

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服務集團有限公司股份，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 Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

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

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

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7頁至第36頁。本公司謹訂於2023年3月1日(星期三)上午十一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69頁至第71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.rsunservice.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中央證券登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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	7
獨立董事委員會函件	37
獨立財務顧問函件	39
附錄一 — 一般資料	65
股東特別大會通告	69

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)
「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	本公司謹定於2023年3月1日(星期三)上午十一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；(ii)現有物業管理服務總框架協議；(iii)現有紅太陽工業原料城管理服務協議；及(iv)現有紅太陽商業大世界管理服務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弘陽地產訂立日期為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弘陽地產及其聯繫人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

釋 義

「現有物業管理服務總框架協議」	指	南京弘陽物業管理與弘陽地產訂立日期為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弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務，期限為2020年3月11日至2022年12月31日
「現有紅太陽商業大世界管理服務協議」	指	本公司與紅太陽商業大世界訂立日期為2020年6月16日的現有管理服務協議，內容有關本公司向紅太陽商業大世界商業綜合體提供管理服務，期限為2020年7月7日至2022年12月31日
「現有紅太陽工業原料城管理服務協議」	指	本公司與紅太陽工業原料城訂立日期為2020年6月16日的現有框架管理服務協議，內容有關本公司向重組前紅太陽工業原料城集團的商業物業提供管理服務，期限為2020年7月7日至2022年12月31日
「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
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司，一家於2003年10月22日在香港註冊成立的有限公司，及為控股股東
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即王奮女士、李曉航先生及趙現波先生)組成的董事會獨立委員會，乃就審閱不獲豁免持續關連交易而成立
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例獲授權可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)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

釋 義

「江蘇弘陽商業」	指	江蘇弘陽商業(集團)有限公司，一家於2006年7月4日在中國成立的有限公司，為曾先生的間接全資附屬公司
「江蘇弘陽商業集團」	指	江蘇弘陽商業及其附屬公司
「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實際可行日期
「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，本集團的創始人及控股股東
「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，為本公司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；(iii)新紅太陽工業原料城管理服務協議；(iv)新江蘇弘陽商業管理服務協議；(v)新上海弘陽匯商業管理服務協議及(vi)新紅太陽商業大世界管理服務協議的統稱
「新江蘇弘陽商業管理服務協議」	指	本公司與江蘇弘陽商業訂立日期為2022年12月8日的框架管理服務協議，內容有關本公司向江蘇弘陽商業集團的商業物業提供管理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日

釋 義

「新車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司與弘陽地產訂立日期為2022年12月8日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關本集團向弘陽地產及其聯繫人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	本公司與弘陽地產訂立日期為2022年12月8日的物業管理服務總框架協議，內容有關本集團向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日
「新紅太陽商業大世界管理服務協議」	指	本公司與紅太陽商業大世界訂立日期為2022年12月8日的管理服務協議，內容有關本公司向紅太陽商業大世界商業綜合體提供管理服務，期限為2023年1月1日至2023年12月31日
「新紅太陽工業原料城管理服務協議」	指	本公司與紅太陽工業原料城訂立日期為2022年12月8日的框架管理服務協議，內容有關本公司向紅太陽工業原料城集團的商業物業提供管理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日
「新上海弘陽匯商業管理服務協議」	指	本公司與上海弘陽商業訂立日期為2022年12月8日的框架管理服務協議，內容有關本公司向上海弘陽匯商業集團的商業物業提供管理服務，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、新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議項下擬進行之交易
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「物業管理服務」	指	本集團成員公司擬根據新物業管理服務總框架協議向弘陽地產及其聯營公司提供的服務範圍，詳情載於「1.新物業管理服務總框架協議 —服務範圍」一段
「招股章程」	指	本公司日期為2020年6月24日的招股章程
「紅太陽商業大世界」	指	南京紅太陽商業大世界有限公司，一家於1999年4月16日在中國成立的有限公司，為曾先生的聯繫人
「紅太陽工業原料城」	指	江蘇紅太陽工業原料城有限公司，一家於2005年6月21日在中國成立的有限公司，為弘陽集團的間接全資附屬公司
「紅太陽工業原料城集團」	指	紅太陽工業原料城及其附屬公司
「重組前紅太陽工業原料城集團」	指	紅太陽工業原料城及其附屬公司(包括江蘇弘陽商業及上海弘陽匯商業)
「弘陽地產」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於2017年12月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996)
「弘陽地產集團」	指	弘陽地產及其附屬公司
「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)
「上海弘陽匯商業」	指	上海弘陽匯商業管理有限公司，一家於2019年1月15日在中國成立的有限公司，為曾先生的間接全資附屬公司
「上海弘陽匯商業集團」	指	上海弘陽匯商業及其附屬公司

釋 義

「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該詞的涵義
「%」	指 百分比



Redsun Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

非執行董事：

曾俊凱先生 (主席)

執行董事：

曾子熙女士

獨立非執行董事：

王奮女士

李曉航先生

趙現波先生

註冊辦事處：

Offices of Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部：

中國

江蘇省南京市

大橋北路9號

弘陽大廈

25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**

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。

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。

1. 背景

茲提述招股章程及該公告「持續關連交易—(B)持續關連交易概要—不獲豁免持續關連交易」一節。誠如招股章程所披露，本公司訂立(i)現有車位銷售及租賃代理服務框架協議；(ii)現有物業管理服務總框架協議；(iii)現有紅太陽工業原料城管理服務協議；及(iv)現有紅太陽商業大世界管理服務協議，(a)(i)及(ii)的期限為2020年3月11日至2022年12月31日；及(b)(iii)及(iv)的期限為2020年7月7日至2022年12月31日，分別如下：

- (i) 現有車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關本集團向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務；
- (ii) 現有物業管理服務總框架協議，內容有關本集團向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務；
- (iii) 現有紅太陽工業原料城管理服務協議，內容有關本公司向重組前紅太陽工業原料城集團的商業物業提供管理服務；及
- (iv) 現有紅太陽商業大世界管理服務協議，內容有關本公司向紅太陽商業大世界商業綜合體提供管理服務。

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；(ii)新物業管理服務總框架協議；(iii)新紅太陽工業原料城管理服務協議；(iv)新江蘇弘陽商業管理服務協議；(v)新上海弘陽匯商業管理服務協議及(vi)新紅太陽商業大世界管理服務協議。上述交易構成本公司的新持續關連交易及於新持續關連交易中，不獲豁免持續關連交易的詳情載列如下。

I. 不獲豁免持續關連交易

1. 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) 本公司(作為服務供應商)
(b) 弘陽地產(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

本集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人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弘陽地產及其聯繫人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

本集團成員公司應於弘陽地產及其聯繫人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

本集團成員公司應就尚未出售的物業(包括車位)向弘陽地產及其聯繫人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

本集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人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

本集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人所開發的物業進行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地產及其聯繫人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本集團有關成員公司將向弘陽地產及其聯繫人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：

本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本集團有關成員公司與弘陽地產及其聯繫人不時訂立的最終管理服務協議向弘陽地產及其聯繫人提供管理及相關服務。

弘陽地產及其聯繫人應付管理費將由弘陽地產及其聯繫人與本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弘陽地產及其聯繫人收取的現行市價；及(iii)相關政府部門設定的任何適用指導價。

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，且條款不得優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，並符合本公司及股東整體利益。

支付條款：

(a) 交付前物業管理及相關服務

服務費將分三期支付，即(i)服務費的40%應於簽署服務合約後起計九十天內支付；(ii)服務費的30%應於項目交付前三十天內支付；及(iii)餘下30%的服務費應於項目交付後三十天內支付，其應根據項目的實際評估結果進行評估，及相應服務費應以銀行轉賬的形式支付予本集團。

(b) 展廳及物業銷售處管理服務

於管理服務團隊進駐相關物業後，管理服務團隊應在達致上個月的要求後每個月10日前向項目營銷團隊提交發票及服務費清單，而項目營銷團隊應於收到發票後十五天內結清上個月的服務費。相關服務費應以銀行轉賬的形式支付予本集團。

