

---

## 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

獨立董事會委員會及獨立股東的

獨立財務顧問



Ignite Capital

---

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19頁。本公司謹訂於2026年4月14日(星期二)下午二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42頁至第43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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunservice.hk](http://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香港中央證券登記有限公司，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。

2026年3月20日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事會委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄一 – 一般資料 .....	38
股東特別大會通告 .....	42

---

## 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2025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2026年4月14日(星期二)下午二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(經現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議補充)；及(ii)現有物業管理服務總框架協議項下擬進行交易的統稱
「現有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，期限為2023年1月1日至2025年12月31日
「現有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，期限為2023年1月1日至2025年12月31日

## 釋 義

「現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立日期為2023年6月7日的現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議,內容有關(其中包括)與現有車位銷售及租賃代理服務框架協議項下車位銷售及租賃代理服務有關的可退還保證金的支付,期限為2023年1月1日至2025年12月31日
「建築面積」	指	總樓面面積
「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,並為控股股東
「獨立董事會委員會」	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」或「燃亮資本」	指	燃亮資本(亞太)有限公司,根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為就不獲豁免持續關連交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「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	2026年3月17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,本集團的創始人及控股股東

---

## 釋 義

---

「新持續關連交易」	指	新物業管理服務總框架協議
「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2025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2026年1月1日至2028年12月31日，其後於2026年2月4日終止
「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2025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2026年1月1日至2028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項下擬進行之交易
「車位銷售及租賃代理服務」	指	本集團根據現有車位銷售及租賃代理服務框架協議(經現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議補充)已向弘陽地產集團提供的服務
「中國」	指	中華人民共和國
「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繫人提供的服務範圍，詳情載於「1.新物業管理服務總框架協議—服務範圍」一段
「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

---

## 釋 義

---

「可退還保證金」	指	根據現有車位銷售及租賃代理服務框架協議(經現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議補充)就車位銷售及租賃代理服務已向弘陽地產集團有關成員公司支付的可退還保證金
「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
「主要股東」	指	具有證券及期貨條例所賦予的涵義
「終止協議」	指	本公司與弘陽地產訂立日期為2026年2月4日的終止協議，內容有關終止新車位銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行之交易
「%」	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)

執行董事：

賈洪波先生(主席)

陳義純先生

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**

茲提述該公告及本公司日期為2026年2月4日的公告。根據上市規則規定，本公司將就(其中包括)不獲豁免持續關連交易及相關年度上限尋求獨立股東批准。

---

## 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)獨立董事會委員會就不獲豁免持續關連交易及相關年度上限致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就不獲豁免持續關連交易及相關年度上限致獨立董事會委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

### 1. 背景

茲提述本公司日期分別為2022年12月8日及2023年6月7日的公告，內容有關本公司與弘陽地產訂立的(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；及(iii)現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

預期本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，本集團尋求按基本相同的條款訂立有關新協議，並已於2025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。然而，本公司與弘陽地產經綜合考慮整體業務規劃及其他商業考慮因素，包括新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行業務的資金成本及可能獲取的收益，及考慮到新車位銷售及租賃代理服務框架協議的實際營運及取得項下所需批准的複雜性後，於2026年2月4日，本公司與弘陽地產相互同意及訂立終止協議，據此，新車位銷售及租賃代理服務框架協議將自2026年2月4日起終止(「終止」)。於終止後，本公司將不再代理銷售弘陽地產的車位。因此，新物業管理服務總框架協議為本公司唯一的新持續關連交易，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： 2025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： 於股東特別大會上取得獨立股東批准當日至2028年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則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) 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銷售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。

---

## 董事會函件

---

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。

此外，本公司已採用內部評估與批准程序以釐定管理費。在簽署最終協議前，業務部門將預估所需人力、物料及其他服務成本；人力資源、採購及財務部門則同步審閱薪資假設、物料定價及成本計算的準確性。基於上述評估結果，各方將協商加成率，惟預期利潤須達本公司所要求的水平，本公司方會繼續進行。在審批階段，業務部門、成本採購部門及財務部門將進一步審閱建議定價與結算條款。上述流程確管理費既能使本公司獲得合理利潤，亦不遜於本公司可從其他公司取得的條款。

具體而言，為遵守上述定價政策，對於相若的服務項目，本公司將參考至少兩家於聯交所上市的中大型物業管理公司就類似項目所收取的價格(該等價格由業界專家及本公司業務發展部提供)、完成項目所需的人員數目以及須要檢查的設施。

