
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)

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

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16頁。本公司謹訂於2026年4月14日(星期二)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43頁至第44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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 - 一般資料	37
股東特別大會通告	43

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
「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2026年4月14日(星期二)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行的股東特別大會或其任何續會
「現有持續關連交易」	指	(i)現有車位銷售及租賃代理服務框架協議(由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之統稱
「現有車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司與弘陽服務訂立日期為2022年12月8日的現有車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關弘陽服務集團向本集團提供車位銷售及租賃代理服務，期限為2023年1月1日至2025年12月31日

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聯繫人)與弘陽服務(為其本身及代表其附屬公司)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
「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,乃就審閱不獲豁免持續關連交易而成立
「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不獲豁免持續關連交易的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「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,為控股股東兼執行董事
「新持續關連交易」	指	新物業管理服務總框架協議

釋 義

「新車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司與弘陽服務訂立日期為2025年12月8日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關弘陽服務集團向本集團提供車位銷售及租賃代理服務，期限為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	本公司與弘陽服務訂立日期為2025年12月8日的物業管理服務總框架協議，內容有關弘陽服務集團向本集團提供物業管理服務，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	弘陽服務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)已向本集團提供的服務
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	弘陽服務集團成員公司擬根據新物業管理服務總框架協議向本集團提供的服務範圍，詳情載於「新物業管理服務總框架協議 – 服務範圍」一段
「弘陽服務」	指	弘陽服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1971)
「弘陽服務集團」	指	弘陽服務集團有限公司及其附屬公司
「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本集團有關成員公司支付的可退還保證金

釋 義

「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
「終止協議」	指	本公司與弘陽服務訂立日期為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 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
陳彬先生
胡芳女士

獨立非執行董事：
李國棟先生
梁又穩先生
歐陽寶豐先生

註冊辦事處：
Offices of Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部：
中國
江蘇省南京市
大橋北路9號
弘陽大廈
26樓

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

敬啟者：

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述該公告及本公司日期為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不獲豁免持續關連交易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不獲豁免持續關連交易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服務訂立的(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，本集團尋求按實質相同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，本公司與弘陽服務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，本公司與弘陽服務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，弘陽服務將不再代理銷售本公司的車位。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. 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) 弘陽服務(作為服務供應商)
(b) 本公司(作為服務接受方)

董事會函件

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雙方協定予以重續。

服務範圍：

(a) 交付前物業管理及相關服務

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

(b) 展廳及物業銷售處管理服務

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

(c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

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

(d) 房屋維修管理服務

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

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

定價政策：

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

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

董事會函件

此外，本公司已採用內部評估與批准程序以釐定應付弘陽服務的管理費。在簽署最終協議前，本公司會要求業務部門預估涉及的人力、物料及其他服務成本；人力資源、採購及財務部門則審閱相關薪資假設、物料定價及成本計算的準確性。基於上述評估結果，各方將協商適當的加成率，惟在本公司認為弘陽服務的預期利潤率屬合理且在行業範圍內的情況下，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。上述流程確保與弘陽服務協定的管理費屬合理、在商業上可取且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，且條款不得遜於向獨立第三方服務供應商就相若服務所提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

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；

董事會函件

- (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(包括獨立董事委員會)在審閱新物業管理服務總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)鑒於本公司的過往還款記錄，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)一致或僅略短於現行行業慣例；(ii)付款安排不遜於獨立第三方交易對手就同類服務向本公司提供的條款；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。

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
本集團及其聯繫人支 付予弘陽服務集團 的服務費總額	159,131	79,756	56,705

董事會函件

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。

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)
本集團及其聯繫人將 根據新物業管理服 務總框架協議向弘 陽服務集團支付的 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) 本集團與弘陽服務集團之間物業管理服務的過往交易金額；
- (ii) 根據於2025年12月31日的現有服務合同，本集團所開發由弘陽服務集團管理的物業及本集團所持有將由弘陽服務集團管理的發展中物業的總建築面積；
- (iii) 本集團於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) 弘陽服務集團將根據過往金額及現有合同就交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務以及就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的估計服務費；及

