

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的弘陽地產集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

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



本封面所用詞彙與本通函內所界定者涵義相同。

董事會函件載於本通函第5頁至第16頁。本公司謹訂於2023年3月1日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第41頁至第42頁。本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格亦一併向股東發出。該代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)刊登。

不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上的指示填妥及交回，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的證券登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。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投票。

親身出席股東特別大會的預防措施

為保障出席股東特別大會的與會人士之安全及預防新冠疫情蔓延，股東特別大會將實施以下預防措施。該等措施包括但不限於：

1. 強制體溫檢查及要求健康申報；
2. 全程佩戴外科口罩；及
3. 恕無禮品派發及飲品招待。

任何(a)拒絕遵守預防措施；(b)現受到香港特別行政區政府規定須接受隔離檢疫或與任何隔離檢疫人士有緊密接觸；或(c)有任何類似流感症狀或其他身體不適的與會人士將被拒絕進入或被要求離開大會會場。

基於健康及安全考慮，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，而非親身出席股東特別大會。

2023年2月10日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 17 |
| 獨立財務顧問函件 | 19 |
| 附錄一 — 一般資料 | 35 |
| 股東特別大會通告 | 41 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2022年12月8日的公告，內容有關(其中包括)不獲豁免持續關連交易 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 弘陽地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1996) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司謹訂於2023年3月1日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行的股東特別大會或其任何續會 |
| 「現有持續關連交易」 | 指 | (i)現有車位銷售及租賃代理服務框架協議；及(ii)現有物業管理服務總框架協議項下擬進行的交易的統稱 |
| 「現有車位銷售及租賃代理服務框架協議」 | 指 | 南京弘陽物業管理與本公司訂立日期為2020年3月11日的現有車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關南京弘陽物業管理集團向本集團提供車位銷售及租賃代理服務，期限為2020年3月11日至2022年12月31日 |
| 「現有物業管理服務總框架協議」 | 指 | 南京弘陽物業管理與本公司訂立日期為2020年3月11日的現有物業管理服務總框架協議，內容有關南京弘陽物業管理集團向本集團提供物業管理服務，期限為2020年3月11日至2022年12月31日 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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(即李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生)組成的董事會獨立委員會，乃就審閱新物業管理服務總框架協議而成立 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 領智企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)證券及期貨條例項下受規管活動的持牌法團，為就不獲豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 2023年2月6日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「曾先生」 | 指 | 曾煥沙先生，控股股東兼執行董事 |
| 「南京弘陽物業管理」 | 指 | 南京弘陽物業管理有限公司，一家於2003年7月30日在中國成立的有限公司，為弘陽服務的間接全資附屬公司 |
| 「南京弘陽物業管理集團」 | 指 | 南京弘陽物業管理及其附屬公司 |
| 「新持續關連交易」 | 指 | (i)新車位銷售及租賃代理服務框架協議；及(ii)新物業管理服務總框架協議的統稱 |

釋 義

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「新車位銷售及租賃代理服務框架協議」 | 指 | 本公司與弘陽服務訂立日期為2022年12月8日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關弘陽服務集團向本集團提供車位銷售及租賃代理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日 |
| 「新物業管理服務總框架協議」 | 指 | 本公司與弘陽服務訂立日期為2022年12月8日的物業管理服務總框架協議，內容有關弘陽服務集團向本集團提供物業管理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日 |
| 「不獲豁免持續關連交易」 | 指 | 新物業管理服務總框架協議下擬進行之交易 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「物業管理服務」 | 指 | 弘陽服務集團成員公司擬根據新物業管理服務總框架協議向本集團提供的服務範圍，詳情載於「I.新物業管理服務總框架協議 — 服務範圍」一段 |
| 「弘陽服務」 | 指 | 弘陽服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1971) |
| 「弘陽服務集團」 | 指 | 弘陽服務集團有限公司及其附屬公司 |
| 「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、補充或以其他方式修改) |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

「主要股東」 指 具有證券及期貨條例賦予該詞的涵義

「%」 指 百分比



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

執行董事：

曾煥沙先生

曾俊凱先生

雷偉彬先生

獨立非執行董事：

李國棟先生

梁又穩先生

歐陽寶豐先生

註冊辦事處：

Offices of Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國總部：

江蘇省南京市

大橋北路9號

弘陽大廈

26樓

根據公司條例第16部註冊的

香港營業地點：

香港

上環

信德中心

招商局大廈

26樓2612室

敬啟者：

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述該公告。根據上市規則的規定，本公司將尋求獨立股東批准，內容有關(其中包括)不獲豁免持續關連交易及相關年度上限。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)不獲豁免持續關連交易及相關年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關不獲豁免持續關連交易及相關年度上限之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關不獲豁免持續關連交易及相關年度上限之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

2. 背景

茲提述本公司日期為2020年3月11日的公告，內容有關南京弘陽物業管理與本公司訂立的(i)現有車位銷售及租賃代理服務框架協議；及(ii)現有物業管理服務總框架協議，期限為2020年3月11日至2022年12月31日。

預期本集團會於現有持續關連交易有關的協議屆滿後繼續不時訂立與現有持續關連交易性質類似的交易。因此，本集團現時尋求按基本相同的條款訂立相關新協議，並已於2022年12月8日(交易時段後)訂立(i)新車位銷售及租賃代理服務框架協議；及(ii)新物業管理服務總框架協議。上述交易構成本公司的新持續關連交易及不獲豁免持續關連交易的詳情載列如下。

I. 新物業管理服務總框架協議

新物業管理服務總框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年12月8日(交易時段後)

訂約方： (a) 弘陽服務(作為服務供應商)
(b) 本公司(作為服務接受方)

年期： 2023年1月1日至2025年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則第14A章項下規定以及所有其他適用法律及法規的情況下經互相協定予以重續。

服務範圍：

(a) 交付前物業管理及相關服務

弘陽服務集團成員公司應就本集團的物業項目於物業準備階段、整體佈局階段、施工圖設計階段、施工建設階段、竣工階段及交付期間向本集團成員公司提供交付前物業管理及相關服務，包括但不限於規劃設計、設備選型、一戶一驗、清潔、園藝、公共秩序維護及安保等服務。

