

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。



聯合公告

持續關連交易 物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議

寶新金融董事及寶新置地董事宣佈，於二零二零年十二月三十一日，寶新控股（寶新金融的間接非全資附屬公司及寶新置地的間接全資附屬公司）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新控股集團提供物業管理服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。

寶新控股集團於二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間應付的物業管理服務費總額將不超過人民幣115,000,000元，而截至二零二一年十二月三十一日、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各年度的年度上限將分別為人民幣20,000,000元、人民幣45,000,000元及人民幣50,000,000元。

上市規則的涵義

於本公告日期，姚建輝先生（「姚先生」）為寶新金融的執行董事兼首席執行官，並為寶新置地的執行董事。彼亦為寶新金融及寶新置地各自的控股股東（定義見上市規則），於本公告日期持有(i) 14,839,411,600股寶新金融股份（約佔已發行寶新金融股份總數的47.28%），及(ii) 3,146,858,700股寶新置地股份（約佔已發行寶新置地股份總數的69.16%）的權益，故根據上市規則，姚先生為寶新金融及寶新置地各自的關連人士。

鑑於姚先生為寶新金融及寶新置地的關連人士，根據上市規則第14A章，深圳吉祥(由姚先生間接全資擁有)亦為寶新金融及寶新置地的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，深圳吉祥與寶新控股(寶新金融的間接非全資附屬公司及寶新置地的間接全資附屬公司)所訂立的物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成寶新金融及寶新置地的持續關連交易。

由於寶新金融及寶新置地各自於物業管理服務框架協議項下擬定的最高年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於二零二零年十二月三十一日(交易時段後)，寶新控股(寶新金融的間接非全資附屬公司及寶新置地的間接全資附屬公司)已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新控股集團提供物業管理服務。

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： 二零二零年十二月三十一日(交易時段後)

訂約方： (1) 寶新控股；及

(2) 深圳吉祥

年期： 自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年

服務範疇： 深圳吉祥將向寶新控股集團的成員公司提供的物業管理服務包括但不限於(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、綠化及園境維護、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

寶新控股集團的成員公司及深圳吉祥將另行訂立個別協議，當中載列該等服務的具體條款，包括物業管理服務費的付款，有關費用將按一般商業條款釐定，經參考(i)相關國家級政府機關提供的參考價格(如有)；(ii)相關項目所在地區的地方機關所提供的政府指引價格(如有)；及(iii)倘無法取得上述參考價格，則參考獨立第三方就類似或可資比較的物業管理服務所收取的費用。

物業管理服務費亦由訂約各方公平磋商後協定，並根據公平合理原則參考各項目所需的服務內容、工作量及性質而釐定。物業管理服務費不得高於獨立第三方向寶新控股提供的報價，條款亦不得遜於獨立第三方就提供類似服務向寶新控股集團提供的條款。

年度上限

於二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間的年度上限(即寶新控股集團根據物業管理服務框架協議應付深圳吉祥的最高合約金額)載列如下：

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	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20,000,000元 (相等於約23,800,000港元)	人民幣45,000,000元 (相等於約53,550,000港元)	人民幣50,000,000元 (相等於約59,500,000港元)

年度上限乃經計及(i)預期管理樓面面積；(ii)深圳吉祥提供該等服務所需的資源；及(iii)提供類似該等服務的物業管理服務的市場費率後而釐定。

訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益

由於深圳吉祥主要從事物業管理，並擁有管理物業發展項目所需的專業知識，寶新金融董事及寶新置地董事(包括寶新金融及寶新置地各自的獨立非執行董事)認為根據物業管理服務框架協議委聘深圳吉祥提供物業管理服務符合寶新控股的利益，並認為物業管理服務框架協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且屬公平合理，而物業管理服務框架協議項下的交易符合寶新金融及寶新置地以及彼等各自的股東的整體利益。

有關寶新金融集團及寶新置地的資料

寶新金融為一間投資控股公司。寶新金融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。

寶新置地為一間投資控股公司。寶新置地的附屬公司的主要業務為(i)於中國進行物業開發及物業投資，包括銷售及租賃物業；(ii)物流貿易及供應鏈管理；(iii)於中國發展文化體育，包括遊艇會所、培訓中心及高爾夫球場；及(iv)證券投資。於本公告日期，寶新置地為寶新金融的間接附屬公司。

有關寶新控股的資料

寶新控股為一間於中國成立的有限責任公司，並為寶新金融的間接非全資附屬公司及寶新置地的間接全資附屬公司。其主要業務包括投資控股、物流貿易及供應鏈管理以及物業投資及發展。

有關深圳吉祥的資料

深圳吉祥為一間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。

上市規則的涵義

於本公告日期，姚先生為寶新金融的執行董事兼首席執行官，並為寶新置地的執行董事。彼亦為寶新金融及寶新置地各自的控股股東(定義見上市規則)，於本公告日期持有(i) 14,839,411,600股寶新金融股份(約佔已發行寶新金融股份總數的47.28%)，及(ii) 3,146,858,700股寶新置地股份(約佔已發行寶新置地股份總數的69.16%)的權益，故根據上市規則，姚先生為寶新金融及寶新置地各自的關連人士。

鑑於姚先生為寶新金融及寶新置地的關連人士，根據上市規則第14A章，深圳吉祥(由姚先生間接全資擁有)亦為寶新金融及寶新置地的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，深圳吉祥與寶新控股(寶新金融的間接非全資附屬公司及寶新置地的間接全資附屬公司)所訂立的物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成寶新金融及寶新置地的持續關連交易。

由於寶新金融及寶新置地各自於物業管理服務框架協議項下擬定的最高年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於姚先生為深圳吉祥的最終實益擁有人，故彼已就寶新金融及寶新置地各自有關批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。除上文所述者外，寶新金融董事或寶新置地董事並無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，亦毋須就寶新金融及寶新置地各自有關批准上述交易的董事會決議案放棄投票。

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	寶新控股集團於二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間各財政年度根據物業管理服務框架協議應付深圳吉祥的最高合約金額
「寶新控股」	指	寶新控股有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為寶新金融的間接非全資附屬公司及寶新置地的間接全資附屬公司
「寶新控股集團」	指	寶新控股及其附屬公司
「寶新金融」	指	寶新金融集團有限公司，一間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：01282)，並為寶新置地的控股股東
「寶新金融董事」	指	寶新金融的董事
「寶新金融集團」	指	寶新金融及其附屬公司(包括寶新置地集團)
「寶新金融股份」	指	寶新金融股本中每股面值0.10港元的普通股
「寶新置地」	指	寶新置地集團有限公司，一間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：00299)
「寶新置地董事」	指	寶新置地的董事
「寶新置地集團」	指	寶新置地及其附屬公司

「寶新置地股份」	指	寶新置地股本中每股面值0.05港元的普通股
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而「關連」須按此詮釋
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非寶新金融及寶新置地的關連人士，並獨立於寶新金融及寶新置地或彼等各自的任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連的獨立第三方
「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，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務費」	指	寶新控股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	寶新控股與深圳吉祥於二零二零年十二月三十一日訂立的框架協議，當中載列提供該等服務的條款
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「該等服務」	指	深圳吉祥根據物業管理服務框架協議將向寶新控股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，一間於中國成立的有限責任公司，由寶新金融及寶新置地的控股股東姚先生間接全資擁有

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二零年十二月三十一日

於本公告日期，寶新金融的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。

於本公告日期，寶新置地的執行董事為姚建輝先生、張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

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。