

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之合景泰富集團控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函之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 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23頁至第24頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問金聯資本(企業融資)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第25頁至第55頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2026年3月30日(星期一)下午3時30分假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。隨函附奉於大會上使用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何延會(視情況而定)，並於會上投票。

2026年3月9日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	23
獨立財務顧問函件 .....	25
附錄 — 一般資料 .....	56
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「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
「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)

---

## 釋 義

---

「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	本公司謹訂2026年3月30日(星期一)下午3時30分假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)或其任何續會(視情況而定)，大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁
「卓濤」	指	卓濤投資有限公司，於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
「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
「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(包括建議年度上限)之獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「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
「最後實際可行日期」	指	2026年3月4日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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(經日期為2026年2月12日之補充協議補充)
「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(經日期為2026年2月12日之補充協議補充)
「新住宅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日訂立的住宅物業管理服务框架協議(經日期為2026年2月12日之補充協議補充)

---

## 釋 義

---

「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的統稱
「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
「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日訂立之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日訂立之商業物業管理服務框架協議
「舊框架協議」	指	(1)舊住宅物業管理服務框架協議；(2)舊商業物業管理服務框架協議；及(3)舊商業營運及增值服務框架協議的統稱
「和康」	指	和康投資有限公司，於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

---

## 釋 義

---

「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
「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)向本集團提供的物業管理服務，如向本集團所開發且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
「正富」	指	正富顧問有限公司，於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
「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	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「富迅」	指	富迅投資有限公司，於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



**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)

執行董事：

孔健岷 (主席)

孔健濤

孔健楠

蔡風佳

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

譚振輝

羅耀榮

黃敏明

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1301室

敬啟者：

**重續持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2025年12月11日之公告，內容有關(其中包括)非豁免協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)非豁免協議及其項下擬進行交易的進一步資料(包括其建議年度上限)；(ii)獨立董事委員會就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)致獨立股東的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就非豁免協議及其項下擬進行的交易

(包括其建議年度上限)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，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)。

### 重續持續關連交易

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日的通函，內容有關(其中包括)本公司與合景悠活訂立的舊框架協議，以及其項下的年度上限。

由於舊框架協議已於2025年12月31日屆滿，而本公司將於該等協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立(其中包括)(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新商業物業管理服務框架協議；及(iii)新商業營運及增值服務框架協議(即非豁免協議)。

各非豁免協議的主要條款載列如下：

#### (1) 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。

## 董事會函件

**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，並根據本通函「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。

### 歷史交易金額

截至2025年12月31日止三個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>

## 董事會函件

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9月30日止九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 9月30日 止九個月 人民幣千元
住宅預售管理服務	112,420	21,101	18,451
住宅物業管理服務	103,576	95,048	55,215
<b>總計</b>	<b>215,996</b>	<b>116,149</b>	<b>73,666</b>

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(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約68.4%、34.5%及27.2%。使用率呈下降趨勢乃主要由於過往3年房地產市場的持續低迷，導致本集團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已交付建築面積低於預期所致。

### 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	78,100	81,500	84,900
<b>總計</b>	<b>104,400</b>	<b>107,800</b>	<b>111,200</b>

新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限乃根據以下因素釐定(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的歷史交易金額及截至2025年12月31日止三個年度之相應年度上限之使用率相對較低；(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；及(iii)截至2028年12月31日止三個年度各年本集團預期其可能委聘合景悠活集團提供住宅預售管理服務的估計項目數目大體一致，約為21個，因為本集團的主要業務目標是恢復過往受影響的銷售進度及已開發物業項目的表現及因此已採取相對保守的策略；及(iv)本集團預計其可能獲合景悠活集團委聘以提供住宅物業管理服務的建築面積預期由截至2025年12月31日止年度的約1.9百萬平方米增加至截至2028年12月31日止年度的約2.2百萬平方米，此乃經參考截至2025年9月30日止九個月之已交付建築面積以及相關物業之空置率釐定。

鑒於上文所述，董事會認為，新住宅物業管理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### (2) 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。

## 董事會函件

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，並根據本通函「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。

### 歷史交易金額

截至2025年12月31日止三個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>

## 董事會函件

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9月30日止九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 9月30日 止九個月 人民幣千元
商業預售管理服務	22,280	14,550	7,135
商業物業管理服務	147,960	86,371	49,039
<b>總計</b>	<b>170,240</b>	<b>100,921</b>	<b>56,174</b>

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(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約87.6%、46.7%及30.4%。使用率呈下降趨勢乃主要由於過往3年房地產市場的持續低迷，導致本集團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項目數目及已交付建築面積低於預期所致。

### 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 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 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	71,600	71,600	71,600
<b>總計</b>	<b>81,000</b>	<b>81,000</b>	<b>81,000</b>

---

## 董事會函件

---

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日止三個年度之相應年度上限之使用率持續下降；(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)於截至2028年12月31日止三個年度各年本集團將需要商業預售管理服務的估計項目數目為約6個。

鑒於上文所述，董事會認為新商業物業管理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### (3) 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。

## 董事會函件

**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，並根據本通函「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。

### 歷史交易金額

截至2025年12月31日止三個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>
<b>總計</b>	<b><u>133,300</u></b>	<b><u>141,400</u></b>	<b><u>161,400</u></b>

## 董事會函件

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9月30日止九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 9月30日 止九個月 人民幣千元
商業營運服務	115,461	52,982	35,480
商業增值服務	16,547	17,591	12,414
<b>總計</b>	<b>132,008</b>	<b>70,573</b>	<b>47,894</b>

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(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約99.0%、49.9%及39.6%。使用率呈下降趨勢乃主要由於過往3年房地產市場的持續低迷，導致本集團委聘合景悠活集團提供商業營運服務的已交付建築面積低於預期所致。

### 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	18,200	20,000	22,000
<b>總計</b>	<b>65,400</b>	<b>68,000</b>	<b>70,900</b>

---

## 董事會函件

---

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。

鑒於上文所述，董事會認為，新商業營運及增值服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 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。

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(透過訂立非豁免協議)將繼續受惠於合景悠活集團在住宅及商業物業管理、商業營運及增值服務方面的專業知識。此外，透過委聘合景悠活集團向本集團提供營銷渠道管理服務，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。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，非豁免協議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、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 內部監控措施

本公司已於2025年12月11日訂立非豁免協議，並自2026年1月1日起開始進行非豁免協議項下擬進行的持續關聯交易，並監控非豁免協議年度上限的實際交易金額。當實際交易金額接近觸發股東批准的5%門檻（「5%門檻」）時，公司將停止進行非豁免協議項下的持續關聯交易，並在獲得股東批准後方可恢復。

