上限」	指	截至2025年12月31日止三個財政年度各年，永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團就相關物業工程服務及物業管理及增值服務而分別應付本集團的建議經修訂最高年度交易金額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「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相同涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2022年10月20日

釋 義

「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2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限
「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
「永鑽物業工程總框架協議」	指	本公司與永鑽於2020年2月18日就本集團向永鑽集團提供物業工程服務訂立的協議
「永鑽物業管理總框架協議」	指	本公司與永鑽於2020年2月18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
「永鑽補充協議」	指	本公司與永鑽於2020年8月28日就永鑽物業管理總框架協議訂立的補充協議
「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2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供意見

釋 義

「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，就2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限而言，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「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	2022年11月18日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業工程總框架協議」	指	永鑽物業工程總框架協議、正商發展物業工程總框架協議及正商實業物業工程總框架協議
「物業管理總框架協議」	指	永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議
「黃女士」	指	黃燕萍女士，張女士的母親
「張女士」	指	張惠琪女士，本公司非執行董事及控股股東

釋 義

「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	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
「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相同涵義
「補充協議」	指	永鑽補充協議及正商實業補充協議
「該等交易」	指	2022年物業工程總框架協議及2022年物業管理總框架協議項下擬進行的交易
「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

釋 義

「正商發展物業工程總框架協議」	指	指本公司與正商發展於2020年2月18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
「正商發展物業管理總框架協議」	指	本公司與正商發展於2020年2月18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
「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
「正商實業物業工程總框架協議」	指	本公司與正商實業於2020年2月18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
「正商實業物業管理總框架協議」	指	本公司與正商實業於2020年2月18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
「正商實業補充協議」	指	本公司與正商實業於2020年8月28日就正商實業物業管理總框架協議訂立的補充協議
「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

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：

朱杰先生 (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

管城區

航海東路101號

正商國際廣場

B座407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：

持續關連交易
2022年物業管理總框架協議
及
2022年物業工程總框架協議
股東特別大會通告

引言

茲提述本公司日期為2020年2月25日的招股章程、日期為2020年8月28日的公告及日期為2022年10月20日的公告，內容有關(其中包括)2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會就2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限而發出的推薦建議；(iii)建泉融資、獨立財務顧問就2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限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。

如本公司日期為2020年2月25日的招股章程所披露，於2020年2月18日本公司分別與永鑽、正商發展及正商實業訂立永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，期限自2020年3月9日起至2022年12月31日。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。就物業管理總框架協議各自項下的持續關連交易而言，聯交所已授予豁免，可免於嚴格遵守有關公告、通函及獨立股東批准的規定，惟前提條件是物業管理總框架協議各自截至2022年12月31日止三個財政年度各年的總額不超過各自的年度上限。有關物業管理總框架協議的主要條款請參閱本公司日期為2020年2月25日的招股章程。

經考慮向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務預期規模及範圍擴大，將納入永鑽集團及正商實業集團的銷售處及樣品房的物業管理及增值服務，因此本公司於2020年8月28日分別與永鑽及正商實業訂立永鑽補充協議及正商實業補充協議，以修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的若干條款。此外，董事會亦建議修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下擬進行的相關交易於截至2022年12月31日止三個財政年度各年的年度上限。本公司未與正商發展訂立任何補充協議，而董事會不建議修訂正商發展物業管理總框架協議項下擬進行的交易的年度上限。

董事會函件

本公司擬繼續執行物業管理總框架協議（經補充協議修訂）及物業工程總框架協議，並於2022年12月31日期限屆滿或之前重續相關協議。因此，董事會宣佈，於2022年10月20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)2022年物業管理總框架協議及(b)2022年物業工程總框架協議。2022年物業管理總框架協議及2022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。