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。

---

## 董事會函件

---

付款條款： 不同類型的物業管理服務適用不同的付款條款，具體如下：

- (a) 交付前物業管理及相關服務：付款將根據將予訂立的最終協議條款進行，相關費用通常於服務提供次月依據服務品質結清；
- (b) 展廳及物業銷售處管理服務：付款將根據將予訂立的最終協議條款進行，相關費用通常於服務提供次月依據服務品質結算；
- (c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務：服務費將根據將予訂立的最終協議收取，相關費用一般按季度結算；及
- (d) 房屋維修管理服務：付款將根據將予訂立的最終協議進行結算，相關費用通常於服務提供次月依據服務品質結算。

董事會(包括獨立董事會委員會)在審閱新物業管理服務框架協議的付款條款後，認為該等條款公平合理且屬正常商業條款或更佳條款，當中已考慮：(i)交付前物業管理服務、展廳及銷售處管理服務以及房屋維修管理服務的結算週期與現行行業慣例(通常為按月、按季度、半年或服務完成後三個月內)一致或略短於現行行業慣例；(ii)付款安排並未給予弘陽地產優於就同類服務而給予獨立第三方交易對手的條款；及(iii)結算機制恰當反映所提供服務的性質，包括需要進行服務後質素評估及定期營運檢討。

## 董事會函件

### 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2022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2025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 2023年 12月31日 止年度	截至2024 年12月31日 止年度	2025年 1月1日至 2025年 10月31日 期間
弘陽地產及其聯繫人支付予 本集團的服務費總額	159,131	79,756	56,705

截至2025年12月31日止年度的實際金額並無超過現有物業管理服務總框架協議項下的年度上限。據董事所知，自2026年1月1日起至最後可行日期止的交易金額乃低於上市規則第14A.76(2)條所訂的最低豁免水平。

## 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2028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 2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2027年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2028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 本集團支付的估計 最高服務費總額	102,051	96,598	95,029

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) 根據於2025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發展中物業的總建築面積；
- (iii) 弘陽地產及其聯繫人於2025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；
- (iv) 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；及
- (v) 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。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，弘陽地產欠付本公司約人民幣502百萬元，包括約人民幣203百萬元的應收物業管理服務費及約人民幣299百萬元的應收車位保證金餘額。根據賬齡分析：(i)就應收物業管理服務費而言，約人民幣26百萬元為一年內賬齡、約人民幣78百萬元為一至兩年賬齡及約人民幣99百萬元為兩至三年賬齡；而(ii)就應收車位保證金餘額而言，約人民幣13百萬元為一年內賬齡、約人民幣21百萬元為一至兩年賬齡及約人民幣265百萬元為兩至三年賬齡。

本公司對弘陽地產及其聯繫人持續進行信貸風險評估工作。即使弘陽地產在過往期間未能完全嚴格按照約定時間表付款，但迄今並未違反其付款義務。本公司每月與相關實體核對未償還餘額，對於還款進度較慢的實體，本公司要求弘陽地產提供財務報表以供審閱。本公司亦監控相關項目公司的每月資金計劃及現金流狀況，包括追蹤退稅安排及監管資金釋出進度等事宜，務求本公司應收款項獲得優先償還，最大程度實現現金回款。在維護本集團及其股東整體利益的大前提下，倘個別項目公司並無足夠現金或資產履行償付責任，本公司將啟動法律程序追討未償還款項。

具體而言，就應收車位保證金結餘約人民幣299百萬元，本公司已於2025年2月分別與弘陽地產的各間接全資附屬公司就三家項目公司訂立股權轉讓協議，以協助結清未償還應收款項（「**股權轉讓協議**」）。進一步詳情請參閱本公司日期分別為2025年2月17日及2025年4月30日的公告及通函。於最後可行日期，其中一家項目公司的轉讓已完成且約人民幣100百萬元的未償還應收款項已相應獲結算。待股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，預計約人民幣100百萬元的未償還應收款項將相應獲結算，且預期未償還應收款項結餘將減少至不超過人民幣99百萬元。本公司將繼續監察弘陽地產的可變現資產，包括房地產、商業單位、車位及股權，並積極尋求進一步的抵銷協議，以最大程度地收回款項。

同時，就應收物業管理服務費約人民幣203百萬元而言，由於營運仍在進行，本公司繼續每月收取款項。對於應收款項金額較大或賬齡較長的項目，本公司正積極審閱相關項目公司的資產狀況，並已識別出約人民幣64百萬元的資產(包括車位、商業單位及住宅物業)可能可用於抵銷未償還應收款項。本公司將繼續監察該等資產狀況，並在可能情況下透過資產抵銷協議追討款項，並於適用情況下根據上市規則的規定作出進一步公告。

獨立董事會委員會認為，上述措施及行動計劃在確保弘陽地產履行其還款責任方面行之有效。特別是，本公司持續監察相關項目公司的資產狀況，能夠及時識別可用作抵銷的可變現資產。