(b) 展廳及物業銷售處管理服務

弘陽服務集團成員公司應於本集團的物業項目銷售期內，向物業項目的展廳及物業銷售處提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

(c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

弘陽服務集團成員公司應就尚未出售的物業(包括停車位)向本集團成員公司提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及保養服務。

(d) 商業物業管理服務

弘陽服務集團成員公司應就本集團自有或運營的辦公區、酒店及購物商場等商業物業以及有關公共區域提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

(e) 房屋維修管理服務

弘陽服務集團成員公司應就本集團所銷售的物業提供質保期內的日常維護、修繕管理服務，包括但不限於房屋安全管理、房屋維修計劃管理、房屋維修質量管理、房屋維修工程預算管理、房屋維修工程招標投標管理、房屋維修成本管理、房屋維修要素管理、房屋維修施工項目管理與房屋維修施工監理服務。

本集團有關成員公司將與弘陽服務集團有關成員公司就提供物業管理服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列弘陽服務集團有關成員公司將向本集團有關成員公司提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與新物業管理服務總框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

弘陽服務集團有關成員公司倘在進行有關招標及其他報價程序等服務供應商甄選程序後獲選，則應根據標書及報價文件及將由弘陽服務集團有關成員公司與本集團不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務。

本集團應付管理費將由本集團成員公司及弘陽服務集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰里情況；(ii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務向本集團收取的現行市價；及(iii)相關政府部門設定的任何適用指導價。

若服務供應商並非透過競標選出，服務費率則主要經參考獨立第三方的可比服務費率釐定。該服務費率應經公平磋商釐定，當中經參考因素包括(i)服務供應商的人員配置；(ii)服務供應商人員的服務標準；(iii)服務供應商的服務範圍及涵蓋範圍；(iv)服務供應商的管理提案；(v)服務供應商的工作成果及專業水平；以及(vi)與服務供應商的過往工作合作(如有)。

新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得遜於向獨立第三方服務供應商就相若服務提供者以及條款須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

過往交易金額

下表載列現有物業管理服務總框架協議項下交易的過往交易金額：

| | 實際發生額 (人民幣千元) | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| | 截至2020年 12月31日 止年度 | 截至2021年 12月31日 止年度 | 2022年 1月1日至 2022年 9月30日 止期間 |
| 本集團及其聯繫人應付予 弘陽服務集團的服務費 總額 | <u>205,670</u> | <u>241,985</u> | <u>142,284</u> |

據董事所知，預計截至2022年12月31日止年度的實際應付金額不會超過現有物業管理服務總框架協議項下的年度上限。

建議年度上限及釐定年度上限的基準

新物業管理服務總框架協議項下擬進行的交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限及釐定有關年度上限的基準載列如下：

| | 截至2023年 12月31日 止年度 | 截至2024年 12月31日 止年度 | 截至2025年 12月31日 止年度 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 本集團及其聯繫人將根據 新物業管理服務總框架 協議向弘陽服務集團 應付的估計最高服務費 總額 | <u>232,919</u> | <u>214,734</u> | <u>183,323</u> |

董事會函件

新物業管理服務總框架協議項下的年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 有關本集團與弘陽服務集團之間的物業管理服務的過往交易金額；
- (ii) 本集團可能需要獲弘陽服務集團提供的管理服務新增範圍，包括房屋維修管理服務；
- (iii) 根據於2022年12月31日的現有服務合同，本集團所開發由弘陽服務集團管理的物業及本集團所持有將由弘陽服務集團管理的開發中物業的總建築面積；
- (iv) 本集團於2022年12月31日持有的土地儲備以及其根據公開可得資料預計未來三年的變化；
- (v) 弘陽服務集團將根據過往金額及現有合同就交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務以及就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的估計服務費；
- (vi) 根據過往金額預期由弘陽服務集團管理的物業單位及車位的空置率；及
- (vii) 就本集團於2022年12月31日所持有直接或預期委聘弘陽服務集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數目。

II. 內部控制

本公司已制定下列內部控制措施以監察持續關連交易(包括新持續關連交易項下擬進行的交易)的定價及其他條款，並確保該等協議項下進行的交易將按照一般商業條款訂立：

- (1) 在訂立本集團持續關連交易前，本集團採購部會審閱及核對定價是否公平合理。此外，倘相關協議的定價條款乃首次應用或定價條款有別於過往所應用者，則本集團成本管理部門亦會在協議結算時審閱採購部門進行的上述工作。
- (2) 本集團財務管理部主要負責審閱和監察持續關連交易，以確保不會超出相關持續關連交易的年度上限及均按相關框架協議項下的定價政策或機制進行。本集團財務管理部將向本集團內控職能、外聘律師及合規顧問諮詢有關持續關連交易的合規事宜。
- (3) 本集團財務管理部將編製年度報告以呈交本集團財務管理部主管。財務管理部主管將向本集團審核委員會彙報，並向審核委員會提交確認書，確認本集團的持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)均(a)在本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；及(c)根據規範該等交易的相關協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款之基準訂立；且關於持續關連交易的本集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。審核委員會將據此考慮。

董事會認為上述內部控制措施能確保新持續關連交易項下的本集團持續關連交易按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

III. 進行本次交易的理由及裨益

根據弘陽服務集團與本集團所建立長期合作關係，弘陽服務集團素來為本集團提供可靠、高效及令人滿意的交付前物業管理服務。與本公司的其他獨立第三方服務供應商相比，弘陽服務集團與本集團之間的通訊一般較佳及更高效，且更全面了解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。考慮到上述因素，訂立新物業管理服務總框架協議以及其條款及條件，乃符合本集團的業務需要及商業目標。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業管理服務總框架協議的條款乃經訂約方公平磋商釐定，屬公平合理，並按一般商業條款進行，且新物業管理服務總框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

