

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)

- (1) 2020年度董事會報告
- (2) 2020年度監事會報告
- (3) 2020年度經審核綜合財務報表
- (4) 2020年度報告
- (5) 2020年度利潤分配方案
- (6) 2021年度財務預算
- (7) 變更2021年度境外及境內核數師
- (8) 主要及持續關連交易－存款服務框架協議
- (9) 變更經營範圍
- (10) 修訂公司章程
- (11) 授權董事會通過修訂公司章程變更經營範圍  
及  
2020年度股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



金融街物業股份有限公司將於2021年6月24日(星期四)下午2時30分於中國北京市西城區金融大街甲9號金融街中心二層舉行股東週年大會。召開大會的通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-3頁。本通函亦隨附用於股東週年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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jrjlife.com](http://www.jrjlife.com))。

欲委託代理人出席股東週年大會的股東須於舉行股東週年大會或其任何延期會議(視情況而定)的指定舉行時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席股東週年大會，並於會上投票。

#### 股東週年大會之預防措施

為保障股東的健康安全，以及預防和控制新型冠狀病毒之傳播，本公司將於股東週年大會上採取以下預防措施：

- (1) 配合體溫篩檢／檢查
- (2) 在「北京健康寶」小程序使用本人信息掃碼登記，且結果顯示為正常
- (3) 全程佩戴口罩(請自備)
- (4) 無禮品及茶點供應

在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(1)，(2)及(3)項預防措施之人士進入股東週年大會會場。股東亦可委託大會主席作為其代表於股東週年大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東週年大會。

---

## 目 錄

---

|                        | 頁次    |
|------------------------|-------|
| 股東週年大會的預防措施·····       | ii    |
| 釋義·····                | iv    |
| 董事會函件·····             | 1     |
| 獨立董事委員會函件·····         | 22    |
| 獨立財務顧問函件·····          | 23    |
| 附錄一 — 本集團財務資料·····     | I-1   |
| 附錄二 — 一般資料·····        | II-1  |
| 附錄三 — 公司章程之建議修訂詳情····· | III-1 |
| 2020年度股東週年大會通告·····    | AGM-1 |

---

## 股東週年大會的預防措施

---

經考慮目前新型冠狀病毒疫情的影響及控制疫情傳播的指引要求，本公司將於股東週年大會實施以下防疫措施，以確保股東及其他出席人士的安全：

- (i) 所有出席人士須於股東週年大會會場入口處接受強制體溫檢測。任何人士若體溫高於攝氏37.3度則不得進入股東週年大會會場。
- (ii) 所有出席人士須自行攜帶口罩並於股東週年大會會場全程佩戴，並保持適當的座位距離。
- (iii) 所有出席人士必須在「北京健康寶」小程序使用本人信息掃碼登記，且結果顯示為正常，否則不得進入股東週年大會會場。
- (iv) 任何人士如於股東週年大會前14天內曾到達北京以外受感染的地區或國家（「**近期外遊紀錄**」）、須根據相關規定（如適用）接受與新型冠狀病毒相關的檢疫或自我隔離，或與任何正在接受檢疫者或有近期外游紀錄的人士有緊密接觸，均不得進入股東週年大會會場。
- (v) 股東週年大會上將不派發禮品或提供茶點。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(i)至(iv)項預防措施之人士進入股東週年大會會場，以確保股東週年大會出席者的安全。

為符合持份者的健康安全利益，本公司提醒所有股東無需親身出席股東週年大會，仍可行使投票權。建議股東（尤其是須接受隔離的股東）可填寫代表委任表格委託股東週年大會主席作為其代表於股東週年大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東週年大會。

---

## 股東週年大會的預防措施

---

本通函隨附代表委任表格，供選擇收取實體通函的股東使用。代表委任表格亦可於聯交所網址 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網址([www.jrjlife.com](http://www.jrjlife.com))「投資者關係－公告及通函」一節下載。倘閣下並非註冊股東(倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託委任代表。

本公司建議股東無需親身出席股東週年大會。如股東就相關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎透過以下方式聯絡本公司：

電話：+86 10 6621 5866

電郵：ir@fsig.com.cn

如股東就股東週年大會有任何疑問，請聯絡以下股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號合和中心17M樓

網址：[https://www.computershare.com/hk/en/online\\_feedback](https://www.computershare.com/hk/en/online_feedback) (英文)

[https://www.computershare.com/hk/zh/online\\_feedback](https://www.computershare.com/hk/zh/online_feedback) (中文)

電話：2862 8555

---

## 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：

|            |   |                                                                                                                |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「股東週年大會」   | 指 | 本公司將於2021年6月24日(星期四)下午2時30分於中國北京市西城區金融大街甲9號金融街中心二層舉行的股東週年大會或其任何延期會議，以審議及(如適當)批准載於本通函第AGM-1頁至第AGM-3頁的會議通告所載的決議案 |
| 「年度上限」     | 指 | 年度每日結餘上限及年度利息上限的統稱                                                                                             |
| 「年度每日結餘上限」 | 指 | 人民幣1,000百萬元，即本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年根據存款服務框架協議可存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)                            |
| 「年度利息上限」   | 指 | 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，本集團根據存款服務框架協議可從金融街財務收取的最高利息人民幣19.35百萬元                                          |
| 「公司章程」     | 指 | 本公司當前有效的公司章程                                                                                                   |
| 「董事會」      | 指 | 董事會                                                                                                            |
| 「中國銀保監會」   | 指 | 中國銀行保險監督管理委員會，由國務院授權就監督銀行和保險機構的設立和持續經營活動的機構                                                                    |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文意另有所指外，本通函所述「中國」不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區                                                  |
| 「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                                                                       |

---

## 釋 義

---

|             |   |                                                                                   |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 「存款服務框架協議」  | 指 | 本公司與金融街財務訂立日期為2021年3月26日的存款服務框架協議                                                 |
| 「存款服務」      | 指 | 金融街財務向本集團提供的存款管理服務                                                                |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事                                                                             |
| 「內資股」       | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足                                                  |
| 「生效日期」      | 指 | 存款服務框架協議生效的日期，預期為存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易經獨立股東批准的日期                          |
| 「原存款服務框架協議」 | 指 | 本公司與金融街財務訂立日期為2020年6月5日的存款服務框架協議                                                  |
| 「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日在中國註冊成立的國有企業。於最後實際可行日期，其透過其全資附屬公司間接持有本公司已發行股本的34.35% |
| 「原中國銀監會」    | 指 | 原中國銀行業監督管理委員會                                                                     |
| 「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                            |
| 「全球發售」      | 指 | 本公司對90,000,000股H股(悉數行使超額配股權後合計103,500,000股H股)進行的H股全球發售，其進一步詳情載於招股章程               |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                         |

---

## 釋 義

---

|               |   |                                                                                                                |
|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「H股」          | 指 | 本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市                                                            |
| 「H股股東」        | 指 | H股持有人                                                                                                          |
| 「港元」          | 指 | 港元，香港法定貨幣                                                                                                      |
| 「香港」          | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                                      |
| 「獨立董事委員會」     | 指 | 由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，即宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士                                                                          |
| 「獨立財務顧問」或「方正」 | 指 | 方正證券(香港)融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」        | 指 | 除根據上市規則規定須於股東週年大會上就有關批准存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票之股東以外的股東                                           |
| 「獨立第三方」       | 指 | 並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及其關連人士並與彼等無關連之獨立第三方                                                                   |
| 「最後實際可行日期」    | 指 | 2021年5月13日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期                                                                         |
| 「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                                                                                                                                           |
| 「招股章程」            | 指 | 本公司日期為2020年6月19日的招股章程                                                                                                                                    |
| 「人民幣」             | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                                                                                                               |
| 「證券及期貨條例」         | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂                                                                                                                                 |
| 「股份」              | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股和H股                                                                                                                          |
| 「股東」              | 指 | 股份持有人                                                                                                                                                    |
| 「聯交所」             | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                                                                              |
| 「監事」              | 指 | 本公司監事                                                                                                                                                    |
| 「監事會」             | 指 | 本公司監事會                                                                                                                                                   |
| 「2020年度報告」        | 指 | 截至2020年12月31日止年度之本公司年度報告，已刊載於聯交所網站( <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> )及本公司網站( <a href="http://www.jrjlife.com">www.jrjlife.com</a> ) |
| 「2020年度經審核綜合財務報表」 | 指 | 截至2020年12月31日止年度本集團經審核綜合財務報表，全文載列於2020年度報告中                                                                                                              |
| 「2020年度董事會報告」     | 指 | 截至2020年12月31日止年度董事會報告，載列於2020年度報告中                                                                                                                       |
| 「2020年度監事會報告」     | 指 | 截至2020年12月31日止年度監事會報告，載列於2020年度報告中                                                                                                                       |

於本通函中，「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」該等詞語擁有上市規則賦予該等詞彙的涵義，除非文義另有所指。於本通函所載的中國實體英文名稱並非其中文名稱的官方翻譯，乃僅供識別而載入。