- (v) 根據過往金額預期由弘陽服務集團管理的物業單位及車位的空置率。

II. 內部控制

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

- (1) 在訂立本集團持續關連交易前，本集團採購部會審閱及核對定價是否公平合理。此外，倘相關協議的定價條款乃首次應用或定價條款有別於過往所應用者，則本集團成本管理部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之基準訂立；且關於持續關連交易的本集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。審核委員會將據此考慮。

此外，本公司已實施經加強的內部監控措施，以確保新持續關連交易的定價及付款安排維持公平合理，並符合本公司的還款能力。在合約審批階段，本公司財務、營運及成本部門會連同高級管理層共同審閱及評估相關項目公司的付款能力，經評估後，若還款風險偏高，本公司將不會進行或重續服務安排。在服務期間，本公司每月與弘陽服務確認已提供的服務，提交已完成工作的佐證文件，並自次月起跟進償付程序及資金計劃以確保及時結算。本公司同時確認，根據協定的安排，倘逾期三個月未償付，弘陽服務可縮減服務人員；倘持續長期欠款，則可暫停或終止服務。本公司認為，上述內部措施連同合約保障措施，可確保新持續關連交易的定價及付款條款屬公平合理且可控，從而維護本公司及其股東的利益。

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

本公司(透過其附屬公司)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。

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

IV. 進行本次交易的理由及裨益

新物業管理服務總框架協議

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

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業管理服務總框架協議的條款乃經訂約方公平磋商釐定，屬公平合理，並為一般商業條款，且新物業管理服務總框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

V. 董事確認

由於弘陽服務由執行董事曾先生間接擁有72.77%的權益，故曾先生被視為於就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董事會決議案中擁有重大權益，並已就此放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於就批准新物業管理服務總框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案中擁有任何重大權益，亦毋須就此放棄投票。

董事(不包括獨立非執行董事，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。

VI. 上市規則涵義

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

因此，新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

新物業管理服務總框架協議

由於新物業管理服務總框架協議項下物業管理服務截至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%但少於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，於2026年1月1日至取得獨立股東批准當日的期間內，訂約方根據不獲豁免持續關連交易應付的金額，預期將低於上市規則第14A.76(2)條所訂的最低豁免水平，故該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的獨立股東批准規定，相關資料將於將為股東特別大會刊發的投票結果公告中披露。

VII. 獨立股東批准

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

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

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

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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，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43頁至第44頁。

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

本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格一併向股東發出。有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)刊載。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的證券登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄表決。

5. 推薦建議

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

敬請閣下垂注載於本通函第17頁至第18頁的獨立董事委員會函件以及載於本通函第19頁至第36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，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

2026年3月20日



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

獨立董事委員會：

李國棟先生

梁又穩先生

歐陽寶豐先生

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司寄發予股東日期為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委員會，就不獲豁免持續關連交易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，藉以批准不獲豁免持續關連交易以及相關年度上限。

獨立董事委員會函件

獨立財務顧問函件載於通函第19頁至第36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

2026年3月20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，當中載列其就不獲豁免持續關連交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入通函而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等就有關以下項目的不獲豁免持續關連交易（「**不獲豁免持續關連交易**」）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問：弘陽服務集團根據新物業管理服務總框架協議向 貴集團提供之物業管理服務（「**物業管理服務**」），連同物業管理服務於截至2028年12月31日止三個年度之建議年度上限（「**建議年度上限**」），有關詳情載於 貴公司致其股東日期為2026年3月20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。

茲提述 貴公司日期為2022年12月8日及2023年6月7日的公告，內容有關 貴公司與弘陽服務訂立的(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。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，預期 貴集團將於現有持續關連交易相關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， 貴集團現時尋求按基本相同的條款訂立相關新協議，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， 貴公司與弘陽服務經綜合考慮整體業務規劃及商業考慮因素，包括有關進行新車位銷售及租賃代理服務框架協議項下業務可能獲取的收益，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所需批覆的複雜性後，於2026年2月4日， 貴公司與弘陽服務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，弘陽服務將不再代理銷售 貴公司的車位。因此，新物業管理服務總框架協議為 貴公司唯一的新持續關連交易。

