

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)

**I. 重續持續關連交易
及
II. 建議採納新組織章程細則**

I. 重續持續關連交易

董事會宣佈，於2022年11月21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)新營銷渠道服務框架協議；(4)新商業營運及增值服務框架協議；(5)新商業物業管理服務框架協議；(6)新物業代理服務框架協議；及(7)新住宅物業管理服務框架協議(即新框架協議)，年期自2023年1月1日起至2025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。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。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各自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

由於有關新住宅物業管理服務框架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，新住宅物業管理服務框架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。

II. 建議採納新組織章程細則

為了(其中包括)反映並符合於2022年1月1日生效的上市規則的修訂的新要求，董事會建議於股東特別大會上提呈一項特別決議案供股東批准，通過採納新細則修訂現有細則。

I. 重續持續關連交易

背景

茲分別提述本公司日期為2020年11月5日、2021年9月29日及2021年12月10日的公告，內容有關(其中包括)本公司與合景悠活訂立之舊框架協議及其年度上限。

由於舊框架協議將於2022年12月31日到期，且本公司預期將於該等協議到期後進行其項下擬進行之交易，本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立新框架協議。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： 2022年11月21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2023年1月1日起至2025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新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用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。

付款安排：

根據新物業租賃框架協議項下擬進行的交易合景悠活集團將支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2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
該等物業	1,700	3,000	6,000
停車位	<u>16,400</u>	<u>19,700</u>	<u>23,600</u>
總計	<u><u>18,100</u></u>	<u><u>22,700</u></u>	<u><u>29,600</u></u>

根據舊物業租賃框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) ^(附註) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
該等物業	7	2,830	2,178
停車位	<u>430</u>	<u>5,300</u>	<u>2,392</u>
總計	<u><u>437</u></u>	<u><u>8,130</u></u>	<u><u>4,570</u></u>

附註：於截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額於合景悠活於2020年10月30日分拆後獲審核。

建議年度上限

截至2025年12月31日止三個年度新物業租賃框架協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (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>
總計	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>34,200</u></u>	<u><u>38,600</u></u>

新物業租賃框架協議的建議年度上限乃根據(i)舊物業租賃框架協議項下的歷史交易金額；(ii)現有租賃協議的應付租金；(iii)根據本集團的物業發展計劃及交付時間表，合景悠活集團預期向本集團租賃的停車位預期數目(約4,000至5,000個)；及(iv)基於參考合景悠活集團的未來業務發展計劃的估計需求增長，合景悠活集團將予租賃的預期租金及面積增加釐定。

(2) 新宣傳策劃服務框架協議

- 日期：** 2022年11月21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，年期自2023年1月1日起至2025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。
- 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，本集團應付的服務成本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支付的成本，經公平磋商後確定。合景悠活集團向本集團提供的服務條款不應劣於由獨立第三方提供的類似條款。

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。

歷史交易金額

截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)
宣傳策劃服務	<u><u>32,000</u></u>

根據舊宣傳策劃服務框架協議，截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2022年 6月30日止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
宣傳策劃服務	<u><u>16,174</u></u>

建議年度上限

截至2025年12月31日止三個年度新宣傳策劃服務框架協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)
宣傳策劃服務	<u>38,400</u>	<u>44,200</u>	<u>50,800</u>

宣傳策劃服務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之歷史交易金額；及(ii)截至2025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住宅物業(預計合景悠活集團將獲聘為此等物業提供宣傳策劃服務)項目數量的預期增長(由截至2022年12月31日止年度的54個項目增加至截至2025年12月31日止年度的70個項目)。

(3) 新營銷渠道服務框架協議

日期： 2022年11月21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所開發物業的全民營銷計劃提供營銷渠道管理服務。憑藉合景悠活集團於物業代理的管理經驗，本集團將要求合景悠活集團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，年期自2023年1月1日起至2025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。

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新營銷渠道服務框架協議的主要條款一致。

定價政策：

根據新營銷渠道服務框架協議，本集團應付的服務成本應考慮到相關物業的性質、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，本集團應付的服務成本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支付的成本，經公平磋商後確定。合景悠活集團向本集團提供的服務條款不應劣於由獨立第三方向本集團提供的類似條款。

付款安排：

根據新營銷渠道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2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)
營銷渠道管理服務	<u>12,000</u>

根據舊營銷渠道服務框架協議，截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2022年 6月30日止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
營銷渠道管理服務	<u>1,271</u>

建議年度上限

截至2025年12月31日止三個年度新營銷渠道服務框架協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)
營銷渠道管理服務	<u>11,900</u>	<u>14,900</u>	<u>18,100</u>