2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議的主要條款分別載列如下。

主要條款

A. 2022年永鑽物業管理總框架協議及2022年正商實業物業管理總框架協議

2022年永鑽物業管理總框架協議及2022年正商實業物業管理總框架協議的主要條款概述如下：

2022年永鑽物業管理 2022年10月20日
總框架協議及2022
年正商實業物業管
理總框架協議的日
期：

訂約方： 2022年永鑽物業管理總框架協議：

- (1) 本公司；及
- (2) 永鑽

2022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： 2022年永鑽物業管理總框架協議及2022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。2022年永鑽物業管理總框架協議及2022年正商實業物業管理總框架協議的期限自生效日期起直至（其中包括）2025年12月31日，除非分別根據2022年永鑽物業管理總框架協議及2022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： 2022年永鑽物業管理總框架協議及2022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2022年永鑽物業管理總框架協議及2022年正商實業物業管理總框架協議，本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)公共區域及客戶服務；(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；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；及(ii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定的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人民幣3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或正商實業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基於上述單位費率或固定金額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)地方政府及／或相關監管當局就物業管理費指定的標準費用或定價指引(如有)；(v)本集團通常對未售物業提供物業管理費50%的折扣；及(vi)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。

董事會函件

建議年度上限： 根據2022年永鑽物業管理總框架協議，建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025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	12.7	12.9	13.0

根據2022年正商實業物業管理總框架協議，建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025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	28.9	31.6	32.3

於釐定2022年正商實業物業管理總框架協議項下的年度上限時，已考慮(其中包括)正商發展集團根據其目前開發進度及2023年至2025年規劃將予交付的物業。

由於COVID-19疫情，正商實業集團部分物業項目的建設及交付有所延誤，而截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額相對低於預期交付時間表。儘管如此，預期正商實業集團對物業管理及增值服務的需求將於不久的將來反彈至2021年水平。因此，2022年正商實業物業管理總框架協議項下的建議年度上限乃根據截至2021年12月31日止年度的歷史交易金額按需求水平釐定。

董事會函件

歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30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載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元 概約值	人民幣百萬元 概約值	人民幣百萬元 概約值
永鑽集團	14.6	12.7	11.2
正商實業集團	12.2	29.1	15.5

B. 2022年正商發展物業管理總框架協議

2022年正商發展物業管理總框架協議的主要條款概述如下：

2022年正商發展物業
管理總框架協議的
日期：

訂約方： 永鑽2022年正商發展物業管理總框架協議：

- (1) 本公司；及
- (2) 正商發展

期限： 2022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。2022年正商發展物業管理總框架協議的期限自生效日期起直至（其中包括）2025年12月31日，除非根據2022年正商發展物業管理總框架協議的條款提前終止

董事會函件

先決條件： 2022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2022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。

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)；
- (d) 我們通常對未售物業的物業管理費提供50%折扣；及

董事會函件

- (e) 本集團於前期開發階段向其他獨立第三方提供的物業管理及增值服務的定價。

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與獨立第三方就於前期開發階段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2022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2022年正商發展物業管理總框架協議，建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025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	3.2	3.7	3.9

董事會函件

就2022年正商發展物業工程總框架協議項下之年度上限而言，由於本集團與正商發展集團於2022年已／將訂立若干新個別物業工程協議，導致未來數年之預期交易金額大幅增加，故年度上限遠高於截至2022年9月30日止九個月之歷史交易金額。

歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30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12月31日止年度		截至9月30日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	概約值	概約值	概約值
正商發展集團	0.02	0.20	0.15

C. 2022年物業工程總框架協議

2022年物業工程總框架協議的主要條款概述如下：

2022年物業工程總框架協議的日期：2022年10月20日

訂約方：2022年永鑽物業工程總框架協議：

- (1) 本公司；及
- (2) 永鑽

董事會函件

永鑽2022年正商發展物業工程總框架協議：

- (1) 本公司；及
- (2) 正商發展

2022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： 2022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。2022年物業工程總框架協議各自的期限自生效日期起直至（其中包括）2025年12月31日，除非根據2022年物業工程總框架協議的各自條款提前終止

先決條件： 2022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2022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在考慮本集團客戶所需服務的複雜性和範圍後確定。服務費不得遜於向獨立第三方收取的費用。

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不得遜於獨立第三方收取的費用。

此外，本集團可能會從永鑽集團或正商實業集團收到提供物業工程服務的邀標。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基於單位費率或固定金額釐定投標金額或報價：(i)待安裝系統中使用的材料及所需的質量；(ii)預計經營成本(包括員工成本及物料成本)；及(iii)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收取的費用。

基於上述，董事認為，根據2022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。

董事會函件

建議年度上限： 根據2022年永鑽物業工程總框架協議，建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025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	12.9	12.9	11.6