為達成上述目標，集團財務部門自2026年1月1日起對非豁免協議項下的實際交易金額進行即時監控。當2026年累積交易金額達到各項非豁免協議項下5%門檻的百分之80，財務部門將向公司管理層報告並通知營運部門。營運部門將暫停非豁免協議項下的相關服務，以確保非豁免協議項下的交易金額低於5%的門檻。非豁免協議項下的持續關聯交易僅在獲得股東批准後方可恢復。

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檢討及評估條款，以確保其與非豁免協議所載之原則及條文屬一致。

- (i) 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、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言）屬類似服務的合景悠活集團其他同期交易；
  - (b) 至少兩家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（如有）；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磋商一個向合景悠活集團提供的價格，其將不會高於獨立第三方向合景悠活集團提供的價格。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)。

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。

- (ii) 就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) 合景悠活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、規模及地點、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) 至少兩家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(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將磋商一個向合景悠活集團提供的價格，其將不會高於獨立第三方向本集團提供的價格。

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。本集團的營運部門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。

### 有關非豁免協議訂約方的資料

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。

合景悠活集團為一家中國的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)。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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訂立之股東協議，各自為本公司及合景悠活的最終控股股東。於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別擁有已發行股份約58.32%、49.73%及49.67%的權益；且彼等亦分別擁有合景悠活已發行股本約52.90%、52.79%及52.86%的權益。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。非豁免協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

由於有關各非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5%，因此，各非豁免協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第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

於為批准非豁免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非豁免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非豁免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。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

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的交易(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。

### 一般資料

於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生以一致方式行事，且彼等連同其投資公司(即晉得、正富、和康、英明、卓濤及富迅)構成本公司一組控股股東。

此外，於最後實際可行日期，晉得、正富、和康、英明、卓濤及富迅各自分別持有1,299,046,500股股份、254,715,000股股份、144,338,500股股份、295,703,152股股份、1,109,587股股份及980,100股股份。

任何於非豁免協議或其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東或彼等相關聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。因此，晉得、正富、和康、英明、卓濤、富迅、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自以及彼等相關聯繫人須就批准非豁免協議及其項下擬進行交易之建議決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

除上述情況外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈有關非豁免協議之決議案放棄投票。

務請閣下垂注本通函附錄「一般資料」所載的其他資料。

### 推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第23至24頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就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)之建議決議案致獨立股東的推薦意見；及(ii)本通函第25至55頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之公平性及合理性致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問之意見後，認為非豁免協議及其項下擬進行交易之條款(包括其建議年度上限)屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，及將於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關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)之相關決議案。

經計及獨立財務顧問的意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為，非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常及一般業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益，因此，建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

### 股東特別大會

股東特別大會將於2026年3月30日(星期一)下午3時30分假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准本通函所載之建議決議案。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

---

## 董事會函件

---

隨函附奉一份適用於股東特別大會之代表委任表格。代表委任表格亦可從本公司網站([www.kwggroupholdings.com](http://www.kwggroupholdings.com))或「披露易」([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))下載。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票。

### 按股數投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據細則第66條行使其權力，要求股東特別大會上將提呈的每項決議案均以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後，按上市規則第13.39(5)條規定方式刊發投票結果公告。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將自2026年3月25日(星期三)至2026年3月30日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請於2026年3月24日(星期二)下午4時30分前將所有過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
合景泰富集團控股有限公司  
主席  
孔健岷  
謹啟

2026年3月9日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關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)的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



**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)

敬啟者：

### 重續持續關連交易

吾等提述本公司於2026年3月9日向股東刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有要求外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款是否屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本集團及股東的整體利益，以及獨立股東經考慮獨立財務顧問的推薦建議後於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

金聯資本已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就各非豁免協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。獨立財務顧問建議詳情連同作出建議的理由、於達致其建議時所作的關鍵假設及所考慮的因素，載於通函第25頁至第55頁所載其發出的函件內。

閣下亦請垂注通函第6頁至第22頁所載的董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮董事會函件所載資料，非豁免協議及其項下擬進行的交易的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款訂立，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准非豁免協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
合景泰富集團控股有限公司

獨立非執行董事  
譚振輝

獨立非執行董事  
羅耀榮  
謹啟

獨立非執行董事  
黃敏明

2026年3月9日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問金聯資本(企業融資)有限公司就非豁免協議及其項下擬進行之交易以及相關建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心  
28樓

敬啟者：

### 重續持續關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就非豁免協議及其項下擬進行之交易(包括其建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2026年3月9日向股東刊發的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2022年11月21日之公告及 貴公司日期為2022年12月21日之通函，內容有關(其中包括) 貴公司與合景悠活訂立的舊框架協議及其項下之年度上限。由於舊框架協議已於2025年12月31日到期，且 貴公司將於該等協議到期後繼續其項下擬進行之交易， 貴公司與合景悠活於2025年12月11日訂立(其中包括)(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新商業物業管理服務框架協議；及(iii)新商業營運及增值服務框架協議(即非豁免協議)，自2026年1月1日起至2028年12月31日(包括首尾兩日)止為期三年。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，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 貴公司及合景悠活的最終控股股東。因此，合景悠活(作為 貴公司控股股東的聯繫人)為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，非豁免協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

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)預計將超過5%，因此，各非豁免協議及其項下擬分別進行的交易(包括其建議年度上限)將須遵守上市規則第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。

於為批准非豁免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非豁免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非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)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。

貴公司已成立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)組成的獨立董事委員會，以就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見。吾等(金聯資本(企業融資)有限公司)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。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及可能合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。於過去兩年，吾等並無擔任 貴公司任何其他交易的獨立財務顧問。除就是次獲委任為獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概無存在吾等將據此自 貴公司或可能合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方收取任何費用或利益之安排，故此根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載陳述、資料及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或所述全部資料、聲明及意見以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供且彼等全權負責的全部資料及聲明於作出時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍將屬準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料。董事願就通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使其所載任何陳述或文件產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，且吾等亦未發現任何重大事實或情況將導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的聲明變得不真實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已採取一切必要步驟，使吾等達致知情意見及證明吾等依賴所獲提供的資料屬合理，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及有關非豁免協議的任何訂約方的業務及事務進行獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東就其考慮非豁免協議及其項下擬進行之交易以及建議年度上限提供參考而刊發。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得引用或提述本函件的全部或部分內容，且本函件亦不得用作任何其他用途。

## 已考慮的主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團的背景資料

貴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。

#### 1.1 貴集團的財務表現

下表載列 貴集團截至2023年及2024年12月31日止兩個年度各年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的合併損益表概要，該等合併損益表乃摘錄自 貴公司截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」）及 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025年中期報告**」）。

