
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部金融街物業股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

重續主要及持續關連交易：

- (1) 2023年租賃框架協議；
 - (2) 2023年物業管理服務框架協議；
- 及
- (3) 2023年存款服務框架協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第1頁至20頁。獨立董事委員會載有其向獨立股東提供意見之函件載於本通函第21至22頁。獨立財務顧問東興證券載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議之函件載於本通函第23頁至58頁。

鑒於當前新冠疫情的形勢，為保障股東的健康與安全，臨時股東大會將以通訊會議的方式舉行。金融街物業股份有限公司謹訂於2023年1月9日(星期一)上午10時正以通訊會議方式舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jrjlife.com)。股東可於任何可接入互聯網的地點使用智能手機、平板設備或電腦出席臨時股東大會並於臨時股東大會上在線提交問題。

謹請注意，以通訊會議方式出席臨時股東大會的股東將不會計入法定人數內及無法於線上投票。有意投票的股東應委任大會主席為其代表，須按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前交回。

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件.....	1
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 – 本集團財務資料.....	59
附錄二 – 一般資料	61
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年存款服務框架協議」	指	本公司與金融街財務於2022年11月11日訂立的存款服務框架協議，期限由2023年1月1日至2025年12月31日
「2023年租賃框架協議」	指	本公司與金融街集團於2022年11月11日訂立的租賃框架協議，期限由2023年1月1日至2025年12月31日
「2023年物業管理服務框架協議」	指	本公司與金融街集團於2022年11月11日訂立的物業管理服務框架協議，期限由2023年1月1日至2025年12月31日
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金融街物業股份有限公司，一間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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「存款服務」	指	由金融街財務向本集團提供的存款管理服務
「存款服務年度上限」	指	人民幣1,010.4百萬元，即根據2023年存款服務框架協議，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括最高利息收入)
「存款服務框架協議」	指	本公司與金融街財務於2021年3月26日訂立的存款服務框架協議，期限由2021年6月24日至2023年12月31日
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「內資股」	指	本公司於中國發行之每股面值人民幣1.00元之普通股，由中國自然人或根據中國法律成立的實體認購或以人民幣入帳列為繳足
「臨時股東大會」	指	本公司為批准(其中包括)2023年存款服務框架協議、2023年租賃框架協議及2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易而召開的臨時股東大會
「金融街集團」	指	北京金融街投資(集團)有限公司，一家於1996年5月29日在中國成立的國有企業，由西城區國資委最終持有。於本通函日期，其透過其全資附屬公司華融綜合間接持有本公司已發行股本的34.35%，並為本公司控股股東之一
「金融街財務」	指	北京金融街集團財務有限公司，一家於2015年6月30日在中國註冊成立的有限責任公司，為金融街集團全資附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	於本通函日期本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份於聯交所主板上市
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華融綜合」	指	北京華融綜合投資有限公司(前稱北京華融綜合投資公司)，一家於1992年7月9日在中國成立並由金融街集團全資擁有的國有企業。於本通函日期持有34.35%本公司股份

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」或「東興證券」	指	東興證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就重續關連交易框架協議及其項下擬進行交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除金融街集團及其聯繫人，無須就2023年存款服務框架協議、2023年租賃框架協議及2023年物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於臨時股東大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	就董事在作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的個人或公司及其各自的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2022年12月16日，即本通函付印前就確定當中所提述若干資料的最後實際可行日期
「租賃框架協議」	指	本公司與金融街集團於2020年2月10日訂立的租賃框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日
「租賃年度上限」	指	人民幣69.7百萬元、人民幣86.7百萬元及人民幣100.7百萬元，即根據2023年租賃框架協議，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團將與金融街集團訂立與租賃相關使用權資產的最高總價值
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及中國台灣地區
「物業管理服務」	指	由本公司或透過其附屬公司間接向金融街集團提供的物業管理服務及相關服務
「物業管理服務年度上限」	指	人民幣431.8百萬元、人民幣455.4百萬元及人民幣505.4百萬元，即根據2023年物業管理服務框架協議，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團將向金融街集團收取的最高物業管理費
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與金融街集團於2020年2月10日訂立的物業管理服務框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日
「招股章程」	指	本公司就首次公開發售及上市而刊發的日期為2020年6月19日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「重續關連交易框架協議」	指	2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議的訂立
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「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的涵義

釋 義

「西城區國資委」 指 北京西城區人民政府國有資產監督管理委員會

「%」 指 百分比

* 僅供識別

就本通函而言，除非另有所指，使用的1元港幣=0.89353元人民幣的匯率(如適用)，僅作闡釋用途，而不代表任何金額已被兌換、可能已被兌換或可能被兌換。

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

執行董事：

孫杰先生(董事長)

薛蕊女士

非執行董事：

沈明松先生

梁建平先生

李亮先生

趙璐女士

獨立非執行董事：

宋寶程先生

佟岩女士

陸晴女士

中國註冊辦事處：

中國

北京市

西城區

金融大街33號

中國主要營業地點：

中國

北京市

西城區

西直門外大街1號

西環廣場T2座24層

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心46樓

敬啟者：

重續主要及持續關連交易：

(1) 2023年租賃框架協議；

(2) 2023年物業管理服務框架協議；

及

(3) 2023年存款服務框架協議

A. 緒言

茲提述本公司日期為2022年11月11日之公告，內容有關重續關連交易框架協議。

董事會函件

茲提述本公司之招股章程、本公司日期為2020年10月20日及2021年3月26日之公告及本公司日期為2020年11月20日及2021年5月18日之通函，內容有關：(i)訂立租賃框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日；(ii)訂立物業管理服務框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日，以及修訂其項下年度上限；及(iii)訂立存款服務框架協議，期限為2021年6月24日至2023年12月31日。

董事會宣佈，於2022年11月11日(交易時段後)，本公司已(i)與金融街集團訂立2023年租賃框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與金融街集團訂立2023年物業管理服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續物業管理服務框架協議；及(iii)與金融街財務訂立2023年存款服務框架協議，取代其餘下期限的存款服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續存款服務框架協議。

2023年租賃框架協議

2023年租賃框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 金融街集團

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日

標的事項： 根據2023年租賃框架協議，本公司將租賃金融街集團及其聯繫人持有的不動產(目前包括辦公物業、經營物業及停車場)。

雙方的相關附屬公司及聯繫人須訂立獨立租賃協議，而該等協議須載明具體條款及條件。於同一條件下，該等租賃協議的條款須相當於金融街集團向其他獨立第三方提供的條款。倘該等租賃協議的條款與2023年租賃框架協議的條款相抵觸，則以2023年租賃框架協議條款為準。

董事會函件

定價政策： 本集團根據2023年租賃框架協議應支付的租金須考慮位於類似地區的類似性質的物業現行市場租金，並參考獨立第三方向金融街集團支付的租金，經公平磋商後釐定。

為確保本集團應付的租金符合定價政策及公平合理，本集團業務部門將負責與金融街集團就租賃協議的商業條款等進行協商。此外，其將評估與金融街集團訂立租賃協議的必要性及公平性。在評估租賃協議的公平性時，本集團業務部門將考慮不少於三份租賃付款參考報價（「參考價格」），該等報價來源於：(i)市場可獲得的租金資料；(ii)本公司進行的市場研究；或(iii)本集團先前與其他第三方訂立位於類似地區具有類似性質及質量物業租賃協議的現行市場租金。本集團業務部門將確保本集團應付的租金不高於參考價格的平均值。倘業務部門認為有關租賃協議不符合定價政策及不公平合理，本集團將不會與金融街集團訂立租賃協議。

先決條件： 2023年租賃框架協議的條款須待本公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及本集團就物業租賃應付金融街集團及其聯繫人的歷史租金總額：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	30	35	42

董事會函件

	截至9月30日止		
	截至12月31日止年度		九個月
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
歷史租金總額	<u>8.3¹</u>	<u>11.6¹</u>	<u>11.3^{1,2}</u>

附註：

1. 根據租賃框架協議，年度上限乃經參考本公司每年應付總租金價值而釐定。因此，歷史交易金額乃根據本公司每年應付予金融街集團及其聯繫人的總租金價值計算。
2. 該數字代表截至2022年9月30日止九個月的租金總額，乃基於本公司的管理賬目(僅為估計值)。

建議租賃年度上限及釐定基準

下表載列2023年租賃框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的租賃年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
使用權資產(租賃期限超過一年的租賃)	69.7	86.7	100.7
其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)	22.0	34.0	49.7

董事會函件

附註：

根據適用於本集團的香港財務報告準則，本集團對2023年租賃框架協議中不同的款項適用不同的會計處理方法。

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人應將租賃期超過一年的租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產代表其於租賃期內擁有使用相關租賃資產的權利，而租賃負債代表其支付租賃款項(即租金)的義務。於2023年租賃框架協議中，租賃產生的資產及負債以增量借款利率作為折現率，對不可撤銷的租賃款項進行折現計算，按照現值進行初始計量。根據香港財務報告準則第16號，本集團於合併綜合收益表應確認(i)使用權資產的使用期限內的折舊費；及(ii)租賃負債在租賃期內產生的利息費用。根據上市規則，本公司須就與上述租賃有關的使用權資產總值設定上限。

本集團作為承租人應支付的其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)將在剩餘租賃期限內被確認為本公司的支出，同時應根據上市規則單獨設定上限。

據估計，租賃期限超過一年的租賃合同將有50份。其中，租賃期限不超過三年的有39份及租賃期限為五年的有11份(「長期租賃」)。鑒於長期租賃的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任東興證券解釋為何長期租賃的期限須超過三年，並確認該等協議的期限乃一般商業慣例。更多詳情請參閱本通函「獨立財務顧問函件」一節。

經考慮本通函「獨立財務顧問函件」一節所述因素，東興證券認為，長期租賃的期限須超過三年，且該等協議的期限乃一般商業慣例。

董事會函件

租賃年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 本集團於租賃框架協議期間使用租賃資產權利的價值按現值基準計量，並使用增量借款利率作為貼現率貼現預期租賃付款計算。由於宏觀經濟因素，例如新冠肺炎疫情的影響，截至2021年12月31日止兩年度及截至2022年9月30日止九個月，本公司擬租賃物業數量較原計劃有所減少及延遲，導致租賃框架協議的現有年度上限的利用率偏低。然而，隨著疫情防控措施的持續實施，預期新冠肺炎疫情的影響將會減少，而本公司將恢復其原定的物業租賃計劃，並於未來增加租賃物業的數量。因此預期現有所有與金融街集團及其聯繫人訂立的租賃協議將會重續，現有的條款及租賃付款保持不變，亦預期本集團將分別於截至2025年12月31日止三個年度重續約25項租賃，即截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度使用權資產價值分別約為人民幣36.8百萬元、人民幣62.1百萬元及人民幣40.6百萬元；
- (ii) 預期使用權資產由於本集團與金融街集團及其聯繫人將於2023年及2024年訂立四份有關商業物業的長期租賃(視乎本集團租賃業務需要而定)而增加，致使截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的使用權資產預計分別增加約人民幣8.9百萬元、人民幣10.9百萬元及人民幣7.6百萬元；
- (iii) 預期使用權資產由於本集團與金融街集團及其聯繫人將於截至2025年12月31日止三個年度訂立約21個在管物業項目的長期車位租賃(一年以上)而增加，致使截至2025年12月31日止三個年度的使用權資產分別增加約人民幣23.9百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣52.4百萬元；及
- (iv) 租金付款預期由於本集團將於截至2025年12月31日止三個年度與金融街集團及其聯繫人訂立約21個在管物業項目的短期車位租賃(不超過一年)而增加，致使截至2025年12月31日止三個年度租金款項分別增加約人民幣22.0百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣49.7百萬元。

