
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，並明確表示概不對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。

Rsun 弘陽

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)

- (1) 續訂持續關連交易 – 新框架採購協議；
(2) 主要及持續關連交易 – 新資產租賃協議；

及

(3) 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

MERDEKA 領智

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20頁。本公司謹訂於2024年5月29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57頁至第58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印列的指示填妥並簽署及交回，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，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。

2024年4月29日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 - 本集團財務資料	45
附錄二 - 一般資料	48
股東特別大會通告	57

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2023年12月22日的公告，內容有關(其中包括)新框架採購協議及新資產租賃協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「關連家族供應商」	指	南京寶弘、南京廣德、南京厚寧及南京冉東的統稱
「控股股東」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年5月29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
「現有陳寶山框架採購協議」	指	本公司與南京寶弘所訂立日期為2020年11月9日有關南京寶弘向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務的現有框架採購協議
「現有框架採購協議」	指	現有曾素清框架採購協議、現有曾煥東框架採購協議及現有陳寶山框架採購協議的統稱

釋 義

「現有租賃協議」	指	弘陽置地與南京昊瀚(前稱為南京弘陽家居有限公司)所訂立日期為2020年11月9日有關修訂位於南京弘陽廣場A區,地址是中國南京浦口區大橋北路48號,可出租樓面面積合共158,750.61平方米的物業的租金的補充租賃協議
「現有曾煥東框架採購協議」	指	本公司、南京厚寧及南京冉東所訂立日期為2020年11月9日有關南京厚寧及南京冉東向本集團提供原材料及建築服務的現有框架採購協議
「現有曾素清框架採購協議」	指	本公司與南京廣德所訂立日期為2020年11月9日有關南京廣德向本集團提供建築服務的現有框架採購協議
「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
「弘陽置地」	指	弘陽置地(集團)有限公司,一家根據中國法律成立的有限公司,為本公司的間接全資附屬公司
「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,乃就審閱新框架採購協議及新資產租賃協議而成立
「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)受規管活動的持牌法團,為獨立董事委員會及獨立股東有關新框架採購協議及新資產租賃協議的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	並非上市規則項下本公司關連人士的人士或實體

釋 義

「最後可行日期」	指	2024年4月24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	聯交所證券上市規則
「曾先生」	指	曾煥沙先生，為執行董事兼控股股東
「南京寶弘」	指	南京寶弘建材有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有
「南京廣德」	指	南京廣德建築工程有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益
「南京昊瀚」	指	南京昊瀚商業管理有限公司(前稱為南京弘陽家居有限公司)，一家於中國成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有
「南京厚寧」	指	南京厚寧建築材料有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益
「南京冉東」	指	南京冉東貿易有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益
「新資產租賃協議」	指	弘陽置地與南京昊瀚(前稱為南京弘陽家居有限公司)所訂立日期為2023年12月22日有關租賃該物業的新資產租賃協議
「新陳寶山框架採購協議」	指	本公司與南京寶弘所訂立日期為2023年12月22日有關南京寶弘向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及/或相關配套安裝服務的新框架採購協議

釋 義

「新框架採購協議」	指	新曾素清框架採購協議、新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議的統稱
「新曾煥東框架採購協議」	指	本公司、南京厚寧及南京冉東所訂立日期為2023年12月22日有關南京厚寧及南京冉東向本集團提供原材料及建築服務的新框架採購協議
「新曾素清框架採購協議」	指	本公司與南京廣德所訂立日期為2023年12月22日有關南京廣德向本集團提供建築服務的新框架採購協議
「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
「該物業」	指	南京弘陽廣場A1、A2、A4館，A1-A4館週邊紅線範圍內場地，地址是中國南京市浦口區大橋北路48號弘陽廣場內，可出租樓面面積合共136,707平方米
「建議年度上限」	指	截至2026年12月31日止三個年度各年的建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「主要股東」	指	具有證券及期貨條例賦予其的涵義
「%」	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：
Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部：
江蘇省南京市
浦口區大橋北路9號
弘陽大廈
26樓

根據公司條例第16部註冊的香港
主要營業地點：
香港
上環
信德中心
招商局大廈
26樓2612室

敬啟者：

- (1) 續訂持續關連交易 – 新框架採購協議；
(2) 主要及持續關連交易 – 新資產租賃協議；
及
(3) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該公告，內容有關新框架採購協議及新資產租賃協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)新框架採購協議及新資產租賃協議以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新框架採購協議及新資產租賃協議以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新框架採購協議及新資產租賃協議以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11月9日的公告，內容有關(其中包括)於2023年12月31日屆滿的現有框架採購協議及現有租賃協議。

A. 新框架採購協議

本公司謹此宣佈，於2023年12月22日，本公司訂立新框架採購協議，以續訂現有框架採購協議。

新框架採購協議的主要條款載列如下：

I. 新曾素清框架採購協議

- 日期： 2023年12月22日
- 訂約方： a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接受方)；及
b) 南京廣德(作為服務供應方)。
- 年期： 2024年1月1日至2026年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂。
- 服務範圍： 南京廣德應在通過相關遴選程序後獲選的情況下，根據將由本集團與南京廣德不時簽訂的最終採購協議向本集團提供建築服務。
- 支付條款： 付款須根據本集團與南京廣德不時簽訂的各最終採購協議作出。

有關釐定支付條款的基本原則詳情，請參閱本通函下文「新框架採購協議項下的支付條款」分節。

董事會函件

定價政策： 新曾素清框架採購協議項下服務的條款應為正常商業條款及屬公平合理，且對本公司而言不得遜於獨立第三方服務供應商就同類型服務所提供者。

有關為確保南京廣德所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方服務供應商所提供者而設的招標程序的詳情，請參閱本通函下文「關連家族供應商的招標程序」分節。

過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新曾素清框架採購協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

截至2021年 12月31日止年度		截至2022年 12月31日止年度		截至2023年 12月31日止年度		截至 2024年 12月31日 止年度 建議	截至 2025年 12月31日 止年度 建議	截至 2026年 12月31日 止年度 建議
年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)
<u>80,000</u>	<u>20,616</u>	<u>80,000</u>	<u>19,290</u>	<u>80,000</u>	<u>15,921</u>	<u>20,000</u>	<u>16,000</u>	<u>16,000</u>

為遵守上市規則，自2024年1月1日起至最後可行日期，本公司與南京廣德概無進行交易。新曾素清框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)現有曾素清框架採購協議項下有關南京廣德於截至2023年12月31日止三個年度向本集團提供建築服務的過往交易金額；(ii)本公司考慮到本集團發展可能需要由南京廣德提供建築服務後，對本集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京廣德與本集團之間的預期業務發展估計的業務金額。

董事會函件

II. 新曾煥東框架採購協議

- 日期： 2023年12月22日
- 訂約方：
- a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接受方)；
 - b) 南京厚寧(作為服務供應方)；及
 - c) 南京冉東(作為服務供應方)。
- 年期： 2024年1月1日至2026年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂。
- 服務範圍： 南京厚寧及南京冉東各自應在通過相關遴選程序後獲選的情況下，根據將由本集團分別與南京厚寧及南京冉東不時簽訂的最終採購協議向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。
- 支付條款： 付款須根據本集團與南京厚寧及南京冉東各自不時簽訂的各最終採購協議作出。
- 有關釐定支付條款的基本原則詳情，請參閱本通函下文「新框架採購協議項下的支付條款」分節。
- 定價政策： 新曾煥東框架採購協議項下服務的條款應為正常商業條款及屬公平合理，且對本公司而言不得遜於獨立第三方服務供應商就同類型服務所提供者。
- 有關為確保南京厚寧及南京冉東各自所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方服務供應商所提供者而設的招標程序的詳情，請參閱本通函下文「關連家族供應商的招標程序」分節。

