

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份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。



## **KWG Living Group Holdings Limited**

### **合景悠活集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

#### **持續關連交易**

#### **(1) 宣傳策劃服務框架協議**

**及**

#### **(2) 營銷渠道服務框架協議**

#### **緒言**

董事會欣然宣佈，於2021年8月27日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)已訂立(1)宣傳策劃服務框架協議及(2)營銷渠道服務框架協議，期限由2021年8月27日起至2021年12月31日止。

#### **上市規則涵義**

根據晉得、正富及和康訂立日期為2018年12月30日的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他各方所持有合景泰富的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於本公告日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別被視為擁有合景泰富已發行股本約62.64%、53.42%及53.35%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為我們的控股股東。因此，合景泰富為控股股東的聯繫人，故此為本公司的關連人士。因此，框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。孔健岷先生及孔健楠先生各自己就有關框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除已披露者外，概無其他董事於框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

由於各框架協議的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故各框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 框架協議

本公司已與合景泰富訂立框架協議，以規管雙方將進行的持續關連交易的條款。各框架協議的詳情及主要條款載列如下：

### (1) 宣傳策劃服務框架協議

#### *日期*

2021年8月27日

#### *訂約方*

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

#### *期限*

2021年8月27日至2021年12月31日。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

#### *主體事項*

本集團將為合景泰富集團及其聯繫人開發的住宅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。相關各方須訂立具體的宣傳策劃服務協議，而協議應規定就具體住宅物業所提供的具體服務，且其條款須於所有重大方面與宣傳策劃服務框架協議的主要條款一致。

## 定價政策

根據宣傳策劃服務框架協議，本集團將提供的服務的價格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，本集團將提供的服務的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向獨立第三方提供類似服務時收取的價格，經公平磋商後確定，而本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款不應優於向獨立第三方提供的類似條款。

## 付款安排

根據宣傳策劃服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團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。

## 年度上限

於2021年8月27日至2021年12月31日期間，根據宣傳策劃服務框架協議，本集團向合景泰富集團及其聯繫人收取的年度上限載列如下：

	<b>自2021年8月27日起 至2021年12月31日 止期間 (人民幣百萬元)</b>
宣傳策劃服務	
— 向合景泰富集團	24
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>12</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>36</u></u></b>

宣傳策劃服務的年度上限乃基於以下因素釐定：(i)截至2021年12月31日，於宣傳策劃服務框架協議期限內，合景泰富集團及／或其任何聯繫人對宣傳策劃服

務的預期業務需求(包括考慮合景泰富集團及任何聯繫人所開發的住宅物業數量，預計本集團將獲聘為此等物業提供宣傳策劃服務)；及(ii)截至2021年12月31日，合景泰富集團及其任何聯繫人對宣傳策劃服務的潛在需求增長若干百分比的緩衝(包括考慮合景泰富集團及任何聯繫人的物業開發計劃)。

## **(2) 營銷渠道服務框架協議**

### **日期**

2021年8月27日

### **訂約方**

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

### **期限**

2021年8月27日至2021年12月31日。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

### **主體事項**

本集團將為合景泰富集團及其聯繫人所開發物業的全民營銷計劃提供營銷渠道管理服務。憑藉自身於物業代理的管理經驗，本集團將被要求就全民營銷計劃的非僱員參與者提供行政管理服務，包括人力資源管理、獎勵結算、稅務申報及其他行政工作。相關各方須訂立具體協議，而協議應規定就各個具體物業或項目所提供的具體服務，且其條款須於所有重大方面與營銷渠道服務框架協議的主要條款一致。

### **定價政策**

根據營銷渠道服務框架協議，本集團將提供的服務的價格應考慮到相關物業的性質、規模及銷售難度、相關物業之全民營銷計劃的參與者人數及預期成本(包括員工成本、行政成本及參與者的相關預扣稅項)後，按公平原則釐定。

此外，本集團將提供的服務的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向獨立第三方提供類似服務時收取的價格，經公平磋商後確定。本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款不應優於向獨立第三方提供的類似條款。

### **付款安排**

根據營銷渠道服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團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。