## 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部控制單位、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。

---

## 董事會函件

---

除上述措施外，本公司已進一步實施經加強的內部監控措施，以確保弘陽地產及其聯繫人能夠履行其於新持續關連交易項下的還款責任。在合約審批階段，本集團財務部、營運部、成本部及高級管理層共同審閱及評估相關物業公司的付款能力，而本公司將不會就還款風險被視為較高的項目重續或訂立服務安排。在服務期間，本公司每月與弘陽地產確認已提供的服務，取得證明服務完成的佐證文件，並自次月起密切跟進償還及付款程序及其資金計劃。倘逾期三個月仍未獲償還款項，本公司將縮減服務人員並嚴格控制相關成本；倘逾期六個月仍未獲償還款項，本公司將詳細評估交易對手實體能否履行其於新持續關連交易項下的還款責任。在此情況下，本公司將暫停提供服務，倘暫停服務超過六個月，本公司將考慮終止服務合約。基於上述內部監控措施，本公司認為，弘陽地產及其聯繫人預期將能履行其於新持續關連交易項下的還款責任，從而盡可能最大程度維護本集團及其股東整體利益。

董事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。與此同時，獨立董事會委員會經審閱本公司適用於弘陽地產及其聯繫人的信貸風險評估程序及經加強內部監控措施後，亦認為新持續關連交易乃按正常商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東整體利益，此乃由於本公司已加強其審批及監控機制以管理還款風險，若出現還款延遲或未還款情況，將實施明確的升級措施，包括每月對賬、跟進資金計劃、調整服務水平、暫停服務及有可能終止合約。董事會(包括獨立董事會委員會)認為，上述措施提供了一個穩健的架構，足以確保現金回款並減低本公司的信貸風險。

此外，為提升客戶滿意度及強化本公司品牌形象，本公司已實施以下措施：

1. 度身訂造的高品質服務：本公司已開發分層服務產品體系，包括A類(弘輝服務)、B類(弘悅服務)、C類(弘享服務)及D類(弘匯服務)，以針對不同客戶需求提供差異化及場景化服務。此方針強調「客戶至上」的原則，並將品質與卓越服務相結合。

2. 提升社區體驗：本公司致力打造「安心、舒心、暖心」的社區環境。已對交付的住宅項目進行優化升級，重點圍繞四大主題：「溫馨家園」、「兒童夢想家」、「活力生活」及「鄰里樂趣」，以豐富住戶的生活體驗，進而獲取客戶更多的支持與滿意度。
3. 社區煥新舉措：本集團持續推行社區活化計劃，包括改善園林景觀、升級設備及舉辦社區參與活動，以提升服務品質。

憑藉根據現有物業管理服務總框架協議與弘陽地產的長期合作(據此本公司一直提供優質物業管理服務)，並利用上文所述本公司日益增長的品牌影響力，本公司在獨立第三方項目拓展方面取得重大進展，於2023年、2024年及2025年分別簽訂23個新項目、45個新項目及77個新項目。該等項目涵蓋不同範疇，包括高端商業寫字樓及醫療保健服務，標誌著本集團非住宅物業管理組合的飛躍，並拓寬其城市服務範疇。

### 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。

### 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的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日常及一般業務過程中訂立，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。

---

## 董事會函件

---

由於弘陽地產為曾先生的聯繫人，曾俊凱先生(已於2026年1月14日辭任，曾先生的兒子及非執行董事)被視為於董事會通過以批准新物業管理服務總框架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。因此，根據上市規則第14A章，弘陽地產為曾先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士，而新持續關連交易項下擬進行的交易構成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2028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25%但低於100%，故新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第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2026年1月1日至獲獨立股東批准期間，訂約方在不獲豁免持續關連交易項下應付款項的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。

### VI. 獨立股東批准

鑑於上述情況，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其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會委員會，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。本公司已委聘燃亮資本(亞太)有限公司為獨立財務顧問，以向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。本公司將適時召開股東大會。

### 2. 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2026年4月9日(星期四)至2026年4月14日(星期二)(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2026年4月8日(星期三)下午四時三十分交回香港中央證券登記有限公司，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。

### 3. 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42頁至第43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。

---

## 董事會函件

---

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香港中央證券登記有限公司，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。

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。

#### 4. 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考慮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20頁至第21頁的獨立董事會委員會函件，以及載於本通函第22頁至第37頁的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就不獲豁免持續關連交易向獨立董事會委員會及獨立股東作出的推薦建議，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  
賈洪波  
主席  
謹啟

2026年3月20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)