董事會函件

過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新曾煥東框架採購協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

	截至2021年 12月31日止年度		截至2022年 12月31日止年度		截至2023年 12月31日止年度		截至 2024年 12月31日 止年度 建議	截至 2025年 12月31日 止年度 建議	截至 2026年 12月31日 止年度 建議
	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)
南京厚寧	30,000	-	30,000	-	30,000	-	7,500	6,000	6,000
南京冉東	2,000	-	2,000	-	2,000	-	500	400	400
總計	<u>32,000</u>	<u>-</u>	<u>32,000</u>	<u>-</u>	<u>32,000</u>	<u>-</u>	<u>8,000</u>	<u>6,400</u>	<u>6,400</u>

截至2023年12月31日止三個年度，由於南京厚寧及南京冉東未能於招標程序中中標，故現有曾煥東框架採購協議項下並無過往交易。為遵守上市規則，自2024年1月1日起至最後可行日期，本公司、南京厚寧及南京冉東概無進行交易。新曾煥東框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)本公司考慮到本集團發展可能需要由南京厚寧及南京冉東提供原材料及配套安裝服務後，對本集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(ii)根據南京厚寧、南京冉東及本集團之間的預期業務發展估計的新增業務金額。

III. 新陳寶山框架採購協議

日期：2023年12月22日

訂約方：

- a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接受方)；及
- b) 南京寶弘(作為服務供應方)。

年期：2024年1月1日至2026年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂。

董事會函件

服務範圍：南京寶弘應在通過相關遴選程序後獲選的情況下，根據將由本集團與南京寶弘不時簽訂的最終採購協議向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。

支付條款：付款須根據本集團與南京寶弘不時簽訂的各最終採購協議作出。

有關釐定支付條款的基本原則詳情，請參閱本通函下文「新框架採購協議項下的支付條款」分節。

定價政策：新陳寶山框架採購協議項下服務的條款應為正常商業條款及屬公平合理，且對本公司而言不得遜於獨立第三方服務供應商就同類型服務所提供者。

有關為確保南京寶弘所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方服務供應商所提供者而設的招標程序的詳情，請參閱本通函下文「關連家族供應商的招標程序」分節。

過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新陳寶山框架採購協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

截至2021年 12月31日止年度		截至2022年 12月31日止年度		截至2023年 12月31日止年度		截至 2024年 12月31日 止年度 建議	截至 2025年 12月31日 止年度 建議	截至 2026年 12月31日 止年度 建議
年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)
20,000	2,662	20,000	-	20,000	-	5,000	4,000	4,000

董事會函件

截至2023年12月31日止兩個年度，由於南京寶弘未能於招標程序中中標，故現有陳寶山框架採購協議項下並無過往交易。為遵守上市規則，自2024年1月1日起至最後可行日期，本公司與南京寶弘概無進行交易。新陳寶山框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)現有陳寶山框架採購協議項下有關南京寶弘於截至2023年12月31日止三個年度向本集團提供建築服務的過往交易金額；(ii)本公司考慮到本集團發展可能需要由南京寶弘提供原材料及建築服務後，對本集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京寶弘與本集團之間的預期業務發展估計的業務金額。

新框架採購協議項下的支付條款

根據新框架採購協議，南京廣德應向本集團提供建築服務，以及南京厚寧、南京冉東及南京寶弘應向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務(倘彼等通過相關遴選程序後獲選)，而釐定支付條款的基本原則應如下：

- a) 就所提供的原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)而言，釐定支付條款的基本原則應為於交付原材料時作出支付；及
- b) 就所提供的建築服務及相關配套安裝服務而言，釐定支付條款的基本原則應為根據各項目的不同規模及時間表並基於提供該等服務的實際狀況作出支付。

因此，當本集團與新框架採購協議項下之各訂約方訂立最終採購協議時，本公司將基於項目的實際規模，就提供服務及原材料與各訂約方釐定及協商相應支付條款，並確保支付條款將符合行業市場慣例。

關連家族供應商的招標程序

為確保關連家族供應商所提供服務的價格及條款屬公平合理且對本公司而言不遜於獨立第三方所提供者，本公司已成立評估委員會，於本集團採購原材料及服務時監督供應商遴選。

董事會函件

評估委員會由三至五名成員組成，包括本公司成本管理部主管、本公司工程管理部主管、本公司設計管理部主管及本公司招標採購部主管。

關連家族供應商提交的費用報價須符合下文所載招標程序。

本集團已採納具有下列特點的獨立機制，以規範並監控本集團潛在競標者的招標程序及遴選機制：

- 視乎實際情況(如交易金額及規模)而定，採購原材料或服務之前，本公司將在本公司公開的招採平台信息網絡上發佈招標公告邀請非指定潛在競標者，或向潛在競標者發出投標邀請，至少三名潛在供應商須參與競標活動，供應商中至少有兩名應為獨立第三方；
- 潛在供應商須滿足投標前資格預審要求。本公司招標採購部將就潛在供應商的企業資質、產品證書、項目業績及管理團隊等資料進行審核，同時招標小組將對潛在供應商公司、產品及項目進行考察，考察合格後方可入圍參與投標；
- 當關連家族供應商入圍參與投標時，本公司設計管理部、工程管理部及成本管理部將使用評分系統對所有入圍供應商(包括獨立第三方供應商)進行商務及技術評估，在產品價格、組織結構、產品質量、質量控制系統、維護及售後服務、按時交付的能力、成本控制及相關人員的技術知識等方面對各供應商進行評估；及
- 隨後，評估報告將呈交評估委員會審閱。供應商的分數必須超過若干下限方可有資格參加遴選，得分最高者將獲選取。因此，僅被視為於提供相關原材料及服務方面具有競爭優勢的關連家族供應商方會獲選取。

訂立新框架採購協議的原因及裨益

董事一直審慎監察現有框架採購協議項下持續關連交易的過往交易金額及估計需求。

本公司相信，繼續與關連家族供應商進行採購業務乃符合本公司及股東的整體利益，當中考慮到以下因素：(i)關連家族供應商均具備完善質量控制體制及研發能力，符合本集團的要求；(ii)關連家族供應商各自的供應渠道可讓其滿足本集團在持續發展情況下的需求；(iii)關連家族供應商均提供優質售後及維護服務，以確保向本集團提供產品的質量；(iv)本集團已與各關連家族供應商建立穩定的關係，在此過程中，相關關連家族供應商按照本集團的規格向本集團穩定可靠地供應優質產品及／或服務；及(v)關連家族供應商提供的服務價格及條款並不遜於獨立第三方所提供者。

B. 新資產租賃協議

本公司謹此宣佈，於2023年12月22日，弘陽置地(作為出租方)與南京昊瀚(作為承租方)就該物業訂立新資產租賃協議，以更新現有租賃協議並制定新資產租賃協議項下的租金。

新資產租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年12月22日

訂約方： a) 弘陽置地(作為出租方)；及
b) 南京昊瀚(作為承租方)。

年期： 2024年1月1日至2026年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂。

該物業： 南京弘陽廣場A1、A2、A4館，A1-A4館週邊紅線範圍內場地，地址是中國南京市浦口區大橋北路48號弘陽廣場內，可出租樓面面積合共136,707平方米。

