

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 Living Group Holdings Limited**

**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)

(股份代號：3913)

### **重續持續關連交易**

#### **重續持續關連交易**

董事會宣佈，於2025年12月11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)新物業代理服務框架協議；(4)新住宅物業管理服務框架協議；(5)新商業物業管理服務框架協議；及(6)新商業營運及增值服務框架協議(即新框架協議)，期限自2026年1月1日起至2028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之間訂立的有關股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司的關連人士。各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建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，各部分豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第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**

由於有關各非豁免協議最高建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5%，因此，各非豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第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。

## **背景**

茲提述本公司日期為2022年11月21日之公告及本公司日期為2022年12月21日之通函，內容有關(其中包括)本公司與合景泰富訂立的舊框架協議及其項下之年度上限。

由於舊框架協議將於2025年12月31日到期，且本公司希望在該等協議到期後繼續其項下擬進行之交易，本公司與合景泰富於2025年12月11日(交易時間後)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**

2025年12月11日

## **訂約方**

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

## **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。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**

根據新物業租賃框架協議，合景泰富集團同意(其中包括)向本集團出租(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶。相關各方須訂立單獨物業租賃協議，且其條款須於所有重大方面與新物業租賃框架協議的主要條款一致。

## **定價政策**

本集團根據新物業租賃框架協議就租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業將支付的租金將參考(i)於類似位置的類似物業的市場租金；及(ii)不遜於獨立第三方所報的租金後，按公平原則釐定。

本集團根據新物業租賃框架協議就停車位將支付的租金將參考(i)於類似物業及類似位置的停車位的市場租金；(ii)本集團向合景泰富集團租賃的停車位的佔用率；及(iii)不遜於獨立第三方所報的租金後，按公平原則釐定。

本集團將密切監控與租賃物業位置及規模類似的物業的當前市場租金及趨勢，並考慮包括租賃物業的各項狀況，包括但不限於租賃物業的位置，以及與該等物業相關的設施及服務；及周邊是否存在規模類似的物業，以確保本集團已付／應付租金不遜於獨立第三方提供的類似條款，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施釐定。

## 付款安排

本集團根據新物業租賃框架協議項下擬進行的交易應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2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
作辦公室及員工宿舍用途 的物業	6,000	7,200	8,600
作分租用途的停車位	<u>24,000</u>	<u>27,000</u>	<u>30,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>30,000</u></b>	<b><u>34,200</u></b>	<b><u>38,600</u></b>

根據舊物業租賃框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元
作辦公室及員工宿舍用途 的物業	4,396	3,853	2,196
作分租用途的停車位	<u>7,547</u>	<u>10,287</u>	<u>5,500</u>
<b>總計</b>	<b><u>11,943</u></b>	<b><u>14,140</u></b>	<b><u>7,696</u></b>

## 建議年度上限

新物業租賃框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
作辦公室及員工宿舍用途 的物業	5,000	5,000	5,000
作分租用途的停車位	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>17,000</u></b>	<b><u>17,000</u></b>	<b><u>17,000</u></b>

新物業租賃框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊物業租賃框架協議之歷史交易金額；(ii)現有租賃協議之應付租金；及(iii)根據本集團的未來業務計劃向合景泰富集團租賃的停車位預計數量(約2,000個)。

### 簽訂新物業租賃框架協議的理由及裨益

本公司認為，持續向合景泰富集團租用辦公室及員工宿舍，而非搬遷至其他物業在成本、時間及穩定方面符合本集團的利益，同時租賃的停車位處於本集團所管理的物業內，本集團有足夠人力及資源將停車位分租出去以賺取較高收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## (2) 新宣傳策劃服務框架協議

### 日期

2025年12月11日

## **訂約方**

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

## **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。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**

本集團將為合景泰富集團及其聯繫人開發的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，本集團將收取的服務的價格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，本集團將收取的服務的價格應在具體協議中釐定，並應參考現行市場價格及本集團向獨立第三方提供類似服務時收取的價格，經公平磋商後釐定，而本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款不應優於向獨立第三方提供的類似條款，並根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施釐定。

## **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應付本集團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。

倘合景泰富集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景泰富集團可真誠磋商替代支付方式。合景泰富集團可向本集團轉讓其未售物業資產以結清新宣傳策劃服務框架協議項下的相關服務費，而本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。使用有關替代結算方式時，本公司亦須遵守適用上市規則的規定。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
宣傳策劃服務	<u>48,000</u>	<u>55,200</u>	<u>63,500</u>

根據舊宣傳策劃服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元
宣傳策劃服務	<u>35,622</u>	<u>14,984</u>	<u>2,095</u>