獨立董事會委員會：

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2026年3月20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會委員會，就不獲豁免持續關連交易的條款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一般商業條款進行，以及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並就獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向彼等提供意見。

經考慮獨立財務顧問燃亮資本(亞太)有限公司的建議，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的條款及相關年度上限對獨立股東而言屬公平合理、該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准不獲豁免持續關連交易及相關年度上限。

---

## 獨立董事會委員會函件

---

獨立財務顧問函件載於通函第22頁至第37頁，當中載有獨立財務顧問對吾等及獨立股東作出的推薦建議，以及其在作出推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
弘陽服務集團有限公司  
獨立董事會委員會

獨立非執行董事  
王奮女士

獨立非執行董事  
李曉航先生  
謹啟

獨立非執行董事  
趙現波先生

2026年3月20日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為燃亮資本就不獲豁免持續關連交易致獨立董事會委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
干諾道中64-65號  
廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任以就不獲豁免持續關連交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2026年3月20日的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函其中一部分。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。

茲提述 貴公司日期分別為2022年12月8日及2023年6月7日的公告，內容有關 貴公司與弘陽地產訂立的現有物業管理服務總框架協議，期限為2023年1月1日至2025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，於2025年12月8日， 貴集團已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，曾先生為控股股東。弘陽地產由曾先生間接持有71.88%權益。因此，根據上市規則第14A章，弘陽地產為曾先生的聯繫人，因而為 貴公司的關連人士，而不獲豁免持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於新物業管理服務總框架協議項下物業管理服務截至2028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25%但低於100%，故新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易構成 貴公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

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 貴公司全部已發行股本約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(由曾先生全資擁有的公司)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相關年度上限的普通決議案放棄投票。

### 獨立董事會委員會

獨立董事會委員會由全體獨立非執行董事王奮女士、李曉航先生及趙現波先生組成，乃就考慮不獲豁免持續關連交易並向獨立股東提供意見而成立。吾等(燃亮資本)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於緊接最後可行日期前兩年內，燃亮資本就 貴公司日期為2025年4月30日的通函所載的非常重大收購事項及關連交易獲委聘為獨立財務顧問。儘管存在上述委聘關係，吾等並不知悉於緊接最後可行日期前兩年內燃亮資本與 貴公司或任何其他訂約方之間存在任何可能被合理地視為妨礙燃亮資本作為獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性的關係或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等具備獨立性。

### 吾等達致意見的基礎

於達致吾等致獨立董事會委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 新物業管理服務總框架協議；
- (ii) 貴公司截至2025年6月30日止六個月(「上半年」)的中期報告(「**2025中期報告**」)；
- (iii) 貴公司截至2024年12月31日止年度(「財年」)的年報(「**2024年報**」)；及
- (iv) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或所述的聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等假設通函所載或所述以及管理層向吾等提供的所有資料及陳述(彼等須就此獨自承擔全部責任)於提供或作出時在所有方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，而直至最後可行日期仍然如此。倘向吾等提供及作出的資料及陳述於最後可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)期間出現重大變動(如有)，吾等將儘快知會股東。

吾等亦已假設管理層於通函內就所信之事、意見、預期及意向作出的所有聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何聲明存在誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景展開任何獨立調查。

董事共同及個別就所披露資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明存在誤導成份。

本函件僅為供獨立董事會委員會及獨立股東考慮不獲豁免持續關連交易而發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

吾等就不獲豁免持續關連交易達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂約方的資料

##### 貴集團

貴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。

#### 2. 進行不獲豁免持續關連交易的理由及裨益

根據董事會函件，貴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2022年貴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2025年12月31日到期，因此貴集團決定訂立新物業管理服務總框架協議，從而使貴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。貴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。

##### 吾等的評估

吾等從2024年報及2025中期報告注意到，貴集團物業管理服務分部於2024財年及2025上半年分別貢獻貴集團的總收益80%以上，且自上市以來一直為貴集團的最大業務分部。

誠如董事會函件所披露，於最後可行日期，弘陽地產集團迄今並未違反其付款義務。參照弘陽地產集團的2025中期報告，於2025年6月30日，弘陽地產集團錄得流動資產總額約人民幣365億元、淨資產約人民幣48億元及流動負債淨額約人民幣68億元。

## 獨立財務顧問函件

貴公司對弘陽地產及其聯繫人持續進行信貸風險評估工作。貴公司每月與相關實體核對未償還餘額，對於還款進度較慢的實體，貴公司要求弘陽地產提供財務報表以供審閱。貴公司亦監控相關項目公司的每月資金計劃及現金流狀況，包括追蹤退稅安排及監管資金釋出進度等事宜，務求貴公司應收款項獲得優先償還，最大程度實現現金回款。在維護貴集團及其股東整體利益的大前提下，倘個別項目公司並無足夠現金或資產履行償付責任，貴公司將啟動法律程序追討未償還款項。