上市規則涵義

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

因此，新物業管理服務總框架協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的持續關連交易。

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%但少於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。

為確保符合上市規則第14A章的規定，於2026年1月1日至取得獨立股東批准當日的期間內，訂約方根據不獲豁免持續關連交易應付的金額，預期將低於上市規則第14A.76(2)條所訂的最低豁免水平，故該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的獨立股東批准規定，相關資料將於將為股東特別大會刊發的投票結果公告中披露。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生)已告成立，以就不獲豁免持續關連交易向獨立股東提供意見。吾等(領智企業融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以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 貴公司董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人概無關連，亦並無於 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。

於吾等獲委任日期起計過去兩年內，吾等曾擔任 貴公司當時之獨立董事委員會之獨立財務顧問，並就以下事項發出意見函件(統稱「**先前委聘**」)：(i)重續持續關連交易，其詳情載於 貴公司日期為2024年4月29日之通函；及(ii)非常重大出售事項及關連交易，有關詳情載於 貴公司日期為2025年4月30日之通函。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，吾等並不認為先前委聘導致領智企業融資有限公司在不獲豁免持續關連交易方面出現任何利益衝突。除就是次獲委任為獨立財務顧問而已收取或應收取之一般專業費用外，概不存在任何安排，致使吾等曾經或將會自 貴公司或任何其他人士收取任何可被合理視為與吾等獨立性相關之費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等之意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層(「**管理層**」)及 貴公司代表(「**代表**」)以及董事向吾等提供之聲明、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(彼等須就此承擔全部及唯一責任)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、準確及完整而股東亦將獲告知通函內所載資料的任何重大變動。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產生誤導。

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，吾等亦無考慮不獲豁免持續關連交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見須以最後可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況及吾等可得之資料為基礎。敬請股東注意，隨後之形勢發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)，可能影響及/或改變吾等之意見，而吾等並無責任因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不獲豁免持續關連交易及建議年度上限所作出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. 不獲豁免持續關連交易所涉相關訂約方之背景資料

a. 貴公司及 貴集團之資料

貴公司(透過其附屬公司)為在長三角地區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。

獨立財務顧問函件

貴集團截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)及截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)以及截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)及截至2025年6月30日止六個月(「**2025年上半年**」)的主要財務資料概要(分別摘錄自貴公司於2024財年的年度報告(「**2024年年報**」)及貴公司於2025年上半年的中期報告(「**2025年中報**」))載列如下。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2025年	2024年	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	2,712,287	6,006,436	11,305,674	19,794,695
- 物業開發及管理服務	2,545,316	5,723,157	10,894,774	19,198,937
- 商業物業投資與經營	166,971	270,104	395,241	560,068
- 酒店經營	-	13,175	15,659	35,690
毛(損)/利	(222,115)	532,026	(177,074)	(669,717)
期內/年內稅前虧損	(1,975,604)	(1,584,868)	(5,099,215)	(6,942,880)
期內/年內虧損及全面虧損總額	(2,320,581)	(1,710,314)	(5,525,561)	(7,739,675)

2023財年及2024財年

於2024財年，貴集團收入約為人民幣11,305.7百萬元，較2023財年的約人民幣19,794.7百萬元減少42.9%。該等收入主要包括來自物業銷售、商業經營及酒店經營所產生收入，其中：(i)物業銷售所得收入於2024財年約為人民幣10,894.8百萬元，較2023財年減少43.3%，佔已確認收入總額的96.4%；(ii)商業經營所得收入於2024財年約為人民幣395.2百萬元，較2023財政年度減少29.4%；及(iii)酒店經營所得收入於2024財年約為人民幣15.7百萬元，較2023財年減少56.1%。