(c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

尚未出售物業的服務費應每年支付，及空置物業管理費應根據服務合約定期支付。

(d) 商業物業管理服務

上個季度的服務費應於每個季度15日前向本集團支付。

(e) 房屋維修管理服務

服務費將分三期向本集團支付，即(i)服務費的45%應於項目交付前一個月支付；(ii)服務費的45%應於一年質保期屆滿前一個月支付；及(iii)餘下10%的服務費應於兩年質保期屆滿前一個月支付。

進行本次交易的理由及裨益

本集團多年來一直為弘陽地產及其聯繫人提供優質的物業管理服務，因此雙方在溝通、協調及服務標準方面較為熟悉，具有一定的優勢。由於2020年本集團與弘陽地產簽訂的現有物業管理服務總框架協議將於2022年12月31日到期，因此本集團決定訂立新物業管理服務總框架協議，從而使本集團能夠繼續為弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務，並據此產生一定的協同效應。本集團通過向弘陽地產及其聯繫人以及其他物業開發商開發的物業的業主及業委會提供服務，提升品牌形象及知名度，以促進其物業管理業務的發展。

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
弘陽地產及其聯繫人應付予本集團的服務費總額	205,670	241,985	142,284

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。

董事會函件

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 (人民幣千元)	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)
弘陽地產及其聯繫人將根據新物業管理服務總框架協議向本集團應付的估計最高服務費總額	232,919	214,734	183,323

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) 有關弘陽地產及其聯繫人與本集團之間的物業管理服務的過往交易金額；
- (ii) 弘陽地產及其聯繫人可能需要獲本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日的現有服務合約，弘陽地產及其聯繫人所開發由本集團管理的物業及弘陽地產及其聯繫人所持有將由本集團管理的開發中物業的總建築面積；
- (iv) 弘陽地產及其聯繫人於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) 本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本集團管理的物業單位及車位的空置率；及

(vii) 就弘陽地產及其聯繫人於2022年12月31日所持有直接或預期委聘本集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數目。

2. 新紅太陽工業原料城管理服務協議

新紅太陽工業原料城管理服務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) 本公司(作為服務供應商)
- (b) 紅太陽工業原料城(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： 本集團成員公司應向紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心以及購物商場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。

本集團有關成員公司將與紅太陽工業原料城集團有關成員公司就新紅太陽工業原料城管理服務協議提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列本集團有關成員公司將向紅太陽工業原料城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紅太陽工業原料城管理服務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： 根據新紅太陽工業原料城管理服務協議將收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i)預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價，經計及本集團將予管理的商業物業的規模及位置，且不得優於向獨立第三方提供者。

新紅太陽工業原料城管理服務協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優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，並符合本公司及股東整體利益。

支付條款： 上個季度的服務費應於每個季度15日前向本集團支付。

進行本次交易的理由及裨益

本集團一直致力於為紅太陽工業原料城集團提供上乘的管理及相關服務，以滿足其日常業務需求，由於2020年本集團與紅太陽工業原料城訂立的現有紅太陽工業原料城管理服務協議將於2022年12月31日到期，因此本次訂立新紅太陽工業原料城管理服務協議，以期能夠繼續為紅太陽工業原料城集團提供管理及相關服務，從而提升本集團在商業管理及相關服務方面的核心競爭力及品牌影響力，促進本集團的業務發展。

董事會函件

過往交易金額

下表載列現有紅太陽工業原料城管理服務協議項下本集團與紅太陽工業原料城集團之間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
紅太陽工業原料城集團應付予本集團的 服務費總額	118,887	110,702	94,368

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紅太陽工業原料城管理服務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

新紅太陽工業原料城管理服務協議項下擬進行交易截至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 (人民幣千元)	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)
紅太陽工業原料城集團根據新紅太陽工業原料城管理服務協議應付予本集團的估計最高服務費總額	53,548	56,188	57,783

董事會函件

新紅太陽工業原料城管理服務協議項下的年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 有關現有紅太陽工業原料城管理服務協議期內本集團向紅太陽工業原料城集團提供管理服務的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與紅太陽工業原料城集團訂立的現有合同計算的服務費；
- (iii) 本集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的紅太陽工業原料城集團持有或經營的商業物業數目的預期增加；及
- (iv) 經計及截至2025年12月31日止三個年度各項商業物業的開發階段、通脹率及有關各項商業物業運營成本的預期增長。

3. 新江蘇弘陽商業管理服務協議

新江蘇弘陽商業管理服務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： (c) 本公司(作為服務供應商)
- (d) 江蘇弘陽商業(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。

董事會函件

- 服務範圍： 本集團成員公司應向江蘇弘陽商業集團的專業家居裝飾及建築材料中心以及購物商場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。
- 本集團有關成員公司將與江蘇弘陽商業集團有關成員公司就新江蘇弘陽商業管理服務協議提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列本集團有關成員公司將向江蘇弘陽商業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江蘇弘陽商業管理服務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： 根據新江蘇弘陽商業管理服務協議將收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i)預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價，經計及本集團將予管理的商業物業的規模及位置，且不得優於向獨立第三方提供者。
- 新江蘇弘陽商業管理服務協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優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，並符合本公司及股東整體利益。
- 支付條款： 上個季度的服務費應於每個季度15日前向本集團支付。

董事會函件

進行本次交易的理由及裨益

本集團作為一家全國性的物業綜合服務提供商，商業物業管理服務為本集團的重要板塊，江蘇弘陽商業作為本集團的關聯方之一，為其提供優質的商業物業管理服務能夠給本集團帶來業務的增長以及更高的收益，且雙方在溝通協調方面亦較為便利，因此本集團決定訂立新江蘇弘陽商業管理服務協議。

過往交易金額

下表載列現有紅太陽工業原料城管理服務協議項下本集團與江蘇弘陽商業集團之間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
江蘇弘陽商業集團應付予本集團的服務 費總額	—	—	—

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紅太陽工業原料城管理服務協議項下的年度上限。

董事會函件

建議年度上限及釐定年度上限的基準

新江蘇弘陽商業管理服務協議項下擬進行交易截至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 (人民幣千元)	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)
江蘇弘陽商業集團根據新江蘇弘陽商業管理服務協議應付予本集團的估計最高服務費總額	29,478	30,515	31,474

新江蘇弘陽商業管理服務協議項下的年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 有關現有紅太陽工業原料城管理服務協議期內本集團向江蘇弘陽商業集團提供管理服務的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與江蘇弘陽商業集團訂立的現有合同計算的服務費；
- (iii) 本集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的江蘇弘陽商業集團持有或經營的商業物業數目的預期增加；及
- (iv) 經計及截至2025年12月31日止三個年度各項商業物業的開發階段、通脹率及有關各項商業物業運營成本的預期增長。

4. 新上海弘陽匯商業管理服務協議

新上海弘陽匯商業管理服務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) 本公司(作為服務供應商)
(b) 上海弘陽匯商業(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： 本集團成員公司應向上海弘陽匯商業集團的專業家居裝飾及建築材料中心以及購物商場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。

本集團有關成員公司將與上海弘陽匯商業集團就新上海弘陽匯商業管理服務協議提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列本集團有關成員公司將向上海弘陽匯商業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上海弘陽匯商業管理服務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： 根據新上海弘陽匯商業管理服務協議將收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i)預期營運成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價，經計及本集團將予管理的商業物業的規模及位置，且不得優於向獨立第三方提供者。

新上海弘陽匯商業管理服務協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優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，並符合本公司及股東整體利益。

支付條款： 上個季度的服務費應於每個季度15日前向本集團支付。

進行本次交易的理由及裨益

本集團作為一家全國性的物業綜合服務提供商，在商業物業管理方面亦有多年專業的管理服務經驗，亦得到客戶的高度評價。由於上海弘陽匯商業作為本集團的關聯方之一，為其提供專業的管理服務能夠鞏固本集團在商業物業管理方面的優勢以及帶來溢利，因此本集團決定訂立新上海弘陽匯商業物業管理服務框架協議。

董事會函件

過往交易金額

下表載列現有紅太陽工業原料城管理服務協議項下本集團與上海弘陽匯商業集團之間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
上海弘陽匯商業集團應付予本集團的服務費總額	—	—	—

據董事所知，預期截至2022年12月31日止年度的實際應付金額不會超過現有紅太陽工業原料城管理服務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

