

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)

**(1) 關連交易 — 諮詢合同  
及  
(2) 續訂持續關連交易 — 新框架採購協議  
及  
(3) 修訂及續訂持續關連交易的年度上限 — 補充租賃協議**

**諮詢合同**

本公司謹此宣布，於2020年11月9日，南京弘陽商業管理、常州弘陽商業管理及弘陽置地(均為本公司的全資附屬公司)分別訂立以下諮詢合同：

- (1) 與江蘇弘陽家居所訂立有關南京弘陽商業管理向江蘇弘陽家居提供預招商及獨家招商代理諮詢服務的第一份諮詢合同；
- (2) 與南京弘陽全生活商業所訂立有關南京弘陽商業管理向南京弘陽全生活商業提供預招商及獨家招商代理諮詢服務的第二份諮詢合同；

- (3) 與江蘇紅太陽工業原料城所訂立有關常州弘陽商業管理向江蘇紅太陽工業原料城提供預招商及獨家招商代理諮詢服務的第三份諮詢合同；及
- (4) 與江蘇紅太陽工業原料城所訂立有關弘陽置地向江蘇紅太陽工業原料城提供核心市場資源諮詢服務的第四份諮詢合同。

### **新框架採購協議及補充租賃協議**

茲提述招股章程所載「持續關連交易 — 不獲豁免持續關連交易」一節及本公司日期為2019年11月22日的公告，內容有關(其中包括)於2020年12月31日屆滿的現有框架採購協議及租約。於2020年11月9日，本公司訂立新框架採購協議及補充租賃協議，以分別續訂現有框架採購協議及修訂租約項下租金。

### **上市規則涵義**

#### **諮詢合同**

於本公告日期，曾先生為執行董事兼控股股東。江蘇弘陽家居、南京弘陽全生活商業及江蘇紅太陽工業原料城均由曾先生間接全資擁有，故均為曾先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。訂立諮詢合同構成本公司的關連交易。

由於訂立諮詢合同構成於12個月期間內與曾先生的聯繫人訂立的一連串關連交易，故諮詢合同項下擬進行交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於諮詢合同項下擬進行交易所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合併計算超過0.1%但均少於5%，故諮詢合同項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### **新框架採購協議**

於本公告日期，(i)南京廣德由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益；(ii)南京厚寧由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益；(iii)南京冉東由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益；及(iv)南京寶弘由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。曾先生為執行董事兼控股股東。因此，南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

由於南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，故各新框架採購協議項下擬進行交易的建議年度上限已根據上市規則第14A.81條合併計算。

由於新框架採購協議項下擬進行交易於截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限總額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%但均少於5%，故訂立新框架採購協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### **補充租賃協議**

由於有關租約的經修訂年度上限及建議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)按年計算超過0.1%但少於5%，故租約(經補充租賃協議補充)項下交易將須遵守上市規則第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。

## A. 諮詢合同

諮詢合同的主要條款載列如下：

### (1) 第一份諮詢合同

日期： 2020年11月9日

訂約方： (a) 南京弘陽商業管理(作為服務供應方)；及  
(b) 江蘇弘陽家居(作為服務接受方)。

服務範圍： **(i) 預招商諮詢服務**

南京弘陽商業管理將向江蘇弘陽家居提供預招商諮詢服務，包括但不限於有關項目定位及業態規劃、招商策略及財務測算的諮詢

**(ii) 獨家招商代理諮詢服務**

南京弘陽商業管理將向江蘇弘陽家居提供獨家招商代理諮詢服務，包括但不限於籌備及跟進租約、分析競爭對手的租賃及推廣策略以及提供相應建議

服務年期：

**(i) 預招商諮詢服務**

自收訖江蘇弘陽家居根據第一份諮詢合同應付的首期款項當日起計12周

**(ii) 獨家招商代理諮詢服務**

自江蘇弘陽家居向南京弘陽商業管理發出開展服務通知書當日起計六個月

代價及支付條款：

第一份諮詢合同項下總代價應為人民幣3,500,000元，包括：

- (i) 人民幣1,700,000元，用於預招商諮詢服務；及
- (ii) 人民幣1,800,000元（即六個月每月費用為人民幣300,000元），用於獨家招商代理諮詢服務。

