
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服務集團有限公司股份，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以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，並明確表示概不就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。



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)

- (1) 持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1；
- (2) 主要交易及持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2；
- (3) 整改違反上市規則
及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

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21頁。本公司謹訂於2023年9月12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53頁至第54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.rsunservice.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香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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。

2023年8月22日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事會委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 — 本集團的財務資料	44
附錄二 — 一般資料	47
股東特別大會通告	53

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：

「2022年年報」	指	本公司於2023年4月20日刊發之截至2022年12月31日止年度的年報
「公告」	指	本公司日期為2023年6月7日的公告，內容有關(其中包括)補充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
「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
「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
「股東特別大會」	指	本公司謹定於2023年9月12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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「歷史可退還保證金」	指	截至公告之日，本集團支付給弘陽地產的可退還保證金，詳見公告的A部分和B部分
「香港」	指	中國的香港特別行政區

釋 義

「獨立董事會委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例獲授權可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為就補充車位銷售及租賃代理服務框架協議向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	上市規則不要求就將於股東特別大會上提呈以批准訂立補充車位銷售及租賃代理服務框架協議、據此擬進行的交易及更改歷史可退還保證金的支付的決議案放棄投票的股東
「最後可行日期」	指	2023年8月17日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「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，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，一家在中國成立的有限公司，為本公司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	由本公司(為其本身及代表其附屬公司)與弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立的日期為2022年12月8日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，其詳細信息載列於持續關連交易公告中
「車位銷售及租賃代理服務」	指	本集團根據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及補充車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬向弘陽地產集團提供或將提供的服務

釋 義

「車位銷售及租賃代理服務框架協議」	指	由南京弘陽物業管理與弘陽地產訂立的日期為2020年3月11日的車位銷售及租賃代理服務框架協議，其詳細信息載列於招股章程中
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	2020年6月24日的本公司招股章程
「弘陽地產」	指	弘陽地產集團有限公司，一家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)
「弘陽地產集團」	指	弘陽地產及其附屬公司
「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弘陽地產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
「第二份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)及弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)簽署的日期為2023年8月16日的補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2的補充協議
「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

釋 義

- 「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)及弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)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)及弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)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(經第二份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2修訂及補充),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



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)

非執行董事：

曾俊凱先生 (主席)

執行董事：

曾子熙女士

獨立非執行董事：

王奮女士

李曉航先生

趙現波先生

註冊辦事處：

Offices of Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部：

中國

江蘇省南京市

大橋北路9號

弘陽大廈

25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：

- (1) 持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1；
- (2) 主要交易及持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2；
- (3) 整改違反上市規則
及
- (4) 股東特別大會通告

A. 緒言

茲提述(i)招股章程，內容有關(其中包括)本集團與弘陽地產之間的車位銷售及租賃代理服務框架協議以及項下擬進行交易；(ii)持續關連交易公告；(iii)2022年年報；(iv)公告；及(v)本公司日期為2023年8月16日的公告，內容有關第二份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議²。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議及相關年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事會委員會致獨立股東有關補充車位銷售及租賃代理服務框架協議及相關年度上限之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東有關補充車位銷售及租賃代理服務框架協議及相關年度上限之意見函件；(iv)上市規則項下規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

B. 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

正如招股章程中標題為「(D)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 1.向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務」部分所披露的，於2020年3月11日本公司的間接全資附屬公司南京弘陽物業管理與弘陽地產訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意就弘陽地產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日與弘陽地產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。

誠如2022年年報中披露的報告期內的綜合財務報表附註33所披露，本集團與弘陽地產的附屬公司訂立有關車位銷售代理服務的協議，根據該協議，本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，(i)於2023年6月7日，本公司與弘陽地產簽訂了補充車位銷售及租賃代理服務框架協議；及(ii)於2023年8月16日，本公司與弘陽地產簽訂了第二份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2，根據該等協議，本集團成員公司應分別向弘陽地產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(經第二份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2修訂及補充)(具大致相若的條款及條件)的主要條款的摘要：

- 日期 : 分別為2023年6月7日及2023年8月16日
- 締約方 : (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；以及
(b) 弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)
- 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),本集團成員應向弘陽地產集團成員支付可退還保證金,金額為有關車位(就未售出車位而言)的銷售底價。

具體而言,相關車位的銷售底價乃基於以下因素釐定,即(i)項目歷史期間已售出車位的平均銷售價格以及累計消耗率;(ii)根據各項目房源的銷售率、交付率、入住率以及項目整體交付時間的客戶對車位的需求及受歡迎程度,其反映客戶對相關車位的需求及受歡迎程度;及(iii)各項目周邊社區車位的銷售價格及銷售情況。該等銷售底價會經定期審查,原因是於每個合作期結束後將重新考慮上述因素,而於支付任何即將出現的可退還保證金前將根據各項目的最新銷售情況重新釐定未售出車位的底價。

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，為弘陽地產的統一標準，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：

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

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本集團：

- (a) 對於本集團已售出的車位，本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本集團；
- (b) 對於本集團未售出的車位，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30個工作日內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。

董事會函件

根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議¹，本公司和弘陽地產同意批准整改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)。詳情請參考公告的B部分。

3. 歷史交易金額

下表列出了(i)弘陽地產及其聯繫人向本集團支付的代理費總額；及(ii)本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日止年度向弘陽地產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 (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)
弘陽地產及其聯繫人向本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

於2020年及2021年，本公司以散發方式協助銷售車位，使得本公司實現其年度利潤目標。然而，自2022年起，由於整體房地產行業形勢的影響，本公司須通過支付可退還保證金以獲得提供車位銷售及租賃代理服務的獨家及唯一銷售權，以進一步確保本公司未來的可持續盈利能力並為股東創造可持續的價值。因此，經綜合考慮後，本公司認為自2022年起向弘陽地產集團支付可退還保證金符合本公司的利益。

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日止三年內本集團向弘陽地產及其聯繫人收取的預期最高代理費總額；及(ii)截至2022年12月31日止年度本集團向弘陽地產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 (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)
本集團向弘陽地產及其 聯繫人收取的預期 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日止兩年內本集團概無向弘陽地產集團支付可退還保證金。除截至2022年12月31日止年度本集團所支付的歷史可退還保證金人民幣200,910,000元外，截至公告日期，本集團概無向弘陽地產集團支付其他可退還保證金。