2023年物業管理服務框架協議

2023年物業管理服務框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 金融街集團

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日

標的事項： 根據2023年物業管理服務框架協議，本公司同意直接或透過附屬公司間接就以下類型物業向金融街集團及其聯繫人提供物業管理服務及相關服務：

(i) 金融街集團及其聯繫人所擁有或擁有使用權的物業；及

(ii) 金融街集團及其聯繫人已開發但未售出的物業，或金融街集團及其聯繫人已開發及售出但未交付的物業。

雙方相關附屬公司及聯繫人須單獨訂立物業管理服務協議，而該等協議須包含具體條款及條件。於同等條件下，該等物業管理服務協議的條款須相當於金融街集團向其他第三方提供的條款。

定價政策： 根據2023年物業管理服務框架協議將予收取的物業管理費須考慮項目地點、預計運營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)，經參考市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費後公平磋商釐定。

董事會函件

為確保本集團向金融街集團提供的物業管理費用符合定價政策及公平合理，本集團業務部門將負責與金融街集團就物業管理服務協議的商業條款等進行協商。此外，其將評估與金融街集團訂立物業管理服務協議的必要性及公平性。在評估物業管理服務協議的公平性時，本集團業務部門將考慮不少於三項物業管理費用參考價格（「**物業管理費用參考價格**」），該等參考價格來源於：(i)市場可獲得的物業管理費用資料；或(ii)本集團先前與其他第三方訂立位於類似地區具有類似性質及質量的物業管理服務協議的物業管理費用。本集團業務部門將確保金融街集團提供的物業管理費不低於本集團提供物業管理服務的成本（例如勞工及材料成本），亦不低於物業管理費用參考價格的平均值。倘業務部門認為有關物業管理服務協議不符合定價政策及不公平合理，本集團將不會與金融街集團訂立物業管理服務協議。

先決條件：

2023年物業管理服務框架協議的條款須待本公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

董事會函件

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及金融街集團及其聯繫人就物業管理服務向本集團支付的費用：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	<u>210</u>	<u>247</u>	<u>290</u>
			截至9月30日止 九個月
	截至12月31日止年度		2022年
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
歷史物業管理服務費用	<u>201.8</u>	<u>203.3</u>	<u>160¹</u>

附註：

1. 該數字指截至2022年9月30日止九個月之費用金額，乃基於本公司的管理賬目(僅為估計值)。

建議物業管理服務年度上限及釐定基準

下表載列根據2023年物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度的物業管理服務年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
	431.8	455.4	505.4

物業管理服務年度上限乃經參考(其中包括)以下因素而釐定：

- (i) 於2023年物業管理服務框架協議期間，基於與金融街集團及其聯繫人的91個現有物業管理項目計算的歷史交易金額。由於宏觀經濟因素，如新冠疫情，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，物業管理服務的實際需求低於預期，導致物業管理服務協議的現有年度上限利用率較低。然而，隨著疫情控制措施的持續實施，預計新冠疫情的影響將減弱，未來物業管理服務項目需求將增加。因此，預期所有與金融街集團及其聯繫人訂立的物業管理服務協議將於相關條款屆滿後重續，現有的條款保持不變；

董事會函件

- (ii) 預計金融街集團及其聯繫人對物業管理服務的需求增加。基於對本公司的了解、本公司與金融街集團及其聯繫人之間的溝通、金融街集團及其聯繫人所擁有的現有物業規模及未來業務發展，預計截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，物業管理費或將分別因36個、53個及62個物業管理項目增加而增加約人民幣214.9百萬元、人民幣249百萬元及人民幣302.2百萬元；及
- (iii) 金融街集團及其聯繫人需要本集團提供的物業管理服務量佔金融街集團及其聯繫人需要的物業管理服務總量的比例將保持穩定。

考慮到(i)預計金融街集團將開發的新物業項目同比增長，該等項目可能需要本公司提供物業管理服務；(ii)根據本公司與金融街集團的溝通，2023年、2024年及2025年的物業管理項目數量預計增加，主要包括新落成的物業項目，其與本公司現有的物業管理項目相比，未入住單位數量較多，本公司認為，物業管理服務年度上限逐年增加乃屬公平合理。

2023年存款服務框架協議

2023年存款服務框架協議的主要條款載於下文：

- 日期： 2022年11月11日(交易時段後)
- 訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 金融街財務
- 期限： 2023年1月1日至2025年12月31日(自2023年存款服務框架協議生效之日起，存款服務框架協議的餘下期限將被取替)
- 標的事項： 根據2023年存款服務框架協議，金融街財務將向本集團提供存款服務。

存款服務框架協議並無限制本集團使用其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可(但並無義務)使用金融街財務提供的存款服務。

董事會函件

本集團提早取出存款並無限制或罰金。本集團可於向金融街財務發出提款指示的當日取出少於人民幣1,000萬元的存款。對於超過人民幣1,000萬元的提款，應於提款日前一個工作日向金融街財務發出提款指示。

定價政策：

金融街財務承諾根據以下定價政策向本集團提供存款服務：

- (i) 本集團在金融街財務的存款利率將等於或高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率；及
- (ii) 金融街財務就存款服務提供的商業條款將等同或優於其向獨立第三方提供的商業條款。

為確保金融街財務提供的存款利率及商業條款符合定價政策及公平合理，本公司財務部門負責與金融街財務就存款服務協議的商業條款等進行協商，並將金融街財務提供的同類同期的存款服務與其他獨立中國主要國有商業銀行(即中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行)提供的存款服務進行比較，並通過在線查詢獲得不少於三份存款報價。上述步驟將確保金融街財務向本集團提供的利率將等於或高於可資比較銀行為同類同期的可資比較存款提供的平均利率。此外，本公司的財務部門亦將每季度監測，並確認金融街財務提供予本集團的適用利率將不低於上述五家中國國內國有商業銀行報價中的利率。

先決條件：

2023年存款服務框架協議的條款須待本公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

董事會函件

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及本集團存放於金融街財務的歷史最高每日存款結餘(包括應計利息)：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
現有年度上限	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
			截至9月30日止
	截至12月31日止年度		九個月
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
歷史最高存款結餘(包括應計利息)	<u>375.7</u>	<u>413.8</u>	<u>430.2¹</u>

附註：

1. 該數字指截至2022年9月30日止九個月的最高存款結餘(包括應計利息)，乃基於本公司的管理賬目(僅為估計值)。

建議存款服務年度上限及釐定基準

下表載列根據2023年存款服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度的存款服務年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
最高每日存款結餘	1,000	1,000	1,000
最高利息收益	10.4	10.4	10.4

存款服務年度上限已經參考(其中包括)以下因素而釐定：

關於存款金額

- (i) 存款服務的歷史交易金額：本集團於截至2020年及2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)分別約為人民幣375.7百萬元、人民幣413.8百萬元及人民幣430.2百萬元，而由於本集團採取謹慎及分散風險的投資方法，因此本集團於過往幾年中並未使用年度上限，並將其現金存放於不同的金融機構中；
- (ii) 本集團的歷史現金狀況：本集團於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的現金及現金等價物分別約為人民幣1,399.5百萬元、人民幣1,397.6百萬元及人民幣1,361.7百萬元。
- (iii) 本公司擬利用本公司H股上市的所得款項淨額收購潛在目標公司所得的估計現金及收入。本公司計劃在中國進行戰略收購及收購新附屬公司，以擴大其業務範圍。詳見招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。於本通函日期，惟本公司正在尋找適合的收購目標。於最後實際可行日期，用於戰略收購的未動用所得款項金額為人民幣376.1百萬元；及
- (iv) 存款服務將由本集團自願實行及為非獨家性的。於2023年存款服務框架協議中並無限制本集團於其他商業銀行或獨立金融機構獲取存款服務，本集團可根據其他商業銀行或獨立金融機構提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇。一般而言，除金融街財務外，本集團亦於中國其他商業銀行及獨立金融機構存放現金存款。

向金融街財務存入存款前，本公司已對金融街財務進行若幹盡職調查工作，包括但不限於檢查其營業執照及註冊成立證書、查核金融街財務的法律合規狀況以及檢查金融街財務最近一個財政年度的財務報告，以確保金融街財務有權並有能力提供金融服務。經考慮：(i)金融街財務已獲得提供存款服務的所有相關許可證；(ii)金融街財務不存在法律不合規事件；(iii)金融街財務為一家受中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀保監會」)監管的非銀行金融機構，須根據《企業集團財務公司管理辦法》(「**管理辦法**」)開展業務。管理辦法中載有有關經營集團財務公司的若干監督管理及風險控制規定／措施，包括但不限於一直維持若干財務比率、呈報中國銀保監會等；及(iv)與中國銀保監會網站上刊發的商業銀行主要監管指標情況表(2021)相比，即2021年第四季度中國商業

銀行的壞賬率、資本充足率及流動比率分別約為1.73%、15.13%及60.32%，而截至2021年12月31日，金融街財務的相應財務比率分別約為零、35.41%及75.64%，因此金融街財務的的財務比率表現優於中國國內獨立的主要國有商業銀行的財務比率，本公司認為，向金融街財務存入存款的信貸風險很小。

關於利息金額

- (i) 本公司存放於金融街財務的存款總額中活期賬戶佔比約70%。該百分比源自本公司於2020及2021年12月31日以及2022年6月30日於金融街財務存放的存款總額中活期賬戶的平均百分比；
- (ii) 本公司存放於金融街財務的存款總額中定期存款佔比約30%。該百分比源自本公司於2020及2021年12月31日以及2022年6月30日於金融街財務存放的存款總額中定期存款的平均百分比；及
- (iii) 於2023年存款服務框架協議期間，金融街財務將就一年期定期存款提供約2.3%的預計最高利率及就一年期活期存款提供約0.5%的預計最高利率，乃按中國人民銀行基準利率上浮50%釐定。

重續關連交易框架協議之理由及裨益

關於2023年租賃框架協議

鑒於與金融街集團就提供辦公及經營場所方面的長期關係，訂立2023年租賃框架協議可減少本公司尋找合適物業的成本，避免產生搬遷成本，從而確保本集團工作環境穩定。此外，向金融街集團租用物業可滿足本集團的業務發展需要，使得本集團能夠進一步擴大其業務規模及發展以及增值服務(包括餐飲服務及車場經營等)產生的收入。

關於2023年物業管理服務框架協議

考慮到(i)本公司作為金融街集團附屬公司，與金融街集團及旗下地產、投資、保險、教育等業務板塊協同發展，維持了長期穩定合作關係；及(ii)金融街集團各業務板塊的穩健發展將使本集團為其提供的物業管理服務帶來新商機，是本集團物業管理服務收入的重要組成部分，董事會認為，訂立2023年物業管理服務框架協議對業務發展至關重要，且因本公司可因此獲得穩定收入來源而對本公司有裨益。

關於2023年存款服務框架協議

金融街財務於H股在聯交所上市前已為本集團提供存款服務，熟悉本集團的業務運營及現金管理模式，能為本集團提供穩定合宜、高效便捷及靈活的存款服務。另外，將資金存放於金融街財務，符合本集團實現資金集中及統籌管理的相關要求。

同時，金融街財務向本集團提供存款服務，其存款利率將等於或高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率，其向本集團提供的存款服務的商業條款等於或優於其提供予獨立第三方的商業條款。

董事會無法控制或預測商業銀行於未來提供的利率。倘商業銀行提供的利率變得不具備吸引力，或倘商業銀行與金融街財務提供的利率之間差距顯著，本集團有權選擇最有利的利率，包括將大部分現金及現金等價物存入金融街財務(倘確屬最佳選擇)。