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

中國註冊辦事處：

中國

北京市

西城區

金融大街33號

非執行董事：

沈明松先生

周鵬先生

梁建平先生

姜銳先生

中國的主要營業地點：

中國

北京市

西城區

西直門外大街1號

西環廣場T2座24層

獨立非執行董事：

宋寶程先生

佟岩女士

陸晴女士

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：

(1) 2020年度董事會報告

(2) 2020年度監事會報告

(3) 2020年度經審核綜合財務報表

(4) 2020年度報告

(5) 2020年度利潤分配方案

(6) 2021年度財務預算的議案

(7) 變更2021年度境外及境內核數師

(8) 主要及持續關連交易－存款服務框架協議

(9) 變更經營範圍

(10) 修訂公司章程

(11) 授權董事會通過修訂公司章程變更經營範圍

及

2020年度股東週年大會通告

## 1 序言

本通函旨在向閣下提供股東週年大會通告及向閣下提供合理所需的資料，使閣下可於股東週年大會上就是否投票贊成或反對提呈決議案作出知情決定。

於股東週年大會上將提呈的普通決議案：

- (a) 審議及批准2020年度董事會報告；
- (b) 審議及批准2020年度監事會報告；
- (c) 審議及批准2020年度經審核綜合財務報表；
- (d) 審議及批准2020年度報告；
- (e) 審議及批准2020年度利潤分配方案；
- (f) 審議及批准2021年度財務預算；
- (g) 審議及批准委任2021年度境外及境內核數師；及
- (h) 審議及批准存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。

於股東週年大會上將提呈的特別決議案：

- (a) 審議及批准變更經營範圍；
- (b) 審議及批准修訂公司章程；及
- (c) 審議及授權董事會通過修訂公司章程變更經營範圍。

為了使閣下對提呈股東週年大會的決議案有進一步的瞭解，能夠在掌握足夠及必須的資料的情況下作出知情決定，我們在本通函內向股東提供了詳盡的資料。

## 2 股東週年大會處理的事務

### 2.1 審議及批准2020年度董事會報告

2020年度董事會報告全文載於2020年度報告中「董事會報告」章節。

2020年度董事會報告已由董事會於2021年3月25日審議及批准，謹此提呈股東週年大會審議及批准。

### 2.2 審議及批准2020年度監事會報告

2020年度監事會報告全文載於2020年度報告中「監事會報告」章節。

2020年度監事會報告已由監事會於2021年3月25日審議及批准，謹此提呈股東週年大會審議及批准。

### 2.3 審議及批准2020年度經審核綜合財務報表

2020年度經審核綜合財務報表已載列於2020年度報告中。

2020年度經審核綜合財務報表已由董事會於2021年3月25日審議及批准，謹此提呈股東週年大會審議及批准。

### 2.4 審議及批准2020年度報告

2020年度報告已由董事會於2021年3月25日審議及批准，謹此提呈股東週年大會審議及批准。

### 2.5 審議及批准2020年度利潤分配方案

2020年度利潤分配方案已由董事會於2021年3月25日審議及批准，董事會建議就截至2020年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.154元(稅前)(「**年度股息**」)。該利潤分配方案尚須經股東於股東週年大會上審議及批准。應付內資股股東的年度股息將以人民幣支付，而應付H股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率

---

## 董事會函件

---

將根據中國人民銀行於股東週年大會召開前一個公曆星期發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經股東週年大會批准後，年度股息將於2021年8月23日(星期一)或之前支付。

待股東於股東週年大會上批准後，年度股息將派付予於2021年7月12日(星期一)名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取年度股息的H股股東名單，本公司將於2021年7月6日(星期二)至2021年7月12日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的年度股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2021年7月5日(星期一)下午四時三十分前送達本公司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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2020年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒布並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的相關規定，對內地個人投資者通過港股通投資聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

### 2.6 審議及批准2021年度財務預算

基於公司2020年度經營情況分析，結合公司未來發展規劃以及行業發展趨勢，本公司編製了2021年度財務預算方案，謹此提呈股東週年大會審議及批准：

本公司2021年營業費用成本(扣除稅項、附加費以及非營業支出)預算總額預計約為人民幣11.9億元；

根據業務拓展需要及募集資金使用規劃，本公司2021年投資預算總額預計約為人民幣4.3億元。

特別提示：本預算為公司2021年度經營計劃的內部管理控制指標，不代表公司年度盈利預測，能否實現取決於企業經營管理實際以及市場變化、宏觀經濟環境等內外部多重因素，具有不確定性，提請投資者注意。

### 2.7 審議及批准委任2021年度境外及境內核數師

羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)分別擔任本公司截至2020年12月31日止年度的境外核數師及境內核數師。根據《中華人民共和國招標投標法》及其他適用的法律、法規以及根據本公司《招標採購管理辦法》規定進行的公開招標結果，董事會在取得本公司之審核委員會的推薦意見後，決議建議委任致同(香港)會計師事務所有限公司及致同會計師事務所(特殊普通合夥)分別為本公司2021年度的境外核數師及境內核數師，任期自股東週年大會結束時開始直至本公司截至2021年12月31日止年度的股東週年大會結束為止。

根據上市規則第13.51(4)條，羅兵咸永道會計師事務所已書面確認本公司與羅兵咸永道會計師事務所之間並無意見分歧或未決事宜，亦無任何與其退任本公司核數師有關之事宜或其他事宜須提請股東注意。

該議案(包括批准董事會授權管理層釐定本公司境外及境內核數師的薪酬)已由董事會於2021年3月25日審議批准，謹此提呈股東週年大會以供審議批准。

**2.8 審議及批准存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易**

**(A) 背景**

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與金融街財務訂立的原存款服務框架協議，據此，本集團可使用存款服務。金融街財務為本公司控股股東金融街集團的聯繫人，因此金融街財務為本公司關連人士，而本集團使用存款服務構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。誠如招股章程所披露，本公司已就原存款服務框架協議項下的交易申請並獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准的規定。該豁免將於股東週年大會之日到期。茲提述本公司日期為2021年3月26日的公告，當中本公司宣佈，本公司與金融街財務已訂立存款服務框架協議。經考慮本集團未來的資金安排後，本公司有意繼續使用存款服務，且於2021年3月26日，本公司與金融街財務訂立存款服務框架協議以續訂根據原存款服務框架協議提供的存款服務，期限自生效日期起至2023年12月31日止。

**(B) 存款服務框架協議**

存款服務框架協議的主要條款載於下文：

日期：2021年3月26日

訂約方：(i) 本公司；及  
(ii) 金融街財務。

---

## 董事會函件

---

期限：存款服務框架協議的期限將於生效日期開始及於2023年12月31日到期。在遵守上市規則的所有適用規定的前提下，存款服務框架協議可由其各訂約方於到期時通過協商續訂。

條件：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。

標的事項：根據存款服務框架協議，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)使用存款服務。

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。

誠如上述協議中的政策所述，在向金融街財務存放將新的資金前，為確保本集團存放於金融街財務之存款之利率將等於或高於獨立的中國國內主要國有商業銀行就同類同期存款提供之平均利率，本公司之財務部門將負責與金融街財務聯絡，並將審閱至少三間獨立的中國國內主要國有商業銀行(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)提供之存款利率及商業條款，並將透過網上查詢取得彼等之存款利率報價。最終通過上述步驟確保金融街財務向本集團提供的存款利率(i)等於或高於比價銀行同類同期存款平均利率(即：比價銀行的同類同期存款平均利率上浮一定比例)；及(ii)不得超過中國人民銀行規定的利率上限。

此外，為釐定金融街財務提供之商業條款是否有利，除考慮所提供之存款利率外，本集團亦將在適用情況下考慮其他因素，包括：(i)任何適用之結算費用；及(ii)高效的提取程序。就存款服務而言，金融街財務為本集團提供的結算服務屬免費；本集團提取存款時須按照金融街財務程序要求操作，可在發出指令當天提取人民幣10百萬元以下的存款，人民幣10百萬元或以上須於發出指令前一天通知。存放於金融街財務少於七天的資金將最多可產生按活期存款利率計息的利息。不論所提供的利率是多少，只有存入超過七日的資金方可產生高於活期存款利率的利息。超過人民幣200,000元存款的活期賬戶與一般活期賬戶利率相比，將賺取較高的利率(「**協定活期賬戶利率**」)。

本集團可酌情決定是否使用存款服務。倘本集團認為金融街財務所提供的利率及其他商業條款不符合上述規定，本集團並無責任使用存款服務。

---

## 董事會函件

---

### (C) 歷史交易金額

下表載列本公司收取自金融街財務的利息收入歷史金額：

|                      | 截至12月31日止年度    |                |                     |
|----------------------|----------------|----------------|---------------------|
|                      | 2018年<br>(人民幣) | 2019年<br>(人民幣) | 2020年<br>(人民幣)      |
| 本公司收取自金融街財務<br>的利息收入 | 3,480,515.37   | 8,037,405.11   | <b>4,942,991.91</b> |

下表載列本集團存放於金融街財務的存款的歷史每日最高結餘(包括應計利息)：

|                                     | 截至12月31日止年度       |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | 2018年<br>(人民幣百萬元) | 2019年<br>(人民幣百萬元) | 2020年<br>(人民幣百萬元) |
| 本集團存放於金融街財務存款<br>每日最高結餘(包括應計<br>利息) | 304.5             | 432.3             | <b>375.7</b>      |

根據於2020年6月5日訂立的原存款服務框架協議，本集團與金融街財務協定，自H股於聯交所上市之日起至2020年度股東週年大會之日本集團存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)上限為人民幣1,000.0百萬元。以上存款每日上限經參考(i)截至2018年及2019年歷史存款每日最高結餘(包括應計利息)；(ii)估計全球發售所得款項淨額約624.9百萬港元(按人民幣1.00元兌1.1163港元之匯率，相當於約人民幣559.8百萬元)(即發售價的上限並假設超額配股權並無獲行使)；及(iii)截至2019年12月31日的現金及現金等價物約人民幣666.1百萬元。

**(D) 建議年度上限及釐定基準**

根據存款服務框架協議，本集團擬定於截至2021年、2022年及2023年12月31日止各年度可存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)為人民幣1,000百萬元。