董事會函件

(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)本集團向弘陽地產及其聯繫人收取的預期最高代理費總額；以及(ii)本集團向弘陽地產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 (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)
本集團向弘陽地產及其 聯繫人收取的預期 最高代理費總額	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(其中包括)(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日止三個年度，本集團作為代理可供銷售的弘陽地產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，請參閱招股章程中的「持續關連交易」一節與持續關連交易公告。

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

本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，向弘陽地產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。利用本集團與弘陽地產集團的長期關係，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，能夠繼續使本集團的收入來源多元化。此外，本集團同意根據業務情況向弘陽地產集團支付可退還保證金，並簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，因為本集團可以獲得提供車位銷售及租賃代理服務的獨家及唯一銷售權，保證未來可以持續提供車位銷售及租賃代理服務，將有利於本集團確保穩定的收入來源和提高整體盈利能力。同時補充車位銷售及租賃代理服務框架協議明確約定了可退還保證金的退還方式，因此，本公司相信可退還保證金的相關的可回收性風險屬本集團可控範圍。

為維護本集團的利益，本集團已經採取並將繼續遵守(其中包括)以下內部控制程序，以確保存置於弘陽地產集團的可退還保證金的可收回性：

- (i) 本公司的財務部密切監控弘陽地產每月收取的車位銷售款項，並按月抵銷已支付可退還保證金的餘額；
- (ii) 由於可退還保證金乃根據項目下一年的整體車位估計消耗情況而支付，本公司每月密切監控項目車位的整體消耗情況及業主的入住情況，以計算消耗率並評估全年實現車位剩餘消耗目標的可能性，以監控收回可退還保證金的風險；
- (iii) 本公司每季與弘陽地產的項目公司召開特別會議以進行溝通及瞭解各自項目車位的整體銷售狀況，以評估(a)弘陽地產的項目公司的最新財務狀況；(b)流動性風險及資產淨值；及(c)違約風險及償還能力，以便將與可退還保證金相關的信用風險降至最低；

- (iv) 倘個別項目車位的銷售未能達到預期(即當可退還保證金存在收回風險時)，本集團將與弘陽地產的管理層進行整體溝通，並就於其他項目交付更高質量的車位作為補償進行磋商；
- (v) 本集團一般採取的政策是，可退還保證金的每日最高餘額不得超過現金及現金等價物餘額的50%。為監察可退還保證金的每日最高餘額，本公司應每週比較根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議(視乎情況而定)應付有關車位銷售及租賃代理服務的弘陽地產集團相關成員公司的可退還保證金的預期每日最高餘額與當時本集團擁有的現金及現金等價物餘額，以確保不超過上述50%的限額；
- (vi) 本集團將定期審閱弘陽地產集團的最新財務狀況，評估流動性風險及其淨資產規模，以評估違約風險，從而將與支付可退還保證金有關的信貸風險降至最低，並由本集團謹慎管理；及
- (vii) 獨立非執行董事亦會審閱可退還保證金的實施、支付及退還，以確保可退還保證金已根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議所載的條款支付及退還。

儘管本公司認為上述內部控制措施屬充份並足以確保存置於弘陽地產集團的可退還保證金的可收回性，但本集團已進一步採取以下內部控制措施，以在弘陽地產集團於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議屆滿後未能退還可退還保證金的情況下保障本集團的利益：

- (i) 本集團將指示其內部法律團隊與本公司財務部合作，督促及監察弘陽地產集團的還款進度，並根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，委聘其外聘法律顧問在適當時候對弘陽地產集團採取適當的法律行動；

- (ii) 本集團將於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議屆滿後，以本集團與弘陽地產集團之間的其他交易中本集團應付弘陽地產集團的任何款項，抵銷弘陽地產集團結欠本集團的可退還保證金；及
- (iii) 在弘陽地產集團全數償還可退還保證金及取得本公司行政總裁批准之前，本集團將暫停與弘陽地產集團及與弘陽地產集團有關的其他實體就未來合作進行任何潛在磋商，亦不會與弘陽地產集團進行任何進一步交易。

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(獨立非執行董事除外，其在考慮獨立財務顧問意見後於本通函中發表意見)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。

7. 上市規則下的涵義

截至最後可行日期，弘陽地產由本公司最終控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。因此，根據上市規則第14A章，弘陽地產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了本公司的持續關連交易。

由於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1規定的可退還保證金的建議年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，故支付可退還保證金構成本公司的須予披露交易及持續關連交易並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

同時，由於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2規定的可退還保證金的建議年度上限的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，故支付可退還保證金構成本公司的主要交易及持續關連交易並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

C. 整改違反上市規則的情況

1. 未能識別須予公佈的交易及持續關連交易的原因

正如公告A部分中標題「7.上市規則下的涵義」部分所披露的，補充車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬發生的可退還保證金的支付構成了上市規則下本公司的須予公佈的交易(就補充車位銷售及租賃代理協議1而言的須予披露交易以及就補充車位銷售及租賃代理協議2而言的主要交易)及持續關連交易。

於報告期內，本公司已向弘陽地產支付歷史可退還保證金總額人民幣200,910,000元，截至2022年12月31日，其中人民幣188,072,642元仍未償還；截至最後可行日期，其中人民幣151,839,663元仍未償還。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的百分比率已超過5%但低於25%，故支付歷史可退還保證金構成本公司的須予披露交易及持續關連交易並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。由於本公司在支付歷史可退還保證金前未遵守上述適用要求，因此該等支付違反了上市規則第14章及第14A章。

董事會希望澄清，上述違反上市規則是由於無意疏忽所致。由於集團與弘陽地產集團進行了一系列持續關連交易（包括車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的交易），本公司對可退還保證金的性質和分類有誤。本公司對上述無意違反上市規則表示遺憾，並重申其認為繼續遵守上市規則和其他適用的監管要求是極其重要的。

2. 股東特別大會

本公司建議在股東特別大會上提出普通決議，供獨立股東考慮，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。如果股東特別大會未通過該等普通決議，弘陽地產（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本集團。

誠如上文「C. 整改違反上市規則的情況」一節所披露，違反上市規則是由於本集團無意疏忽所致，而為了不影響車位銷售業務的正常發展，本公司已與弘陽地產集團即時開始商討以及隨後訂立補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，並根據上市規則作出所需披露。本公司認為，補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款制定符合行業慣例，屬公平合理且符合本公司的利益，其將持續改善本公司的可持續盈利能力並持續為股東創造價值。由於股東的意見對本公司而言至關重要，倘該等決議被獨立股東否決，本公司將採取即時行動終止補充車位銷售及租賃代理服務框架協議（倘適用）並與弘陽地產集團磋商制定具體的保證金償還計劃，包括但不限於現金償還或資產抵銷。