具體而言，就應收車位保證金結餘約人民幣299百萬元，貴公司已於2025年2月分別與弘陽地產的各間接全資附屬公司就三家項目公司訂立股權轉讓協議，以協助結清未償還應收款項(即股權轉讓協議)。進一步詳情請參閱貴公司日期分別為2025年2月17日及2025年4月30日的公告及通函。於最後可行日期，其中一家項目公司的轉讓已完成且約人民幣100百萬元的未償還應收款項已相應獲結算。待股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，預計約人民幣100百萬元的未償還應收款項將相應獲結算，且預期待償還應收款項結餘將減少至不超過人民幣99百萬元。貴公司將繼續監察弘陽地產的可變現資產，包括房地產、商業單位、車位及股權，並積極尋求進一步的抵銷協議，以最大程度地收回款項。

同時，就應收物業管理服務費約人民幣203百萬元而言，由於營運仍在進行，貴公司繼續每月收取款項。對於應收款項金額較大或賬齡較長的項目，貴公司正積極審閱相關項目公司的資產狀況，並已識別出約人民幣64百萬元的資產(包括車位、商業單位及住宅物業)可能可用於抵銷未償還應收款項。貴公司將繼續監察該等資產狀況，並在可能情況下透過資產抵銷協議追討款項，並於適用情況下根據上市規則的規定作出進一步公告。

誠如董事會函件所披露，為提升客戶滿意度及強化貴公司品牌形象，貴公司已實施以下措施：

- (1) 度身訂造的高品質服務：貴公司已開發分層服務產品體系，包括A類(弘輝服務)、B類(弘悅服務)、C類(弘享服務)及D類(弘匯服務)，以針對不同客戶需求提供差異化及場景化服務。此方針強調「客戶至上」的原則，並將品質與卓越服務相結合。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (2) 提升社區體驗：貴公司致力打造「安心、舒心、暖心」的社區環境。已對交付的住宅項目進行優化升級，重點圍繞四大主題：「溫馨家園」、「兒童夢想家」、「活力生活」及「鄰里樂趣」，以豐富住戶的生活體驗，進而獲取客戶更多的支持與滿意度。
- (3) 社區煥新舉措：貴集團持續推行社區活化計劃，包括改善園林景觀、升級設備及舉辦社區參與活動，以提升服務品質。

憑藉根據現有物業管理服務總框架協議與弘陽地產的長期合作(據此 貴公司一直提供優質物業管理服務)，並利用上文所述 貴公司日益增長的品牌影響力，貴公司在獨立第三方項目拓展方面取得重大進展，於2023年、2024年及2025年分別簽訂23個新項目、45個新項目及77個新項目。該等項目涵蓋不同範疇，包括高端商業寫字樓及醫療保健服務，標誌著 貴集團非住宅物業管理組合的飛躍，並拓寬其城市服務範疇。

經考慮(1)訂立新物業管理服務總框架協議可讓 貴集團繼續向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理相關服務；(2)弘陽地產集團迄今並未違反其付款義務；(3)弘陽地產集團的財務狀況；(4) 貴集團持續對弘陽地產集團進行的信貸風險評估工作；(5) 貴集團持續有效監控弘陽地產及相關項目公司可變現資產與現金狀況的努力，以及在促進歷史未償還應收款項結算方面的進展；(6) 貴集團憑藉強化服務品質與品牌定位，成功拓展第三方項目業務；及(7)誠如本函件下文「3.新物業管理服務總框架協議的主要條款－3.1主要條款－定價政策」及「3.新物業管理服務總框架協議的主要條款－3.1主要條款－付款條款」各分節所闡述，新物業管理服務總框架協議的定價政策及付款條款屬公平合理，吾等認為，該協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 新物業管理服務總框架協議的主要條款

#### 3.1. 主要條款

以下為新物業管理服務總框架協議的主要條款，詳情載於董事會函件「1.新物業管理服務總框架協議」一節。

協議日期

2025年12月8日(交易時段後)

訂約方

貴公司及弘陽地產

年期

於股東特別大會上取得獨立股東批准當日至2028年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則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

貴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

貴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

貴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) 房屋維修管理服務

貴集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人所銷售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。

### 定價政策

貴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 貴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 貴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。