根據存款服務框架協議，本集團擬於截至2021年、2022年及2023年12月31日止各年度可於金融街財務獲取的最高利息為人民幣19.35百萬元。

年度每日結餘上限已經參考本集團相關歷史交易金額及於存款服務框架協議的期限內的現金結餘及現金流量狀況、業務發展計劃及財務管理等，同時參考本集團於選擇存款服務供應商時採納的風險管理指導原則及存款服務潛在需求而釐定。具體而言，本公司已考慮下列因素：

- (1) 存款服務的歷史交易金額：本集團於截至2020年12月31日止三個年度存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)列示於上文(C)段。
- (2) 本集團的歷史現金狀況及全球發售所得款項淨額：本集團的現金及現金等價物由2019年12月31日的人民幣666.1百萬元大幅增至2020年12月31日的人民幣1,378.75百萬元。有關大幅增加主要歸因於收取來自H股在聯交所上市而獲得的募集資金。該等募集資金尚未換算成人民幣以存放於金融街財務，乃由於自2020年下半年開始人民幣兌港元匯率並不利於港元。本公司管理層一直密切監察港元兌人民幣匯率並重新評估其外匯策略。本公司積極尋找2021年的合適視窗，將所得港幣淨額兌換為人民幣。年度每日結餘上限佔本集團於2020年12月31日現金及現金等價物的約75.53%。根據本集團的歷史現金狀況及全球發售所得款項淨額推算，本集團截至2023年12月31日止三個年度各年的現金及現金等價物的基線保守估計為人民幣920.36百萬元，此乃基於：(i)截至2019年12月31日止本集團的現金及現金等價物為人民幣666.1百萬元；(ii)截至2020年12月31日止年度本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣189.66百萬元；及(iii)全球發售所得款項淨額的10%或人民幣64.6百萬元(按人民幣1.00元兌

## 董事會函件

1.0958港元之匯率)分配用作營運資金及一般企業用途。由於截至2022年12月31日止兩個年度各年，全球發售所得款項淨額的未動用部分將高於人民幣64.6百萬元，預期該兩個年度各年該數字將明顯較高。基於上述假設，本集團於所示日期的估計現金及現金等價物預計如下：

|            | 於12月31日  |          |          |
|------------|----------|----------|----------|
|            | 2021年    | 2022年    | 2023年    |
|            | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) |
| 估計現金及現金等價物 | 1,359.66 | 1,131.61 | 920.36   |

- (3) 本集團的過往及預計經營活動所得現金淨額。本集團的經營活動所得現金淨額的變動將影響本集團於金融街財務及其他金融機構持有的存款結餘。下表說明於所示年度本集團的經營活動所得現金淨額：

|                | 截至12月31日止年度 |          |          |
|----------------|-------------|----------|----------|
|                | 2018        | 2019     | 2020     |
|                | (人民幣百萬元)    | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) |
| 本集團的經營活動所得現金淨額 | 111.1       | 146.4    | 189.66   |

本集團已於截至2020年12月31日止三個年度連續錄得經營活動所得現金淨額增長並預期通過擴大本集團的業務規模維持該等增長。

儘管上文第(2)段的表格中所示的現金及現金等價物因全球發售所得款項淨額的配置而下降，但是本集團實際的現金及現金等價物預計將由本集團經營活動所得現金淨額持續錄得增長的趨勢獲得補償。董事會認為，由於本集團逐漸從其全球發售所得款項淨額投資中取得收益，故經營活動所得現金淨額較過往年份將有更為顯著的增長。

- (4) 存款服務的非獨家性：存款服務將由本集團自願實行及為非獨家性的。於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。下表說明於所示日期本集團存放於金融街財務及其他商業銀行或獨立金融機構的現金比例：

|            | 於12月31日 |       |       |
|------------|---------|-------|-------|
|            | 2018    | 2019  | 2020  |
|            | (百分比)   | (百分比) | (百分比) |
| 存放於金融街財務的  |         |       |       |
| 存款         | 39.6    | 41.2  | 19.6  |
| 存放於其他商業銀行或 |         |       |       |
| 獨立金融機構的存款  | 60.4    | 58.8  | 80.4  |

年度利息上限乃參考本集團向金融街財務收取的過往利息金額而釐定，以及預計存款服務框架協議期內金融街財務將提供的一年期定期存款最高利率為2.25%及提供的活期賬戶的最高利率為1.725%。具體而言，本公司已考慮以下因素：

- (i) 下表載列截至2020年12月31日止三個年度各年本公司存放於金融街財務的現金及現金等價物存放於活期賬戶(包括根據協定活期賬

## 董事會函件

戶利率產生之利息金額)及存作定期存款佔平均每日存款結餘的過往百分比：

|                                | 截至12月31日止年度 |        |               |
|--------------------------------|-------------|--------|---------------|
|                                | 2018年       | 2019年  | 2020年         |
| 存放於活期賬戶佔比(包括根據協定活期賬戶利率產生之利息金額) | 52.37%      | 54.08% | <b>70.95%</b> |
| 存作定期存款佔比                       | 47.63%      | 45.92% | <b>29.05%</b> |

- (ii) 根據上表，截至2020年12月31日止三個年度平均而言，現金和現金等價物中約60%存放於活期賬戶(包括根據協定活期賬戶利率產生之利息金額)，其餘存作定期存款；及
- (iii) 人民幣1,000,000,000元的60%乘以預計活期賬戶利率1.725%得預計利息收入人民幣10.35百萬元，人民幣1,000,000,000元的40%乘以預計一年期定期存款利率2.25%得預計利息收入人民幣9百萬元，則預計利息收入總額人民幣19.35百萬元。

於決定是否向金融街財務或其他商業銀行或獨立金融機構存款時，本集團將考慮相關金融機構提供的服務條款、服務質量及可自其獲取的存款服務選項、其信貸評級及市場聲譽以及其對本集團營運的瞭解等。此外，本集團將致力維持穩健的資金管理組合，在實行資金統籌管理的同時，基於業務運營及資金管理的考慮，本集團將流動現金分別存入部分信譽良好的金融機構，以防止資金在單一金融機構過於集中的風險。就存款服務框架協議而言，本集團認為存款服務(包括建議的年度上限)與本集團的資金管理政策一致。

### **(E) 進行交易的理由及裨益**

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，能為本公司提供穩定合宜、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国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優於其提供予獨立第三方的商業條款。

由於世界各國央行不斷依靠財政措施刺激經濟，存款服務為本集團在這一低利率的環境中帶來靈活性。董事會無法控制或預測未來各商業銀行提供的利率。倘若商業銀行所提供的利率不具吸引力，或商業銀行提供的利率與金融街財務所提供者差距較大，本集團必須有權選擇最有利的利率，包括將其相當大部分的現金及現金等價物存放於金融街財務(倘此舉確實為最優選擇時)。

### **(F) 董事會意見**

鑒於上述理由及裨益，基於存款服務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的商業條款進行，董事會(包括獨立非執行董事)認為，存款服務框架協議及年度上限的條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於存款服務框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且彼等毋須就批准存款服務框架協議的董事會決議案放棄投票。

**(G) 內部控制措施**

本公司已採納與現金管理相關的內部政策和措施，以保證存款服務按照存款服務框架協議及其定價政策執行，具體而言包括(但不限於)：

- (1) 本公司財務部將負責與金融街財務就包括商業條款等進行溝通，將就金融街財務及其他獨立的中國國內主要國有商業銀行(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)提供的同類同期存款服務進行比較後，制定存款服務方案，並遞交本公司高級管理層批准，確保金融街財務提供的存款利率和商業條款符合存款服務框架協議中規定的存款服務的定價政策並且為公平合理；除於制定存款服務方案時就存款服務及條款進行比較外，本公司之財務部門於收到金融街財務的利率報表列明有關三個月內適用於本集團的利率，亦將獨立核實所收到的相關利息確為中國人民銀行於相關期間發佈的指導利率的150%，以確保金融街財務提供的利率高於中國商業銀行提供的利率，該等商業銀行提供的利率不得等於或高於中國人民銀行發佈的指導利率的150%；董事會認為上述審查的頻率已經足夠，因為中國人民銀行並沒有經常調整其指導利率的記錄；
- (2) 本公司財務部資金專管人員將每日整理收取到的資金情況，並在每週的第一個工作日向公司經營層報送「每週資金報表」(其中包括金融街財務於相關週的存款餘額情況)，以確保實際的關連交易金額不超出股東週年大會批准的限額；
- (3) 根據上市規則第14A.56條，本公司的核數師亦將對該等協議的定價政策及年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；



- (4) 根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事亦將審閱存款服務的實施及執行情況，確保存款服務根據存款服務框架協議所載條款(包括定價政策)進行；
- (5) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守上市規則的有關規定；
- (6) 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，須根據原中國銀監會(現合併為中國銀保監會)頒布的《企業集團財務公司管理辦法》(「**管理辦法**」)經營，以監管集團財務公司的營運及降低財務風險，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；
- (7) 金融街財務將協助本集團管理存放於金融街財務的存款而進行的年度審查，包括提供該存款服務框架協議項下的資金流、利率、存款結餘等數據及記錄及本集團的核數師為呈報相關持續關連交易可能需要的其他數據及記錄等；及
- (8) 金融街財務將應本公司的需求向本公司提供其年度財務報告以及與持續關連交易相關的文件及數據。

**(H) 上市規則項下的涵義**

截至最後實際可行日期，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，存款服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則就存款服務框架協議項下年度上限計算的最高適用百分比率超出25%，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。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### **(I) 有關訂約方的資料**

#### *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。

#### *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。金融街財務為一間非銀行金融機構，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機構發佈的若干監管要求及指引。

#### *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。

## **2.9 審議及批准變更經營範圍**

基於公司業務發展戰略需要，未來將不斷加強科技賦能及經營創新，探索多元化、多產業鏈的複合發展模式，繼續拓寬上下游業務領域，公司拓展新業務將涉及營業執照經營範圍變更登記。擬增加經營項目有：集中養老服務、居家養老服務、出租