#### 合併損益表

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年 (經審核) 人民幣千元	2023年 (經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
收入	11,061,516	15,807,106	3,792,305	5,233,954
毛利／(損)	1,888,753	(2,639,231)	93,476	97,829
貴公司擁有人應佔 年度／期內虧損	(8,085,373)	(18,732,972)	(2,053,365)	(8,223,670)

#### 截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日止年度， 貴集團的收入約為人民幣111億元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣158億元減少約30.0%，主要是由於物業銷售分部產生的收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣140億元減少至截至2024年12月31日止年度約人民幣95億元，而此乃主要由於已交付總建築面積由2023年924,958平方米減少至2024年623,944平方米。截至2024年12月

31日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年度虧損約人民幣81億元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣187億元減少約人民幣106億元。根據2024年年報，貴公司擁有人應佔年度虧損減少乃主要由於合營企業分佔利潤及虧損由截至2023年12月31日止年度的約人民幣48億元減少約人民幣39億元至截至2024年12月31日止年度約人民幣9億元。

#### **截至2025年6月30日止六個月**

截至2025年6月30日止六個月，貴集團的收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣52億元減少至約人民幣38億元。收入減少主要是由於物業銷售分部產生的收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣44億元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣31億元。截至2025年6月30日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔期內虧損約人民幣21億元，較2024年6月30日止六個月的約人民幣82億元減少約人民幣61億元。根據2025年中期報告，貴公司擁有人應佔期內虧損減少乃主要由於貴集團於2025年上半年錄得所得稅抵免約人民幣990.1百萬元，而2024年同期則錄得所得稅開支約人民幣313.9百萬元。

## 1.2 貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日的合併財務狀況表概要，乃摘錄自2024年年報及2025年中期報告。

### 合併財務狀況表

	於2025年	於12月31日	
	6月30日	2024年	2023年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
流動資產	77,348,857	78,102,099	87,227,752
非流動資產	73,695,025	75,234,188	80,237,643
<b>資產總額</b>	<b>151,043,882</b>	<b>153,336,287</b>	<b>167,465,395</b>
流動負債	117,148,780	115,751,563	114,675,622
非流動負債	26,384,333	28,448,355	34,719,082
<b>負債總額</b>	<b>143,533,113</b>	<b>144,199,918</b>	<b>149,394,704</b>
<b>權益總額</b>	<b>7,510,769</b>	<b>9,136,369</b>	<b>18,070,691</b>

貴集團的資產總額由2023年12月31日約人民幣1,675億元減少至2024年12月31日約人民幣1,533億元。該減少主要是由於(i)在建物業減少約人民幣47億元；(ii)投資物業的賬面值減少約人民幣27億元；(iii)持作銷售用途的竣工物業減少約人民幣17億元；及(iv)現金及銀行結餘減少約人民幣9億元。於2025年6月30日， 貴集團的資產總額保持相對穩定，約為人民幣1,510億元。

貴集團的負債總額由2023年12月31日約人民幣1,494億元減少至2024年12月31日約人民幣1,442億元。該減少主要是由於(i)非流動計息銀行及其他借貸減少約人民幣55億元；及(ii)其他應付款及應計款項減少約人民幣31億元。於2025年6月30日， 貴集團的負債總額保持相對穩定，約為人民幣1,435億元。

### 1.3 合景悠活集團的背景資料

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)。

### 1.4 訂立非豁免協議的理由及裨益

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。其在中國物業管理方面擁有廣泛的業務覆蓋及專業知識。其為一家於中國享有良好聲譽並迅速發展的全業態智慧服務運營商。2023年，其榮獲中物智庫頒發的「中國物業服務綜合實力百強企業TOP11」、「2023中國物業品牌影響力百強企業」及觀點指數研究院頒發的「2023年度影響力物業服務企業」稱號。其一直並將繼續於日常及一般業務過程中為 貴集團提供優質服務。

預期透過委聘合景悠活集團為 貴集團提供增值服務， 貴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。透過訂立非豁免協議， 貴集團將繼續受惠於合景悠活集團在住宅及商業物業管理、商業營運及增值服務方面的專業知識。

基於上文所述，尤其是(i)提供物業管理服務乃合景悠活集團之主要業務；(ii) 貴集團與合景悠活集團之間已建立良好業務關係；及(iii)非豁免協議使 貴集團得以持續委聘合景悠活集團為 貴集團現有及未來開發之物業項目提供優質物業管理服務及增值服務，從而使 貴集團繼續受惠於合景悠活集團在物業管理方面的專業知識，吾等同意董事之意見，非豁免協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，且訂立非豁免協議符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 新住宅物業管理服務框架協議之主要條款

新住宅物業管理服務框架協議之主要條款概述如下：

日期： 2025年12月11日

訂約方： (a) 貴公司(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 貴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具有類似條款的其他合約的費率，並根據董事會函件「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 貴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 貴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。

### **2.1 新住宅物業管理服務框架協議項下之條款**

對於通過受中國適用法律法規監管的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 貴集團根據《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 貴集團，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) 貴集團的代表成員。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。

如董事會函件所載，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， 貴集團的營運部門將收集以下資料：(i)合景悠活集團與獨立第三方進行或由獨立第三方所報價的至少兩項（就物業的性質、規模及地點、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；(ii)起碼兩家中國其他物業管理公司（如適用）與獨立第三方進行可資比較交易所收取之價格；及(iii)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， 貴集團的營運部

門將與合景悠活集團磋商價格，其將不會高於合景悠活集團向獨立第三方提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，合景悠活集團提供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)。

貴公司亦已制定程序監督其持續關連交易，其中 貴集團各部門將負責執行、監督及審查有關程序。營運部門將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估新住宅物業管理服務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，及就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。

根據新住宅物業管理服務框架協議，合景悠活集團將(i)向 貴集團擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供住宅預售管理服務(如清潔、保安以及維護服務)及(ii)向 貴集團所開發而未售或已售但未交付業主的住宅物業提供住宅物業管理服務(如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務)。

吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，由於 貴集團並無承接任何新住宅項目，故 貴集團過去三年並未透過標準公開招標程序批出任何新住宅項目。在考慮新住宅物業管理服務框架協議的條款時，就住宅預售管理服務而言，吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，服務費乃根據(其中包括)每項物業的性質、規模、地點、服務範圍及估計營運成本而釐定。為進一步評估新住宅物業管理服務框架協議條款的公平性與合理性，吾等已取得並審閱於2023年1月1日至2025年9月30日期間(「**樣本審閱期**」)進行住宅預售管理服務項下的交易清單，並隨機選取：(i)於樣本審閱期內各年度／期間 貴集團與合景悠活集團之間的一宗樣本交易(「**住宅預售管理服務關連樣本**」)；及(ii)於樣本審閱期內各年度／期間合景悠活集團與獨立第三方之間的一宗樣本交易(「**住宅預售管理服務獨立第三方樣本**」)，以評估根據住宅預售管理服務關連樣本所收取之服務費是否與向獨立第三方收取之服務費具可比性。鑑於樣本交易為舊住宅物業管理服務框架協議期限內樣本審