董事會函件

租金支付方式：經弘陽置地及南京吳瀚雙方協商，南京吳瀚需按半年支付租金給弘陽置地，其中每年上半年租金應於當年8月31日前支付相關款項給弘陽置地，每年下半年租金應於次年4月30日之前支付相關款項給弘陽置地，該等租金須支付予弘陽置地指定的銀行賬戶。

過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新資產租賃協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

截至2021年 12月31日止年度		截至2022年 12月31日止年度		截至2023年 12月31日止年度		截至 2024年 12月31日 止年度 建議	截至 2025年 12月31日 止年度 建議	截至 2026年 12月31日 止年度 建議
年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	實際金額 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)	年度上限 (人民幣 千元)
262,033	260,385	275,140	275,140	288,894	123,013	159,060	159,060	159,060

由於新資產租賃協議項下所涵蓋以更新現有租賃協議的該物業面積巨大，故弘陽置地與南京吳瀚已自2024年1月1日起至最後可行日期開始交易，且本公司可能未完全遵守上市規則。然而，由於需要額外時間來敲定將載入通函的若干資料，故違規行為完全屬無意，且本公司充分意識到，新資產租賃協議項下擬進行交易須待獨立股東於股東特別大會批准。本公司將努力改善其內部培訓及未來持續關連交易規劃，以提前取得所需獨立股東批准，從而遵守上市規則。上述建議年度上限乃根據新資產租賃協議所協定南京吳瀚應付的租金費用釐定，而有關租金費用乃由訂約雙方按正常商業條款並經參照(其中包括)鄰近相若物業的現行市價及租約年期內的預計通脹率後釐定。

訂立新資產租賃協議的原因及裨益

該物業過往已由本集團出租予南京吳瀚作營運之用。鑒於過往為本集團提供營運上的便利及裨益以及本集團與南京吳瀚之間建立的業務關係有所加深，預期有關持續關係將為訂約方帶來協同效益並提升客戶滿意度。

C. 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(包括新框架採購協議及新資產租賃協議項下擬進行的交易)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正常商業條款訂立：

- (1) 在訂立本公司持續關連交易前，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進行的上述工作。
- (2) 本公司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。本公司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) 本公司財務管理部將編製年度報告以呈交本公司財務管理部主管。財務管理部主管將向本公司審核委員會彙報，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)按正常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框架採購協議及新資產租賃協議項下本集團的持續關連交易按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

D. 有關相關訂約方的資料

本集團

本集團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。

弘陽置地

弘陽置地乃根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發。

南京廣德

南京廣德乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事提供建築服務。其由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益及由曾曉玲擁有1%權益。

南京厚寧

南京厚寧乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益及由陳聖鑫擁有10%權益。

南京冉東

南京冉東乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益及由王純治擁有10%權益。

南京寶弘

南京寶弘乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。

南京昊瀚

南京昊瀚乃於中國成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有。其主要從事家居用品及建材銷售。

E. 董事確認

董事(不包括曾先生、曾俊凱先生(僅就新資產租賃協議而言)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,新框架採購協議及新資產租賃協議各自的條款乃經其各自的訂約方經公平磋商釐定,並為正常商業條款,故新框架採購協議及新資產租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立,且連同建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

由於關連家族供應商及南京昊瀚為曾先生的聯繫人以及南京昊瀚為曾俊凱先生的聯繫人,故曾先生被視為於由董事會通過以批准新框架採購協議、新資產租賃協議及其項下擬進行交易的決議案及曾俊凱先生被視為於由董事會通過以批准新資產租賃協議及其項下擬進行交易的決議案中擁有重大權益,並已就此放棄投票。除上文披露者外,概無董事於由董事會通過以批准新框架採購協議、新資產租賃協議及建議年度上限的決議案中擁有任何重大權益,亦毋須就此放棄投票。

F. 上市規則涵義

新框架採購協議

於最後可行日期,(i)南京廣德由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益;(ii)南京厚寧由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益;(iii)南京冉東由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益;及(iv)南京寶弘由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。曾先生為執行董事兼控股股東。因此,南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人,故為本公司的關連人士,且新框架採購協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人,故各新框架採購協議項下擬進行交易的建議年度上限已根據上市規則第14A.81條合併計算。新框架採購協議項下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限總額分別如下:

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限總額	<u>33,000</u>	<u>26,400</u>	<u>26,400</u>

董事會函件

由於新框架採購協議項下擬進行交易於截至2026年12月31日止三個年度各年的年度上限總額所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故訂立新框架採購協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及經獨立股東批准規定。

新資產租賃協議

於最後可行日期，南京昊瀚由曾先生全資擁有。因此，南京昊瀚為曾先生及曾俊凱先生(作為曾先生的兒子及執行董事)的聯繫人，故為上市規則項下本公司的關連人士，且新資產租賃協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於新資產租賃協議項下擬進行交易於截至2026年12月31日止三個年度各年的年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故訂立新資產租賃協議及其項下擬進行交易構成了本公司之主要交易及將須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及經獨立股東批准規定。

為確保符合上市規則規定，於2024年1月1日起至獲得獨立股東批准之日止期間，訂約方根據新框架採購協議及新資產租賃協議的應付金額預計將低於上市規則第14A.76(2)條項下所規定的最低限額，因此，該等交易將獲豁免遵守上市規則項下的經獨立股東批准規定。

G. 獨立股東批准

鑒於上述情況，本公司將就新框架採購協議及新資產租賃協議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新框架採購協議及新資產租賃協議以及相關年度上限。

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新框架採購協議及新資產租賃協議以及相關年度上限之普通決議案放棄投票。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮新框架採購協議及新資產租賃協議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2024年5月24日(星期五)至2024年5月29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2024年5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57頁至第58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並簽署及交回，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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

弘陽地產集團(控股)有限公司將就於股東特別大會提呈以批准新框架採購協議及新資產租賃協議以及相關年度上限之決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄表決。

董事會函件

5. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括曾先生及曾俊凱先生(僅就新資產租賃協議而言)，彼等已就相關決議案放棄發表意見及投票)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21頁至第22頁的獨立董事委員會函件以及載於本通函第23頁至第44頁的獨立財務顧問就新框架採購協議及新資產租賃協議以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

2024年4月29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：

(1) 續訂持續關連交易 – 新框架採購協議；及
(2) 主要及持續關連交易 – 新資產租賃協議

吾等謹此提述本公司寄發予股東日期為2024年4月29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，就新框架採購協議及新資產租賃協議的條款以及相關年度上限對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過程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就所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，吾等認為新框架採購協議及新資產租賃協議之條款及相關年度上限對獨立股東而言屬公平合理、該等交易均是於本集團日常及一般業務過程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，藉以批准新框架採購協議及新資產租賃協議以及相關年度上限。

獨立董事委員會函件

獨立財務顧問函件載於通函第23頁至第44頁，當中載有獨立財務顧問致吾等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

獨立非執行董事
歐陽寶豐先生

謹啟

2024年4月29日

獨立財務顧問函件

以下為領智企業融資有限公司函件全文，當中載列其就新框架採購協議及新資產租賃協議各自以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：

(1) 續訂持續關連交易 – 新框架採購協議
及
(2) 主要及持續關連交易 – 新資產租賃協議

緒言

茲提述吾等就新框架採購協議及新資產租賃協議以及其項下擬進行交易(統稱為「**持續關連交易**」)連同建議年度上限獲委任為獨立董事委員會及獨立股東(「**獨立股東**」)之獨立財務顧問，有關詳情載於弘陽地產集團有限公司(「**貴公司**」)致其股東日期為2024年4月29日之通函(「**通函**」)(本函件構成其中一部分)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內。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。

