

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
重續物業租賃協議及補充公告**

重續物業租賃協議

茲提述本公司日期為2024年7月2日的公告，內容有關(其中包括)環匯商業物業租賃。

董事會謹此宣佈，於2025年5月30日，出租人與承租人已訂立2025年物業租賃協議II，據此，出租人同意重續2024年物業租賃協議III項下環匯商業物業租賃的條款。

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，2025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2025年物業租賃協議II及現有物業租賃協議均由本集團與承租人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2025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。

重續物業租賃協議

茲提述本公司日期為2024年7月2日的公告，內容有關(其中包括)環匯商業物業租賃。

董事會謹此宣佈，於2025年5月30日，出租人與承租人已訂立2025年物業租賃協議II，據此，出租人同意重續2024年物業租賃協議III項下環匯商業物業租賃的條款。

2025年物業租賃協議II的主要條款載列如下：

日期： 2025年5月30日

訂約方： (1) 廣州市君兆物業經營有限公司，為本公司一間全資擁有附屬公司(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： 環匯商業物業，即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，總建築面積約423.77平方米

租賃期： 2025年6月1日至2027年5月31日

實際每月租金： 人民幣43,224.54元

付款條款： 須於每個前一個曆月第25日每月預先支付租金

用途： 辦公室空間

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2025年、2026年及2027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		
	2025年 (人民幣)	2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)
2022年物業租賃協議II項下年度上限	2,407,563	—	—
2024年物業租賃協議III項下年度上限	2,377,498	—	—
2025年物業租賃協議I項下年度上限	9,901,924	9,675,681	—
2025年物業租賃協議II項下年度上限	<u>302,572</u>	<u>518,694</u>	<u>216,123</u>
經修訂的合計年度上限	<u>14,989,557</u>	<u>10,194,375</u>	<u>216,123</u>

2025年物業租賃協議II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

環匯商業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2025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)於環匯商業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，2025年物業租賃協議II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2025年物業租賃協議II的條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

由於孔先生於2025年物業租賃協議II及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼已就批准(i)2025年物業租賃協議II及其項下擬進行的交易；及(ii)2025年物業租賃協議II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，2025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2025年物業租賃協議II及現有物業租賃協議均由本集團與承租人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2025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。

2025年物業租賃協議I之補充資料

茲提述本公司日期為2025年3月21日之公告，內容涉及2025年1月1日起生效的2025年物業租賃協議I。

由於2025年物業租賃協議I未能在租賃期開始前正式簽署，本公司未能完全遵守上市規則第14A.34條及14A.35條的規定。

儘管董事會已於2024年12月對協議草案作出初步批准，但因交易對方需進一步審核條款，加上農曆新年假期的影響，導致協議簽署程序有所延誤。2025年物業租賃協議I最終於2025年3月21日正式簽署，條款與2024年12月經董事會批准的草案完全一致。

此後，本公司對所有構成持續關連交易的物業租賃協議進行了全面檢討，包括與合約雙方的租賃團隊緊密協作，以建立更主動的續約流程。自本公告日起，本公司將確保所有相關協議的續約程序於現有協議到期前至少60個曆日啟動，並於協議到期前至少15個曆日取得董事會批准。若出現偏離上述時間表的潛在情況，將立即向董事會發出提示其可能違反上市規則，以採取適當糾正措施。

負責上市規則合規工作的公司職員，也將通過定期參與外部專業機構提供的培訓，持續更新對上市規則要求的認知。

本公司相信，這些措施將強化及時合規的文化，並為董事會提供有效監督以降低風險。本公司始終致力於維持最高水準的企業管治及上市規則合規性。

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承租人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
「2024年物業租賃協議III」	指	本公司的一間全資擁有附屬公司與承租人及其全資擁有附屬公司於2024年7月2日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2024年7月2日的公告
「2025年物業租賃協議I」	指	本公司的若干全資擁有附屬公司與承租人及其全資擁有附屬公司於2025年3月21日訂立的協議，詳情載於本公司日期為2025年3月21日的公告
「2025年物業租賃協議II」	指	出租人與承租人於2025年5月30日訂立的協議，出租人同意向承租人出租環匯商業物業
「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、2024年物業租賃協議III及2025年物業租賃協議I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
「環匯商業物業」	指	位於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，總建築面積約423.77平方米的商業物業

「承租人」	指 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
「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
「物業租賃協議」	指 2025年物業租賃協議II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，2025年5月30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。