

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**KWG GROUP HOLDINGS LIMITED**

**合景泰富集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

### **重續持續關連交易**

#### **重續持續關連交易**

董事會宣佈，於2025年12月11日(交易時段後)，本公司已訂立(1)新物業租賃框架協議；(2)新宣傳策劃服務框架協議；(3)新物業代理服務框架協議；(4)新住宅物業管理服務框架協議；(5)新商業物業管理服務框架協議；及(6)新商業營運及增值服務框架協議(即新框架協議)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

#### **上市規則涵義**

於本公告日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的有關股東協議，各自為本公司及合景悠活的最終控股股東。因此，合景悠活(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司關連人士。各新框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

### **(A) 部分豁免協議**

由於有關各部分豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)超過0.1%但全部低於5%，因此，各部分豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### **(B) 非豁免協議**

由於有關各非豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)超過5%，因此，各非豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

## **背景**

茲提述本公司日期為2022年11月21日之公告及本公司日期為2022年12月21日之通函，內容有關(其中包括)本公司與合景悠活訂立的舊框架協議及其項下之年度上限。

由於舊框架協議將於2025年12月31日到期，且本公司希望在該等協議到期後繼續其項下擬進行之交易，本公司與合景悠活於2025年12月11日(交易時段後)訂立新框架協議。各新框架協議的主要條款載列如下：

### **(A) 部分豁免協議**

#### **(1) 新物業租賃框架協議**

**日期：** 2025年12月11日

**訂約方：** (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及  
(b) 合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)。

**交易內容：**

根據新物業租賃框架協議，本集團將向合景悠活集團出租該等物業及停車位，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩日），訂約雙方可相互協定延展或重續協議，惟須遵守上市規則以及其他適用法律法規的規定。

相關各方須訂立單獨物業租賃協議，且其條款須於所有重大方面與新物業租賃框架協議的主要條款一致。

**定價政策：**

合景悠活集團根據新物業租賃框架協議就該等物業所支付的租金將於參考於類似位置的類似物業的市場租金後按公平原則釐定。

合景悠活集團根據新物業租賃框架協議就停車位所支付的租金將於參考：(i)於類似物業及類似位置的停車位的市場租金；及(ii)合景悠活集團向本集團租賃的停車位的佔用率後按公平原則釐定。

於任何情況下，合景悠活集團根據新物業租賃框架協議所支付的租金對本集團而言應不遜於獨立第三方所支付的租金，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施釐定。

**付款安排：**

合景悠活集團根據新物業租賃框架協議項下擬進行的交易應付的所有租金的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

## 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	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
該等物業	6,000	7,200	8,600
停車位	<u>24,000</u>	<u>27,000</u>	<u>30,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>30,000</u></b>	<b><u>34,200</u></b>	<b><u>38,600</u></b>

根據舊物業租賃框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	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 6月30日 止六個月 人民幣千元
該等物業	4,396	3,853	2,196
停車位	<u>7,547</u>	<u>6,797</u>	<u>3,399</u>
<b>總計</b>	<b><u>11,943</u></b>	<b><u>10,650</u></b>	<b><u>5,595</u></b>

## 建議年度上限

新物業租賃框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
該等物業	5,000	5,000	5,000
停車位	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>17,000</u></b>	<b><u>17,000</u></b>	<b><u>17,000</u></b>

新物業租賃框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定(i)舊物業租賃框架協議項下之歷史交易金額；(ii)現有租賃協議之應收租金；及(iii)根據合景悠活集團的未來業務計劃向本集團租賃的停車位預計數量(約2,000個)。

## **(2) 新宣傳策劃服務框架協議**

**日期：** 2025年12月11日

**訂約方：** (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及  
(b) 合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)。

**交易內容：** 合景悠活集團將為本集團開發的物業提供宣傳策劃服務，如推廣設計、廣告推廣及公眾號營銷，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)，訂約雙方可相互協定延展或重續協議，惟須遵守上市規則以及其他適用法律法規的規定。

