

香港交易所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布任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議

茲提述(i)2020年持續關連交易公告；(ii)2022年持續關連交易公告；及(iii)弘陽服務2022年年報。

補充車位銷售及租賃代理服務框架協議

誠如2020年持續關連交易公告及2022年持續關連交易公告所披露，於2020年3月11日弘陽服務的間接全資附屬公司南京弘陽物業管理與本公司訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，根據該協議，弘陽服務集團同意就本公司及其聯繫人的未售出車位提供銷售代理業務。本公司於2022年12月8日與弘陽服務訂立新車位銷售及租賃代理服務框架協議。

董事會特此宣布，於2023年6月7日，本公司與弘陽服務簽訂了補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，根據該協議，弘陽服務集團成員公司應分別向本集團成員公司支付車位銷售及租賃代理服務框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議下的銷售代理服務可退還保證金。

上市規則下的涵義

截至本公告之日，弘陽服務由控股股東兼執行董事曾煥沙先生間接持有72.77%權益。因此，根據上市規則第14A章，弘陽服務為曾煥沙先生的聯繫人，因而構成了本公司的關連人士，而在補充車位銷售及租賃代理服務框架協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本集團收取歷史可退還保證金及可退還保證金乃按一般或更佳商業條款進行且並無由本集團資產抵押，故根據第14A.90條，收取該等可退還保證金獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

茲提述(i)2020年持續關連交易公告；(ii)2022年持續關連交易公告；及(iii)弘陽服務2022年年報。除非另有定義，本公告中使用的詞彙應與2020年持續關連交易公告、2022年持續關連交易公告及弘陽服務2022年年報中定義的含義相同。

A. 持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議

1. 車位銷售及租賃代理服務框架協議和歷史可退還保證金

誠如2020年持續關連交易公告所披露，於2020年3月11日弘陽服務的間接全資附屬公司南京弘陽物業管理與本公司訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，根據該協議，弘陽服務集團同意就本公司及其聯繫人的未售出車位提供銷售代理業務。本公司於2022年12月8日與弘陽服務訂立新車位銷售及租賃代理服務框架協議，該協議有效期為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。

根據弘陽服務2022年年報中披露的報告期內的合併財務報表附註33，本集團的附屬公司與弘陽服務集團訂立有關車位銷售代理服務的協議，根據該協議，弘陽服務集團在報告期內已支付的歷史可退還保證金總額為人民幣200,910,000元，其中於2022年12月31日的歷史可退還保證金餘額為人民幣188,072,642元。截至本公告之日，歷史可退還保證金餘額為人民幣153,529,221元。

2. 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的主要條款

董事會特此宣布，於2023年6月7日，本公司與弘陽服務簽訂了補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，根據該協議，弘陽服務集團成員公司應分別向本集團成員公司支付車位銷售及租賃代理服務框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議下的銷售代理服務可退還保證金。

以下是補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1及補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2(具大致相若的條款及條件)的主要條款的摘要：

- 日期 : 2023年6月7日
- 締約方 : (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人); 以及
(b) 弘陽服務(為其本身及代表其附屬公司)
- 期限 : (i) 就補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1而言:
自2020年3月20日至2022年12月31日並具追溯效力

(ii) 就補充車位銷售及租賃代理服務框架協議²而言：

自2023年1月1日至2025年12月31日並具追溯效力，倘雙方同意可續簽補充車位銷售及租賃代理服務框架協議²

主題：根據車位銷售及租賃代理服務框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議約定的銷售代理服務（視乎情況而定），弘陽服務集團成員公司應向本集團成員公司支付可退還保證金，金額為有關車位（就未售出車位而言）的銷售底價。

定價政策：就未售出停車位而言，可退還保證金等於未售出停車位銷售底價總價，為本公司的統一標準，適用於獨立第三方就同一服務向彼等支付的可退還保證金，且符合行業慣例。銷售底價總價按以下公式計算：

$$\text{銷售／底價總價} = \frac{\text{各未售出停車位銷售底價}}{\text{}} * \frac{\text{相關最終銷售代理服務協議項下未售出停車位數目}}{\text{}}$$