截至最後可行日期，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（由曾煥沙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。

3. 加強內部控制措施

為維護本集團的利益，本集團已就與弘陽地產集團的持續關連交易採取並將繼續遵守（其中包括）以下內部控制程序：

- (i) 留存關連人士名單並將該名單與上市規則的相關摘錄副本分發給本集團各成員的相關人員和高級管理人員，該關連人士名單應由相關附屬公司的人員／高級管理人員不時更新；
- (ii) 不時審查和監控與持續關連交易有關的數據（包括年度上限金額、每月交易金額和累計金額等）；以及
- (iii) 提前向本公司相關人員和高級管理人員報告任何潛在的關連交易，以確定是否對上市規則有任何影響。

此外，為防止日後再次有類似違反上市規則，本集團將採取以下內部控制措施：

- (i) 定期向所有相關人員包括本集團各業務部門的高級管理人員進行關連交易內部培訓，加強並重新解釋上市規則第14章及第14A章的相關要求；及
- (ii) 對於可能構成本集團新的關連交易的任何潛在交易，在進行該等交易前及時諮詢專業顧問和聯交所(必要時)。

D. 一般信息

1. 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，各份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議之條款乃經訂約方公平磋商釐定，按一般商業條款訂立，補充車位銷售及租賃代理服務框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，連同各份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議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。

任何董事均無重大利益需就董事會的相關決議案放棄投票。

2. 獨立董事會委員會和獨立財務顧問

根據上市規則，獨立董事會委員會已成立以就簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易以及整改歷史可退還保證金的支付向獨立股東提供建議。本公司已委任獨立財務顧問，就簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易以及整改歷史可退還保證金的支付向獨立董事會委員會和獨立股東提供建議。

E. 暫停辦理股份過戶登記手續

為出席股東特別大會並於會上投票

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2023年9月7日(星期四)至2023年9月12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2023年9月6日(星期三)下午四時三十分交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記。

F. 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53頁至第54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.rsunservice.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香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東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，除上文所披露外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄表決。

G. 推薦建議

敬請 閣下垂注載於本通函第22頁至第23頁的獨立董事會委員會函件，以及載於本通函第24頁至第43頁的獨立財務顧問函件，獨立財務顧問函件載列就補充車位銷售及租賃代理服務框架協議及相關年度上限及該協議項下擬進行的交易以及整改歷史可退還保證金的支付向獨立董事會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。

經考慮補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款、整改歷史可退還保證金的支付及獨立財務顧問的意見，獨立董事會委員會認為：(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議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；(ii)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)整改歷史可退還保證金的支付屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事會委員會建議獨立股東投票贊成決議，以批准補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)、該協議項下擬進行的交易以及整改歷史可退還保證金的支付。

根據本通函載列的資料，董事(包括獨立非執行董事)認為補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)、該協議項下擬進行的交易以及整改歷史可退還保證金的支付屬公平合理並符合股東的整體利益。因此，董事會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。

H. 附加資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席
謹啟

2023年8月22日



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)

獨立董事會委員會：

王奮女士
李曉航先生
趙現波先生

敬啟者：

**補充車位銷售及租賃代理服務框架協議
及
整改違反上市規則**

吾等謹此提述本公司寄發予股東日期為2023年8月22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會委員會，就(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議是否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；(ii)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)整改歷史可退還保證金的支付是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

獨立董事會委員會函件

經考慮以下原因，獨立董事會委員會認為向弘陽地產集團支付可退還保證金屬公平合理及按一般商業條款進行：

- (i) 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議對本集團的潛在裨益超過本集團的資金成本，詳情載於本通函董事會函件內「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」一節；
- (ii) 並無可用資料顯示根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議以免息基準支付可退還保證金有悖於一般市場慣例或不符合一般商業條款；及
- (iii) 可退還保證金的退款機制已由各訂約方協定並於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議中明確規定，可退還保證金的可收回性風險乃屬本集團可控。

經考慮補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款、整改歷史可退還保證金的支付及獨立財務顧問的意見後，吾等認為(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立；(ii)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)屬公平合理並符合本公司及股東整體利益；及(iii)整改歷史可退還保證金的支付屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。吾等因此建議獨立股東投票贊成批准補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)、該協議項下擬進行的交易及整改歷史可退還保證金的支付的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

弘陽服務集團有限公司

獨立董事會委員會

獨立非執行董事

王奮女士

獨立非執行董事

李曉航先生

獨立非執行董事

趙現波先生

謹啟

2023年8月22日

下文為獨立財務顧問浩德融資就該等交易(定義見下文)(包括建議年度上限)及整改(定義見下文)致獨立董事會委員會及獨立股東的函件全文，以供載入通函。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

- (1)持續關連交易 — 補充車位銷售及
租賃代理服務框架協議1；**
**(2)主要交易及持續關連交易 — 補充車位銷售及
租賃代理服務框架協議2；**
及
(3)整改違反上市規則

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(1)須予披露交易及持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1；(2)主要交易及持續關連交易 — 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2(統稱「該等交易」)；及(3)整改歷史可退還保證金的支付(「**整改**」)向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2023年8月22日之通函(「**通函**」)所載的「董事會函件」。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。

誠如招股章程所披露，於2020年3月11日 貴公司的間接全資附屬公司南京弘陽物業管理與弘陽地產訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，根據該協議， 貴集團同意就弘陽地產及其聯繫人的未售出車位提供銷售代理業務。誠如持續關連交易公告所披露， 貴公司於2022年12月8日與弘陽地產訂立新車位銷售及租賃代理服務框架協議。

誠如2022年年報所披露的報告期綜合財務報表附註33所披露， 貴集團與弘陽地產一家附屬公司就車位銷售代理服務訂立協議，據此， 貴集團於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。截至公告之日，歷史可退還保證金餘額為人民幣153,529,221元。

於2023年6月7日， 貴公司與弘陽地產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， 貴集團成員公司應分別向弘陽地產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。

上市規則涵義

截至最後可行日期，弘陽地產由 貴公司最終控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。因此，根據上市規則第14A章，弘陽地產為曾煥沙先生的聯繫人，因而構成了 貴公司的關連人士，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了 貴公司的持續關連交易。

由於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1規定的可退還保證金的建議年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，故支付可退還保證金構成 貴公司的須予披露交易及持續關連交易並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

同時，由於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2規定的可退還保證金的建議年度上限的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，故支付可退還保證金構成 貴公司的主要交易及持續關連交易並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