董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於重續關連交易框架協議項下擬進行的交易於本公司的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款進行，董事會(不包括獨立非執行董事，即獨立董事委員會成員，彼等將在考慮獨立財務顧問意見後方發表其觀點)認為，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議及租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

概無董事於重續關連交易框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。然而，梁建平先生、李亮先生及趙璐女士各自於金融街集團或其聯繫人中任職，彼等已就董事會對重續關連交易框架協議的決定迴避表決。

股東務請注意，租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限乃董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估計。租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限與本集團未來財務資料或表現並無直接關係，亦不構成指引或承諾。

內部控制措施

本集團已採納以下內部政策及措施，以確保2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行交易將按照相關框架協議及定價政策的條款進行，主要包括(但不限於)：

- (i) 本集團將備存一個資料庫，記錄就物業管理服務向本集團支付的費用，其按物業類型、物業地理位置、本集團將提供的物業管理服務範圍及客戶身份編製；
- (ii) 本公司關連交易小組(由董事會辦公室、本公司財務部及風險法律中心的成員組成)將負責定期監測2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限。當交易量接近相應財政年度的租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限的85%時，關連交易小組將即時向管理層及董事會報告，本集團將停止訂立任何新交易；
- (iii) 於訂立2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的任何交易前，本集團各業務部門相關主要管理人員將審查及評估交易的具體條款及條件，以確保其與2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款

董事會函件

服務框架協議一致。相關人員將檢查(其中包括)：(a)各方的資料；(b)協議條款，並將其與獨立第三方提供類似服務的條款比較；(c)本集團據此提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合相關定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；

- (iv) 本公司將委聘其審計師對根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議進行的持續關連交易進行年度審閱；及
- (v) 獨立非執行董事將每年審閱根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議將進行的持續關連交易，並確認該等持續關連交易是否已於本集團日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款或更佳條款訂立，以及根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議，按公平合理的條款訂立，以及是否符合股東整體利益。

有關訂約方的資料

有關金融街財務的資料

金融街財務為一家於2015年6月30日在中國成立的有限責任公司，為金融街集團的全資附屬公司。金融街財務為一家非銀行金融機構，向金融街集團及其附屬公司提供存款服務。金融街財務須遵守中國監管部門頒佈的多項監管規定及指引。

有關金融街集團的資料

金融街集團及其附屬公司主要從事房地產開發、投資控股、金融、教育及醫療健康。金融街集團的總部位於北京，其經營物業包括辦公樓、酒店、公寓、商業物業、住宅物業及停車場等。

有關本集團的資料

本公司為根據中國法律成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市。本集團主要從事向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。

上市規則涵義

持續關連交易涵義

於本通函日期，金融街集團於本公司已發行股本總額中合計擁有34.35%權益，因此，金融街集團為本公司控股股東，從而為本公司關連人士。金融街財務為金融街集團全資附屬公司，因此為本公司關連人士。因此，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

不獲豁免交易

由於就下列各項有關的最高適用百分比率(i)租賃年度上限(針對使用權資產及其他付款)；(ii)物業管理服務年度上限及(iii)存款服務年度上限超過5%，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

須予公佈的交易涵義

須予披露交易

由於租賃年度上限(針對使用權資產及其他付款)的一項或多項適用百分比率超過5%，但低於25%，2023年租賃框架協議項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告的規定。

主要交易

由於存款服務年度上限的一項或多項適用百分比率超過25%，2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易亦構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准的規定。

B. 臨時股東大會及委任安排

鑒於當前新冠疫情的形勢，為保障股東的健康與安全，臨時股東大會將於2023年1月9日(星期一)上午10時正以通訊會議方式舉行。閣下可於任何可接入互聯網的地點使用智能手機、平板設備或電腦出席臨時股東大會並於臨時股東大會上在線提交問題。臨時股東大會通告載列於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

以通訊會議方式出席臨時股東大會的股東將不會計入法定人數內及無法於線上投票。如閣下有意投票，閣下應委任大會主席為其代表，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點(地址為中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座24層)；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會。

重續關連交易框架協議須待獨立股東於臨時股東大會上以普通決議案方式批准後，方可作實。金融街集團的全資附屬公司華融綜合，於最後實際可行日期持有本公司34.35%的已發行股本，須就重續關連交易框架協議放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於臨時股東大會上所有表決將以投票方式進行。本公司將會於臨時股東大會後依據上市規則公佈投票結果。

C. 推薦建議

敬請閣下垂注(i)載於本通函第21至22頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會的推薦意見，包含其就重續關連交易框架協議及其項下擬進行交易的意見及推薦意見；(ii)載於本通函第23至58頁的獨立財務顧問東興證券函件，當中載有其就重續關連交易框架協議項下擬進行關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議；及(iii)本通函附錄載列的額外資料。

董事會函件

董事及獨立董事委員會於考慮東興證券的建議後，認為載列於臨時股東大會通告、有關重續關連交易框架協議及其項下擬進行交易的普通決議案屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。因此，董事及獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於臨時股東大會提呈的普通決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰
謹啟

2022年12月21日

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

敬啟者：

重續主要及持續關連交易：

(1) 2023年租賃框架協議；

(2) 2023年物業管理服務框架協議；

及

(3) 2023年存款服務框架協議

茲提述本公司日期為2022年12月21日派發予股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內定義具相同涵義。

吾等已獲委任就重續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易是否屬公平合理、並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。東興證券已獲委任就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第1至20頁的董事會函件及載於通函第23至58頁的東興證券函件。

獨立董事委員會函件

經考慮東興證券的意見，吾等認為重續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，其條款於獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
金融街物業股份有限公司
宋寶程先生
佟岩女士
陸晴女士
獨立非執行董事
謹啟

2022年12月21日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行之交易以及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



東興證券(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
6805-6806A室

敬啟者：

- 重續主要及持續關連交易：**
- (1) 2023年租賃框架協議；**
 - (2) 2023年物業管理服務框架協議；**
- 及**
- (3) 2023年存款服務框架協議**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)2023年租賃框架協議；(ii)2023年物業管理服務框架協議；及(iii)2023年存款服務框架協議(統稱「**重續關連交易框架協議**」)以及相關上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2022年12月21日的通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外，本函件內所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，金融街集團於 貴公司已發行股本總額中合計擁有34.35%權益，因此，金融街集團為 貴公司控股股東，從而為 貴公司關連人士。金融街財務為金融街集團全資附屬公司，因此為 貴公司關連人士。因此，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於就下列各項有關的最高適用百分比率(i)租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)；(ii)物業管理服務年度上限及(iii)存款服務年度上限超過5%，因此，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於就租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)有關的一項或多項最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此，2023年租賃框架協議項下擬進行的交易亦構成 貴公司的須予披露交易。 貴公司須遵守上市規則第14章項下的申報及公告的規定。

由於就存款服務年度上限有關的一項或多項最高適用百分比率超過25%，因此，2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易亦構成 貴公司的主要交易。 貴公司須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮重續關連交易框架協議，並就相關年度上限是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就重續關連交易框架協議以及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士概無任何關係或利益而可能被合理視為對吾等的獨立性造成影響。除就是次交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年與 貴集團之間並無其他委聘。除就是次交易已付或應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何其他安排而令吾等曾向或可向 貴公司或任何可合理被視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或取得任何利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等已依據通函所載資料及陳述以及 貴公司及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等所提供資料的準確性。吾等假設於通函內所作出或所提述的一切聲明、資料及陳述以及由 貴公司及管理層所提供的一切資料及陳述（彼等對此全權負責）於作出時均屬真實、準確及完備，且直至最後實際可行日期仍屬真實。

吾等審閱及分析及基於（其中包括）(i)2023年租賃框架協議；(ii)2023年物業管理服務框架協議；(iii)2023年存款服務框架協議；(iv)租賃框架協議；(v)日期為2020年6月10日的物業管理服務框架協議補充協議；(vi)物業管理服務框架協議；(vii)存款服務框架協議；(viii)載列 貴集團及其業主截至2022年6月30日止六個月訂立的租賃合約資料的合約清單；(ix)載列 貴集團及其客戶於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月訂立的物業管理服務合約資料的完整合約清單；(x)2023年財政年度至2025年財政年度物業管理服務項目清單摘要；(xi)載列 貴集團及金融街財務之間及 貴集團與獨立商業銀行之間2022年財政年度所有存款狀況資料的現有存款清單；(xii)租賃框架協議、物業管理框架協議及存款服務框架協議項下歷史交易金額；(xiii) 貴集團持續關連交易的內部控制政策；(xiv)金融街控股於2022年8月20日刊發的2022年中期報告；(xv) 貴公司2022年中期報告；及(xvi)本通函。

吾等亦假設董事於通函內所作出一切觀點、意見及意向的聲明，均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關聲明有所誤導。向吾等提供的資料及所作陳述於最後實際可行日期後及直至臨時股東大會日期（包括該日）期間如有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實致令通函所載任何聲明有所誤導。除本函件外，吾等（作為獨立財務顧問）概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由相信吾等於達成意見時所依據的任何資料及陳述為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述為失實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團的業務狀況、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核實董事及／或管理層所提供的資料。

獨立財務顧問函件

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮重續關連交易框架協議以及相關年度上限，除供載入通函外，在未事先取得吾等的書面同意前，不可摘錄或引述本函件的全部或任何部分，亦不可將本函件用作其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於評估重續關連交易框架協議以及相關年度上限，及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關 貴公司及 貴集團的資料以及重續關連交易框架協議訂約方的背景資料

(i) 有關 貴集團的資料

貴公司為根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市。 貴集團主要從事向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。

(ii) 有關金融街集團的資料

金融街集團及其附屬公司主要從事房地產開發、投資控股、金融、教育及醫療健康。金融街集團的總部位於北京，其經營物業包括辦公樓、酒店、公寓、商業物業、住宅物業及停車場等。

(iii) 有關金融街財務的資料

金融街財務為一間於2015年6月30日在中國註冊成立的有限責任公司，為金融街集團的全資附屬公司。金融街財務為一家非銀行金融機構，向金融街集團及其附屬公司提供存款管理服務。金融街財務須遵守中國監管部門頒佈的多項監管規定及指引。

於最後實際可行日期，金融街集團於 貴公司已發行股本總額中合計擁有34.35%權益，因此，金融街集團為 貴公司控股股東，從而為 貴公司關連人士。金融街財務為金融街集團全資附屬公司，因此為 貴公司關連人士。因此，重續關連交易框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

2. 重續關連交易框架協議之理由及裨益

(i) 關於2023年租賃框架協議

鑒於與金融街集團就提供辦公及經營場所方面的長期關係，訂立2023年租賃框架協議可減少 貴公司尋找合適物業的成本，避免產生搬遷成本，從而確保 貴集團工作環境穩定。此外，向金融街集團租用物業可滿足 貴集團的業務發展需要，使得 貴集團能夠進一步擴大其業務規模及發展以及增值服務(包括餐飲服務及車場經營等)產生的收入。

(ii) 關於2023年物業管理服務框架協議

考慮到(i) 貴公司作為金融街集團附屬公司，與金融街集團及旗下地產、投資、保險、教育等業務板塊協同發展，維持了長期穩定合作關係；及(ii)金融街集團各業務板塊的穩健發展將使 貴集團為其提供的物業管理服務帶來新商機，是 貴集團物業管理服務收入的重要組成部分，故董事會認為，訂立2023年物業管理服務框架協議對業務發展至關重要，且因 貴公司可因此獲得穩定收入來源而對 貴公司有裨益。

(iii) 關於2023年存款服務框架協議

金融街財務於H股在聯交所上市前已為 貴集團提供存款服務，熟悉 貴集團的業務運營及現金管理模式，能為 貴集團提供穩定合宜、高效便捷及靈活的存款服務。另外，將資金存放於金融街財務，符合 貴集團實現資金集中及統籌管理的相關要求。

