

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 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) 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；
- 及
- (3) 整改違反上市規則

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；及(iii)2022年年報。

補充車位銷售及租賃代理服務框架協議

正如招股章程所披露，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。

董事會特此宣布，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，根據該協議，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。

上市規則下的涵義

截至本公告之日，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。

糾正違反上市規則的情況

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；截至本公告日期，其中人民幣153,529,221元仍未償還。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的比例已超過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。

正如本公告B部分中標題「1.未能識別須予公佈的交易及持續關連交易的原因」部分所披露的，董事會希望澄清，上述違反上市規則是由於無意疏忽所致。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。

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。預期載有（其中包括）(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的細節；(ii)獨立董事會委員會關於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問關於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的函件；和(iv)股東特別大會的通告的通函預期將在2023年6月29日或之前寄發予股東。

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；及(iii)2022年年報。除非另有定義，本公告中使用的詞彙應與招股章程、持續關連交易公告與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

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。

根據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，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(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)；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。
- 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:
- $$\text{銷售/底價總價} = \frac{\text{各未售出停車位銷售底價}}{\text{}} * \frac{\text{相關最終銷售代理服務協議項下未售出停車位數目}}{\text{}}$$
- 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，本公司和弘陽地產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)。詳情請參考本公告的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 (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)
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

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 (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，截至本公告日期，本集團概無向弘陽地產集團支付其他可退還保證金。

(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 (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)
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(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，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。

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，其將在考慮獨立財務顧問意見後於通函中發表意見）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

截至本公告之日，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。

B. 糾正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

正如本公告上述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；截至本公告日期，其中人民幣153,529,221元仍未償還。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的比例已超過5%但低於25%，故支付過往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。

截至本公告之日，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。

預期載有(其中包括)(i)補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的細節；(ii)獨立董事會委員會關於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問關於補充車位銷售及租賃代理服務框架協議的函件；和(iv)股東特別大會的通告的通函預期將在2023年6月29日或之前寄發予股東。

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)。

C. 一般信息

1. 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。

2. 獨立董事會委員會和獨立的財務顧問

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支付追認歷史可退還保證金的批准向獨立股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問，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支付追認歷史可退還保證金的批准向獨立董事會委員會和獨立股東提供建議。詳情請參閱本公司將及時發出的通函。

3. 股東特別大會

請參閱以上本公告的B部分。

D. 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：

「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日的年報
「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	本公司即將舉行的股東特別大會，其中包括，以考慮並如果認為合適，批准簽訂補充車位銷售及租賃代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和批准追認歷史可退還保證金的支付
「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，本集團支付給弘陽地產的可退還保證金，詳見本公告的A部分和B部分
「香港」	指	中國的香港特別行政區
「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支付歷史可退還保證金的批准決議案放棄投票
「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	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)和弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)，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	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，本集團將向弘陽地產集團提供的服務，詳見招股章程中的「持續關連交易」一節及持續關連交易公告
「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
「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)
「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
「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)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，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

承董事會命
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席

香港，2023年6月7日

截至本公告日期，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。