根據2022年正商實業物業工程總框架協議，建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025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	26.6	29.7	32.1

於釐定2022年正商實業物業工程總框架協議項下之年度上限時，已考慮（其中包括）(i)歷史交易金額；(ii)本集團獲正商實業集團委聘提供物業工程服務之項目數目；(iii)根據正商實業集團目前的開發時間表及2023年至2025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；及(iv)本集團將收取的物業工程服務費的預期年度增長。

董事會函件

根據2022年正商發展物業工程總框架協議，建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025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	19.3	20.3	21.3

歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，本集團向正商集團提供的物業工程服務的歷史交易金額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元 概約值	人民幣百萬元 概約值	人民幣百萬元 概約值
永鑽集團	15.8	11.3	6.8
正商實業集團	14.9	16.9	18.6
正商發展集團	15.0	17.6	13.5

訂立2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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，且本集團將不時向彼等物業開發項目提供物業管理服務及增值服務。另一方面，正商發展集團在中國從事（其中包括）建築和裝修工程，而本集團將在其獲業主委聘開展裝修工程後向其提供物業工程服務。根據歷史交易金額，董事會相信2022年物業管理總框架協議及2022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2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，本集團已完成49個提供物業管理服務的項目，並已開展52項物業工程服務工作。

董事會函件

截至2020年9月30日止九個月，本集團向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務的未經審核實際交易金額如下：

	截至9月30日 止九個月 2022年 人民幣百萬元 概約值
永鑽集團	
— 截至2022年12月31日止年度的年度上限	45.5
— 未經審核實際交易金額	11.2
正商發展集團	
— 截至2022年12月31日止年度的年度上限	3.5
— 未經審核實際交易金額	0.15
正商實業集團	
— 截至2022年12月31日止年度的年度上限	66.0
— 未經審核實際交易金額	15.5

2022年物業管理總框架協議的各建議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2023年至2025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。

截至2022年9月30日止九個月，本集團向永鑽集團、正商發展及正商實業集團提供的物業工程服務的未經審核實際交易金額如下：

	截至9月30日 止九個月 2022年 人民幣百萬元 概約值
永鑽集團	
— 截至2022年12月31日止年度的年度上限	22.5
— 未經審核實際交易金額	6.8

截至9月30日
止九個月
2022年
人民幣百萬元
概約值

正商發展集團

— 截至2022年12月31日止年度的年度上限	21.0
— 未經審核實際交易金額	13.5

正商實業集團

— 截至2022年12月31日止年度的年度上限	34.0
— 未經審核實際交易金額	18.6

2022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；
- (c) 根據永鑽集團及正商發展集團以及正商實業集團目前的開發時間表及2023年至2025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；及
- (d) 經考慮其他服務供應商收取的服務費、中國經濟增長和預期通貨膨脹率後，本集團將收取的物業工程服務費的預期年度增長。

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66.76%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。因此，作為本公司非執行董事的張女士被視為於2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限擁有重大權益，彼已就批准2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限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2022年物業工程總框架協議或2022年物業管理總框架協議擁有重大權益及因而須就批准任何2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限的本公司董事會決議案放棄投票。

有鑒於上文所述，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，2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限的條款：(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) 符合本公司及股東的整體利益。

考慮到(i) 2022年物業管理總框架協議及2022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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議的阻礙；及(iii) 2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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））並不知悉該等交易對本集團有任何不利。

內部控制

本公司已制定多項內部控制措施，以監督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，以及是否依據2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議及其項下擬進行的交易進行年度審核。

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

本集團主要從事物業管理及增值服務以及物業工程服務。

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，正商實業集團主要從事物業開發、物業投資及管理、酒店經營、項目管理及銷售服務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Vista 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。因此根據上市規則第14A.07(4)條永鑽集團及正商實業集團乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

除永鑽集團及正商實業集團（為張女士的聯繫人）外，於最後實際可行日期，正商發展為張女士間接持有30%控制權益的公司。因此，如本公司日期為2020年2月25日的招股章程所披露，該等交易已根據上市規則第14A.81條，按照物業管理總框架協議由本集團與永鑽、正商發展及正商實業（為互相關連方）訂立的基準合併計算。