閱期內各年度／期間的交易，吾等認為，樣本審閱期乃識別具代表性樣本的適當時間框架。鑑於各項目項下收取的服務費以相同機制釐定，吾等認為所選取的樣本數量就本分析而言應具充分代表性。吾等注意到，住宅預售管理服務關連樣本項下所收取之服務費與住宅預售管理服務獨立第三方樣本項下所收取之服務費具可比性。綜上所述，吾等認為 貴集團的相關內部監控措施可有效確保住宅預售管理服務項下的定價條款公平合理。

就住宅物業管理服務而言，為評估舊住宅物業管理服務框架協議項下條款是否符合最新市場趨勢，吾等已(i)取得並審閱由合景悠活集團向 貴集團就位於廣州的物業提供於2025年1月1日直至新住宅物業管理服務框架協議日期止期間(「可資比較交易回顧期間」)內的住宅物業管理服務清單；並(ii)於廣州市物業管理行業協會網站(www.gzpma.com)進行獨立桌面研究，且吾等已盡最大努力於可資比較交易回顧期間內，全面識別11份住宅物業管理項目的中標公示，當中披露相關管理服務費(「住宅物業管理可資比較交易」)。由於 貴集團大部分住宅物業管理項目位於廣州，吾等認為選擇位於廣州的物業進行研究具充分代表性。吾等從住宅物業管理可資比較交易中注意到，住宅物業管理服務費介乎每平方米人民幣2.8元至人民幣5.28元，與合景悠活集團向 貴集團就位於廣州的物業收取的住宅物業管理服務費具可比性。此外，為進一步證明其於舊住宅物業管理服務框架協議期限內的公平性及合理性，吾等亦已取得並審閱於2023年1月1日至2025年9月30日期間(「樣本審閱期」)進行住宅物業管理服務項下的交易清單，並隨機選取：(i)於樣本審閱期內各年度／期間 貴集團與合景悠活集團之間的一宗樣本交易(「住宅物業管理服務關連樣本」)；及(ii)於樣本審閱期內各年度／期間合景悠活集團與獨立第三方之間的一宗樣本交易(「住宅物業管理服務獨立第三方樣本」)，以評估根據住宅物業管理服務關連樣本所收取的服務費是否與向獨立第三方收取的服務費具可比性。鑑於樣本交易為舊住宅物業管理服務框架協議期限內樣本審閱期內各年度的交易，吾等認為，樣本審閱期乃識別具代表性樣本的適當時間框架。鑑於各

## 獨立財務顧問函件

項目項下收取的服務費以相同機制釐定，吾等認為所選取的樣本數量就本分析而言應具充分代表性。吾等注意到，住宅物業管理服務關連樣本項下所收取之服務費與住宅物業管理服務獨立第三方樣本項下所收取之服務費具可比性。綜上所述，吾等認為 貴集團的相關內部監控措施可有效確保住宅物業管理服務項下的定價條款公平合理。

基於上文所述，特別是：(i)透過適用中國法律法規所規管之標準公開招標程序授予的合約，將由評標委員會進行評估；(ii)對於未透過新住宅物業管理服務框架協議項下標準公開招標程序授予的合約， 貴集團營運部門收集至少兩項合景悠活集團與獨立第三方進行的屬類似服務的其他同期交易；(iii)根據住宅物業管理服務關連樣本所收取之服務費與根據住宅物業管理服務獨立第三方樣本所收取之服務費具可比性，吾等認為新住宅物業管理服務框架協議的定價條款乃按正常商業條款訂立，且 貴集團與合景悠活集團之間的交易條款對 貴集團而言並不遜於就類似交易向獨立第三方所收取者。

### 2.2 歷史交易金額及建議年度上限

下表載列舊住宅物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的現有年度上限：

	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>

## 獨立財務顧問函件

下表載列舊住宅物業管理服務框架協議項下截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月之實際交易金額：

	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 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
住宅預售管理服務	112,420	21,101	18,451
住宅物業管理服務	<u>103,576</u>	<u>95,048</u>	<u>55,215</u>
<b>總計</b>	<b><u>215,996</u></b>	<b><u>116,149</u></b>	<b><u>73,666</u></b>

如上表所示，住宅物業管理服務的歷史實際交易金額由截至2023年12月31日止年度約人民幣216.0百萬元減少至截至2024年12月31日止年度約人民幣116.1百萬元。吾等獲悉截至2023年及2024年12月31日止年度的歷史年度上限的使用率分別約為68.4%及34.5%。截至2025年9月30日止九個月的歷史實際交易金額約為人民幣73.7百萬元。倘將截至2025年9月30日止九個月的歷史實際交易金額按年度計算，2025年度的預測交易金額將約為人民幣98.2百萬元，使用率約為27.2%。如 貴公司管理層告知，住宅預售管理服務2025年度的估計使用率下降主要是由於住宅預售單位的項目數量及規模減少所致。住宅物業管理服務2025年度的估計使用率下降主要是由於 貴集團擁有的未售住宅物業的在管建築面積減少所致。根據2024年年報，中央2024年全年累計推出超百項寬鬆政策，核心城市限購政策基本退出。基於政策的寬鬆環境與實施力度，預期 貴集團的物業開發速度將逐步改善，而住宅物業管理服務的交易金額預期將穩步增長。

## 獨立財務顧問函件

下表載列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：

	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>

誠如董事會函件所載，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相對較低；(ii) 貴集團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) 貴集團預計於截至2028年12月31日止三個年度各年可能委聘合景悠活集團提供住宅預售管理服務的估計項目數量保持穩定為約21個，此乃由於 貴集團的主要業務目標為恢復先前受影響的已開發物業項目的銷售進度及業績，因而已採取相對保守的方針；及(iv) 貴集團預計可能委聘合景悠活集團提供住宅物業管理服務的建築面積預期由截至2025年12月31日止年度的約1.9百萬平方米增加至截至2028年12月31日止年度的約2.2百萬平方米，此乃經參考截至2025年9月30日止九個月之已交付建築面積根據相關物業之空置率釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在評估新住宅物業管理服務框架協議項下年度上限的合理性時，吾等已考慮下列因素(包括但不限於)：