整改違反上市規則的情況

於報告期內，貴公司已向弘陽地產支付歷史可退還保證金總額人民幣200,910,000元，截至2022年12月31日，其中人民幣188,072,642元仍未償還；截至最後可行日期，其中人民幣151,839,663元仍未償還。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的百分比率已超過5%但低於25%，故支付過往可退還保證金構成貴公司的須予披露交易及持續關連交易並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。由於貴公司在支付歷史可退還保證金前未遵守上述適用要求，因此該等支付違反了上市規則第14章及第14A章。

貴公司建議在股東特別大會上提出普通決議，供獨立股東考慮，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整改歷史可退還保證金的支付。如果股東特別大會未通過該等普通決議，弘陽地產(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貴集團。

獨立董事會委員會

獨立董事會委員會(包括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)已告成立，以就(i)該等交易(包括建議年度上限)及整改之條款是否屬公平合理；(ii)該等交易及整改是否按一般商業條款或更佳條款且於貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就將於股東特別大會就批准該等交易(包括建議年度上限)及整改提呈之相關決議案(「決議案」)如何投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等職責為就(i)該等交易(包括建議年度上限)及整改之條款是否屬公平合理；(ii)該等交易及整改是否按一般商業條款或更佳條款且於貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)如何就相關決議案投票而向獨立董事會委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等曾就不獲豁免持續關連交易擔任 貴公司獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2023年2月10日的通函。除上述交易外，吾等於刊發通函之日起計前兩年內並無就 貴公司的任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等就受聘對該等交易及整改發表意見而收取的薪酬乃屬市場水平，且並無以順利通過決議案為條件，以及吾等的委聘乃按一般商業條款進行，吾等乃獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等概無關連。

吾等之意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)新車位銷售及租賃服務框架協議；(ii)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議；(iii)2022年年報及 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)；(iv)通函所載之其他資料；(v)持續關連交易公告；(vi)招股章程；及(vii) 貴公司日期為2023年8月16日的公告，內容有關第二份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2。

吾等亦依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之關於 貴集團事項之所有陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出時及直至刊發通函之日均屬真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴集團資料之詳情。經作出一切合理查詢後，董事確認，就彼等深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實致使通函中任何陳述存在誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴的任何有關陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使該等陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具誤導成分。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 背景資料

1.1. 貴集團之資料

貴集團為中國江蘇省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。根據招股章程，貴集團自2017年起一直向弘陽地產提供車位銷售及租賃代理服務。

以下載列貴集團於2022年12月31日之財務狀況節錄(即最新公開可得財務資料)，與2022年6月30日之比較數字。

	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	284,891	363,081
流動資產	1,295,259	1,149,378
— 應收關聯公司款項	440,523	90,241
— 現金及銀行結餘	545,729	721,869
流動負債	624,317	552,258
非流動負債	65,645	80,550
資產淨值	890,188	879,651

資料來源：2022年年報及2022年中期報告

由於支付可退回保證金約人民幣200.9百萬元，應收關聯公司款項由2022年6月30日的約人民幣90.2百萬元增加至2022年12月31日的人民幣440.5百萬元。現金及銀行結餘由同期約人民幣721.9百萬元減少約人民幣176.2百萬元至人民幣545.7百萬元。儘管有該等變動，貴集團於2022年12月31日的資產淨值相較2022年6月30日維持穩定。

1.2. 弘陽地產之資料

弘陽地產為在長三角成立並在中國運營的房地產開發商，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。

以下載列弘陽地產於2022年12月31日之財務狀況摘錄(即最新公開可得財務資料)，與2022年6月30日之比較數字。

	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	28,126,447	29,646,048
流動資產	73,606,517	90,228,880
— 現金及銀行結餘	4,858,420	9,502,390
流動負債	66,603,529	71,254,704
非流動負債	11,330,968	18,132,846
資產淨值	23,798,467	30,487,378

資料來源：弘陽地產截至2022年12月31日止年度的年報及截至2022年6月30日止六個月的中期報告。

弘陽地產的資產淨值於2022年12月31日減少至約人民幣238億元，而於2022年6月30日則為約人民幣305億元。現金及銀行結餘由2022年6月30日的約人民幣95億元減少至2022年12月31日的約人民幣49億元。

下表載列根據弘陽地產「三道紅線」得出的若干比率，該比率獲中國房地產開發公司監管機構普遍採納。

	於2022年 12月31日	於2022年 6月30日	監管要求
剔除合同負債後的			
資產負債率	68.5%	66.8%	< 70%
淨負債率	81.7%	59.4%	< 100%
現金短債比	0.29倍	0.7倍	> 1倍

於2022年12月31日，現金短債比率並不符合監管要求。倘該情況繼續下去，弘陽地產獲取外部融資的能力或受影響。

然而，就中國整體房地產行業的前景而言，吾等注意到中國政府為穩定房地產市場及鞏固房地產作為中國主要行業的地位已推出各項政策。根據於2022年11月刊發的《中國人民銀行中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，中國政府將穩定有序地維持房地產融資，以支持房地產市場的健康發展。此外，根據2022年12月召開的2022中央經濟工作會議，中國政府已明確表示房地產業是國家經濟的支柱，政府將從供需兩方面制定策略，並協助房地產企業轉型為新的行業模式。

2. 進行該等交易之理由及裨益以及整改之理由

2.1 進行該等交易之理由及裨益

誠如上文「1.1. 貴集團之資料」一節所述，根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議將予提供之服務為銷售代理服務，該等服務屬於 貴集團之主要活動範圍。因此，董事認為且吾等同意，該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行且與 貴集團的業務和商業目標相一致。

補充車位銷售及租賃代理服務框架協議旨在繼續規管 貴集團與弘陽地產有關銷售代理服務的運作條款，特別是管理可退還保證金。訂立補充車位銷售及租賃代理服務框架協議將能繼續使 貴集團的收入來源多元化。

注意到 貴集團同意根據業務情況向弘陽地產集團支付可退還保證金，並簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，因為 貴集團可以獲得提供車位銷售及租賃代理服務的獨家及唯一銷售權，保證未來可以持續提供車位銷售及租賃代

理服務，將有利於 貴集團確保穩定的收入來源和提高整體盈利能力。此外， 貴公司已採取以下措施以監察補充車位銷售及租賃代理服務框架協議項下可退還保證金的可收回性：

- (i) 貴集團將每月審閱弘陽地產的最新財務狀況，透過監察弘陽地產的公告及可退還保證金的退還情況評估持續風險，以監察與支付可退還保證金有關的信貸風險；及
- (ii) 倘指定人員瞭解到與弘陽地產的財務狀況有關的任何重大不利事件，彼將向 貴公司董事會報告，而管理層據此將考慮停止或縮減補充車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行的交易。