總代價須由江蘇弘陽家居透過銀行轉賬按下列方式支付予南京弘陽商業管理：

- (i) 人民幣700,000元須由江蘇弘陽家居於第一份諮詢合同日期起計三個營業日內支付；
- (ii) 人民幣1,000,000元須由江蘇弘陽家居在第一份諮詢合同屆滿之前於南京弘陽商業管理遞交第二階段服務報告當日起計三個營業日內支付；及
- (iii) 人民幣1,800,000元須由江蘇弘陽家居於第一份諮詢合同屆滿起計30個營業日內支付予南京弘陽商業管理。

## **(2) 第二份諮詢合同**

同日，南京弘陽商業管理與南京弘陽全生活商業訂立第二份諮詢合同，據此，南京弘陽商業管理應向南京弘陽全生活商業提供預招商諮詢服務及獨家招商代理諮詢服務。

除上文所披露合同訂約方的身份外，第二份諮詢合同的其餘主要條款與第一份諮詢合同相同。

## **(3) 第三份諮詢合同**

同日，常州弘陽商業管理與江蘇紅太陽工業原料城訂立第三份諮詢合同，據此，常州弘陽商業管理應向江蘇紅太陽工業原料城提供預招商諮詢服務及獨家招商代理諮詢服務。

第三份諮詢合同項下總代價應為人民幣4,000,000元，包括：

- (i) 人民幣2,200,000元，用於預招商諮詢服務；及
- (ii) 人民幣1,800,000元(即六個月每月費用為人民幣300,000元)，用於獨家招商代理諮詢服務。

總代價須由江蘇紅太陽工業原料城透過銀行轉賬按下列方式支付予常州弘陽商業管理：

- (i) 人民幣700,000元須由江蘇紅太陽工業原料城於第三份諮詢合同日期起計三個營業日內支付；
- (ii) 人民幣1,500,000元須由江蘇紅太陽工業原料城在第三份諮詢合同屆滿之前於常州弘陽商業管理遞交第二階段服務報告當日起計三個營業日內支付；及
- (iii) 人民幣1,800,000元須由江蘇紅太陽工業原料城於第三份諮詢合同屆滿起計30個營業日內支付。

除上文所披露合同訂約方的身份及有關諮詢服務的代價外，第三份諮詢合同的其餘主要條款與第一份諮詢合同相同。

#### **(4) 第四份諮詢合同**

日期： 2020年11月9日

訂約方： (a) 弘陽置地(作為服務供應方)；及  
(b) 江蘇紅太陽工業原料城(作為服務接受方)。

服務範圍： 弘陽置地將向江蘇紅太陽工業原料城提供核心市場資源諮詢服務，包括但不限於提供有關按物業類型劃分的城市及區域市場的深度研究、對標桿企業所進行土地收購作出的分析以及投資策略。

代價及支付條款： 人民幣20,000,000元

代價須由江蘇紅太陽工業原料城於第四份諮詢合同生效日期起計30個營業日內在弘陽置地出示收據後透過銀行轉賬支付予弘陽置地。

#### ***訂立諮詢合同的原因及裨益***

董事認為，訂立諮詢合同將可讓本集團運用招商及商業運營市場研究方面的專業知識，為本集團其他關聯商業版塊提供招商及經營業務諮詢服務，同時增加本集團收入及拓闊收入來源。

## B. 新框架採購協議及補充租賃協議

茲提述招股章程所載「持續關連交易 — 不獲豁免持續關連交易」一節及本公司日期為2019年11月22日的公告，內容有關(其中包括)於2020年12月31日屆滿的現有框架採購協議及租約。於2020年11月9日，本公司訂立新框架採購協議及補充租賃協議，以分別續訂現有框架採購協議及修訂租約項下租金。

### I. 新框架採購協議

新框架採購協議的主要條款載列如下：

#### (1) 新曾素清框架採購協議

日期：	2020年11月9日
訂約方：	(a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接受方)；及 (b) 南京廣德(作為服務供應方)。
年期：	2021年1月1日至2023年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂
服務範圍：	南京廣德應在通過相關遴選程序後獲選的情況下，根據將由本集團與南京廣德不時簽訂的最終採購協議向本集團提供建築服務。
定價政策：	新曾素清框架採購協議項下服務的條款應為正常商業條款及屬公平合理，且不得遜於獨立第三方服務供應商就同類型服務所提供者。



有關為確保南京廣德所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方服務供應商所提供者而設的招標程序的詳情，請參閱本公告下文「關連家族供應商的招標程序」分節。

### 過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新曾素清框架採購協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

截至2018年12月31日止年度		截至2019年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度
年度上限		年度上限		年度上限		建議年度上限	建議年度上限	建議年度上限
實際金額	實際金額	實際金額	實際金額	實際金額	9月30日)			
(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)
45,000	37,657	80,000	62,697	80,000	29,079	80,000	80,000	80,000