此外，貴公司已採用內部評估與批准程序以釐定管理費。在簽署最終協議前，業務部門將預估所需人力、物料及其他服務成本；人力資源、採購及財務部門則同步審閱薪資假設、物料定價及成本計算的準確性。基於上述評估結果，各方將協商加成率，惟預期利潤須達 貴公司所要求的水平，貴公司方會繼續進行。在審批階段，業務部門、成本採購部門及財務部門將進一步審閱建議定價與結算條款。上述流程確保管理費既能使 貴公司獲得合理水平的利潤，亦不遜於 貴公司可從獨立第三方取得的條款。

具體而言，為遵守上述定價政策，對於相若的服務項目，貴公司將參考至少兩家於聯交所上市的中大型物業管理公司就類似項目所收取的價格(該等價格由業界專家及 貴公司業務發展部提供)、完成項目所需的人員數目以及須要檢查的設施。

### 吾等的評估

為評估定價機制是否公平合理，吾等在資料可得的情況下，隨機獲取及審閱了六組樣本交易，交易涉及 貴集團於審閱期間向弘陽地產及獨立第三方提供物業管理服務，服務涵蓋以下類別：(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；及(d)房屋維修管理服務(統稱「物業管理樣本」)。考慮到物業管理樣本乃(i)隨機抽選；(ii)涵蓋現有物業管理服務總框架協議項下所有物業管理服務類別；及(iii)涵蓋審閱期間的各個半年度，吾等認為，物業管理樣本屬充足、公平且具代表性。

### 交付前物業管理及相關服務

吾等從管理層得知，提供交付前物業管理及相關服務的服務費乃根據適用服務費率及相關物業項目的總樓面面積釐定。

根據吾等對物業管理樣本的審閱，吾等注意到，該等服務費的計算方法符合上述定價政策，且 貴集團向弘陽地產集團收取的服務費率不遜於向獨立第三方收取的費率。

### 展廳及物業銷售處管理服務

吾等從管理層得知，提供展廳及物業銷售處管理服務的服務費乃按「成本加成」基準釐定，經參考提供該等服務所產生的員工及其他成本，連同附加服務費率。

根據吾等對物業管理樣本的審閱，吾等注意到，該等服務費的計算方法符合上述定價政策，且 貴集團向弘陽地產集團收取的服務費率並不遜於向獨立第三方收取的服務費率。

### 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

吾等從管理層得知，提供就尚未出售物業的交付前物業管理服務的物業管理費乃參考現行市場價格釐定。每個住宅物業項目均向所有業主收取相同的適用物業管理服務費率，不論業主為關連人士或獨立第三方。如部分單位仍處於未出售的交付前狀態，貴集團就該等單位向弘陽地產集團收取的物業管理費的費率，與適用於其他單位的獨立第三方業主的費率相同。

根據吾等對物業管理樣本的審閱，吾等注意到，上述定價政策已獲採納，且貴集團向弘陽地產集團收取的物業管理費不遜於向獨立第三方收取的費用。

### 房屋維修管理服務

吾等從管理層得知，提供房屋維修管理服務的服務費乃根據適用服務費率及相關物業項目的總樓面面積釐定。

根據吾等對物業管理樣本的審閱，吾等注意到，該等服務費的計算方法符合上述定價政策，且貴集團向弘陽地產集團收取的服務費率不遜於向獨立第三方收取的費率。

基於以上所述，吾等認為，物業管理服務的定價政策屬公平合理。

### 付款條款

誠如董事會函件所述，不同類型的物業管理服務適用不同的付款條款，即(a)交付前物業管理及相關服務：付款將根據將予訂立的最終協議條款進行，相關費用通常於服務提供次月依據服務品質結清；(b)展廳及物業銷售處管理服務：付款將根據將予訂立的最終協議條款進行，相關費用通常於服務提供次月依據服務品質結算；(c)就尚未出售物業的交付前物業管理服務：服務費將根據將予訂立的最終協議收取，相關費用一般按季度結算；及(d)房屋維修管理服務：付款將根據將予訂立的最終協議進行結算，相關費用通常於服務提供次月依據服務品質結算。

### 吾等的評估

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，就尚未出售物業的交付前物業管理服務而言，服務費將根據物業發展商與 貴集團訂立的相應最終協議的條款收取。由於該等空置單位所在的住宅社區已經全面交付， 貴公司須同時向已售單位的第三方業主及同一社區內的尚未出售物業提供物業管理服務。因此， 貴公司按季與弘陽地產就有關該等交付前物業管理服務的費用進行對賬，並根據相應的最終協議，應用統一的季度結算信貸期。經考慮上述限制及過往的物業管理服務費應收款項水平後，除尚未出售物業的交付前物業管理服務外，新物業管理服務總框架協議項下的信貸期（「信貸期」）已調整至一個月，較現有框架協議項下的信貸期為短。吾等的獨立研究顯示，該信貸期較香港上市公司所公告及獲取的可比較物業管理服務協議所採用的信貸期為短或大致相當。