由於可退還保證金的退款機制已由各訂約方協定並於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議中明確規定， 貴公司認為可退還保證金的可收回性風險乃屬 貴集團可控。

考慮到(i)訂立補充車位銷售及租賃代理服務框架協議乃為規管 貴集團與弘陽地產之間的未來合作之一般條款；(ii)該等協議概述該等交易之主要條款(包括定價政策及可退還保證金)；(iii)預期該等交易屬經常性質，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iv)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議使 貴集團能夠繼續為弘陽地產提供獨家的銷售代理服務，吾等認為訂立補充車位銷售及租賃代理服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2 整改之理由

於報告期內， 貴公司於根據車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易向弘陽地產提供服務的過程中已向弘陽地產支付歷史可退還保證金。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的百分比率已超過5%但低於25%，故支付歷史

可退還保證金構成 貴公司的須予披露交易及持續關連交易並應遵守上市規則第14章及第14A章進行申報、年度審閱、公告及於股東大會上尋求獨立股東批准。由於 貴公司在支付歷史可退還保證金前未遵守上述適用要求，因此該等支付違反了上市規則第14章及第14A章。整改的目的為供獨立股東考慮，如果認為合適，批准相關決議以整改過失。

如果股東特別大會未通過有關該等交易及整改的普通決議，弘陽地產（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 貴集團。

董事會澄清，上述違反上市規則是由於無意疏忽所致。由於 貴集團與弘陽地產集團進行了一系列持續關連交易（包括車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的交易）， 貴公司對可退還保證金的性質和分類有誤。 貴公司對上述無意違反上市規則表示遺憾，並重申其認為繼續遵守上市規則和其他適用的監管要求是極其重要的。

考慮到(i) 貴集團的無意過失；(ii)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)整改為供獨立股東考慮，如果認為合適，批准相關決議以整改過失；(iv)管理層為維護 貴集團的利益而採取的加強內部控制措施（如下文「5.加強內部控制措施」一節所詳述）；及(v)如果股東特別大會未通過有關該等交易及整改的普通決議，弘陽地產（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（於最後可行日期為約人民幣151.8百萬元）退還給 貴集團，吾等認為整改符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的主要條款

3.1. 期限

- (i) 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1的期限為自2020年3月20日至2022年12月31日並具追溯效力。
- (ii) 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2的期限為自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。

3.2. 主題

有關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(視乎情況而定)就弘陽地產所擁有未售出停車位約定的銷售代理服務，其中 貴集團有權收取代理費的， 貴集團成員應向弘陽地產集團成員支付可退還保證金，金額為有關車位(就未售出車位而言)的銷售底價。

定價政策

以下載列補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的定價政策。

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，為弘陽地產的統一標準，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：

$$\begin{array}{rcccl} \text{銷售底價} & & & & \text{相關最終銷售代理} \\ \text{總價} & = & \text{各未售出停車位} & * & \text{服務協議項下未售} \\ & & \text{銷售底價} & & \text{出停車位數目} \end{array}$$

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。根據(i)停車位銷售底價清單；及(ii)管理層提供的2022年車位平均售價，吾等注意到，貴集團預計提供車位銷售及租賃代理服務的所有項目的銷售底價與2022年(即與完整財政年度有關的最新可得資料)同一項目的停車位的實際平均售價相同。吾等同意管理層的意見，即同一項目車位的平均實際銷售價格反映了銷售底價的定價政策基礎。

上述定價政策載列 貴集團向弘陽地產集團支付可退還保證金的釐定基準，其條款原則上不優於獨立第三方所提供者且符合行業慣例(將於下文「3.4 評估主要條款的公平性及合理性」一節詳述)。因此，該定價政策屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

3.3. 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 貴集團：

- (a) 對於 貴集團已售出的車位， 貴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 貴集團；
- (b) 對於 貴集團未售出的車位，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30個工作日內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。

3.4. 評估主要條款的公平性及合理性

為評估補充車位銷售及租賃代理服務框架協議主要條款的公平性及合理性，吾等對涉及支付可退還保證金的可資比較交易(「可資比較交易」)進行了獨立研

獨立財務顧問函件

究，該等交易涉及於中國從事物業管理的主板上市公司宣佈的停車位獨家銷售代理權（「篩選標準」）。根據篩選標準，吾等確立了一份包括九項於2023年6月7日（即該公告日期）前12個月期間（「回顧期間」）宣佈的可資比較交易的詳盡列表。以下載列可資比較交易的詳情以及補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的相應條款：

公司名稱	股份代號	公告日期	截至2023年6月7日的市值 (百萬港元)	車位基礎價格	保證金比率	利息率	關連交易	年期 (年)	退還未售出車位保證金的時限	每日最高存款餘額 (人民幣百萬元)	資產總值 (人民幣百萬元)
新城悅服務集團有限公司	1755	2023年4月21日	3,834	根據(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)位置所預先釐定的可接受最低售價	基礎價格的100%	無披露	是	1	協議期滿後30天內	515	6,151
新城悅服務集團有限公司	1755	2023年5月8日	3,834	根據(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)位置所預先釐定的可接受最低售價	基礎價格的100%	無披露	是	1	協議期滿後30天內	515	6,151
時代鄰里控股有限公司	9928	2023年3月21日	591	無披露	無披露	無	是	0.5	無披露	無披露	2,929
世茂服務控股有限公司	873	2022年12月6日	4,122	擁有人願意出售的最低可接受價格，乃經參考鄰近地區停車位的歷史成交價後釐定	不超過基礎價格的35%	無	是	1至3	無披露	264	14,600
融信服務集團股份有限公司	2207	2022年11月23日	2,068	約為停車位估計市值的65%，乃基於周邊市場可比停車位的可得交易價格	協定市值的15%	無	是	3	協議期滿後30個工作日內	150	1,198
保利物業服務股份有限公司	6049	2022年11月16日	22,410	將就銷售及租賃價格收取不超過約定價格80%的最低價格，乃由訂約各方經參照周邊市場的可比均價後協商而定	不超過基礎價格的50%	無披露	是	3	協議期滿後（無披露具體期限）	2,000	13,110
榮萬家生活服務股份有限公司	2146	2022年11月15日	658	協定市值的約70%至80%	基礎價格的100%	無披露	否	2	協議期滿後七個工作日內	615	3,954
遠洋服務控股有限公司	6677	2022年10月14日	1,776	將就銷售收取的最低價格，乃由訂約方經考慮周邊市場可比車位的平均價格、相關項目位置、佔用率、車位配比率及銷售進度後釐定	不超過基礎價格的50%	無	是	3	協議期滿後15個工作日內	450	4,086