於2024財年，貴集團的銷售成本約為人民幣11,482.7百萬元，較2023財年的約人民幣20,464.4百萬元減少43.9%。有關減少主要由於2024財年就開發中物業及持作出售的已完工物業所確認之減值金額較2023財年有所減少。2024財年交付的項目數量較2023年同期有所減少。2024財年交付的項目包括淮安豐登路金樾府項目、寧波慈溪城東上東辰府項目、徐州大廟和平公館項目、蘇州相城天境上辰項目等。

獨立財務顧問函件

於2024財年，貴集團錄得毛損約人民幣177.1百萬元，較2023財年之毛損約人民幣669.7百萬元有所減少。2024財年之毛損率為1.6%，而2023財年之毛損率則為3.4%。毛損率下降主要由於2024財年就開發中物業及持作出售的已完工物業所確認之減值金額較2023財年有所減少。

於2024財年，貴集團錄得稅前虧損約人民幣5,099.2百萬元，較上一年度同期約人民幣6,942.9百萬元減少26.6%。於2024財年，淨虧損為人民幣5,525.6百萬元，較上一年度同期減少28.6%。

2024年上半年及2025年上半年

於2025年上半年，貴集團收入約為人民幣2,712.3百萬元，較2024年上半年的約人民幣6,006.4百萬元減少54.8%。該等收入主要包括來自物業銷售及商業經營所產生之收入，其中：(i)物業銷售所得收入於2025年上半年約為人民幣2,545.3百萬元，較2024年上半年減少55.5%，並佔已確認總收入約93.8%；及(ii)商業經營所得收入於2025年上半年約為人民幣167.0百萬元，較2024年上半年減少38.2%。

於2025年上半年，貴集團銷售成本約為人民幣2,934.4百萬元，較2024年上半年的約人民幣5,474.4百萬元減少46.4%。有關減少主要由於期內交付之項目數目較去年同期有所下降。期內交付之項目包括蘇州陸慕天境瀾庭項目、濰坊奎文北項目、常州弘陽1936項目、陶樓山B地塊項目及慈溪城東上東辰府項目。

於2025年上半年，貴集團由毛利轉為毛損，錄得毛損約人民幣222.1百萬元，而2024年上半年則錄得毛利約人民幣532.0百萬元。於2025年上半年，毛損率為8.2%，而2024年上半年則為毛利率8.9%，為由盈轉虧。毛損增加並由盈轉虧主要乃由於市場因素導致銷售價格下跌所致。

獨立財務顧問函件

於2025年上半年，貴集團錄得稅前虧損約人民幣1,975.6百萬元，而2024年上半年則約為人民幣1,584.9百萬元。據管理層告知，虧損增加主要歸因於以下因素的綜合影響：(i)物業銷售及商業經營的收入下降；(ii)2025年上半年交付項目數目減少；(iii)2025年上半年貴集團推出的新物業項目減少；(iv)貴集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本；(v)貴集團持有的合營企業及聯營公司產生的虧損增加；及(vi)融資成本下降。

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	54,304,091	60,005,374	74,906,438
非流動資產	17,764,215	19,394,843	22,669,524
流動資產	36,539,876	40,610,531	52,236,914
總負債	49,510,106	52,831,660	60,082,607
非流動負債	6,199,127	5,965,534	6,862,328
流動負債	43,310,979	46,866,126	53,220,279
資產淨值	4,793,985	7,173,714	14,823,831