新曾素清框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)現有曾素清框架採購協議項下有關南京廣德於截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月向本集團提供建築服務的過往交易金額；(ii)本公司考慮到本集團發展可能需要由南京廣德提供建築服務後，對本集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京廣德與本集團之間的預期業務增長估計的業務金額。

## **(2) 新曾煥東框架採購協議**

日期：2020年11月9日

訂約方：(a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接受方)；

(b) 南京厚寧(作為服務供應方)；及

(c) 南京冉東(作為服務供應方)。

年期：2021年1月1日至2023年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂

服務範圍：南京厚寧及南京冉東各自應在通過相關遴選程序後獲選的情況下，根據將由本集團分別與南京厚寧及南京冉東不時簽訂的最終採購協議向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。

定價政策： 新曾煥東框架採購協議項下服務的條款應為正常商業條款及屬公平合理，且不得遜於獨立第三方服務供應商就同類型服務所提供者。

有關為確保南京厚寧及南京冉東各自所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方服務供應商所提供者而設的招標程序的詳情，請參閱本公告下文「關連家族供應商的招標程序」分節。

### 過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新曾煥東框架採購協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

	截至2018年12月31日止年度		截至2019年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		截至2021年	截至2022年	截至2023年
	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	12月31日	12月31日	12月31日
	(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)	止年度	止年度	止年度
	實際金額						建議年度	建議年度	建議年度
	(截至2020年9月30日)						上限	上限	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)
南京厚寧	7,000	3,464	30,000	11,139	30,000	0	30,000	30,000	30,000
南京冉東	2,000	171	2,000	0	2,000	0	2,000	2,000	2,000
總計	9,000	3,635	32,000	11,139	32,000	0	32,000	32,000	32,000

新曾煥東框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)南京厚寧及南京冉東各自於截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務的過往交易金額；(ii)本公司考慮到本集團發展可能需要由南京厚寧及南京冉東提供原材料及配套安裝服務後，對本集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京厚寧、南京冉東及本集團之間的預期業務增長估計的新增業務金額。

### **(3) 新陳寶山框架採購協議**

日期： 2020年11月9日

訂約方： (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接受方)；及  
(b) 南京寶弘(作為服務供應方)。

年期： 2021年1月1日至2023年12月31日，可由協議訂約方經互相協定後續訂

服務範圍： 南京寶弘應在通過相關遴選程序後獲選的情況下，根據將由本集團與南京寶弘不時簽訂的最終採購協議向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。

定價政策： 新陳寶山框架採購協議項下服務的條款應為正常商業條款及屬公平合理，且不得遜於獨立第三方服務供應商就同類型服務所提供者。

有關為確保南京寶弘所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方服務供應商所提供者而設的招標程序的詳情，請參閱本公告下文「關連家族供應商的招標程序」分節。

### 過往數據、現有年度上限及建議年度上限

下表載列新陳寶山框架採購協議的過往數據、現有年度上限及建議年度上限：

截至2018年12月31日止年度		截至2019年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		截至2021年 12月31日	截至2022年 12月31日	截至2023年 12月31日
						止年度	止年度	止年度
						實際金額		
						(截至2020年		
年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	9月30日)	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)
1,315	766	20,000	17,105	20,000	2,787	20,000	20,000	20,000

新陳寶山框架採購協議項下建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項後釐定：(i)現有陳寶山框架採購協議項下有關南京寶弘於截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月向本集團提供建築服務的過往交易金額；(ii)本公司考慮到本集團發展可能需要由南京寶弘提供原材料及建築服務後，對本集團所需相關建築服務需求作出的估算；及(iii)根據南京寶弘與本集團之間的預期業務增長估計的業務金額。

### **關連家族供應商的招標程序**

為確保關連家族供應商所提供服務的價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，本公司已成立評估委員會，於本集團採購原材料及服務時監督供應商遴選。

評估委員會由三至五名成員組成，包括本公司成本管理部主管、本公司工程管理部主管、本公司設計管理部主管及本公司招標採購部主管。

關連家族供應商提交的費用報價須符合下文所載招標程序。

本集團已採納具有下列特點的獨立機制，以規範並監控本集團潛在競標者的招標程序及遴選機制：

- 視乎實際情況(如交易金額及規模)而定，採購原材料或服務之前，本公司將在本公司公開的招採平臺信息網絡上發佈招標公告邀請非指定潛在競標者，或向潛在競標者發出投標邀請，至少三名潛在供應商須參與競標活動，供應商中至少有兩名應為獨立第三方；

