

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因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)

修訂物業管理服務框架協議項下交易 截至2022年止三個年度的年度上限

茲提述本公司與金融街集團根據物業管理服務框架協議進行的持續關連交易，有關詳情於招股章程「關連交易」一節披露。

根據本集團業務量、增長及生產力及其業務需要及經營情況，以及行業和中國的整體經濟前景，董事會預計物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止三個年度的交易金額將增至超出招股章程所載年度上限。因此，董事會建議修訂及增加物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限。

於本公告日期，金融街集團（本公司控股股東之一）透過其全資附屬公司華融綜合持有本公司已發行股本約34.35%。因此，根據上市規則，金融街集團及其聯繫人均為本公司的關連人士，而物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之年度上限之各適用百分比率預期將超過5%，故物業管理服務框架協議項下交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

緒言

誠如招股章程所披露，本公司已於2020年2月10日與金融街集團訂立物業管理服務框架協議（經日期為2020年6月10日的補充協議補充）。本公司不時監察根據物業管理服務框架協議進行的交易。

董事建議修訂物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度的現有年度上限以維持本集團未來所需。有關詳情請參閱本公告「建議修訂年度上限之理由」一節。

物業管理服務框架協議

下文載列招股章程「關連交易」一節所披露的物業管理服務框架協議主要條款的概要。

日期

2020年2月10日（經日期為2020年6月10日的補充協議補充）

訂約方

(i) 本公司及(ii)金融街集團

標的事項及主要條款

根據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：

- (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。

期限

物業管理服務框架協議自2020年7月6日起生效，並將於2022年12月31日屆滿。

定價

根據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（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。根據物業管理服務框架協議，金融街集團應付本集團的物業管理費須按一般商業條款釐定，且不優於向本集團獨立第三方客戶所提供者。

物業管理服務框架協議項下交易的歷史數據

截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度以及截至2020年8月31日止八個月，金融街集團及其聯繫人向本集團支付的物業管理服務費用總額分別約為人民幣118,276,000元、人民幣130,864,000元、人民幣165,992,000元及人民幣126,600,000元。

修訂截至2022年止三個年度的年度上限

根據本集團業務量、增長及生產力及其業務需要及經營情況，以及行業和中國的整體經濟前景，董事會建議修訂截至2022年12月31日止三個年度的年度上限如下：

	原有 年度上限	建議經修訂 年度上限
截至2020年12月31日止年度	人民幣180,000,000元	人民幣210,000,000元
截至2021年12月31日止年度	人民幣200,000,000元	人民幣247,000,000元
截至2022年12月31日止年度	人民幣230,000,000元	人民幣290,000,000元

除上文所示年度之年度上限的建議修訂外，物業管理服務框架協議項下所訂立的交易在各方面均維持不變，而所有有關安排（包括但不限於先前於招股章程中所披露的定價機制）將繼續保持有效並具有完全的效力。

建議修訂年度上限之理由

建議修訂物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限乃主要由於：

- (a) 新型冠狀病毒疫情導致空置單位有未曾預料的增加，進而導致就空置單位收取的物業管理費增加；
- (b) 與截至2020年6月30日止六個月相比，截至2020年12月31日止六個月，確認為收入的就空置單位收取的物業管理費增加；
- (c) 誠如金融街控股於截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露，其累計實現開復工面積為846萬平方米，比2019年同期增長約58%；累計實現開復工面積中，新開工面積為234萬平方米，比2019年同期增長約157%，從而導致根據物業管理服務框架協議執行的合同增加；

- (d) 與截至2020年6月30日止六個月相比，於2020年6月30日後兩個月，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總額增加，截至2020年8月31日止八個月約為人民幣126.6百萬元；
- (e) 根據截至本公告日期已生效的受物業管理服務框架協議規限的合同，截至2020年12月31日止年度，金融街集團及其聯繫人就物業管理服務將向本集團支付的費用預計為人民幣191百萬元；然而，由於上述因素（即確認為收入的就空置單位收取的物業管理費增加及於新型冠狀病毒疫情後，金融街控股恢復施工）的持續存在，預計金融街集團及其聯繫人就物業管理服務將向本集團支付的最終費用金額將增加10%，達到人民幣210百萬元；
- (f) 預計2021年及2022年財政年度金融街集團及其聯繫人就物業管理服務將向本集團支付的費用的年增長率將與2017年至2020年財政年度該費用的年複合增長率相當，即17.4%；
- (g) 根據2021年起的年增長率17.4%，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，金融街集團及其聯繫人就物業管理服務將向本集團支付的費用預計分別為人民幣247百萬元及人民幣290百萬元。

董事會（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問提供之意見後達致）認為，物業管理服務框架協議項下持續交易截至2022年12月31日止三個年度的建議修訂年度上限屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東整體利益。

為了良好的企業管治，由於董事孫杰先生、周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生各自於金融街集團或其聯繫人中任職董事或作為管理層成員，彼等已就董事會對建議修訂年度上限的決定放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，金融街集團透過其全資附屬公司華融綜合擁有本公司已發行股本約34.35%。金融街集團及華融綜合各自被視為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下交易構成持續關連交易。

就物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止三個年度之建議經修訂年度上限而言，由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14A章）超過5%，年度上限建議修訂須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

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。

有關本公司的資料

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服務。

一般資料

本公司將召開並舉行臨時股東大會，以（其中包括）就建議修訂物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度之年度上限尋求獨立股東批准。華融綜合（截至本公告日期為金融街集團的直接附屬公司並持有本公司已發行股本的34.35%）須就有關建議修訂年度上限放棄投票。

董事會將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮物業管理服務框架協議之條款及條件及物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度之年度上限的建議修訂並向獨立股東提出建議。

本公司將委任獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議之條款及條件及物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度之年度上限建議修訂向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

一份載有（其中包括）(i)董事會函件（構成有關物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度之年度上限的建議修訂的資料）；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問函件（構成其對上述事宜的意見）；及(iv)臨時股東大會通告連同代表委任表格的通函預期將於2020年11月10日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「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（前稱北京金融街物業管理有限責任公司），於1994年5月20日在中國以全民與股份制聯營企業形式成立，於1999年7月8日改制為有限責任公司，並於2019年9月19日改制為股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市（股份代號：1502）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購和繳足
「臨時股東大會」	指	本公司為審議修訂物業管理服務框架協議項下交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限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日在中國註冊成立的國有企業。於本公告日期，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%
「金融街控股」	指	金融街控股股份有限公司，一家於1996年6月18日在中國成立及在深圳證券交易所上市的有限責任公司（股份代號：000402）。截至本公告日期，金融街控股由金融街集團持有31.14%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股人民幣1.00元的H股股份，有關股份於香港聯交所上市及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「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日在中國註冊成立並由金融街集團全資擁有的國有企業，於本公告日期持有本公司已發行股本的34.35%
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由三名獨立非執行董事組成，以考慮建議修訂年度上限
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（根據上市規則所賦予該詞的涵義）的任何實體或個人
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	物業管理服務及相關服務
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與金融街集團訂立日期為2020年2月10日的服務框架協議（經日期為2020年6月10日的補充協議所補充）
「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
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「%」	指	百分比

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2020年10月20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。