營銷渠道管理服務的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊營銷渠道服務框架協議之歷史交易金額；(ii)截至2025年12月31日，於新營銷渠道服務框架協議期限內，本集團對營銷渠道管理服務的預期業務需求，包括考慮有關本集團所開發的住宅物業(採納全民營銷計劃及預計合景悠活集團將獲聘為此等物業提供營銷渠道管理服務)項目數量的預期增長(由截至2022年12月31日止年度的30個項目增加至截至2025年12月31日止年度的約45個項目)；及(iii)截至2025年12月31日全民營銷計劃參與者的預期人數。

(4) 新商業營運及增值服務框架協議

日期： 2022年11月21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2023年1月1日起至2025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新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按公平原則釐定，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。
- 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2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
商業營運服務	90,100	136,900	156,800
商業增值服務	<u>13,000</u>	<u>13,900</u>	<u>16,100</u>
總計	<u>103,100</u>	<u>150,800</u>	<u>172,900</u>

根據舊商業營運及增值服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) ^(附註) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
商業營運服務	10,238	114,658	57,335
商業增值服務	<u>5,706</u>	<u>13,859</u>	<u>7,852</u>
總計	<u>15,944</u>	<u>128,517</u>	<u>65,187</u>

附註：於截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額於合景悠活於2020年10月30日分拆後獲審核。

建議年度上限

截至2025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的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (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><u>133,300</u></u>	<u><u>141,400</u></u>	<u><u>161,400</u></u>

新商業營運及增值服務框架協議的建議年度上限乃根據(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的歷史交易金額；(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2025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在管建築面積釐定。

(5) 新商業物業管理服務框架協議

日期：2022年11月21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2023年1月1日起至2025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新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按公平原則釐定，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。
- 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2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
商業預售管理服務	23,300	29,100	36,400
商業物業管理服務	<u>96,400</u>	<u>153,700</u>	<u>184,500</u>
總計	<u>119,700</u>	<u>182,800</u>	<u>220,900</u>

根據舊商業物業管理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) ^(附註) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
商業預售管理服務	4,113	14,670	6,083
商業物業管理服務	<u>6,399</u>	<u>120,132</u>	<u>65,066</u>
總計	<u>10,512</u>	<u>134,802</u>	<u>71,149</u>

附註：於截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額於合景悠活於2020年10月30日分拆後獲審核。

建議年度上限

截至2025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的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (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>
總計	<u><u>194,400</u></u>	<u><u>216,100</u></u>	<u><u>246,400</u></u>

新商業物業管理服務框架協議的建議年度上限乃根據(i)舊商業物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額；(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)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2025年12月31日止三個年度委聘合景悠活集團就本集團開發的商業物業提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的建築面積的預期增長及預測交易金額釐定。

(6) 新物業代理服務框架協議

日期： 2022年11月21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2023年1月1日起至2025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新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。
- 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。

歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
物業代理服務	<u>180,100</u>	<u>540,800</u>	<u>649,000</u>

根據舊物業代理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) ^(附註) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
物業代理服務	<u>64,778</u>	<u>356,241</u>	<u>63,850</u>

附註：於截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額於合景悠活於2020年10月30日分拆後獲審核。

建議年度上限

截至2025年12月31日止三個年度新物業代理服務框架協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)
物業代理服務	<u>169,100</u>	<u>212,100</u>	<u>257,100</u>

物業代理服務的建議年度上限乃根據(i)舊物業代理服務框架協議項下的歷史交易金額；(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2025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數目的預期增長釐定。

(b) 非豁免協議

(7) 新住宅物業管理服務框架協議

日期： 2022年11月21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2023年1月1日起至2025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新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：

住宅預售管理服務及住宅物業管理服務收取的費用將按公平原則釐定，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，有關費用不得高於向有關政府機關備案的標準費用(倘適用)，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2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
住宅預售管理服務	156,300	248,300	298,000
住宅物業管理服務	<u>51,400</u>	<u>111,900</u>	<u>134,300</u>
總計	<u>207,700</u>	<u>360,200</u>	<u>432,300</u>

根據舊住宅物業管理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) ^(附註) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
住宅預售管理服務	17,723	229,304	89,329
住宅物業管理服務	<u>21,619</u>	<u>76,413</u>	<u>55,500</u>
總計	<u>39,342</u>	<u>305,717</u>	<u>144,829</u>

附註：於截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額於合景悠活於2020年10月30日分拆後獲審核。

建議年度上限

截至2025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的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (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>
總計	<u><u>315,800</u></u>	<u><u>336,600</u></u>	<u><u>360,600</u></u>