董事會函件

2022年物業管理總框架協議的建議年度上限 截至12月31日止年度

	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年永鑽物業管理總框架協議	12.7	12.9	13.0
2022年正商實業物業管理總框架協議	28.9	31.6	32.3
2022年正商發展物業管理總框架協議	3.2	3.7	3.9
年度上限總額	44.8	48.2	49.2

2022年物業工程總框架協議的建議年度上限 截至12月31日止年度

	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年永鑽物業工程總框架協議	12.9	12.9	11.6
2022年正商實業物業工程總框架協議	26.6	29.7	32.1
2022年正商發展物業工程總框架協議	19.3	20.3	21.3
年度上限總額	58.8	62.9	65.0

鑒於根據2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議年度上限總額計算的一項或多項適用百分比率超過5%，且經修訂年度上限總額超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A章，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擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守公告、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2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限有關的重大權益，須於股東特別大會上就本公司批准2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限擁有重大權益及須於股東特別大會上就本公司批准2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限的決議案放棄投票。

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，閣下必須盡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2022年12月13日（星期二）上午十時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。

本公司已設立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以考慮2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限，並就2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限是否屬公平合理，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必須以投票方式進行，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2022年12月12日（星期一）至2022年12月15日（星期四）（包括首尾兩日在內）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，全部股份文件連同有關股票須不遲於2022年12月9日（星期五）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。

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，2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限(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2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第28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的建議後就2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供之推薦建議，及本通函第29至48頁所載的建泉融資之函件，當中載有其就2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限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之其他資料。

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
朱杰
謹啟

2022年11月25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：

重續持續關連交易

吾等提述本公司日期為2022年11月25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2022年物業管理總框架協議、2022年物業工程總框架協議、該等交易及年度上限是否(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2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限之條款以及建泉融資提供之意見後，吾等認為，2022年物業工程總框架協議及2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限(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，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2022年物業工程總框架協議、2022年物業管理總框架協議、該等交易及年度上限之普通決議案。

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

獨立非執行董事

周勝先生

謹啟

2022年11月25日

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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：

重續持續關連交易

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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2022年11月25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。

茲提述 貴公司日期為2020年2月25日的招股章程（「**招股章程**」）及日期為2020年8月28日的公告，內容分別有關物業管理總框架協議及物業工程總框架協議下的持續關連交易，以及物業管理總框架協議的補充協議。

貴公司擬繼續執行物業管理總框架協議（經補充協議修訂）及物業工程總框架協議，並於2022年12月31日的到期日或之前重續相關協議。因此，董事會宣佈，於2022年10月20日， 貴公司與永鑽、正商實業及正商發展各自簽訂(a)2022年物業管理總框架協議及(b)2022年物業工程總框架協議。

根據董事會函件，該等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)2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議（包括年度上限）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)該等交易是否符合 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；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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，吾等可獨立就2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議提供意見。

吾等意見的基礎

就2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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（包括但不限於招股章程及通函所載或引述者）。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。

建泉融資函件

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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議對 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爲持有、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2025年12月31日止整個期間內維持有效，故其並不代表2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議將錄得的收益或成本預測。因此，吾等不會對2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議的背景

貴集團的主要業務

貴集團成立於1999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。

貴集團通常提供的物業管理服務範圍如下：

- *保安服務* — 樓宇門禁、在樓宇內部及周邊巡邏、視頻監控、停車場保安、消防安全管理、訪客登記及應急響應等。
- *清潔、綠化及園藝服務* — 物業公共區域的一般清潔、垃圾收集、綠化及園藝服務。
- *停車位管理服務* — 透過提供清潔、保安及設施管理服務，進行在管物業停車場的日常營運及保養。
- *維修、保養及管理服務* — 維修、保養及管理以下設施：(i)消防設施及安全標誌，如消防警報系統、煙霧傳感器、消防滅火筒及定期舉行防火演習；(ii)公用設施，如照明、排水及污水處理系統、水供、水泵及水缸系統；及(iii)公共區域的保安設施，如入口柵欄及監控攝錄機。
- *客戶服務* — 為客戶提供處理及反饋服務以確保客戶的滿意度。

貴集團一般提供的增值服務範圍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。

近年，貴集團的在管物業組合快速擴張。自2018年至2021年，貴集團的在管物業總建築面積的同比增長率約為33.3%、50.0%、29.2%及110.7%。於2021年12月31日，貴集團的在管物業總建築面積約為6.6百萬平方米。