新上海弘陽匯商業管理服務協議項下擬進行交易截至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 (人民幣千元)	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)
上海弘陽匯商業集團根據新上海弘陽匯商業管理服務協議應付予本集團的估計最高服務費總額	18,436	19,249	19,932

新上海弘陽匯商業管理服務協議項下的年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 有關現有紅太陽工業原料城管理服務協議期內本集團向上海弘陽匯商業集團提供管理服務的過往交易金額；

董事會函件

- (ii) 根據本集團與上海弘陽匯商業集團訂立的現有合同計算的服務費；
- (iii) 本集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的上海弘陽匯商業集團持有或經營的商業物業數目的預期增加；及
- (iv) 經計及截至2025年12月31日止三個年度各項商業物業的開發階段、通脹率及有關各項商業物業運營成本的預期增長。

5. 新紅太陽商業大世界管理服務協議

新紅太陽商業大世界管理服務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) 本公司(作為服務供應商)
- (b) 紅太陽商業大世界(作為服務接受方)
- 年期： 2023年1月1日至2023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： 本集團成員公司應向紅太陽商業大世界提供南京紅太陽商業大世界(一個專業家居裝飾及建築材料的商業綜合體)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。

本集團有關成員公司將與紅太陽商業大世界有關成員公司就新紅太陽商業大世界管理服務協議提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列本集團有關成員公司將向紅太陽商業大世界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紅太陽商業大世界管理服務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：

根據新紅太陽商業大世界管理服務協議將收取的服務費應經公平磋商後釐定，並參考(i)預期營運成本(包括勞工成本)；及(ii)就類似物業提供類似服務的現行市價，且不得優於向獨立第三方提供者。

新紅太陽商業大世界管理服務協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優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，並符合本公司及股東整體利益。

支付條款：

上個季度的服務費應於每個季度15日前向本集團支付。

進行本次交易的理由及裨益

本集團多年來一直為紅太陽商業大世界提供專業的管理及相關服務，本集團的服務得到其較高的評價，因雙方長期良好的合作關係，且2020年本集團與紅太陽商業大世界訂立的現有紅太陽商業大世界管理服務協議將於2022年12月31日到

董事會函件

期，因此本集團決定訂立新紅太陽商業大世界管理服務協議，從而使本集團能夠繼續為紅太陽商業大世界提供專業的管理及相關服務，進一步創造本集團的價值，提升品牌知名度及影響力。

過往交易金額

下表載列現有紅太陽商業大世界管理服務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
紅太陽商業大世界應付予本集團的服務 費總金額	4,402	5,498	2,251

據董事所知，預期截至2022年12月31日止年度的實際應付金額不會超過現有紅太陽商業大世界管理服務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

新紅太陽商業大世界管理服務協議項下擬進行交易截至2023年12月31日止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 (人民幣千元)
紅太陽商業大世界根據新紅太陽商業大世界管理服務協議 應付予本集團的估計最高服務費總額	948

新紅太陽商業大世界管理服務協議項下的年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 有關現有紅太陽商業大世界管理服務協議期內本集團向紅太陽商業大世界提供管理服務的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與紅太陽商業大世界訂立的現有合同計算的服務費；
- (iii) 經計及截至2023年12月31日止年度各項商業物業的開發階段、通脹率及有關各項商業物業運營成本的預期增長。

II. 內部控制

本集團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. 有關訂約方的資料

本集團

本集團為中國江蘇省廣受認可的全面社區服務供應商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

弘陽地產

弘陽地產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。

誠如弘陽地產日期為2022年8月11日的公告所述，根據對弘陽地產集團截至2022年6月30日止六個月（「該期間」）最近可用的未經審核綜合管理賬目的初步審閱，弘陽地產集團預期於該期間錄得的虧損淨額介乎約人民幣350百萬元至人民幣450百萬元。該期間的預期虧損淨額主要是由於(i)房地產行業的整體市場規模下行，弘陽地產於該期間納入結算的項目銷售毛利較低；(ii)受新冠疫情的持續爆發的影響，弘陽地產集團的開發項目售價未及預期；及(iii)弘陽地產集團美元債因人民幣對美元貶值產生較大匯兌損失。

鑒於以上所述者，董事會已進行進一步盡職調查，包括但不限於檢討與弘陽地產的現有交易狀況的經營、管理及財務安排及狀況，並計及儘管弘陽地產的盈利警告為該公司財務報表的預測，根據弘陽地產截至2022年6月30日止六個月的中期報告，弘陽

地產的現金及銀行結餘為約人民幣95億元以及弘陽地產持作出售的已完工物業為約人民幣77.89億元，及開發中物業為約人民幣412.10億元，其表明弘陽地產集團有能力維持正常營運，以及誠如弘陽地產的月度營運數據所披露，其項目的物業仍在正常銷售。因此，董事會認為，由於相關服務費於弘陽地產集團銷售所得款項中僅佔相對較小的比例，弘陽地產有能力結清服務費。

紅太陽工業原料城

紅太陽工業原料城，一家根據中國法律成立的有限公司，為弘陽集團之間接全資附屬公司，並最終由曾先生持有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

江蘇弘陽商業

江蘇弘陽商業為一家根據中國法律成立的有限公司，並最終由曾先生持有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

上海弘陽匯商業

上海弘陽匯商業為一家根據中國法律成立的有限公司，並最終由曾先生持有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

紅太陽商業大世界

紅太陽商業大世界為一家根據中國法律成立的有限公司，由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

訂約方應收賬款

弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界一般能根據彼等以往的相關個別協議條款履行彼等各自的付款義務。然而，自2022年起，結算應收賬款出現延遲，據本集團所知，其主要由於包括宏觀經濟環境、現時房地產行業環境及持續的新冠疫情在內的諸多因素的不利影響。

董事會函件

截至2022年9月30日，弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界持有的應收賬款總額約為人民幣233.8百萬元。下表載列弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界截至2022年9月30日的應收賬款賬齡明細：

	截至2022年 9月30日		
	1年內 (人民幣千元)	1至2年 (人民幣千元)	應收賬款總額 (人民幣千元)
商業物業服務	88,889	30,555	119,444
交付前管理及相關服務	<u>72,821</u>	<u>41,536</u>	<u>114,357</u>
總計	<u>161,710</u>	<u>72,091</u>	<u>233,801</u>

本集團已與相關訂約方進行持續溝通，以跟進並加快回款進程，並已採取多種方式收回應收賬款，目前預期弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界一年內不會遭遇重大可收回問題，乃鑒於以下情況：

- (i) 誠如本通函「董事會函件」一節所載「內部控制」一段所披露，本公司已就弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界進行額外的盡職審查工作並加強其內部控制。
- (ii) 對於相對較長賬齡的應收賬款，本公司已採取多種措施收回該等應收款項，包括：(a)於每月底檢查各項目欠款結餘，並密切追蹤各項目的償還及付款程序進程；(b)積極與紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界溝通，以達成可行償還計劃及解決方案(如審閱應收銷售額、資金盤活、利用項目退稅先行支付本集團欠款)；(c)於必要情況下對弘陽地

產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘揚匯商業及紅太陽商業大世界提起法律訴訟以追回欠款。弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘揚匯商業及紅太陽商業大世界一直表示彼等願意與本集團合作償還應收款項並探索不同的還款方式。本集團起初嘗試通過直接抵銷及間接抵銷收回欠款。於整體風險可控的情況下，預計部分欠款將於2023年通過該方式收回。

- (iii) 本公司與弘陽地產及曾先生的聯繫人建立了成熟的業務體系及合作關係。尤其是於2022年前，弘陽地產結算應收賬款方面擁有良好的往績記錄。本公司一直密切關注並與訂約方進行溝通以收回未償還款項，並認為不會有重大的可回收問題。
- (iv) 中國於2022年11月頒佈了房地產行業新政策，將促進房地產市場平穩健康發展，放寬了對房地產開發商及個人購房者的金融監管。預期建議政策可能有助於隨時間推移促進中國房地產的復甦，而弘陽地產及曾先生的聯繫人的付款狀況有望相應改善。在任何情況下，本公司將於與彼等訂立新的個別協議前充分考慮各訂約方的付款狀況。