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公告日期	截至2023年6月7日的市值 (百萬港元)	車位基礎價格	保證金比率	利息率	關連交易	年期 (年)	退還未售出車位保證金的時限	每日最高存款餘額 (人民幣百萬元)	資產總值 (人民幣百萬元)
德信服務集團有限公司	2215	2022年6月9日	2,676	將就銷售或租賃收取的最低價格，原則上不超過由訂約方經參照周邊市場的可比均價後協商而定的約定價格的80%	不超過基礎價格的50%	無	是	約2.5	協議期滿後30日內	300	1,315
貴公司	1971	2023年6月7日	610	銷售底價，乃參照(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	基礎價格的100%	無	是	3	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30個工作日內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)	307	1,580

註：吾等認為時代鄰里控股有限公司在其日期為2023年3月21日的公告中公佈的交易(發生在回顧期間)屬於符合篩選標準的可資比較交易的一部分。

就車位底價而言，除一項可資比較交易並無作出披露外，其餘八項可資比較交易均採納經參考可比交易價格、位置、受歡迎程度及市況等市場因素後釐定的底價。因此，根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的定價政策訂立的底價與大部分可資比較交易一致，故此屬公平合理。

就底價的保證金比率而言，除一項可資比較交易並無作出披露外，其餘八項可資比較交易中有七項採納底價的35%至100%的保證金比率。特別是，三項可資比較交易採納底價的100%的保證金比率。因此，補充車位銷售及租賃代理服務框架協議採納的保證金比率與按照可資比較交易的市場慣例一致，故此屬無可非議。

就可退還保證金收取的利率而言，除四項可資比較交易並無作出披露外，其餘五項可資比較交易均就可退還保證金採納零利率。因此，補充車位銷售及租賃代理服務框架協議採納的零利率與按照可資比較交易的市場慣例一致，故此屬無可非議。

對於退還未售出車位保證金的期限，除三項可資比較交易無披露具體時限外，其餘六項可資比較交易均採用7至30個工作日的限期，未償還的保證金須在相關協議期滿後在此等限期內退還。由於可退還保證金將於相關框架協議到期後30個工作日內退還，因此該期限與大多數可資比較交易相符，並因此屬公平合理。

3.5. 章節結論

根據本章節所述分析，吾等認為補充車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易的條款以及整改按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 歷史交易金額及建議年度上限

4.1. 歷史交易金額

以下載列 貴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日止年度向弘陽地產集團支付的歷史可退還保證金的歷史交易金額概要：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歷史可退還保證金的			
每日最高餘額	—	—	200,910

4.2. 建議年度上限

4.2.1. 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1

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)，截至2022年12月31日止年度 貴集團向弘陽地產集團支付的可退還保證金的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歷史可退還保證金的			
每日最高餘額	—	—	200,910

根據「董事會函件」，為免生疑問，截至2020年及2021年12月31日止兩年內 貴集團概無向弘陽地產集團支付可退還保證金。除截至2022年12月31日止年度 貴集團所支付的歷史可退還保證金人民幣200,910,000元外，截至公告日期， 貴集團概無向弘陽地產集團支付其他可退還保證金。

吾等注意到，截至2022年12月31日止年度 貴集團向弘陽地產集團支付的可退還保證金的建議年度上限與歷史可退還保證金相同，即 貴公司截至2022年12月31日止年度向弘陽地產支付的總額。因此，吾等認為補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1項下的可退還保證金建議年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

4.2.2. 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2

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 貴集團向弘陽地產集團支付的可退還保證金的建議年度上限：

可退還保證金的 每日最高餘額	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	305,949	307,919	307,309

根據「董事會函件」，在確定可退還保證金的建議年度上限時，董事考慮了(其中包括)(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日止三個年度， 貴集團作為代理可供銷售的弘陽地產集團未售出車位的估計價值；以及(iii) 貴集團現金流量及營運資金。

為評估截至2025年12月31日止三個年度的可退還保證金的建議年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱截至2025年12月31日止三個年度各年的可退還保證金的每日最高餘額的計算方法，並注意到：

- (i) 可退還保證金的每日最高餘額乃自 貴集團作為代理可供銷售的弘陽地產未售出車位的估計價值得出，與「董事會函件」的披露一致；
- (ii) 未售出車位的估計價值乃基於(a)車位的估計價格；及(b) 貴集團作為代理於截至2025年12月31日止年度各年將予銷售的車位估計數目而釐定；

有關公式載列如下：

$$\text{貴集團可銷售的未售出車位的估計價值} = \sum \left(\begin{array}{l} \text{各項目車位的} \\ \text{估計價格} \end{array} * \begin{array}{l} \text{貴集團作為代理將予出售} \\ \text{的各項目車位估計數目} \end{array} \right)$$

(iii) 就車位的估計價格而言，已採納周邊地區車位的歷史平均售價，而吾等認為屬合理基準；及

(iv) 就 貴集團作為代理於截至2025年12月31日止三個年度各年將予銷售的車位估計數目而言， 貴公司乃基於(a)相關房地產發展項目仍未售出車位的總數；(b)過往四年內的歷史銷售數目；及(c)房地產發展項目的住宅物業的銷售進度及入住率而作出估計，而吾等認為屬合理基準。

考慮到本章節所述分析，吾等認為有關補充車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行該等交易的建議年度上限屬公平合理。

5. 加強內部控制措施

誠如通函「董事會函件」內「加強內部控制措施」一段所載列， 貴集團已採取若干額外內部控制措施以維護其利益。

為維護 貴集團的利益， 貴集團已經採取並將繼續遵守(其中包括)以下內部控制程序，以確保存置於弘陽地產集團的可退還保證金的可收回性：

- (i) 貴公司的財務部密切監控弘陽地產每月收取的車位銷售款項，並按月抵銷已支付可退還保證金的餘額；
- (ii) 由於可退還保證金乃根據項目下一年的整體車位估計消耗情況而支付， 貴公司每月密切監控項目車位的整體消耗情況及業主的入住情況，以計算消耗率並評估全年實現車位剩餘消耗目標的可能性，以監控收回可退還保證金的風險；
- (iii) 貴公司每季與弘陽地產的項目公司召開特別會議以進行溝通及瞭解各自項目車位的整體銷售狀況，以評估(a)弘陽地產的項目公司的最新財務狀況；(b)流動性風險及資產淨值；及(c)違約風險及償還能力，以便將與可退還保證金相關的信用風險降至最低；