貴集團總資產由2023年12月31日的約人民幣74,906.4百萬元，減少19.9%至2024年12月31日的約人民幣60,005.4百萬元，並於2025年6月30日進一步減少約9.5%至約人民幣54,304.1百萬元。同期間，貴集團之總負債亦有所減少，由2023年12月31日的約人民幣60,082.6百萬元，減少至2024年12月31日的約人民幣52,831.7百萬元，並其後於2025年6月30日減少至約人民幣49,510.1百萬元，分別減少約12.1%及約6.3%。貴集團資產淨值由2023年12月31日的約人民幣14,823.8百萬元，減少至2024年12月31日的約人民幣7,173.7百萬元，並於2025年6月30日進一步減少至約人民幣4,794.0百萬元，整體上分別減少約51.6%及約33.2%。

b. 有關弘陽服務的資料

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

II. 進行不獲豁免持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，鑒於(i)弘陽服務集團與 貴集團建立的長期關係；(ii)弘陽服務集團業務層面廣泛，並憑藉其為眾多居民提供之優質服務而建立穩固的客戶黏性；(iii)弘陽服務集團素來謹慎為 貴集團提供可靠、高效及令人滿意的服務；(iv)與其他獨立服務供應商相比，弘陽服務集團與 貴集團之間的通訊更高效；及(v)弘陽服務集團更加了解及熟悉 貴集團物業項目的標準和條件以及 貴集團對所需服務的要求，董事會認為訂立不獲豁免持續關連交易以及其條款及條件符合 貴集團的業務需要及商業目標。

考慮到(i) 貴集團為中國綜合性房地產開發商，其主要業務為住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理；(ii)因雙方建立的長期合作關係，弘陽服務集團能夠為 貴集團提供穩定而可靠的服務供應；及(iii)新物業管理服務總框架協議為 貴集團提供了採購弘陽服務集團提供的物業管理服務這一選項(而非義務)，吾等認同董事意見，認為訂立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，且符合 貴公司及股東的整體利益。

III. 新物業管理服務總框架協議

(a) 主要條款

以下載列摘錄自董事會函件之新物業管理服務總框架協議的主要條款：

日期： 2025年12月8日(交易時段後)

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

年期： 2026年1月1日至2028年12月31日，可由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雙方協定予以重續。

服務範圍： 物業管理服務包括：

獨立財務顧問函件

- (a) 交付前物業管理及相關服務(「**A類服務**」)；
- (b) 展廳及物業銷售處管理服務(「**B類服務**」)；
- (c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務(「**C類服務**」)；及
- (d) 房屋維修管理服務(「**D類服務**」)

定價政策：

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

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

此外，貴公司已採用內部評估與批准程序以釐定應付弘陽服務的管理費。在簽署最終協議前，貴公司會要求業務部門預估涉及的人力、物料及其他服務成本；人力資源、採購及財務部門則審閱相關薪資假設、物料定價及成本計算的準確性。基於上述評估結果，各方將協商適當的加成率，惟在貴公司認為弘陽服務的預期利潤率屬合理且在行業範圍內的情況下，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。上述流程確保與弘陽服務協定的管理費屬合理、在商業上可取且不遜於貴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，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。

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

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。

(b) 吾等對定價政策之分析

吾等已取得並審閱現有物業管理服務總框架協議，並注意到其主要條款與新物業管理服務總框架協議之主要條款並無重大差異。

獨立財務顧問函件

於評估現有物業管理服務總框架協議項下定價政策之公平性及合理性時，吾等已向 貴集團索取現有物業管理服務總框架協議項下擬進行之關連合同，並隨機抽選合共21份於審閱期間內有效的關連合同，分別涵蓋A類服務、B類服務、C類服務及D類服務(統稱「**關連物業管理服務合同**」)。鑒於(i) 關連物業管理服務合同乃隨機抽選；(ii) 該等合約涵蓋新物業管理服務總框架協議項下全部四類服務；及(iii) 該等合約於截至2025年12月31日止的三個年度(「**審閱期間**」)內有效，故吾等認為，關連物業管理服務合同對吾等評估新物業管理服務總框架協議的條款而言乃屬足夠並具有代表性。

此外，吾等已要求 貴集團提供於審閱期間內各財政年度， 貴集團與獨立第三方服務供應商就現有物業管理服務總框架協議項下擬進行之可資比較服務而訂立之樣本合同。然而，據管理層告知，除B類服務外，於審閱期間， 貴集團並無自獨立第三方服務供應商取得其他類型服務，因此，並無有關該等服務之可比獨立合同可供吾等審閱。

