

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)

**持續關連交易
框架協議**

框架協議

茲提述(i)本公司日期為2020年6月24日、2020年9月22日、2020年10月7日、2020年10月11日、2020年10月19日、2020年10月29日及2020年10月30日的公告；及(ii)招股章程，內容有關分拆、分派及合景悠活在聯交所主板獨立上市。上市後，合景悠活已成為本公司關連人士，而因此本集團與合景悠活集團自上市日期起所進行的交易將構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

本公司已與合景悠活訂立以下框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止：

- (i) 物業租賃框架協議；
- (ii) 住宅物業管理服務框架協議；
- (iii) 物業代理服務框架協議；
- (iv) 商業物業管理服務框架協議；及
- (v) 商業營運及增值服務框架協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)分別間接持有本公司約50.15%、8.08%及4.54%股權。

根據晉得、正富及和康於2018年12月30日所訂立之股東協議，晉得、正富及和康按證券及期貨條例第317(1)(a)條各自被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於本公司已發行股本約62.71%、53.50%及53.43%中擁有權益。

緊接上市前，合景悠活一直是本公司附屬公司。緊隨上市後，合景悠活已分別由孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)間接持有約41.21%、6.80%及3.98%股權。根據晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於2020年10月14日訂立的股東協議，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康按證券及期貨條例第317(1)(a)條各自被視為於其他訂約方持有的合景悠活股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於合景悠活已發行股本約51.99%擁有權益。因此，合景悠活為孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生(均為本公司執行董事兼控股股東)的聯繫人，並因而在上市後成為本公司關連人士。因此，於框架協議項下擬進行的交易自上市日期起構成上市規則第14A章所指本公司的持續關連交易。

由於與各框架協議有關的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此各框架協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

I. 框架協議

茲提述(i)本公司日期為2020年6月24日、2020年9月22日、2020年10月7日、2020年10月11日、2020年10月19日、2020年10月29日及2020年10月30日的公告；及(ii)招股章程，內容有關分拆、分派及合景悠活在聯交所主板獨立上市。上市後，合景悠活已根據上市規則成為本公司關連人士(詳情載於本公告「V.上市規則的涵義」一節)，而因此本集團與合景悠活集團自上市日期起所進行的交易將構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

本公司已與合景悠活訂立框架協議，以規管就雙方進行自上市日期起至2022年12月31日生效的持續關連交易條款。各項框架協議的詳情及主要條款載列如下：

A. 物業租賃框架協議

日期： 2020年10月14日

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

交易內容： 根據物業租賃框架協議，本集團將向合景悠活集團出租該等物業及停車位，年期自上市日期起至2022年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及其他適用法律法規的規定。

有關各方將訂立個別的物業租賃協議，以制訂租賃該等物業及停車位的具體條文，其條款及條件所載列的條文，在各重大方面僅可與物業租賃框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

定價政策： 合景悠活集團根據物業租賃框架協議就該等物業所支付的租金將經公平磋商並參考於類似位置的類似物業的市場租金後釐定。

合景悠活集團根據物業租賃框架協議就停車位所支付的租金將經公平磋商並參考：(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用的停車位的佔用率後釐定。

於任何情況下，合景悠活集團根據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。

歷史交易金額

合景悠活集團向本集團就租賃該等物業及停車位已付的歷史交易款項載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
該等物業	—	—	0.3	0.5
停車位	8.7	10.4	13.7	3.2
總計	8.7	10.4	14.0	3.7

建議年度上限

本集團截至2022年12月31日止三個年度各年根據物業租賃框架協議擬進行交易的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
該等物業	1.7	1.7	1.7
停車位	<u>16.4</u>	<u>19.7</u>	<u>23.6</u>
總計	<u><u>18.1</u></u>	<u><u>21.4</u></u>	<u><u>25.3</u></u>

估計各年度上限時，乃基於以下因素：(i)往績記錄期的歷史交易金額；(ii)根據現有租賃協議應付的租金；及(iii)合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃及交付時間表預計向本集團租用的停車位數目預期增長。

B. 住宅物業管理服務框架協議

日期：2020年10月14日

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

交易內容：根據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物業管理服務，包括但不限於：

(i) 住宅預售管理服務，如向本集團擁有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；及

- (ii) 住宅物業管理服務，如向本集團所發展而未售或已售但未交付業主的住宅物業提供清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，