IV. 有關訂約方的資料

本公司(透過其附屬公司)為在長三角成立並在中國運營的領先綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

弘陽服務為於開曼群島註冊成立的公司，主要從事提供物業管理服務以及車位銷售及租賃代理服務。於最後可行日期，其由控股股東兼執行董事曾先生間接擁有72.77%的權益。

V. 董事確認

由於弘陽服務由執行董事曾先生間接擁有72.77%的權益，故曾先生及曾俊凱先生(曾先生的兒子及執行董事)各自被視為於就批准新物業管理服務總框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案中擁有重大權益，並已就此放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於就批准新物業管理服務總框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案中擁有任何重大權益，亦毋須就此放棄投票。

董事(不包括曾先生及曾俊凱先生)認為,新車位銷售及租賃代理服務框架協議之條款乃經訂約方公平磋商釐定,按一般商業條款訂立,新車位銷售及租賃代理服務框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立,連同新車位銷售及租賃代理服務框架協議之建議年度上限均屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

董事(不包括曾先生、曾俊凱先生及獨立非執行董事,彼等將於考慮獨立財務顧問之推薦意見後形成意見)認為,不獲豁免持續關連交易之條款乃經訂約方公平磋商釐定,按一般商業條款訂立,不獲豁免持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立,連同各項新持續關連交易之建議年度上限均屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

VI. 上市規則涵義

於最後可行日期,弘陽服務由控股股東兼執行董事曾先生間接擁有72.77%的權益。因此,根據上市規則第14A章,弘陽服務乃曾先生的聯繫人,故為本公司的關連人士。

因此,新持續關連交易項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

新物業管理服務總框架協議

由於新物業管理服務總框架協議項下物業管理服務截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限所涉及一項或多項適用百分比率超過5%,故其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

為確保符合上市規則第14A章的規定，自2022年1月1日至獲獨立股東批准期間，根據不獲豁免持續關連交易，訂約方應付款項金額預期將降至低於上市規則第14A.76(2)條規定的最低豁免水平，因此該等交易將獲豁免遵守根據上市規則第14A章持續關連交易須獲獨立股東批准的規定，且該等資料將披露於將予刊發的股東特別大會投票表決結果公告中。

VII. 獨立股東批准

鑒於上述情況，本公司將就不獲豁免持續關連交易項下擬進行之交易尋求獨立股東之批准。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以投票表決方式批准不獲豁免持續關連交易及其年度上限。

於最後可行日期，弘陽地產集團(控股)有限公司為控股股東，直接持有本公司全部已發行股本之約71.88%。弘陽地產集團(控股)有限公司由弘陽集團有限公司全資擁有，後者由弘陽國際有限公司全資擁有，而弘陽國際有限公司由弘陽集團(控股)有限公司(由曾先生全資擁有之公司)及曾先生分別持有50%及50%權益。因此，弘陽地產集團(控股)有限公司及其聯繫人須就將於股東特別大會提呈有關不獲豁免持續關連交易及其年度上限之普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮不獲豁免持續關連交易是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益。本公司已委聘領智企業融資有限公司為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將適時召開股東大會。

3. 暫停辦理股份過戶登記手續

就確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票而言，本公司將由2023年2月24日(星期五)至2023年3月1日(星期三)(包括首尾兩日)止期間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，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格，最遲須於2023年2月23日(星期四)下午四時三十分交回Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，以辦理登記。

4. 股東特別大會及委任代表安排

股東特別大會通告載於本通函第41頁至第42頁。

根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第72條，股東於股東大會所作的任何表決必須以投票表決方式進行，惟倘大會主席秉持真誠原則決定容許以舉手投票方式僅就有關程序或行政事宜的決議案作出投票則除外。本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條的指定方式就投票結果刊發公告。

本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格一併向股東發出。有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)刊載。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的證券登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄表決。

5. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，股東特別大會通告所載供股東審議及批准的決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

敬請閣下垂注載於本通函第17頁至第18頁的獨立董事委員會函件以及載於本通函第19頁至第34頁的獨立財務顧問就不獲豁免持續關連交易及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議之函件，以及其在作出推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席
謹啟

2023年2月10日



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

獨立董事委員會：

李國棟先生

梁又穩先生

歐陽寶豐先生

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司寄發予股東日期為2023年2月10日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，就不獲豁免持續關連交易的條款及相關年度上限就獨立股東而言是否公平合理、該等交易是否於本集團日常及一般業務中按照一般商業條款進行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，及就如何於股東特別大會上提呈的決議案表決向獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問領智企業融資有限公司的推薦建議，尤其是獨立財務顧問函件所載的主要因素後，吾等認為不獲豁免持續關連交易之條款及相關年度上限對獨立股東而言公平合理、該等交易均是在本集團日常及一般業務中按照一般商業條款進行且符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准不獲豁免持續關連交易及相關年度上限。

獨立董事委員會函件

獨立財務顧問函件載於通函第19至34頁，當中載有獨立財務顧問致本公司及獨立股東的推薦建議以及於達致該等推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

弘陽地產集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李國棟先生

獨立非執行董事

梁又穩先生

謹啟

獨立非執行董事

歐陽寶豐先生

2023年2月10日

以下為領智企業融資有限公司函件全文，當中載列其就新物業管理服務總框架協議及其項下擬進行交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入通函而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心11樓
1108-1110室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等就弘陽服務集團根據新物業管理服務總框架協議向 貴集團提供物業管理服務（「**持續關連交易**」）及持續關連交易截至2025年12月31日止三個年度之建議年度上限（「**建議年度上限**」）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致其股東日期為2023年2月10日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，預期 貴集團會將於上述協議於2022年12月31日屆滿後繼續不時訂立與現有物業管理服務總框架協議性質類似的交易。因此， 貴集團現時尋求按基本相同的條款訂立相關新協議，並已於2022年12月8日（交易時段後）訂立新物業管理服務總框架協議。

