

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
重續物業租賃協議**

重續物業租賃協議

茲提述本公司日期分別為2018年12月6日、2020年3月27日及2021年6月1日的公告，內容有關(其中包括)環匯商業廣場物業租賃。

董事會宣佈，於2023年4月4日，出租人與承租人訂立2023年物業租賃協議I，據此，出租人同意重續物業租賃及管理協議IV及2021年物業租賃協議II項下環匯商業廣場物業租賃的條款，該等租賃均已於2023年1月15日屆滿。

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承租人100%股權，故根據上市規則第14A章，承租人為孔先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，2023年物業租賃協議I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2023年物業租賃協議I及現有物業租賃及管理協議均由本集團與承租人或其全資附屬公司訂立，因此該等協議須合併計算。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%，因此2023年物業租賃協議I項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

重續物業租賃協議

茲提述本公司日期分別為2018年12月6日、2020年3月27日及2021年6月1日的公告，內容有關(其中包括)環匯商業廣場物業租賃。

董事會宣佈，於2023年4月4日，出租人與承租人訂立2023年物業租賃協議I，據此，出租人同意重續物業租賃及管理協議IV及2021年物業租賃協議II項下環匯商業廣場物業租賃的條款，該等租賃均已於2023年1月15日屆滿。

2023年物業租賃協議I的主要條款載列如下：

日期： 2023年4月4日

訂約方： (1) 本公司全資附屬公司廣州市君兆物業經營有限公司(作為出租人)
(2) 廣州凱創商務投資集團有限公司(作為承租人)

租賃物業： 環匯商業廣場物業，位於中國廣州，總建築面積約2,602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

環匯商業廣場物業

環匯商業廣場物業的詳情載列如下：

地點	租賃期	實際每月租金 (人民幣元)
中國廣東省廣州市海珠區新港東路 1168號環匯商業廣場29樓	2023年1月16日至 2024年8月14日	244,043.52
中國廣東省廣州市海珠區新港東路 1168號環匯商業廣場30樓	2023年1月16日至 2024年5月31日	48,309.78
	總計	<u>292,353.30</u>

建議年度上限

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2023年、2024年及2025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，詳情如下：

	截至12月31日止財政年度的年度上限		
	2023年 (人民幣元)	2024年 (人民幣元)	2025年 (人民幣元)
物業租賃及管理協議IV及V項下年度上限	1,033,000	—	—
2020年物業租賃協議I及II項下年度上限	15,039,600	—	—
2021年物業租賃協議II項下年度上限	25,016	—	—
2022年物業租賃協議I項下年度上限	477,500	—	—
2022年物業租賃協議II項下年度上限	3,210,084	3,210,084	2,407,563
2023年物業租賃協議I項下年度上限	<u>3,369,672</u>	<u>2,062,181</u>	<u>—</u>
經修訂的合計年度上限	<u>23,154,872</u>	<u>5,272,265</u>	<u>2,407,563</u>

2023年物業租賃協議I租金的釐定，當中已考慮(a)現有租賃協議中就承租同一樓宇的多個單位而訂立的租金；(b)環匯商業廣場物業鄰近可資比較物業的當時市場租金；(c)本集團與獨立第三方承租人就可資比較交易協定的租金水平；及(d)獨立專業估值師通過與可資比較物業的成交租金或租金叫價而提供之租金估值。

重續物業租賃協議的理由及裨益

環匯商業廣場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。本集團向承租人及其全資附屬公司出租物業，以將其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，其將得益於2023年物業租賃協議I項下的交易，原因如下：(i)本集團將按當時市場費率賺取租金收入；及(ii)於環匯商業廣場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，2023年物業租賃協議I及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且2023年物業租賃協議I的條款(包括相關年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於孔先生於2023年物業租賃協議I及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼已就批准(i)2023年物業租賃協議I及其項下擬進行的交易；及(ii)2023年物業租賃協議I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，穩佔大灣區的龍頭地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店營運。

承租人

承租人為根據中國法律成立的公司及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承租人100%股權，故根據上市規則第14A章，承租人為孔先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，2023年物業租賃協議I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2023年物業租賃協議I及現有物業租賃及管理協議均由本集團與承租人或其全資附屬公司訂立，因此該等協議須合併計算。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%，因此2023年物業租賃協議I項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、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	本集團與承租人及其全資附屬公司於2020年12月31日訂立的協議，其詳情載於本公司日期為2020年12月31日的公告
「2020年物業租賃協議II」	指	本集團與承租人及其全資附屬公司於2020年12月31日訂立的協議，其詳情載於本公司日期為2020年12月31日的公告
「2021年物業租賃協議II」	指	出租人與承租人於2021年6月1日訂立的協議，其詳情載於本公司日期為2021年6月1日的公告
「2022年物業租賃協議I」	指	出租人與廣州晉譽商務投資有限公司於2022年5月30日訂立的協議，其詳情載於本公司日期為2022年5月30日的公告
「2022年物業租賃協議II」	指	廣州新恒昌與承租人於2022年10月21日訂立的協議，其詳情載於日期為2022年10月21日的公告
「2023年物業租賃協議I」	指	出租人與承租人於2023年4月4日訂立的協議，據此，出租人同意出租環匯商業廣場物業予承租人
「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	2020年物業租賃協議I、2020年物業租賃協議II、物業租賃及管理協議IV、物業租賃及管理協議V、2021年物業租賃協議II、2022年物業租賃協議I及2022年物業租賃協議II之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州新恒昌」	指	本公司全資附屬公司廣州新恒昌企業發展有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「環匯商業廣場物業」	指	本公告「環匯商業廣場物業」一節所載之物業
「承租人」	指	廣州凱創商務投資集團有限公司，前稱廣州凱創商務投資有限公司
「出租人」	指	本公司全資附屬公司廣州市君兆物業經營有限公司
「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
「物業租賃及管理協議」	指	2023年物業租賃協議I以及現有物業租賃及管理協議之統稱
「物業租賃及管理協議IV」	指	本集團與承租人及其全資附屬公司分別於2020年2月14日及2020年2月26日訂立的協議，其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	本集團與承租人及其全資附屬公司於2020年3月27日訂立的協議，其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，2023年4月4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。