同時，金融街財務向 貴集團提供存款服務，其存款利率將等於或高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率，其向 貴集團提供的存款服務的商業條款優於其提供予獨立第三方的商業條款。

獨立財務顧問函件

董事會無法控制或預測商業銀行於未來提供的利率。倘商業銀行提供的利率變得不具備吸引力，或倘商業銀行提供的利率與金融街財務提供的利率之間差距顯著，貴集團有權選擇最有利的利率，包括將大部分現金及現金等價物存入金融街財務(倘確屬最佳選擇)。

A. 2023年租賃框架協議

i) 2023年租賃框架協議的主要條款

2023年租賃框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 貴公司；及

(ii) 金融街集團

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日

標的事項： 根據2023年租賃框架協議，貴公司將租賃金融街集團及其聯繫人持有的不動產(目前包括辦公物業、經營性物業及停車場)。

雙方的相關附屬公司及聯繫人須訂立獨立租賃協議，而該等協議須載明具體條款及條件。於同一條件下，該等租賃協議的條款須相當於金融街集團向其他獨立第三方提供的條款。倘該等租賃協議的條款與2023年租賃框架協議的條款相抵觸，則以2023年租賃框架協議條款為準。

獨立財務顧問函件

定價政策： 貴集團根據2023年租賃框架協議應支付的租金須考慮位於類似地區的類似性質的物業現行市場租金，並參考獨立第三方向金融街集團支付的租金，經公平磋商後釐定。

為確保 貴集團應付的租金符合定價政策及公平合理， 貴集團業務部門將負責與金融街集團就租賃協議的商業條款等進行協商。此外，其將評估與金融街集團訂立租賃協議的必要性及公平性。在評估租賃協議的公平性時， 貴集團業務部門將考慮不少於三份租賃付款參考報價（「參考價格」），該等報價來源於：(i)市場可獲得的租金資料；(ii) 貴公司進行的市場研究；或(iii) 貴集團先前與其他第三方訂立位於類似地區具有類似性質及質量物業租賃協議的現行市場租金。 貴集團業務部門將確保 貴集團應付的租金不高於 貴公司獲得參考價格的平均值。倘業務部門認為有關租賃協議不符合定價政策及不公平合理， 貴集團將不會與金融街集團訂立租賃協議。

先決條件： 2023年租賃框架協議的條款須待 貴公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

ii) 評估2023年租賃框架協議主要條款

為評估2023年租賃框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得2023年租賃框架協議、租賃框架協議及載列截至2022年6月30日止六個月 貴集團與其業主所訂立租賃合約之資料的合約清單(「租賃合約清單」)。吾等參考租賃合約清單選取 貴集團與其獨立第三方業主(「獨立業主」)於2022年財政年度訂立的租賃合約樣本。

於2020年至2022年財政年度，吾等已選取並審閱 貴集團與金融街集團訂立的10份現有合約以及 貴集團與獨立業主之間的合約。所選樣本合約的服務條款符合以下標準：(i)物業類型涵蓋商業物業及非商業物業，即涵蓋 貴集團在管的所有物業類型；及(ii)獨立業主的可資比較合約有關的物業規模及位置與 貴集團所提供的物業相當(「租賃可資比較合約」)。透過對比金融街集團合約的條款與租賃可資比較合約的條款，吾等注意到金融街集團及其聯繫人就各項(i)商業物業及(ii)非商業物業向 貴集團及獨立業主各自收取的建議租賃費及其他主要合約條款一致。

吾等亦已向 貴公司管理層查詢並了解到，根據2023年租賃框架協議協定的建議租金乃經參考有關現行市價，並計及物業類別、物業所在的地理位置等因素釐定。此外，吾等亦將金融街集團出租物業的建議租賃費與可資比較地點的當前市場租金進行比較。吾等注意到，金融街集團收取的相關物業租金與現行市價相當。

獨立財務顧問函件

經考慮與金融街集團的付款條款及安排與獨立第三方的相若，且2023年租賃框架協議項下協定的定價乃經參考相關市場通行價釐定，認為2023年租賃框架協議的條款符合一般商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

iii) 租賃年度上限修訂

歷史交易金額

下表載列 貴集團就物業租賃應付金融街集團及其聯繫人的截至2022年12月31日止三個年度框架協議項下原年度上限及歷史租金總額：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
原年度上限	30	35	42

	截至12月31日止年度		截至9月30日止
	2020年	2021年	九個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
歷史租金總額	8.3 ¹	11.6 ¹	11.3 ^{1,2}

附註：

1. 根據租賃框架協議，年度上限乃經參考 貴公司每年應付總租金價值而釐定。因此，歷史交易金額乃根據 貴公司每年應付予金融街集團及其聯繫人的總租金價值計算。
2. 數字指截至2022年9月30日止九個月租金總額，乃基於 貴公司的管理賬目。

獨立財務顧問函件

建議租賃年度上限及釐定基準

下表載列2023年租賃框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的租賃年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
使用權資產(租賃期限超 過一年的租賃)	69.7	86.7	100.7
其他款項(包括租賃期限 不超過一年的租賃的 租金)	22.0	34.0	49.7

附註：

根據適用於 貴集團的香港財務報告準則， 貴集團對2023年租賃框架協議中不同的款項適用不同的會計處理方法。

根據香港財務報告準則第16號， 貴集團作為承租人應將租賃期超過一年的租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產代表其於租賃期內擁有使用相關租賃資產的權利，而租賃負債代表其支付租賃款項(即租金)的義務。於2023年租賃框架協議中，租賃產生的資產及負債以增量借款利率作為折現率，對不可撤銷的租賃款項進行折現計算，按照現值進行初始計量。根據香港財務報告準則第16號， 貴集團於合併綜合收益表應確認(i)使用權資產的使用期限內的折舊費；及(ii)租賃負債在租賃期內產生的利息費用。根據上市規則， 貴公司須就與上述租賃有關的使用權資產總值設定上限。

貴集團作為承租人應支付的其他款項(包括租賃期不超過一年的租賃的租金)將在剩餘租賃期限內被確認為 貴公司的支出，同時應根據上市規則單獨設定上限。

根據董事會函件，據估計，租賃期限超過一年的租賃合同將有50份。其中，租賃期限不超過三年的有39份及租賃期限為五年的有11份(「長期租賃」)。長期租賃包括總部辦公樓及用於餐飲業務的商業物業的租賃。

獨立財務顧問函件

誠如管理層所告知，鑒於遷移費用將會產生，故就完善的公司而言，租用總部超過三年(如五年)的情況乃屬常見。管理層亦告知，於五年內無遷移總部計劃，總部的現有將能夠滿足公司五年計劃。貴集團自2019年起向金融街集團租賃總部。2023年租賃框架協議項下的總部租賃期為五年，可穩定貴公司的業務運營，並消除潛在的遷移成本。吾等對五家同行(「同行」)進行研究，從其於聯交所各自的年度報告中了解其過去五年的總部地址。吾等注意到，過去五年，同行總部地址並無變化。因此，2023年租賃框架協議項下與金融街集團的總部辦公室租賃期為五年乃屬常見及公平合理。

吾等已選取並審閱貴集團與金融街集團於2019年簽訂的總部租賃合約，並與貴集團與獨立業主簽訂的合約進行比較。通過比較合約條款與可比合約條款，吾等注意到，主要合約之間的條款屬一致。

鑒於移遷所產生的潛在費用，延長總部租賃期將更具成本效益，並可避免貴集團業務中斷的可能性。

誠如管理層所告知，鑒於餐飲業的初始成本(包括但不限於裝修成本)及資本投入較大，貴公司租用商業物業並用於餐飲業的時間超過三年的情況乃屬常見。於考慮2023年租賃框架協議項下的餐飲業務商業物業的租賃期限超過三年是否屬正常商業慣例時，吾等對於聯交所上市的餐飲企業集團的租賃安排進行研究，並注意到其為餐飲業務的物業租賃期限介乎一至二十年。下表載列於聯交所上市的餐飲企業集團的租期樣本：

公司名稱	股份代號	租期
海底撈國際控股有限公司	6862.HK	一至二十年(餐廳及總部)
九毛九國際控股有限公司	9922.HK	二至十一年(餐廳)
味千(中國)控股有限公司	538.HK	二至八年(辦公室及連鎖商店)

因此，2023年租賃框架協議項下餐飲業的商業物業租賃期為五年乃屬常見及公平合理。

吾等已選取並審閱六份貴集團與金融街集團簽訂的餐飲業務租賃合約，並與貴集團與獨立業主簽訂的合約比較。通過比較合約與可比合約的條款及租賃期，吾等注意到，主要合約條款及租賃期屬一致。

鑒於產生的高額初始資本成本，為防止初始投資損失，並避免貴集團餐飲業務中斷的可能性，延長餐飲業務的商業物業租賃期乃屬常見。

租賃年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 貴集團於租賃框架協議期間使用租賃資產權利的歷史價值初步按現值基準計量，並使用增量借款利率作為貼現率貼現預期租賃付款計算。由於宏觀經濟因素，例如新冠肺炎疫情的影響，截至2021年12月31日止兩年度及截至2022年9月30日止九個月，貴公司擬租賃物業數量較原計劃有所減少及延遲，導致租賃框架協議的現有年度上限的利用率偏低。然而，隨著疫情防控措施的持續實施，預期新冠肺炎疫情的影響將會減少，而貴公司將恢復其原定的物業租賃計劃，並於未來增加租賃物業的數量。因此預期現有所有與金融街集團及其聯繫人訂立的租賃協議將會重續，現有的條款及租賃付款保持不變，預期貴集團將分別於截至2025年12月31日止三個年度重續約25項租賃，即截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度使用權資產價值分別約為人民幣36.8百萬元、人民幣62.1百萬元及人民幣40.6百萬元；
- (ii) 預期使用權資產由於貴集團與金融街集團及其聯繫人將於2023年及2024年訂立四份有關商業物業的長期租約(視乎貴集團租賃業務需要而定)而增加，致使截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的使用權資產預計分別增加約人民幣8.9百萬元、人民幣10.9百萬元及人民幣7.6百萬元；
- (iii) 預期使用權資產由於貴集團與金融街集團及其聯繫人將於截至2025年12月31日止三個年度訂立約21項在管物業的長期車位租賃(一年以上)而增加，致使截至2025年12月31日止三個年度的使用權資產分別增加約人民幣23.9百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣52.4百萬元；及

獨立財務顧問函件

- (iv) 租金付款預期由於 貴集團將於截至2025年12月31日止三個年度與金融街集團及其聯繫人訂立約21項在管物業的短期車位租約(不超過一年)而增加，致使截至2025年12月31日止三個年度租金款項分別增加約人民幣22.0百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣49.7百萬元。

吾等對租賃年度上限之意見

於評估租賃年度上限的公平性及合理性時，吾等已與 貴公司的管理層進行討論並注意到截至2025年12月31日止三個年度的租賃年度上限乃經參考以下因素釐定。

i) 歷史交易金額與預計年增長率

下文載列截至2022年12月31日止三個年度框架協議項下的原年度上限以及與 貴集團向金融街集團及其聯繫人租賃物業應付總租金有關的歷史交易金額：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
原年度上限	30.0	35.0	42.0

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
歷史交易金額	8.3	11.6	11.3
原年度上限利用率	27.7%	33.1%	26.9%

附註： 根據租賃框架協議，年度上限乃經參考 貴公司每年應付總租金價值而釐定。因此，歷史交易金額乃根據 貴公司每年應付予金融街集團及其聯繫人的總租金價值計算。

獨立財務顧問函件

根據吾等與管理層的討論，吾等獲悉，截至2021年12月31日止年度的低利用率乃主要由於新冠疫情影響。與 貴公司截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的原定計劃相比，待租賃的物業數量有所減少及延遲。