由於各現有框架採購協議及現有租賃協議均於2023年12月31日屆滿，於2023年12月22日，貴公司(i)訂立新框架採購協議，以進一步續訂現有框架採購協議三年至截至2026年12月31日；及(ii)與南京昊瀚訂立新資產租賃協議，以進一步續訂現有租賃協議三年至截至2026年12月31日。

上市規則涵義

新框架採購協議

於最後可行日期，(i)南京廣德由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益及由曾曉玲擁有1%權益；(ii)南京厚寧由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益及由陳聖鑫擁有10%權益；(iii)南京冉東由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益及由王純治擁有10%權益；及(iv)南京寶弘由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。曾先生為執行董事兼控股股東。因此，根據上市規則涵義，南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，故為 貴公司的關連人士，且新框架採購協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

由於南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，故各新框架採購協議項下擬進行交易的建議年度上限已根據上市規則第14A.81條合併計算。

由於新框架採購協議項下擬進行交易於截至2026年12月31日止三個年度各年的年度上限總額所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故訂立新框架採購協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及經獨立股東批准規定。

新資產租賃協議

於最後可行日期，南京昊瀚由曾先生全資擁有。因此，南京昊瀚為曾先生及曾俊凱先生(作為曾先生的兒子及執行董事)的聯繫人，故為上市規則項下 貴公司的關連人士，且新資產租賃協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

由於新資產租賃協議項下擬進行交易於截至2026年12月31日止三個年度各年的年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故訂立新資產租賃協議及其項下擬進行交易構成了 貴公司之主要交易及將須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及經獨立股東批准規定。

為確保符合上市規則規定，於2024年1月1日起至獲得獨立股東批准之日止期間，訂約方根據新框架採購協議及新資產租賃協議的應付金額預計將低於上市規則第14A.76(2)條項下所規定的最低限額，因此，該等交易將獲豁免遵守上市規則項下的經獨立股東批准規定。

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，即李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生)已告成立，以就新框架採購協議及新資產租賃協議各自項下的條款(連同建議年度上限)向獨立股東提供意見。吾等(領智企業融資有限公司(「領智」))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。於過去兩年內，吾等就持續關連交易獲 貴公司委聘為 貴公司當時之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關交易之詳情載於 貴公司日期為2023年2月10日之通函(「先前委聘」)。有關先前委聘之專業費用已悉數結清，且吾等並不知悉任何將影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等並不認為過往委任導致領智在新框架採購協議及新資產租賃協議方面出現任何利益衝突。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的安排。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，以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)及 貴公司代表(「代表」)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)於彼等作出時為真實、準確及完整，並於股東特別大會日期仍屬真實、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，致使通函內任何聲明或通函整體有所誤導。

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，吾等亦無考慮新框架採購協議及新資產租賃協議以及其項下擬進行的交易連同建議年度上限對 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新框架採購協議及新資產租賃協議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. 相關訂約方的背景資料

a. 貴集團之資料

貴集團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。

獨立財務顧問函件

(i) 貴集團之財務表現

貴集團截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)、2022年12月31日止年度(「**2022財年**」)及2021年12月31日止年度(「**2021財年**」)的主要財務資料概要(摘錄自 貴公司2023財年的年度報告(「**2023年年報**」)及2022財年的年度報告(「**2022年年報**」))分別載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	19,794,695	20,013,430	26,666,979
- 物業開發	19,198,937	19,337,943	26,041,292
- 商業經營	560,068	647,780	583,545
- 酒店經營	35,690	27,707	42,142
毛(損)/利	(669,717)	1,665,564	5,081,288
年內稅前(虧損)/利潤	(6,942,880)	(3,335,627)	3,124,812
年內(虧損)/利潤	(7,739,675)	(3,937,807)	1,865,651

2022財年及2023財年

於2023財年，貴集團收入約人民幣19,794.7百萬元，較去年同期約人民幣20,013.4百萬元減少1.1%。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去年同期減少0.7%至約人民幣19,198.9百萬元，佔已確認收入總額的97.0%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少13.5%至約人民幣560.1百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加28.8%至約人民幣35.7百萬元。

貴集團於2023財年的毛損約為人民幣669.7百萬元，而2022財年毛利約為人民幣1,665.6百萬元有所下降。2023財年的毛損率為3.4%，去年同期則為毛利率8.3%。毛損率主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較去年同期有所下降，且對開發中物業及持作出售的已完工物業確認的減值較去年同期有所增加。

獨立財務顧問函件

貴集團稅前虧損由去年同期約人民幣3,335.6百萬元上升108.1%至2023財年約人民幣6,942.9百萬元。於2023財年，淨虧損為人民幣7,739.7百萬元，較2022財年上升96.5%。

2022財年及2021財年

貴集團於2022財年的收入約人民幣20,013.4百萬元，較2021財年的約人民幣26,667.0百萬元減少25.0%。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財年減少25.7%至約人民幣19,337.9百萬元，佔已確認收入總額的96.6%；(ii)商業經營所得收入較2021財年增加11.0%至約人民幣647.8百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較2021財年減少34.3%至約人民幣27.7百萬元。

貴集團於2022財年的毛利約為人民幣1,665.6百萬元，較2021財年的約人民幣5,081.3百萬元減少67.2%。該減少乃主要由於年內交付項目數目減少。2022財年的毛利率為8.3%，2021財年則為19.1%。誠如2022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2021財年有所下降，且對開發中物業及持作出售的已完工物業確認的減值較2021財年有所增加。

貴集團於2022財年的稅前虧損約為人民幣3,335.6百萬元，而2021財年稅前利潤約為人民幣3,124.8百萬元。

(ii) 貴集團之財務狀況

貴集團於2023年12月31日及於2022年12月31日的財務狀況概要(摘錄自2023年年報)載列如下：

	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	74,906,438	101,732,964
總負債	60,082,607	77,934,497
資產淨值	14,823,831	23,798,467

如上所示，貴集團於2023年12月31日的總資產約為人民幣74,906.4百萬元，較2022年12月31日的約人民幣101,733.0百萬元減少約26.4%。貴集團於2023年12月31日的現金及銀行結餘約為人民幣28億元（於2022年12月31日：約人民幣47億元）。

同時，貴集團的總負債由2022年12月31日的約人民幣77,934.5百萬元減少約22.9%至2023年12月31日的約人民幣60,082.6百萬元。本集團的總借貸（包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據）約為人民幣214億元（於2022年12月31日：約人民幣243億元），其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣110億元（於2022年12月31日：約人民幣139億元），及優先票據約為人民幣105億元（於2022年12月31日：約人民幣104億元）。

貴集團的資產淨值由2022年12月31日的約人民幣23,798.5百萬元減少約37.7%至2023年12月31日的約人民幣14,823.8百萬元。

b. 持續關連交易其他相關訂約方的資料

弘陽置地

弘陽置地乃根據中國法律成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發。

南京廣德

南京廣德乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事提供建築服務。其由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益及由曾曉玲擁有1%權益。

南京厚寧

南京厚寧乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益及由陳聖鑫擁有10%權益。

南京冉東

南京冉東乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益及由王純治擁有10%權益。

南京寶弘

南京寶弘乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。

南京昊瀚

南京昊瀚乃於中國成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有。其主要從事家居用品及建材銷售。

II. 訂立新框架採購協議及新資產租賃協議的原因及裨益

誠如董事會函件所述，就現有框架採購協議而言，董事一直審慎監察其項下擬進行持續關連交易的過往交易金額及估計需求。

貴公司相信，繼續與關連家族供應商進行採購業務乃符合 貴公司及股東的整體利益，當中考慮到以下因素：(i) 關連家族供應商均具備完善質量控制體制及研發能力，符合 貴集團的要求；(ii) 關連家族供應商各自的供應渠道可讓其滿足 貴集團在持續發展情況下的需求；(iii) 關連家族供應商均提供優質售後及維護服務，以確保向 貴集團提供產品的質量；(iv) 貴集團已與各關連家族供應商建立穩定的關係，在此過程中，相關關連家族供應商按照 貴集團的規格向 貴集團穩定可靠地供應優質產品及／或服務；及(v) 關連家族供應商提供的服務價格及條款並不遜於獨立第三方所提供者。