因此，為進行吾等之評估，吾等合共取得三份獨立樣本合同，包括：(i) 貴集團於審閱期間與獨立第三方服務供應商就B類服務訂立之獨立合同一份；及(ii) 於緊接審閱期間前之三個年度內就A類服務及D類服務訂立，並於審閱期間仍然有效之獨立樣本合同各一份(統稱「**獨立物業管理服務合同**」)。經管理層確認，該三份獨立物業管理服務合同涵蓋審閱期間所有與現有物業管理服務總框架協議項下服務相若的獨立合同。因此，吾等認為，該三份獨立物業管理服務合同對吾等的評估而言乃屬足夠並具有代表性。

根據吾等對關連物業管理服務合同的審閱及吾等與管理層的討論，吾等注意到，就A類服務、B類服務及C類服務而言，服務費乃參考建築面積及每平方米適用服務費釐定，並經參考現行市場費率設定。

就A類服務而言，根據吾等就A類服務對獨立合同及關連物業管理服務合同之審閱，吾等注意到弘陽服務集團就A類服務所收取之服務費整體上與現行市場水平相若。

獨立財務顧問函件

就B類服務而言，吾等將弘陽服務集團於關連物業管理服務合同項下向 貴集團收取之佣金率，與獨立服務供應商向 貴集團收取之佣金率作出比較，並注意到弘陽服務集團所收取之佣金率不遜於獨立服務供應商所收取者。

就C類服務而言，據管理層確認， 貴集團並無自獨立服務供應商取得未售單位的交付前物業管理服務，吾等要求並取得一份弘陽服務集團向獨立物業業主提供類似服務之交易概要清單。根據吾等對該概要清單之審閱，吾等注意到，弘陽服務集團於關連物業管理服務合同項下就C類服務所收取的服務費，與其向獨立客戶所收取者相若。

就D類服務而言，吾等將弘陽服務集團於關連物業管理服務合同項下向 貴集團收取之單位費率，與獨立第三方根據於緊接審閱期間前之三個年度內訂立並於審閱期間內仍然有效的樣本獨立合同向 貴集團收取之單位費率作出比較，並注意到弘陽服務集團根據關連物業管理服務合同就D類服務所收取之服務費，與獨立服務供應商所收取者相若。

誠如董事會函件所述並經吾等與管理層討論，吾等注意到，現有物業管理服務總框架協議項下服務的付款條款乃根據將提供服務的性質及類別而訂立，並載於訂約方所訂立的相關協議內。一般而言，服務費於隨後數月或按季度結算(視乎服務質素評估而定(如適用))。

在評估定價政策及付款條款時，吾等亦取得兩間主要從事與弘陽服務集團相似行業的香港上市公司的公告， 貴公司在釐定新物業管理服務總框架協議項下定價政策時，曾以該兩間公司作為參考。吾等審閱了相關條款，並注意到新物業管理服務總框架協議項下定價條款，與上述兩間上市公司就相若服務而提供的條款相若。此外，根據吾等的審閱，吾等亦注意到，其中一間上述上市公司就物業管理服務所採納的付款條款(即費用一般按年、半年、季度或月度支付)與新物業管理服務總框架協議項下條款大致相符。此外，根據吾等對獨立物業管理服務合同的審查，吾等注意到 貴集團向獨立服務供應商提供的付款條款為按月支付。因此，吾等認為新物業管理服務總框架協議的付款條款符合現行市場慣例。

獨立財務顧問函件

基於上文所述且經考慮(i)新物業管理服務總框架協議的條款與現有物業管理服務總框架協議的條款基本相同；(ii)弘陽服務集團就所有類別服務向 貴集團收取的服務費不遜於獨立第三方就類似服務的收費條款，亦不遜於弘陽服務集團向獨立第三方的收費條款；(iii)不獲豁免持續關連交易的付款條款符合市場慣例；及(iv)吾等對本函件下文「VI.內部控制措施」分節所載內部控制程序之審閱，顯示監察現有物業管理服務總框架協議項下交易的內部控制政策已妥為設立，吾等認為新物業管理服務總框架協議條款(包括付款條款)乃基於一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