上市規則涵義

於最後可行日期，弘陽服務由控股股東兼執行董事曾先生間接擁有72.77%的權益。因此，根據上市規則第14A章，弘陽服務乃曾先生的聯繫人，故為 貴公司的關連人士。因此，新物業管理服務總框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於新物業管理服務總框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限所涉及一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）（包括全體獨立非執行董事李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生）已告成立，以就持續關連交易向獨立股東提供意見。吾等（領智企業融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，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

於最後可行日期，吾等與 貴公司或彼等各自之任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，及並無於 貴集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名其他人士認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可依法強制執行）。於過去兩年內， 貴集團與領智企業融資有限公司之間並無業務往來。除就此次獨立財務顧問委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排，吾等在當中可向 貴公司或任何可以被合理視為與吾等獨立性相關之其他方收取或將獲得任何費用或利益。因此，根據上市規則，吾等認為吾等為獨立。

吾等之意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層（「管理層」）及 貴公司代表（「代表」）以及董事（除獨立董事委員會成員外）向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設，於通函內所載或所述之所有資料及陳述，以及管理層、代表及董事（除獨立董事委員會成員外）所提供之所有資料及陳述（彼等須就此全權負責）於彼等作出當時為真實、準確及完整，並於股東特別大會日期仍然真實、準確及完整及會就通函內資料出現的任何重大變動通知股東。吾等亦已假設，管理層、代表及董事（除獨立董事委員會成員外）於通函表達之所有信念、意見、預期及意向乃經審慎周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函內所載資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

獨立財務顧問函件

董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料於所有重要方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成分，亦概無遺漏其他事項，致使通函整體或其所載任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮持續關連交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見須以最後可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況及吾等可得之資料為基礎。敬請股東注意，隨後之形勢發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)，可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任為納入於最後可行日期後發生之事件而更新此意見，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載之內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

所考慮之主要因素及理由

於評估及達致吾等就持續關連交易及建議年度上限之意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由。

I. 持續關連交易所涉訂約方之背景資料

a. 貴公司及 貴集團之資料

貴公司(透過其附屬公司)為在長三角成立並在中國運營的領先綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

貴集團截至2020年12月31日止年度(「**2020財年**」)及截至2021年12月31日止年度(「**2021財年**」)以及截至2021年6月30日止六個月(「**2021年上半年**」)及截至2022年6月30日止六個月(「**2022年上半年**」)的主要財務資料概要(分別摘錄自 貴公司2021財年的年度報告(「**2021年年報**」)及 貴公司2022年上半年的中期報告(「**2022年中報**」))載列如下。

獨立財務顧問函件

| | 截至6月30日止六個月 | | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022年 | 2021年 | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (經審核) | (經審核) |
| 收入 | 12,609,317 | 12,964,452 | 26,666,979 | 20,158,701 |
| — 物業開發 | 12,287,267 | 12,650,071 | 26,041,292 | 19,615,845 |
| — 商業物業投資與經營 | 310,073 | 291,773 | 583,545 | 505,224 |
| — 酒店經營 | 11,977 | 22,608 | 42,142 | 37,632 |
| 毛利 | 1,824,708 | 2,730,166 | 5,081,288 | 4,507,742 |
| 期內／年內稅前利潤 | 80,822 | 1,725,647 | 3,124,812 | 3,159,337 |
| 期內／年內(虧損)／利潤 | (405,466) | 989,969 | 1,865,651 | 1,854,940 |
| | 於2022年 | 於2021年 | 於2021年 | 於2020年 |
| | 6月30日 | 12月31日 | 12月31日 | 12月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (經審核) | (經審核) | (經審核) |
| 總資產 | 119,874,928 | 132,748,834 | 119,045,170 | |
| 總負債 | 89,387,550 | 101,002,979 | 91,641,586 | |
| 資產淨值 | 30,487,378 | 31,745,855 | 27,403,584 | |

2020財年及2021財年

貴集團於2021財年的收入約人民幣26,667.0百萬元，較2020財年的約人民幣20,158.7百萬元增加約32.3%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較2020財年增加約32.8%至約人民幣26,041.3百萬元，佔已確認收入總額的約97.6%；(ii)商業經營所得收入較2020財年增加約15.5%至約為人民幣583.5百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較2020財年增加約12.0%至約為人民幣42.1百萬元。

貴集團於2021財年的毛利約為人民幣5,081.3百萬元，較2020財年的約人民幣4,507.7百萬元增加約12.7%。該增加乃主要由於年內交付項目數目增加。2021財

年的毛利率為約19.1%，2020財年則為約22.4%。誠如2021年年報所披露，毛利率有所下降，主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較2020財年有所下降。

貴集團的稅前利潤由2020財年的約人民幣3,159.3百萬元減少約1.1%至2021財年的約人民幣3,124.8百萬元。2021財年的淨利潤約人民幣1,865.7百萬元，較2020財年增加約0.6%。

貴集團於2021年12月31日的總資產約人民幣132,748.8百萬元，較2020年12月31日的約人民幣119,045.2百萬元增加約11.5%。此外，貴集團的總負債由2020年12月31日的約人民幣91,641.6百萬元增加約10.2%至2021年12月31日的約人民幣101,003.0百萬元。貴集團的資產淨值由2020年12月31日的約人民幣27,403.6百萬元增加約15.9%至2021年12月31日的約人民幣31,745.9百萬元。

2021年上半年及2022年上半年

貴集團2022年上半年收入約為人民幣12,609.3百萬元，較2021年上半年約人民幣12,964.5百萬元減少約2.7%。誠如2022年中期報告所披露，收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較2021年上半年減少約2.9%至約為人民幣12,287.3百萬元，佔已確認收入總額的約97.4%；(ii)商業經營所得收入較2021年上半年增加約6.3%至約為人民幣310.1百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較2021年上半年減少約47.0%至約為人民幣12.0百萬元。

貴集團2022年上半年的毛利約為人民幣1,824.7百萬元，較2021年上半年約人民幣2,730.2百萬元減少約33.2%。該減少原因主要為期內交付項目毛利較低及部分項目計提減值所致。2022年上半年的毛利率為約14.5%，2021年上半年則為21.1%，毛利率有所下降，該下降由於2022年上半年交付的物業項目毛利較低所致。