- 潛在供應商須滿足投標前資格預審要求。本公司招標採購部將就潛在供應商的企業資質、產品證書、項目業績及管理團隊等資料進行審核，同時招標小組將對潛在供應商公司、產品及項目進行考察，考察合格後方可入圍參與投標；
- 當關連家族供應商入圍參與投標時，本公司設計管理部、工程管理部及成本管理部門將使用評分系統對所有入圍供應商(包括獨立第三方供應商)進行商務及技術評估，在產品價格、組織結構、產品質量、質量控制系統、維護及售後服務、按時交付的能力、成本控制及相關人員的技術知識等方面對各供應商進行評估；
- 隨後，評估報告將呈交評估委員會審閱。供應商的分數必須超過若干下限方可有資格參加遴選，得分最高者將獲選取。因此，僅被視為於提供相關原材料及服務方面具有競爭優勢的關連家族供應商方會獲選取。

#### **訂立新框架採購協議的原因及裨益**

董事一直審慎監察現有框架採購協議項下持續關連交易的過往交易金額及估計需求。

因本集團現處於快速發展階段，開發項目數目逐年增加。本公司相信，繼續與關連家族供應商進行採購業務乃符合本公司及股東的整體利益，當中考慮到以下因素：(i)關連家族供應商均具備完善質量控制體制及研發能力，符合本集團的要求；(ii)關連家族供應商各自的供應渠道可讓其滿足本集團在計劃擴充項目組合情況下不斷增加的需求；(iii)關連家族供應商均提供優質售後

及維護服務，以確保向本集團提供產品的質量；(iv)本集團已與各關連家族供應商建立穩定的關係，在此過程中，相關關連家族供應商按照本集團的規格向本集團穩定可靠地供應優質產品及／或服務；及(v)關連家族供應商提供的服務價格及條款並不遜於獨立第三方所提供者。

## II. 補充租賃協議

誠如招股章程所披露，弘陽置地(作為業主)過往曾與南京弘陽家居(作為租戶)就該物業訂立租約。由於租金付款隨著該物業翻新後而有所上漲，董事會預計招股章程所披露租約項下截至2020年12月31日止年度的現有年度上限並不足夠。此外，由於租約的年期持續至2027年10月1日止，董事會建議將截至2020年12月31日止年度的相關年度上限由人民幣213,456,070元修訂為人民幣249,556,000元，並續訂截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限。

於2020年11月9日，弘陽置地與南京弘陽家居訂立補充租賃協議，據此，該物業的每平方米月租金已修訂如下：

- (i) 2020年10月1日至2020年10月31日期間為人民幣124.2元；
- (ii) 2020年11月1日至2020年12月31日期間為人民幣237.9元；
- (iii) 2021年1月1日至2021年12月31日期間為人民幣137.55元；
- (iv) 2022年1月1日至2022年12月31日期間為人民幣144.43元；及
- (v) 2023年1月1日至2023年12月31日期間為人民幣151.65元。

因此，南京弘陽家居於截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止年度各年就該物業應付的年租金應分別為人民幣249,556,000元、人民幣262,033,800元、人民幣275,140,200元及人民幣288,894,400元。各年度首六個月的租金須於同年8月31日或之前支付，而各年度



下半年的租金則須於翌年4月30日或之前支付，該等租金須支付予弘陽置地指定的銀行賬戶。弘陽置地須根據補充租賃協議條款向南京弘陽家居發出增值稅專用發票。

除上文披露者外，租約的所有條款及條件將維持不變，且具有十足效力及生效，並對訂約方具有約束力。倘租約條款與補充租賃協議條款之間存有任何衝突或歧義，概以補充租賃協議條款為準。

### **過往數據、現有及／或經修訂年度上限及建議年度上限**

下表載列租約的過往數據、現有及／或經修訂年度上限及建議年度上限：

						截至2021年	截至2022年	截至2023年
						12月31日	12月31日	12月31日
截至2018年12月31日止年度		截至2019年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		止年度	止年度	止年度
				實際金額				
				年度上限				
年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	(經修訂)	(截至2020年9月30日)	建議年度上限	建議年度上限	建議年度上限
(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
<u>205,741,791</u>	<u>205,081,000</u>	<u>205,741,791</u>	<u>205,246,000</u>	<u>249,556,000</u>	<u>154,305,593</u>	<u>262,033,800</u>	<u>275,140,200</u>	<u>288,894,400</u>