於評估租賃年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱並與管理層討論，以了解 貴集團目前的業務擴展計劃，包括但不限於餐飲業務及停車場管理業務的擴張。同時，吾等已審閱 貴公司所提供用於餐飲業務的商業物業及停車位的清單，吾等概無理由叫停業務擴張的執行，假設由於疫情防控措施持續落實，新冠疫情的影響將降低。誠如 貴公司管理層所告知， 貴公司將恢復原有物業租賃計劃，並在未來增加租賃的物業數量。因此，預期與金融街集團及其聯繫人訂立的所有現有租賃協議將於現有條款情況下續簽，且 貴集團與金融街集團及其聯繫人將簽訂新租賃合約，以進行擴張。

根據 貴公司提供的資料，截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月， 貴集團支付予金融街集團及其聯繫人的租金總額分別約為人民幣8.3百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣11.3百萬元。數據顯示，租賃框架協議的交易金額截至2021年12月31日止年度增加約39.8%，乃由於增值服務(包括餐飲服務及停車場運營等)的擴張及發展。鑒於預期 貴集團與金融街集團及其聯繫人之間的業務將保持穩定增長，認為 貴集團支付予金融街集團及其聯繫人的租金總額於截至2022年12月31日止年度及未來三年將逐步增加。根據 貴公司提供的資料，於截至2025年12月31日止三個年度， 貴集團向金融街集團及其聯繫人確認的使用權資產總額將分別約為人民幣69.7百萬元、人民幣86.7百萬元及人民幣100.7百萬元。租賃年度上限約52.9%、71.6%及40.4%來自與金融街集團及其聯繫人訂立的現有租賃協議，此乃假設現有的條款保持不變的情況下將會重續該等協議。

ii) 貴集團潛在業務擴張(包括停車場管理業務及餐飲業務等)

誠如管理層所告知，基於金融街集團及其聯繫人與 貴集團的共同商業合作意願，於截至2025年12月31日止三個年度內，金融街集團及其聯繫人將結合 貴集團的業務發展需要承租相關停車位，用於 貴集團的潛在擴張。

吾等已審閱 貴公司提供的停車位清單，並與金融街控股於2022年8月20日刊發的最新2022年中期報告(「金融街控股中期報告」)進行交叉核對，吾等發現，停車位的數目與該清單相符。

吾等已從金融街集團及其聯繫人取得截至2025年12月31日止三年內預計租賃的10個停車位的土地使用權證書，並確認其目前歸屬於金融街集團及其聯繫人。此外，吾等於中國房地產網站如樓盤網、房天下及58同城對停車位及周邊商業物業的月租金進行了研究，並注意到建議租金與位於同一地理區域的停車位及商業物業的租金相若。

鑒於i)金融街集團與 貴集團之間的長期業務關係及共同商業合作意向；ii)與金融街集團及其聯繫人簽訂的現有租賃協議將貢獻大部分租賃年度上限；及iii)該等停車位及商業物業由金融街集團控制，故認為上述建議可能於未來三年內執行。

經計及上述情況，吾等認為2023年租賃框架協議及租賃年度上限屬公平合理。

B. 2023年物業管理服務框架協議

i) 2023年物業管理服務框架協議的主要條款

2023年物業管理服務框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 金融街集團

獨立財務顧問函件

- 期限： 2023年1月1日至2025年12月31日
- 標的事項： 根據2023年物業管理服務框架協議， 貴公司同意直接或透過附屬公司間接就以下類型物業向金融街集團及其聯繫人提供物業管理服務及相關服務(「物業管理服務」)：
- (i) 金融街集團及其聯繫人所擁有或擁有使用權的物業；
及
 - (ii) 金融街集團及其聯繫人已開發但未售出的物業，或金融街集團及其聯繫人已開發及售出但未交付的物業。
- 雙方相關附屬公司及聯繫人須單獨訂立物業管理服務協議，而該等協議須包含具體條款及條件。於同等條件下，該等物業管理服務協議的條款須相當於金融街集團向其他第三方提供的條款。
- 定價政策： 根據2023年物業管理服務框架協議將予收取的物業管理費須考慮項目地點、預計運營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)，經參考市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費後公平磋商釐定。

為確保金融街集團向 貴集團提供的物業管理費用符合定價政策及公平合理， 貴集團業務部門將負責與金融街集團就物業管理服務協議的商業條款等進行協商。此外，其將評估與金融街集團將訂立的物業管理服務協議的必要性及公平性。在評估物業管理服務協議的公平性時， 貴集團業務部門將考慮不少於三項物業管理費用參考價格(「物業管理費用參考價格」)，該等參考價格來源於：(i)市場可獲得的物業管理費用資料；或(ii) 貴集團先前與其他第三方訂立位於類似地區具有類似性質及質量的物業管理服務協議的物業管理費用。 貴集團業務部門將確保金融街集團提供的物業管理費不低於 貴集團提供物業管理服務的成本(例如勞工及材料成本)，亦不低於 貴公司獲得物業管理費用參考價格的平均值。倘業務部門認為有關物業管理服務協議不符合定價政策及不公平合理， 貴集團將不會與金融街集團訂立物業管理服務協議。

先決條件： 2023年物業管理服務框架協議的條款須待 貴公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

ii) *2023年物業管理服務框架協議之評估*

為評估2023年物業管理服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得2023年物業管理服務框架協議、日期為2020年6月10日的框架協議補充協議、物業管理服務框架協議以及載列2020年、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月 貴集團與其客戶所訂立物業管理服務合約之資料的完整合約清單(「物業管理合約清單」)。吾等已參考物業管理合約清單選取2023年物業管理服務框架協議的樣本及 貴集團與其獨立第三方客戶(「獨立客戶」)所訂立服務合約的樣本。

獨立財務顧問函件

吾等亦已取得2023年至2025年財政年度的物業管理服務項目清單摘要，其中包括(i)涵蓋2023年至2025年財政年度的現有合約；(ii)現有合約將於2023年至2025年內到期，預期將以現有條款續約；及(iii) 貴集團與金融街集團及其聯繫人之間將簽訂的新合約。

吾等已選取及審閱 貴集團與金融街集團於2020年至2022年財政年度訂立的10份現有合約，並與 貴集團與獨立客戶之間的合約進行比較。所選樣本合約的服務條款符合以下標準：(i)物業類型涵蓋商業物業及非商業物業，即涵蓋 貴集團在管的所有物業類型；(ii)物業管理面積處於建築面積最為集中之範圍內，且交易的合約金額較大。此包括物業管理面積介於約150,000平方米至約1,200,000平方米的合約；及(iii)金融街集團的各份合約均有一份獨立客戶的可資比較合約(「物業管理可資比較合約」，具有可資比較項目規模、在管物業位置及 貴集團提供的物業管理服務)。透過對比合約的條款與物業管理可資比較合約的條款，吾等注意到 貴集團就各項(i)商業物業及(ii)非商業物業向金融街集團及獨立客戶各自收取的物業管理費及其他主要合約條款一致。

吾等亦已向管理層查詢並了解到，根據2023年物業管理服務框架協議協定的定價政策乃經參考 貴集團的一般定價政策釐定，即採用有關現行市價，並計及物業類別、物業的地理位置、服務範圍及相關經營成本等因素。

獨立財務顧問函件

吾等已進一步審閱 貴集團於2022年財政年度與金融街集團及獨立客戶各自簽訂的合約(對比於2020年及2021年財政年度簽訂的相應合約)的詳情，包括但不限於在管物業估計建築面積、物業所在地理區域及物業類型詳細分類，以適當比較 貴集團在可資比較合約中收取的單價。吾等注意到， 貴集團於2022年財政年度就同類在管物業與金融街集團及其聯繫人及獨立客戶釐定的一般合約條款及物業管理費，與於2020年及2021年財政年度所錄得者並無重大差異。吾等並無理由懷疑 貴集團向金融街集團及獨立客戶收取的物業管理費，與其相關歷史物業管理費水平存在重大偏差。

鑒於(i)向金融街集團及獨立客戶提供的條款之間並無重大偏差；及(ii)就類似物業及所提供服務向金融街集團收取的整體物業管理費與向獨立客戶所收取者相若，吾等與董事一致同意，2023年物業管理服務框架協議的條款乃屬正常商業條款或向金融街集團提供的條款不優於向其獨立客戶提供的條款，且與金融街集團持續進行2023年物業管理服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益，從而自向金融街集團提供物業管理服務獲得可持續收入。

iii) 物業管理服務年度上限修訂

建議物業管理服務年度上限及釐定基準

下表載列根據2023年物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度的物業管理服務年度上限：

截至12月31日止年度		
2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
431.8	455.4	505.4

獨立財務顧問函件

物業管理服務年度上限乃經參考(其中包括)以下因素而釐定：

- (i) 於2023年物業管理服務框架協議期間，基於與金融街集團及其聯繫人的現有91個物業管理項目計算的歷史交易金額。由於宏觀經濟因素，如新冠疫情，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，物業管理服務的實際需求低於預期，導致物業管理服務協議的現有年度上限利用率較低。然而，隨著疫情控制措施的持續實施，預計新冠疫情的影響將減弱，未來物業管理服務項目需求將增加。因此，預期所有與金融街集團及其聯繫人訂立的物業管理服務協議將於相關條款屆滿後重續，現有的條款保持不變；
- (ii) 預計金融街集團及其聯繫人對物業管理服務的需求增加。基於對 貴公司的了解、 貴公司與金融街集團及其聯繫人之間的溝通、金融街集團及其聯繫人所擁有的現有物業規模及未來業務發展，預計截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，物業管理費將因物業管理項目分別增加36個、53個及62個而分別增加約人民幣214.9百萬元、人民幣249百萬元及人民幣302.2百萬元；及
- (iii) 金融街集團及其聯繫人需要 貴集團提供的物業管理服務量佔金融街集團及其聯繫人需要的物業管理服務總量的比例將保持穩定。

吾等對物業管理服務年度上限之意見

於評估物業管理服務年度上限的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論，並注意到截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的物業管理服務年度上限乃經參考以下基準釐定。

獨立財務顧問函件

- (i) 於2023年物業管理服務框架協議期間，基於與金融街集團及其聯繫人的現有物業管理項目計算的歷史交易金額

審閱歷史交易金額

下文載列截至2022年12月31日止三個年度框架協議項下的原年度上限以及與 貴集團向金融街集團及其聯繫人提供物業管理服務有關的歷史交易金額：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
原年度上限	210.0	247.0	290.0

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2020年	2021年	止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
歷史交易金額	201.8	203.3	160.0 ¹
原年度上限利用率	96.1%	82.3%	55.2%

(未經審核)

附註：

1. 該數字指截至2022年9月30日止九個月之費用金額，乃基於 貴公司的管理賬目。

獨立財務顧問函件

誠如上表所述，吾等注意到，截至2021年12月31日止兩個年度，原年度上限的利用率分別約為96.1%及82.3%。誠如管理層所告知，截至2022年9月30日止九個月，與金融街集團及其聯繫人的歷史交易金額約為人民幣160.0百萬元。經考慮截至2022年9月30日止九個月與金融街集團及其聯繫人的歷史交易金額，估計截至2022年12月31日止年度原年度上限利用率約為73.6%。根據 貴公司現有最新資料，董事預期，截至2025年12月31日止三個年度， 貴集團向金融街集團提供物業管理服務的交易金額將維持不變或逐步增長，乃由於與金融街集團及其聯繫人訂立的所有現有物業管理服務協議將獲續期，而現有條款亦維持不變且倘 貴集團保持原有年度上限，預計利用率將維持在高水平。因此，倘物業管理費存在潛在增長，原年度上限對於 貴集團而言被視為不足，乃由於i)由金融街集團及其聯繫人提供的現有項目的估計新階段／單位將於2023年完成及交付；及ii)除現有物業管項目產生的物業管理費外，由金融街集團及其聯繫人取得，並於未來三年交付的估計新物業管理項目。因此，管理層決定修訂原年度上限為物業管理服務年度上限，以應對 貴集團的未來發展。

