

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 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)

有關

(1)物業管理服務框架協議

及

**(2)車位銷售及租賃代理服務框架協議的
持續關連交易**

為梳理今後南京弘陽物業管理集團向本集團提供管理服務相關關連交易的管理，並考慮到對南京弘陽物業管理集團可能需要的預期新增管理服務範圍(包括與物業規劃及設計有關的服務)，本公司決定將所有現有物業管理服務框架協議匯併為一份框架協議。於2020年3月11日，本公司與南京弘陽物業管理訂立物業管理服務框架協議，年期由2020年3月11日至2022年12月31日，據此，南京弘陽物業管理集團同意向本集團提供多項不同物業管理服務，範圍涵蓋(其中包括)現有物業管理服務框架協議項下擬提供的所有服務。物業管理服務框架協議一經生效，現有物業管理服務框架協議將告終止且被完全取替。

同日，本公司與南京弘陽物業管理訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，年期由2020年3月11日至2022年12月31日，據此，南京弘陽物業管理集團同意就本集團尚未出售的車位向本集團提供銷售及租賃代理服務。

於本公告日期，南京弘陽物業管理由控股股東兼執行董事曾煥沙先生間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，南京弘陽物業管理乃曾煥沙先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

因此，物業管理服務框架協議以及車位銷售及租賃代理服務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。

由於物業管理服務框架協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部少於5%，故訂立物業管理服務框架協議及其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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部少於5%，故訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議及其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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

謹此提述招股章程內「持續關連交易 — (C)不獲豁免持續關連交易 — 2.向本集團提供管理服務」一節。誠如招股章程所披露，於2018年6月25日，本公司與以下各方訂立現有物業管理服務框架協議，年期由2018年7月12日(即上市日期)起直至2020年12月31日止：

- (1) 與南京弘陽物業管理訂立的現有交付前物業管理服務框架協議，內容有關南京弘陽物業管理就本集團的物業項目向本集團提供交付前管理服務；
- (2) 與南京弘陽物業管理訂立的現有物業項目管理服務協議，內容有關南京弘陽物業管理就本集團物業項目的專櫃及物業銷售處於物業項目銷售期內及向買家交付物業前向本集團提供管理及相關服務；及
- (3) 與南京弘陽物業管理訂立的現有商業物業管理服務協議，內容有關南京弘陽物業管理就本集團的辦公區、酒店及購物商場向本集團提供管理及相關服務。

為梳理今後南京弘陽物業管理集團向本集團提供管理服務相關關連交易的管理，並考慮到對南京弘陽物業管理集團可能需要的預期新增管理服務範圍(包括與物業規劃及設計有關的服務)，本公司決定將所有現有物業管理服務框架協議匯併為一份框架協議。於2020年3月11日，本公司與南京弘陽物業管理訂立物業管理服務框架協議，年期由2020年3月11日至2022年12月31日，據此，南京弘陽物業管理集團同意向本集團提供多項不同物業管理服務，範圍涵蓋(其中包括)現有物業管理服務框架協議項下擬提供的所有服務。物業管理服務框架協議一經生效，現有物業管理服務框架協議將告終止且被完全取替。

同日，本公司與南京弘陽物業管理訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，年期由2020年3月11日至2022年12月31日，據此，南京弘陽物業管理集團同意就本集團尚未出售的車位向本集團提供銷售及租賃代理服務。

物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年3月11日

訂約方： (a) 南京弘陽物業管理(作為服務提供者)

(b) 本公司(作為服務接受者)

年期： 2020年3月11日至2022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： **(i) 交付前物業管理及相關服務**

南京弘陽物業管理集團成員公司應就本集團物業項目於項目準備階段、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、維護公共秩序與安保等服務。

(ii) 專櫃及物業銷售處管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應於本集團物業項目銷售期內，就物業項目的專櫃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、維護公共秩序與安保服務。

(iii) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應就尚未出售的物業(包括車位)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、維修和保養服務。

(iv) 商業物業管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應就本集團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、維護公共秩序與安保服務。

本集團有關成員公司將與南京弘陽物業管理集團有關成員公司就提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列南京弘陽物業管理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物業管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：

南京弘陽物業管理集團有關成員公司應在通過有關招標及其他報價程序等選擇服務供應商的程序後獲選的情況下，根據標書及報價文件和將由南京弘陽物業管理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與南京弘陽物業管理集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參照各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施、地理位置和鄰里情況；(ii)其他獨立第三方服務提供者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。