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) 關連家族供應商的強大質量控制體制及研發能力能夠符合 貴集團的要求；(iii) 關連家族供應商的可靠供應渠道能夠適應 貴集團的持續發展；(iv) 基於 貴集團與關連家族供應商的先前合作，關連家族供應商所提供的優質售後及維護服務；及(v) 新框架採購協議為 貴集團提供採購關連家族供應商於該協議項下擬進行服務的選擇(而非義務)，吾等認同董事意見，認為訂立新框架採購協議乃於 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。

獨立財務顧問函件

有關訂立新資產租賃協議的原因及裨益，該物業過往已由 貴集團出租予南京吳瀚作營運之用。鑒於過往為 貴集團提供營運上的便利及裨益以及 貴集團與南京吳瀚之間建立的業務關係有所加深，預期有關持續關係將為訂約方帶來協同效益並提升客戶滿意度。

鑒於 貴公司與南京吳瀚之間建立的長期關係，以及訂立新資產租賃協議令 貴集團能夠為訂約方帶來協同效益並提升客戶滿意度，從而最終使 貴集團能夠產生穩定租金收入並增加股東回報，吾等認同董事意見，認為訂立新資產租賃協議亦於 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. 新框架採購協議

(a) 新框架採購協議的主要條款

根據新框架採購協議，(i)南京廣德應根據將由 貴集團與南京廣德不時簽訂的最終採購協議向 貴集團提供建築服務(「**建築服務**」)；及(ii)南京厚寧、南京冉東及南京寶弘應根據將由 貴集團與南京厚寧、南京冉東及南京寶弘不時簽訂的最終採購協議向 貴集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務(「**原材料及安裝服務**」)，自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期3年，並將於獨立股東在股東特別大會上批准後生效。 貴集團向關連家族供應商採購服務的服務、價格、支付條款、標準及結算詳情應載於訂約方不時簽署的最終採購協議中。

根據董事會函件， 貴集團向南京廣德、南京厚寧、南京冉東或南京寶弘(視情況而定)採購的建築服務或原材料及安裝服務價格應為正常商業條款及屬公平合理，且對 貴公司而言不得遜於獨立服務供應商就同類型服務所提供者，其將通過招標程序(受 貴公司成立的評估委員會所監督)(「**招標程序**」)進行管理。

誠如董事會函件中「關連家族供應商的招標程序」一節所述，吾等注意到 貴公司已成立由三至五名成員組成的評估委員會，以於 貴集團採購原材料及服務時監督供應商遴選。成員包括 貴公司成本管理部主管、 貴公司工程管理部主管、 貴公司設計管理部主管及 貴公司招標採購部主管。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件及吾等與管理層之討論，吾等注意到，貴公司將通過於貴公司公開的招採平台上發佈招標公告或招標邀請，邀請至少三名潛在競標者，其中至少有兩名應為獨立第三方，以確保關連家族供應商呈交之服務及／或原材料的報價與獨立第三方所提供者相當。於投標前，貴公司招標採購部將就潛在新供應商的資料、資質以及專業知識進行審核，以確保潛在新供應商的資格，同時，招標小組將從另一方面對潛在新供應商進行考察，僅通過招標小組考察的供應商方可獲選參與投標。當遴選參與投標程序的關連家族供應商時，貴公司的設計管理部、工程管理部及成本管理部將透過(例如)評分系統或訪談對所有關連及獨立供應商進行商務及技術方面的評估。評估因素包括但不限於產品價格、組織結構、產品質量、質量控制系統、維護及／或售後服務、按時交付的能力、成本控制及相關人員的技術知識。評估完成後，供應商的評估報告及彼等所呈交投標文件將呈交評估委員會審閱。管理層告知，報價最低的潛在供應商將獲選。因此，僅被視為於提供相關原材料及服務方面具有競爭優勢且價格優惠的關連家族供應商方會獲選。

為評估新框架採購協議項下關連家族供應商將予提供之建築服務及／或原材料及安裝服務的定價條款，吾等已獲管理層提供(a)截至2023年12月31日止三個年度，貴集團根據現有框架採購協議向關連家族供應商採購服務／原材料的合共六份合約(「**關連合約**」)；及(b)截至2023年12月31日止三個年度，貴集團向獨立第三方採購同類服務／原材料的合共九份合約(「**第三方合約**」，與關連合約統稱為「**樣本合約**」)。經管理層確認，獲選取關連合約為現有框架採購協議項下貴集團於截至2023年12月31日止三個年度各年之兩個最大項目。此外，獲選取第三方合約分別為截至2023年12月31日止三個年度各年之三個最大項目。因此，吾等認為，關連合約及第三方合約屬公平且具代表性。

根據吾等對關連合約、第三方合約及批准交易的相關內部程序的審閱，吾等注意到，關連合約及第三方合約均須通過招標程序，且根據吾等與管理層的討論及吾等對有關文件的審閱，服務供應商的最低報價獲選，且管理層進一步告知，相同程序及標準將就新框架採購協議項下交易予以採納。因此，吾等認為關連家族供應商根據新框架採購協議將提供之建築服務及／或原材料及安裝服務的定價條款應不遜於獨立第三方服務供應商所提供者。

獨立財務顧問函件

據管理層進一步告知，(i)建築服務的支付條款應分別根據各項目提供該等服務的實際情況(具不同規模及時間表)作出；及(ii)原材料及安裝服務的支付條款應於原材料交付時作出。因此，當 貴集團與新框架採購協議項下之關連家族供應商訂立具體採購協議時， 貴公司將基於項目的實際規模，就提供服務／原材料與各訂約方協商支付條款。根據管理層就樣本合約所提供之文件及吾等與管理層之討論，吾等了解到，第三方合約與關連合約項下的支付條款相似，其應根據建築服務或原材料及安裝服務(視情況而定)的實際完工或交付進度進行結算，並與管理層所確認的市場慣例保持一致。

因此，吾等認為新框架採購協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(b) 過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新框架採購協議項下各協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

獨立財務顧問函件

	截至2021年		截至2022年		截至2023年		截至	截至	截至
	12月31日止年度		12月31日止年度		12月31日止年度		2024年	2025年	2026年
	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	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)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止年度	止年度	止年度
							建議	建議	建議
	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	年度上限	年度上限
	(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)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
新曾素清框架採購協議									
南京廣德	80,000	20,616	80,000	19,290	80,000	15,921	20,000	16,000	16,000
新曾煥東框架採購協議									
南京厚寧	30,000	-	30,000	-	30,000	-	7,500	6,000	6,000
南京冉東	2,000	-	2,000	-	2,000	-	500	400	400
小計	32,000		32,000		32,000		8,000	6,400	6,400
新陳寶山框架採購協議									
南京寶弘	20,000	2,662	20,000	-	20,000	-	5,000	4,000	4,000
總計	132,000	23,278	132,000	19,290	132,000	15,921	33,000	26,400	26,400