## 建議年度上限

新宣傳策劃服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度各年的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>宣傳策劃服務</b>			
— 向合景泰富集團	4,000	4,000	4,000
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>8,000</u></b>	<b><u>8,000</u></b>	<b><u>8,000</u></b>

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2028年12月31日，於新宣傳策劃服務框架協議期限內，合景泰富集團及／或其聯繫人對宣傳策劃服務的預期業務需求(包括考慮合景泰富集團及其聯繫人所開發的物業項目預期數量(截至2028年12月31日止三個年度各年為12個項目)，預計本集團將獲聘為此等物業提供宣傳策劃服務)。

## 簽訂新宣傳策劃服務框架協議的理由及裨益

自2021年起，本集團一直為合景泰富集團及其聯繫人提供宣傳策劃服務。繼續為合景泰富集團及其聯繫人提供宣傳策劃服務將有助本集團提升其市場口碑，從而促進拓展第三方客戶並增加本集團收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新宣傳策劃服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。



### **(3) 新物業代理服務框架協議**

#### **日期**

2025年12月11日

#### **訂約方**

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

#### **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。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**

根據新物業代理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。相關各方須訂立單獨的物業代理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新物業代理服務框架協議的主要條款一致。

#### **定價政策**

本集團就物業代理服務按參考已售物業價格的佣金費率收取費用，佣金費率經參照本集團一般向獨立第三方提出的佣金費率及市場上類似服務及物業類別的佣金費率後，根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施按公平原則釐定。

#### **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應付本集團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。

倘合景泰富集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景泰富集團可真誠磋商替代支付方式。合景泰富集團可向本集團轉讓未售物業資

產以結清新物業代理服務框架協議下的相關服務費，而本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。使用有關替代結算方式時，本公司亦須遵守適用上市規則的規定。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度之現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
物業代理服務	<u>224,200</u>	<u>284,200</u>	<u>344,200</u>

根據舊物業代理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元
物業代理服務	<u>6,040</u>	<u>26,873</u>	<u>5,901</u>

### 建議年度上限

新物業代理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
物業代理服務			
— 向合景泰富集團	10,400	11,100	11,700
— 向合景泰富集團的聯繫人	<u>3,000</u>	<u>4,000</u>	<u>5,000</u>
總計	<u>13,400</u>	<u>15,100</u>	<u>16,700</u>

新物業代理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊物業代理服務框架協議項下之歷史交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供物業代理服務的現有合約；及(iii)根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團可能於截至2028年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供物業代理服務的项目預計數目。

#### **簽訂新物業代理服務框架協議的理由及裨益**

本公司認為，簽訂新物業代理服務框架協議將(i)進一步加強本集團的物業代理服務能力，以提供綜合及定製營銷解決方案；及(ii)提高合景泰富集團及其聯繫人開發的物業的銷量及銷售額，從而提升本集團佣金收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

### **(B) 非豁免協議**

#### **(4) 新住宅物業管理服務框架協議**

##### **日期**

2025年12月11日

##### **訂約方**

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

##### **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。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**

根據新住宅物業管理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。相關各方須訂立單獨的住宅物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新住宅物業管理服務框架協議的主要條款一致。

## **定價政策**

就住宅預售管理服務將收取的費用將計及物業的性質、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)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，按公平原則釐定。

就住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、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)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後，根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施經公平磋商釐定。此外，該等費用不得超出向有關政府機構備案的標準費率(如適用)，其中本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合景泰富集團或其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務，我們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應付本集團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。

倘合景泰富集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景泰富集團可真誠磋商替代支付方式。合景泰富集團可向本集團轉讓未售物業資

產以結清新住宅物業管理服務框架協議下的相關服務費，而本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。使用有關替代結算方式時，本公司亦須遵守適用上市規則的規定。

### 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度之現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
住宅預售管理服務	259,500	259,500	259,500
住宅物業管理服務	<u>198,100</u>	<u>228,800</u>	<u>264,300</u>
<b>總計</b>	<b><u>457,600</u></b>	<b><u>488,300</u></b>	<b><u>523,800</u></b>

根據舊住宅物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元
住宅預售管理服務	160,283	50,730	14,681
住宅物業管理服務	<u>140,951</u>	<u>133,557</u>	<u>41,591</u>
<b>總計</b>	<b><u>301,234</u></b>	<b><u>184,287</u></b>	<b><u>56,272</u></b>

## 建議年度上限

新住宅物業管理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
住宅預售管理服務			
— 向合景泰富集團	26,300	26,300	26,300
— 向合景泰富集團的聯繫人	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
	<u>32,300</u>	<u>32,300</u>	<u>32,300</u>
住宅物業管理服務			
— 向合景泰富集團	78,100	81,500	84,900
— 向合景泰富集團的聯繫人	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>	<u>24,000</u>
	<u>98,100</u>	<u>103,500</u>	<u>108,900</u>
總計	<u><b>130,400</b></u>	<u><b>135,800</b></u>	<u><b>141,200</b></u>