(ii) 根據按歷史交易金額計算的複合年增長率，預計年增長14.6%

根據截至2017年、2018年、2019年、2020年、2021年12月31日止年度物業管理服務框架協議項下擬進行之關連交易的實際金額，以及於2022年財政年度的預計金額，2017年至2020年各財政年度之關連交易的交易金額列示如下：

截至12月31日止年度					
2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
(實際)	(實際)	(實際)	(實際)	(實際)	(估計)
118.3	130.9	166.0	201.8	203.3	213.3(附註)

獨立財務顧問函件

附註：2022年財政年度的物業管理服務交易金額乃經考慮截至2022年9月30日止九個月與金融街集團進行的關連交易的年度未審核交易金額為約人民幣160.0百萬元後估計得出。

自2017年至2021年，物業管理服務交易金額按約14.6%的複合年增長率增長，且預計2022年物業管理服務交易金額較2021年輕微增加。鑒於對金融街集團於可見將來穩定業務發展的預期，董事認為，這將為集團帶來更多合作機會，由此預期未來數年交易金額將逐步增長。

(iii) 2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的關連交易估計增加金額

誠如管理層所告知，物業管理服務年度上限乃參考(i)於2023年物業管理服務框架協議期間，基於與金融街集團及其聯繫人的約91個現有物業管理項目計算的歷史交易金額，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的收入分別約為人民幣216.9百萬元、人民幣206.4百萬元及人民幣203.2百萬元；及(ii)由金融街集團及其聯繫人取得，並於未來三年完成及交付現有項目的估計新階段／單元及估計新物業管理項目產生的額外收入，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的物業管理項目分別為36個、53個及62個，而截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的收入分別為人民幣214.9百萬元、人民幣249.0百萬元及人民幣302.2百萬元，且總合約建築面積預計有所增加。

誠如管理層所告知，金融街集團及其聯繫人表示未來將維持長期穩健增長的趨勢，給 貴集團帶來更多物業管理服務的業務增長機會。吾等已審閱及抽查額外投資物業清單，並與金融街中期報告進行了交互核對，吾等了解到投資物業的名稱和位置與該清單相符。同時，吾等取得10份該等物業的建築批文或土地使用證，確認該等物業目前由金融街集團及其聯繫人擁有。此外，吾等研究了附近投資物業的每月每平方米管理費，並注意到每平方米建議管理費與位於類似地理區域的投資物業管理費相當。

此外，吾等已向管理層查詢並了解到，由於新型冠狀病毒疫情引起的市場環境變化，預計未來幾年來自為空置物業單位提供物業管理服務的收入將增加。根據金融街控股中期報告及 貴公司中期報告，吾等注意(i) 貴集團所管理由金融街集團開發的物業的建築面積約為18.19百萬平方米，項目數121個，較截至2021年6月30日止六個月穩定增加；及(ii)截至2022年6月30日，金融街控股現有房地產項目按規劃建築面積計算的土地儲備總建築面積約為15.95百萬平方米。這表明金融街集團未來對物業管理服務的需求會增加。此外，吾等已審閱貴公司提供的投資性物業清單，並獲悉， 貴集團與金融街集團及其聯繫人有約91個現有物業管理項目將於各自條款屆滿後重續，現有條款於2023年物業管理服務框架協議期限內維持不變，以及由於現有項目的新階段／單元及將交付的新物業，將從金融街集團及其聯繫人取得另外36個、53個及62個物業管理項目，據估計，金融街集團及其聯繫人現有及新項目將產生的物業管理收入分別為人民幣431.8百萬元、人民幣455.4百萬元及人民幣505.4百萬元。因此，吾等認為，物業管理服務年度上限剛好能夠滿足金融街集團對物業管理服務的需求。

為滿足金融街集團對物業管理服務的整體需求增加，預期 貴集團於截至2025年12月31日止三個年度增加向金融街集團及其聯繫人提供其所需的相應服務。

基於以上所述，吾等認同董事的意見，認為釐定物業管理服務年度上限的基準屬合理。

此外，考慮到(i) 貴集團向金融街集團提供的物業管理服務屬 貴集團的日常業務；(ii) 貴集團向金融街集團提供物業管理服務乃根據2023年物業管理服務框架協議項下的正常商業條款進行；(iii)就涉及金融街集團的主要合約條款及物業管理費與涉及獨立客戶者相若；及(iv)由於現有項目的新階段／單元以及金融街集團及其聯繫人於未來三年內完成並交付的新物業管理項目將產生額外收入，預計對金融街集團的物業管理服務的需求將增加，吾等認為經修訂年度上限屬合理。

C. 2023年存款服務框架協議

i) 2023年存款服務框架協議的主要條款

2023年存款服務協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 金融街財務。

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日(自2023年存款服務
框架協議生效之日起，存款服務框架協議的餘下期限
將被取替)

標的事項： 根據2023年存款服務框架協議，金融街財務將向 貴
集團提供存款服務。

存款服務框架協議並無限制 貴集團使用其他商業銀
行或獨立金融機構提供的服務。 貴集團可(但並無義
務)使用金融街財務提供的存款服務。

貴集團提早取出存款並無限制或罰金。 貴集團可
於向金融街財務發出提款指示的當日取出少於人民
幣1,000萬元的存款。對於超過人民幣1,000萬元的提
款，應於提款日前一個工作日向金融街財務發出提款
指示。

定價政策： 金融街財務承諾根據以下定價政策向 貴集團提供存
款服務：

(i) 貴集團在金融街財務的存款利率將等於或高於
獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類
同期平均存款利率；及

- (ii) 金融街財務就存款服務提供的商業條款將等同或優於其向獨立第三方提供的商業條款。

為確保金融街財務提供的存款利率及商業條款符合定價政策及公平合理，貴公司財務部門負責與金融街財務就存款服務協議的商業條款等進行協商，並將金融街財務提供的同類同期的存款服務與其他獨立中國主要國有商業銀行(即中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行)提供的存款服務進行比較，並通過在線查詢獲得不少於三份存款報價。上述步驟將確保金融街財務向貴集團提供的利率將等於或高於可資比較銀行為同類同期的可資比較存款提供的平均利率。此外，貴公司的財務部門亦將每季度監測，並確認金融街財務提供予貴集團的適用利率將不低於上述五家中國國有商業銀行報價中提供的利率。

先決條件：

2023年存款服務框架協議的條款須待貴公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

ii) 2023年存款服務框架協議條款之評估

為評估2023年存款服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得並審閱存款服務框架協議、2023年存款服務框架協議、貴公司內部控制政策及載列2022年財政年度(i) 貴集團與金融街財務及(ii) 貴集團與獨立商業銀行訂立的所有存款狀態之資料的存款清單(「存款清單」)。吾等自涵蓋2022年財政年度各季度的存款清單中審閱10份 貴集團與金融街財務之間的存款合約樣本，以審查金融街財務提供的存款利率及其他商業條款與2023年存款服務框架協議中規定的定價政策是否一致。

根據存款清單，吾等能夠將2022年財政年度各個季度金融街財務提供的各類存款服務(包括活期存款、定期存款及協定存款)的利率與獨立商業銀行提供的具有可資比較期限及規模的同類存款服務進行比較。吾等注意到，金融街財務就各類存款服務提供的存款利率介乎約0.525%至2.25%之間，而獨立商業銀行提供的相應利率介乎約0.25%至1.75%之間。通過比較金融街財務與 貴集團於2022年財政年度相同季度聘用的獨立商業銀行提供的期限及規模可資比較的同類存款服務，吾等發現金融街財務提供的利率優於獨立商業銀行提供的利率。吾等認為，金融街財務提供的存款利率屬公平合理。就活期存款而言， 貴集團可隨時不受限制地從金融街財務及獨立的中國國內主要國有商業銀行提取存款。對於定期存款， 貴集團從金融街財務和獨立的中國國內主要國有商業銀行隨時提前提取均不會產生任何罰金。吾等亦已比較合同的主要條款，例如服務費及對存款提取程序的限制。吾等認為，該等安排對 貴集團更有利，並預期於2023年存款服務框架協議期限內維持不變。

獨立財務顧問函件

吾等了解到，貴公司將確保金融街財務提供的存款利率與商業條款符合定價政策，且屬公平合理。貴公司財務部門負責與金融街財務就物業管理服務協議的商業條款等進行協商，並將金融街財務提供的同類同期的存款服務與其他獨立中國主要國有商業銀行(如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行等)提供的存款服務進行比較，並通過在線查詢獲得其不少於三份存款報價。定價政策將確保金融街財務向貴集團提供的利率將等於或高於可比銀行為相同類型及期限可比存款提供的平均利率。此外，貴公司的財務部還將每季度監測並確認金融街財務向貴公司提供的適用利率不會低於其他中國主要國有商業銀行報價中所提供的利率。基於貴公司所提供的存款清單及存款合同樣本，吾等注意到，貴集團已遵循上述定價政策。同時，鑒於定價政策可確保金融街財務提供於貴集團的利率等於或高於可比銀行為相同類型及期限可比存款提供的利率，並為貴集團創造更有利的選擇，吾等認為定價政策乃屬公平合理並按正常商業條款訂立。

此外，由於2023年存款服務框架協議為非承諾基準下訂立，貴集團可酌情決定是否使用金融街財務提供的存款服務。倘貴集團決定不按此行事，貴集團並無責任使用金融街財務提供的存款服務。貴集團可自由選擇最有利的利率，包括將大部分現金及現金等價物存入金融街財務(倘確屬最佳選擇)。

經慮及(i)金融街財務向貴集團提供的利率優於獨立商業銀行就期限及規模可資比較的同類類似存款服務提供的平均利率；(ii)金融街財務提供的其他商業條款不遜於獨立商業銀行向貴集團就類似存款服務提供的條款；及(iii)貴集團可根據其他商業銀行或金融街財務提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇，吾等與董事一致同意，存款服務框架協議的條款屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

iii) 存款服務年度上限修訂

原年度上限及歷史交易金額

下表載列 貴集團存放於金融街財務的存款的原年度上限及歷史最高每日存款結餘(包括應計利息)：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
原年度上限	1,000.0	1,000.0	1,000.0
			截至9月30日止
			九個月
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
歷史最高存款結餘 (包括應計利息)	375.7	413.8	430.2 ¹

附註：

- 該數字指截至2022年9月30日止九個月的最高存款結餘(包括應計利息)，乃基於 貴公司的管理賬目。

建議存款服務年度上限及釐定基準

根據2023年存款服務框架協議，下表載列截至2025年12月31日止三個年度的存款服務年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
最高每日存款結餘	1,000	1,000	1,000
最高利息收益	10.4	10.4	10.4