上述經修訂年度上限及建議年度上限乃根據租約(經補充租賃協議補充)所協定南京弘陽家居應付的租金費用釐定，而有關租金費用乃由訂約雙方按正常商業條款並經參照(其中包括)鄰近相若物業的現行市價及租約年期內的預計通脹率後釐定。

### **訂立補充租賃協議以及修訂及續訂租約年度上限的原因及裨益**

該物業過往已由本集團出租予南京弘陽家居作營運之用。鑒於過往為本集團提供營運上的便利及裨益以及本集團與南京弘陽家居之間建立的業務關係有所加深，預期有關持續關係將為訂約方帶來協同效益並提升客戶滿意度。

## C. 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(包括新框架採購協議及租約(經補充租賃協議補充)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正常商業條款訂立：

- (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，則本集團成本管理亦會在協議結算時審閱採購部進行的上述工作。
- (2) 本公司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編製年度報告以呈交本公司財務管理部主管。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)按正常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。

董事會認為上述內部控制措施能確保新框架採購協議及租約(經補充租賃協議補充)項下本集團的持續關連交易按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

#### **D. 有關相關訂約方的資料**

##### **本集團**

本集團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。

##### **南京弘陽商業管理**

南京弘陽商業管理乃根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事商業物業管理。

##### **常州弘陽商業管理**

常州弘陽商業管理乃根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事商業物業管理。

##### **弘陽置地**

弘陽置地乃根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發。

##### **江蘇弘陽家居**

江蘇弘陽家居乃根據中國法律成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有。其主要從事家居建材銷售及商業管理。

##### **南京弘陽全生活商業**

南京弘陽全生活商業乃根據中國法律成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有。其主要從事家居建材銷售及商業管理。

### **江蘇紅太陽工業原料城**

江蘇紅太陽工業原料城乃根據中國法律成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有。其主要從事新型建材的研發、生產、家居建材銷售及商業管理。

### **南京廣德**

南京廣德乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事提供建築服務。其由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益。

### **南京厚寧**

南京厚寧乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益。

### **南京冉東**

南京冉東乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益。

### **南京寶弘**

南京寶弘乃根據中國法律成立的有限公司，主要從事銷售建築原材料及提供建築服務。其由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。

### **南京弘陽家居**

南京弘陽家居乃於中國成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有。其主要從事家居用品及建材銷售。

## **E. 董事確認**

董事(包括獨立非執行董事)認為，諮詢合同、新框架採購協議及補充租賃協議各自的條款乃經其各自的訂約方經公平磋商釐定，並為正常商業條款，故諮詢合同、新框架採購協議及補充租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且連同經修訂年度上限及建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

由於江蘇弘陽家居、南京弘陽全生活商業、江蘇紅太陽工業原料城、關連家族供應商及南京弘陽家居為曾先生的聯繫人，故曾先生被視為於由董事會通過以批准諮詢合同、新框架採購協議、補充租賃協議及其項下擬進行交易的決議案中擁有重大權益，並已就此放棄投票。除上文披露者外，概無董事於由董事會通過以批准諮詢合同、新框架採購協議、補充租賃協議、經修訂年度上限及建議年度上限的決議案中擁有任何重大權益，亦毋須就此放棄投票。

## **F. 上市規則涵義**

### **諮詢合同**

於本公告日期，曾先生為執行董事兼控股股東。江蘇弘陽家居、南京弘陽全生活商業及江蘇紅太陽工業原料城均由曾先生間接全資擁有，故均為曾先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。訂立諮詢合同構成本公司的關連交易。

由於訂立諮詢合同構成於12個月期間內與曾先生的聯繫人訂立的一連串關連交易，故諮詢合同項下擬進行交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於諮詢合同項下擬

進行交易所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合併計算超過0.1%但均少於5%，故諮詢合同項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 新框架採購協議

於本公告日期，(i)南京廣德由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益；(ii)南京厚寧由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益；(iii)南京冉東由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益；及(iv)南京寶弘由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有。曾先生為執行董事兼控股股東。因此，南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

由於南京廣德、南京厚寧、南京冉東及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，故各新框架採購協議項下擬進行交易的建議年度上限已根據上市規則第14A.81條合併計算。新框架採購協議項下截至2023年12月31日止三個年度的年度上限總額分別如下：

	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)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限總額	132,000	132,000	132,000

由於新框架採購協議項下擬進行交易於截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限總額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%但均少於5%，故訂立新框架採購協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 補充租賃協議