- (i) 吾等已就設定建議年度上限的基準與管理層討論。吾等亦已取得並審閱得出合景悠活集團估計應收取之費用的計算過程，並注意到以下事項：
  - (a) 住宅預售管理服務的年度上限乃根據預售住宅物業的估計項目數量及平均合約金額，經參考2025年的歷史平均合約金額計算；及
  - (b) 住宅物業管理服務的年度上限乃根據未售住宅物業或已售但未交付業主的住宅物業的估計總建築面積，以及經考慮估計空置率及估計平均空置期後 貴公司將收取的平均每月物業管理費用，根據歷史數字計算；
- (ii) 有關住宅預售管理服務，吾等已取得並審閱2025年度的預售住宅物業項目清單，且作為審慎措施，已從 貴公司管理層了解到，截至2028年12月31日止三個年度的預售住宅物業項目數目預期與截至2025年12月31日止年度相同；
- (iii) 有關住宅物業管理服務，吾等已取得並審閱2025年度的未售住宅物業或已售但未交付業主的住宅物業清單，且作為審慎措施，已從 貴公司管理層了解到，截至2028年12月31日止三個年度的未售住宅物業或已售但未交付業主的住宅物業的總建築面積與2025年度相同；

- (iv) 吾等已審閱2024年年報並獲悉 貴集團近期業務發展穩定以及旗下主要項目147個，分佈於中國內地和香港共42座城市，預售面積為61.15萬平方米；而吾等自2025年中期報告獲悉，2025年上半年， 貴集團旗下主要項目147個，分佈於中國內地和香港共42座城市，預售面積為13.97萬平方米；及
- (v) 吾等獲悉截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，新住宅物業管理服務框架協議項下的建議年度上限分別為人民幣104.4百萬元、人民幣107.8百萬元及人民幣111.2百萬元。供說明之用，根據截至2025年9月30日止九個月的交易，2025年度的年化交易金額約為人民幣98.2百萬元，分別使用截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度新住宅物業管理服務框架協議項下的建議年度上限的94.1%、91.1%及88.3%。

鑑於上文討論的主要因素，吾等認為， 貴集團於達致截至2028年12月31日止三個年度新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限時採用的基準及假設，乃根據合理估計及經審慎周詳考慮後釐定，且對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 新商業物業管理服務框架協議之主要條款

新商業物業管理服務框架協議之主要條款概述如下：

日期： 2025年12月11日

訂約方： (a) 貴公司(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)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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 貴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，並根據董事會函件「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 貴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。

### 3.1 新商業物業管理服務框架協議項下之條款

如董事會函件所載，就新商業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，貴集團的銷售部門將收集以下資料：(i)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)屬類似服務的合景悠活集團其他同期交易；及(ii)至少兩家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(如適用)。於收集相關資料後，貴集團的營運部門將與合景悠活集團協定一個價格，其將不會高於合景悠活集團向獨立第三方提供的價格。營運部門將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估新商業物業管理服務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。

對於貴集團選擇通過公開招標程序授予的新商業物業管理服務框架協議項下的合約，貴集團將遵循與新住宅物業管理服務框架協議相同的招標流程。

根據新商業物業管理服務框架協議，合景悠活集團將(i)向貴集團擁有的預售示範單位及商業物業的銷售辦事處提供商業預售管理服務(如清潔、保安以及維護服務)；及(ii)向貴集團所擁有而(a)未售或已售但未交付新業主；(b)待出租；或(c)貴集團擁有作自用的商業物業提供商業物業管理服務(如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務)。

吾等已與貴公司管理層討論並了解到，由於貴集團並無任何新商業項目，故貴集團過去三年並未透過標準公開招標程序授出任何新商業項目。在考慮新商業物業管理服務框架協議的條款時，就商業預售管理服務而言，吾等已

與 貴公司管理層討論並了解到，服務費乃根據每項物業的性質、規模、位置、服務範圍及估計營運成本而釐定。為進一步評估新商業物業管理服務框架協議條款的公平性與合理性，吾等已取得並審閱於樣本審閱期進行商業預售管理服務的交易清單，並隨機選取：(i)於樣本審閱期內各年度／期間 貴集團與合景悠活集團之間的一宗樣本交易（「**商業預售管理服務關連樣本**」）；及(ii)於樣本審閱期內各年度／期間合景悠活集團與獨立第三方之間的一宗樣本交易（「**商業預售管理服務獨立第三方樣本**」）。鑑於樣本交易為舊住宅物業管理服務框架協議期限內樣本審閱期內各年度的交易，吾等認為，樣本審閱期乃識別具代表性樣本的適當時間框架。鑑於各項目項下收取的服務費以相同機制釐定，吾等認為所選取的樣本數量就本分析而言具充分代表性。吾等注意到，商業預售管理服務關連樣本項下所收取之服務費與商業預售管理服務獨立第三方樣本項下所收取之服務費具可比性。綜上所述，吾等認為 貴集團的相關內部監控措施可有效確保商業預售管理服務項下的定價條款公平合理。

就商業物業管理服務而言，為評估舊商業物業管理服務框架協議項下條款是否符合最新市場趨勢，吾等已(i)取得並審閱由合景泰富集團向 貴集團就位於廣州的商業物業提供於可資比較交易回顧期間內的商業物業管理服務清單；及(ii)於廣州市物業管理行業協會網站([www.gzpm.com](http://www.gzpm.com))進行獨立桌面研究，且已盡最大努力於可資比較交易回顧期間內，詳盡識別14份商業物業管理項目的中標公示，當中披露相關管理服務費（「**商業物業管理可資比較交易**」）。由於 貴集團大部分商業物業管理項目位於廣州，吾等認為選擇位於廣州的物業進行研究具充分代表性。吾等從商業物業管理可資比較交易中注意到，商業物業管理服務費介乎每平方米人民幣6.0元至每平方米人民幣48.0元，平均約每平方米人民幣18.0元，而合景悠活集團就位於廣州的商業物業向 貴集團收取的商業物業管理服務費屬於(i)商業物業管理可資比較交易的範圍之內及(ii)與商業物業管理可資比較交易的平均服務費相若。考慮到(i)商業物業管理可資比較交易指商業物業管理項目於市場的最新價格；及(ii)十分詳盡，儘管其範圍廣泛，但吾等仍認為其適合作為評估舊商業物業管理服務框架協議條款的公平性與合理性的參考依據。此外，吾等亦已取

得並審閱於樣本審閱期進行商業物業管理服務的交易清單，並隨機選取：(i)於樣本審閱期內各年度／期間 貴集團與合景悠活集團之間的一宗樣本交易（「**商業物業管理服務關連樣本**」）；及(ii)於樣本審閱期內各年度／期間合景悠活集團與獨立第三方之間的一宗樣本交易（「**商業物業管理服務獨立第三方樣本**」），以評估根據商業物業管理服務關連樣本所收取的服務費是否與向獨立第三方收取的服務費具可比性。鑑於樣本交易為舊商業物業管理服務框架協議期限內樣本審閱期內各年度的交易，吾等認為，樣本審閱期乃識別具代表性樣本的適當時間框架。鑑於各項目項下收取的服務費以相同機制釐定，吾等認為所選取的樣本數量就本分析而言具充分代表性。吾等注意到，商業物業管理服務關連樣本項下所收取之服務費與商業物業管理服務獨立第三方樣本項下所收取之服務費具可比性。綜上所述，吾等認為 貴集團的相關內部監控措施可有效確保商業物業管理服務項下的定價條款公平合理。