新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限乃根據(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；(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)合景悠活集團於截至2025年12月31日止年度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及住宅物業管理服務的估計項目數目及建築面積及預測交易金額增加釐定。

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。

此外，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。

此外，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。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。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。

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之交易屬公平合理、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，其意見將於計及獨立財務顧問之意見後提供)認為，新住宅物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、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並符合本公司及股東的整體利益。

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，以確保其與新框架協議所載之原則及條文屬一致。

為確保定價條款符合新框架協議及參照類似服務的現行市價，就以下各項訂立任何個別協議前：

- (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) 就新宣傳策劃服務框架協議及新營銷渠道服務框架協議，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。

定期檢查將按季進行，以檢討及評估新框架協議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框架協議項下擬進行的交易，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新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。

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。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。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各自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

由於有關新住宅物業管理服務框架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，新住宅物業管理服務框架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。

II. 建議採納新組織章程細則

於2022年1月1日，上市規則已作修訂，以引進(其中包括)上市規則附錄三所載有關一套十四項統一的股東保障核心標準，該標準適用於所有上市公司(不論其註冊成立地點)。董事會建議修訂現有細則，方式為採納新細則，以(i)使其現有細則符合開曼群島適用法例及上市規則的相關規定；(ii)讓本公司得以召開及舉行股東的電子或混合股東大會，並作出規管舉行有關股東大會的規定；及(iii)作出其他雜項及內務變動，以更新或澄清現有細則條文，包括與現有細則的上述修訂一致，且於其認為適宜或使現有細則的措辭與上市規則及開曼群島適用法例的措辭更一致的情況下作出的相應修訂。

鑑於建議將對現有細則作出多項修訂，董事會建議採納新細則以取代並摒除現有細則，而非對現有細則進行逐一修改。建議採納新細則須待股東於股東特別大會上通過特別決議案後方可作實。在於股東特別大會上通過有關特別決議案前，現有細則將繼續有效。新細則全文將載於將適時寄發予股東的通函附錄內。

董事會認為，建議採納新細則符合本公司及股東的整體利益。

於建議採納新細則生效後，新細則全文將刊載於聯交所及本公司網站。

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(i)新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括其建議年度上限);及(ii)建議採納新細則。

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新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。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新住宅物業管理服務框架協議之決議案放棄投票,及概無股東須就提呈以批准建議採納新細則之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立,以就新住宅物業管理服務框架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)新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的進一步資料;(ii)建議採納新細則之進一步資料;(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件;(iv)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(v)股東特別大會通告的通函,預期將於2022年12月8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(i)新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)；及(ii)建議採納新細則
「現有細則」	指	本公司之現有組織章程細則
「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，即李嘉士先生、譚振輝先生及羅耀榮先生組成，以就新住宅物業管理服務框架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，為獲本公司委任以就新住宅物業管理服務框架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新住宅物業管理服務框架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
「新細則」	指	本公司將於股東特別大會建議採納之經修訂及經重列組織章程細則
「新商業營運及增值服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立之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2022年11月21日訂立之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)新營銷渠道服務框架協議；(4)新商業營運及增值服務框架協議；(5)新商業物業管理服务框架協議；(6)新物業代理服務框架協議；及(7)新住宅物業管理服务框架協議
「新營銷渠道服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立之營銷渠道服務框架協議

「新物業代理服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立之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2022年11月21日訂立之物業租賃框架協議
「新宣傳策劃服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立之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2022年11月21日訂立之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2020年10月14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2020年10月14日訂立之商業物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日之補充協議修訂及補充)
「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)舊營銷渠道服務框架協議；(4)舊商業營運及增值服務框架協議；(5)舊商業物業管理服務框架協議；(6)舊物業代理服務框架協議；及(7)舊住宅物業管理服務框架協議
「舊營銷渠道服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2021年12月10日訂立之營銷渠道服務框架協議

「舊物業代理服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2020年10月14日訂立之物業代理服務框架協議(經日期為2021年9月29日之補充協議修訂及補充)
「舊物業租賃框架 協議」	指	本公司與合景悠活於2020年10月14日訂立之物業租賃框架協議
「舊宣傳策劃服務 框架協議」	指	本公司與合景悠活於2021年12月10日訂立之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2020年10月14日訂立之住宅物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日之補充協議修訂及補充)
「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；(3)新營銷渠道服務框架協議；(4)新商業營運及增值服務框架協議；(5)新商業物業管理服務框架協議；及(6)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)就本集團開發之物業將向本集團提供之物業代理服務
「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、保安以及維護服務等

「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，向本集團所開發且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等
「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
「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
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2022年11月21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；而李嘉士先生、譚振輝先生及羅耀榮先生為獨立非執行董事。