### **年度上限**

於2021年8月27日至2021年12月31日期間，根據營銷渠道服務框架協議，本集團向合景泰富集團及其聯繫人收取的年度上限載列如下：

	<b>自2021年8月27日起 至2021年12月31日 止期間 (人民幣百萬元)</b>
營銷渠道管理服務	
— 向合景泰富集團	8
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>7</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>15</u></u></b>

營銷渠道管理服務的年度上限乃基於以下因素釐定：(i)於營銷渠道服務框架協議期限內，合景泰富集團及其任何聯繫人對營銷渠道管理服務的預期業務需求（包括考慮合景泰富集團及其任何聯繫人所開發的住宅物業數量，本集團將就該等物業採納全民營銷計劃）；(ii)截至2021年12月31日，合景泰富集團及其任何聯繫人對營銷渠道管理服務的潛在需求增長百分比的緩衝（包括考慮合景泰富集團及其任何聯繫人的物業開發計劃）；及(iii)截至2021年12月31日，全民營銷計劃參與者的預期人數。

## 簽訂框架協議的理由及裨益

物業服務行業的發展迅速，業內人士正在積極探索新的機遇及商業模式。近年來，本集團專注於發展多元化的增值服務，並取得非凡的成果。自2021年起，本集團已開始從中國知名營銷及公共關係公司招募經驗豐富的人員，提供宣傳策劃服務及有關增值服務，從而令提供宣傳策劃服務及有關增值服務的能力預期有所提升。同時，因中國房地產行業的可觀需求以及合景泰富集團及其聯繫人進一步擴展而對宣傳策劃服務的需求有所增加。董事會認為，本集團可利用其遍佈全國的平台、本集團於行業的專業知識及掌握的市場資料為合景泰富集團及其聯繫人提供宣傳策劃服務及相關增值服務。

此外，透過為合景泰富集團及其聯繫人提供營銷渠道管理服務將(i)進一步加強本集團的物業代理服務能力，並擴闊提供整合及定制營銷解決方案的範圍；及(ii)提升合景泰富集團及其聯繫人所開發物業的銷量及銷售金額，本集團從中亦增加了收入。

鑑於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 內部控制措施

根據框架協議的條款，本集團將向合景泰富集團及其聯繫人提供框架協議所規定的推廣、廣告、營銷服務及行政管理服務等業務，其條款與本集團向獨立第三方提供的條款相當。框架協議項下擬進行的交易的價格乃根據本集團就向其所有客戶(包括獨立第三方及合景泰富集團)提供的服務而編製的服務價格表釐定。向合景泰富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，本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款將不優於向獨立第三方提供的類似條款。



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公平合理且符合上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續審查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。

## **有關框架協議訂約方的資料**

本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。

合景泰富集團為中國大型物業發展商，在大灣區佔據領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。合景泰富為一間於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)。

## **上市規則涵義**

根據晉得、正富及和康訂立日期為2018年12月30日的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他各方所持有合景泰富的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於本公告日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別被視為擁有合景泰富已發行股本約62.64%、53.42%及53.35%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為控股股東。因此，合景泰富為控股股東的聯繫人，故此為本公司的關連人士。因此，框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。孔健岷先生及孔健楠先生各自己就有關框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除已披露者外，概無其他董事於框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

由於各框架協議的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故各框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，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)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	宣傳策劃服務框架協議及營銷渠道服務框架協議
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及彼等各自關連人士、最終實益擁有人或聯繫人且與上列各方並無關連的人士或(如屬公司)公司或其最終實益擁有人
「合景泰富集團」	指	合景泰富及其附屬公司
「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司，於2006年7月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則



「營銷渠道服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年8月27日訂立之營銷渠道服務框架協議
「和康」	指	和康投資有限公司，於2018年10月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健楠先生全資擁有
「晉得」	指	晉得顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「宣傳策劃服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年8月27日訂立之宣傳策劃服務框架協議
「正富」	指	正富顧問有限公司，於2006年4月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「全民營銷計劃」	指	全民營銷計劃是一種營銷計劃，利用一切可以利用的資源發展銷售渠道並且促成交易

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2021年8月27日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)、楊靜波女士及王躍先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。