商業用房、承辦展覽展示活動、體育場館管理服務、綠化管理、養護、酒店管理、醫院管理、城市垃圾清掃、收集、運輸服務、垃圾分類、工程項目管理等。有關經營範圍建議變更的詳情請參閱本通函附錄三中公司章程第十四條建議修訂。

建議變更經營範圍須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東週年大會上通過一項特別決議案以批准建議變更經營範圍；及
- (2) 就建議變更經營範圍取得北京市西城區市場監督管理局之一切必要批文。

建議變更經營範圍將於股東週年大會上以特別決議案提呈以供股東批准。待相關特別決議案於股東週年大會通過後，本公司將向北京市西城區市場監督管理局辦理變更登記及備案程序。待上述條件獲達成後，建議變更經營範圍將於北京市西城區市場監督管理局發出已變更經營範圍之營業執照當日起生效。

### **2.10 審議及批准修訂公司章程**

鑒於建議變更經營範圍，董事會建議對公司章程第十四條作出修訂。建議修訂詳情請參閱本通函附錄三。

公司章程以中文編製，並無正式的英文版本，任何英文翻譯僅供參考。倘兩者產生任何分歧，概以中文版為準。

### 2.11 審議及授權董事會通過修訂公司章程變更本公司經營範圍

考慮到本公司業務拓展需要且為提高決策效率，擬於股東週年大會尋求股東批准授權董事會通過修改公司章程第二章第十四條「經營範圍」對本公司業務範圍進行非實質性修訂，授權期限為本公司股東週年大會召開之日起至本公司下一次股東週年大會召開之日，包含首尾兩天，該議案須滿足下列條件後，方可作實：(1)該等變更僅限於本公司現有業務範圍內增加、減少、合併、拆分具體項目；(2)具體項目表述應當與中國現行有效的《國民經濟行業分類》載明的經營範圍項目一致；且(3)不適用於根據適用法律及法規有任何董事需要在表決相關修訂事項時放棄投票的情形。

### 3 股東週年大會及委任安排

隨函亦附上股東週年大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席股東週年大會，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股東週年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，倘閣下有意願，仍可親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

### 4 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東週年大會主席將根據公司章程授予的權力動議在股東週年大會上提呈的所有決議案以投票方式表決。就有關存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易決議案而言，於最後實際可行日期於本公司已發行股本總額中合計擁有34.35%權益的金融街集團及其聯繫人將根據上市規則的規定放棄投票。

**5 推薦意見**

董事會(包括獨立非執行董事)認為所有於股東週年大會上提呈的決議案(包括批准存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案)公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於股東週年大會上投票贊成該等提呈的議案(包括批准存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案)。

**6 進一步資料**

敬請閣下垂注本通函之其他部分，當中載有本集團的進一步資料及根據上市規則須予披露的其他資料。

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

2021年5月18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：

主要及持續關連交易－存款服務框架協議

茲提述本公司於同日寄發予股東的通函(「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「釋義」一節所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款進行、為本集團的日常及一般業務過程、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。

吾等謹請閣下垂注載於通函第23至40頁的獨立財務顧問之意見函件(獨立財務顧問乃獲委聘就存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及載於通函第1至21頁的董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料及獨立財務顧問於其意見函件中所所述的考慮因素和理由以及意見，吾等認為，存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易按正常商業條款或更佳條款進行，為本集團的日常及一般業務過程，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的有關存款服務框架協議條款及年度上限及協議項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

金融街物業股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

宋寶程、佟岩、陸晴

謹啟

2021年5月18日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問方正證券(香港)融資有限公司就存款服務框架協議項下擬進行之持續關連交易發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



方正證券(香港)融資有限公司

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈

1715-1719A室

敬啟者：

### 主要及持續關連交易－ 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，以就存款服務框架協議項下擬進行的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於董事會向股東發出日期為2021年5月18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。

於2020年6月5日，貴公司與北京金融街集團財務有限公司(「**金融街財務**」)訂立原存款服務框架協議，協議載明金融街財務為貴集團提供的存款服務的主要條款及條件，協議期限固定，自2020年6月5日起至貴公司股東週年大會日期止。

參考董事會函件，金融街財務為金融街集團聯繫人。金融街集團為貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有貴公司已發行股本總額約34.35%，故金融街財務為貴公司關連人士。貴公司嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准的規定，已就原存款服務框架協議項

下擬進行的持續關連交易申請並獲聯交所授出豁免。該豁免將於 貴公司股東週年大會之日到期。經考慮 貴集團未來的資金安排後， 貴公司有意繼續使用存款服務，因此於2021年3月26日， 貴公司與金融街財務訂立存款服務框架協議，以續訂根據原存款服務框架協議提供的存款服務，期限自生效日期起至2023年12月31日止。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，金融街集團合共持有 貴公司已發行股本總額34.35%，根據上市規則，金融街集團為 貴公司控股股東及關連人士。金融街財務為金融街集團聯繫人，故亦被視為 貴公司關連人士。因此，存款服務框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司根據於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則就存款服務框架協議項下年度上限計算的最高適用百分比率超過25%，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章及第14A章所載的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)存款服務框架協議的條款及條件(包括年度上限)及其項下擬進行的交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中及按正常或更佳商業條款訂立；(ii)存款服務框架協議(包括年度上限)及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應於股東週年大會上應如何就批准存款服務框架協議(包括年度上限)及其項下擬進行的交易的決議案進行投票向獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司及其附屬公司、金融街集團或彼等各自的主要股東或緊密聯繫人或任何其他人士有任何關係或利益而可能被合理視為對上市規則第13.84條所界定的吾等擔任獨立財務顧問的獨立性造成影響。於最後實際可行日期前兩年，吾等曾就持續



---

## 獨立財務顧問函件

---

關連交易擔任 貴公司當時之獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2020年11月20日的通函。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排而令吾等將據此向 貴公司、金融街集團或彼等各自的主要股東或緊密聯繫人收取任何費用或利益。因此，吾等被視為符合資格就存款服務提供獨立意見。

### 吾等意見的基準及假設

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱並依據(其中包括)存款服務框架協議、原存款服務框架協議、2020年度報告、 貴公司日期為2020年6月19日的招股章程(「招股章程」)及通函所載或提述的及／或 貴公司提供予吾等的其他聲明、資料、意見及陳述。吾等假設， 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的所有聲明、資料、意見及陳述(彼等對此全權負責)於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且於本函件日期仍如此。吾等亦假設所有聲明及陳述均由 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層經作出審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等的意見乃基於董事聲明及確認所提供及於通函中所提述的資料概無隱瞞或遺漏重要事實。

除本意見函件外，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。 貴公司確認已應吾等要求向吾等提供所有當前可用的資料及文件，以使吾等達致知情見解，且並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料的真實性、準確性及完備性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要步驟，為達致吾等的意見提供合理基礎及知情見解。然而，吾等並無對 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核查，亦無對 貴公司、金融街集團、金融街財務及其任何附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何形式的獨立深入調查。吾等的意見必然基於當前金融、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等所能獲得的資料而作出。股東須注意，後續的事態發展(包括任何市場和經濟狀況的重大變化)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新此意見以將於最後實際可行日期後發生之事宜考慮在內，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載的任何內容概不應理解為推薦建議持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券。

董事願就遵守上市規則而提供的有關 貴集團資料的細節共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，盡其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本函件或通函中的任何陳述有所誤導。

本函件乃僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮存款服務框架協議的條款及條件及其項下擬進行之交易時作參考而發出。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

於達致吾等就存款服務框架協議項下擬進行之交易的意見及推薦建議時，吾等已慮及下文所載的主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團及金融街集團的資料

##### *有關 貴集團的資料*

誠如董事會函件所述， 貴公司為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其H股於香港聯合交易所主板上市，主要從事於中國提供物業管理及相關服務。根據招股章程， 貴集團提供予其客戶(即物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶)的服務範圍主要包括客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務、工程、維修及維護服務、停車場管理服務及其他相關服務。 貴集團提供的服務涵蓋多種物業類別，分類為(i)商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及(ii)非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團經營業績概要，概述截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度 貴集團經審核綜合財務資料的財務摘要，摘錄自招股章程及2020年度報告：

|         | 截至12月31日止年度 |          |          |
|---------|-------------|----------|----------|
|         | 2018年       | 2019年    | 2020年    |
|         | (人民幣百萬元)    | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) |
|         | (經審核)       | (經審核)    | (經審核)    |
| 收入      | 875.2       | 997.0    | 1,130.9  |
| 毛利      | 161.6       | 191.4    | 244.0    |
| 本年／本期利潤 | 91.5        | 113.4    | 115.7    |

  

|            | 於12月31日  |          |          |
|------------|----------|----------|----------|
|            | 2018年    | 2019年    | 2020年    |
|            | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) |
|            | (經審核)    | (經審核)    | (經審核)    |
| 流動資產總值     | 673.0    | 873.1    | 1,631.4  |
| — 現金及現金等價物 | 393.7    | 666.1    | 1,378.7  |
| 流動負債總值     | 500.3    | 536.9    | 607.8    |
| 流動資產淨值     | 172.7    | 336.2    | 1,023.5  |

(i) 截至2020年12月31日止三個年度收入持續增長

貴集團的收入主要來自提供物業管理服務。於過去三年內，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年， 貴集團提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣688.8百萬元、人民幣776.9百萬元及825.8百萬元，分別佔 貴集團總收入的78.7%、77.9%和73.0%。 貴集團的收入由2018財政年度的約人民幣875.2百萬元增加至2020財政年度的約人民幣1,130.9百萬元，複合年增長率約為13.7%。誠如與 貴公司管理層的討論，總收入的總體增長主要是由 貴集團承接的項目數量迅速增加促使 貴集團在管總建築面積(「**建築面積**」)增加所推動。根據2020年度報告，該業務增長歸功於 貴公司母公司集團持續提供支持以及 貴集團不斷努力加強以市場為導向的第三方項目的擴張。 貴公司管理層預期，物業管理服務的提供將繼續成為 貴集團未來的主要收入來源。