貴集團2022年上半年的稅前利潤為約人民幣80.8百萬元，較2021年上半年的約人民幣1,725.6百萬元減少約95.3%。2022年上半年的淨虧損約為人民幣405.5百萬元，而2021年上半年為淨利潤約人民幣990.0百萬元。

貴集團於2022年6月30日的總資產約為人民幣119,874.9百萬元，較2021年12月31日的約人民幣132,748.8百萬元減少約9.7%。與此同時，貴集團的總負債由2021年12月31日的約人民幣101,003.0百萬元減少約11.5%至2022年6月30日的約人民幣89,387.6百萬元。貴集團的資產淨值由2021年12月31日的約人民幣31,745.9百萬元減少約3.96%至2022年6月30日的約人民幣30,487.4百萬元。

b. 有關弘陽服務的資料

誠如董事會函件所披露，弘陽服務為於開曼群島註冊成立的公司，主要從事提供物業管理服務以及車位銷售及租賃代理服務。於最後可行日期，其由控股股東兼執行董事曾先生間接擁有72.77%的權益。

誠如董事會函件所述，南京弘陽物業管理為一間於2003年7月30日在中國成立的有限公司，及為弘陽服務的間接全資附屬公司。

II. 新物業管理服務總框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，鑒於(i)自2003年起弘陽服務集團與貴集團建立的長期關係；(ii)弘陽服務集團素來謹慎為貴集團提供可靠、高效及令人滿意的服務；(iii)與其他獨立服務供應商相比，弘陽服務集團與貴集團之間的通訊更高效；及(iv)弘陽服務集團更加了解及熟悉貴集團物業項目的標準和條件以及貴集團對所需服務的要求，董事會認為訂立新物業管理服務總框架協議以及其條款及條件，乃符合貴集團的業務需要及商業目標。

考慮到(i)貴集團為中國綜合性房地產開發商，其主要業務為住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理；(ii)弘陽服務集團因彼等建立的長期關係而向貴集團提供穩定及可靠的服務供應；及(iii)新物業管理服務總框架協議為貴集團提供採購弘陽服務集團物業管理服務的選擇(而非義務)，吾等認同董事意見，認為訂立新物業管理服務總框架協議乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東的整體利益。

III. 持續關連交易

a. 新物業管理服務總框架協議之主要條款

以下載列摘錄自董事會函件之新物業管理服務總框架協議之主要條款：

日期： 2022年12月8日(交易時段後)

訂約方： i. 弘陽服務(作為服務供應商)

ii. 貴公司(作為服務接受方)

年期： 於2023年1月1日至2025年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則第14A章項下規定以及所有其他適用法律及法規的情況下經互相協定予以重續。

服務範圍： (a) 交付前物業管理及相關服務(「**交付前物業管理服務**」)

(b) 展廳及物業銷售處管理服務(「**協銷服務**」)

(c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務(「**尚未出售物業管理服務**」，連同交付前物業管理服務及協銷服務統稱為「**住宅物業管理服務**」)

(d) 商業物業管理服務(「**商業物業管理服務**」，連同住宅物業管理服務統稱為「**現有物業管理服務**」)

(e) 房屋維修管理服務(「**房屋維修管理服務**」)

貴集團有關成員公司將與弘陽服務集團有關成員公司就提供物業管理服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列弘陽服務集團有關成員公司向 貴集團有關成員公司提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與新物業管理服務總框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

弘陽服務集團有關成員公司倘在進行有關招標及其他報價程序等服務供應商甄選程序後獲選，則應根據標書及報價文件及將由弘陽服務集團有關成員公司與 貴集團不時訂立的最終管理服務協議向 貴集團提供管理及相關服務。

貴集團應付管理費將由 貴集團成員公司及弘陽服務集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰里情況；(ii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務向 貴集團收取的現行市價；及(iii)相關政府部門設定的任何適用指導價。

若服務供應商並非透過競標選出，服務費率則主要經參考獨立第三方的可比服務費率釐定。該服務費率應經公平磋商釐定，當中經參考因素包括(i)服務供應商的人員配置；(ii)服務供應商人員的服務標準；(iii)服務供應商的服務範圍及涵蓋範圍；(iv)服務供應商的管理提案；(v)服務供應商的工作成果及專業水平；以及(vi)與服務供應商的過往工作合作(如有)。

新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得遜於向獨立第三方服務供應商就相若服務提供者，須屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

吾等已取得並審閱現有物業管理服務總框架協議及新物業管理服務總框架協議，並了解兩份協議的主要條款基本相同。

吾等已諮詢管理層並了解就物業管理服務收取的費用將考慮過往交易金額、服務範圍、獨立第三方提供類似服務的現行物業管理費用，以及在管物業的位置及類別後釐定。管理層確認該價格標準同樣適用於 貴集團所有服務供應商，無論彼等與 貴集團的關係如何，且其亦遵守 貴集團的一般定價政策。

於評估住宅物業管理服務定價政策的公平性及合理性時，吾等已獲得並審閱 貴集團與弘陽服務集團於2020年1月1日至2022年9月30日(「**審閱期間**」)訂立的共計五份交易額相對較大的合同樣本。經管理層所確認，鑒於 貴集團與弘陽服務集團長期合作， 貴集團並未獲得其他服務供應商的住宅物業管理服務，因此，吾等無法獲得審閱期間 貴集團與獨立第三方間就住宅物業管理服務訂立的可比合同。另外，吾等已獲得

並審閱弘陽服務集團與獨立第三方於審閱期間就住宅物業管理服務訂立的兩份可比合同。基於合同樣本及同管理層的討論，吾等了解到弘陽服務集團就住宅物業管理服務向 貴集團收取的費用並不高於弘陽服務集團就類似服務向獨立第三方收取的費用。