建泉融資函件

自2017年10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。

貴集團通常提供的物業工程服務範圍如下：

- **保安及監控系統** — 物業地點所安裝的閉路電視系統，連接貴集團的物業管理系統，可以進行實時監控。
- **門禁系統** — 該系統由智能卡系統、進出系統及可視對講系統組成，用於監控物業的出入情況。
- **停車場管理系統** — 該系統由停車場出入口安裝的車牌自動檢測及識別系統組成，用於識別車輛，可確保僅系統中存有車牌詳細資料的車輛進入。停車費可通過有關平台自動支付。
- **建築工地管理系統** — 該系統由人臉識別系統、智能卡系統、閉路電視系統及監控攝像頭組成，可記錄建築工人的考勤情況，確保建築工地安全（如記錄建築工人的出入時間）。

下表摘錄自貴公司截至2021年及2020年12月31日止年度的年度報告及招股章程，列示貴集團過去五年自物業管理及增值服務以及物業工程服務分部產生的經審核收益：

	截至12月31日止年度				
	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務	228,374	165,008	149,249	107,480	76,068
物業工程服務	45,722	45,904	34,143	18,297	不適用

如上表所示，貴集團來自物業管理及增值服務的分部收益於過去連續五年大幅增長。於2021年，考慮到物業管理服務行業競爭加劇，貴集團制定新策略將其物業管線組合從非住宅物業拓展至包括住宅物業。新策略成功為貴集團帶來額外收益。因

此，相較於2020年，2021年來自物業管理及增值服務的收益增長約38.4%。物業工程服務分部產生的收益亦從截至2018年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元增至截至2021年12月31日止年度的約人民幣45.7百萬元，累計增長約149.9%。

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、物業管理及銷售服務，以及證券買賣及投資業務。

河南省及鄭州市的物業管理及物業工程服務行業概覽

據吾等所悉，貴公司已委託獨立行業顧問就河南省及鄭州市的物業管理及物業工程服務行業進行分析，有關報告（「研究報告」）載列於招股章程內。經參考研究報告及吾等的進一步獨立研究，吾等注意到貴集團營運所在市場的環境概述如下：

根據國家統計局所公佈的統計數字，於2021年，於河南省已售出商品房總值及建築面積分別為約人民幣181,930億元及1,794.3百萬平方米，較2020年分別增加約4.8%及1.9%。而鄭州市於2021年的在建、新開工及已完工商品房總建築面積分別約為205.0百萬平方米、31.7百萬平方米及21.9百萬平方米，較2020年分別變動約5.4%、(3.7)%及50.0%。

與此同時，近年來河南省及鄭州市穩步進行城鎮化，城鎮化率分別於2021年達到約56.5%及79.1%，較2020年分別增加約1.0%及0.7%。此外，河南省及鄭州市城鎮人口人均可支配年收入均有所上升，與全國平均增速相符。隨著人們生活水平提高而需要更高品質的物業管理及物業工程服務，預期物業管理及物業工程服務行業的發展將受到推動。

根據《鄭州市物業服務收費管理辦法》（鄭價公[2014]4號）（鄭州市物價局及鄭州市住房保障和房地產管理局於2014年8月1日聯合頒佈，並於2014年9月1日生效），非住宅物業管理服務費可由物業管理服務公司與業主自由協商決定。根據研究報告，此

建泉融資函件

後，非住宅物業的物業管理服務費根據包括物業項目品質、提供服務的水平以及不同地區及城市業主的負擔能力水平等因素釐定。下表載列河南省及鄭州市的歷史及預測非住宅物業的平均物業管理費（摘錄自研究報告）：

(人民幣/平方米/月)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (估計)	2020年 (估計)	2021年 (估計)	2022年 (估計)	2023年 (估計)
河南省	4.76	4.80	4.84	4.94	5.09	5.18	5.27	5.36	5.45	5.54
鄭州市	5.67	5.70	5.77	5.88	6.07	6.18	6.28	6.39	6.50	6.62

對於物業工程服務行業，根據研究報告，其於1990年代初在中國興起，突破性進展發生於2000年建立行業標準之時，同時科技進步使其可擴展到更廣泛地域範圍及建築類型。基於研究報告的預測，未來物業工程服務行業將於2019年至2023年以約13.0%的複合年增長率進一步增長，到2023年的市場規模將達到約人民幣4,668億元。