- (ii) 多年來保持強勁的現金狀況，截至2020年12月31日止年度現金和現金等價物頗為可觀

貴集團的流動資產淨值由截至2018年12月31日止年度的約人民幣172.7百萬元增加約94.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣336.2百萬元，並進一步增加約204.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,023.5百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度，貴集團流動資產總值約為人民幣673.0百萬元、人民幣873.1百萬元及人民幣1,631.4百萬元，其中現金及現金等價物分別佔約58.5%、76.3%及84.5%。貴集團的流動資產淨值及流動資產總值增加主要是源於2020年7月6日及2020年7月29日上市籌集的所得款項淨額，從而使現金及現金等價物由截至2019年12月31日止年度的約人民幣666.1百萬元大幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,378.7百萬元，同比增長約107.0%。

#### **有關金融街財務的資料**

誠如董事會函件所述，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，為金融街集團的聯繫人。金融街財務為一間提供金融服務及同業拆借服務的非銀行金融機構。金融街財務須遵守中國監管機構發佈的若干監管要求及指引，包括但不限於中國人民銀行、國家市場監督管理總局（「**國家市場監管總局**」）及中國銀保監會。貴公司管理層向吾等作出進一步解釋，金融街財務須根據原中國銀監會（現合併為中國銀保監會）頒布的《企業集團財務公司管理辦法》（「**管理辦法**」）經營。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及措施，包括但不限於(i)禁止該等財務公司從事非金融服務業務；及(ii)要求該等財務公司維持若干財務比率、定期呈報中國銀保監會。

#### **有關金融街集團的資料**

誠如董事會函件所述，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。

截至最後實際可行日期，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，金融街集團被視為 貴公司控股股東，而根據上市規則，金融街集團及其聯繫人亦被視為 貴公司關連人士。

### 2. 訂立存款服務框架協議之理由及裨益

經參考董事會函件，金融街財務於 貴公司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 貴公司提供穩定合宜、高效便捷及靈活的存款服務。根據 貴公司管理層所述，金融街財務僅向其母公司集團的成員公司提供金融服務，故能夠對其母公司集團的任何成員公司的問詢作出迅速回應。董事亦認為將資金存放於金融街財務符合 貴集團就資金集中及統籌管理的相關要求。

貴公司管理層進一步表示，金融街財務向 貴集團提供的存款利率等於或高於中國國內獨立的主要國有商業銀行就同期同類同規模的存款服務提供的平均利率；且金融街財務提供的與存款服務有關的商業條款不遜於任何其他第三方所提供者。

此外，存款服務框架協議並不限制 貴集團獲取中國國內獨立商業銀行及／或其他金融機構提供的服務，且 貴集團可在其認為合適及適當的情況下全權酌情選擇任何獨立商業銀行或其他金融機構作為其金融服務供應商。 貴公司管理層認為，建議年度上限可使 貴集團有機會於未來獨立商業銀行提供的利率與金融街財務提供的利率差距擴大時將相對可觀的現金及現金等價物存入金融街財務，從而為 貴集團提供靈活性來應對全球央行越來越多訴諸於財政措施刺激經濟的低利率環境。

經慮及上述理由及裨益，董事認為存款服務框架協議的條款屬公平合理，且批准存款服務框架協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 存款服務框架協議

(a) 存款服務框架協議的主要條款

有關存款服務框架協議之詳情載列於董事會函件，存款服務框架協議的主要條款及條件載列如下：

日期：2021年3月26日

訂約方：貴公司及金融街財務

服務：根據存款服務框架協議，金融街財務將向貴集團提供存款管理服務。

存款服務框架協議並無限制貴集團使用獨立商業銀行或其他金融機構提供的存款服務。貴集團可按獨立商業銀行或其他金融機構提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇。

期限：存款服務框架協議將於生效日期開始及於2023年12月31日到期。在遵守上市規則的所有適用規定的前提下，存款服務框架協議可由其各訂約方於到期時通過訂立新框架協議續訂。

條件：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。

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国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任何其他獨立第三方提供的商業條款。

金融街財務提供存款服務框架協議項下的一系列存款服務，包括但不限於活期存款、七天通知存款、定期存款及協定存款。吾等獲悉，當 貴公司於金融街財務存放資金時，(i)存放少於七天的資金將最多可產生按活期賬戶利率計息的利息；及(ii)存放超過七日及超過人民幣200,000元的資金將產生高於一般活期賬戶利率的利息。

**(b) 存款服務框架協議條款評估**

為評估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、原存款服務框架協議、 貴公司內部控制手冊及載列2020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原存款清單(「存款清單」)。吾等自涵蓋2020財政年度各季度的存款清單中隨機選取並審閱16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。

根據存款清單中所載之資料，吾等能夠將2020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0.5%至3.3%之間，而獨立商業銀行提供的相應利率介乎約0.01%至1.8%之間。通過比較金融街財務與 貴集團於2020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。



---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等獲悉，除慮及金融街財務及獨立商業銀行提供的存款利率外，貴集團於釐定是否選擇金融街財務提供的存款服務時亦慮及到其他因素，包括：(i)與提供存款服務有關的適用服務費；及(ii)取款程序的規定及限制。自吾等從貴公司獲得的樣本合約中獲悉，與金融街財務向貴集團提供的存款服務有關的結算及網上銀行服務費免收手續費。此外，金融街財務允許貴集團於到期前擁有一次性取款權。該等安排對貴集團更有利且預期將於存款服務框架協議期間保持不變。

此外，根據董事會函件，由於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。

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存款服務提供的平均利率；及(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同類存款服務提供的條款，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，不會損害貴公司及股東的整體利益。



4. 建議年度上限

(a) 歷史交易金額審閱

下文載列截至2020年12月31日止三個年度與金融街財務向 貴集團提供存款服務有關的歷史交易金額：

|              | 截至12月31日止年度             |                         |          |
|--------------|-------------------------|-------------------------|----------|
|              | 2018年                   | 2019年                   | 2020年    |
|              | (人民幣百萬元)                | (人民幣百萬元)                | (人民幣百萬元) |
| 貴公司從金融街財務收取的 |                         |                         |          |
| 利息收入         | 3.5                     | 8.0                     | 4.9      |
| 貴集團存放於金融街財務的 |                         |                         |          |
| 存款每日最高結餘(包括  |                         |                         |          |
| 應計利息)        | 304.5                   | 432.3                   | 357.7    |
| 歷史年度上限       | 1,000.0 <sup>(附註)</sup> | 1,000.0 <sup>(附註)</sup> | 1,000.0  |
| 使用率(%)       | 30.5% <sup>(附註)</sup>   | 43.2% <sup>(附註)</sup>   | 37.6%    |

誠如上表所示，截至2020年12月31日止三個年度各年， 貴集團存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)約為人民幣304.5百萬元、人民幣432.3百萬元及人民幣357.7百萬元，約佔原存款服務協議項下歷史年度上限使用率的30.5%、43.2%及37.6%。 貴集團存放於金融街財務的存款每日最高結餘於過去三年保持穩定。截至2020年12月31日止三個年度各年， 貴公司從金融街財務收取的利息收入分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣4.9百萬元。

附註： 僅作比較用途。鑒於 貴公司上市後有義務遵守有關持續關連交易的上市規則，故原存款服務框架協議下的年度上限僅為2020財政年度內進行的交易的年度上限。

**(b) 建議年度上限及釐定基準**

貴公司管理層建議，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，貴集團根據存款服務框架協議可存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)應為人民幣1,000百萬元。從董事會函件中注意到，經貴公司慮及(包括但不限於)(i) 貴集團與金融街財務之間的歷史交易金額；(ii)現金及現金等價物由2019財政年度的約人民幣666.1百萬元增加至2020財政年度的約人民幣1,378.7百萬元(由於貴公司H股於2020年在聯交所上市後的所得款項淨額及截至2023年12月31日止三個年度貴集團現金及現金等價物的保守估計約人民幣1,359.7百萬元、人民幣1,131.6百萬元及人民幣920.4百萬元)；及(iii)營業活動產生的現金淨額不斷增加(由於物業管理及附加值服務的業務擴張)，建議年度每日結餘上限與原存款服務框架協議項下的歷史年度上限維持一致。

經慮及貴集團從金融街財務收取的歷史利息金額，以及預計存款服務框架協議期內金融街財務將提供的一年期定期存款最高利率為2.25%及提供的活期賬戶的最高利率為1.725%，貴公司管理層亦建議將貴集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年根據存款服務框架協議可能從金融街財務收取的最高利息收入定為人民幣19.35百萬元。

**(1) 建議年度每日結餘上限評估**

於評估建議年度每日結餘上限的公平性及合理性時，吾等已審閱貴公司提供的相關資料，並與貴公司的管理層就釐定年度每日結餘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：

**(i) 上市獲得所得款項淨額預期會增加 貴集團與金融街財務之間的交易金額**

參考2020年度報告，吾等注意到，自貴公司H股於2020年中期在聯交所成功上市後，貴集團收到經扣除承銷費及相關費用後的所得款項淨額約710.5百萬港元(按人民幣1.00元兌1.0958港元計算相當於約人民幣648.4百萬元)(「**所得款項淨額**」)。吾等亦注意到，貴集團將繼續根據