存款服務年度上限乃經參考(其中包括)以下因素而釐定：

關於存款金額

- (i) 存款服務的歷史交易金額： 貴集團於截至2020年及2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)分別為人民幣375.7百萬元、人民幣413.8百萬元及人民幣430.2百萬元，且由於 貴集團採用審慎及風險分散的投資方法，因此 貴集團在前幾年均未動用年度上限，並將其現金存存入不同的金融機構；
- (ii) 貴集團的歷史現金狀況： 貴集團於2020年及2021年12月31日及2022年6月30日的現金及現金等價物分別為人民幣1,399.5百萬元、人民幣1,397.6百萬元及人民幣1,361.7百萬元；
- (iii) 貴公司擬利用 貴公司H股上市的所得款項淨額收購潛在目標公司所得的估計現金及收入。 貴公司計劃在中國進行戰略收購及收購新附屬公司，以擴大其業務範圍。詳見招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。於最後實際可行日期， 貴公司正在尋找適合的收購目標。截至最後實際可行日期，用於戰略收購的未動用募集資金金額為人民幣376.1百萬元；及
- (iv) 存款服務將由 貴集團自願實行及為非獨家性的。於2023年存款服務框架協議中並無限制 貴集團於其他商業銀行或獨立金融機構獲取存款服務， 貴集團可根據其他商業銀行或獨立金融機構提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇。一般而言，除金融街財務外， 貴集團亦於中國其他商業銀行及獨立金融機構存放現金存款。

獨立財務顧問函件

向金融街財務存入存款前，貴公司已對金融街財務進行若幹盡職調查工作，包括但不限於檢查其營業執照及註冊成立證書、查核金融街財務的法律合規狀況以及檢查金融街財務最近一個財政年度的財務報告，以確保金融街財務有權並有能力提供金融服務。經考慮：(i)金融街財務已獲得提供存款服務的所有相關許可證；(ii)金融街財務不存在法律不合規事件；(iii)金融街財務為一家受中國銀行保險監督管理委員會監管的非銀行金融機構，須根據《企業集團財務公司管理辦法》(「**管理辦法**」)開展業務。管理辦法中載有有關經營集團財務公司的若干監督管理及風險控制規定／措施，包括但不限於一直維持若干財務比率、呈報中國銀保監會等；及(iv)與中國銀保監會網站上刊發的商業銀行主要監管指標情況表(2021)相比，即2021年第四季度中國商業銀行的壞賬率、資本充足率及流動比率分別約為1.73%、15.13%及60.32%，而截至2021年12月31日，金融街財務的相應財務比率分別約為零、35.41%及75.64%，因此金融街財務的的財務比率表現優於中國國內獨立的主要國有商業銀行的財務比率。同時，鑒於：(i)金融街財務已獲得提供存款服務的所有相關許可證；(ii)金融街財務不存在法律不合規事件；(iii)金融街財務為一家受中國銀保監會監管的非銀行金融機構；(iv)通過比較中國銀保監會網站上的數據與金融街財務的財務數據，金融街財務的的財務比率表現優於中國國內獨立的主要國有商業銀行的財務比率；及(v)誠如管理層所告知，貴集團置於金融街財務的存款未遇到任何可回收性問題。吾等認同董事的意見，認為向金融街財務存入存款的信貸風險很小以及貴公司就存放於金融街財務存款的可回收性進行了充分的信貸風險評估。

關於利息金額

- (i) 貴公司存放於金融街財務的存款總額中活期賬戶佔比約70%。該百分比源自貴公司截至2020年及2021年12月31日及2022年6月30日於金融街財務存放的存款總額中活期賬戶的平均百分比；

獨立財務顧問函件

- (ii) 貴公司存放於金融街財務的存款總額中定期存款佔比約30%。該百分比源自 貴公司截至2020年及2021年12月31日及2022年6月30日於金融街財務存放的存款總額中定期存款的平均百分比；及
- (iii) 於2023年存款服務框架協議期間，金融街財務將就一年期定期存款提供約2.3%的預計最高利率及就一年期活期存款提供約0.5%的預計最高利率，乃按中國人民銀行基準利率上浮50%釐定。

吾等對存款服務年度上限之意見

於評估存款服務年度上限的公平性及合理性時，吾等審閱 貴公司提供的相關資料，並與管理層就釐定存款服務年度上限的基準及假設進行討論，且經慮及下列因素後形成吾等的意見：誠如董事會函件所述，經 貴公司慮及(包括但不限於)以下因素後，存款服務年度上限與歷史年度上限保持一致：

- (i) 貴集團與金融街財務之間存款服務的歷史交易金額及 貴集團一直維持的高現金水平

貴集團於截至2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月存放於金融街財務的歷史最高每日存款結餘(包括應計利息)分別為人民幣375.7百萬元、人民幣413.8百萬元及人民幣430.2百萬元。相當於自2020年12月31日至2022年6月30日，歷史最高每日存款結餘增加14.5%。誠如管理層告知，預計未來三年最高每日存款結餘將由於 貴集團保留有大量閒置現金而增加。

根據 貴公司2022年中期報告，截至2021年及2022年6月30日， 貴集團現金及現金等價物維持約人民幣14億元。鑒於歷史最高每日存款結餘逐漸增加，及現金及現金等價物結餘於任何時候均遠大於存款服務年度上限，吾等認為，倘 貴集團決定存放大部分閒置現金於金融街財務，則存款服務年度上限乃屬合理公正，足以滿足 貴集團的運營需要。

(ii) 業務經營的擴展將推動 貴集團經營活動產生的現金流

根據 貴公司中期報告，吾等注意到 貴集團收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣628.0百萬元增加約6.6%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣669.6百萬元。該增長主要是由於 貴集團承接的項目迅速增加，致使在管建築面積增加。此外， 貴集團將繼續推進規模擴張戰略，深化企業改革，增強內生動力。依託「總部+區域」拓展架構，不斷發掘市場機遇，公開市場競標、投資併購、合資合作三大拓展路徑齊頭並進，聚焦內外部優質資源，實現業務區域及服務業態的同步擴張。2022年上半年， 貴集團分別與業務夥伴成立了4家合資公司，業務範圍新拓展至內蒙古自治區及安徽省，在辦公樓、教育、產業園區等業態進一步深耕。截至2022年6月30日， 貴集團實現業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的16個省市。總在管項目數量224個，較2021年同期新增48個。總在管建築面積約34.81百萬平方米，較2021年同期增長約23.87%。誠如管理層告知，相信未來幾年的業務擴張將繼續，這將進一步提高現金水平以及增加對金融街財務提供的存款服務的需求。鑒於上述情況，吾等認為存款服務年度上限乃屬合理。

此外，吾等獲管理層告知，於釐定存款服務年度上限的利息金額時， 貴公司參考了截至2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日存放於金融街財務活期賬戶及作為定期存款的日均結餘，並注意到日均結餘中約70%存放於活期賬戶，其餘存作定期存款。管理層隨後釐定存款服務年度上限的利息金額為(i)存款服務年度上限的70%與活期賬戶預計最高利率0.525%相乘所得利息；與(ii)存款服務年度上限的30%與一年期定期存款預計最高利率2.25%相乘所得利息的加權和。吾等審閱 貴公司提供的計算結果，並無發現重大偏差。

內部控制措施

為確保重續關連交易框架協議項下擬進行的交易符合以下內部控制措施：

- (i) 貴集團將備存一個資料庫，記錄就物業管理服務向 貴集團支付的費用，其按物業類型、物業地理位置、 貴集團將提供的物業管理服務範圍及客戶身份編製；
- (ii) 貴公司關連交易小組(由 貴公司董事會辦公室、財務部門以及風險及法律中心成員組成)將負責定期監測2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限。當交易量接近各個財政年度各自的租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限的85%時，關連交易小組將即時向管理層及董事會報告，而 貴集團將停止訂立任何新交易；
- (iii) 在訂立2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的任何交易前， 貴集團各業務部門相關主要管理人員將審查及評估交易的具體條款及條件，以確保其與2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議一致。相關人員將檢查(其中包括)：(a)各方的資料；(b)協議條款，並將其與獨立第三方提供類似服務的條款比較；(c) 貴集團據此提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合相關定價政策，以確保 貴集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- (iv) 貴公司將委聘其審計師對根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議進行的持續關連交易進行年度審閱；及

獨立財務顧問函件

- (v) 獨立非執行董事將每年審閱根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議將進行的持續關連交易，並確認該等持續關連交易是否已於 貴集團日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款或更佳條款訂立，以及根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議，按公平及合理的條款訂立，以及是否符合股東整體利益。

董事會認為，有關定價之內部管控程序能夠有效確保根據重續關連交易框架協議擬進行交易之定價及條款按正常商業條款以及不遜於 貴集團與獨立第三方就類似服務之條款釐定，並符合 貴集團之定價政策。

吾等已進一步審閱有關持續關連交易的內部控制指引，且誠如管理層所告知，吾等注意到，(i)負責部門的相關管理人員將定期監督及監控重續關連交易框架協議項下擬進行的關連交易，以確保相關交易乃按正常商業條款、於一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)獨立非執行董事將對重續關連交易框架協議項下擬進行的關連交易進行年度審閱，並確認相關交易已於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款或更佳條款訂立，並遵照規管該交易之協議，按公平合理之條款，並符合股東整體利益的條件進行；及(iii) 貴公司的審計師將根據上市規則審閱 貴集團的持續關連交易，並出具載有其調查結果及結論的函件。

鑒於上文所述，吾等認為， 貴公司如有效執行職權範圍，便足以保障股東於提供重續關連交易框架協議中的利益。因此，吾等認為，內部控制程序已妥為設立，並符合上述內部措施。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，重續關連交易框架協議以及相關上限(i)乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款訂立，就獨立股東而言乃屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關決議案，以批准2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議以及相關年度上限。

此致

金融街物業股份有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

東興證券(香港)有限公司

呂德仁CFA, FCPA, FCCA, ACA

黃家升

董事總經理

副總裁

投行業務部

投行業務部

謹啟

2022年12月21日

呂德仁先生現為東興證券(香港)有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。呂先生於機構融資行業擁有逾18年經驗，並曾就香港上市公司的不同關連交易提供獨立財務諮詢服務。

黃家升先生現為東興證券(香港)有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。黃家升先生於機構融資行業擁有逾8年經驗，曾就香港上市公司之不同關連交易提供財務諮詢及獨立財務諮詢服務。

1. 本集團財務資料

本集團截至2019年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)已載於招股章程(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0619/2020061900026_c.pdf)第I-1至I-77頁,並以引用方式載入本通函。

於2021年4月26日刊發的本集團截至2020年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)載於2020年度報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601397_c.pdf)第76至167頁,並以引用方式載入本通函。

於2022年4月22日刊發的本集團截至2021年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)載於2021年度報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042202533_c.pdf)第88至209頁,並以引用方式載入本通函。

於2022年9月22日刊發的本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表及附註載於2022年度中期報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092201072_c.pdf)第32至60頁,並以引用方式載入本通函。

2. 債務聲明

除上文所披露者外,於2022年10月31日,本集團並無任何銀行借貸或任何未動用銀行融資、或有關任何關聯方或第三方支付義務的未結擔保、任何未償還或已授權但未發行的債務證券、定期貸款、借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金充足

董事於適當及謹慎的查詢後,經考慮重續關連交易框架協議的影響及本集團現有可動用之財務資源,包括業務營運所內部產生的收入,本集團將有足夠營運資金以滿足自本通函日期起至少12個月之業務營運。

4. 本集團的財務及營運前景

2022年上半年，國內多地散發新冠疫情，給物業服務行業帶來嚴峻考驗。面對困難，本集團迎難而上，一方面強化疫情防控應對機制，守護業主健康安全，提升服務質量，維護正常工作生活秩序。憑藉優秀的服務力及品牌影響力，本集團榮獲2022中國物業服務百強企業等榮譽。另一方面，本集團繼續加強對外拓展力度，提升自身競爭力，梳理優化組織結構及激勵制度，完善標準化拓展流程，提升外拓效率。

2022年上半年，本集團物業管理及相關業務有序進行，在公共物業服務領域進一步拓展，新承接若干產業園區、學校、景區等項目，業務範圍覆蓋16個省市、自治區。於2022年6月30日，本集團在管建築面積約34.81百萬平方米，較去年同期增長約23.87%，在管項目數量為224個，較去年同期新增48個。在新增面積中，來源於獨立第三方的在管建築面積約5.14百萬平方米，佔總新增面積的76.68%。