IV. 董事確認

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之推薦意見後形成意見)認為，各項新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，新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，並符合本集團及股東之整體利益。

由於弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界為曾先生的聯繫人，曾子熙女士(曾先生的女兒及執行董事)及曾俊凱先生(曾先生的兒子及非執行董事)被視為於董事會通過以批准(i)新車位銷售及租賃代理服務框架協議；(ii)新物業管理服務總框架協議；(iii)新紅太陽工業原料城管理服務協議；(iv)新江蘇弘陽商業管理服務協議；(v)新上海弘陽匯商業管理服務協議；及(vi)新紅太陽商業大世界管理服務協議及

其項下擬進行的交易的決議案中擁有重大權益，並已就該等決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於董事會通過以批准各項新持續關連交易及其各自建議年度上限的決議案中擁有任何重大權益，或須就該等決議案放棄投票。

V. 上市規則涵義

於最後可行日期，曾先生為控股股東。弘陽地產由曾先生間接持有71.88%權益，而紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業及上海弘陽匯商業均由曾先生間接全資持有100%權益，及紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%權益。因此，弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界各自為曾先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。訂立新持續關連交易構成本公司的關連交易。

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。

新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議

由於新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議乃由本集團與曾先生的聯繫人(即紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界)就提供商業物業管理服務而訂立，故根據上市規則第14A.81條，其項下交易須合併計算。

董事會函件

新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議項下截至2025年12月31日止三個年度各年度的年度上限總額分別如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	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)
年度上限總額	102,410	105,952	109,189

由於新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議項下管理及相關服務的建議年度上限總額所涉及一項或多項適用百分比率按年計超過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。

VI. 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彼等各自之年度上限。

於最後可行日期，弘陽服務集團(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72.77%。弘陽服務集團(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)及曾煥沙先生分別持有50%權益。因此，弘陽服務集團(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彼等各自之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。本公司已委聘浩德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。

VII. 暫停辦理股份過戶登記手續

為出席股東特別大會並於會上投票

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中央證券登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記。

VIII. 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69頁至第71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.rsunservice.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中央證券登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。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。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄表決。

2. 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37頁至第38頁的獨立董事委員會函件以及載於本通函第39頁至第64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
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席
謹啟

2023年2月10日



Redsun Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

獨立董事委員會：

王奮女士

李曉航先生

趙現波先生

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浩德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39至64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

弘陽服務集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

王奮女士

獨立非執行董事

李曉航先生

獨立非執行董事

趙現波先生

謹啟

2023年2月10日

下文為獨立財務顧問浩德融資就不獲豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入通函。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

不獲豁免持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以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意見，有關詳情載於 貴公司日期為2023年2月10日之通函（「通函」）所載的「董事會函件」。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。

誠如招股章程所述， 貴公司已訂立(i)現有車位銷售及租賃代理服務框架協議；(ii)現有物業管理服務總框架協議；(iii)現有紅太陽工業原料城管理服務協議及(iv)現有紅太陽商業大世界管理服務協議，(a)(i)及(ii)的期限為2020年3月11日至2022年12月31日，及(b)(iii)及(iv)的期限為2020年7月7日至2022年12月31日。

預期 貴集團會於與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， 貴公司已於2022年12月8日(交易時段後)訂立(i)新物業管理服務總框架協議；(ii)新紅太陽工業原料城管理服務協議；(iii)新江蘇弘陽商業管理服務協議；(iv)新上海弘陽匯商業管理服務協議；及(v)新紅太陽商業大世界管理服務協議(統稱為「不獲豁免持續關連交易協議」)，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

上市規則涵義

於最後可行日期，曾先生為控股股東。弘陽地產由曾先生間接持有71.88%權益，而紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業及上海弘陽匯商業均由曾先生間接全資持有100%權益，及紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%權益。因此，弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界各自為曾先生的聯繫人，因而為 貴公司的關連人士。訂立不獲豁免持續關連交易之相關協議構成 貴公司的關連交易。

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。

由於新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議乃由 貴集團與曾先生的聯繫人(即紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界)就提供商業物業管理服務而訂立，故根據上市規則第14A.81條，其項下交易須合併計算。

由於新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務協議項下管理及相關服務的建議年度上限總額所涉及一項或多項適用百分比率按年計超過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(包括全體獨立非執行董事,即王奮女士、李曉航先生及趙現波先生)已告成立,以就(i)不獲豁免持續關連交易(包括建議年度上限)之條款是否屬公平合理;(ii)不獲豁免持續關連交易是否按一般商業條款或更佳條款且於 貴集團日常及一般業務過程中訂立,並符合 貴公司及股東之整體利益;及(iii)於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就將於股東特別大會就批准不獲豁免持續關連交易(包括建議年度上限)提呈之相關決議案(「決議案」)如何投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問,吾等職責為就(i)不獲豁免持續關連交易(包括建議年度上限)之條款是否屬公平合理;(ii)不獲豁免持續關連交易是否按一般商業條款或更佳條款且於 貴集團日常及一般業務過程中訂立,並符合 貴公司及股東之整體利益;及(iii)如何就相關決議案投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於通函日期前過去兩年內,吾等並無就 貴公司的任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等就受聘對不獲豁免持續關連交易發表意見而收取的薪酬乃屬市場水平且並無以順利通過決議案為條件,以及吾等的委聘乃按一般商業條款進行,吾等乃獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等概無關連。

吾等之意見基準

於達致吾等的意見時,吾等已審閱(其中包括)(i)不獲豁免持續關連交易協議;及(ii)通函所載之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層（「管理層」）向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之關於 貴集團事項之所有陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出時及直至通函日期均屬真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴集團資料之詳情。經作出一切合理查詢後，董事確認，就彼等深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實致使通函中任何陳述存在誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴的任何有關陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使該等陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具誤導成分。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 背景資料

1.1. 貴集團之資料

貴集團為中國江蘇省的全面社區服務供應商。其主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

1.2. 不獲豁免持續關連交易之交易方資料

弘陽地產為在長三角成立並在中國運營的房地產開發商，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。

紅太陽工業原料城為弘陽集團之間接全資附屬公司，並最終由曾先生持有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

獨立財務顧問函件

江蘇弘陽商業最終由曾先生持有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

上海弘陽匯商業最終由曾先生持有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%權益。其主要從事商業物業租賃。

1.3 弘陽地產之財務資料及近期發展

以下載列弘陽地產於2022年6月30日之財務狀況節錄(即最新公開可得之財務狀況)與2021年12月31日之比較數字。

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	29,646,048	30,583,933
— 投資物業	14,201,330	14,114,116
— 於聯營公司之投資	10,862,390	11,739,053
流動資產	90,228,880	102,164,901
— 開發中物業	41,210,951	49,232,765
— 持作出售之已完工物業	7,789,017	6,099,195
— 應收關聯公司款項	15,497,627	13,678,744
— 現金及銀行結餘	9,502,390	16,039,258
流動負債	71,254,704	74,216,683
— 合同負債	28,109,842	33,192,419
— 計息銀行及其他借款	8,555,146	6,865,131
— 優先票據	4,877,055	4,521,504
— 應付關聯公司款項	11,887,545	10,342,353
非流動負債	18,132,846	26,786,296
— 計息銀行及其他借款	9,026,106	14,879,782
— 優先票據	5,148,610	7,868,698
資產淨值	30,487,378	31,745,855

獨立財務顧問函件

弘陽地產於2022年6月30日之資產淨值狀況約人民幣305億元，較2021年12月31日的約人民幣317億元有所下降。現金及銀行結餘由2021年12月31日的約人民幣160億元下降至於2022年6月30日的約人民幣95億元。

下表載列根據弘陽地產「三道紅線」得出的若干比率，該比率獲中國房地產開發公司監管機構普遍採納。

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	監管要求
剔除合同負債後的資產			
負債率	66.8%	68.1%	< 70%
淨負債率	59.4%	57.0%	< 100%
現金短債比	0.7倍	1.41倍	> 1倍