## 獨立財務顧問函件

招股章程中披露的所得款項使用執行計劃使用所得款項淨額，而未使用的所得款項淨額將作為計息存款存入中國及香港持牌商業銀行或金融機構。

以下為招股章程中載列所得款項使用執行計劃：

|       | 所得款項淨額<br>使用佔比<br>(%) | 所得款項淨額<br>使用金額<br>(人民幣百萬元) | 剩餘待存所得<br>款項淨額<br>(人民幣百萬元) |
|-------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 2020年 | 1.3                   | 8.4                        | 639.9                      |
| 2021年 | 20.7                  | 134.2                      | 505.7                      |
| 2022年 | 35.3                  | 228.9                      | 276.9                      |
| 2023年 | 32.7                  | 212.0                      | 64.8                       |

如上所示，截至2023年12月31日止三個年度各年，貴集團存放於獨立商業銀行及金融機構的剩餘所得款項淨額分別為人民幣505.7百萬元、人民幣276.9百萬元及人民幣64.8百萬元。儘管貴集團擁有全權酌情權選擇中國任何一家獨立商業銀行及金融機構作為其金融服務供應商，吾等從貴公司管理層得悉，經慮及金融街財務提供的利率優於獨立商業銀行及其他金融機構所提供者，所得款項淨額將增加貴集團對金融街財務提供的存款服務的需求。此外，經計及以下各項的總和後：(i)截至2020年12月31日止年度，貴集團存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)約為人民幣375.7百萬元；及(ii)截至2020年12月31日止年度，剩餘的所得款項淨額約為人民幣639.9百萬元，總計達人民幣1,015.6百萬元，貴公司管理層認為人民幣1,000百萬元之建議年度每日結餘上限乃屬必要。

吾等注意到，儘管截至2020年12月31日止年度現金及現金等價物大幅增加約人民幣712.6百萬元或107.0%，但貴集團與金融街財務的存款服務交易金額並未錄得大幅增長。經與貴公司管理層討論，吾等獲悉，由於自2020年下半年以來港元兌人民幣匯率一直不利，所得款項淨額(以

港元收取)尚未兌換成人民幣。 貴公司管理層一直密切監察港元兌人民幣匯率並重新評估其外匯策略。 貴公司一直積極尋找2021年的合適視窗，將所得港元淨額兌換為人民幣。

(ii) 擴張業務經營將增加 貴集團經營活動產生的現金流量

吾等注意到，隨著收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣997.0百萬元增加約13.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,130.9百萬元， 貴集團的業務得以擴張。該增幅主要由於 貴集團所進行項目的迅速增加導致在管建築面積增加所致。根據2020年度報告，除母公司集團提供的支持以及加大力度擴大市場化第三方項目外， 貴集團亦通過與中國知名物業管理服務供應商成立合資企業來進一步擴大其業務版圖，並擴大 貴集團現有服務範圍以提供系統化的綜合租賃運營服務，從而建立一個相互分享、相互依存及可持續增長的業務運營平台，為商用辦公物業客戶提供全方位的產品及服務。吾等亦注意到，截至2020年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣1,378.7百萬元，貿易應收賬款(結算時將轉換為現金)約為人民幣146.9百萬元。截至2020年12月31日，上述兩項之和約為人民幣1,525.6百萬元，高於存款服務框架協議之建議年度每日結餘上限。吾等亦從 貴公司管理層了解到，業務經營的擴張將增加 貴集團經營活動產生的現金流，進而進一步增加 貴集團對金融街財務存款服務的需求。

(iii) 戰略擴張預計將同時提高 貴集團財務業績的營業額及淨利潤，進而增加 貴集團對現金存款服務的需求

根據招股章程中的規定，約58.0%的所得款項淨額將用於戰略性收購及投資其他物業管理公司或下游服務供應商，以進行縱向及橫向擴張。 貴集團擬收購(i)位於京津冀、長三角、大灣區及西南、中部大城市的物業管理公司，圍繞商務物業，於上述地區拓展其業務；及(ii)在物業管理產業鏈下游具有堅實經營業績和發展前景的公司，如安保公司、保潔公司、園藝公司等，以補充 貴集團的業務運營，預計將於2022財

年及2023財年完成該等戰略收購。董事預計戰略性收購將擴大 貴集團的業務規模及豐富其物業管理服務組合，並將因此提高 貴集團財務業績的營業額及淨利潤，進而增加對金融街財務提供之存款服務的需求。

此外， 貴公司管理層認為建議年度每日結餘上限中保留一定數額的緩衝，可使 貴集團具備靈活性，特別是在市場利率較低的情況下。其為 貴集團提供了邀請金融街財務報價並與獨立商業銀行及其他金融機構競爭的空間。

### (2) 建議年度利息上限評估

吾等獲 貴公司管理層告知，於釐定年度利息上限時， 貴公司首先計算了過去三個年度各年存放於金融街財務活期賬戶及作為定期存款的日均結餘的分佈情況，並注意到日均結餘中約60%存放於活期賬戶，其餘存作定期存款。管理層隨後釐定年度利息上限為(i)年度每日結餘上限的60%與活期賬戶預計最高利率1.725%相乘所得利息；與(ii)年度每日結餘上限的40%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。

吾等從 貴公司獲悉，金融街財務已確認，存款服務框架協議項下活期賬戶及定期存款的預計最高利率將分別為1.725%及2.25%，乃按中國人民銀行基準利率上浮50%釐定。經慮及(i)與金融街財務的歷史交易金額及模式；及(ii)金融街財務對預計最高利率的確認，董事認為及吾等同意年度利息上限屬合理。

經慮及(i)過去三年 貴集團存放於金融街財務的存款每日最高結餘(包括應計利息)穩定；(ii)因收到所得款項淨額而產生的存款服務需求；(iii) 貴公司業務的持續擴張及 貴集團可能進行之戰略收購；(iv)截至2020年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物的金額；(v)存款服務框架協議項下擬進行的交易就利率及商業條款而言均不遜於獨立商業銀行和其他金融機構所提供者；及(vi)

年度利息上限屬合理，吾等同意董事的意見，建議年度上限屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

然而，股東應注意，由於截至2023年12月31日止三個年度之存款服務框架協議項下之建議年度上限與未來事件有關，並基於直至2023年12月31日整個期間可能有效或可能無效之假設估算，故建議年度上限不應視作對貴集團未來任何收入、支出或財務狀況之預測。因此，吾等對於將產生的實際交易金額與建議年度上限之對應接近程度不發表任何意見。

### 5. 與持續關連交易有關的內部控制及年度審閱

#### *內部控制措施*

誠如董事會函件所述，貴集團將採用與存款服務框架協議相關的以下內部控制措施，包括但不限於：

- (1) 貴公司財務部將(i)審閱及比較金融街財務提供的存款服務的商業條款與至少三家中國內獨立的主要國有商業銀行提供的商業條款，及(ii)核實金融街財務利率表中規定的本年度各季度貴集團適用的利率；
- (2) 貴公司財務部將及時編製並向貴公司管理層匯報(i)每日資金報表；及(ii)存款每日最高結餘的月度統計；
- (3) 利用中國銀保監會頒布的用以監管非銀行金融機構的管理辦法來監督及監控金融街財務開展的金融活動；
- (4) 金融街財務將(i)協助貴集團為管理存放於金融街財務的存款而進行的年度審閱及(ii)應貴集團要求提供其年度財務報告以及與存款服務框架協議項下擬進行的交易相關的文件及數據；
- (5) 獨立非執行董事及貴公司核數師將對存款服務框架協議項下擬進行的交易進行年度審閱；及



- (6) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，須嚴格遵守上市規則的適用規定作出安排。

有關內部控制政策的更多詳情，請參閱董事會函件中「內部控制措施」一段。

吾等已取得並審閱(i)載有關於存款服務相關措施之 貴公司內部控制手冊；(ii)證明 貴公司管理層於聘用金融街財務前已對存款合約進行審閱及批准程序之 貴公司辦公自動化系統記錄；(iii)附件概述金融街財務及至少三家獨立商業銀行所提供利率之 貴公司內部報告記錄；及(iv) 貴公司財務部及管理層之間的通信，記載對每日資金報表及存款每日最高結餘的月度統計之報告及監督。吾等得悉 貴公司已實施與存款服務框架協議項下擬進行的交易相關的內部控制措施，包括但不限於：(i)指定 貴公司財務部獲取並比較金融街財務所提供的利率及商業條款，以確保符合存款服務框架協議項下的定價政策；(ii)建立清晰的審批流程以安排 貴公司的管理層監控與金融街財務的潛在交易；(iii)委派負責人員監控及彙編相關交易統計數據，以確保與金融街財務的交易金額不超過年度上限，及確保 貴集團嚴格遵守上市規則；及(iv)由獨立非執行董事及 貴公司核數師分別根據上市規則第14A.55條及14A.56條就 貴集團之持續關連交易進行年度審閱。

吾等從 貴公司管理層處得悉，金融街財務須遵守管理辦法中所載的若干監督、管理及風險控制的規定及措施，並須遵守中國監管機構(包括但不限於中國人民銀行、國家市場監督管理總局及中國銀保監會)發布的若干監管要求及指引。根據金融街財務管理層的確認，其於過去三年符合監管機構規定的所有要求及監管指標。

吾等已審閱於2021年2月9日在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(2020)，並了解到2020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1.84%、14.70%及58.41%。而截至2020年12月31日，金融街財務的相應財務比率分別約為零、31.70%及75.78%，金融街財務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。