新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(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之歷史交易金額以及下降中的截至2025年12月31日止三個年度的相應年度上限的使用率；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘本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；(iii)本集團根據現有合約獲委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；(iv)截至2028年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人將需要住宅預售管理服務的估計項目數量；及(v)根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供住宅物業管理服務的估計在管建築面積。

### **簽訂新住宅物業管理服務框架協議的理由及裨益**

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。預計於舊住宅物業管理服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

### **(5) 新商業物業管理服務框架協議**

#### **日期**

2025年12月11日

#### **訂約方**

(a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及

(b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

#### **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。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**

根據新商業物業管理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於商業預售管理服務及商業物業管理服務。相關各方須訂立單獨商業物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業物業管理服務框架協議的主要條款一致。



## 定價政策

就商業預售管理服務及商業物業管理服務收取的費用經計入物業的性質、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)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施按公平原則釐定。

## 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應付本集團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。

倘合景泰富集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景泰富集團可真誠磋商替代支付方式。合景泰富集團可向本集團轉讓未售物業資產以結清新商業物業管理服務框架協議下的相關服務費，而本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。該替代結算方式亦須受本公司遵守適用上市規則規定的規限。

## 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
商業預售管理服務	31,500	34,700	38,200
商業物業管理服務	<u>194,100</u>	<u>224,200</u>	<u>259,000</u>
總計	<u><b>225,600</b></u>	<u><b>258,900</b></u>	<u><b>297,200</b></u>

根據舊商業物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 6月30日止 六個月 人民幣千元
商業預售管理服務	22,446	19,201	4,706
商業物業管理服務	<u>152,668</u>	<u>91,865</u>	<u>39,373</u>
<b>總計</b>	<b><u>175,114</u></b>	<b><u>111,066</u></b>	<b><u>44,079</u></b>

### 建議年度上限

新商業物業管理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
商業預售管理服務			
— 向合景泰富集團	9,400	9,400	9,400
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>
商業物業管理服務			
— 向合景泰富集團	71,600	71,600	71,600
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
	<u>86,600</u>	<u>86,600</u>	<u>86,600</u>
<b>總計</b>	<b><u>97,000</u></b>	<b><u>97,000</u></b>	<b><u>97,000</u></b>

新商業物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊商業物業管理服務框架協議之歷史交易金額以及下降的截至2025年12月31日止三個年度相應年度上限的使用率；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘本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；(iii)截至2028年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人將需要商業預售管理服務的估計項目數量；及(iv)根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業物業管理服務的估計在管建築面積。

#### **簽訂新商業物業管理服務框架協議的理由及裨益**

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務及商業物業管理服務。預計於舊商業物業管理服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，新商業物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

#### **(6) 新商業營運及增值服務框架協議**

##### **日期**

2025年12月11日

##### **訂約方**

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

## **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩日）。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**

根據新商業營運及增值服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運服務及商業增值服務。相關各方須訂立單獨商業營運及增值服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業營運及增值服務框架協議的主要條款一致。

## **定價政策**

就商業營運服務及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、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），並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，根據本公告「內部監控措施」一節所載的措施按公平原則釐定，利潤幅度不超過50%。

## **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應付本集團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。

倘合景泰富集團無法於規定期限內以現金結清服務費，本集團與合景泰富集團可真誠磋商替代支付方式。合景泰富集團可向本集團轉讓未售物業資產以結清新商業營運及增值服務框架協議下的相關服務費，而本集團於合理評估與評價後有權（但無義務）接受有關安排。該替代結算方式亦須受本公司遵守適用上市規則規定的規限。

## 歷史交易金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
商業營運服務	119,200	126,600	145,700
商業增值服務	<u>17,100</u>	<u>18,800</u>	<u>20,700</u>
<b>總計</b>	<b><u>136,300</u></b>	<b><u>145,400</u></b>	<b><u>166,400</u></b>

根據舊商業營運及增值服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元
商業營運服務	119,046	52,982	24,287
商業增值服務	<u>16,547</u>	<u>17,591</u>	<u>7,730</u>
<b>總計</b>	<b><u>135,593</u></b>	<b><u>70,573</u></b>	<b><u>32,017</u></b>

## 建議年度上限

新商業營運及增值服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
<b>商業營運服務</b>			
— 向合景泰富集團	47,200	48,000	48,900
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
	<u>50,200</u>	<u>51,000</u>	<u>51,900</u>
<b>商業增值服務</b>			
— 向合景泰富集團	<u>18,200</u>	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>68,400</u></b>	<b><u>71,000</u></b>	<b><u>73,900</u></b>