年期自上市日期起至2022年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及其他適用法律法規的規定。

有關各方將訂立個別的住宅物業管理服務協議，以制訂該等服務的具體條文，其條款及條件所載列的條文，在各重大方面僅可與住宅物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

定價政策：

住宅預售管理服務收取的費用將經公平磋商後釐定，並計及物業的性質、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。

住宅物業管理服務收取的費用將經公平磋商後釐定，並計及物業的性質、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。

此外，該等費用不得超出有關政府機構指定的標準費率(如適用)，其中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。

歷史交易金額

本集團向合景悠活集團就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務已付的歷史交易款項載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)	止四個月 2020年 (人民幣百萬元)
住宅預售管理服務	34.8	68.3	129.0	48.6
住宅物業管理服務	<u>20.4</u>	<u>29.0</u>	<u>27.8</u>	<u>10.1</u>
總計	<u><u>55.2</u></u>	<u><u>97.3</u></u>	<u><u>156.8</u></u>	<u><u>58.7</u></u>

建議年度上限

本集團截至2022年12月31日止三個年度各年根據住宅物業管理服務框架協議擬進行交易的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
住宅預售管理服務	156.3	195.3	244.2
住宅物業管理服務	<u>51.4</u>	<u>64.2</u>	<u>80.3</u>
總計	<u><u>207.7</u></u>	<u><u>259.5</u></u>	<u><u>324.5</u></u>

本集團估計住宅預售管理服務的年度上限時，乃基於以下因素：(i)於往績記錄期的歷史交易金額；(ii)合景悠活集團根據現有合約獲委聘為本集團所發展的住宅物業提供住宅預售管理服務的預測交易金額；及(iii)合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃及交付時間表估計可獲委聘為本集團所發展的住宅物業提供住宅預售管理服務的估計項目數目及預測交易金額。

本集團估計住宅物業管理服務的年度上限時，乃基於以下因素：(i)於往績記錄期的歷史交易金額；(ii)合景悠活集團根據現有合約獲委聘為本集團所發展的住宅物業提供住宅物業管理服務的預測交易金額；(iii)合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃及交付時間表估計可獲委聘為本集團所發展的住宅物業提供住宅物業管理服務的估計建築面積及預測交易金額；及(iv)住宅物業管理服務費用的預期增幅。

C. 物業代理服務框架協議

日期： 2020年10月14日

訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表附屬公司)；及
(ii) 合景悠活(為其本身及代表附屬公司)。

交易內容： 根據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，年期自上市日期起至2022年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及其他適用法律法規的規定。

有關各方將訂立個別的物業代理服務協議，以制訂該等服務的具體條文，其條款及條件所載列的條文，在各重大方面僅可與物業代理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

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，而佣金費率將經公平磋商後釐定，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。

歷史交易金額

本集團向合景悠活集團就物業代理服務已付的歷史交易款項載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)
物業代理服務	—	—	76.1	44.6

建議年度上限

本集團截至2022年12月31日止三個年度各年根據物業代理服務框架協議擬進行交易的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
物業代理服務	180.1	284.4	375.1

本集團估計物業代理服務的年度上限時，乃基於以下因素：(i)於往績記錄期的歷史交易金額；(ii)合景悠活集團根據現有合約獲委聘為本集團所發展的物業提供物業代理服務的預測交易金額；及(iii)合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃及銷售時間表估計可獲委聘為本集團的將售物業提供物業代理服務的估計總值及預測交易金額。

D. 商業物業管理服務框架協議

日期： 2020年10月14日

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

交易內容： 根據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物業管理服務，包括但不限於：

- (i) 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；及
- (ii) 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，

年期自上市日期起至2022年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及其他適用法律法規的規定。

有關各方將訂立個別的商業物業管理服務協議，以制訂該等服務的具體條文，其條款及條件所載列的條文，在各重大方面僅可與商業物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

定價政策： 該等服務收取的費用將經公平磋商後釐定，並計及物業的性質、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。

歷史交易金額

本集團向合景悠活集團就商業預售管理服務及商業物業管理服務已付的歷史交易款項載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)
商業預售管理服務	5.8	7.0	11.0	2.8
商業物業管理服務	<u>5.3</u>	<u>42.5</u>	<u>111.0</u>	<u>37.0</u>
總計	<u>11.1</u>	<u>49.5</u>	<u>122.0</u>	<u>39.8</u>