進行該等交易的理由

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，而就服務範圍、營運規模及產生收益能力而言，兩個服務分部均於近年強勁擴張。

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，而貴集團將不時向彼等物業開發項目提供物業管理及增值服務。另一方面，正商發展集團在中國從事建築和裝修工程，而貴集團將不時提供物業工程服務予其參與的裝修工程物業。長期以來，貴集團向正商集團提供物業管理及增值服務以及物業工程服務，因而建立了長期互惠的合作關係。截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，貴集團已完成49個物業管理及增值服務項目以及52項物業工程服務工作。根據歷史交易金額，董事會相信2022年物業管理總框架協議及2022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。

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強勁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需求將持續，吾等同意董事的意見，認為該等交易符合 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。

2. 2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議的主要條款

2022年永鑽物業管理總框架協議及2022年正商實業物業管理總框架協議

2022年永鑽物業管理總框架協議及2022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： 2022年永鑽物業管理總框架協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 永鑽。

2022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： 自生效日期起直至（其中包括）2025年12月31日，除非提前終止。

主旨： 根據2022年永鑽物業管理總框架協議及2022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、維修保養；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；及(ii)永鑽或正商實業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。

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或正商實業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， 貴集團將在考慮以下因素後基於上述單位費率或固定金額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)地方政府及／或相關監管當局就物業管理費指定的標準費用或定價指引（如有）；(v) 貴集團通常對未售物業的物業管理費提供50%折扣；及(vi)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。

建泉融資函件

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公平適用於所有客戶的標準定價條款（「標準定價條款」）釐定，即根據物業的性質及位置以及所需服務的範圍及品質等因素，在管物業的公共區域及專用區域的單位費率為介乎約每平方米每月人民幣3.0元至每平方米每月人民幣12.4元。此外，誠如本意見函件中之「河南省及鄭州市的物業管理及物業工程服務行業概覽」分節所示，根據研究報告，河南省及鄭州市非住宅物業於2020年至2022年的預測平均物業管理服務費分別約為每平方米每月人民幣5.36元及每平方米每月人民幣6.39元。因此，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（平均約為每平方米每月人民幣7.7元）與市場平均費率相比屬可接受。

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%利潤乃屬於並高於11家可資比較公司中的5家公司的純利率範圍之內。可資比較公司為香港上市公司，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），且市值與貴公司接近（即截至2022年10月20日，低於400百萬港元）（附註：貴公司截至2022年10月20日的市值約為304百萬港元）。下表載列吾等的相關調查結果：

公司名稱(股份代號)	於2022年 10月20日 的概約市值 (百萬港元)	2021年 的純利率
佳源服務控股有限公司(1153)	294	12.25%
中奧到家集團有限公司(1538)	261	5.67%
鑫苑物業服務集團有限公司(1895)	272	15.91%
燁星集團控股有限公司(1941)	90	9.12%
奧克斯國際控股有限公司(2080)	239	3.44%
領悅服務集團有限公司(2165)	149	13.05%
佳兆業美好集團有限公司(2168)	358	2.13%
北京京城佳業物業股份有限公司(2210)	79	6.26%
正榮服務集團有限公司(6958)	379	13.07%
宋都服務集團有限公司(9608)	234	17.27%
方圓生活服務集團有限公司(9978)	58	3.53%

此外，就未售物業而言，貴集團通常提供物業管理服務費50%的折扣。根據研究報告，河南省及鄭州市有關未售物業的物業管理服務費的折扣範圍介乎50%至70%，平均約為53%。因此，貴集團對未售物業提供物業管理服務費50%折扣的做法符合市場規範。

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正商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與正商集團簽訂獨立的物業管理服務協議。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相關投標文件的十份樣本。

基於上述者，吾等認為2022年永鑽物業管理總框架協議及2022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。

2022年正商發展物業管理總框架協議

2022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： 自生效日期起直至（其中包括）2025年12月31日，除非提前終止。

主旨： 根據2022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提供至正商發展集團承辦建築或裝修工程的建築工地或裝修工地。

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）；
- (d) 貴集團通常對未售物業的物業管理費提供50%折扣；及
- (e) 貴集團於前期開發階段向其他獨立第三方提供的物業管理及增值服務的定價。