物業管理服務框架協議項下擬進行交易應建基於一般商務條款，且條款對本公司而言不遜於獨立第三方服務提供者就相若服務提供者，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

過往交易金額

下表載列現有物業管理服務框架協議項下交易截至2019年12月31日止兩個年度的過往交易金額：

	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣千元)
本公司及其附屬公司就南京弘陽物業管理集團的服務費已產生的總金額	61,516	118,017

據董事所知，於本公告日期，現有物業管理服務框架協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限尚未超額。

建議年度上限及釐定年度上限的基準：

物業管理服務框架協議項下擬進行交易截至2022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2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)
南京弘陽物業管理集團將 就服務向本集團收取的估 計最高金額	226,933	284,171	325,973

物業管理服務框架協議項下的年度上限乃經參照(其中包括)以下各項釐定：

- (i) 有關本集團與南京弘陽物業管理集團之間的服務的過往交易金額；
- (ii) 本集團可能需要獲南京弘陽物業管理集團提供的管理服務新增範圍，包括與物業規劃及設計有關的管理服務；
- (iii) 根據於2019年12月31日的現有服務合約，本集團所發展由南京弘陽物業管理集團管理的物業及本集團所持有將由南京弘陽物業管理集團管理的發展中物業的總建築面積；
- (iv) 本集團於2019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增幅；
- (v) 南京弘陽物業管理集團將根據過往金額及現有合約就交付前物業管理及相關服務、專櫃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南京弘陽物業管理集團管理的物業單位及車位的空置率；
及

(vii) 就本集團於2019年12月31日所持有直接或預期委聘南京弘陽物業管理集團提供物業管理服務的商業物業的預期合約數目。

車位銷售及租賃代理服務框架協議

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： 2020年3月11日

訂約方： (a) 南京弘陽物業管理(作為服務提供者)
(b) 本公司(作為服務接受者)

年期： 2020年3月11日至2022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： 南京弘陽物業管理集團成員公司應就本集團所擁有尚未出售的車位向本集團提供銷售及租賃代理服務。

本集團有關成員公司將與南京弘陽物業管理集團有關成員公司就本集團所擁有尚未出售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南京弘陽物業管理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所需代理費應計算如下：

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

銷售／租賃標的車位的合約價應參照其他獨立第三方服務提供者就相若區域向本集團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南京弘陽物業管理集團訂立的有關最終協議而定，並將由有關訂約方經參照現行市價公平磋商後釐定，當中經考慮獨立第三方服務提供者就相若服務及區域收取的價格。

車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易應建基於一般商務條款，且條款對本公司而言不遜於獨立第三方服務提供者就相若服務提供者，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

建議年度上限及釐定年度上限的基準：

車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易截至2022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2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)
根據車位銷售及租賃代理 服務框架協議南京弘陽物 業管理集團將向本集團收 取的代理費估計最高金額	10,747	12,892	15,142

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南京弘陽物業管理集團於截至2022年12月31日止三個年度各年向本集團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) 本集團於2019年12月31日所擁有預期經本集團與南京弘陽物業管理集團公平磋商後委聘南京弘陽物業管理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／租賃本集團所持有或將持有的車位的估計合約價；及
- (iii) 根據本集團與南京弘陽物業管理集團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提供者就相若服務及區域收取的價格。

內部控制措施

本公司已制定下列內部控制措施以監察持續關連交易(包括物業管理服務框架協議以及車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行的交易)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務條款訂立：

- (1) 在訂立本公司持續關連交易前，本集團採購部會審閱及核對定價是否公平合理。此外，倘有關協議項下的定價條款乃首次應用或定價條款與先前所用者不同，則本集團成本管理部門亦會審閱採購部門進行的上述工作。
- (2) 本公司財務管理部負責審閱和監察持續關連交易，以確保不會超出有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。本公司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) 本公司財務管理部將為本公司財務管理部主管編製年度彙報，財務管理部主管將向本公司審核委員會彙報，並向審核委員會提供確認書，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)按一般或更佳商務條款訂立；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；且有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。

董事會認為以上內部控制措施能確保物業管理服務框架協議以及車位銷售及租賃代理服務框架協議項下本公司的持續關連交易按一般商務條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

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。

南京弘陽物業管理為於中國註冊成立的公司，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。於本公告日期，其由控股股東兼執行董事曾煥沙先生間接全資擁有。

進行本次交易的理由及裨益

物業管理服務框架協議

為梳理今後南京弘陽物業管理集團向本集團提供管理服務相關交易的管理，本公司決定透過訂立物業管理服務框架協議，將現有物業管理服務框架協議匯併為一份框架協議，範圍涵蓋(其中包括)現有物業管理服務框架協議項下擬提供的服務。