於2022年6月30日，現金短債比率並不符合監管要求。倘該情況繼續下去，弘陽地產的獲取外部融資的能力或受影響。

根據弘陽地產日期為2022年8月11日的公告，截至該公告日期，二零二五年票據(見該公告中定義)最近一期到期應付的利息尚未被支付，而其亦不預期會在寬限期結束即2022年8月12日或之前被支付。這可能將導致持有人應要求即刻清償，而可能進一步導致弘陽地產其他債務包括美元票據(見該公告中定義)發生交叉違約或提前清償。根據弘陽地產於2022年9月27日所刊發的中期報告所述，截至該中期報告刊發日期，此類事件尚未發生。弘陽地產已聘請財務顧問及法律顧問與其離岸債權人溝通以探討所有可行方案，以尋求可解決該情況的整體解決方案。自2022年9月27日起直至最後可行日期，弘陽地產並未發佈有關本事項的的進一步公開公告。

2. 不獲豁免持續關連交易之理由及裨益

誠如上文「1.1. 貴集團之資料」一節所述，根據不獲豁免持續關連交易協議將予提供之服務為住宅物業及商業物業之物業管理服務，該等服務屬於 貴集團之主要活動範圍。因此，吾等認為不獲豁免持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

不獲豁免持續關連交易協議旨在繼續規管 貴集團與(a)弘陽地產；及(b)曾先生之聯繫人之間的未來合作條款。訂立不獲豁免持續關連交易協議將使 貴集團能夠繼續為其管理的物業提供物業管理服務，並於將來相關客戶邀請物業管理服務報價時與其他服務供應商競爭(倘屬必要)。

考慮到(i)訂立不獲豁免持續關連交易協議乃為規管 貴集團與(a)弘陽地產；及(b)曾先生之聯繫人之間的未來合作之一般條款；(ii)該等協議概述交易之主要條款(包括定價政策)；(iii)預期不獲豁免持續關連交易屬經常性質，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iv)不獲豁免持續關連交易協議使 貴集團能夠繼續為其管理的物業提供物業管理服務，並可於 貴集團日常及一般業務過程中與其他服務供應商競爭(倘屬必要)，吾等認為訂立不獲豁免持續關連交易協議符合 貴公司及股東整體利益。

3. 不獲豁免持續關連交易協議之主要條款

3.1. 期限及服務範圍

3.1.1. 期限

各項不獲豁免持續關連交易協議的期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

3.1.2. 服務範圍

下文載列各項不獲豁免持續關連交易協議的服務範圍概要。

不獲豁免持續關連交易

協議的名稱	協議簡稱	在管物業的性質	服務範圍
新物業管理服務總框架協議	不適用	(i) 住宅物業 (ii) 商業物業	住宅物業的交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務及就尚未出售物業的交付前物業管理服務及房屋維修管理服務(統稱為「住宅物業的物業管理服務」) 商業物業的物業管理服務
新紅太陽工業原料城管理服務協議	統稱為「商業物業持續關連交易協議」	商業物業	商業物業的物業管理服務
新江蘇弘陽商業管理服務協議		商業物業	
新上海弘陽匯商業管理服務協議		商業物業	
新紅太陽商業大世界管理服務協議		商業物業	

新物業管理服務總框架協議項下的服務範圍包括(a)交付前物業管理及相關服務；(b)展廳及物業銷售處管理服務；(c)就尚未出售物業的交付前物業管理服務；(d)商業物業管理服務；及(e)為弘陽地產及其聯繫人(「弘陽地產集團」)提供房屋維修管理服務。

服務範圍與各項(i)新紅太陽工業原料城管理服務協議；(ii)新江蘇弘陽商業管理服務協議；(iii)新上海弘陽匯商業管理服務協議；及(iv)新紅太陽商業大世界管理服務協議(統稱為「**商業物業持續關連交易協議**」)類似。貴集團將提供管理及相關服務，包括但不限於為專業家居裝飾及建築材料中心、購物商場以及商業綜合體提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

不獲豁免持續關連交易協議項下的服務範圍詳情，請參閱通函「董事會函件」中「I. 不獲豁免持續關連交易」一節。

3.2. 定價政策

3.2.1. 定價政策說明

新物業管理服務總框架協議的定價政策載於下文。

- (i) 有關 貴集團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 貴集團有關成員公司與弘陽地產集團不時訂立的最終管理服務協議向弘陽地產集團提供管理及相關服務；
- (ii) 弘陽地產集團應付管理費將由弘陽地產集團與 貴集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考因素，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弘陽地產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；及
- (iii) 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，且條款不得優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。

四項商業物業持續關連交易協議各自的定價政策均相同，如下所示。

- (i) 收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i)預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價，經計及 貴集團將予管理的商業物業的規模及位置，且不得優於向獨立第三方提供者；及
- (ii) 各項商業物業持續關連交易協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優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。

上述定價政策載於提供物業管理服務價格的釐定基準，其主要條款不得優於向獨立第三方提供者。因此，該定價政策屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

3.2.2. 定價政策是否得到遵循

儘管如此，有關提供物業管理服務的五項不獲豁免持續關連交易協議，吾等注意到所提供的物業管理服務主要根據在管物業的性質而有所不同，即(i)住宅物業；或(ii)商業物業。所有不獲豁免持續關連交易協議的定價政策主要條款不得優於向獨立第三方提供者。所有不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易須受同一套內部控制措施約束。因此，吾等對過往交易的公平性進行結構化審查，以涵蓋(i)住宅物業的物業管理服務；及(ii)商業物業的物業管理服務。

住宅物業的物業管理服務

根據新物業管理服務總框架協議，共有五個服務類別，即(i)交付前物業管理及相關服務；(ii)展廳及物業銷售處管理服務；(iii)就尚未出售物業的交付前物業管理服務；(iv)商業物業管理服務；及(v)房屋維修管理服務。

獨立財務顧問函件

交付前物業管理及相關服務收取的服務費一般根據簽署服務合同及交付物業等里程碑實現情況分期支付，服務費乃根據住宅物業的規模釐定，並參考貴集團不時的價格指引。我們審閱2022年於聯交所上市的所有四家物業管理公司的招股章程（當中披露類似服務的費率）後注意到，貴集團就交付前物業管理及相關服務所收取的服務費均符合市場水平。基於上述並輔以吾等對貴集團與(i)弘陽地產；及(ii)下文的獨立第三方之樣本交易之進行審閱後，吾等認為就交付前物業管理及相關服務收取的服務費屬公平合理。貴集團市場同行所收取的服務費載列如下：

公司名稱	股份代號	招股章程日期	費率 (人民幣元 每平方米)
力高健康生活有限公司	2370	2022年3月22日	6.2-14.5
東原仁知城市運營服務 集團股份有限公司	2352	2022年4月19日	2-7
魯商生活服務股份有限 公司	2376	2022年6月27日	6
萬物雲空間科技服務股 份有限公司	2602	2022年9月19日	4
		最高值	14.5
		最低值	2
貴公司	1971		6

展廳及物業銷售處管理服務收取的服務費一般按每月收取及按「成本加成」基準釐定，並參照相關物業的性質、地理位置及鄰里概況以及現行市價，根據吾等對下文20個樣本交易的審閱，貴集團向弘陽地產收取的服務費與向獨立第三方收取的服務費相當。吾等認為就展廳及物業銷售處管理服務收取的服務費屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的服務費一般按年支付及經參考(i)有關政府部門公佈的費率；或(ii)現行市價(若政府部門並無公佈適用費率)釐定。就每一個住宅物業項目而言，物業管理服務收費適用於所有業主，而不論其為關連人士或獨立第三方。若部分單位未出售及交付予買主，貴集團可按照其他單位的獨立第三方業主收取的相同價格向弘陽物業收取該等單位的物業管理費。因此，吾等認為就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的服務費屬公平合理。