相關各方須訂立個別的宣傳策劃服務協議，而協議應規定就具體物業所提供的具體服務，且其條款須於所有重大方面與新宣傳策劃服務框架協議的主要條款一致。

**定價政策：** 根據新宣傳策劃服務框架協議，本集團應付的服務成本應考慮到相關物業的性質、位置、規模及宣傳策略或方法的具體要求、將付出的相應努力及預期成本(包括員工成本、材料及製作成本及行政成本)後，按公平原則釐定。

此外，本集團應付的服務價格應在具體協議中釐定，並應參考現行市場價格及本集團自獨立第三方獲得類似服務時應付的價格，經公平磋商後釐定，而本集團向合景悠活應付的服務條款不應劣於由獨立第三方提供類似服務時的類似條款，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施釐定。

**付款安排：**

根據新宣傳策劃服務框架協議項下擬進行的交易本集團應付的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

倘本集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景悠活集團可真誠磋商替代支付方式。本集團可根據新宣傳策劃服務框架協議向合景悠活集團轉讓未售物業資產以結清相關服務費，而合景悠活集團於合理評估與評價後有權（但無義務）接受有關安排。使用有關替代結算方式時，本公司亦須遵守適用上市規則的規定。

## 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	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
宣傳策劃服務	<u>38,400</u>	<u>44,200</u>	<u>50,800</u>

根據舊宣傳策劃服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	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 6月30日 止六個月 人民幣千元
宣傳策劃服務	<u>26,878</u>	<u>10,210</u>	<u>718</u>

## 建議年度上限

新宣傳策劃服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度各年的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
宣傳策劃服務	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>

新宣傳策劃服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定(i)舊宣傳策劃服務框架協議項下之歷史交易金額；及(ii)截至2028年12月31日，於新宣傳策劃服務框架協議期限內，本集團對宣傳策劃服務的預期業務需求，包括考慮有關本集團所開發的物業(預計合景悠活集團將獲聘為此等物業提供宣傳策劃服務)項目預期數量。

### (3) 新物業代理服務框架協議

**日期：** 2025年12月11日

**訂約方：** (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及  
(b) 合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)。

**交易內容：** 根據新物業代理服務框架協議，合景悠活集團將就本集團發展的物業向本集團提供物業代理服務，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)，訂約雙方可相互協定延展或重續協議，惟須遵守上市規則以及其他適用法律法規的規定。

相關各方須訂立單獨的物業代理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新物業代理服務框架協議的主要條款一致。

**定價政策：** 物業代理服務的費用將按參考已售物業價格的佣金費率收取，而佣金費率將按公平原則釐定，並參照市場上類似服務及物業類別的佣金費率及任何一方與獨立第三方就可資比較交易所訂立的其他合約的佣金費率，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施釐定。

**付款安排：** 根據新物業代理服務框架協議項下擬進行的交易本集團應付的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。



倘本集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景悠活集團可真誠磋商替代支付方式。本集團可根據新物業代理服務框架協議向合景悠活集團轉讓未售物業資產以結清相關服務費，而合景悠活集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。使用有關替代結算方式時，本公司亦須遵守適用上市規則的規定。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	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
物業代理服務	<u>169,100</u>	<u>212,100</u>	<u>257,100</u>

根據舊物業代理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	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 6月30日 止六個月 人民幣千元
物業代理服務	<u>4,977</u>	<u>17,615</u>	<u>4,407</u>

## 建議年度上限

新物業代理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業代理服務	<u>10,400</u>	<u>11,100</u>	<u>11,700</u>

新物業代理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定(i)舊物業代理服務框架協議項下之歷史交易金額；(ii)本集團已委聘合景悠活集團提供物業代理服務的現有合約；及(iii)根據本集團的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度委聘合景悠活集團以提供物業代理服務的項目預計數目。

## (B) 非豁免協議

### (4) 新住宅物業管理服務框架協議

**日期：** 2025年12月11日

**訂約方：** (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及  
(b) 合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)。

**交易內容：** 根據新住宅物業管理服務框架協議，合景悠活集團將向本集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)，訂約雙方可相互協定延展或重續協議，惟須遵守上市規則以及其他適用法律法規的規定。

相關各方須訂立單獨的住宅物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新住宅物業管理服務框架協議的主要條款一致。

