

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
物業租賃**

經重續物業租賃協議

茲提述本公司日期為2018年12月6日的公告，內容有關物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下物業租賃之持續關連交易。

鑒於物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下租賃若干物業的屆滿，董事會謹此宣佈，於2020年12月31日，出租人與承租人已訂立2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II，據此，出租人同意重續物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下若干物業之租期，該等租期將於2020年12月31日屆滿，租期各自固定重續3年。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司執行董事兼行政總裁孔先生間接擁有各承租人100%股權，故承租人屬上市規則第14A章所指孔先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.83條，由於2020年物業租賃協議I、2020年物業租賃協議II及現有物業租賃及管理協議均由本集團與承租人訂立，上列各項須合併計算。由於按合併基準計，物業租賃及管理協議項下交易最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但全部均低於5%，根據2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為2018年12月6日的公告，內容有關物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下物業租賃之持續關連交易。

經重續物業租賃協議

鑒於物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下租賃若干物業的屆滿，董事會謹此宣佈，於2020年12月31日，出租人與承租人已訂立2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II，據此，出租人同意重續物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下若干物業之租期，該等租期將於2020年12月31日屆滿，租期各自固定重續3年。

2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II的主要條款載列如下：

日期： 2020年12月31日

訂約方：

- (1) 本公司若干全資附屬公司(作為出租人)
- (2) 廣州凱創商務投資有限公司、廣州凱創商務投資有限公司上海分公司及成都晉譽商業管理有限公司(作為承租人)

租賃物業： 該等物業，即位於廣州、上海及成都的多項商業物業，總建築面積約12,822平方米

付款條款： 須於每個曆月第5日每月預先支付租金

用途： 辦公室空間

該等物業

該等物業的詳情載列如下：

	地點	租賃期	實際每月租金 (人民幣)
1.	中國廣東省廣州市 天河區珠江新城 海樂路12號112室	2021年1月1日至 2023年12月31日	6,300
2.	中國廣東省廣州市 天河區花城大道68號 環球都會大廈66樓	2021年1月1日至 2023年12月31日	369,000
3.	中國廣東省廣州市 海珠區新港東路1168號 環匯商業廣場21樓	2021年1月1日至 2023年12月31日	241,000
4.	中國廣東省廣州市 天河區珠江新城華夏路8號 合景國際金融廣場5樓	2021年1月1日至 2023年12月31日	19,000
5.	中國上海市 浦東新區耀元路58號 環球都會廣場2樓部分	2021年1月1日至 2023年12月31日	259,000
6.	中國四川省成都市 高新區交子大道300號 環匯商業廣場 譽峰M3棟7樓	2021年1月1日至 2023年12月31日	112,000

地點	租賃期	實際每月租金 (人民幣)
7. 中國四川省成都市 高新區交子大道300號 環匯商業廣場 譽峰M6棟20及21樓	2021年1月1日至 2023年12月31日	247,000
	總計	<u><u>1,253,300</u></u>

過往交易金額及建議年度上限

於截至2019年12月31日止兩個年度，以及於2020年1月1日至2020年11月30日止期間，承租人根據物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II，就租賃該等物業所繳付的實際年度租金總額分別約為人民幣142,903元、人民幣19,686,000元及人民幣16,446,903元。

考慮現有物業租賃及管理協議項下擬進行交易的年度租金總額後，將修訂截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年物業租賃及管理協議項下合計年度上限如下：

	年度上限		
	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止 財政年度 (人民幣)	截至2023年 12月31日止 財政年度 (人民幣)
物業租賃及管理協議III項下年度上限	6,480,000	2,436,000	—
物業租賃及管理協議IV及V項下年度上限	6,432,000	6,432,000	1,033,000
2020年物業租賃協議I及II項下年度上限	<u>15,039,600</u>	<u>15,039,600</u>	<u>15,039,600</u>
經修訂的合計年度上限	<u><u>27,951,600</u></u>	<u><u>23,907,600</u></u>	<u><u>16,072,600</u></u>

2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II的租金乃出租人與承租人參考中國可資比較物業於2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II日期的當前市場租金，以及獨立專業估值師根據與可資比較物業的成交租金或租金叫價的比較所進行的租金估值後經公平磋商釐定。

訂立經重續物業租賃協議的理由及裨益

該等物業位於中國一線城市，而中國的共用工作空間市場正日益發達。本集團向承租人出租該等物業，以供承租人將之分租予第三方作共用工作空間及服務式辦公室，作辦公室和會議場所之用，從而迎合企業家、初創企業、大型企業分公司及專業服務的需求。本公司相信，其將繼續得益於2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II項下的交易，原因如下：(i)本集團將按適用市場費率賺取租金收入；及(ii)於該等物業內經營業務的所有相關成本及風險將由承租人承擔。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II及其項下擬進行交易乃按正常商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II的條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

由於孔先生於2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II及其項下擬進行的交易擁有重大權益，彼已就批准(i)2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II及其項下擬進行的交易及(ii)2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II的年度上限以及物業租賃及管理協議的合計年度上限的相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團及經重續物業租賃協議訂約方之資料

本集團

本集團為中國一家大型物業發展商，穩佔廣州的龍頭地位，業務亦拓展至中國若干主要城市及香港。

承租人

承租人為根據中國法律成立的公司。承租人主要從事提供商業服務的業務，包括提供物業予第三方，作為共同工作空間及服務式辦公室。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司執行董事兼行政總裁孔先生間接擁有各承租人100%股權，故承租人屬上市規則第14A章所指孔先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.83條，由於2020年物業租賃協議I、2020年物業租賃協議II及現有物業租賃及管理協議均由本集團與承租人訂立，上列各項須合併計算。由於按合併基準計，物業租賃及管理協議項下交易最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但全部均低於5%，根據2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2020年物業租賃協議I」	指	出租人與承租人於2020年12月31日訂立的協議，據此，出租人同意重續物業租賃及管理協議I項下若干物業之租期
「2020年物業租賃協議II」	指	出租人與承租人於2020年12月31日訂立的協議，據此，出租人同意重續物業租賃及管理協議II項下若干物業之租期
「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	合景泰富集團控股有限公司(股份代號：1813)，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有物業租賃及管理協議」	指	物業租賃及管理協議III、物業租賃及管理協議IV及物業租賃及管理協議V之統稱
「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
「承租人」	指	廣州凱創商務投資有限公司、廣州凱創商務投資有限公司上海分公司及成都晉譽商業管理有限公司
「出租人」	指	本公司若干全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「孔先生」	指	本公司執行董事兼行政總裁孔健濤先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	本公告「該等物業」一節所載之1至7號物業
「物業租賃及管理協議」	指	2020年物業租賃協議I、2020年物業租賃協議II與現有物業租賃及管理協議之統稱

「物業租賃及管理協議I」	指	本集團與承租人於2018年11月30日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2018年12月6日的公告
「物業租賃及管理協議II」	指	本集團與承租人於2018年12月6日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2018年12月6日的公告
「物業租賃及管理協議III」	指	本集團與承租人於2019年7月1日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2019年7月2日的公告
「物業租賃及管理協議IV」	指	本集團與承租人分別於2020年2月14日和2020年2月26日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2020年3月27日的公告
「物業租賃及管理協議V」	指	本集團與承租人於2020年3月27日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2020年3月27日的公告
「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0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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之涵義
「%」	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12月31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及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。