

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2023年4月4日及2023年8月31日的公告，內容有關(其中包括)該等物業租賃。

董事會謹此宣佈，於2024年7月2日，出租人與承租人已訂立2024年物業租賃協議III，據此，出租人同意重續2023年物業租賃協議I及2023年物業租賃協議II項下該等物業租賃的條款，均已於2024年5月31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，2024年物業租賃協議III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2024年物業租賃協議III及現有物業租賃協議均由本集團與廣州凱創或其全資擁有附屬公司訂立，上列各項須合併計算。由於按合併基準計，物業租賃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2024年物業租賃協議III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。

該等物業

該等物業的詳情載列如下：

	地點	租期	實際每月租金 (人民幣元)
1.	中國廣東省廣州市 天河區珠江新城花城大道68號 環球都會廣場57樓	2024年6月1日至 2025年12月31日	177,995.75
2.	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	2024年6月1日至 2025年5月31日	48,309.78
		總計	<u>226,305.53</u>

建議年度上限

考慮現有物業租賃協議項下擬進行交易的年度租金總額後，將修訂截至2024年及2025年12月31日止財政年度各年物業租賃協議項下合計年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度的 年度上限	
	2024年 (人民幣)	2025年 (人民幣)
2022年物業租賃協議II項下年度上限	3,210,084	2,407,563
2023年物業租賃協議I項下年度上限	2,062,181	—
2023年物業租賃協議II項下年度上限	889,979	—
2024年物業租賃協議I項下年度上限	10,427,981	—
2024年物業租賃協議II項下年度上限	303,602	—
2024年物業租賃協議III項下年度上限	<u>1,584,139</u>	<u>2,377,498</u>
經修訂的合計年度上限	<u>18,477,966</u>	<u>4,785,061</u>

2024年物業租賃協議III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)該等物業鄰近類似物業的當時市場租金；及(c)獨立專業估值師通過與可比較物業的成交租金或租金叫價比較而提供之租金估值。

訂立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。本集團向廣州凱創及其全資擁有附屬公司出租物業，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，其將得益於2024年物業租賃協議III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，2024年物業租賃協議III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2024年物業租賃協議III的條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

由於孔先生於2024年物業租賃協議III及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼已就批准(i)2024年物業租賃協議III及其項下擬進行的交易；及(ii)2024年物業租賃協議III的年度上限以及物業租賃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承租人之資料

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其主要從事提供商業服務的業務，包括提供物業予第三方，作為共用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，2024年物業租賃協議III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2024年物業租賃協議III及現有物業租賃協議均由本集團與廣州凱創或其全資擁有附屬公司訂立，上列各項須合併計算。由於按合併基準計，物業租賃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2024年物業租賃協議III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：

「2022年物業租賃協議II」	指	本公司的一間全資擁有附屬公司與廣州凱創於2022年10月21日訂立的協議，詳情載於本公司日期為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，詳情載於本公司日期為2023年4月4日的公告
「2023年物業租賃協議II」	指	出租人與承租人於2023年8月31日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2023年8月31日的公告

「2024年物業租賃協議I」	指	本公司的若干全資擁有附屬公司與廣州凱創及其全資擁有附屬公司於2024年3月27日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2024年3月27日的公告
「2024年物業租賃協議II」	指	本公司的若干全資擁有附屬公司與廣州凱創及其全資擁有附屬公司於2024年4月16日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2024年4月16日的公告
「2024年物業租賃協議III」	指	出租人與承租人於2024年7月2日訂立的協議，出租人同意向承租人出租該等物業
「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
「現有物業租賃協議」	指	2022年物業租賃協議II、2023年物業租賃協議I、2023年物業租賃協議II、2024年物業租賃協議I及2024年物業租賃協議II之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州凱創」或「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)，為孔先生間接全資擁有的公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「出租人」	指 廣州市君兆物業經營有限公司，本公司一間全資擁有附屬公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「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」一節所述第1及2項商業物業
「物業租賃協議」	指 2024年物業租賃協議III及現有物業租賃協議的統稱
「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，2024年7月2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；而譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。