**定價政策：**

住宅預售管理服務及住宅物業管理服務收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考市場上類似服務及物業類型的費用及任何一方與獨立第三方就可資比較服務所訂的其他合約的費率，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施經公平磋商釐定。

此外，有關費用不得高於向有關政府機關備案的標準費用(如適用)，及倘合景悠活集團按照中國有關法律法規的要求通過標準公開競投程序獲本集團委聘提供住宅物業管理服務，所收取的費率須與相關投標文件所載的費率相符。

**付款安排：**

根據新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易本集團應付的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

倘本集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景悠活集團可真誠磋商替代支付方式。本集團可根據新住宅物業管理服務框架協議向合景悠活集團轉讓未售物業資產以結清相關服務費，而合景悠活集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。使用有關替代結算方式時，本公司亦須遵守適用上市規則的規定。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	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
住宅預售管理服務	182,000	182,000	182,000
住宅物業管理服務	<u>133,800</u>	<u>154,600</u>	<u>178,600</u>
<b>總計</b>	<b><u>315,800</u></b>	<b><u>336,600</u></b>	<b><u>360,600</u></b>

根據舊住宅物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	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 6月30日 止六個月 人民幣千元
住宅預售管理服務	112,420	21,101	12,197
住宅物業管理服務	<u>103,576</u>	<u>95,048</u>	<u>32,056</u>
<b>總計</b>	<b><u>215,996</u></b>	<b><u>116,149</u></b>	<b><u>44,253</u></b>

### 建議年度上限

新住宅物業管理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
住宅預售管理服務	26,300	26,300	26,300
住宅物業管理服務	<u>78,100</u>	<u>81,500</u>	<u>84,900</u>
<b>總計</b>	<b><u>104,400</u></b>	<b><u>107,800</u></b>	<b><u>111,200</u></b>

新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊住宅物業管理服務框架協議項下住宅預售管理服務及住宅物業管理服務之歷史交易金額以及截至2025年12月31日止三個年度的相應年度上限的使用率持續下降；(ii)本集團已委聘合景悠活集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的現有合約；(iii)本集團根據現有合約委聘合景悠活集團提供

住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的本集團所開發住宅物業的預測交易金額；(iv)截至2028年12月31日止三個年度，本集團將需要住宅預售管理服務的估計項目數量；及(v)根據本集團物業開發計劃及交付時間表，預計可能於截至2028年12月31日止三個年度委聘合景悠活集團以提供住宅物業管理服務的估計建築面積。

**(5) 新商業物業管理服務框架協議**

**日期：** 2025年12月11日

**訂約方：** (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及  
(b) 合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)。

**交易內容：** 根據新商業物業管理服務框架協議，合景悠活集團將向本集團提供商業預售管理服務及商業物業管理服務，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)，訂約雙方可相互協定延展或重續協議，惟須遵守上市規則以及其他適用法律法規的規定。

相關各方須訂立單獨商業物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業物業管理服務框架協議的主要條款一致。

**定價政策：**

該等服務收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考市場上類似服務及物業類型的費用及任何一方與獨立第三方就可資比較服務所訂的其他合約的費率，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施按公平原則釐定。

**付款安排：**

根據新商業物業管理服務框架協議項下擬進行的交易本集團應付的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

倘本集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景悠活集團可真誠磋商替代支付方式。本集團可根據新商業物業管理服務框架協議向合景悠活集團轉讓未售物業資產以結清相關服務費，而合景悠活集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。該替代結算方式亦須受本公司遵守適用上市規則規定的規限。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	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
商業預售管理服務	28,500	29,900	31,400
商業物業管理服務	<u>165,900</u>	<u>186,200</u>	<u>215,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>194,400</u></b>	<b><u>216,100</u></b>	<b><u>246,400</u></b>

根據舊商業物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	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 6月30日 止六個月 人民幣千元
商業預售管理服務	22,280	14,550	4,573
商業物業管理服務	<u>147,960</u>	<u>86,371</u>	<u>32,802</u>
<b>總計</b>	<b><u>170,240</u></b>	<b><u>100,921</u></b>	<b><u>37,375</u></b>



