

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公告的內容概不負責，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公告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

背景

茲提述招股章程「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。

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，本集團現時尋求按基本相同的條款訂立有關新協議，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。

上市規則涵義

於本公告日期，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。

新車位銷售及租賃代理服務框架協議

由於新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下建議年度上限所涉及一項或多項適用百分比率按年計超過0.1%但少於5%，故新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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。

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。

一般資料

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，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。

一份載有(其中包括)(i)擬進行之不獲豁免持續關連交易及各自之年度上限的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會提供建議及推薦意見的獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及(iv)股東大會通告的通函預期將於2023年1月3日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述招股章程「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，本集團現時尋求按基本相同的條款訂立有關新協議，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詳情如下。

I. 新車位銷售及租賃代理服務框架協議

新車位銷售及租賃代理服務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： 於2023年1月1日至2025年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則第14A章項下規定以及所有其他適用法律及法規的情況下經互相協定予以重續。
- 服務範圍： 本集團成員公司須就弘陽地產擁有的尚未出售的車位向弘陽地產提供銷售及租賃代理服務。

本集團有關成員公司將與弘陽地產及其聯繫人就弘陽地產及其聯繫人擁有的尚未出售的車位提供銷售及租賃代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車位銷售及租賃代理服務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：就尚未出售的車位提供銷售及租賃代理服務的代理費應計算如下：

$$\text{銷售／租賃代理費} = \text{銷售／租賃標的車位的合同價} \times \text{協定代理費率}$$

銷售／租賃標的車位的合同價應參照其他獨立第三方服務供應商就相若區域向弘陽地產及其聯繫人收取的現行市價釐定。有關各特定項目車位的銷售／租賃代理費率須視乎將由本集團有關成員公司與弘陽地產及其聯繫人訂立的有關最終協議而定，並將由有關訂約方經參考現行市價公平磋商後釐定，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及區域收取的價格。

新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於就相若服務向獨立第三方服務供應商提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

進行本次交易的理由及裨益

由於弘陽地產開發或持有的大部分車位在本集團在管項目範圍內，且本集團與該等車位的潛在客戶(業主及租戶)有日常的溝通聯絡，對於獲得該等車位的相關市場資料具有一定優勢及該等業務能夠給弘陽地產帶來更多的收益以及多元化的業務發展，本集團決定訂立新車位銷售及租賃代理服務框架協議。

過往交易金額

下表載列現有車位銷售及租賃代理服務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支付予本集團的 代理費總額	—	—	—

據董事所知，本集團在過往車位銷售／租賃過程中直接為客戶提供車位選址及價格商談中介服務，與客戶直接簽訂服務合同並進行結算，因此過往期間與弘陽地產及其聯繫人未訂立相關交易，預計截至2022年12月31日止年度的實際金額亦為零。

建議年度上限及釐定年度上限的基準

本集團考慮到車位銷售／租賃市場的變化和弘陽地產車位資產規模的增加，經過與弘陽地產重新協商後，確定從2023年開始車位銷售業務模式發生改變，主要為弘陽地產及其聯繫人的各個項目提供車位銷售／租賃代理服務，例如車位銷售／租賃方案的制定、宣傳等，與弘陽地產及其聯繫人簽訂銷售／租賃代理服務合同，並於車位銷售／租賃完成後與弘陽地產及其聯繫人結算銷售／租賃代理服務費。

新車位銷售及租賃代理服務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)
本集團將就新車位銷售及租賃代理服務框架協議向弘陽地產及其聯繫人收取的估計最高代理費總額	36,007	36,007	36,007

新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的年度上限乃根據本集團於截至2025年12月31日止三個年度各年向弘陽地產及其聯繫人提供銷售及租賃代理服務的估計交易額釐定，當中經參考：

- (i) 弘陽地產及其聯繫人於2022年12月31日所擁有預期經本集團與弘陽地產及其聯繫人公平磋商後委聘本集團提供車位銷售及租賃代理服務的車位的預計數目；
- (ii) 銷售／租賃弘陽地產及其聯繫人所持有或將持有的車位的估計合同價；及
- (iii) 根據本集團與弘陽地產及其聯繫人經參照現行市價公平磋商後釐定的代理費率，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及區域收取的價格及費率。

II. 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：

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。

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支付予本集團的 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日止年度的實際金額不會超過現有物業管理服務總框架協議項下的年度上限。

建議年度上限及釐定年度上限的基準

新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易截至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支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；
- (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。

III. 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。

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。

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支付予本集團 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

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。

IV. 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。

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。

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。由於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
江蘇弘陽商業集團支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日止年度的實際金額將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。

V. 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有關成員公司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。

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。

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支付予本集團的 服務費總額	—	—	—

據董事所知，預期截至2022年12月31日止年度的實際金額將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；
- (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。

VI. 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。

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
紅太陽商業大世界支付予本集團的服務費總金額	4,402	5,498	2,251

上述所收取的實際金額概無超過截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止9個月的相關年度上限。據董事所知，預期截至2022年12月31日止年度的實際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。

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。

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。

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。

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。

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。

上市規則涵義

於本公告日期，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。

新車位銷售及租賃代理服務框架協議

由於新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下建議年度上限所涉及一項或多項適用百分比率按年計超過0.1%但少於5%，故新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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。

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。

一般資料

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彼等各自之年度上限。

於本公告日期，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。

一份載有(其中包括)(i)擬進行的不獲豁免持續關連交易及各自之年度上限的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會提供建議及推薦意見的獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及(iv)股東大會通告的通函預期將於2023年1月3日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	本公司將召開的股東特別大會，以考慮(其中包括)將提呈以批准不獲豁免持續關連交易的普通決議案
「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

「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	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，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
「獨立第三方」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「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；(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务協議」	指	本公司與江蘇弘陽商業訂立日期為2022年12月8日的框架管理服务協議，內容有關本公司向江蘇弘陽商業集團提供商業物業管理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日
「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	本公司與上海弘陽匯商業訂立日期為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
「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「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，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南京弘陽家居有限公司(上海弘陽匯商業的附屬公司))
「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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	上海弘陽商業及其附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「%」

指 百分比

承董事會命
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席

香港，2022年12月8日

截至本公告日期，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。