有關商業物業管理服務所收取服務費的分析，載於本函件下文的「商業物業的物業管理服務」一節。

此外，吾等通過獲取並審閱向弘陽地產及獨立第三方提供的20組樣本交易，評估定價機制的公平性及合理性，範圍涵蓋2020年1月1日至2022年9月30日期間（「審閱期間」）的(a)交付前物業管理及相關服務；(b)展廳及物業銷售處管理服務；(c)就尚未出售物業的交付前物業管理服務。考慮到(i)樣本交易乃隨機挑選，其包括現有物業管理服務總框架協議項下住宅物業的所有現有交易；及(ii)相關樣本交易為於審閱期間根據現有物業管理服務總框架協議擬選定者，吾等認為彼等為公平且具有代表性的樣本。因房屋維修服務乃新物業管理服務總框架協議項下的新服務範圍，其並無過往交易。獨立財務顧問就有關房屋維修管理服務的建議年度上限所進行的工作請參閱本函件下標題為「4.2.1.新物業管理服務總框架協議」一段。

根據所採集的樣本，吾等留意到，(i)所採納之定價條款與本分節上述各段所載之貴集團定價政策一致；(ii)支付條款與管理層載於本函件上述標題為「3.2.2.定價政策是否得到遵循」一節（即交付前物業管理服務

及相關服務收取的服務費一般根據簽署服務合同及交付物業等里程碑實現情況分期支付；展廳及物業銷售處管理服務收取的服務費一般按每月收取及就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的服務費一般按年支付)的陳述一致；(iii)向弘陽地產提供住宅物業的服務費及支付條款與向獨立第三方提供者相若；及／或(iv)服務費與政府部門公佈的相關費率(如適用)一致。因此，吾等認為，新物業管理服務總框架協議項下適用於住宅物業的物業管理服務的定價政策已獲遵循。

商業物業的物業管理服務

於評估(i)新物業管理服務總框架協議；及(ii)商業物業持續關連交易協議項下之商業物業的物業管理服務的定價政策是否得到遵循時，吾等已與管理層討論並獲悉，服務費一般按「成本加成」基準釐定，並參照(i)運營成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價。管理層確認定價機制適用於所有客戶，無論該客戶是否為 貴公司之關連人士或獨立第三方。

由於物業管理費用乃按季度收取，吾等已獲得2020年1月1日至2022年9月30日(「審閱期間」)三個不同季度的五處商業物業的季度過往物業管理費用的樣本穿行文件(包括已簽署的合同、運營成本的證明文件及物業管理費用摘要)。由於(i)樣本穿行文件乃於涵蓋2020年1月1日至2022年9月30日期間全部交易清單中隨機收取；及(ii)樣本穿行文件佔商業物業的物業管理服務總交易金額的10%以上，吾等認為彼等為公平且具有代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

吾等留意到(i)所有樣本的定價機制均一致基於「成本加成」原則(於相關合同中有所規定)；(ii)運營成本摘錄自 貴集團附屬公司提供服務的管理賬目；及(iii)物業管理費按季度收取。誠如管理層所確認， 貴集團於審閱期間並無向作為獨立第三方之客戶提供商業物業的物業管理服務。概無獨立第三方交易可供比較。

為評估 貴集團向其關連人士收取費用之合理性，吾等已將 貴集團提供物業管理服務之利率與其同行(合共35家公司)之利率進行進一步比較。吾等根據以下標準確立一份同行名單：(i)於聯交所主板上市之公司；(ii)主要業務包括提供物業管理服務之公司；及(iii)已披露提供物業管理服務分部利潤的公司(不包括包含運營管理、租戶招攬及品牌營銷服務的物業管理服務)。吾等認為此乃基於吾等標準的詳盡清單。

下表載列 貴集團同行於2020年及2021年提供物業管理服務之毛利率。

公司名稱	股份代號	提供物業管理服務之 毛利率	
		2020年 (%)	2021年 (%)
金茂物業服務發展股份有限公司	816	17.8	18.2
世茂服務控股有限公司	873	27.2	27.6
佳源服務控股有限公司	1153	29.8	30.4
金融街物業股份有限公司	1502	21.8	21.0
融創服務控股有限公司	1516	21.6	25.7
新城悅服務集團有限公司	1755	31.3	30.1
鑫苑物業服務集團有限公司	1895	28.8	23.4
銀城生活服務有限公司	1922	10.6	10.0
朗詩綠色生活服務有限公司	1965	17.6	14.2
旭輝永升服務集團有限公司	1995	25.4	23.1
第一服務控股有限公司	2107	27.0	23.8
榮萬家生活服務股份有限公司	2146	27.5	31.3
領悅服務集團有限公司	2165	32.6	27.2
佳兆業物業集團有限公司	2168	26.6	25.4
康橋悅生活集團有限公司	2205	17.4	15.9
融信服務集團股份有限公司	2207	23.2	23.3

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	提供物業管理服務之 毛利率	
		2020年 (%)	2021年 (%)
北京京城佳業物業股份有限公司	2210	20.3	21.7
德信服務集團有限公司	2215	26.3	26.4
德商產投服務集團有限公司	2270	39.4	29.0
力高健康生活有限公司	2370	28.3	24.8
中海物業集團有限公司	2669	16.1	14.9
綠城服務集團有限公司	2869	12.8	12.5
濱江服務集團有限公司	3316	18.8	19.2
雅生活智慧城市服務股份有限公司	3319	21.8	20.1
新希望服務控股有限公司	3658	31.2	30.1
保利物業服務股份有限公司	6049	14.2	14.3
和泓服務集團有限公司	6093	29.6	28.9
碧桂園服務控股有限公司	6098	34.6	30.3
越秀服務集團有限公司	6626	25.4	27.1
		(附註)	(附註)
正榮服務集團有限公司	6958	23.2	24.3
卓越商企服務集團有限公司	6989	24.1	22.9
宋都服務集團有限公司	9608	21.0	28.1
金科智慧服務集團股份有限公司	9666	26.3	24.3
時代鄰里控股有限公司	9928	28.2	26.7
建業新生活有限公司	9983	17.4	18.5
	最高值	39.4	31.3
	平均值	24.1	23.3
	最低值	10.6	10.0
貴公司	1971	25.5	25.6

附註： 非商業物業及商業物業的物業管理服務的毛利率的算術平均數。

誠如上表所示，經參考上述 貴集團的定價政策， 貴集團於2020年及2021年的物業管理服務分部的毛利率分別為約25.5%及約25.6%，介乎約10.0%至39.4%的範圍，但略高於同行平均水準（於2020年及2021

獨立財務顧問函件

年分別為約24.1%及約23.3%)。因此，吾等認為物業管理服務的定價政策(原則上不得優於向獨立第三方提供者)已獲遵循。

3.3. 章節結論

根據本章節所述分析，吾等認為不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 過往交易金額及建議年度上限

4.1. 現有年度上限及過往變化

截至2025年12月31日止三個年度，新增兩份框架協議，即新江蘇弘陽商業管理服務協議及新上海弘陽匯商業管理服務協議，以規管與提供物業管理服務有關的持續關連交易的條款。據管理層告知，該兩份新增協議下規定的商業物業服務涵蓋於現有紅太陽工業原料城管理服務協議，有效期為2020年7月7日至2022年12月31日。訂立兩份新增框架協議是為了根據需要服務的物業項目明確每項持續關連交易。

下文載列所有不獲豁免持續關連交易的現有及建議年度上限以及過往交易金額摘要。

(人民幣千元)		截至9月30日			截至12月31日止年度			
		截至12月31日止年度		止九個月	截至12月31日止年度			
		2020年	2021年	2022年				
現有物業管理服務總框架協議	現有/建議年度上限	226,933	284,171	325,973	新物業管理服務總框架協議建議年度上限	232,919	214,734	183,323
	過往交易金額	205,670	241,985	142,284				
	利用率	91%	85%	58%	(附註)			
現有紅太陽商業大世界管理服務協議	現有/建議年度上限	12,341	13,235	14,270	新紅太陽商業大世界管理服務協議建議年度上限	948	不適用	不適用
	過往交易金額	4,402	5,498	2,251				
	利用率	36%	42%	21%	(附註)			

獨立財務顧問函件

(人民幣千元)		截至9月30日			截至12月31日止年度			
		截至12月31日止年度		止九個月	截至12月31日止年度			
		2020年	2021年	2022年		2023年	2024年	2025年
現有紅太陽工業原料城管理服務協議	現有/建議年度上限	125,855	143,111	155,160	下文(i)、(ii)及(iii)的建議年度上限總和	101,462	105,952	109,189
	過往交易金額	118,887	110,702	94,368	— (i) 新紅太陽工業原料城管理服務協議	53,548	56,188	57,783
	利用率	94%	77%	81%	— (ii) 新江蘇弘陽商業管理服務協議 (附註)	29,478	30,515	31,474
					— (iii) 新上海弘陽匯商業管理服務協議	18,436	19,249	19,932