IV. 建議年度上限

a. 過往交易金額、現有年度上限及建議年度上限

下表載列過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

	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		截至2026年12月31日止年度	截至2027年12月31日止年度	截至2028年12月31日止年度
	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	建議年度上限	建議年度上限	建議年度上限
	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
新物業管理服務									
總框架協議	232,919	159,131	214,734	79,756	183,323	56,705	102,051	96,598	95,029

誠如董事會函件所述，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低於上市規則第14A.76(2)條所訂的最低豁免水平。

b. 建議年度上限

如上所示，現有物業管理服務於截至2023年及2024年12月31日止財政年度的過往年度上限使用率分別約為68.3%及37.1%。截至2025年10月31日止十個月的過往交易金額約為人民幣56.7百萬元，按年化基準相當於約人民幣68.0百萬元，並相當於截至2025年12月31日止財政年度的年度上限使用率約為37.1%。據管理層告知，現有年度上限使用率下降主要歸因於弘陽服務集團發展計劃之變動，據此，弘陽服務集團已逐步縮減其向 貴集團提供的物業管理服務。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，建議年度上限乃經參考以下各項因素而釐定：

(i) 貴集團與弘陽服務集團之間物業管理服務的過往交易金額；(ii) 根據於2025年12月31日的現有服務合同，貴集團所開發由弘陽服務集團管理的物業及貴集團所持有將由弘陽服務集團管理的發展中物業的總建築面積；(iii) 貴集團於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) 弘陽服務集團將根據過往金額及現有合同就交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務以及就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的估計服務費；及(v) 根據過往金額預期由弘陽服務集團管理的物業單位及車位的空置率。

於評估建議年度上限之合理性時，吾等已就設定建議年度上限之基準及相關假設與管理層進行討論。吾等亦已自管理層取得並審閱建議物業管理服務年度上限之計算工作表，該等計算主要基於以下各項因素：

- i. 據管理層告知，建議年度上限主要受 貴集團相關物業項目不時之進度、發展及交付時間表所推動。就此而言，吾等已對與 貴集團物業項目有關之資料進行研究。經參考2025年中報，貴集團土地儲備總面積約為7.5百萬平方米，其中包括總建築面積（「**建築面積**」）約為2.5百萬平方米之已竣工物業、總建築面積約為1.0百萬平方米之持作投資可出租物業，以及總建築面積約為3.9百萬平方米之開發中物業。吾等亦參考 貴集團截至2022年12月31日止年度之年報（即現有物業管理服務總框架協議年期的開始年度），並注意到 貴集團之土地儲備的總建築面積約為12.1百萬平方米，其中包括總建築面積約為0.5百萬平方米的已竣工物業、總建築面積約為0.8百萬平方米的持作投資可出租物業，以及總建築面積約為10.8百萬平方米的開發中物業。基於上述2022年12月31日及2025年6月30日情況之對比，吾等注意到，貴集團之總建築面積於該期間內出現顯著下降；及

獨立財務顧問函件

- ii. 根據吾等與管理層的討論及吾等對相關計算的審閱，吾等了解到建議年度上限主要按以下基準釐定：
- a. (i)由弘陽服務集團根據現有物業管理服務總框架協議於2025年12月31日管理或將予管理的 貴集團持有或開發物業的建築面積；(ii)就類似服務參考現行市場費率的預期服務費；(iii)根據董事會的最佳估計，物業的預計竣工及交付時間；及(iv) 貴集團未來的物業開發計劃；
 - b. 就A類服務及B類服務而言，估計交易金額主要參考以下各項而作出：(i)相關服務的過往交易金額；(ii)根據 貴集團的發展計劃，未來於物業開發方面的潛在投資；及(iii)類似服務的現行市場費率；
 - c. 就C類服務而言，交易金額乃根據以下各項而估算：(i)參考過往數據及當前市場狀況而估計之空置率；及(ii)相關政府主管部門建議的適用費率或類似服務的現行市場費率；及
 - d. 就D類服務而言，估計交易金額主要經參考相關服務的過往交易金額而釐定。