於評估商業物業管理服務定價政策的公平性及合理性時，吾等從管理層處了解到服務費將按「成本加成」基準釐定，並參照(i)實際運營成本及(ii)類似服務的現行市價。因此，吾等已獲得及審閱 貴集團與弘陽服務集團於審閱期間的共計18份合同樣本並了解到有關服務費通常按上述「成本加成」基準得出。經管理層確認， 貴集團並無聘請其他獨立第三方提供商業物業管理服務，而弘陽服務集團於審閱期間亦無向獨立第三方提供商業物業管理服務。管理層進一步表示， 貴集團遵循內部控制政策，於訂立持續關連合同前審查及核實價格是否公平合理，以確保服務費不遜於獨立第三方就有關服務提供的費用。

由於房屋維修管理服務為新物業管理服務總框架協議項下的一項新服務，且 貴集團於審閱期間並未聘請弘陽服務集團提供服務，故概無過往交易可供吾等評估。吾等已向管理層諮詢房屋維修管理服務定價政策，並獲告知服務費將參考獨立第三方提供的類似服務現行市價釐定。吾等已獲得並審閱獨立第三方定價率總表，並留意到所採用的服務單位率在可比定價率範圍內。鑒於上述情況，吾等認為新物業管理服務總框架協議項下房屋維修管理服務定價政策與獨立第三方將收取的類似服務服務價格相當。

基於上文所述且經考慮(i)新物業管理服務總框架協議的條款與現有物業管理服務總框架協議的條款基本相同；(ii)弘陽服務集團就現有物業管理服務向 貴集團收取的服務費不遜於獨立第三方就類似服務收取的費用；(iii)房屋維修管理服務定價政策與獨

獨立財務顧問函件

立第三方就提供類似服務向 貴集團採取的定價政策相似；及(iv)下文「IV.內部控制措施」一節所載為監管新物業管理服務總框架協議項下擬進行的交易而設立的內部控制程序，吾等認為新物業管理服務總框架協議條款乃基於一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

b. 過往實際交易金額

誠如董事會函件所載，下表載列：(i)現有物業管理服務於2020財年、2021財年及截至2022年9月30日止九個月（「**2022年前九個月**」）的過往實際交易金額；(ii)現有物業管理服務總框架協議於2020財年、2021財年及2022財年各自年度上限；及(iii)現有物業管理服務總框架協議於2020財年、2021財年及2022財年各自年度上限的相關使用率。

| | 2020財年 | 2021財年 | 2022年 前九個月 |
|-----------------|---------|---------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貴集團應付予弘陽服務集團的服務 | | | |
| 費總額 | 205,670 | 241,985 | 142,284 |
| 現有經批准年度上限 | 226,933 | 284,171 | 325,973 |
| 使用率(%) | 90.7% | 85.2% | 43.7% |

誠如上文所述，現有物業管理服務的過往實際交易金額由2020財年約人民幣205.7百萬元增長約17.7%至2021財年約人民幣242.0百萬元。現有物業管理服務於2020財年及2021財年的過往年度上限的使用率整體偏高，分別達致約90.7%及85.2%。現有物業管理服務於2022年前九個月的過往實際交易金額達致約人民幣142.3百萬元，佔2022財年現有年度上限人民幣325.9百萬元的使用率約43.7%。倘現有物業管理服務於2022年前九個月的過往實際交易金額按年計算，2022財年現有物業管理服務的預計交易金額或將達致約人民幣189.7百萬元，利用率約為58.2%。

誠如管理層所告知，2022年前九個月的使用率相對較低，主要由於新冠疫情影響導致 貴集團業務運營所在的若干城市處於封控狀態，從而導致從弘陽服務集團處獲得現有物業管理服務減少。

獨立財務顧問函件

c. 建議年度上限及釐定基準

誠如董事會信函所述，下表分別載列截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）、截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）及截至2025年12月31日止年度（「**2025財年**」）三個年度各年中，物業管理服務的建議年度上限。

| | 2023財年 | 2024財年 | 2025財年 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 根據新物業管理服務總框架協議，貴集團向弘陽服務集團應付的估計最高服務費總額 | <u>232,919</u> | <u>214,734</u> | <u>183,323</u> |

誠如董事會函件所述，建議年度上限參考以下因素釐定：(i) 貴集團與弘陽服務集團之間物業管理服務的過往交易金額；(ii) 貴集團可能要求弘陽服務集團提供的額外管理服務範圍（包括房屋維修管理服務）；(iii) 根據截至2022年12月31日的現有服務合同，貴集團在弘陽服務集團管理下開發的物業以及貴集團持有的將由弘陽服務集團管理的開發中物業的總建築面積（「**建築面積**」）；(iv) 截至2022年12月31日，貴集團持有的土地儲備及其基於公開可獲得資料的未來三年預測變化；(v) 弘陽服務集團根據過往金額及現有合同就住宅物業管理服務收取的估計服務費；(vi) 根據過往金額，預期待由弘陽服務集團管理的物業單位及車位空置率；及(vii) 就貴集團截至2022年12月31日所持有直接或預期委聘弘陽服務集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數目。

根據管理層建議，貴集團與弘陽服務集團就弘陽服務集團現時正在進行或計劃在截至2025年12月31日止三個年度內進行的物業管理項目進行討論。預計貴集團將繼續從弘陽服務集團獲得物業管理服務，而弘陽服務集團有能力提供此類服務。

於評估建議年度上限合理性時，吾等已與管理層討論釐定建議年度上限所依據的基準及相關假設。吾等亦自管理層獲得並審閱建議年度上限的計算工作表（「上限計算」），該工作表主要基於以下內容：

