

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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)

### **關連交易**

### **收購北京永泰恒衛生服務有限公司100%股權**

#### **收購事項**

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十三日之公告，內容有關本公司獲金融街集團知會，經西城區國資委以書面批覆，目標公司(前稱為北京永泰恒衛生服務中心)擬移交至金融街集團，成為金融街集團的全資附屬企業。緊接於此，金融街集團改變目標公司的公司性質，目標公司成為中國《公司法》下的有限責任公司，並將目標公司100%股權轉讓予本公司。

董事會欣然宣佈，於2021年11月29日(交易時段後)，本公司與金融街集團(本公司的控股股東)訂立股權轉讓協議，據此，金融街集團已同意出售及本公司已同意收購目標公司的100%股權，代價為人民幣3,451,800元。

收購事項完成後，目標公司將會成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司的財務資料將會與本公司合併。

## 上市規則的含義

於本公告日期，金融街集團為本公司之控股股東，目標公司為金融街集團直接全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，金融街集團為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)高於0.1%但低於5%，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十三日之公告，內容有關本公司獲金融街集團知會，經西城區國資委以書面批覆，目標公司(前稱為北京永泰恒衛生服務中心)擬移交至金融街集團，成為金融街集團的全資附屬企業。緊接於此，金融街集團改變目標公司的公司性質，使目標公司成為中國《公司法》下的有限責任公司，並將目標公司100%股權轉讓予本公司。

董事會欣然宣佈，於2021年11月29日(交易時段後)，本公司與金融街集團訂立股權轉讓協議，據此，金融街集團同意出售及本公司同意收購目標公司的100%股權，代價為人民幣3,451,800元。

協議的主要條款概述如下：

### 日期

2021年11月29日

### 訂約方

買方：本公司；及

賣方：金融街集團

## 主體事項

根據協議，本公司同意收購及金融街集團同意出售目標公司的100%股權。

## 代價及付款方式

收購事項的代價為人民幣3,451,800元，將於股權轉讓協議生效日期起7工作日內由本公司支付至金融街集團的指定銀行戶口。

代價由本公司及金融街集團按照中國國務院國有資產監督管理委員會下發的《企業國有資產交易監督管理辦法》的有關規定，並根據一家獨立評估機構——國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司，以2021年8月31日為評估基準日，採用資產基礎法確定的估值(為人民幣3,451,800元)公平磋商釐定。

代價將由本集團的內部資源撥付。

收購事項將自本公司就本次收購事項已按照上市規則及其他適用法律的規定獲得必須的一切批准、授權、同意及許可及履行相關程序之日起生效。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司的財務資料將會與本公司合併。

## 賣方最初購買交易資產之成本

目標公司原為北京市西城區衛生健康委員會(「西城區衛健委」)所屬企業，後經北京市西城區政府批准，於2021年8月11日將目標公司無償劃轉(即轉讓代價為零)至金融街集團，成為金融街集團的全資子企業，註冊資本為296.3萬元人民幣。

## 有關目標公司的資料

目標公司成立於1995年8月10日。原為一間於中國成立的全民所有制企業。於2021年8月26日，企業性質變更為有限責任公司。經營範圍為開展物業管理與服務，目前主要從事西城區衛健委及醫療機構的後勤服務工作，現為北京市市級行政事業單位物業定點服務單位。

於2021年8月31日，目標公司未經本公司審核的總資產值為18,698,563.73元人民幣，淨資產值為3,224,624.76元人民幣。下文分別載列目標公司根據中國公認會計准則所編製截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度未經本公司審核的財務資料如下：

|               | 截至／於2019年<br>12月31日止年度<br>(人民幣元) | 截至／於2020年<br>12月31日止年度<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 收入            | 45,153,449.63                    | 47,505,150.83                    |
| 扣除稅項及非經常項目前純利 | 238,813.06                       | 218,548.76                       |
| 扣除稅項及非經常項目後純利 | 226,872.40                       | 188,933.40                       |

## 有關本公司及金融街集團的資料

本公司作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本公司提供物業管理服務逾27年，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定制的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

金融街集團成立於1996年5月29日，以開發建設北京金融街為契機，立足首都、佈局全國、多元發展，業務範圍覆蓋近20個省、市、自治區，成功打造了集房地產開發、物業經營與管理、金融、教育、醫療健康、文化旅遊、新興產業於一體的「6+1」產業新格局，規模效益位居北京市區國企前列。

本公司及金融街集團的最終實益擁有人均為西城區國資委。

## 進行收購事項的理由及裨益

本公司此次收購目標公司100%股權，將擴大本公司的醫院物業管理板塊業務規模，符合公司多業態、規模化的發展戰略規劃。目標公司長期為北京市西城區衛生醫療機構提供後勤服務與保障工作，在醫院—衛生服務中心—社區衛生服務站等各級衛生醫療類機構方面擁有成熟的管理經驗和精細化的服務品質，有利於豐富本公司在醫療機構後勤物業管理方面的運營經驗，進一步提升本公司在公建類物業服務領域的市場競爭力。

經考慮上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議項下擬進行的交易及代價乃按一般商務條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且股權轉讓協議按正常商業條款訂立及符合本公司及本公司股東的整體利益。

## 上市規則的含義

於本公告日期，金融街集團為本公司之控股股東，目標公司為金融街集團直接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，金融街集團為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)高於0.1%但低於5%，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

收購事項已取得董事會批准，鑒於本公司董事孫杰先生、梁建平先生、姜銳先生和周鵬先生在金融街集團或其附屬公司擔任職務，為避免任何可能的利益衝突，彼等已於董事會會議上就批准收購事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙用於本公告時具有以下涵義：

|            |   |                                                                                                         |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」     | 指 | 本公司根據股權轉讓協議購入目標公司之全部股權                                                                                  |
| 「董事會」      | 指 | 本公司董事會                                                                                                  |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國                                                                                                 |
| 「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                                                                                            |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事                                                                                                   |
| 「股權轉讓協議」   | 指 | 由本公司與金融街集團於2021年11月29日就收購事項所訂立之股權轉讓協議                                                                   |
| 「金融街集團」    | 指 | 北京金融街投資(集團)有限公司，一家國有企業，於1996年5月29日在中國註冊成立並由西城區國資委最終擁有，截至本公告日期，透過其全資附屬公司華融綜合間接持有本公司34.35%的股份，為本公司的控股股東之一 |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其於本公告日期之附屬公司                                                                                        |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                               |
| 「中國公認會計準則」 | 指 | 中國公認會計準則                                                                                                |

|          |   |                                           |
|----------|---|-------------------------------------------|
| 「人民幣」    | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                 |
| 「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該詞之涵義                            |
| 「目標公司」   | 指 | 北京永泰恒衛生服務有限公司(前稱為北京永泰恒衛生服務中心)，根據中國法律成立之公司 |
| 「西城區國資委」 | 指 | 北京市西城區國有資產監督管理委員會                         |
| 「%」      | 指 | 百分比                                       |

**董事會謹此提醒投資者，不可過分依賴有關資料，於買賣本公司股份時務請審慎行事。**

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11月29日

於本公告日期，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、周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。