建議年度上限

本集團截至2022年12月31日止三個年度各年根據商業物業管理服務框架協議擬進行交易的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
商業預售管理服務	23.3	29.1	36.4
商業物業管理服務	<u>96.4</u>	<u>119.7</u>	<u>140.2</u>
總計	<u>119.7</u>	<u>148.8</u>	<u>176.6</u>

本集團估計商業預售管理服務的年度上限時，乃基於以下因素：(i)於往績記錄期的歷史交易金額；(ii)合景悠活集團根據現有合約獲委聘為本集團所發展的商業物業提供商業預售管理服務的預測交易金額；及(iii)合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃及交付時間表估計可獲委聘為本集團所發展的商業物業提供商業預售管理服務的估計項目數目及預測交易金額。

本集團估計商業物業管理服務的年度上限時，乃基於以下因素：(i)於往績記錄期的歷史交易金額；(ii)合景悠活集團根據現有合約獲委聘為本集團所發展的商業物業提供商業物業管理服務的預測交易金額；(iii)合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃及交付時間表估計可獲委聘為本集團所發展的商業物業提供商業物業管理服務的估計建築面積及預測交易金額；及(iv)商業物業管理服務費用的預期增幅。

E. 商業營運及增值服務框架協議

日期： 2020年10月14日

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

交易內容： 根據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以下服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及其他適用法律法規的規定：

(i) 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；及

- (ii) 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。

有關各方將訂立個別的商業營運及增值服務協議，以制訂該等服務的具體條文，其條款及條件所載列的條文，在各重大方面僅可與商業營運及增值服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

定價政策：該等服務收取的費用將經公平磋商後釐定，並計及物業的性質、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。

歷史交易金額

本集團向合景悠活集團就商業營運服務及商業增值服務已付的歷史交易款項載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)
商業營運服務	28.4	44.7	40.7	20.3
商業增值服務	<u>0.1</u>	<u>6.0</u>	<u>9.3</u>	<u>2.4</u>
總計	<u><u>28.5</u></u>	<u><u>50.7</u></u>	<u><u>50.0</u></u>	<u><u>22.7</u></u>

建議年度上限

本集團截至2022年12月31日止三個年度各年根據商業營運及增值服務框架協議擬進行交易的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
商業營運服務	90.1	136.9	156.8
商業增值服務	<u>13.0</u>	<u>13.9</u>	<u>16.1</u>
總計	<u><u>103.1</u></u>	<u><u>150.8</u></u>	<u><u>172.9</u></u>

本集團估計商業營運服務及商業增值服務的年度上限時，乃基於以下因素：(i) 於往績記錄期的歷史交易金額；(ii) 合景悠活集團根據現有安排／合約獲委聘為本集團所發展的商業物業提供商業營運服務及商業增值服務的預測交易金額；及(iii) 合景悠活集團根據本集團的物業發展計劃估計可獲委聘為本集團所發展的商業物業提供商業營運服務及商業增值服務的估計建築面積及預測交易金額。

II. 進行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。

此外，合景悠活集團於上市前為本集團的一部分，並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。

由於合景悠活集團成員公司於上市後成為本集團的關連人士，本集團(透過訂立框架協議)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。此外，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。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，而框架協議的條款(包括有關年度上限)屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

III. 內部監控措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將會由本集團相關負責人員及管理層所監督及監察，以確保相關持續關連交易乃按照一般商業條款進行，且不會對本公司及其股東的整體利益造成損害。

本集團相關人員及管理層會在訂立個別協議前會檢討及評估條款，以確保其與框架協議之原則及條文屬一致。

為確保價格條款符合框架協議及參照類似服務的現行市價，就以下各項在訂立任何個別協議前：

- (i) 就物業租賃框架協議，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，並經由獨立專業估值師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) 就物業代理服務框架協議、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。
- (iii) 就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而言，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；
 - (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) 有關政府機關指定的標準收費(如適用)。

於收集相關資料後，除物業租賃框架協議外，本集團的銷售部門將釐定一個向合景悠活集團提出的價格，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由相關政府機關所指定的標準費用(如適用)。就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商業物業管理服務框架協議項下的合約，本集團將遵循與住宅物業管理服務框架協議相同的招標程序。