- i. 誠如「(b)過往實際交易金額」分節所述，2020財年及2021財年現有物業管理服務之過往實際交易金額分別約為人民幣205.7百萬元及人民幣242.0百萬元，建議年度上限的使用率分別約為90.7%及85.2%。2022年前九個月的過往交易金額約為人民幣142.3百萬元，使用率約為43.7%。鑒於建議年度上限是參考包括但不限於過往交易金額在內的因素釐定，與過往實際交易金額接近，在此基礎上，建議年度上限被認為合理；
- ii. 根據管理層建議，貴集團物業管理服務之預計需求主要受貴集團相關物業項目於相關時間的進度、開發及交付的影響。就此而言，吾等已對貴集團物業項目的資料進行研究。根據2022年中報，截至2022年6月30日，貴集團共參與199個物業開發項目，土地儲備總建築面積約為16.8百萬平方米，包括已竣工物業總計約為2.0百萬平方米、持作投資的可出租面積總計約為1.0百萬平方米、以及開發中物業總計約為13.8百萬平方米。誠如2021年年報所披露，截至2021年12月31日，貴集團共參與196個物業開發項目，截至2021年12月31日貴集團土地儲備總建築面積約為18.8百萬平方米，包括已竣工物業總計約為1.9百萬平方米、持作投資的可出租面積總計約為1.0百萬平方米、以及開發中物業總計約為15.9百萬平方米。貴集團截至2022年6月30日已竣工項目的建築面積較2021年12月31日輕微增加約5.3%，而截至2022年6月30日開發中物業的建築面積較2021年12月31日減少約13.2%，這導致貴集團截至2022年6月30日的土地儲備總建築面積較2021年12月31日下降約10.6%；及

- iii. 根據吾等與管理層的討論，吾等獲悉，建議年度上限主要根據現有物業管理服務的過往交易金額進行預測，而用於計算建議年度上限的物業管理服務的各自交易金額釐定如下：

就交付前物業管理服務而言，預計交易金額主要參考(i)截至2022年12月31日，貴集團根據現有物業管理服務總框架協議持有或開發同時一直由或將由弘陽服務集團管理的物業建築面積；(ii)參考類似服務的現行市價的預期服務費；(iii)根據董事會的最佳估計，物業的預計竣工及交付時間；以及(iv)貴集團未來的物業開發計劃。

就協銷服務而言，估計交易金額參考(i)2022前九個月的過往交易金額；(ii)根據貴集團的發展計劃，未來對物業開發的潛在投資；及(iii)類似服務的現行市價。

就尚未出售物業管理服務而言，交易金額根據下列各項估算：(i)基於過往數據及當前市場狀況的估算空置率；及(ii)相關政府部門設定的適用指導價或類似服務的現行市價。

就商業物業管理服務而言，交易金額根據下列各項估算：(i)截至2022年12月31日，由貴集團持有，一直或預期委聘弘陽服務集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數量；(ii)過往交易金額；及(iii)類似服務的現行市價。

就房屋維修管理服務而言，交易金額根據下列各項估算：(i)弘陽服務根據現行市價收取的估計單位服務費；及(ii)當前市場狀況。

考慮到(i)建議年度上限主要根據貴集團與弘陽服務集團簽訂的現有合同釐定；(ii)建議年度上限的釐定基準如上所述；及(iii)貴集團有權但無義務採購弘陽服務集團的物業管理服務，吾等認為，就獨立股東而言，建議年度上限屬公平合理。

IV. 內部控制措施

貴公司已實施下列內部控制措施以監察持續關連交易的定價及其他條款：

- (i) 在訂立 貴集團持續關連交易前， 貴集團採購部會審閱及核對定價是否公平合理。此外，倘相關協議的定價條款乃首次應用或定價條款有別於過往所應用者，則 貴集團成本管理部門亦會在協議結算時審閱採購部進行的上述工作。
- (ii) 貴集團財務管理部主要負責審閱及監察持續關連交易，以確保不會超出相關持續關連交易的年度上限及均按相關框架協議項下的定價政策或機制進行。 貴集團財務管理部將向 貴集團內控部門、外聘律師及合規顧問諮詢有關持續關連交易的合規事宜。
- (iii) 貴集團財務管理部將編製年度報告以呈交 貴集團財務管理部主管。財務管理部主管將向 貴集團審核委員會報告，並向審核委員會提交確認書，確認 貴集團的持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)均(a)在 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；及(c)根據規範該等交易的相關協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款之基準訂立；且關於持續關連交易的 貴集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。審核委員會將據此考慮。

吾等認為，上述措施符合獨立股東利益，因為彼等利益通過以下方式得到保障：(a)就關連人士收取的服務費與獨立第三方相比進行市場調查及核實；及(b)為確保持續關連交易的條款公平合理並符合股東利益，且對 貴集團而言不遜於獨立第三方向 貴集團提供者，將進行監控及審查程序(包括將由財務管理層、高級管理層及／或審核委員會進行的程序)。

獨立財務顧問函件

推薦建議

考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)持續關連交易是在 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)新物業管理服務總框架協議項下擬進行之持續關連交易條款及建議年度上限乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會提議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會投票贊成就此提呈的相關決議案。

此 致

弘陽地產集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
領智企業融資有限公司
董事
蘇景瑋
謹啟

2023年2月10日

蘇景瑋先生為證券及期貨條例所指的負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在機構融資方面擁有逾10年經驗。

I. 責任聲明

本通函的資料乃遵照香港聯交所上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經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完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

II. 董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於最後可行日期，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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 股份數目 | 股權百分比 |
|----------|---------|---------------|--------|
| 曾先生(附註1) | 受控法團的權益 | 2,400,000,000 | 71.88% |

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)有限公司(「弘陽地產集團(控股)」)由弘陽集團有限公司(「弘陽集團」)全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際有限公司(「弘陽國際」)全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)有限公司(「弘陽集團(控股)」)(曾先生全資擁有的公司)及曾先生分別擁有50%及50%權益。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾煥沙先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。

於相關股份之好倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 涉及首次 公開發售前 購股權的 相關股份數目 | 股權概約 百分比 |
|-------------|-------|---------------------------------|-------------|
| 曾俊凱先生 (附註1) | 實益擁有人 | 18,900,500 | 0.57% |

附註：

- (1) 於最後可行日期，曾俊凱先生於本公司根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權所涉及的18,900,500股相關股份中擁有權益，其詳情載於本公司截至2022年6月30日止六個月之中報「購股權計劃」一節。