- (iv) 倘個別項目車位的銷售未能達到預期（即當可退還保證金存在收回風險時），貴集團將與弘陽地產的管理層進行整體溝通，並就於其他項目交付更高質量的車位作為補償進行磋商；
- (v) 貴集團一般採取的政策是，可退還保證金的每日最高餘額不得超過現金及現金等價物餘額的50%。為監察可退還保證金的每日最高餘額，貴公司應每週比較根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議（視乎情況而定）應付有關車位銷售及租賃代理服務的弘陽地產集團相關成員公司的可退還保證金的預期每日最高餘額與當時貴集團擁有的現金及現金等價物餘額，以確保不超過上述50%的限額；
- (vi) 貴集團將定期審閱弘陽地產集團的最新財務狀況，評估流動性風險及其淨資產規模，以評估違約風險，從而將與支付可退還保證金有關的信貸風險降至最低，並由貴集團謹慎管理；及
- (vii) 獨立非執行董事亦會審閱可退還保證金的實施、支付及退還，以確保可退還保證金已根據補充車位銷售及租賃代理服務框架協議所載的條款支付及退還。

吾等已審閱上述旨在確保存放於弘陽地產集團的保證金的可收回性的內部控制措施，並備悉：(i)銷售收入支付及車位消耗率的每月更新情況以及與弘陽地產項目公司就銷售狀況及財務狀況舉行的季度會議，為貴集團監控出售車位的可能性及收回可退還保證金的風險提供了定量信息；(ii)將可退還保證金的每日最高餘額限制為現金及現金等價物餘額的50%的政策使貴集團可控制與可退還保證金有關的潛在風險；及(iii)可允許管理層從其他項目磋商更高質量的停車位，從而可使貴集團更快地抵銷可退還保證金。

此外，吾等了解到：

- (i) 就可退還保證金違反上市規則是由於無意疏忽所致，乃因 貴公司對可退還保證金的性質和分類有誤；
- (ii) 貴集團將定期向所有相關人員包括 貴集團各業務部門的高級管理人員進行關連交易內部培訓，加強並重新解釋彼等對以下方面的理解：
 - 貴集團的關連人士名單，而該關連人士名單應由相關附屬公司的人員／高級管理人員不時更新；
 - 上市規則的相關摘錄（特別是上市規則第14及14A章項下的要求）已分發給 貴集團各成員公司的相關人員和高級管理人員；
 - 用以不時審查和監控與持續關連交易有關的數據（包括年度上限金額、每月交易金額和累計金額等）的方法；及
 - 提前向 貴公司相關人員和高級管理人員報告任何潛在的關連交易以確定是否對上市規則有任何影響的重要性。

考慮到以上所述，吾等認為加強內部控制措施將有助管理層更好地授權及監控未來的持續關連交易。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)該等交易（包括建議年度上限）及整改的條款屬公平合理；(ii)該等交易及整改的相關交易是按一般商業條款或更佳條款且於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並且符合 貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事會委員會提議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易(包括建議年度上限)及整改之決議案。

此 致

獨立董事會委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

梁綽然
負責人員
謹啟

2023年8月22日

弘陽服務集團有限公司

香港

上環

信德中心

招商局大廈

26樓2612室

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區之機構融資顧問及商業領域方面擁有超過30年經驗，尤其是，彼曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的財務資料詳情披露於本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年報。該等報告連同相關附註已於下列文件披露，該等文件亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunservice.hk)並可供查閱：

- 於2021年4月19日刊發的本公司截至2020年12月31日止12個月的2020年年報(第184至312頁)；
- 於2022年4月19日刊發的本公司截至2021年12月31日止12個月的2021年年報(第112至240頁)；
- 於2023年4月20日刊發的本公司截至2022年12月31日止12個月的2022年年報(第111至244頁)。

2. 債務

於2023年6月30日營業結束時(即本通函印刷前就本負債表而言的最近實際可行日期)，本集團有以下負債：

(a) 借款

於2023年6月30日，本集團尚未償還的有抵押銀行借款約為人民幣51,705,000元，該借款以武漢匯得行精英物業服務有限公司80%以上股權作為抵押，並由南京弘陽物業管理提供擔保。

(b) 租賃負債

於2023年6月30日，本集團尚未償還的租賃負債約為人民幣3,413,000元。

(c) 或有負債

於2023年6月30日，本集團不存在或有負債。

(d) 資產質押

於2023年6月30日，本集團不存在任何資產質押情況。

除上述者外，及除集團內部負債外，於2023年6月30日營業結束時，本集團並無其他未償還抵押貸款、押記、債券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌或承兌信貸下的負債、債務證券、擔保或其他重大或有負債。

3. 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2022年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日）以來概無重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，考慮到本集團的內部資源、營運所得現金流量及本通函所載建議交易的影響，在沒有不可預見的情況下，本集團將有充裕的營運資金以應付自本通函日期起計最少未來12個月的現時所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得其核數師的相關確認。

5. 本集團的財務及貿易前景

2022年本集團物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三大業務線受市場整體下行等不利因素影響，本集團實現收入人民幣1,103.1百萬元，較2021年下降2.4%，毛利人民幣256.4百萬元，較2021年下降20.0%，淨利潤人民幣93.9百萬元，較2021年下降32.2%。

2022年，經歷新冠疫情蔓延至與其共生，物業服務在社會治理方面的貢獻作用不斷加大，在服務內容、服務標準化以及服務質量方面也越來越受到重視。2022年，國家及各地均出臺相關規範和引導類政策，推動了物業管理行業健康長效發展。同時物管行業面臨上游地產行業整體下行、新房交付總量增長乏力和住宅物管覆蓋率提升高峰已過等不利因素，受到新冠疫情對於繳費率和社區增值服務的巨大影響，業績和增速普遍有所下降。面對以上不利因素，本集團仍然堅守以質量服務為基礎的發展根基，深耕增值服務領域，拓展第二服務賽道，深度融合智慧科技，回歸物業服務本質，關注有質量的增長。