基於上文所述，特別是：(i)透過適用中國法律法規所規管之標準公開招標程序授予的合約，將由評標委員會進行評估；(ii)對於未透過新商業物業管理服務框架協議項下標準公開招標程序授予的合約， 貴集團營運部門收集至少兩份與獨立第三方就類似服務所進行的 貴集團其他同期交易；(iii)根據商業物業管理服務關連樣本所收取之服務費與根據商業物業管理服務獨立第三方樣本所收取之服務費相若，吾等認為新商業物業管理服務框架協議的定價條款乃按正常商業條款訂立，且 貴集團與合景悠活集團之間的交易條款對 貴集團而言並不遜於合景悠活集團就類似交易向獨立第三方所收取者。

## 獨立財務顧問函件

### 3.2 歷史交易金額及建議年度上限

下表載列舊商業物業管理服務框架協議項下截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月之實際交易金額：

	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 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
商業預售管理服務	22,280	14,550	7,135
商業物業管理服務	<u>147,960</u>	<u>86,371</u>	<u>49,039</u>
<b>總計</b>	<b><u>170,240</u></b>	<b><u>100,921</u></b>	<b><u>56,174</u></b>

下表載列舊商業物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的現有年度上限：

	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>

如上表所示，商業物業管理服務的歷史實際交易金額由截至2023年12月31日止年度的人民幣170.2百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的人民幣100.9百萬元。吾等獲悉截至2023年及2024年12月31日止年度的歷史年度上限的使用率分別為87.6%及46.7%。截至2025年9月30日止九個月的歷史實際交易金額約為人民幣56.2百萬元。倘將截至2025年9月30日止九個月的歷史實際交易金額按年度計算，截至2025年12月31日止年度的預測交易金額將約為人民幣74.8百萬元，使用率約為30.4%。如 貴公司管理層告知，商業預售管理服務2025年度的估計使用率下降，主要是由於合景泰富集團獲聘提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的在管商業預售單位的項目數量及總建築面積低於預期，導致對商業預售管理

---

## 獨立財務顧問函件

---

服務的需求減少所致。因此，貴集團已調減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。

下表載列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：

	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>

如董事會函件所載，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) 貴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日止三個年度各年，貴集團將需要商業預售管理服務的估計項目數量約為6個。

在評估新商業物業管理服務框架協議項下年度上限的合理性時，吾等已考慮下列因素(包括但不限於)：

- (i) 吾等已就設定建議年度上限的基準與管理層討論。吾等亦已取得並審閱得出合景悠活集團估計應收取之費用的計算過程，並注意到以下事項：
  - (a) 商業預售管理服務的年度上限乃根據預售商業物業的估計項目數量及平均合約金額，經參考2025年度的歷史交易金額計算；及
  - (b) 商業物業管理服務的年度上限乃根據未售商業物業的估計總建築面積，以及經考慮估計空置率及估計平均空置期後 貴公司將收取的估計物業管理費用，根據歷史數字計算；
- (ii) 有關商業預售管理服務，吾等已取得並審閱2025年度的商業預售物業項目清單，且仍為作為審慎措施，已從 貴公司管理層了解到，截至2028年12月31日止三個年度的預售住宅物業項目數目預期與2025年度相同；
- (iii) 有關商業物業管理服務，吾等已取得並審閱2025年度的未售商業物業或已售但未交付業主的商業物業清單，且仍為作為審慎措施，已從 貴公司管理層了解到，截至2028年12月31日止三個年度的未售商業物業或已售但未交付業主的商業物業的總建築面積預期與截至2025年12月31日止年度相同；及
- (iv) 吾等獲悉截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，新商業物業管理服務框架協議項下的建議年度上限分別為人民幣81.0百萬元、人民幣81.0百萬元及人民幣81.0百萬元。供說明之用，根據截至2025年9月30日

止九個月的交易，2025年度的年化交易金額約為人民幣74.9百萬元，分別使用截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年新商業物業管理服務框架協議項下的建議年度上限的92.5%。

鑑於上文討論的主要因素，吾等認為，貴集團於達致截至2028年12月31日止三個年度新商業物業管理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限時採用的基準及假設，乃根據合理估計及經審慎周詳考慮後釐定，且對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 新商業營運及增值服務框架協議之主要條款

新商業營運及增值服務框架協議之主要條款概述如下：

日期： 2025年12月11日

訂約方： (a) 貴公司(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，合景悠活集團將向貴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，並根據董事會函件「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 貴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。

#### **4.1 新商業營運及增值服務框架協議項下之條款**

如董事會函件所載，就新商業營運及增值服務框架協議項下的合約， 貴集團的銷售部門將收集以下資料：(i)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(ii)至少兩家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(如適用)。於收集相關資料後， 貴集團的營運部門將釐定一個向合景悠活集團提供的價格，其將不會高於獨立第三方向 貴集團提供的價格。營運部門將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估新商業營運及增值服務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。

根據新商業營運及增值服務框架協議，合景悠活集團將(i)向 貴集團擁有的物業提供商業營運服務(如前期規劃與諮詢、租戶招攬及管理以及營銷推廣)；及(ii)向 貴集團擁有的物業提供商業增值服務(如就出租公共區域、廣告空間及空

置樓面面積提供協助)。在考慮新商業營運及增值服務框架協議的條款時，就商業營運服務而言，吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，(i)寫字樓的服務費乃根據估計營運成本(包括員工成本、材料成本及行政成本)加利潤率而釐定；及(ii)商場的服務費乃根據可出租建築面積、佔用率及估計平均租金等因素而釐定。