附註： 年度百分比基於截至2022年9月30日止九個月的交易金額。

敬請注意，現有物業管理服務總框架協議項下擬進行之交易的過往年度上限的利用率由2020年的約91%減至2021年的約85%，按年化基準繼續下降至約58%（乃經參考截至2022年9月30日止九個月所錄得的實際金額）。據管理層告知，現有物業管理服務總框架協議項下擬進行之交易的過往年度上限的利用率下降主要由於(i)宏觀環境（包括有關物業開發行業的政府政策）出現變化；及(ii)政府為控制新冠疫情在中國傳播而採取的措施，其對物業開發商的表現產生負面影響，進而影響提供物業管理服務的機遇。

亦敬請注意，現有紅太陽商業大世界管理服務協議項下擬進行之交易的過往年度上限利用率相對較低，於2020年、2021年及按年化基準分別約為36%、42%及21%（乃經參考截至2022年9月30日止九個月所錄得的實際金額）。據管理層進一步告知，現有紅太陽商業大世界管理服務協議項下擬進行之交易的過往年度上限利用率偏低乃由於開展公司重組工作導致，根據現有紅太陽商業大世界管理服務協議，當時原本持有兩處商業物業需要 貴集團的服務；而於2020年完成公司重組工作後，紅太陽商業大世界僅持有一處商業物業需要 貴集團的服務。因此，交易金額有所降低。

此外，現有紅太陽工業原料城管理服務總框架協議項下擬進行之交易的過往年度上限利用率於2020年、2021年及按年化基準分別約為94%、77%及81%（乃經參考截至2022年9月30日止九個月所錄得的實際金額）。2021年及2022年的利用率於新冠疫情期間相對穩定。

4.2. 建議年度上限

4.2.1. 新物業管理服務總框架協議

根據「董事會函件」，下文載列 貴公司釐定新物業管理服務總框架協議年度上限所考慮的因素及吾等所做工作：

- (i) 弘陽地產及其聯繫人可能需要獲 貴集團提供的管理服務新增範圍，包括房屋維修管理服務；

吾等注意到，管理層已將提供房屋維修管理服務（ 貴集團擬自2023年起提供的一類新型增值服務）的預期交易金額計入建議年度上限，此乃根據弘陽地產承諾的房屋維修責任期限、預期服務費率、預期交付時間及弘陽地產及其聯繫人所開發的物業的建築面積釐定。吾等已審閱管理層提供的計算方法並已比較弘陽地產及其聯

繫人提供的預期交付時間及物業的建築面積。吾等注意到上述資料與截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限計算方法所用數據一致。吾等亦已審閱 貴集團提供的獨立第三方服務提供商提供房屋維修管理服務的費率總結表，並注意到預期費率介乎獨立第三方服務提供商提供的費率範圍以內。

- (ii) 根據於2022年12月31日的現有服務合同，弘陽地產及其聯繫人所開發由 貴集團管理的物業及弘陽地產及其聯繫人所持有將由 貴集團管理的開發中物業的總建築面積；

吾等已取得現有弘陽地產及其聯繫人所開發由 貴集團管理的物業及弘陽地產及其聯繫人所持有將由 貴集團管理的開發中物業的建築面積。吾等已審閱管理層提供的計算方法並已比較弘陽地產及其聯繫人所開發由 貴集團管理的物業及弘陽地產及其聯繫人所持有將由 貴集團管理的發展中物業的總建築面積。吾等注意到上述資料與截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限計算方法所用數據一致。

- (iii) 弘陽地產及其聯繫人於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；

吾等已審閱弘陽地產截至2022年6月30日止六個月的中期報告及截至2021年12月31日止年度的年報，並注意到其土地儲備總建築面積由截至2021年12月31日約18,782,301平方米減少約10.6%至截至2022年6月30日的16,794,966平方米。就(i)土地儲備減少；及(ii)上文所述之預期交付時間及弘陽地產及其聯繫人所開發的物業的建築面積而言，吾等注意到存在下降趨勢，這與計算截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限所用數據一致。

- (iv) 貴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；

鑒於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的性質，貴集團一般僅於向買方交付住宅物業前提供該等服務。因此，就該等服務收取的服務費主要取決於住宅物業的交付日期。吾等已審閱管理層提供的計算方法並注意到(i)過往月度交易金額；(ii)現有合同期限；及(iii)弘陽地產及其聯繫人開發物業時的預期交付日期用於估算截至2025年12月31日止三個年度的預期交易金額。吾等已挑選並審閱有關截至2025年12月31日止年度各年預期收入貢獻金額的十大合同，並注意到各份合同的服務費率及期限與計算建議年度上限所使用的數據一致。

- (v) 根據過往金額預期由 貴集團管理的物業單位及車位的空置率；及

吾等已審閱預期弘陽地產住宅開發項目的空置率計劃表。據管理層表示，空置率乃弘陽地產及其聯繫人根據現行市況提供的估計。

- (vi) 有關弘陽地產及其聯繫人與 貴集團之間的物業管理服務的過往交易金額；

吾等已審閱管理層提供的計算方法並注意到過往月度交易金額已用於未來估計預期交易金額的基準。

- (vii) 就弘陽地產及其聯繫人於2022年12月31日所持有直接或預期委聘 貴集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數目。

管理層告知，弘陽地產可於截至2025年12月31日止三個年度內委聘 貴集團管理額外一個商業物業。截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限已因應合同的新增數量並假設現有合同將予延期。吾等與管理層討論後注意到，弘陽地產的兩個商業物業(可能會委聘 貴集團提供物業管理服務)的預期交付時間由物業業主提供。吾等亦注意到 貴集團自 貴公司主要附屬公司成立以來，一直為弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務超過20年。此外，曾先生同時為 貴集團及弘陽地產的控股股東。因此，吾等同意管理層假設現有合同將予延期的預期。

4.2.2. 新紅太陽商業大世界管理服務協議、新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議及新上海弘陽匯商業管理服務協議

根據「董事會函件」，下文載列經 貴公司考慮以釐定商業物業持續關連交易協議的年度上限的因素：

(i) 根據現有合同計算的服務費；

吾等注意到，用於估計未來交易金額的服務費乃根據現有合同按照定價機制釐定。吾等已取得並審閱各項商業物業持續關連交易協議的一份現有合同，並注意到用於計算 貴集團提供的年度上限定價機制與合同所述一致。

(ii) 貴集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的 貴公司相關關連人士持有或經營的商業物業數目的預期增加；及

管理層預期 貴集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的 貴公司相關關連人士持有或經營的商業物業數目於截至2025年12月31日止三個年度內將保持穩定。基於 貴集團與商業物業業主或營運商之間的長期合作關係，吾等同意管理層繼續取得合同以服務管理中的現有商業物業的預期。

- (iii) 經計及截至2025年12月31日止三個年度各項商業物業的開發階段、通脹率及有關各項商業物業運營成本的預期增長。

吾等從計算方法中注意到，管理層已計及通貨膨脹導致成本的潛在增長，吾等認為，此乃釐定未來年度上限的合理及普遍因素。吾等已審閱中國過去十二個月的消費者物價指數¹並注意到管理層為迎合運營成本的可能增長所採納的通脹率屬合理。

- (iv) 誠如「4.1.現有年度上限及過往變化」一段表格中所述有關相關現有框架協議期內 貴集團向 貴公司相關關連人士提供管理服務的過往交易金額；

經考慮本節所載的分析，吾等認為，有關不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行之交易的建議年度上限屬公平合理。

5. 內部控制措施

誠如通函「董事會函件」中「內部控制」一段所述，存在若干內部控制措施，用於監控持續關連交易（包括不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行之交易）的定價及其他條款。

¹ http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202212/t20221209_1890859.html