經考慮(i)建議物業管理服務年度上限主要乃根據 貴集團與弘陽服務集團的過往交易金額釐定；(ii)上文所述釐定建議物業管理服務年度上限之基準；及(iii)就物業管理服務委聘弘陽服務集團乃 貴集團之權利而非義務，吾等認為，建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

V. 內部控制措施

貴公司已實施下列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：

- (i) 在訂立 貴集團持續關連交易前， 貴集團採購部會審閱及核對定價是否公平合理。此外，倘相關協議的定價條款乃首次應用或定價條款有別於過往所應用者，則 貴集團成本管理部門亦會在協議結算時審閱採購部門進行的上述工作。

獨立財務顧問函件

- (ii) 貴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。貴集團財務管理部將向貴集團內部控制單位、外聘律師及合規顧問諮詢有關持續關連交易的合規事宜。
- (iii) 貴集團財務管理部將編製年度報告以呈交貴集團財務管理部主管。財務管理部主管將向貴集團審核委員會彙報，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)按一般或更佳商業條款訂立；及(c)根據規範該等交易的相關協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款之基準訂立；且關於持續關連交易的貴集團內部控制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。

此外，貴公司已實施經加強的內部監控措施，以確保新持續關連交易的定價及付款安排維持公平合理，並符合貴公司的還款能力。在合約審批階段，貴公司財務、營運及成本部門會連同高級管理層共同審閱及評估相關項目公司的付款能力，經評估後，若還款風險偏高，貴公司將不會進行或重續服務安排。在服務期間，貴公司每月與弘陽服務確認已提供的服務，提交已完成工作的佐證文件，並自次月起跟進償付程序及資金計劃以確保及時結算。貴公司同時確認，根據協定的安排，倘逾期三個月未償付，弘陽服務可縮減服務人員；倘持續長期欠款，則可暫停或終止服務。

吾等認為上述措施符合獨立股東的利益，原因為彼等的利益受到下列各項保障：(a)就關連人士收取之服務費進行市場研究及核實，並與獨立第三方進行對比；及(b)落實監察及審閱程序(包括由財務管理層、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)不獲豁免持續關連交易乃在 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(ii)新物業管理服務總框架協議項下擬進行之不獲豁免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

2026年3月20日

蘇景瑋先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士、領智企業融資有限公司之負責人(可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)及領智投資管理有限公司之持牌代表(可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動)。蘇景瑋先生在機構融資方面擁有逾13年經驗。

I. 責任聲明

本通函的資料乃遵照香港聯交所上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

II. 董事及最高行政人員於本公司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	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	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	蕪湖弘陽商業管理有限公司	100%
	受控法團權益	上海弘陽信息科技發展有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	弘陽企業管理(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	南京弘誠物業管理有限公司 ⁽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	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%

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	股東權益性質	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2024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2024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

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

於最後可行日期，領智企業融資有限公司並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且並無於自2024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. 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16頁；
6. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁至第18頁；
7. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19頁至第36頁；
8. 獨立財務顧問同意書；及
9. 本通函。

X. 一般事項

除本通函另有說明外，本通函的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2026年4月14日(星期二)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，議程如下：

普通決議案

1. 批准、確認及追認新物業管理服務總框架協議及其項下擬進行的交易以及相關年度上限，並授權本公司任何一名董事或公司秘書代表本公司在其認為必須、適合或權宜的情況下，就履行新物業管理服務總框架協議及其項下擬進行的交易及事宜並使之生效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，2026年3月20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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，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2026年4月8日(星期三)下午四時三十分交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

截至本通告日期，曾煥沙先生、陳彬先生及胡芳女士為執行董事；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。