在考慮新商業營運及增值服務框架協議的條款時，就商業營運服務而言，吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，服務費乃根據(1)參考估計營運成本的成本加成定價法；或(2)基於租金收入及佣金的定價而釐定。就商業增值服務而言，吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，服務費乃根據商場的性質、規模、位置及估計成本等因素而釐定。為評估新商業營運服務協議條款的公平性與合理性，吾等亦已取得並審閱於樣本審閱期進行商業營運服務項下的交易清單，並隨機選取：(i)於樣本審閱期內各年度／期間 貴集團與合景悠活集團之間的一宗樣本交易(「**商業營運服務關連樣本**」)；及(ii)於樣本審閱期內各年度／期間合景悠活集團與獨立第三方之間的一宗樣本交易(「**商業營運服務獨立第三方樣本**」)，以評估根據商業營運服務關連樣本所收取的服務費是否與向獨立第三方收取的服務費具可比性。鑑於樣本交易為舊商業營運及增值服務框架協議期限內樣本審閱期內各年度的交易，吾等認為，樣本審閱期乃識別具代表性樣本的適當時間框架。鑑於(i)於樣本審閱期內各年度／期間與獨立第三方僅有一宗商業營運服務交易；(ii)商業營運服務關連樣本及商業營運服務獨立第三方樣本項下收取的服務費乃按成本加成定價機制釐定，吾等認為所選取的樣本數量就本分析而言具充分代表性。吾等注意到，商業營運服務關連樣本項下所收取之服務費之定價基準乃(i)參考估計營運成本的成本加成定價法釐定；及(ii)與商業營運服務獨立第三方樣本項下所收取之服務費具可比性。綜上所述，吾等認為 貴集團的相關內部監控措施可有效確保商業營運服務項下的定價條款公平合理。

為進一步評估新商業增值服務協議條款的公平性與合理性，吾等亦已取得並審閱於樣本審閱期進行商業增值服務項下的交易清單，並隨機選取：(i)於樣本審閱期內各年度／期間 貴集團與合景悠活集團之間的一宗樣本交易（「**商業增值服務關連樣本**」）；及(ii)於樣本審閱期內各年度／期間合景悠活集團與獨立第三方之間的一宗樣本交易（「**商業增值服務獨立第三方樣本**」），以評估根據商業增值服務關連樣本所收取的服務費是否與向獨立第三方收取的服務費具可比性。鑑於樣本交易為舊商業營運及增值服務框架協議期限內樣本審閱期內各年度的交易，吾等認為，樣本審閱期乃識別具代表性樣本的適當時間框架。鑑於各項目項下收取的服務費以相同機制釐定，吾等認為所選取的樣本數量就本分析而言具充分代表性。吾等注意到，商業增值服務關連樣本項下所收取之服務費之定價基準乃(i)參考估計營運成本的成本加成定價法而釐定；及(ii)與商業增值服務獨立第三方樣本項下所收取之服務費之定價基準相同。綜上所述，吾等認為 貴集團的相關內部監控措施可有效確保商業增值服務項下的定價條款公平合理。

基於上文所述，特別是：(i) 貴集團營運部門收集至少兩份與獨立第三方就類似服務所進行的 貴集團其他同期交易；(ii)根據商業增值服務關連樣本所收取之服務費與根據商業增值服務獨立第三方樣本所收取之服務費相同；及(iii)服務費乃根據參考估計營運成本的成本加成定價法或基於租金收入及佣金的定價而釐定，吾等認為新商業營運及增值服務框架協議的定價條款乃按正常商業條款訂立，且 貴集團與合景悠活集團之間的交易條款對 貴集團而言並不遜於合景悠活集團就類似交易向獨立第三方所收取者。

#### 4.2 歷史交易金額及建議年度上限

下表載列舊商業營運及增值服務框架協議項下截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月之實際交易金額：

	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 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
商業營運服務	115,461	52,982	35,480
商業增值服務	<u>16,547</u>	<u>17,591</u>	<u>12,414</u>
<b>總計</b>	<b><u>132,008</u></b>	<b><u>70,573</u></b>	<b><u>47,894</u></b>

下表載列舊商業營運及增值服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的現有年度上限：

	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>
<b>總計</b>	<b><u>133,300</u></b>	<b><u>141,400</u></b>	<b><u>161,400</u></b>

如上表所示，商業營運及增值服務的歷史實際交易金額由截至2023年12月31日止年度的約人民幣132.0百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的約人民幣70.6百萬元。吾等獲悉截至2023年及2024年12月31日止年度的歷史年度上限的使用率分別約為99.0%及49.9%。截至2025年9月30日止九個月的歷史實際交易金額約為人民幣47.9百萬元。倘將截至2025年9月30日止九個月的歷史實際交易金額按年度計算，截至2025年12月31日止年度的預測交易金額將約為人民幣63.9百萬

## 獨立財務顧問函件

元，使用率約為39.6%。如 貴公司管理層告知，截至2025年12月31日止年度（「2025年度」）的估計使用率下降，主要是由於過往三年中國房地產市場持續低迷，導致 貴集團委聘合景悠活集團提供商業營運服務的已交付建築面積低於預期所致。因此， 貴集團已調減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。

下表載列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：

	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>

如董事會函件所載，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) 貴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 貴集團的物業開發計劃及交付時間表， 貴集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度獲合景悠活集團委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的估計建築面積。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在評估新商業營運及增值服務框架協議項下年度上限的合理性時，吾等已考慮下列因素(包括但不限於)：

- (i) 吾等已就設定建議年度上限的基準與管理層討論。吾等亦已取得並審閱得出合景悠活集團估計應收取之費用的計算過程，並注意到商業營運及增值服務的年度上限乃根據(i)2025年度寫字樓的歷史交易；及(ii)在營商場的估計可出租建築面積， 貴公司經考慮估計佔用率、平均租金及佣金費率後所收取的估計服務費計算；
- (ii) 有關商場的商業營運服務，吾等已取得並審閱2025年度的商場清單，且仍為作為審慎措施，已從 貴公司管理層了解到，商業營運服務項下截至2028年12月31日止三個年度的商場的數目及可出租建築面積估計與2025年度相同；
- (iii) 吾等已審閱2024年年報及2025年中期報告並獲悉 貴集團擁有投資物業36個，包括在營商場14個、寫字樓9個及酒店13個；及
- (iv) 吾等獲悉截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，新商業營運及增值服務框架協議項下的建議年度上限分別為人民幣65.4百萬元、人民幣68.0百萬元及人民幣70.9百萬元。供說明之用，根據截至2025年9月30日止九個月的交易，2025年度的年化交易金額約為人民幣63.9百萬元，分別使用截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度新商業營運及增值服務框架協議項下的建議年度上限的97.9%、94.2%及90.1%。

鑑於上文討論的主要因素，吾等認為， 貴集團於達致截至2028年12月31日止三個年度新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限時採用的基準及假設，乃根據合理估計及經審慎周詳考慮後釐定，且對獨立股東而言屬公平合理。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)非豁免協議的條款連同建議年度上限的釐定基準屬公平合理；(ii)非豁免協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立；及(iii)訂立非豁免協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行並連同建議年度上限符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