2023年，在國家政策引領下，物管行業發展將更加凸顯長期主義格局，聚焦客戶價值本源，加速規範化、質量化和市場化進程。

2023年，預計物管行業規模仍將繼續擴展，但整體增速較2022年同期會明顯放緩。考慮到地產新盤竣工體量下行和併購量減少等因素，行業正在由擴規模向追求有質量的增長轉變。面對這一轉變，物管行業或將聚焦於服務質量提升、單盤盈利能力建設和品牌價值提升三大維度，在實現規模增長的同時提質增效。

本集團將繼續秉承「讓生活更有溫度」的初心，以誠信為根，以質量為本，以創新為先，以發展為道，圍繞服務力、經營力、創新力三大維度，實現高質量穩健發展。

6. 主要交易對本集團盈利、資產及負債的財務影響

盈利

因簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議，本集團可以獲得提供車位銷售及租賃代理服務的獨家及唯一銷售權，保證未來可以持續提供車位銷售及租賃代理服務，將有利於本集團確保穩定的收入來源和提高整體盈利能力。除此之外，預期完成補充車位銷售及租賃代理服務框架協議不會對本集團盈利造成重大影響。

資產及負債

於2022年12月31日，本集團的經審核資產總值約為人民幣1,580.2百萬元。協議簽訂後，本集團的資產總額不變，但因支付可退還保證金預期會導致現金減少，應收關聯方款項增加。

I. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，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實，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權益披露

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任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	涉及首次公開發售前購股權的相關股份數目	概約持股百分比
曾俊凱 (附註1)	弘陽地產	實益擁有人	18,900,500	0.57%

附註：

- (1) 於最後可行日期，曾俊凱先生於弘陽地產根據弘陽地產首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權所涉及的18,900,500股相關股份中擁有權益。

除上文所披露外，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任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

III. 根據香港證券及期貨條例披露主要股東持股及其他人士持股情況

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：

名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
弘陽服務集團(控股)有限公司 (「弘陽服務集團(控股)」)(附註1)	實益擁有人	301,994,000	72.77%
弘陽集團(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
弘陽國際有限公司(「弘陽國際」)(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
弘陽集團(控股)有限公司 (「弘陽集團(控股)」)(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
曾先生(附註1)	於受控法團的權益	301,994,000	72.77%
陳思紅女士(附註2)	配偶的權益	301,994,000	72.77%

附註：

- (1) 弘陽服務集團(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，而弘陽國際由弘陽集團(控股)(由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)及曾先生各自被視為於弘陽服務集團(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服務合約，其中包含本公司終止合約必須給予超過一年通知或支付賠償(法定賠償除外)的條文。

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2022年12月31日(即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日)以來由本集團任何成員公司購入或出售或承租，或擬購入或出售或承租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存在而對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

VII. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或威脅提出或面臨的重大訴訟或索償。

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
浩德融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問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各份函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，獨立財務顧問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，並無於自2022年12月31日(即本公司最近期公佈經審計綜合財務報表的結算日)以來由本集團任何成員公司購入或出售或承租，或擬購入或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

IX. 重大合約

本公司或本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (1) 南京弘陽物業管理(本公司的間接全資附屬公司)及安徽宇華實業有限公司所訂立日期為2021年11月5日的第一份股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣34,300,000元收購滁州宇潤物業管理有限公司的49%股權。詳情請參閱本公司日期為2021年11月5日的公告；
- (2) 南京弘生活投資管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與南京亞東國際實業有限公司、江蘇亞東建設發展集團有限公司及南京亞東物業管理有限公司(「**南京亞東**」)所訂立日期為2021年11月5日的第二份股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣23,000,000元出售南京亞東的51%股權。詳情請參閱本公司日期為2021年11月5日的公告；
- (3) 南京弘生活置業顧問有限公司(「**弘生活置業顧問**」，本公司的間接全資附屬公司)及弘陽置地(集團)有限公司(「**弘陽置地(集團)公司**」)所訂立日期為2021年12月13日的停車位使用權協議，據此，弘陽置地(集團)公司同意轉讓而弘生活置業顧問同意接收弘陽置地(集團)公司停車位的使用權，代價為人民幣14,629,979元。詳情請參閱本公司日期為2021年12月13日的公告；及
- (4) 弘生活物業服務管理有限公司(「**弘生活物業管理**」)、高力控股集團有限公司(「**高力控股**」)、南京高力物業管理有限公司(「**高力物業**」)及江蘇高力美家物業有限公司(「**江蘇高力美家**」)所訂立日期2022年7月25日的股權轉讓協議，據此，高力控股同意收購而弘生活物業管理同意出售高力物業及江蘇高力美家各80%股權，代價為人民幣73,536,000元。詳情請參閱本公司日期為2022年7月25日的公告。

X. 展示文件

以下文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunservice.hk)上刊發：

1. 車位銷售及租賃代理服務框架協議；
2. 新車位銷售及租賃代理服務框架協議；
3. 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1；
4. 補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2；
5. 第二份補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2；
6. 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第21頁；
7. 獨立董事會委員會函件，其全文載於本通函第22頁至第23頁；
8. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第24頁至第43頁；
9. 獨立財務顧問同意函；及
10. 本通函。

XI. 其他事項

- (1) 本公司的註冊辦事處設於Walkers Corporate Limited位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands的辦事處。
- (2) 本公司於中國的主要營業地點及總部位於中國江蘇省南京市大橋北路9號弘陽大廈25樓。
- (3) 本公司於香港的主要營業地點位於香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室。
- (4) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

- (5) 本公司的聯席公司秘書為李永剛先生及冉麗橋女士。李永剛先生自2016年9月起為弘陽集團有限公司上市辦公室主任。冉麗橋女士是香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

XII. 一般事項

除本通函另有說明外，倘本通函的中、英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。



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)

茲通告弘陽服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年9月12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. 「動議批准及確認補充車位銷售及租賃代理服務框架協議1(包括截至2022年12月31日止年度的可退還保證金建議年度上限)及其項下擬進行的交易以及相關年度上限。」
2. 「動議批准及確認補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2(包括截至2025年12月31日止三個年度的可退還保證金建議年度上限)及其項下擬進行的交易以及相關年度上限。」
3. 「動議批准及確認整改歷史可退還保證金的支付。」

承董事會命

弘陽服務集團有限公司

曾俊凱

主席

香港，2023年8月22日

附註：

1. 凡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。

股東特別大會通告

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香港中央證券登記有限公司(「中央證券登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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。
4. 倘屬股份之聯名持有人，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.rsunservice.hk)刊登。
6. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將由2023年9月7日(星期四)至2023年9月12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，所有本公司股份的過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格，最遲須於2023年9月6日(星期三)下午四時三十分交回中央證券登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記。

截至本通告日期，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。