於相聯法團股份之好倉

| 董事名稱 | 權益性質 | 相聯法團名稱 | 股權概約 百分比 ⁽¹⁾ |
|-------|--------|-------------------------------|----------------------------|
| 曾煥沙先生 | 受控法團權益 | 弘陽地產集團(控股) | 100% |
| | 受控法團權益 | 弘陽集團 | 100% |
| | 受控法團權益 | 弘陽國際 | 100% |
| | 受控法團權益 | 弘昇有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 淮北弘陽家居管理有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 江蘇弘陽商業(集團)有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 南京弘生活置業顧問有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 青島弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 江蘇紅太陽工業原料城有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 滁州弘陽環滁家居有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 南京弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 弘生活物業服務管理有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 南京弘生活投資管理有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 南京弘生活信息科技有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |

| 董事名稱 | 權益性質 | 相聯法團名稱 | 股權概約百分比 ⁽¹⁾ |
|------|--------|--------------------------------|------------------------|
| | 受控法團權益 | 南京弘生活養老服務有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 焦作弘陽家居有限公司 | 100% |
| | 受控法團權益 | 蚌埠弘寶商業管理有限公司 | 100% |
| | 受控法團權益 | 天津弘陽家居市場管理有限公司 | 100% |
| | 受控法團權益 | 蕪湖弘陽商業管理有限公司 | 100% |
| | 受控法團權益 | 上海弘陽信息科技發展有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 南京智誠信息科技有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 弘陽商業保理(深圳)有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 南京宏邦企業管理諮詢有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 江蘇豐和建設管理有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 南京弘誠物業管理有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 浙江弘瀚營銷服務有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 江蘇弘陽小鎮運營發展有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 南京弘陽電子商務有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 弘陽物業服務集團有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 南京弘陽全生活商業管理有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |
| | 受控法團權益 | 南京弘陽物業管理有限公司 ⁽¹⁾ | 72.77% |
| | 受控法團權益 | 無錫弘陽商業管理有限公司 ⁽¹⁾ | 100% |

附註：

(1) 該等公司為弘陽集團的附屬公司。

除上文披露者外，截至最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，擁有已於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

III. 本公司股份及相關股份中主要股東的權益及淡倉

就本公司所知，截至最後可行日期，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

於本公司股份之好倉

| 主要股東姓名 | 權益性質 | 擁有權益的股份數目 | 股權概約百分比 |
|---------------------|---------|---------------|---------|
| 弘陽地產集團(控股) (附註1) | 實益擁有人 | 2,400,000,000 | 71.88% |
| 弘陽集團(附註1) | 受控法團的權益 | 2,400,000,000 | 71.88% |
| 弘陽國際(附註1) | 受控法團的權益 | 2,400,000,000 | 71.88% |
| 弘陽集團(控股)(附註1) | 受控法團的權益 | 2,400,000,000 | 71.88% |
| 陳思紅女士(附註2) | 配偶的權益 | 2,400,000,000 | 71.88% |

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾先生全資擁有的公司)及曾先生分別擁有50%及50%權益。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。
- (2) 陳思紅女士為曾先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於曾先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文披露者外，截至最後可行日期，本公司並無獲通知任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有已於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

IV. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，各董事、監事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

V. 董事的服務合同

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合同，其中包含本公司終止合同必須給予超過一年通知或支付賠償(法定賠償除外)的條文。

VI. 董事於資產或合同的權益

於最後可行日期，董事概無：(i)於自2021年12月31日(即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日)以來由本集團任何成員公司購入或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬購入或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)於最後可行日期仍然存在而對本集團業務有重大影響的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

VII. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，本集團的財務或經營狀況自2021年12月31日(即本集團最近期公佈經審計綜合財務報表的結算日)以來概無重大不利變動。

VIII. 專家資格及同意書

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 |
|------------|--|
| 領智企業融資有限公司 | 一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

領智企業融資有限公司已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件及引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，領智企業融資有限公司並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且並無於自2021年12月31日（即本公司最近期公佈經審計綜合財務報表的結算日）以來由本集團任何成員公司購入或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬購入或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

IX. 展示文件

以下文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)上刊發：

1. 現有車位銷售及租賃代理服務框架協議；
2. 現有物業管理服務總框架協議；
3. 新車位銷售及租賃代理服務框架協議；
4. 新物業管理服務總框架協議；
5. 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第16頁；
6. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁至第18頁；
7. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19頁至第34頁；
8. 獨立財務顧問同意函；及
9. 本通函。

X. 一般事項

除本通函另有說明外，倘本通函的中、英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

茲通告弘陽地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年3月1日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，議程如下：

普通決議案

1. 批准、確認及追認新物業管理服務總框架協議及其項下擬進行的交易以及相關年度上限，並授權本公司任何一名董事或公司秘書代表本公司在其認為必須、適合或權宜的情況下，就履行新物業管理服務總框架協議及其項下擬進行的交易及事宜並使之生效採取一切有關行動及事宜，並簽立所有有關文件。

承董事會命
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港，2023年2月10日

附註：

1. 有權出席股東特別大會及於會上投票的任何本公司股東，均有權委任代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任超過一名代表代其出席大會並於會上投票。倘委任超過一名受委代表，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的證券登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited(「Link

股東特別大會通告

Market]]，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷。

3. 代表委任文據須由委任人或其書面正式授權之代理人簽署。倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則在本公司股東名冊內就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
5. 股東特別大會的決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以投票表決方式進行，而投票表決結果將根據上市規則的規定，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)刊登。
6. **暫停辦理股份過戶登記手續**

就確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票而言，本公司將由2023年2月24日（星期五）至2023年3月1日（星期三）（包括首尾兩日）止期間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，本公司所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格，最遲須於2023年2月23日（星期四）下午四時三十分交回Link Market，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，以辦理登記。

於本通告日期，曾煥沙先生、曾俊凱先生及雷偉彬先生為執行董事；以及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。