合景泰富集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

金聯資本(企業融資)有限公司

董事總經理

張浩剛

謹啟

2026年3月9日

張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，被視為金聯資本(企業融資)有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾15年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有股份數目					總數	佔已發行股本 概約百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控法團 之權益)	其他權益			
孔健岷	—	—	1,594,749,652 <sup>(3)</sup>	399,053,500 <sup>(2)(3)</sup>	1,993,803,152	58.32%	
孔健濤	—	—	256,804,687 <sup>(4)</sup>	1,443,385,000 <sup>(2)(4)</sup>	1,700,189,687	49.73%	
孔健楠	—	—	144,338,500 <sup>(5)</sup>	1,553,761,500 <sup>(2)(5)</sup>	1,698,100,000	49.67%	
蔡風佳	347,222	112,000 <sup>(6)</sup>	—	—	459,222	0.01%	
譚振輝	30,000	—	—	—	30,000	0.00%	

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數（即3,418,883,945股股份）計算。
- (2) 於2018年12月30日，晉得（由孔健岷先生全資擁有的公司，直接持有1,299,046,500股股份）；正富（由孔健濤先生全資擁有的公司，直接持有254,715,000股股份）；及和康（由孔健楠先生全資擁有的公司，直接持有144,338,500股股份）訂立股東協議（「股東協議」），以規管彼等於股份的

交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。

- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明所持的295,703,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

#### 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益金額
孔健濤	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	2,000,000美元
	配偶權益 <sup>(2)</sup>	9,650,000美元
孔健岷	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	6,650,000美元

#### 附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有2,000,000美元本公司於2024年到期金額300,000,000美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生的配偶持有合共9,650,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2024年到期金額300,000,000美元之7.40%優先票據；及(ii)6,650,000美元本公司於2024年到期金額794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有上述優先票據金額中擁有權益。
- (3) 由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有6,650,000美元本公司於2024年到期金額794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有上述優先票據金額中擁有權益。

## 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的
				有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

## 於股份及相關股份中的好倉：

主要股東名稱	所持股份數目			總計	佔已發行股本的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
	實益擁有人	其他權益			
晉得 <sup>(2)</sup>	1,299,046,500	399,053,500 <sup>(6)</sup>		1,698,100,000	49.67%
英明 <sup>(3)</sup>	295,703,152	—		295,703,152	8.65%
正富 <sup>(4)</sup>	254,715,000	1,443,385,000 <sup>(6)</sup>		1,698,100,000	49.67%
和康 <sup>(5)</sup>	144,338,500	1,553,761,500 <sup>(6)</sup>		1,698,100,000	49.67%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即3,418,883,945股股份)計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；及(ii)根據股東協議，由正富持有的254,715,000股及由和康持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。

- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。
- (6) 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規範彼等於股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的訂約各方被視為於其他各方根據股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

### 3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

### 4. 董事於資產之權益

除(i)本集團(作為出租人)，而執行董事孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人訂立的2022年物業租賃協議II及2024年物業租賃協議III(定義均見本公司2024年年報第56頁至57頁)；2025年物業租賃協議I(定義見本公司日期為2025年3月21日之公告)；2025年物業租賃協議II(定義見本公司日期為2025年5月30日之公告)及2025年延長物業租賃協議(定義見本公司日期為2025年9月30日之公告)(統稱為「租賃協議」，截至2027年12月31日止三個年度之年度上限總額分別為人民幣15,792,078元、人民幣10,461,882元及人民幣216,123元)；及(ii)本公司與合景悠活訂立日期為2025年12月11日的物業租賃協議(截至2028年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣17百萬元、人民幣17百萬元及人民幣17百萬元)，本集團根據

該等協議將向合景悠活集團出租若干物業及車位，而執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均被視為於該等協議中擁有重大權益，於最後實際可行日期，概無董事自2024年12月31日（即本公司編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬於本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有現有任何或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 6. 董事於合約或安排之權益

除(i)執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於其中擁有重大權益的非豁免協議及舊框架協議外；及(ii)執行董事孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益的該等租賃協議外，於最後實際可行日期，概無董事在對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2024年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

## 8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
金聯資本	一間可根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已發出其書面同意書，表示同意刊發本通函，按本通函所載形式及內容納入本函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）；及

- (c) 概無於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已經收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 展示文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日,即不少於14天)止期間於本公司網站([www.kwggroupholdings.com](http://www.kwggroupholdings.com))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載:

- (a) 新住宅物業管理服務框架協議及相關補充協議;
- (b) 新商業物業管理服務框架協議及相關補充協議;
- (c) 新商業營運及增值服務框架協議及相關補充協議;及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述金聯資本的書面同意書。

## 10. 其他資料

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文版本。倘本通函的中英文版本有任何歧義,概以英文版本為準。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年3月30日(星期一)下午3時30分假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案：

**普通決議案**

1. 「**動議**謹此確認及批准由本公司與合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」)所訂立日期為2025年12月11日的住宅物業管理服務框架協議(經日期為2026年2月12日的補充協議補充)(「**新住宅物業管理服務框架協議**」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權本公司董事(「董事」)作出一切有關行動、契據及事宜，簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」
2. 「**動議**謹此確認及批准由本公司與合景悠活所訂立日期為2025年12月11日的商業物業管理服務框架協議(經日期為2026年2月12日的補充協議補充)(「**新商業物業管理服務框架協議**」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜，簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適

---

## 股東特別大會通告

---

當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新商業物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」

3. 「**動議**謹此確認及批准由本公司與合景悠活所訂立日期為2025年12月11日的商業營運及增值服務框架協議(經日期為2026年2月12日的補充協議補充) (「**新商業營運及增值服務框架協議**」) 及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限) 以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜, 簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新商業營運及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」

承董事會命  
合景泰富集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港, 2026年3月9日

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東, 可委派一名或多名代表出席及投票, 代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名持有人, 則任何一名聯名持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就該等股份投票, 猶如彼為唯一有權投票之人士; 惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會, 則於本公司股東登記冊內排名首位之有關聯名持有人始有權就該等股份投票。
3. 根據代表委任表格上印備的指示正式填妥及簽署的代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人核證的文本, 最遲須於大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前, 交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓, 方為有效。
4. 閣下填妥及交回代表委任表格後, 屆時仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票。在該情況下, 代表委任表格被視為撤銷論。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 為釐定有權出席股東特別大會(或其任何延會)並於會上投票的股東身份,本公司將自2026年3月25日(星期三)至2026年3月30日(星期一),首尾兩天包括在內,暫停辦理股份過戶登記手續,期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,務請於2026年3月24日(星期二)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。
6. 根據上市規則第13.39(4)條,於股東特別大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。根據細則第66條,提呈股東特別大會表決的決議案將以按股數票方式表決,而僅股東特別大會主席可真誠准許就純粹與一個程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。
7. 本通告中文版本僅供參考。倘有任何歧義,概以英文版本為準。