

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)

主要交易

出售一家合資公司之權益

出售事項

於2026年5月26日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售，且買方同意購買銷售股份，代價為人民幣1.60億元(可予調整)。

目標公司通過其全資附屬公司雋升有限公司持有合作合資企業66.66%的股權。

合作合資企業主要從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。於完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准出售事項放棄投票。

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生連同彼等之聯繫人有權就1,995,892,839股股份(佔本公司已發行股本約58.38%)行使投票權。因此，本公司根據上市規則第14.44條並已取得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所定義彼此之間一致行動之人士之一組密切聯繫之股東)之股東書面批准證明以批准出售事項，而本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准出售事項。根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該協議及該出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2026年6月16日或之前寄發予股東。

緒言

於2026年5月26日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售，且買方同意購買銷售股份。

出售事項

協議之主要條款載列如下：

標的事項

根據協議之條款及條件，賣方同意出售，且買方同意購買銷售股份。

目標公司通過其全資附屬公司雋升有限公司持有合作合資企業66.66%的股權。合作合資企業主要從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。於完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。

代價

出售事項之代價(「代價」)為人民幣1.60億元，並可根據合作合資企業實際收到的企業所得稅退稅金額(如有，不多於人民幣1.28億元)的33.33%向上調整。代價將按以下方式支付：

- (1) 首期付款：於完成時，買方須向賣方支付人民幣160,000,000元(即「首期付款」)。

- (2) 尾款：在完成及境內交易完成並符合協議規定的前提下，於合作合資企業實際收到企業所得稅退稅金額(如有)之日起五(5)個營業日內，買方須向賣方支付相當於該退稅金額33.33%的款項(相當於賣方在合作合資企業中的間接經濟權益，即目標公司間接持有的66.66%股權中的50%)之任何該等實際收到之企業所得稅退稅金額予賣方。

代價乃由協議各方經參考目標公司於2025年12月31日的未經審計合併淨資產人民幣2,700萬元、下文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節所述之預期出售收益以及「訂立協議之原因及裨益」一節所述之因素後，經公平磋商後達致。

先決條件

出售事項之完成取決於以下先決條件的達成(或買方書面豁免，如適用)：

- (1) 中國稅務機關已向新鴻基地產(中國)發出關於已繳納與出售事項相關稅款的書面確認；
- (2) 新鴻基地產(中國)、本公司、廣州富力一方面，與目標集團另一方面之間的所有相關事宜，已按各方協定予以解決；
- (3) 本公司與廣州富力已共同向新鴻基地產(中國)及相關物業管理人發出書面函件，確認(其中包括)廣州天匯廣場(IGC Mall)的物業管理及租賃應由新鴻基地產(中國)負責；
- (4) 新鴻基地產(中國)、廣州富力及本公司已就與目標合作合資企業物業有關的若干香港訴訟簽署同意令，同意(其中包括)撤銷該等訴訟，該同意令由新鴻基地產(中國)託管，並由新鴻基地產(中國)於完成及境內交易完成後向法院呈交；及
- (5) 賣方的聲明及保證保持真實、準確、完整且無誤導。

完成

於完成後，應辦理銷售權益的轉讓手續。境內交易亦應同時完成。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司由賣方持有50%權益，及由新鴻基地產(中國)的一家全資附屬公司持有50%權益。目標公司通過其全資附屬公司雋升有限公司持有合作合資企業66.66%的股權。合作合資企業餘下的33.34%股權由廣州富力的一家全資附屬公司持有。因此，本公司間接擁有合作合資企業33.33%的權益。

合作合資企業從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。合作合資企業物業為位於廣州珠江新城中央商務區的大型綜合項目，鄰近地鐵5號線獵德站，總建築面積約為459,540平方米，包括位於廣州天河區的廣州天匯廣場(IGC Mall)、廣州康萊德酒店及相關地下停車位。

以下為目標公司截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個年度的未經審核合併財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅及非經常性項目前淨虧損	(1,131)	(1,529)
除稅及非經常性項目後淨虧損	(1,131)	(1,529)

根據目標公司未經審核的合併管理賬目，於2025年12月31日，目標公司未經審核的合併淨資產值約為人民幣27.0百萬元。

訂立協議之原因及裨益

本集團之主要業務為物業開發、物業投資及酒店運營。

目標公司為本公司與新鴻基地產(中國)成立的合資公司，而合作合資企業(由目標公司持有66.66%)則為本公司、新鴻基地產及廣州富力成立的合資公司。考慮到本集團目前的財務狀況，董事環境認為出售事項將解決與目標集團及／或合作合資企

業物業有關的未決稅務問題，並為本集團提供完整的退出方案，有助於本集團優化資源配置，並為其運營提供資金支持。

董事認為，協議條款乃按正常商業條款經公平磋商後達致，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關協議各方之資料

賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於協議日期為本公司的全資附屬公司。其主要從事投資控股。

買方

買方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方由新鴻基地產(中國)間接全資擁有。新鴻基地產(中國)則為新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司，該公司為於香港註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所上市(股份代號：16(港幣櫃台)及80016(人民幣櫃台))。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、新鴻基地產(中國)及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。待最終審核後，預計本公司將因出售事項錄得收益約人民幣1.465億元，該收益乃參考初始代價人民幣1.60億元與人民幣13.5百萬元(即目標公司於2025年12月31日未經審核合併淨資產值人民幣27.0百萬元的50%)之間的差額計算得出。出售事項的實際收益金額須經本公司核數師審閱。

本公司擬將出售事項之所得款項用於一般企業用途及債務重組。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准出售事項放棄投票。

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生連同彼等之聯繫人有權就1,995,892,839股股份(佔本公司已發行股本約58.38%)行使投票權。因此，本公司根據上市規則第14.44條並已取得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所定義彼此之間一致行動之人士之一組密切聯繫之股東)之股東書面批准證明以批准出售事項，而本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准出售事項。根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2026年6月16日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指 賣方與買方就出售事項訂立的日期為2026年5月26日的買賣協議；
「董事會」	指 本公司董事會；
「本公司」	指 合景泰富集團控股有限公司，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(股份代號：1813)；
「完成」	指 根據協議完成出售事項；
「代價」	指 本公告「代價」一節所賦予的涵義；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據協議出售銷售股份；
「合作合資企業」	指	廣州市富景房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司；
「合作合資企業物業」	指	合作合資企業持有的物業，主要包括位於廣州天河區的廣州天匯廣場(IGC Mall)、廣州康萊德酒店及相關地下停車位；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州富力」	指	廣州富力地產股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2777)；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「境內交易」	指	將廣州富力間接持有的合作合資企業33.34%股權轉讓予新鴻基地產(中國)的附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	運時有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「雋升有限公司」	指	雋升有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	目標公司的一股已發行股份，相當於目標公司已發行股本的50%；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「新鴻基地產(中國)」	指	新鴻基地產(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；

「收購守則」	指 證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》；
「目標公司」	指 Precious Wave Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「目標集團」	指 目標公司及其不時的附屬公司；
「賣方」	指 Best Day Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於協議日期為本公司的全資附屬公司；
「%」	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，2026年5月27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。

* 僅供識別