I. 新曾素清框架採購協議的建議年度上限

誠如董事會函件所載列，自2024年1月1日起至最後可行日期，貴公司與南京廣德概無進行交易。新曾素清框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)現有曾素清框架採購協議項下有關於南京廣德於截至2023年11月30日止三個年度向貴集團提供建築服務的過往交易金額；(ii)貴公司考慮到貴集團發展可能需要由南京廣德提供建築服務後，對貴集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京廣德與貴集團之間的預期業務發展估計的業務金額。

如上所示，據悉於截至2023年12月31日止三個年度，新曾素清框架採購協議的使用率普遍偏低，分別僅為約25.8%、24.1%及19.9%。吾等向管理層查詢，並獲告知建築服務使用率偏低及下降的主要原因為：(i)若干預期項目因新冠疫情而延遲，故未能按計劃進行；及(ii)南京廣德的部分投標未中標。

吾等亦從管理層獲悉，於2021財年及2022財年以及2023財年，南京廣德就提供建築服務向貴集團提交了14份、15份及7份標書。於所提交的該等標書中，由於其他獨立供應商向貴集團提供了更具競爭力的方案，故僅6個、8個及5個項目獲授予南京廣德。

據管理層進一步告知，貴集團與南京廣德就貴集團在截至2026年12月31日止三個年度內可能需要向南京廣德採購建築服務的物業開發項目進行討論。預計貴集團將繼續邀請南京廣德參與招標程序，並促使南京廣德提供有關服務(如中標)。

獨立財務顧問函件

於評估新曾素清框架採購協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已與管理層討論釐定新曾素清框架採購協議項下建議年度上限所依據的基準及相關假設。吾等亦已獲得並審閱管理層就建議年度上限所提供的計算工作表(即物業開發項目清單)(「物業項目清單」)，其主要基於以下內容：

- (a). 誠如上文所述，2021財年及2022財年現有曾素清框架採購協議之過往實際交易金額分別約為人民幣20.6百萬元及人民幣19.3百萬元，現有年度上限的使用率分別約為25.8%及24.1%。2023財年的過往交易金額約為人民幣15.9百萬元，使用率約為19.9%。鑒於新曾素清框架採購協議項下建議年度上限(乃參考包括但不限於過往交易金額在內的因素釐定)減至與過往實際交易金額接近，在此基礎上，上述建議年度上限被認為合理；
- (b). 誠如管理層所告知，貴集團建築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，吾等已自貴公司取得物業項目清單並參考2023年年報對貴集團物業項目的資料進行研究。根據2023年年報，吾等獲悉截至2023年12月31日，貴集團共參與187個物業項目，土地儲備總建築面積(「建築面積」)約為12,509,266平方米(「平方米」)，包括已竣工物業總計1,929,760平方米、持作投資的可出租面積總計966,596平方米及開發中物業總計7,947,510平方米。另一方面，根據物業項目清單，據吾等所深知，管理層預期在2024年至2026年期間邀請南京廣德參與24個需要建築服務項目的投標，該等項目主要位於(包括但不限於)南京、南通、常州、合肥、徐州及重慶等城市；及

- (c). 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曾素清框架採購協議的過往交易金額進行預測，而建築服務的各項服務費乃經參考(i) 貴公司預計將需要南京廣德提供服務的物業項目的總建築面積；(ii)南京廣德過往中標率；(iii)預期服務費(經參考類似服務的現行市價)；(iv)根據董事會的最佳估計，物業的預計竣工及交付時間；及(v) 貴集團未來的物業開發計劃。

經考慮(i)新曾素清框架採購協議之建議年度上限主要根據 貴集團與南京廣德之間的過往交易金額釐定；(ii)如上所述釐定建議年度上限之基準；及(iii) 貴集團有權但無義務向南京廣德採購建築服務，吾等認為，就獨立股東而言，新曾素清框架採購協議之建議年度上限屬公平合理。

II. 新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議的建議年度上限

誠如董事會函件所進一步載列，由於南京厚寧、南京冉東及南京寶弘未能於招標程序中中標，故截至2023年12月31日止三個年度，現有曾煥東框架採購協議項下並無過往交易，且截至2023年12月31日止三個年度，現有陳寶山框架採購協議項下亦無過往交易。此外，為遵守上市規則，自2024年1月1日起至最後可行日期， 貴公司與南京厚寧、南京冉東及南京寶弘各自之間概無進行交易。新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)於截至2023年12月31日止三個年度的過往交易金額；(ii) 貴公司考慮到 貴集團發展可能需要由南京厚寧、南京冉東及南京寶弘提供原材料及配套安裝服務(即原材料及安裝服務)後，對 貴集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京厚寧、南京冉東、南京寶弘及 貴集團之間的預期業務發展估計的新增業務金額。

獨立財務顧問函件

如上文所進一步闡述，據悉於2021財年、2022財年及2023財年各年，新曾煥東框架採購協議的使用率為零，於2021財年，新陳寶山框架採購協議項下現有年度上限的使用率約為13.3%，而於2022財年及2023財年各年的使用率為零。吾等向管理層查詢，並獲告知原材料及安裝服務使用率極低的主要原因為：(i)若干預期項目因新冠疫情而延遲，故未能按計劃進行；及(ii)南京厚寧、南京冉東及南京寶弘各自的部分投標未中標。

吾等從管理層進一步獲悉，於截至2023年12月31日止三個年度，(i)南京厚寧及南京冉東就提供原材料及安裝服務分別向 貴集團提交了1份、0份及0份標書及0份、0份及0份標書，但由於其他獨立供應商向 貴集團提供了更具競爭力的方案，南京厚寧及南京冉東並無獲得任何項目；及(ii)南京寶弘就提供原材料及安裝服務向 貴集團提交了3份、2份及3份標書，但由於其他獨立供應商向 貴集團提供了更具競爭力的方案，於2021財年，僅3個項目獲授予南京寶弘，而於2022財年及2023財年，並無項目獲授予南京寶弘。

誠如管理層所告知， 貴集團分別與南京厚寧、南京冉東及南京寶弘各自就 貴集團在截至2026年12月31日止三個年度內可能需要其各自提供原材料及安裝服務的物業開發項目進行討論。預計 貴集團將繼續邀請南京厚寧、南京冉東及南京寶弘各自參與招標程序，並促使其提供有關服務(如中標)。

於評估新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議項下建議年度上限的合理性時，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新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議項下建議年度上限的物業項目清單，其主要基於以下內容：

- (a). 誠如上文所述，(i) 2021財年、2022財年及2023年財年現有曾煥東框架採購協議概無過往實際交易金額；及(ii) 2021財年現有陳寶山框架採購協議僅錄得約人民幣2.66百萬元，而2022財年及2023財年交易金額為零。鑒於建議年度上限(乃參考包括但不限於過往交易金額在內的因素釐定)減至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；