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 貴集團近期與獨立第三方就於前期開發階段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， 貴公司將考慮到上述(a)至(e)項因素以確定物業管理及增值服務的收費。吾等認為(a)至(c)項因素乃屬公平合理。根據研究報告，物業管理費50%折扣（因素(d)）的做法亦符合市場規範。鑒於 貴集團應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不遜於獨立第三方，因此 貴集團向正商發展集團收取費用的公平性和合理性得到保證。根據

吾等的盡職調查審閱，貴集團向正商發展集團所收取服務費的隱含單位費率為介乎約每平方米每月人民幣2.8元至每平方米每月人民幣10.5元，平均約為每平方米每月人民幣6.7元，與研究報告中的平均市價相比亦可接受。

基於上述者，吾等認為2022年正商發展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。

2022年物業工程總框架協議

2022年永鑽物業工程總框架協議、2022年正商發展物業工程總框架協議及2022年正商實業物業工程總框架協議的主要條款概述如下：

訂約方：

2022年永鑽物業工程總框架協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 永鑽。

2022年正商發展物業工程總框架協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 正商發展。

2022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：

自生效日期起直至（其中包括）2025年12月31日，除非提前終止。

主旨： 根據2022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。

定價政策： 物業工程服務的收費將在考慮所需服務的複雜性和範圍後確定。服務費不得遜於向獨立第三方收取的費用。

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不得遜於獨立第三方收取的費用。

此外， 貴集團可能會從正商集團收到提供物業工程服務的邀標。倘若 貴集團決定投標或提交報價， 貴集團將在考慮以下因素後基於單位費率或固定金額釐定投標金額或報價：(i)待安裝系統中使用的材料及所需的質量；(ii)預計經營成本(包括員工成本及物料成本)；及(iii)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收取的費用。

建泉融資函件

吾等自董事得悉物業工程服務的服務費乃在考慮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信息後確定。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。基於 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%，基於上文第二節所討論的同業利潤率為之比較，屬可接受。

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（作為服務對象）訂立的獨立物業工程協議的20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。
房地產開發商的 權利及義務	房地產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， 貴集團須於房地產開發商規定的期間內採取必要整改措施。不然房地產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。

建泉融資函件

就盡職審查而言，吾等亦已審閱隨機選取的被認為充足及具代表性的相關投標文件的五份樣本。

基於上述者，吾等認為2022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。

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)2022年物業管理總框架協議截至2025年12月31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		
	2020年	2021年	截至9月30日 止九個月 2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
永鑽集團	14.6	12.7	11.2
正商實業集團	12.2	29.1	15.5
正商發展集團	0.02	0.2	0.15

	物業管理年度上限		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
永鑽集團	12.7	12.9	13.0
正商實業集團	28.9	31.6	32.3
正商發展集團	3.2	3.7	3.9

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2023年至2025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。

建泉融資函件

在盡職審查方面，吾等已要求並取得正商集團將於2023年至2025年交付的需要物業管理及增值服務的物業的完整計劃，以及有關該等物業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量物業管理年度上限的項目中隨機選取及審閱30項，以檢查物業管理年度上限計量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。

謹請留意，經審閱上述文件及計量，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2022年永鑽物業管理總框架協議的建議年度上限與2022年的歷史交易金額大致相若。然而，2022年正商實業物業管理總框架協議的建議年度上限相較高於2022年的實際交易金額（基於九個月數據按年計）但與2021年的實際交易金額相若。經吾等查詢，董事告知吾等，由於正商實業集團的若干物業項目的建設及交付因Covid-19疫情而出現延遲，截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額較低。儘管如此，預期對正商實業集團的物業管理及增值服務的需求將於不久將來回彈至2021年的水平。由於 貴集團與正商發展集團於2022年已／將訂立多個新的獨立物業管理協議，令未來數年的預期交易金額大幅增加，因此2022年正商發展物業管理總框架協議的建議年度上限遠高於2022年的歷史交易金額。

基於上述者，吾等認為物業管理年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

建泉融資函件

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)2022年物業工程總框架協議截至2025年12月31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		
	2020年	2021年	截至9月30日 止九個月 2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
永鑽集團	15.8	11.3	6.8
正商發展集團	15.0	17.6	13.5
正商實業集團	14.9	16.9	18.6

