

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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

#### 重續持續關連交易

董事會宣佈，於2021年12月10日(交易時段後)，本公司與合景悠活已訂立(1)新宣傳策劃服務框架協議及(2)新營銷渠道服務框架協議，期限自2022年1月1日起至2022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的股東協議，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。

由於有關各新框架協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)超過0.1%但全部低於5%，因此，新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。

## 背景

茲提述本公司日期為2021年8月27日的公告，內容有關(1)舊宣傳策劃服務框架協議及(2)舊營銷渠道服務框架協議(即舊框架協議)。由於舊框架協議將於2021年12月31日到期，且本公司預期將於該等協議到期後繼續其項下擬進行之交易，本公司與合景悠活於2021年12月10日(交易時段後)已訂立新框架協議。各新框架協議的主要條款載列如下：

### (1) 新宣傳策劃服務框架協議

#### *日期*

2021年12月10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)。

#### *期限*

2022年1月1日至2022年12月31日。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

#### *主體事項*

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。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，而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**

根據舊宣傳策劃服務框架協議，於2021年8月27日至2021年12月31日期間之現有年度上限及於2021年8月27日至2021年10月31日期間之實際交易金額載列如下：

	<b>於2021年 8月27日至 2021年 12月31日期間 之年度上限 (人民幣百萬元)</b>	<b>於2021年 8月27日至 2021年 10月31日 期間之實際 交易金額 (人民幣百萬元) (未經審核)</b>
宣傳策劃服務	<u>24</u>	<u>9</u>

## 年度上限

於截至2022年12月31日止年度，根據新宣傳策劃服務框架協議，本集團向合景悠活集團支付的年度上限載列如下：

截至2022年  
12月31日  
止年度  
(人民幣百萬元)

宣傳策劃服務

32

宣傳策劃服務的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；(ii)截至2022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(包括考慮本集團所開發的住宅物業數量，預計合景悠活集團將獲聘為此等物業提供宣傳策劃服務)；及(iii)根據本集團對宣傳策劃服務的業務需求通常於該年度下半年會較高的季節因素。

## (2) 新營銷渠道服務框架協議

### 日期

2021年12月10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)。

### 期限

2022年1月1日至2022年12月31日。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

## **主體事項**

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。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

根據舊營銷渠道服務框架協議，於2021年8月27日至2021年12月31日期間之現有年度上限及於2021年8月27日至2021年10月31日期間之實際交易金額載列如下：

	於2021年 8月27日至 2021年12月31日 期間之年度上限 (人民幣百萬元)	於2021年 8月27日至 2021年10月31日 期間之實際 交易金額 (人民幣百萬元) (未經審核)
營銷渠道管理服務	<u>8</u>	<u>3</u>

## 年度上限

於截至2022年12月31日止年度，根據新營銷渠道服務框架協議，本集團將向合景悠活集團支付的年度上限載列如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
營銷渠道管理服務	<u>12</u>

營銷渠道管理服務的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)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(包括考慮本集團所開發的住宅物業數量，為此合景悠活集團採納的全民營銷計劃)；(iii)根據本集團對營銷渠道管理服務的業務需求通常於該年度下半年會較高的季節因素；及(iv)截至2022年12月31日全民營銷計劃參與者的預期人數。

## 簽訂新框架協議的理由及裨益

本集團已就本集團所開發的物業委聘合景悠活集團提供物業管理服務。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。

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。

鑑於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，新框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 內部控制措施

根據新框架協議的條款，本集團將自合景悠活集團獲得新框架協議所規定的推廣、廣告、營銷服務及行政管理服務等業務，其條款與本集團自獨立第三方獲得的條款相當。新框架協議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條款將不劣於由獨立第三方向本集團提供的類似條款。

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。本公司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公平合理且符合上述定價政策。



獨立非執行董事將繼續審查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。

## **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。

由於有關各新框架協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)超過0.1%但全部低於5%，因此，新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。

## **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。



## 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
「本公司」	指	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，其股份於聯交所上市(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
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及董事、本公司或其任何附屬公司之最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人及與上述人士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，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(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
「新框架協議」	指	新宣傳策劃服務框架協議及新營銷渠道服務框架協議

「新營銷渠道服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2021年12月10日訂立之營銷渠道服務框架協議
「新宣傳策劃服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2021年12月10日訂立之宣傳策劃服務框架協議
「舊框架協議」	指	舊宣傳策劃服務框架協議及舊營銷渠道服務框架協議
「舊營銷渠道服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2021年8月27日訂立之營銷渠道服務框架協議
「舊宣傳策劃服務框架協議」	指	本公司與合景悠活於2021年8月27日訂立之宣傳策劃服務框架協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，2021年12月10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；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。