未售出停車位銷售底價具體參照(i)未售出停車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況和提供的服務範圍；及(iii)未售出停車位的位置。

其他條款：對於未售出的車位，可退還保證金按如下方式退還予弘陽服務集團：

- (a) 對於弘陽服務集團已售出的車位，弘陽服務集團收到的該等車位的銷售底價總價應視為等額的可退還保證金已退回弘陽服務集團；
- (b) 對於弘陽服務集團未售出的車位，可退還保證金將分別在(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1於2022年12月31日期滿；及(ii)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2於2025年12月31日期滿後兩年或各具體銷售代理服務協議訂約方協定的其他日期(以較早者為準)全額退還。

根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1，本公司和弘陽服務同意批准追認歷史可退還保證金的支付並受限於其條款(包括但不限於與定價政策和退還機制有關的條款)。弘陽服務將建議在股東特別大會(「股東特別大會」)上提出普通決議，供其獨立股東考慮，如果認為合適，批准簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議、其項下擬進行的交易和批准追認歷史可退還保證金的支付。如果弘陽服務的股東特別大會未通過該等普通決議，本公司(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)承諾將於股東特別大會決議之日後五個工作日內將歷史可退還保證金的餘額退還給弘陽服務集團。

3. 歷史交易金額

下表列出了(i)本集團及其聯繫人向弘陽服務集團支付的代理費總額；及(ii)弘陽服務集團根據車位銷售及租賃代理服務框架協議(由補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1進行補充)截至2022年12月31日止年度向本集團支付的歷史可退還保證金的歷史交易金額：

	截至 2020年12月31日 止年度 (千元人民幣)	截至 2021年12月31日 止年度 (千元人民幣)	截至 2022年12月31日 止年度 (千元人民幣)
本集團及其聯繫人向 弘陽服務集團支付 的代理費總額	—	—	—
歷史可退還保證金的 每日最高餘額	—	—	200,910

4. 建議的年度上限和確定依據

(i) 就補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1而言：

下表列出了根據車位銷售及租賃代理服務框架協議(由補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1進行補充)，(i)截至2022年12月31日止三年內本集團及其

聯繫人向弘陽服務集團支付的預期最高代理費總額；及(ii)截至2022年12月31日止年度弘陽服務集團向本集團支付的可退還保證金的建議年度上限：

	截至 2020年12月31日 止年度 (千元人民幣)	截至 2021年12月31日 止年度 (千元人民幣)	截至 2022年12月31日 止年度 (千元人民幣)
本集團及其聯繫人向弘陽服務集團支付的預期最高代理費總額	10,747	12,892	15,142
可退還保證金的每日最高餘額	—	—	200,910

為免生疑問，截至2020年及2021年12月31日止兩年內弘陽服務集團概無向本集團支付可退還保證金。除截至2022年12月31日止年度弘陽服務集團所支付的歷史可退還保證金人民幣200,910,000元外，截至本公告日期，弘陽服務集團概無向本集團支付其他可退還保證金。

(ii) 就補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2而言：

下表列出了根據新車位銷售及租賃代理服務框架協議(由補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2進行補充)，截至2025年12月31日止三年內(i)本集團及

其聯繫人向弘陽服務集團支付的預期最高代理費總額；及(ii)弘陽服務集團向本集團支付的可退還保證金的建議年度上限：

	截至 2023年12月31日 止年度 (千元人民幣)	截至 2024年12月31日 止年度 (千元人民幣)	截至 2025年12月31日 止年度 (千元人民幣)
佣金及代理費總額	36,007	36,007	36,007
可退還保證金的每日 最高餘額	305,949	307,919	307,309