新商業營運及增值服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(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之歷史交易金額以及下降的截至2025年12月31日止三個年度相應年度上限的使用率；(ii) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供商業營運服務及商業增值服務的現有合約；及(iii) 根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的估計在管建築面積。

## 簽訂新商業營運及增值服務框架協議的理由及裨益

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業營運服務及商業增值服務。預計於舊商業營運及增值服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，新商業營運及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 內部監控措施

為確保個別交易將按照新框架協議的條款及上述定價政策進行，本集團已採取以下內部監控措施：

- (i) 就新物業租賃框架協議，本集團營運部門將密切監控可資比較物業及停車位現行市場費率，並參照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，其項下擬進行的交易的價格乃根據本集團就向其所有客戶(包括獨立第三方及合景泰富集團)提供的服務而編製的服務價格表釐定。向合景泰富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，本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款將不優於向獨立第三方提供的類似條款；
- (iii) 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) 至少兩項本集團與獨立第三方於六個月內所進行的(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) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、本集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團提供的價格，其將不會低於本集團向獨立第三方提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，於釐定上述價格後，本集團必須將有關建議價格向有關政府機關備案及最終提供予合景泰富集團的價格將不得高於向有關政府機關備案的有關標準費用。如果隨後需要修改價格，則向政府機關進行更新備案。對於新住宅物業管理服務框架協議項下的合約(通過適用的中國法律及法規規定的標準公開招標程序授予)，向合景泰富集團提供的價格應與相關招標文件中提交的費用一致；及

- (iv) 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及新商業營運及增值服務框架協議，本集團的營運部門將收集以下資料：

- (a) 至少兩項本集團與獨立第三方於六個月內(如適用)所進行的(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) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、本集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團提供的價格，其將不會低於本集團向獨立第三方提供的價格。

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屬公平合理且符合上述定價政策。

此外，財務部將監測實際交易金額及管理團隊將每月報告有關年度上限的總交易金額及使用率，以確保不會超過各新框架協議項下的年度上限。此外，如果達到使用率85%的臨界值，財務部將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關要求修訂年度上限。

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**

本集團為中國一家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。

合景泰富集團為中國大型物業發展商，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。合景泰富為一間於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)。

### **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之間訂立的有關股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，各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建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，各部分豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第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**

由於有關各非豁免協議最高建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5%，因此，各非豁免協議及其項下擬進行的交易將分別須遵守上市規則第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，孔健岷先生及孔健楠先生各自己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。

## **一般資料**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)。

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非豁免協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見。瓏盛資本有限公司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)非豁免協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)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(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於2026年1月6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
「商業營運服務」	指	本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)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業營運服務，如向合景泰富集團及／或其聯繫人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	本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)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人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	本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)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業物業管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人所發展而(a)未售或已售但未交付新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及其聯繫人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	本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)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的增值服務，如向合景泰富集團及／或其聯繫人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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3913)
「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	指將予召開及舉行的本公司股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)
「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，即劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士組成，以就非豁免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「瓏盛資本有限公司」	指	瓏盛資本有限公司，為一間根據香港法例第571章《證券及期貨條例》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，為有關非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)之獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就非豁免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
「合景泰富集團」	指	合景泰富及其附屬公司
「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司，於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新商業營運及增值服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的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	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的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)新物業代理服务框架協議；(4)新住宅物業管理服务框架協議；(5)新商業物業管理服务框架協議；及(6)新商業營運及增值服務框架協議
「新物業代理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的物業代理服务框架協議
「新物業租賃框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的物業租賃框架協議
「新宣傳策劃服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的宣傳策劃服務框架協議
「新住宅物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的住宅物業管理服务框架協議
「非豁免協議」	指	(1)新住宅物業管理服务框架協議；(2)新商業物業管理服务框架協議；及(3)新商業營運及增值服務框架協議
「舊商業營運及增值服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的商業營運及增值服務框架協議



「舊商業物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的商業物業管理服务框架協議
「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)舊物業代理服务框架協議；(4)舊住宅物業管理服务框架協議；(5)舊商業物業管理服务框架協議；及(6)舊商業營運及增值服務框架協議
「舊物業代理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的物業代理服务框架協議
「舊物業租賃框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的物業租賃框架協議
「舊宣傳策劃服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的宣傳策劃服務框架協議
「舊住宅物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的住宅物業管理服务框架協議
「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；及(3)新物業代理服务框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「物業代理服务」	指	本集團根據舊物業代理服务框架協議或新物業代理服务框架協議(視情況而定)就合景泰富集團及其聯繫人開發的物業將向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業代理服务

「住宅預售管理服務」	指	本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)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人擁有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
「住宅物業管理服務」	指	本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)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人所發展而未售或已售但未交付業主的住宅物業提供清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2025年12月11日

於本公告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生及陳文德先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。