本集團堅定發展信心，依託高端商業物業服務實踐經驗、品牌影響力及核心競爭優勢，夯實市場業務開拓能力，助力業務規模逐步攀升，堅持以服務品質與客戶滿意度為支撐，傳遞品牌價值，增強市場認可度，加速完善特色增值服務體系，促進多業務板塊之間的資源與產業協同發展，促進本集團持續高質量發展。

重續存款服務框架協議的財務影響

本公司相信，存款服務框架協議項下的存款服務將不會對本集團利潤、資產及負債造成任何重大影響。此外，本集團將在自願及非排他的基礎上獲得存款服務。存款服務框架協議對本集團使用其他商業銀行或獨立金融機構的存款服務並無任何限制；本集團全權根據其他商業銀行或獨立金融機構提供的相關條件及服務質量作出選擇。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供之有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使其任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作擁有或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事名稱	相聯法團名稱	身份	持有／擁有權益 的股份數目	於最後實際 可行日期
				於相聯法團 的權益百分比
李亮	金融街控股股份 有限公司	實益擁有人	27,000(L) ⁽¹⁾	0.00 ⁽²⁾

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 金融街控股股份有限公司之已發行股本權益之概約百分比乃以金融街控股股份有限公司於2022年11月30日之合共2,988,929,907股已發行股份為基準計算。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據本公司董事所知，以下人士(非本公司董事、監事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中持有或視為或當作持有根據證券及期貨條例第XV部分第2和第3分部條文須向本公司和聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／		
			相關股份 數目(股) ^(註1)	佔有關股份類別 之百分比(%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比(%) ^(註3)
北京華融綜合投資有限公司	內資股	實益擁有人	128,299,270 (L)	47.52	34.35
北京金融街投資(集團)有限公司 ^(註4)	內資股	受控制法團權益	128,299,270 (L)	47.52	34.35
北京金融街資本運營集團有限公司 ^(註4)	內資股	受控制法團權益	128,299,270 (L)	47.52	34.35
北京天泰置業有限公司	內資股	實益擁有人	79,620,438 (L)	29.49	21.32
國壽不動產投資管理有限公司 ^(註5)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
國壽投資保險資產管理有限公司 ^(註5)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／		
			相關股份 數目(股) ^(註1)	佔有關股份類別 之百分比(%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比(%) ^(註3)
中國人壽保險(集團)公司 ^(註5)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
北京融信合泰企業管理股份有限 公司	內資股	實益擁有人	62,080,292 (L)	22.99	16.62
得翠有限公司	H股	實益擁有人	5,243,000 (L)	5.07	1.40
九龍建業有限公司 ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
Intellinsight Holdings Limited ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
New Explorer Developments Limited ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
柯為湘 ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd ^(註7)	H股	投資經理	6,292,000 (L)	6.08	1.68
UBS Group AG ^(註8)	H股	受控制法團權益	17,751,999 (L) 7,773,000 (S)	17.15 7.51	4.75 2.08

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／		
			相關股份 數目(股) ^(註1)	佔有關股份類別 之百分比(%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比(%) ^(註3)
Barings LLC ^(註9)	H股	投資經理	6,972,000 (L)	6.74	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(註10)	H股	受託人	6,705,000 (L)	6.48	1.80
FIL Limited ^(註11)	H股	受控制法團權益	10,350,000 (L)	10.00	2.77
Pandanus Associates Inc. ^(註11)	H股	受控制法團權益	10,350,000 (L)	10.00	2.77
Pandanus Partners L.P. ^(註11)	H股	受控制法團權益	10,350,000 (L)	10.00	2.77
FIDELITY FUNDS ^(註12)	H股	實益擁有人	5,532,000 (L)	5.34	1.48

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
2. 以本公司於2022年11月30日已發行內資股270,000,000股或H股103,500,000股為基準計算。
3. 以本公司於2022年11月30日已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。

4. 北京華融綜合投資有限公司(「**華融綜合**」)為直接股東。
 - (a) 華融綜合全部股權由北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」)持有，金融街集團則由西城區國資委持有37.94%及由北京金融街資本集團有限公司(前稱為北京金融街資本運營中心)(「**金融街資本**」)持有62.06%，金融街資本由西城區國資委全資持有。

(註：於2020年12月29日，金融街集團收到西城區國資委轉發的西財企[2020]507號文《北京市財政局、北京市西城區人力資源和社會保障局及北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會關於劃轉北京金融街投資(集團)有限公司部分國有股權的通知》，要求將西城區國資委持有的金融街集團部分10%的股權無償劃轉給北京市財政局，劃轉基準日為2019年12月31日，並於2020年12月30日前完成國有產權變更登記等股權劃轉手續。按照通知要求，金融街集團已於2020年12月30日完成國有產權變更登記手續，但截至最後實際可行日期及就公司經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金融街集團股東會尚未出具決議，暫未完成工商變更等手續。)
 - (b) 根據證券及期貨條例，金融街集團及金融街資本各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
5. 北京天泰置業有限公司(「**天泰置業**」)為直接股東。
 - (a) 天泰置業全部股權由國壽不動產投資管理有限公司(「**國壽不動產**」)持有，而國壽不動產由國壽投資保險資產管理有限公司全資擁有，國壽投資保險資產管理有限公司由中國人壽保險(集團)公司全資擁有，而中國人壽保險(集團)公司由中國財政部全資擁有。
 - (b) 根據證券及期貨條例，國壽不動產、國壽投資保險資產管理有限公司及中國人壽保險(集團)公司各自被視為於天泰置業持有的股份中擁有權益。
6. 得翠有限公司由九龍建業有限公司全資擁有；九龍建業有限公司由Intellinsight Holdings Limited持有70.63%股權；Intellinsight Holdings Limited由New Explorer Developments Limited全資擁有；New Explorer Developments Limited由柯為湘全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，柯為湘、New Explorer Developments Limited、Intellinsight Holdings Limited及九龍建業有限公司均被視為於得翠有限公司持有的股份中擁有權益。
7. 為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited的投資顧問身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited。

8. 根據UBS Group AG於2022年11月30日(載述的有關事件的日期為2022年11月25日)呈交的權益披露表，該等股份包括透過：(i)透過UBS O'Connor LLC持有的8,568,000股(好倉)；(ii)透過UBS AG持有的8,073,000股(好倉)及7,773,000股(淡倉)；及(iii)通過UBS Switzerland AG持有的1,110,999股(好倉)。
9. 根據Barings LLC.於2021年9月15日(載述的有關事件的日期為2021年9月13日)呈交的權益披露表，該等股份是透過Baring Asset Management (Asia) Holdings Limited以投資經理身份持有。
10. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
11. 根據於2022年3月4日(載述的有關事件的日期為2022年3月1日)呈交的權益披露表，該等股份是透過FIL Investment Management (Singapore) Limited持有。FIL Limited, Pandanus Associates Inc.及Pandanus Partners L.P.持有的10,350,000股H股(好倉)以受控制法團權益身份持有。
12. 根據FIDELITY FUNDS於2022年3月1日(載述的有關事件的日期為2022年2月24日)呈交的權益披露表，FIDELITY FUNDS為該等股份之實益擁有人。

4. 董事及監事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司目前已訂有或擬訂立並非在一年內到期或不可由本集團在一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事及監事於資產及／或合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或監事於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重要關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 專家同意書及資格

已提供本通函所載意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
東興證券	一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所示之格式及內容載入其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

8. 無重大不利變動

董事認為，自2021年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或申索。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中國北京市西城區金融大街33號，其總部及於中國的主要營業地點位於中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座24層。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本公司股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司聯席公司秘書為陳曦先生及何詠雅女士，陳曦先生持有深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證，何詠雅女士為香港公司治理公會資深會員及特許公司治理公會(The Chartered Governance Institute)資深會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立的重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)詳情如下：

- (a) 金融街第一太平戴維斯、郭希勝先生(「郭先生」)與山東百仕達地標產業有限公司(「百仕達」)訂立日期為2021年2月2日的關於共同出資設立有限責任公司的協議書，據此，各訂約方同意設立一家名為德州金融街地標之都物業管理有限公司(「金融街地標」)的合資公司，金融街第一太平戴維斯、郭先生及百仕達應分別出資人民幣510,000元、人民幣300,000元及人民幣190,000，作為金融街地標的註冊資本，設立完成後，金融街第一太平戴維斯、郭先生及百仕達分別持有註冊資本的51%、30%及19%；及
- (b) 本公司與金融街集團於2021年11月29日訂立股權轉讓協議，據此，金融街集團同意出售而本公司同意購買北京永泰恒衛生服務有限公司的100%股權，代價為人民幣3,451,800元。

12. 展示文件

自本通函日期起之十四天期內(包括首尾兩天)，下列文件之電子副本將刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.jrjlife.com)：

- (a) 日期為2022年12月21日之東興證券向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函，其全文載於本通函第23至58頁；
- (b) 本附錄「專家同意書及資格」一節段落所述的專家書面同意書；
- (c) 2023年存款服務框架協議；
- (d) 2023年租賃框架協議；及
- (e) 2023年物業管理服務框架協議。

臨時股東大會通告

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

臨時股東大會通告

茲通告金融街物業股份有限公司(「本公司」)將於2023年1月9日(星期一)上午10時正以通訊會議方式舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議(如屬適當)並批准以下決議案。於本通告內，除非文義另有所指，所用詞彙與本公司日期為2022年12月21日的通函(簡稱「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. (a) 審議、批准及追認2023年租賃框架協議的條款(包括租賃年度上限)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2023年租賃框架協議、其項下擬進行的交易及截至2025年12月31日止三個財政年度的租賃年度上限而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。
2. (a) 審議、批准及追認2023年物業管理服務框架協議的條款(包括物業管理服務年度上限)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及截至2025年12月31日止三個財政年度的物業管理服務年度上限而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。

臨時股東大會通告

3. (a) 審議、批准及追認2023年存款服務框架協議的條款(包括存款服務年度上限)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2023年存款服務框架協議、其項下擬進行的交易及截至2025年12月31日止三個財政年度的存款服務年度上限而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2022年12月21日

於本通告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生及薛蕊女士；非執行董事沈明松先生、梁建平先生、李亮先生及趙璐女士；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，臨時股東大會上的所有決議案均將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(www.hkexnews.hk)及本公司(www.jrjlife.com)網站。
2. 全體股東均有權以通訊會議方式出席臨時股東大會。謹請注意，以通訊會議方式出席臨時股東大會的股東將不會計入法定人數內及無法於線上投票。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的任何股東應委任大會主席為其代表及於會上投票。每位股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司位於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點(地址為中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座24層)(如為內資股股東)，或(ii)本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(如為H股股東)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可出席臨時股東大會及其任何續會。

臨時股東大會通告

4. 為釐定股東出席臨時股東大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2023年1月4日(星期三)至2023年1月9日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2023年1月3日(星期二)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司，電話號碼為+86 10 6621 5866及電郵為ir@fsig.com.cn。
6. 倘屬聯名股東，本公司將接納在股東名冊內排名首位的聯名股東投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名次序而定。
7. 股東可於任何可接入互聯網的地點使用智能手機、平板設備或電腦出席臨時股東大會並於臨時股東大會上在線提交問題。有關臨時股東大會安排的詳情(包括登入線上平台的登錄詳情)包含在寄送的本公司致登記股東的通知信函中。本公司將於2022年12月21日向H股持有人寄發一封關於如何參加通訊會議的指示以及進入通訊會議的網絡鏈接及/或密碼及/或其他通訊安排的通知信函。請股東做好保密工作，切勿向他人分享該等接入信息。