此外，吾等從物業管理樣本中注意到，當中所載的付款條款與獨立第三方就同類物業管理服務所獲提供的條款相若，或不遜於 貴集團可從其他公司取得的條款。

基於以上所述，吾等認為，物業管理服務的付款條款屬公平合理。

### 本節結論

根據本節所載的分析，吾等認為，新物業管理服務總框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 3.2. 過往交易金額及新年度上限

下表載列物業管理服務於2023財年、2024財年及截至2025年10月31日止十個月(「2025年十個月」)的(i)過往交易金額；(ii)現有年度上限；及(iii)相關使用率：

	2023財年	2024財年	2025財年
		(人民幣千元)	
弘陽地產及其聯繫人支付予貴集團的服務費總額(「服務費」)			
過往交易金額	159,131	79,756	56,705 (附註)
現有年度上限	232,919	214,734	183,323
使用率	68.3%	37.1%	30.9% (附註)

附註：2025年十個月的過往交易金額及使用率

誠如董事會函件所述，據董事所知，2025財年的實際金額預期將不會超過現有物業管理服務總框架協議項下的年度上限。自2026年1月1日起至最後可行日期止的交易金額預期將低於上市規則第14A.76(2)條所訂的最低豁免水平。

如上表所示，服務費於2023財年、2024財年及2025年十個月的過往交易金額分別約為人民幣159.1百萬元、人民幣79.8百萬元及人民幣56.7百萬元，分別相當於使用率約68.3%、約37.1%及約30.9%。根據2025年十個月過往交易金額的未經審計數字，2025財年的年化交易金額約為人民幣68.0百萬元(「**年化交易金額**」)，相當於約37.1%的理論使用率。

吾等從管理層得知，服務費於2024財年及2025年十個月使用率偏低，主要由於中國上游房地產行業整體下行，加上貴集團於2024財年退出商業物業管理業務。

## 獨立財務顧問函件

下表載列物業管理服務的新年度上限：

	2026財年	2027財年	2028財年
		(人民幣千元)	
新年度上限			
服務費	102,051	96,598	95,029

誠如董事會函件所述，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 貴集團之間的物業管理服務的過往交易金額；(ii)根據於2025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 貴集團管理的發展中物業的總建築面積；(iii)弘陽地產及其聯繫人於2025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；(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；及(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。

### 吾等的評估

貴公司釐定新物業管理服務總框架協議的年度上限時所考慮的因素(根據董事會函件)及吾等的已完成的工作載列如下：

- (1) 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；

吾等已審閱上限計算資料，並注意到服務費於2026財年的新年度上限乃根據服務費於2023財年及2024財年的過往交易金額與年化交易金額的平均值(「**過往平均交易金額**」)估算得出。

- (2) 根據於2025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 貴集團管理的發展中物業的總建築面積；

吾等已審閱由弘陽地產及其聯繫人開發並與於2025財年及截至2025年12月31日提供物業管理服務有關的物業項目的相關資料，並注意到， 貴集團預期將於2026財年繼續為該等項目提供相關物業管理服務。

## 獨立財務顧問函件

- (3) 弘陽地產及其聯繫人於2025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；

據管理層告知，在釐定服務費於2027財年及2028財年的新年度上限時，已參考弘陽地產持有的土地儲備的過往變動。在這方面，吾等已審閱弘陽地產2025上半年的中期報告及2024財年的年報，並注意到其土地儲備(i)於2025年6月30日約為7.5百萬平方米，較2024年12月31日減少約5%；及(ii)於2024年12月31日約為7.9百萬平方米，較2023年12月31日減少約1.0%。吾等注意到，服務費於2027財年及2028財年的新年度上限所反映的下降趨勢，與上述弘陽地產持有的土地儲備的過往減少情況一致。

- (4) 貴集團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將收取的估計服務費；

吾等從管理層得知，考慮到現時市況，提供物業管理服務的服務費率預期不會出現重大變動，而無論如何，貴集團向弘陽地產集團收取的服務費將不遜於向獨立第三方收取的服務費。

- (5) 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。

據管理層告知，基於目前市場資料及過往項目數據，由弘陽地產及其聯繫人開發並由貴集團管理的物業項目的物業單位及車位的預期空置率，預期不會出現重大變動。

吾等從管理層得知，在釐定物業管理服務於截至2028年12月31日止三個年度的新年度上限時，已考慮中國房地產市場可能回穩，並參考截至2025年12月31日止三個年度的平均交易金額釐定新年度上限，將其設定於可讓貴集團把握市場一旦回穩所帶來潛在商機的水平。因此，吾等認為，參考過往平均交易金額來釐定物業管理服務的新年度上限，並按該水平設定新年度上限，均屬合理之舉。