### 建議年度上限

新商業物業管理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業預售管理服務	9,400	9,400	9,400
商業物業管理服務	<u>71,600</u>	<u>71,600</u>	<u>71,600</u>
<b>總計</b>	<b><u>81,000</u></b>	<b><u>81,000</u></b>	<b><u>81,000</u></b>

新商業物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊商業物業管理服務框架協議之歷史交易金額以及截至2025年12月31日止三個年度相應年度上限的使用率持續下降；(ii)本集團已委聘合景悠活集團提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的現有合約；及(iii)截至2028年12月31日止三個年度，本集團將需要商業預售管理服務的估計項目數量。

### (6) 新商業營運及增值服務框架協議

日期：2025年12月11日

訂約方：

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)。

**交易內容：**

根據新商業營運及增值服務框架協議，合景悠活集團將向本集團提供商業營運服務及商業增值服務，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)，訂約雙方可相互協定延展或重續協議，惟須遵守上市規則以及其他適用法律法規的規定。

相關各方須訂立單獨商業營運及增值服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業營運及增值服務框架協議的主要條款一致。

**定價政策：**

該等服務收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考市場上類似服務及物業類型的費用及任何一方與獨立第三方就可資比較服務所訂的其他合約的費率，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施按公平原則釐定。

**付款安排：**

根據新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行的交易本集團應付的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

倘本集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景悠活集團可真誠磋商替代支付方式。本集團可根據新商業營運及增值服務框架協議向合景悠活集團轉讓未售物業資產以結清相關服務費，而合景悠活集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。該替代結算方式亦須受本公司遵守適用上市規則規定的規限。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	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
商業營運服務	116,200	122,600	140,700
商業增值服務	<u>17,100</u>	<u>18,800</u>	<u>20,700</u>
總計	<u><b>133,300</b></u>	<u><b>141,400</b></u>	<u><b>161,400</b></u>

根據舊商業營運及增值服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	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 6月30日 止六個月 人民幣千元
商業營運服務	115,461	52,982	24,287
商業增值服務	<u>16,547</u>	<u>17,591</u>	<u>7,730</u>
<b>總計</b>	<b><u>132,008</u></b>	<b><u>70,573</u></b>	<b><u>32,017</u></b>

### 建議年度上限

新商業營運及增值服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
商業營運服務	47,200	48,000	48,900
商業增值服務	<u>18,200</u>	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>65,400</u></b>	<b><u>68,000</u></b>	<b><u>70,900</u></b>

新商業營運及增值服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定(i)舊商業營運及增值服務框架協議項下商業營運服務及商業增值服務之歷史交易金額以及截至2025年12月31日止三個年度相應年度上限的使用率持續下降；(ii)本集團已委聘合景悠活集團提供商業營運服務及商業增值服務的現

有合約；及(iii)根據本集團的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度委聘合景悠活集團提供商業營運服務及商業增值服務的估計建築面積。

## 進行新框架協議項下交易的理由及裨益

合景悠活集團是一家中國的綜合物業管理服務供應商，為住宅及商業物業提供綜合物業管理服務。合景悠活集團在中國物業管理方面擁有廣泛的業務覆蓋及專業知識，其一直並將繼續於日常及一般業務過程中為本集團提供優質服務。

合景悠活集團一直向本集團租賃該等物業作為辦公室及員工宿舍，並向本集團租賃停車位以將其分租予最終用戶，以便更好地利用資源。

董事會認為，透過委聘合景悠活集團，本集團可善用合景悠活集團全國性平台、與供應商的良好及長期關係、於行業及市場資訊方面的專業知識為本集團提供宣傳策劃服務及相關增值服務。

本集團(透過訂立新框架協議)將繼續受惠於合景悠活集團在住宅及商業物業管理、物業代理服務、商業營運及增值服務方面的專業知識。出租該等物業及停車位具成本及時間效益，同時會為本集團帶來額外的收益。此外，透過委聘合景悠活集團向本集團提供宣傳策劃服務，董事會認為，其將提升本集團所開發物業的銷量及銷售額，因而增加本集團的收入。