定期檢查將按季進行，以檢討及評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否根據其各自協議的條款進行，而就特定交易所收取的價格是否公平合理及符合上述之定價政策。

獨立非執行董事將繼續檢討相關持續關連交易項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將每年檢討其定價條款及年度上限。

據此，董事認為內部監控機制已有效確保各框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，不會損害本公司及股東的整體利益。

IV. 有關本集團及合景悠活集團之資料

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

合景悠活於2019年9月11日在開曼群島註冊成立。合景悠活集團主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務。合景悠活的股份自2020年10月30日起於聯交所主板上市。

V. 上市規則的涵義

於本公告日期，孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)分別間接持有本公司約50.15%、8.08%及4.54%股權。

根據晉得、正富及和康於2018年12月30日所訂立之股東協議，晉得、正富及和康按證券及期貨條例第317(1)(a)條各自被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於本公司已發行股本約62.71%、53.50%及53.43%中擁有權益。

緊接上市前，合景悠活一直是本公司附屬公司。緊隨上市後，合景悠活已分別由孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)間接持有約41.21%、6.80%及3.98%股權。根據晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於2020年10月14日訂立的股東協議，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康按證券及期貨條例第317(1)(a)條各自被視為於其他訂約方持有的合景悠活股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於合景悠活已發行股本約51.99%擁有權益。因此，合景悠活為孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生(均為執行董事兼本公司控股股東)的聯繫人，並因而在上市後成為本公司關連人士。因此，於框架協議項下擬進行的交易自上市日期起構成上市規則第14A章所指本公司的持續關連交易。

由於與各框架協議有關的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此各框架協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為合景悠活的控股股東，而孔健楠先生及孔健岷先生身兼合景悠活董事，故彼等均被視為於框架協議中擁有權

益。因此，他們已就批准框架協議及據此擬進行交易的相關董事會決議放棄投票。

VI. 釋義

在本公告中，除非文意另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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
「商業營運及增值服務框架協議」	指	合景悠活與本公司於2020年10月14日就提供商業營運服務及商業增值服務訂立的商業營運及增值服務框架協議
「商業物業管理服務框架協議」	指	合景悠活與本公司於2020年10月14日就提供商業物業管理服務訂立的商業物業管理服務框架協議
「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司(股份代號：1813)，於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	如本公司日期為2020年10月7日及2020年10月19日的公告所示，本公司於2020年10月7日宣派的有條件特別股息

「卓濤」	指 卓濤投資有限公司，於2008年4月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司行政總裁、執行董事兼本公司控股股東孔健濤先生全資擁有
「框架協議」	指 物業租賃框架協議、住宅物業管理服務框架協議、物業代理服務框架協議、商業物業管理服務框架協議及商業營運及增值服務框架協議
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「英明」	指 英明集團有限公司，於2007年10月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主席、執行董事兼本公司控股股東孔健岷先生全資擁有
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「合景悠活」	指 合景悠活集團控股有限公司(股份代號：3913)，於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自於上市日期起在主板上市
「合景悠活集團」	指 合景悠活及其附屬公司
「上市」	指 合景悠活普通股於主板上市

「上市日期」	指	2020年10月30日，合景悠活普通股首次開始在主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其併行運作
「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，由執行董事兼本公司控股股東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，由本公司主席、執行董事兼本公司控股股東孔健岷先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「物業代理服務框架協議」	指	合景悠活與本公司於2020年10月14日訂立之物業代理服務框架協議，以提供物業代理服務
「物業租賃框架協議」	指	合景悠活與本公司於2020年10月14日訂立之物業租賃框架協議，以租賃該等物業及停車位
「招股章程」	指	合景悠活就上市於2020年10月19日刊發的招股章程
「住宅物業管理服務框架協議」	指	合景悠活與本公司於2020年10月14日訂立之住宅物業管理服務框架協議，以提供住宅物業管理服務

「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，由本公司行政總裁、執行董事兼本公司控股股東孔健濤先生全資擁有
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 本公司股東
「分拆」	指 分拆合景悠活股份並將之於主板獨立上市
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「往績記錄期」	指 包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月的期間
「富迅」	指 富迅投資有限公司，於2012年10月3日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司行政總裁、執行董事兼本公司控股股東孔健濤先生全資擁有
「%」	指 百分比

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2020年11月5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；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。