## 獨立財務顧問函件

吾等亦已詢問 貴公司管理層並得悉，為防止資金在單一存款服務供應商過於集中的風險， 貴集團將流動現金存入多家信譽良好的獨立商業銀行。吾等從存款清單中注意到，2020財政年度期間 貴集團將現金存款存放於18家獨立銀行中，截至2020年12月31日，存放於金融街財務的存款金額佔其現金及現金等價物總額(不包含所得款項淨額)約27.2%。吾等亦從招股章程中注意到 貴集團已設計退出機制，以監控及減輕有關存放於金融街財務的存款的風險。退出機制涉及若干取款情形，例如，倘金融街財務於任何給定的財政年度期間遭受的虧損超過其註冊資本的30%，或於連續三個財政年度遭受的虧損超過各財政年度其註冊資本的10%時， 貴集團有權全額提取其在金融街財務中存入的資金，且不會觸發任何違約負債。有關上述退出機制的更多詳細信息，請參閱招股章程「關連交易—存款服務框架協議」一段。

鑒於上文所述，董事認為 貴集團已採取有效的內部政策，以(i)監控存款服務框架協議項下擬進行的交易及(ii)最大限度地降低 貴集團因金融街財務提供的存款服務而面臨的信貸風險。吾等與董事一致同意， 貴公司設有適當措施以確保遵守存款服務框架協議的條款及協助保障 貴公司及獨立股東的利益。

### 推薦建議

經慮及上述因素及理由，吾等認為(i)存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)存款服務框架協議(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益，並於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立。因此，吾等推薦獨立股東且推薦獨立董事委員建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的與存款服務框架協議(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易相關的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
方正證券(香港)融資有限公司  
董事總經理  
樓小力  
謹啟

2021年5月18日

附註：樓小力先生為於證監會註冊的持牌人士及方正證券(香港)融資有限公司的負責人員，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，於金融服務行業擁有逾十五年經驗。

\* 翻譯僅供識別



## 1. 本集團財務資料

本集團截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度各年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](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](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。

## 2. 債務聲明

除上文所披露者外，於2021年3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

經作出適當及審慎查詢後，董事認為，經考慮存款服務框架協議項下存款服務的影響及本集團現時擁有的財務資源(包括其業務營運產生的內部資金)後，本集團將具備充足營運資金以供其自本通函日期起計未來至少12個月的營運之用。

## 4. 本集團的財務及營運前景

於2020年，本集團業績穩步提升，核心指標(如業務規模及營業收入)顯著增長。於2020年12月31日，本集團的業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中六個區域的13個省及直轄市。本集團合共173個在管項目，總在管建築面積約2,472萬平方米，較2019年同期增加約24.12%；本集團收入為人民幣1,130.88百萬元，較2019年同期增加約13.43%。

在業務發展方面，本集團將以中國廣闊的物業服務市場為依託，並憑藉自身強大的品牌聲譽及於商務辦公領域的經驗優勢，開發更多的業務合作夥伴，繼續擴大業務，並為客戶提供多元化物業管理服務及增值服務。同時，本集團還將憑藉強大的品牌知名度、豐富的行業經驗及專業的管理知識，通過併購來增加市場份額，以促進業務規模的持續增長。

## **5. 存款服務框架協議項下存款服務的財務影響**

本公司相信，存款服務框架協議項下存款服務不會對本集團的利潤、資產及負債有任何重大影響。此外，存款服務將由本集團自願獲取及為非獨家性。於存款服務框架協議中並無限制本集團利用其他商業銀行或獨立金融機構提供的存款服務，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。

## 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，致使本通函或其任何陳述有所誤導。

## 董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益或債務證券(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須於該條所指的登記冊內登記的權益或債務證券；或(iii)根據《上市發行人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或債務證券。

## 重大權益

於本通函日期，概無董事或監事於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)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，概無董事或監事於仍然存續且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事及監事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事、監事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中，直接或間接擁有任何倘彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露之利益。

## 服務合約

董事及監事已各自與本公司訂立服務合約。

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訂立如僱主於一年內終止合約需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露並根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所記錄的權益及／或淡倉：

| 股東名稱                            | 股份類別 | 身份      | 持有股份／相關<br>股份數目(股) <sup>(註1)</sup> | 佔有關股份類別<br>之百分比(%) <sup>(註10)</sup> | 佔股份總數之<br>百分比(%) <sup>(註11)</sup> |
|---------------------------------|------|---------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 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 <sup>(註2)</sup> | 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中心 <sup>(註2)</sup>     | 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 <sup>(註3)</sup>   | 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 <sup>(註3)</sup>  | 內資股  | 受控制法團權益 | 79,620,438 (L)                     | 29.49                               | 21.32                             |
| 中國人壽保險(集團)公司 <sup>(註3)</sup>    | 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<br>股份數目(股) <sup>(註1)</sup> | 佔有關股份類別<br>之百分比(%) <sup>(註10)</sup> | 佔股份總數之<br>百分比(%) <sup>(註11)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------|------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 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                             |
| J-Stone Multi Strategies Master Fund                                  | H股   | 實益擁有人          | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| J-Stone Capital Limited                                               | H股   | 投資經理           | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| 得翠有限公司                                                                | H股   | 實益擁有人          | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| 九龍建業有限公司 <sup>(註4)</sup>                                              | H股   | 受控制法團權益        | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| Intellinsight Holdings Limited <sup>(註4)</sup>                        | H股   | 受控制法團權益        | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| New Explorer Developments Limited <sup>(註4)</sup>                     | H股   | 受控制法團權益        | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| 柯為湘 <sup>(註4)</sup>                                                   | H股   | 受控制法團權益        | 5,243,000(L)                       | 5.07                                | 1.4                               |
| UBS Asset Management<br>(Hong Kong) Ltd <sup>(註5)</sup>               | H股   | 投資經理           | 6,931,000(L)                       | 6.70                                | 1.86                              |
| UBS AG                                                                | H股   | 持有股份保證權益<br>的人 | 5,879,000(L)                       | 5.68                                | 1.57                              |
| UBS Group AG <sup>(註6)</sup>                                          | H股   | 受控制法團權益        | 12,810,000(L)                      | 12.38                               | 3.43                              |
| Barings LLC                                                           | H股   | 投資經理           | 10,231,000(L)                      | 9.89                                | 2.74                              |
| Northern Trust Fiduciary Services<br>(Ireland)Limited <sup>(註7)</sup> | H股   | 受託人            | 6,705,000(L)                       | 6.48                                | 1.80                              |

| 股東名稱                                            | 股份類別 | 身份      | 持有股份／相關<br>股份數目(股) <sup>(註1)</sup> | 佔有關股份類別<br>之百分比(%) <sup>(註10)</sup> | 佔股份總數之<br>百分比(%) <sup>(註11)</sup> |
|-------------------------------------------------|------|---------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 中國國際金融股份有限公司 <sup>(註8)</sup>                    | H股   | 受控制法團權益 | 6,015,000(L)                       | 5.81                                | 1.61                              |
| Kaizen Capital Partners Limited <sup>(註9)</sup> | H股   | 投資經理    | 7,301,000(L)                       | 7.05                                | 1.95                              |

註：

- 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，
- 北京華融綜合投資有限公司(「**華融綜合**」)為直接股東。
  - 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運營中心(「**運營中心**」)持有62.06%，運營中心由西城區國資委全資持有。
  - 根據證券及期貨條例，金融街集團及運營中心各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
- 北京天泰置業有限公司(「**天泰置業**」)為直接股東。
  - 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。
  - 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。
- 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。
- 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。
- UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS AG分別由UBS Group AG全資擁有，根據《證券及期貨條例》，UBS Group AG被視為於UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS AG持有的股份中擁有權益。

7. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
8. 根據中國國際金融股份有限公司呈交的權益披露通知(有關事件的日期為2021年4月8日)，其透過其全資附屬公司擁有共計6,015,000股H股(好倉)權益。
9. 根據Kaizen Capital Partners Limited呈交的權益披露通知(有關事件的日期為2021年4月30日)，其以投資經理的身份擁有共計7,301,000股H股(好倉)權益。
10. 以本公司於最後實際可行日期已發行內資股270,000,000股或H股103,500,000股為基準計算。
11. 以本公司於最後實際可行日期已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉有任何其他人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司備存之登記冊內。

### 重大合約

除下文所披露者外，本集團的任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與金融街集團訂立日期為2020年5月21日的補充協議，據此，本公司與金融街集團訂立日期為2017年6月19日的品牌授權協議之條款已獲補充，因此，在金融街集團仍為本公司控股股東及行使對本公司的實際控制權的情況下，本公司根據該品牌授權協議的權利將仍然有效，直至本公司與金融街集團共同協定另行終止為止；
- (b) 北京金融街住宅物業管理有限責任公司(「**金融街住宅物業**」)與金融街集團訂立日期為2020年5月21日的補充協議，據此，金融街住宅物業與金融街集團訂立日期為2017年6月19日的品牌授權協議之條款已獲補充，因此，在金融街集團仍為本公司控股股東且對本公司行使實際控制權，並在本公司仍為金融街住宅物業控股股東且對金融街住宅物業行使實際控制權的情況下，金融街住宅物業根據該品牌授權協議的權利將仍然有效，直至金融街住宅物業與金融街集團共同協定另行終止為止；