鑑於上文所述理由，(i)董事(包括獨立非執行董事)認為，部分豁免協議的條款及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃於本集團日常及業務過程中按正常商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，非豁免協議的條款及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃於本集團日常業務過程中按正常商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益。

## 內部監控措施

為確保個別交易將按照新框架協議的條款及上述定價政策進行，本集團已採取以下內部監控措施：

- (i) 就新物業租賃框架協議，本集團租賃管理部門將參照可資比較物業及停車位現行市場費率，並參照根據與可資比較物業及停車位(如適用)的成交租金或租金叫價的比較進行租金估值。
- (ii) 就新宣傳策劃服務框架協議，其項下擬進行的交易的成本乃根據合景悠活集團就向其所有客戶(包括獨立第三方及本集團)提供的服務而編製的服務價格表釐定。向本集團及獨立第三方提供的價格亦將考慮相關時間的市場狀況、訂單規模及技術條件，並符合公平合理原則。最終價格將由本公司或其附屬公司的高級管理層最終批准後，方可作實。因此，本集團自合景悠活集團獲得服務的條款將不劣於由獨立第三方向本集團提供的類似條款。
- (iii) 就新物業代理服務框架協議、新商業物業管理服務框架協議(就並非通過標準公開招標程序獲授的合約)及新商業營運及增值服務框架協議，本集團的銷售部門將收集以下資料：
  - (a) 本集團與獨立第三方進行或由獨立第三方所報價的其他至少兩項(就物業的性質、規模和位置、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的其他同期交易；及
  - (b) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行可資比較交易所收取之價格。
- (iv) 就新住宅物業管理服務框架協議項下並非通過標準公開招標程序獲授的合約，本集團的營運部門將收集以下資料：
  - (a) 由獨立第三方所報價的其他至少兩項(就物業的性質、規模和位置、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的本集團其他同期交易；

- (b) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行可資比較交易所收取之價格；及
- (c) 向有關政府機關備案的標準費用(如適用)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景悠活集團提供的價格，其將不會低於獨立第三方向本集團提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，提供予合景悠活集團的價格將不得高於向有關政府機關備案的標準費用(如適用)。就新物業租賃框架協議而言，向合景悠活集團收取的租金將不會低於可資比較交易的市場租金和租金估值(如適用)。

對於受中國適用法律法規監管通過標準公開招標程序獲授的新住宅物業管理服務框架協議項下的合約，招標將由本集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，包括(i)最少三分之二多數為獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)本集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。

對於本集團通過公開招標程序挑選授出的新商業物業管理服務框架協議項下的合約，本集團將遵循與新住宅物業管理服務框架協議相同的招標程序。

本公司亦已制定程序監督其持續關連交易，其中本集團各部門將負責執行、監督及審查有關程序。本公司將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估新框架協議項下擬進行的交易是否按照其各自的協議條款進行，及對具體交易收取的價格是否屬公平合理且符合上述定價政策。

此外，財務部將監測實際交易金額及管理團隊將每月報告有關年度上限的總交易金額及使用率，以確保不會超過各新框架協議項下的年度上限。此外，如果達到使用



率85%的臨界值，財務部將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關要求修訂年度上限。

獨立非執行董事將繼續審核新框架協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將對其相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審查。

## **有關新框架協議訂約方的資料**

本集團為中國大型物業發展商，在大灣區處於領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店營運。

合景悠活集團為中國一家綜合物業管理服務供應商，為住宅物業及非住宅物業提供綜合物業管理服務。合景悠活為一間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：3913)。

## **上市規則涵義**

於本公告日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的有關股東協議，各自為本公司及合景悠活的最終控股股東。因此，合景悠活(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，各新框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

## **(A) 部分豁免協議**

由於有關各部分豁免協議最高年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)超過0.1%但全部低於5%，因此，各部分豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。



## **(B) 非豁免協議**

由於有關各非豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)超過5%，因此，各非豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### **董事會批准**

於為批准新框架協議而舉行的董事會會議上，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於新框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自已就批准新框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