在確定上述可退還保證金的建議年度上限時，董事考慮了(i)相關期間的歷史可退還保證金金額及餘額；(ii)截至2022年12月31日止年度及截至2025年12月31日止各三個年度，弘陽服務集團作為代理可供銷售的本集團未售出車位的估計價值；以及(iii)本集團現金流量及營運資金。有關確定代理費的建議年度上限的詳細依據，請參閱2022年持續關連交易公告。

5. 簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的原因及裨益

弘陽服務集團根據車位銷售及租賃代理服務框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議，向本集團提供的車位銷售及租賃代理服務與本集團的業務和商業目標相一致。利用本集團與弘陽服務集團的長期關係，簽訂車位銷售及租賃代理服務框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議，使本集團能夠繼續獲取弘陽服務集團提供的車位銷售及租賃代理服務。

補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款是在雙方經公平磋商後達成的。董事認為，補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款及其項下的交易屬公平合理，於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

6. 關於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議中各方的信息

本集團

本集團(透過其附屬公司)為在長三角成立並在中國運營的領先綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

弘陽服務

弘陽服務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。

7. 上市規則下的涵義

截至本公告之日，弘陽服務由控股股東兼執行董事曾煥沙先生間接持有72.77%權益。因此，根據上市規則第14A章，弘陽服務為曾煥沙先生的聯繫人，因而構成了本公司的關連人士，而在補充車位銷售及租賃代理服務框架協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本集團收取歷史可退還保證金及可退還保證金乃按一般或更佳商業條款進行且並無由本集團資產抵押，故根據第14A.90條，收取該等可退還保證金獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

B. 一般信息

董事確認

任何董事均無重大利益需就董事會的相關決議投票棄權。

C. 定義

在本公告中，除非上下文另有要求，下列術語應具有下列含義：

「2020年持續關連交易公告」	指	本公司日期為2020年3月11日的持續關連交易公告，內容有關(其中包括)車位銷售及租賃代理服務框架協議
「弘陽服務2022年年報」	指	弘陽服務於2023年4月20日刊發之截至2022年12月31日的年報
「2022年持續關連交易公告」	指	本公司日期為2022年12月8日的持續關連交易公告，內容有關(其中包括)新車位銷售及租賃代理服務框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的含義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1996)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的含義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的含義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的含義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「歷史可退還保證金」	指	截至本公告之日，弘陽服務集團支付給本公司的可退還保證金，詳見本公告的A部分
「香港」	指	中國的香港特別行政區
「上市規則」	指	香港證券交易所有限公司證券上市規則
「南京弘陽物業管理」	指	南京弘陽物業管理有限公司，一家在中國成立的有限公司，為弘陽服務的間接全資附屬公司
「新車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	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由本公司(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)和弘陽服務(為其本身及代表其附屬公司)，其詳細信息載於2022年持續關連交易公告
「車位銷售及租賃代理服務」	指	根據車位銷售及租賃代理服務框架協議及新車位銷售及租賃代理服務框架協議，弘陽服務集團將向本集團提供的服務，詳見2020年持續關連交易公告及2022年持續關連交易公告
「車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	由本公司與南京弘陽物業管理訂立的日期為2020年3月11日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，其詳細信息載於2020年持續關連交易公告
「中國」	指	中華人民共和國

「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	弘陽服務及其附屬公司
「可退還保證金」	指	根據與車位銷售及租賃代理服務有關的補充車位銷售及租賃代理服務框架協議向本集團相關成員已支付或將支付的可退還保證金(視乎情況而定)
「報告期」	指	截至2022年12月31日的財政年度
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1及補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2的統稱
「補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)及弘陽服務(為其本身及代表其附屬公司)簽署的日期為2023年6月7日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

「補充車位銷售及
租賃代理服務
框架協議2」

指 本公司(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)及弘陽服務(為其本身及代表其附屬公司)簽署的日期為2023年6月7日的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)與新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

「%」

指 百分數

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港，2023年6月7日

截至本公告日期，曾煥沙先生、曾俊凱先生及雷偉彬先生為執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。