根據南京弘陽物業管理集團與本集團所建立長期合作關係，南京弘陽物業管理集團素來為本集團提供可靠、高效及令人滿意的交付前物業管理服務。與其他獨立於本公司的第三方服務提供者相比，南京弘陽物業管理集團與本集團之間的通訊一般較佳及更高效，且更全面瞭解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。

此外，由於與訂立現有物業管理服務框架協議當時相比，本集團已發展及將發展的物業項目規模及數量已大幅增加，本公司對多項物業管理服務的需求已相應大幅增加。考慮到上述因素，訂立物業管理服務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。

車位銷售及租賃代理服務框架協議

本公司(透過其附屬公司)為深耕長三角的綜合性房企，擁有大量可供租售的車位。南京弘陽物業管理集團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，由於為有關住宅物業內眾多居民提供優質物業管理服務，故其業務層面較廣，客戶黏度較強。憑藉南京弘陽物業管理集團的專業知識、優質服務及具競爭力的代理費，相信訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議有助本集團收回就維護車位所產生開支，並擴闊本集團收入來源。

此外，根據南京弘陽物業管理集團與本集團所建立長期合作關係，南京弘陽物業管理集團素來為本集團提供可靠、高效及令人滿意的服務。與其他獨立於本公司的第三方服務提供者相比，南京弘陽物業管理集團與本集團之間的通訊一般較佳及更高效，且更全面瞭解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務框架協議以及車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款乃經訂約方公平磋商釐定，屬公平合理，並為一般商務條款，且物業管理服務框架協議以及車位銷售及租賃代理服務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。

董事確認

由於南京弘陽物業管理由執行董事曾煥沙先生間接全資擁有，故曾煥沙先生被視為於就批准物業管理服務框架協議及車位銷售及租賃代理服務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，概無董事於就批准物業管理服務框架協議及車位銷售及租賃代理服務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。

上市規則涵義

於本公告日期，南京弘陽物業管理由控股股東兼執行董事曾煥沙先生間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，南京弘陽物業管理乃曾煥沙先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

因此，物業管理服務框架協議以及車位銷售及租賃代理服務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。

物業管理服務框架協議

由於物業管理服務框架協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部少於5%，故訂立物業管理服務框架協議及其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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

車位銷售及租賃代理服務框架協議

由於車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部少於5%，故訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議及其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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1996)
「董事」	指	本公司董事
「現有商業物業管理服务協議」	指	南京弘陽物業管理與本公司訂立日期為2018年6月25日的現有商業物業管理服务協議，內容有關南京弘陽物業管理就本集團的辦公區、酒店及購物商場提供物業管理及相關服務
「現有交付前物業管理服务框架協議」	指	南京弘陽物業管理與本公司訂立日期為2018年6月25日的現有交付前物業管理服务框架協議，內容有關南京弘陽物業管理就本集團的住宅物業提供交付前管理服务
「現有物業管理服务框架協議」	指	現有商業物業管理服务協議、現有交付前物業管理服务框架協議及現有物業項目管理服务協議的總稱
「現有物業項目管理服务協議」	指	南京弘陽物業管理與本公司訂立日期為2018年6月25日的現有物業項目管理服务協議，內容有關南京弘陽物業管理就本集團住宅物業項目的專櫃及物業銷售處於銷售期內及向買家交付物業前提供物業管理及相關服務

「建築面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司以及30%受控公司(定義見上市規則第14A章)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合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，為於中國成立的公司，於本公告日期由曾煥沙先生間接全資擁有
「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
「車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司與南京弘陽物業管理訂立日期為2020年3月11日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關南京弘陽物業管理集團成員公司向本集團成員公司提供車位銷售及租賃代理服務
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與南京弘陽物業管理訂立日期為2020年3月11日的物業管理服務框架協議，內容有關南京弘陽物業管理集團成員公司向本集團成員公司提供管理服務
「招股章程」	指	本公司日期為2018年6月29日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務」	指	南京弘陽物業管理集團成員公司擬根據物業管理服務框架協議向本集團成員公司提供的服務範圍，詳情載於「物業管理服務框架協議 — 服務範圍」一段

「股東」 指 本公司股東

「%」 指 百分比

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
主席
曾煥沙

香港，2020年3月11日

截至本公告日期，曾煥沙先生、何捷先生及雷偉彬先生為執行董事；蔣達強先生及張良先生為非執行董事；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。