吾等已審閱 貴公司核數師分別就截至2020年及2021年12月31日止年度的持續關連交易出具的信函。吾等注意到，核數師未曾留意 貴集團於其截至2020年及2021年12月31日止年度之年度報告中披露的任何持續關連交易(a)尚未獲得董事會的批准；(b)於 貴集團涉及所有重大方面提供之貨物或服務的關連交易尚未按照 貴集團的定價政策訂立；(c)於所有重大方面均未按照管理此類持續關連交易的相關協議條款訂立；及(d)已超過相關上限。

吾等注意到，獨立非執行董事已審閱 貴公司的持續關連交易，並確認該等交易是於 貴集團的日常及一般業務過程中按照一般商業條款或更佳條款訂立，並根據對其進行管理的相關協議，以公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

考慮到上述情況，吾等認為監控持續關連交易的內部控制措施屬充分。

6. 近期發展

弘陽地產及曾先生的聯繫人的應收賬款

吾等從管理層獲悉，弘陽地產及曾先生的聯繫人的應收賬款自2022年起存在延期結算。根據吾等與管理層進行的討論，該延期主要由於宏觀經濟環境、目前的房地產行業環境及持續不斷的新冠疫情等諸多因素的不利影響導致。截至2022年9月30日，弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界結欠的應收賬款總額為約人民幣233.8百萬元（「應收賬款總額」）。截至2022年9月30日之應收賬款的詳情載於「董事會函件」中「訂約方應收賬款」一段。

根據弘陽地產日期為2022年8月11日的公告，截至2022年6月30日止六個月期間的預期虧損淨額主要是由於(其中包括)(i)房地產行業的整體市場規模下行，弘陽地產納入結算的項目銷售毛利較低；及(ii)受新冠疫情的持續爆發的影響，(a)弘陽地產集團的開發項目售價未及預期；及(b)投資物業出租率及租金收入均有所下降。

獨立財務顧問函件

根據中國國家統計局公佈的數據，於2022年，住宅銷售面積及住宅銷售額較2021年分別下降26.8%及28.3%。面對與弘陽地產相同的宏觀環境，貴集團的獨立第三方客戶亦延期向貴集團付款。吾等已取得並審閱未償還款項提醒函、貴集團出具的發票及相關支付記錄等證明文件，並獲悉貴集團與獨立第三方客戶的交易亦曾延期結算。

吾等從管理層獲悉，其目前預期不會面臨任何來自弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界的應收賬款(佔應收賬款總額的約30.8%)逾期超過一年的重大可收回問題，乃鑒於以下情況：

- (i) 貴公司已就弘陽地產、紅太陽工業原料城、江蘇弘陽商業、上海弘陽匯商業及紅太陽商業大世界進行進一步盡職調查工作，包括檢討其現時經營、管理及財務安排以及現有交易的狀況，並加強其內部控制(如「董事會函件」的「II.內部控制」一段所披露)。
- (ii) 貴公司已採取多項措施收回賬齡相對較長的應收賬款，包括(a)核查每個項目的月末結餘及付款進度；(b)積極與交易對手方溝通，就可行還款計劃及解決方案達成協議；(c)提起法律訴訟(如必要)。貴集團已初步探索通過直接抵銷及間接抵銷的方式收回欠款。
- (iii) 貴公司已與弘陽地產及曾先生的聯繫人建立成熟的業務及合作關係。尤其是，在2022年前，弘陽地產在償還應收賬款方面有良好的往績記錄。
- (iv) 中國於2022年11月頒佈了房地產行業新政策，將促進房地產市場平穩健康發展，放寬了對房地產開發商及個人購房者的金融監管。預期該建議政策可能會隨時間推移促進中國房地產行業的復甦，而弘陽地產及曾先生的聯繫人的付款狀況有望相應改善。在任何情況下，貴公司將在與彼等訂立新的個別協議前充分考慮各方的付款情況。

經考慮：

- (i) 上述管理層的意見；
- (ii) 誠如弘陽地產截至2022年6月30日止六個月之中期報告所披露，於2022年6月30日，其(a)經扣除已質押存款及受限制現金之現金及現金等價物為約人民幣66億元；(b)開發中物業為約人民幣412億元；及(c)持作出售的已完工物業約人民幣78億元，其遠大於應收賬款總額；
- (iii) 曾先生於弘陽地產的71.88%股權的價值。僅供說明，根據弘陽地產股份於最後可行日期的收市價，曾先生持有的弘陽地產股份價值為約11億港元，其遠大於應收賬款總額；
- (iv) 根據管理層的確認，貴集團正在陸續收到來自弘陽地產及曾先生的聯繫人的付款；及
- (v) 於物業開發項目初期以交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務及就尚未出售物業的交付前物業管理服務的形式向弘陽地產等物業開發商提供服務，將有助於貴集團於物業開發商向業主交付物業後獲取物業管理服務合同。屆時，貴集團將能夠向購買物業單位的個人業主收取管理費。貴集團在管建築面積亦將增加，從而使貴集團能夠擴大其在中國物業管理服務行業的市場份額，

吾等認為，(i)在房地產行業全行業下行的情況下，提供付款期限延期為切實可行的方法；及(ii)考慮到中長期利益，訂立不獲豁免持續關連交易符合貴公司及股東的利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)不獲豁免持續關連交易(包括建議年度上限)的條款屬公平合理；(ii)不獲豁免持續關連交易是按一般商業條款或更佳條款且於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並且符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會提議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准不獲豁免持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
梁綽然
執行董事
謹啟

2023年2月10日

弘陽服務集團有限公司

香港

上環

信德中心

招商局大廈

26樓2612室

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區之機構融資顧問及商業領域方面擁有超過30年經驗，尤其是，彼曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

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實，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權益披露

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：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	涉及首次公開發售 前購股權的相關 股份數目	概約持股 百分比
曾俊凱 (附註1)	弘陽地產	實益擁有人	18,900,500	0.57%

附註：

- (1) 於最後可行日期，曾俊凱先生於弘陽地產根據弘陽地產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。

除上文所披露外，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任何相聯法團的股份、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。

III. 根據香港證券及期貨條例披露主要股東持股及其他人士持股情況

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：

名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
弘陽服務集團(控股)有限公司(「弘陽服務集團(控股)」)(附註1)	實益擁有人	301,994,000	72.77%
弘陽集團(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
弘陽國際有限公司(「弘陽國際」)(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
弘陽集團(控股)有限公司(「弘陽集團(控股)」)(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
曾先生(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
陳思紅女士(附註2)	配偶的權益	301,994,000	72.77%

附註：

- (1) 弘陽服務集團(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，而弘陽國際由弘陽集團(控股)(由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)及曾先生各自被視為於弘陽服務集團(控股)持有的股份中擁有權益。
- (2) 陳思紅女士為曾煥沙先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於曾煥沙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服務合約，其中包含本公司終止合約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. 董事於資產或合約的權益

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
浩德融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

浩德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，浩德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，浩德融資有限公司並無於自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.rsunservice.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. 現有紅太陽商業大世界管理服務協議；
4. 現有紅太陽工業原料城管理服務協議；
5. 新江蘇弘陽商業管理服務協議；
6. 新車位銷售及租賃代理服務框架協議；
7. 新物業管理服務總框架協議；
8. 新紅太陽商業大世界管理服務協議；
9. 新紅太陽工業原料城管理服務協議；
10. 新上海弘陽匯商業管理服務協議；
11. 董事會函件，其全文載於本通函第7頁至第36頁；
12. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第37頁至第38頁；
13. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第39頁至第64頁；
14. 獨立財務顧問同意函；及
15. 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 Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

茲通告弘陽服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年3月1日(星期三)上午十一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；及
2. 批准、確認及追認新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務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，就履行新紅太陽工業原料城管理服務協議、新江蘇弘陽商業管理服務協議、新上海弘陽匯商業管理服務協議及新紅太陽商業大世界管理服務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

弘陽服務集團有限公司

曾俊凱

主席

香港，2023年2月10日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡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香港中央證券登記有限公司(「中央證券登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，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.rsunservice.hk)刊登。
6. **暫停辦理股份過戶登記手續**

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之資格，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，所有本公司股份的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中央證券登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記。

股東特別大會通告

截至本通告日期，曾俊凱先生為非執行董事；曾子熙女士為執行董事；及王奮女士、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。