基於本節所載的分析，吾等認為物業管理服務於截至2028年12月31日止三個年度的新年度上限的條款屬公平合理。

#### 4. 內部控制程序

誠如董事會函件所載，貴集團已制定若干內部控制措施以監察不獲豁免持續關連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。內部控制的詳情載於董事會函件「II. 內部控制」一節。

##### **吾等的評估**

吾等從2024年報注意到，獨立非執行董事確認持續關連交易(包括與現有物業管理服務總框架協議相關者)乃按(i)(a)一般商業條款或更佳條款；或(b)不遜於貴公司向獨立第三方提供或由獨立第三方向貴公司提供(視乎適用情況)的條款；及(ii)根據規管該等交易的相關協議，按公平合理且符合貴公司及股東整體利益的條款訂立。此外，貴公司核數師已申報並確認，(其中包括)就2024年報所披露的持續關連交易而言，彼等並無發現任何跡象顯示：(1)該等交易在所有重大方面未有根據貴公司的定價政策進行；及(2)該等交易在所有重大方面未有根據規管該等交易的相關協議訂立(「**獨立非執行董事及核數師確認函**」)。

經考慮獨立非執行董事及核數師確認函，為進一步評估現有物業管理服務總框架協議的內部控制程序的成效，吾等已向貴公司取得及審閱三份記錄，內容有關於審閱期間對物業管理服務的過往交易金額的每月監察。根據吾等的審閱，貴集團每月進行監察程序，以確保過往交易金額不超過相關年度上限。

經考慮上述觀察，連同本函件上文「3. 新物業管理服務總框架協議的主要條款 - 3.1. 主要條款 - 定價政策」及「3. 新物業管理服務總框架協議的主要條款 - 3.1 主要條款 - 付款條款」各分節所述吾等對相關定價政策及付款條款的評估，吾等並無發現任何事項致使吾等對內部控制措施的成效產生懷疑。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為不獲豁免持續關連交易及相關年度上限屬公平合理，於貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事會委員會推薦(而吾等亦推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准不獲豁免持續關連交易及相關年度上限的決議案。

此 致

弘陽服務集團有限公司獨立董事會委員會及獨立股東 台照

代表

燃亮資本(亞太)有限公司

董事總經理

李瀾

董事

田銘傑

謹啟

2026年3月20日

李瀾先生為燃亮資本的董事總經理，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。李先生於香港企業融資方面擁有逾19年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

田銘傑先生為燃亮資本的董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人員。田先生於香港投資銀行及企業融資方面擁有逾18年經驗，曾參與及完成多項首次公開發售、企業財務顧問及獨立財務顧問交易。

## 1. 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。

## 2. 董事及最高行政人員權益披露

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或淡倉。

## 3. 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及2)	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3)	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) 董事會獲悉，於2025年10月21日，Serica Agency Limited(「承押人」)據稱已採取行動強制執行於弘陽服務集團(控股)質押予承押人的本公司已發行股本中合共301,994,000股普通股(「質押股份」)的抵押權益，並就質押股份委任Wong Wing Sze Tiffany及Edward Simon Middleton(「接管人」)為共同及個別接管人及管理人。於最後可行日期，質押股份佔本公司全部已發行股本約72.77%。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月23日的公告。
- (3) 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

#### 6. 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2024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承租，或擬購入或出售或承租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。

#### 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自2024年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無發生任何重大不利變動。

## 8. 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
燃亮資本(亞太)有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

燃亮資本(亞太)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並引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，燃亮資本(亞太)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，並無於自2024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承租，或擬購入或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 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([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunservice.hk](http://www.rsunservice.hk))上刊發不少於14日：

1. 現有車位銷售及租賃代理服務框架協議；
2. 現有補充車位銷售及租賃代理服務框架協議；
3. 現有物業管理服務總框架協議；
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19頁；
6. 獨立董事會委員會函件，其全文載於本通函第20頁至第21頁；

7. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第22頁至第37頁；
8. 獨立財務顧問同意函；及
9. 本通函。

**10. 一般事項**

除本通函另有說明外，本通函的中、英文版本如有任何歧異，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2026年4月14日(星期二)下午二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  
弘陽服務集團有限公司  
賈洪波  
主席

香港，2026年3月20日

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。

---

## 股東特別大會通告

---

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunservice.hk](http://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2026年4月9日(星期四)至2026年4月14日(星期二)(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2026年4月8日(星期三)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。

截至本通告日期，賈洪波先生及陳義純先生為執行董事；及王奮女士、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。