- (b). 誠如管理層所告知，貴集團原材料及安裝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，吾等已自貴公司取得物業項目清單並參考2023年年報對貴集團物業項目的資料進行研究。根據2023年年報，吾等獲悉截至2023年12月31日，貴集團共參與187個物業項目，土地儲備總建築面積約為12,509,266平方米（「平方米」），包括已竣工物業總計1,929,760平方米、持作投資的可出租面積總計966,596平方米及開發中物業總計7,947,569平方米。另一方面，根據物業項目清單，據吾等所深知，管理層預期在2024年至2026年期間就原材料及安裝服務邀請(i)南京厚寧共參與9個項目的投標；(ii)南京冉東共參與4個項目的投標；及(iii)南京寶弘共參與7個項目的投標，該等項目主要位於（包括但不限於）南京、常州、徐州及無錫等城市；及
- (c). 根據吾等與管理層的討論，吾等獲悉，新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議的建議年度上限主要根據現有曾煥東框架採購協議及現有陳寶山框架採購協議的過往交易金額進行預測，而原材料及安裝服務的各项供應成本乃經參考(i)貴公司預計將需要南京厚寧、南京冉東及南京寶弘提供服務的物業項目的總建築面積；(ii)南京厚寧、南京冉東及南京寶弘過往中標率；(iii)預期原材料成本（經參考類似產品的現行市價）；(iv)根據董事會的最佳估計，物業的預計竣工及交付時間；及(v)貴集團未來的物業開發計劃。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議的建議年度上限經參考 貴集團與南京寶弘的過往交易金額後減少；(ii)儘管現有曾煥東框架採購協議的過往交易金額為零，倘南京厚寧及南京冉東所提供的條款不遜於獨立供應商所提供者，新曾煥東框架採購協議可為 貴集團採購原材料及安裝服務提供靈活性；(iii)如上所述釐定建議年度上限之基準；及(iv) 貴集團有權但無義務向南京厚寧、南京冉東及南京寶弘採購原材料及安裝服務，吾等認為，就獨立股東而言，新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議之建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等認為，就獨立股東而言，新框架採購協議項下的建議年度上限屬公平合理。

IV. 新資產租賃協議

(a) 新資產租賃協議的主要條款

新資產租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年12月22日

訂約方： a) 弘陽置地(作為出租方)；及
b) 南京昊瀚(作為承租方)。

年期： 2024年1月1日至2026年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂。

該物業： 南京弘陽廣場A1、A2、A4館，A1-A4館週邊紅線範圍內場地，地址是中國南京市浦口區大橋北路48號弘陽廣場內，可出租樓面面積合共136,707平方米。

獨立財務顧問函件

租金支付方式：經弘陽置地及南京吳瀚雙方協商，南京吳瀚需按半年支付租金給弘陽置地，其中每年上半年租金應於當年8月31日前支付相關款項給弘陽置地，每年下半年租金應於次年4月30日之前支付相關款項給弘陽置地，該等租金須支付予弘陽置地指定的銀行賬戶。

(b) 過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新資產租賃協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

	截至2021年		截至2022年		截至2023年		截至	截至	截至
	12月31日止年度		12月31日止年度		12月31日止年度		2024年	2025年	2026年
	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	建議	建議	建議
	(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)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
新資產租賃協議									
南京吳瀚	262,033	260,385	275,140	275,140	288,894	123,013	159,060	159,060	159,060

誠如董事會函件所載列，由於新資產租賃協議項下所涵蓋以更新現有租賃協議的該物業面積巨大，故弘陽置地與南京吳瀚已自2024年1月1日起至最後可行日期開始交易，且 貴公司可能未完全遵守上市規則。然而，由於需要額外時間來敲定若干資料，故違規行為完全屬無意，且 貴公司充分意識到，新資產租賃協議項下擬進行交易須待獨立股東於股東特別大會批准。 貴公司將努力改善其內部培訓及未來持續關連交易規劃，以提前取得所需獨立股東批准，從而遵守上市規則。新資產租賃協議項下的建議年度上限乃根據新資產租賃協議所協定南京吳瀚應付的租金費用釐定，而有關租金費用乃由訂約雙方按正常商業條款並經參照(其中包括)鄰近相若物業的現行市價及租約年期內的預計通脹率後釐定。

獨立財務顧問函件

如上所示，據悉於截至2023年12月31日止三個年度，新資產租賃協議的使用率普遍處於最高值，分別為約99.4%、100.0%及42.6%。

從管理層獲悉，該物業位於南京弘陽廣場，該廣場為集百貨商場、傢俬建材商場、餐飲、影院、娛樂設施及遊樂園為一體的商業綜合體。除為客戶提供日常必需品外，南京弘陽廣場亦以其社交、娛樂及文化元素滿足各類需求。據悉，貴公司於2011年5月開始對南京弘陽廣場進行商業運營，並於2016年開始改造升級工作，投資超過人民幣100.0百萬元。

據管理層告知，貴集團自2017年10月起將該物業出租予南京吳瀚作家居商場之用。吾等已獲得並審閱該物業的租賃協議，並了解到除租金外，現有租賃協議及新資產租賃協議的主要條款基本相同。

為評估新資產租賃協議項下的建議年度上限，吾等亦已獲得貴集團租予獨立租戶的南京弘陽廣場的物業匯總清單（「匯總清單」）。鑒於(i)南京弘陽廣場的已出租物業建築面積超過1,000平方米；(ii)月租金為固定金額；及(iii)有關交易乃由貴集團與獨立租戶自2022年以來進行，故已確定兩項交易（「可比交易」）。可比交易的單價分別為人民幣70.0元及人民幣30.0元，均價約為人民幣50.0元。

鑒於該物業的月租金將為約人民幣13.255百萬元，可出租樓面面積合共136,707平方米，該物業於新資產租賃協議項下的單價將為約人民幣96.96元，高於可比交易的單價範圍。因此，吾等認為以該物業的單價釐定新資產租賃協議項下的建議年度上限屬合理，且新資產租賃協議項下的建議年度上限屬公平合理。

V. 內部控制

貴公司已制定下列內部控制措施以監察持續關連交易(包括新框架採購協議及新資產租賃協議項下擬進行的交易)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正常商業條款訂立：

- (1) 在訂立 貴公司持續關連交易前， 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。
- (2) 貴公司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。 貴公司財務管理部將向 貴集團內控職能、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) 貴公司財務管理部將編製年度報告以呈交 貴公司財務管理部主管。財務管理部主管將向 貴公司審核委員會彙報，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)按正常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的利益，由於彼等的利益受到下列各項保障：
(a)與獨立第三方收取的服務費相比，對關連人士收取的服務費進行市場研究及核實；
及(b)將進行的監控及審閱程序(包括將由財務管理層、高級管理層及／或審核委員會進行的該等程序)，以確保持續關連交易的條款屬公平合理及符合股東的利益，且就 貴集團而言不遜於 貴集團可從獨立第三方獲得的條款。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為：(i)持續關連交易乃在貴集團日常及一般業務過程中進行；及(ii)新框架採購協議及新資產租賃協議項下擬進行之持續關連交易之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的整體利益。因此，吾等推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成就此將提呈之相關決議案。

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

代表
領智企業融資有限公司
董事總經理
蘇景瑋
謹啟

2024年4月29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. 本集團財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度的財務資料分別披露於本公司截至2021年12月31日止年度之年報第167頁至第360頁、本公司截至2022年12月31日止年度之年報第154頁至第352頁及本公司截至2023年12月31日止年度之年報第153頁至第352頁，上述所有資料均刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)。亦請參閱下列有關財務資料之快速鏈接：

本公司2021年年報：

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600710_c.pdf

本公司2022年年報：

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042603026_c.pdf

本公司2023年年報：

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400631_c.pdf

II. 本集團的債務

(1) 銀行借款

於2024年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時，本集團有銀行及其他借款總額約人民幣10,710.2百萬元以及優先票據約人民幣10,472.0百萬元(包括有抵押及無抵押銀行及其他借款分別約人民幣20,205.4百萬元及人民幣976.9百萬元)。有抵押銀行及其他借款由本集團的銀行存款、物業、廠房及設備、投資物業、持作出售的已完工物業、按公允價值計入損益的金融資產、於合營企業及聯營公司的權益以及與本集團若干附屬公司股權相關的股份費用作抵押。