- (c) 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司(「金融街第一太平戴維斯」)與金融街集團訂立日期為2020年5月21日的補充協議，據此，金融街第一太平戴維斯與金融街集團訂立日期為2017年6月19日的品牌授權協議之條款已獲補充，因此，在金融街集團仍為本公司控股股東且對本公司行使實際控制權，並在本公司仍為金融街第一太平戴維斯控股股東且對金融街第一太平戴維斯行使實際控制權的情況下，金融街第一太平戴維斯根據該品牌授權協議的權利將仍然有效，直至金融街第一太平戴維斯與金融街集團共同協定另行終止為止；
- (d) 金融街集團於2020年6月9日向本公司提供的《不競爭承諾函》，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾函」一節；
- (e) 本公司、獨家保薦人(定義見招股章程)、獨家全球協調人(定義見招股章程)與UBS Asset Management (Hong Kong)Limited(作為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited投資顧問的身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited)訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，UBS Asset Management (Hong Kong)Limited(作為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited投資顧問的身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited)同意認購6百萬美元的等值港元的H股；
- (f) 本公司、獨家保薦人(定義見招股章程)、獨家全球協調人(定義見招股章程)與西澤投資管理有限公司(作為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC(為其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)投資經理或投資顧問的身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC(為其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP))訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，西澤投資管理有限公司(作為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)投資經理或投資顧問的身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP))同意認購5百萬美元的等值港元的H股；
- (g) 本公司、獨家保薦人(定義見招股章程)、獨家全球協調人(定義見招股章程)與J-Stone Multi Strategies Master Fund訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，J-Stone Multi Strategies Master Fund同意認購5百萬美元的等值港元的H股；



- (h) 本公司、獨家保薦人(定義見招股章程)、獨家全球協調人(定義見招股章程)與得翠有限公司訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，得翠有限公司同意認購5百萬美元的等值港元的H股；
- (i) 金融街第一太平戴維斯與深圳世聯君匯不動產運營管理股份有限公司(「**深圳世聯**」)訂立日期為2020年6月16日的成立北京金融街世聯不動產管理有限公司的合資協議(「**金融街世聯**」)，據此，各訂約方同意設立金融街世聯，金融街第一太平及深圳世聯分別出資人民幣2,550,000元及人民幣2,450,000元，作為金融街世聯的註冊資本，設立完成後，金融街第一太平戴維斯及深圳世聯分別持有註冊資本的51%及49%；
- (j) 由獨家保薦人(定義見招股章程)、獨家全球協調人(定義見招股章程)、香港包銷商(定義見招股章程)、控股股東、工銀國際融資有限公司及本公司於2020年6月18日就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」一節；
- (k) 由獨家保薦人(定義見招股章程)、本公司、控股股東、獨家全球協調人(定義見招股章程)及國際包銷商(定義見招股章程)於2020年6月24日就國際發售訂立的國際包銷協議，詳情載於招股章程「包銷－國際發售」一節；
- (l) 本公司與重慶泓亞物業管理服務有限公司(「**重慶泓亞**」)訂立日期為2020年11月4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金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司(「**金融街泓亞**」)的合資公司，本公司及重慶泓亞分別出資人民幣2,550,000元及人民幣2,450,000元，作為金融街泓亞的註冊資本，設立完成後，本公司及重慶泓亞分別持有註冊資本的51%及49%；

- (m) 南京金融城建設發展股份有限公司、南京國資資產處置有限責任公司及金融街第一太平戴維斯與南京金融街第一太平戴維斯訂立日期為2020年11月17日的南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司(「**南京金融街第一太平戴維斯**」)增資協議，據此，金融街第一太平戴維斯同意認購南京金融街第一太平戴維斯的資本金人民幣612,245元；
- (n) 本公司與北京市房山新城置業有限責任公司(「**房山新城**」)訂立日期為2020年11月18日的設立合資物業公司協議，據此，各訂約方同意設立一家名為北京金融街新城物業管理有限責任公司(「**金融街新城**」)的合資公司，本公司及房山新城分別出資人民幣510,000元及人民幣490,000元，作為金融街新城的註冊資本，設立完成後，本公司及房山新城分別持有註冊資本的51%及49%；及
- (o) 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%。

## 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無尚未了結或令本集團成員公司面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

## 重大不利變動

董事確認彼等並不知悉本集團自2020年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

**專家資格及同意書**

以下為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

| 名稱             | 資格                                                                                              |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 方正證券(香港)融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |

方正已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，方正並無於本集團任何其他成員公司直接或間接擁有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論可否依法執行)，且並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)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。

**其他事項**

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 本公司股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 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，何詠雅女士為香港特許秘書公會資深會員及英國特許公司治理公會(The Chartered Governance Institute)資深會員。
- (5) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 備查文件

下列文件副本將由本通函刊發日期起至股東週年大會召開日期(包括當日)止之任何工作日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，存放於本公司香港法律顧問觀韜律師事務所(香港)，地址為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座18樓1801-03室，以供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 存款服務框架協議；
- (c) 獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件，其全文載於本通函；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (f) 本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告及本公司日期為2020年6月19日的招股章程，包括本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (h) 本通函。

建議修訂詳情如下(將新增的文本以下劃綫表示)：

| 原第十四條                                                                                                                                                                                                                                                                           | 修訂後第十四條                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>公司的經營範圍：物業管理；餐飲管理；機動車公共停車場服務；專業承包；清潔服務；城市園林綠化規劃；花卉租擺；銷售花卉、建築材料、金屬材料、汽車配件、化工產品(不含一類易製毒化學品及危險品)、機械設備、五金交電、日用品、家具、文化用品、體育用品、工藝品、照相器材、服裝、新鮮蔬菜；體育運動項目經營；企業管理諮詢；家庭勞務服務；會議服務；洗車服務；種植蔬菜；代收洗衣；健康管理(需經審批的診療活動除外)；汽車租賃(不含九座以上客車)；代理企業財產損失保險；銷售食品。</p> <p>公司的經營範圍以公司登記機關核准登記的經營範圍為準。</p> | <p>公司的經營範圍：物業管理；餐飲管理；機動車公共停車場服務；專業承包；清潔服務；城市園林綠化規劃；花卉租擺；銷售花卉、建築材料、金屬材料、汽車配件、化工產品(不含一類易製毒化學品及危險品)、機械設備、五金交電、日用品、家具、文化用品、體育用品、工藝品、照相器材、服裝、新鮮蔬菜；體育運動項目經營；企業管理諮詢；家庭勞務服務；會議服務；洗車服務；種植蔬菜；代收洗衣；健康管理(需經審批的診療活動除外)；汽車租賃(不含九座以上客車)；代理企業財產損失保險；銷售食品；<u>集中養老服務、居家養老服務、出租商業用房、承辦展覽展示活動、體育場館管理服務、綠化管理、養護、酒店管理、醫院管理、城市垃圾清掃、收集、運輸服務、垃圾分類、工程項目管理等。</u></p> <p>公司的經營範圍以公司登記機關核准登記的經營範圍為準。</p> |

**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)

**2020年度股東週年大會通告**

茲通告，金融街物業股份有限公司(「本公司」)將於2021年6月24日(星期四)下午2時30分於中國北京市西城區金融大街甲9號金融街中心二層舉行2020年度股東週年大會(「股東週年大會」)，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2021年5月18日的通函(簡稱「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

1. 審議及批准2020年度董事會報告。
2. 審議及批准2020年度監事會報告。
3. 審議及批准2020年度經審核綜合財務報表。
4. 審議及批准2020年度報告。
5. 審議及批准2020年度利潤分配方案(建議每股末期股息為人民幣0.154元(稅前))。
6. 審議及批准2021年度財務預算。
7. 審議及批准委任致同(香港)會計師事務所有限公司及致同會計師事務所(特殊普通合夥)分別為本公司2021年度的境外核數師及境內核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並批准董事會授權管理層釐定彼等薪酬。
8. 審議及批准存款服務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。

## 2020股東週年大會通告

### 特別決議案

9. 審議及批准變更經營範圍。
10. 審議及批准修訂公司章程。
11. 審議及授權董事會通過修訂公司章程變更本公司經營範圍。

承董事會命  
金融街物業股份有限公司  
董事長  
孫杰

中國北京，2021年5月18日

於本通告日期，董事會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、周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生，以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」)，股東週年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](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.jrjlife.com](http://www.jrjlife.com))網站。
2. 全體股東均有權出席股東週年大會。凡有權出席按上述通告召開之股東週年大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席股東週年大會及於會上投票。受委代表毋須為股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的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，最遲須於股東週年大會指定舉行時間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，仍可出席股東週年大會及其任何續會，並於會上投票。



## 2020股東週年大會通告

4. 為釐定股東出席股東週年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格,本公司將於2021年6月18日(星期五)至2021年6月24日(星期四)(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股東週年大會並於會上投票,所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2021年6月17日(星期四)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,地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
5. 為確定享有截至2020年12月31日止年度之年度股息的股東身份,本公司將於2021年7月6日(星期二)至2021年7月12日(星期一)暫停辦理H股股份過戶登記手續,該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為享有上述年度股息,所有股票連同股份過戶表格須於2021年7月5日(星期一)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,地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
6. 股東週年大會需要的時間預期不超過半天。出席股東週年大會的股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。股東可就股東週年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。
7. 凡有權出席股東週年大會及於會上投票的股東均可委任一名或多名代表代其出席會議及於會上投票。受委代表毋須為股東。
8. 股東或彼等的受委代表出席股東週年大會,應當出示彼等的身份證明文件。倘為公司股東,其受委代表或其董事會或其他權力機構授權的其他人士須提供該公司股東的董事會或其他權力機構委任該名人士出席大會的決議案副本,方可出席股東週年大會。
9. 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。

### 股東週年大會之預防措施

為保障股東的健康安全,以及預防和控制新型冠狀病毒之傳播,本公司將於股東週年大會上採取以下預防措施:

- (1) 強制性體溫檢測
- (2) 在「北京健康寶」小程序使用本人信息掃碼登記,且結果顯示為正常
- (3) 股東週年大會全程佩戴口罩(請自備)
- (4) 無禮品及茶點供應

在法律許可範圍內,本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(1)、(2)及(3)項預防措施之人士進入股東週年大會會場。股東可委託大會主席作為其代表於股東週年大會上就相關決議案投票,以替代親身出席股東週年大會。