

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，概不就因本公告全部或任何部分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。



寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

有關 物業管理服務框架協議 的持續關連交易

物業管理服務框架協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年四月十四日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司寶開投資與深圳吉祥訂立物業管理服務框架協議，據此，深圳吉祥同意根據物業管理服務框架協議的主要條款向寶開投資集團提供服務，期限自二零二一年四月十四日起至二零二三年十二月三十一日為止。

寶開投資集團於二零二一年四月十四日至二零二三年十二月三十一日期間應付物業管理服務費總額不會超過人民幣150,000,000元，於二零二一年四月十四日至二零二一年十二月三十一日期間、以及截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度各年的年度上限將分別為人民幣48,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣52,000,000元。

上市規則涵義

於本公告日期，姚建輝先生(「姚先生」)為本公司執行董事兼首席執行官。彼亦為本公司控股股東(定義見上市規則)，於14,839,411,600股股份中擁有權益，該等股份佔已發行股份總數約47.28%，因此根據上市規則，姚先生為本公司關連人士。由於深圳吉祥為姚先生之間接全資附屬公司，而寶開投資為本公司之間接全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，寶開投資與深圳吉祥之物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

就上市規則第14A章而言，由於年度上限（與寶新控股年度上限合併計算）合併計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議的主要條款如下：

- 日期：二零二一年四月十四日（交易時段後）
- 訂約方：
- (1) 寶開投資
 - (2) 深圳吉祥
- 年期：自二零二一年四月十四日至二零二三年十二月三十一日止
- 服務範疇：服務包括但不限於(i)物業項目的初步規劃及設計；顧問服務、施工圖則管理；(ii)售樓處的清潔及維護以及客戶服務；(iii)公共區域維修及維護、公共設施營運及維護、清潔、綠化及園林維護、泊車及停車場管理、安保控制；及(iv)訂約各方將協定的其他管理服務。

定價政策

寶開投資集團的成員公司及深圳吉祥將另行訂立個別協議，規定服務的具體條款。就服務收取的物業管理服務費乃經公平磋商釐定，當中參考(i)相關國家級政府機關不時提供的參考價格(如有)；(ii)相關項目所在地區的地方機關不時提供的政府指引價格(如有)；及(iii)倘無法取得上述參考價格，則參考以下因素釐定物業管理服務費：

- (a) 獨立第三方就提供類似或可資比較的服務向寶開投資集團提供的報價；
- (b) 相關項目的規模及地點；
- (c) 相關物業管理服務所涉預期勞工成本(包括勞工薪資及福利)；
- (d) 相關物業管理服務所涉預期營運成本(包括行政成本及物料成本)；及
- (e) 適當利潤率及預期因通脹及經濟社會發展等因素導致相關成本增加。

根據國家發展和改革委員會及建設部於二零零三年十一月十三日頒佈的《物業服務收費管理辦法》，物業服務費(即上述政府指引價格)的具體定價辦法，由直接隸屬於中國中央政府的各省級、自治區及直轄市人民政府價格主管部門與房地產行政部門一同確定。實際上，物業服務費定價文件的公佈辦法及更新頻率由直接隸屬於中國中央政府的各省、自治區及直轄市主管部門決定。倘取得上述政府指引價格，則物業管理服務費不得高於該政府指引價格。

於另行訂立各物業管理服務協議前，寶開投資集團將從獨立第三方取得類似或可資比較服務之報價及付款條款，確保物業管理服務費不會高於獨立第三方提供類似或可資比較服務之報價。

年度上限

年度上限，即寶開投資集團根據物業管理服務框架協議於二零二一年四月十四日至二零二三年十二月三十一日期間應付深圳吉祥之物業管理服務費上限，載列如下：

於二零二一年 四月十四日至 二零二一年 十二月三十一日期間	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度
人民幣48,000,000元(相 當於約57,120,000港元)	人民幣50,000,000元(相 當於約59,500,000港元)	人民幣52,000,000元(相 當於約61,880,000港元)

年度上限乃經考慮以下各項後釐定：(i)深圳吉祥需要服務的物業的預期樓面面積；(ii)深圳吉祥提供服務所需的預期成本；(iii)提供與服務類似或可資比較的物業管理服務的市場費率；及(iv)深圳吉祥提供現有物業管理服務所收取的金額(包括但不限於寶新控股年度上限)。