(2) 擔保

於2024年3月31日，本集團(i)以銀行為受益人就本集團業務單位的若干買方獲授的按揭融資提供擔保約人民幣9,138.1百萬元；及(ii)以銀行及其他機構為受益人就授予關聯方及其他人士的融資提供擔保約人民幣6,075.4百萬元。

除上述者或本通函另有披露者外，除集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還，或已授權或以其他方式增設惟尚未發行的債務證券，或定期貸款或其他借款或本集團性質屬於借款的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或按揭及抵押，且於2024年3月31日營業時間結束時概無其他重大或然負債或擔保。

III. 營運資金充裕

經審慎周詳考慮後，董事認為，本集團於未來十二個月將無充裕的營運資金，估計營運資金短缺約為人民幣12,290.2百萬元至人民幣13,718.5百萬元。

董事於編製營運資金預測時已考慮包括以下之重大假設及事件：

- (i) 本集團將不會獲得新的融資(包括債務融資及/或股權融資及/或任何其他可供選擇的融資)；及
- (ii) 本集團之核心業務運作及資產基礎(包括物業資產、財務資產及任何其他形式的資產及/或負債及或然負債)以及本集團營運及/或投資的市況將與目前沒有重大分別，包括本集團包含具體條款的收購或出售及/或建議收購或出售(出售事項除外)將不會於未來十二個月獲建議、進行及/或完成。

然而，上述營運資金短缺乃主要由於悉數償還(i)本集團於2024年3月31日已違約或將於未來十二個月內到期的銀行及其他借款以及優先票據約人民幣12,477.6百萬元，包括於2024年3月31日已違約的若干銀行及其他借款以及優先票據約人民幣7,918.8百萬元；(ii)於2024年3月31日已違約的若干銀行及其他借款以及優先票據利息人民幣1,285.3百萬元，觸發若干優先票據違約事件為人民幣4,050.9百萬元；及(iii)觸發交叉違約的若干銀行及其他借款為人民幣790.1百萬元。

董事會已持續致力解決上述營運資金短缺問題，包括但不限於：

- (i) 本集團已委任財務顧問，協助其整體重組其境外債務，以盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商；
- (iii) 本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保能夠交付開發中的物業項目；
- (iv) 本集團將繼續尋求替代的融資及借貸，以履行現有的財務責任以及支付未來的營運及資本開支；
- (v) 本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；
- (vi) 本集團已實施措施，加速收回未收回的銷售款，並有效控制成本及開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事會認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將具備足夠的營運資金，於2024年3月31日起計十二個月內撥付其營運及應付其到期的財務責任。

IV. 本集團的財務及貿易前景

誠如本公司2023年中期報告所披露，面對行業市場持續低迷的形勢，本集團依據實際情況調整銷售策略，積極擴大銷售，兼顧「保貨值、保資產」的經營思維；在投資端，多渠道並進，助力現金流；在風控端，助力本公司實現現金回流，降本增效。

本公司將持續保交付及兌現交付承諾，同時不但要保證交付數量，還要保證交付的質量；保現金流安全穩定，控三費，防風險，量入為出，調整融資結構，進一步降低融資費用；保資產，確保現金安全底線，兼顧貨值及資產保值，同時盤活資產。

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或其相聯法團的股份、相關股份及債權證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，擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須另行通知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	首次公開發 售前購股權所涉 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日止六個月之中期報告「購股權計劃」一節。

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	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%

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比 ⁽¹⁾
	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%
	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	燕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%

董事姓名	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%

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比 ⁽¹⁾
	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. 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

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

主要股東名稱／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)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88%
弘陽國際(附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88%
弘陽集團(控股) (附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88%
陳思紅女士(附註2)	配偶權益	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. 董事的服務合約

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當中載有本集團成員公司終止合約必須給予一年以上通知或支付賠償(法定賠償除外)條款的服務合約。

VI. 董事於資產或合約的權益

於最後可行日期，董事概無：(i)於自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來本集團任何成員公司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；及(ii)於最後可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約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2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)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

上述專家各自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，上述專家各自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2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司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。

IX. 訴訟

紐約梅隆銀行倫敦分行向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提呈針對本公司日期為2024年2月14日的清盤呈請(「該呈請」)，涉及金額不少於228,500,000美元的財務義務，即本公司所發行於2023年到期的200,000,000美元9.50%有擔保票據項下的付款金額。本公司正就有關對該呈請的適當回應尋求法律意見。於最後可行日期，有關該呈請尚未進行重大聆訊，且高等法院尚未對本公司發出清盤令。該呈請的進一步詳情請參閱本公司日期為2024年2月16日的公告。

除上文披露者外，就董事所知，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，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。

X. 重大合約

於緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司訂立的屬或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中簽訂的合約)如下：

- a) 新曾素清框架採購協議；
- b) 新曾煥東框架採購協議；
- c) 新陳寶山框架採購協議；
- d) 新資產租賃協議；
- e) 廣州珠實地產有限公司、廣州市弘宗房地產開發有限公司及廣州璟潤房地產開發有限公司就根據股權與債權轉讓協議之條款及條件出售銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2023年8月9日之股權與債權轉讓協議。詳情請參閱本公司日期為2023年8月9日之公告；及
- f) 廣州市弘裕房地產開發有限公司(「廣州弘裕」，本公司之間接全資附屬公司)、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」)、武漢大本營商業管理有限公司(「武漢大本營」)及項目公司廣州招贏房地產有限責任公司所訂立日期為2022年8月15日之股權稀釋受讓協議，據此，廣州弘裕同意出售銷售股份及銷售貸款，而廣州招商及武漢大本營各自同意收購50%銷售股份及50%銷售貸款，總代價為人民幣856,812,677.90元。詳情請參閱本公司日期為2022年8月15日之公告。

XI. 展示文件

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

- a) 新曾素清框架採購協議；
- b) 新曾煥東框架採購協議；
- c) 新陳寶山框架採購協議；
- d) 新資產租賃協議；
- e) 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第20頁；
- f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第21頁至第22頁；
- g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第23頁至第44頁；
- h) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所認定的專家同意書。

XII. 一般事項

- a) 本公司註冊辦事處位於Cayman Corporate Centre, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。
- b) 本公司於中國的主要營業地點及總部位於江蘇省南京市浦口區大橋北路9號弘陽大廈26樓。
- c) 本公司於香港的主要營業地點為香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室。
- d) 本公司聯席公司秘書為李永剛先生及翁美儀女士。李永剛先生自2016年9月起為弘陽集團上市辦公室主任。翁美儀女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。
- e) 本公司證券登記處為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。
- f) 本通函備有中英文版本。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



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2024年5月29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、確認及追認新曾素清框架採購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，就履行新曾素清框架採購協議及其項下擬進行的交易及事宜並使之生效或與此有關之事宜採取一切有關行動及事宜，並簽立所有有關文件。
2. 批准、確認及追認新曾煥東框架採購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，就履行新曾煥東框架採購協議及其項下擬進行的交易及事宜並使之生效或與此有關之事宜採取一切有關行動及事宜，並簽立所有有關文件。
3. 批准、確認及追認新陳寶山框架採購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，就履行新陳寶山框架採購協議及其項下擬進行的交易及事宜並使之生效或與此有關之事宜採取一切有關行動及事宜，並簽立所有有關文件。

股東特別大會通告

4. 批准、確認及追認新資產租賃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，就履行新資產租賃協議及其項下擬進行的交易及事宜並使之生效或與此有關之事宜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，2024年4月29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 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. 倘屬任何股份之聯名持有人，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2024年5月24日(星期五)至2024年5月29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2024年5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。

截至本通告日期，曾煥沙先生、曾俊凱先生及雷偉彬先生為執行董事；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。