由於有關租約的經修訂年度上限及建議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)按年計算超過0.1%但少於5%，故租約(經補充租賃協議補充)項下交易將須遵守上市規則第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。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「常州弘陽商業管理」	指	常州弘陽商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「關連家族供應商」	指	南京寶弘、南京廣德、南京厚寧及南京冉東的統稱
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「諮詢合同」	指	第一份諮詢合同、第二份諮詢合同、第三份諮詢合同及第四份諮詢合同的統稱
「董事」	指	本公司董事
「現有陳寶山框架採購協議」	指	本公司與南京寶弘所訂立日期為2018年6月25日有關南京寶弘向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務的現有框架採購協議(經日期為2019年11月22日的補充協議修訂)

「現有框架採購協議」	指	現有曾素清框架採購協議、現有曾煥東框架採購協議及現有陳寶山框架採購協議的統稱
「現有曾煥東框架採購協議」	指	本公司、南京厚寧及南京冉東所訂立日期為2018年6月25日有關南京厚寧及南京冉東向本集團提供原材料及建築服務的現有框架採購協議(經日期為2019年11月22日的補充協議修訂)
「現有曾素清框架採購協議」	指	本公司與南京廣德所訂立日期為2018年6月25日有關南京廣德向本集團提供建築服務的現有框架採購協議(經日期為2019年11月22日的補充協議修訂)
「第一份諮詢合同」	指	南京弘陽商業管理與江蘇弘陽家居所訂立日期為2020年11月9日的預招商及獨家招商代理諮詢服務合同
「第四份諮詢合同」	指	弘陽置地與江蘇紅太陽工業原料城所訂立日期為2020年11月9日的核心市場資源諮詢服務合同
「香港」	指	中國香港特別行政區
「弘陽置地」	指	弘陽置地(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非上市規則項下本公司關連人士的人士或實體
「江蘇弘陽家居」	指	江蘇弘陽家居有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有



「江蘇紅太陽工業原料城」	指	江蘇紅太陽工業原料城(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有
「租約」	指	弘陽置地(作為業主)與南京弘陽家居(作為租戶)於2017年10月1日訂立的租約(經日期為2017年12月30日的補充協議修訂)，進一步詳情於招股章程披露
「曾先生」	指	曾煥沙先生，為執行董事兼控股股東
「南京寶弘」	指	南京寶弘建材有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的外甥陳寶山先生全資擁有
「南京廣德」	指	南京廣德建築工程有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的姊妹曾素清女士擁有99%權益
「南京弘陽家居」	指	南京弘陽家居有限公司，一家於中國成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有
「南京弘陽商業管理」	指	南京弘陽商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京弘陽全生活商業」	指	南京弘陽全生活商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生間接全資擁有
「南京厚寧」	指	南京厚寧建築材料有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的侄女曾佳慧女士擁有90%權益

「南京冉東」	指	南京冉東貿易有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由曾先生的兄弟曾煥東先生擁有90%權益
「新陳寶山框架採購協議」	指	本公司與南京寶弘所訂立日期為2020年11月9日有關南京寶弘向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務的新框架採購協議
「新框架採購協議」	指	新曾素清框架採購協議、新曾煥東框架採購協議及新陳寶山框架採購協議的統稱
「新曾煥東框架採購協議」	指	本公司、南京厚寧及南京冉東所訂立日期為2020年11月9日有關南京厚寧及南京冉東向本集團提供原材料及建築服務的新框架採購協議
「新曾素清框架採購協議」	指	本公司與南京廣德所訂立日期為2020年11月9日有關南京廣德向本集團提供建築服務的新框架採購協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	南京弘陽廣場A區，地址是中國南京浦口區大橋北路48號，可出租樓面面積合共158,750.61平方米
「建議年度上限」	指	截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限
「招股章程」	指	本公司日期為2018年6月29日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	租約於截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份諮詢合同」	指	南京弘陽商業管理與南京弘陽全生活商業所訂立日期為2020年11月9日的預招商及獨家招商代理諮詢服務合同
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議」	指	弘陽置地與南京弘陽家居所訂立日期為2020年11月9日有關修訂該物業租金的補充租賃協議
「第三份諮詢合同」	指	常州弘陽商業管理與江蘇紅太陽工業原料城所訂立日期為2020年11月9日的預招商及獨家招商代理諮詢服務合同
「%」	指	百分比

代表董事會  
弘陽地產集團有限公司  
曾煥沙  
主席

香港，2020年11月9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。