### **一般資料**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)。

股東特別大會將以投票方式表決。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生及彼等各自的聯繫人須在股東特別大會上就批准非豁免協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見。金聯資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間落實通函的內容，一份載有(其中包括)(i)非豁免協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於2026年1月6日或之前寄發予股東。

## 釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	本集團出租予合景悠活集團作分租予最終用戶用途的停車位
「商業營運服務」	指	合景悠活集團根據舊商業營運及增值服務框架協議或新商業營運及增值服務框架協議(視情況而定)將向本集團提供的商業營運服務，如向本集團擁有的商業物業提供前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務
「商業預售管理服務」	指	合景悠活集團根據舊商業物業管理服務框架協議或新商業物業管理服務框架協議(視情況而定)將向本集團提供的商業預售管理服務，如向本集團擁有之商業物業的預售示範單位及銷售辦事處提供清潔、保安以及維護服務
「商業物業管理服務」	指	合景悠活集團根據舊商業物業管理服務框架協議或新商業物業管理服務框架協議(視情況而定)將向本集團提供的商業物業管理服務，如向本集團所發展而(a)未售或已售但未交付新業主；(b)待出租；或(c)本集團擁有作自用的商業物業提供檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
「商業增值服務」	指	合景悠活集團根據舊商業營運及增值服務框架協議或新商業營運及增值服務框架協議(視情況而定)將向本集團提供的商業增值服務，如向本集團擁有的物業就出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積提供協助

「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司，在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：1813)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行的本公司股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事，即譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士組成，以就非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「金聯資本」	指	金聯資本(企業融資)有限公司，為一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為有關非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就非豁免協議之有關決議案放棄投票的股東

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「合景悠活」	指	合景悠活集團控股有限公司，為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：3913)
「合景悠活集團」	指	合景悠活及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新商業營運及增值服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的商業營運及增值服務框架協議
「新商業物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的商業物業管理服务框架協議
「新框架協議」	指	(1)新物業租賃框架協議；(2)新宣傳策劃服務框架協議；(3)新物業代理服務框架協議；(4)新住宅物業管理服务框架協議；(5)新商業物業管理服务框架協議；及(6)新商業營運及增值服務框架協議
「新物業代理服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的物業代理服務框架協議
「新物業租賃框架協議」	指	本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的物業租賃框架協議

「新宣傳策劃服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的宣傳策劃服務框架協議
「新住宅物業管理 服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的住宅物業管理服務框架協議
「非豁免協議」	指	(1)新住宅物業管理服務框架協議；(2)新商業物業管理服務框架協議；及(3)新商業營運及增值服務框架協議
「舊商業營運及增值 服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的商業營運及增值服務框架協議
「舊商業物業管理 服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的商業物業管理服務框架協議
「舊框架協議」	指	(1)舊物業租賃框架協議；(2)舊宣傳策劃服務框架協議；(3)舊商業營運及增值服務框架協議；(4)舊商業物業管理服務框架協議；(5)舊物業代理服務框架協議；及(6)舊住宅物業管理服務框架協議
「舊物業代理服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的物業代理服務框架協議
「舊物業租賃框架 協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的物業租賃框架協議

「舊宣傳策劃服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的宣傳策劃服務框架協議
「舊住宅物業管理 服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的住宅物業管理服務框架協議
「部分豁免協議」	指	(1)新物業租賃框架協議；(2)新宣傳策劃服務框架協議；及(3)新物業代理服務框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	本集團向合景悠活集團出租以作辦公室及員工宿舍用途之物業
「物業代理服務」	指	合景悠活集團根據舊物業代理服務框架協議或新物業代理服務框架協議(視情況而定)就本集團開發的物業將向本集團提供的物業代理服務
「住宅預售管理服務」	指	合景悠活集團根據舊住宅物業管理服務框架協議或新住宅物業管理服務框架協議(視情況而定)向本集團提供的住宅預售管理服務，向本集團擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供如清潔、保安以及維護服務
「住宅物業管理服務」	指	合景悠活集團根據舊住宅物業管理服務框架協議或新住宅物業管理服務框架協議(視情況而定)向本集團提供的住宅物業管理服務，向本集團所開發而未售或已售但未交付業主的住宅物業提供如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
合景泰富集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2025年12月11日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。