服務的付款條款

視乎服務之性質，寶開投資集團將每月、每季度、每半年或每年以現金支付物業管理服務費。通常，售樓處的清潔及維護以及客戶服務的服務費須按月支付，而入伙開辦服務的服務費須分期支付。個別物業管理服務協議的付款條款須參考獨立第三方在類似情況下提供可資比較服務的付款條款釐定，以確保付款條款符合市場慣例。

詳細條款(包括個別項目所需服務的種類及數量，以及物業管理服務費的付款)將受到寶開投資集團的成員公司與深圳吉祥另行訂立的個別物業管理服務協議規管，而其須遵守物業管理服務框架協議的條款及原則。

訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益

本集團核心業務包括物業發展。由於深圳吉祥擁有管理類似物業發展項目的專長，根據物業管理服務框架協議提供服務將令本集團憑藉深圳吉祥於物業管理領域之經驗，提升本集團推行物業發展項目之價值。

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括姚先生，彼已就批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票)認為(1)上述定價機制屬公平合理並能確保個別物業管理服務協議項下服務費用乃基於正常商業條款；及(2)該定價機制，連同年度上限及物業管理服務框架協議項下擬進行的交易屬公平合理，並基於正常商業條款且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事金融服務、物業投資及發展、自動化、證券投資、物流貿易及供應鏈管理、遊艇會所以及培訓中心。

有關寶開投資的資料

寶開投資為於中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司。寶開投資集團的主營業務活動包括投資控股、於中國進行物業開發及投資、提供供應鏈管理服務及商業服務、建立技術研發中心、企業管理諮詢。

有關深圳吉祥的資料

深圳吉祥為於中國成立的有限責任公司，並由姚先生間接全資擁有。深圳吉祥的主要業務包括物業管理、房地產經紀、物業管理信息諮詢及房地產信息諮詢；企業管理諮詢(不包括人才中介、證券、保險、基金、金融業務及其他受限制或禁止項目)以及為餐飲公司提供管理服務。該公司亦獲特許於中國經營停車場。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，姚先生為本公司執行董事兼首席執行官以及本公司控股股東。因此，深圳吉祥為本公司關連人士。

上市規則涵義

於本公告日期，姚先生為本公司執行董事兼首席執行官。彼亦為本公司控股股東，於14,839,411,600股股份中擁有權益，該等股份佔已發行股份總數約47.28%，因此姚先生為本公司關連人士。由於深圳吉祥為姚先生之間接全資附屬公司，而寶開投資為本公司之間接全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，寶開投資與深圳吉祥之物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

就上市規則第14A章而言，由於年度上限(與寶新控股年度上限合併計算)合併計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於姚先生為深圳吉祥的最終實益擁有人，故彼已就有關批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。除姚先生外，並無其他董事於物業管理服務框架協議項下擬進行的任何交易中擁有任何重大利益，亦毋須就上述決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	寶開投資集團根據物業管理服務框架協議於二零二一年四月十四日至二零二三年十二月三十一日期間應付深圳吉祥各財年的最高合約總額
「寶開投資」	指	深圳寶開投資控股有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「寶開投資集團」	指	寶開投資及其附屬公司
「寶新控股」	指	寶新控股有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司間接非全資附屬公司
「寶新控股協議」	指	寶新控股與深圳吉祥所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的有關提供物業管理服務的物業管理服務框架協議，其詳情分別披露於本公司發佈的日期為二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月七日的公告
「寶新控股年度上限」	指	寶新控股協議的年度上限
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	寶新金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01282）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義且「關連」一詞應作相應解釋
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於董事、本公司主要行政人員或主要股東或彼等各自附屬公司或各自聯繫人及與彼等概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業管理服務費」	指	寶開投資集團根據物業管理服務框架協議應付深圳吉祥的管理服務費
「物業管理服務框架協議」	指	寶開投資集團與深圳吉祥於二零二一年四月十四日訂立的框架協議，當中載有提供服務的條款
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務」	指	深圳吉祥根據物業管理服務框架協議將向寶開投資集團提供的物業管理服務；
「深圳吉祥」	指	深圳吉祥服務集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，由本公司控股股東姚先生間接全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10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
「附屬公司」 指 具有上市規則所賦予涵義
「%」 指 百分比

承董事會命
寶新金融集團有限公司
主席兼首席執行官
姚建輝

香港，二零二一年四月十四日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生、劉雲浦先生、李敏斌先生及黃煒先生；非執行董事為張弛先生；及獨立非執行董事為王振邦先生、李國安教授及李均雄先生。

就本公告而言，已採用人民幣1.00元兌1.19港元(倘適用)的匯率僅供說明之用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率換算。