	物業工程年度上限		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
永鑽集團	12.9	12.9	11.6
正商發展集團	19.3	20.3	21.3
正商實業集團	26.6	29.7	32.1

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；(iii)根據正商集團目前的開發時間表及2023年至2025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；及(iv) 貴集團將收取的物業工程服務費的預期年度增長。

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完整計劃，以及有關該等物業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量物業工程年度上限的項目中隨機選取及審閱20項，以檢查物業工程年度上限計量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。

謹請留意，經審閱上述文件及計量，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與彼等各自於2022年的歷史交易金額（基於九個月數據按年計）大致相若，有略微年度增長。吾等自董事得悉有關略微增長代表 貴集團將收取的物業工程服務費的預期年度增長。就此，吾等自研究報告中留意到，經考慮其他系統開發商及解決方案供應商收取的服務費、河南省經濟增長及預期通脹率， 貴集團就物業工程服務收取的服務費將每年增加4%至10%。因此，吾等認為以上增長屬可接受。

基於上述者，吾等認為物業工程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，旨在監管該等交易。

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) 該等交易的金額須受限於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有關年度各自的年度上限；(ii) 2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議（連同年度上限）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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議（連同年度上限）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）該等交易已遵照 貴公司的定價政策進行且並無超出年度上限。倘該等交易總額超出其各自的年度上限，或2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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，該等交易將受到監察，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)2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議(包括年度上限)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)該等交易符合 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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議，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

2022年11月25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17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條須記入該條例所述本公司登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十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 ^(附註)	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 (家族信託「豐華信託」)的受託人間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，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。

(ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯		所持 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比 (%)
	法團名稱	權益持有者身份		
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	於受控法團的權益 (附註1)	100	100
張惠琪女士	榮珀發展	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Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人) 間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，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擁有權益。

(2) 張女士兼任速達及榮珀發展的董事。

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的權益或淡倉 (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或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十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2021年12月31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) 合約之權益

於最後實際可行日期，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持有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）的權益。董事認為，由於業務範疇、客戶基礎以及管理層與僱員分離上的不同，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) 董事的服務合約

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. 主要股東的權益

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／姓名	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 (附註)	226,350,000	56.59
榮達	於受控法團的權益 (附註)	226,350,000	56.59
速達	於受控法團的權益 (附註)	226,350,000	56.59
榮珀發展	實益擁有人 (附註)	226,350,000	56.59
盈域有限公司 (「盈域」)	實益擁有人	73,650,000	18.41

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。豐華信託是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。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。

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2021年12月31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2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所購置或出售或租賃或擬購置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區航海東路101號正商國際廣場B座407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)及本公司網站(www.xingyewulian.com)：

- (a) 2022年物業管理總框架協議；
- (b) 2022年物業工程總框架協議；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第28頁；
- (d) 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29至48頁；及
- (e) 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2022年12月15日(星期四)上午十時假座中華人民共和國河南省鄭州市金水區圃田西路與七里河南路交匯處正商國際大廈3715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(不論有否修訂)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2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議(定義及詳情見本公司日期為2022年11月25日之通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函副本及註有「B」字樣的2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程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2023年、2024及2025年12月31日止財政年度各年本公司及其附屬公司(「本集團」)就2022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以及本集團就2022年物業工程總框架協議項下將予提供的物業工程服務的年度上限(定義及詳情見通函)；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，並採取彼或彼等全權酌情可能認為屬必要、合宜、合適或權宜的所有該等行動及事宜，以執行2022年物業管理總框架協議及2022年物業工程總框架協議及其項下擬進行之交易以及年度上限及其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
朱杰

香港，2022年11月25日

股東特別大會通告

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. 如為股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等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之代表親筆簽署（如委任人為公司，則加蓋公司印鑑或由高級職員或獲正式授權之代表親筆簽署），並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之有關授權書或授權文件副本，於大會（或其任何續會）指定舉行時間不少於48小時前（即不遲於2022年12月13日（星期二）上午十時），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），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2022年12月12日（星期一）至2022年12月15日（星期四）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2022年12月9日（星期五）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。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷論。
6. 若大會當日上午七時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 及本公司網站 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. 本通告所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
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，即朱杰先生；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。