

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，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所有金融街物業股份有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函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)

(1)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

(2)建議委任監事 及

(3)臨時股東大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載列於本通函第4至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有獨立董事委員會就建議修訂物業管理服務框架協議項下持續關連交易截至2022年止三個年度的年度上限作出的推薦建議。

由獨立財務顧問方正證券(香港)融資有限公司就建議修訂物業管理服務框架協議項下持續關連交易截至2022年止三個年度的年度上限發出的函件載於本通函第18至37頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2020年12月7日(星期一)下午2時正於中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座2層舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉臨時股東大會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jrjlife.com)。

有意委任代表出席臨時股東大會的股東，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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

2020年11月20日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	18
附錄 一 一般資料	38
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「年度上限修訂」	指	建議修訂截至2022年12月31日止三個年度金融街集團及其聯繫人將就本集團根據物業管理服務框架協議將提供的物業管理服務向本集團支付的最高年度費用，即分別為人民幣210百萬元、人民幣247百萬元及人民幣290百萬元
「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以及委任監事而將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。於最後實際可行日期，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%

釋 義

「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）。於最後實際可行日期，金融街控股由金融街集團持有31.14%
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	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H股股份，有關股份於香港聯交所上市及買賣
「H股股東」	指	H股持有人
「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，於最後實際可行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，由全體三名獨立非執行董事組成，以考慮年度上限修訂
「獨立財務顧問」	指	方正證券（香港）融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，就年度上限修訂向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須因其於交易中的利益而就年度上限修訂的決議案放棄投票的股東

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2020年11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
「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，就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「監事」	指	本公司監事
「%」	指	百分比

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
周鵬先生
梁建平先生
姜銳先生

獨立非執行董事：

宋寶程先生
佟岩女士
陸晴女士

於中國的註冊辦事處：

中國
北京市
西城區
金融大街33號
通泰大廈

於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

於香港的主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

敬啟者：

**(1)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
(2)建議委任監事
及
(3)臨時股東大會通告**

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供相關資料，以便閣下可於臨時股東大會上就決議案作出知情決定。

2. 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

茲提述本公司日期為2020年10月20日之公告及招股章程，內容有關（其中包括）物業管理服務框架協議項下的持續關連交易。

誠如上述公告及招股章程所披露，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日的補充協議所補充）。本公司一直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，以支持本集團的未來需要。有關詳情，請參閱本通函「年度上限修訂之理由及裨益」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日的補充協議所補充）

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。

物業管理服務框架協議項下的物業管理服務範圍及性質包括客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務、工程、維修及維護服務，以及一系列配套增值服務，包括停車場管理服務及其他相關服務（即資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、房地產經營服務以及售樓處及展示單位管理服務）。

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（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。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正常商業條款釐定，且不優於向本集團獨立第三方客戶所提供者。

有關本集團為確保上述定價政策將獲遵守及物業管理服務框架協議項下的費用屬公平合理及按正常商業條款釐定而進行的程序詳情，請參閱本通函「內部控制措施」一節。

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日止年度各年以及截至2020年8月31日止8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。

年度上限修訂之理由及裨益

董事會認為，年度上限修訂對本公司的正常運營至關重要，並有利於本公司。董事會在形成該觀點時考慮了：(i)自1994年以來，本集團與金融街集團及其聯繫人的長期業務關係，為本公司提供了穩定的收入來源；及(ii)金融街集團及其聯繫人作為主要房地產開發商，其土地儲備不斷增加。由於本公司參與了金融街集團的發展，年度上限修訂代表本公司穩定收入來源增長，甚至比先前預期還要多。在消除對本公司的限制並允許本公司增加收入方面，年度上限修訂本質上僅對本公司有利。

年度上限修訂分析

於達致年度上限修訂時，董事會已考慮下列因素：

- (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6個月相比，截至2020年12月31日止6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6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6個月相比，於2020年6月30日後2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8個月約為人民幣126.6百萬元；
- (e) 根據截至最後實際可行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複合年增長率相當，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。

經慮及上述因素，並根據本集團業務的歷史交易量及增長軌跡，以及其對市場狀況及行業趨勢的理解，董事會預計招股章程所載物業管理服務框架協議項下交易

的年度上限並不充足，故截至2022年12月31日止三個年度各年將須分別增加至人民幣210百萬元、人民幣247百萬元及人民幣290百萬元。

董事會（包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問之意見後）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，於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東整體利益。

概無董事被視為於物業管理服務框架協議擁有重大權益。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。

內部控制措施

為確保交易將遵守物業管理服務框架協議項下的定價政策及其項下費用屬公平合理及按正常商業條款進行，本集團將採取以下措施：

- (a) 本集團將維持一個有關物業管理服務向本集團支付的費用數據庫，該數據庫按物業類別、物業所在地理位置、本集團將提供的物業管理服務範圍及客戶的身份編製；
- (b) 本公司的董事會辦公室及財務部門將按既定方法收集所有關連交易的交易金額信息，包括物業管理服務框架協議項下的交易，並監控年內累計關連交易額；本公司的董事會辦公室在財務部門的配合下將保留及定期更新本公司關連人士名單；
- (c) 本集團的相關業務部門將向本公司內部專門的關連交易小組指出任何關連交易或潛在關連交易，該小組由董事會辦公室、本公司財務部門及風險法務中心成員組成；

- (d) 本公司每年會對本集團各分公司、子公司或業務部門分配涉及物業管理服務框架協議項下的關連交易配額，而各分公司、子公司及業務部門有責任將其關連交易額控制在配額之內。發起關連交易的分公司、子公司或業務部門（「**關連交易發起方**」）在洽談和簽署關連交易合同前，需要對擬簽訂的關連交易合同進行必要性和公允性的初審，其中公允性初審的核心內容是該關連交易是否符合本公司的關連交易定價政策。在初審報告中，關連交易發起方必須特別說明關連交易合同條款已與獨立第三方簽署的類似合同進行過比較，供比較的合同不得少於3份。如果某個關連交易是發生在一個被分割為多個單元或分區的大型物業（如大型商業樓宇、大型住宅小區）當中，則關連交易發起方用來比對的合同將優先來自於同一物業範圍內的獨立第三方簽署的同類合同。如果同一物業範圍內無相應合同可以比對，則優先選取在接近的地域內（一般是項目所在或鄰近的行政區）的有可比性的合同。

關連交易發起方提供予審查的材料必須包括一份關於關連交易必要性和公允性的報告，如報告缺失或報告內容涉及對必要性和公允性的違背，則小組成員將有權要求其補充或糾正。

本公司的董事會辦公室可諮詢本公司風險法務中心以協助其覆審關連交易發起方的報告，以評估確定為關連交易的任何交易（包括受物業管理服務框架協議規限的交易）是否遵守本公司的關連交易的定價政策，尤其是：(i) 交易條款是否以書面形式；(ii) 合同條款是否公平、自願、清晰、透明及具體；及(iii) 該費用是否與向獨立第三方收取的標準價格相符。董事會辦公室如認為關連交易發起方所提供的公允性說明有欠缺時，有權要求關連交易發起方補充證明材料，否則董事會辦公室有權拒絕通過覆審。

通過覆審後，董事會辦公室會將覆審意見報送本公司高級管理人員審批，如關連交易金額將導致該關連交易發起方年度關連交易總額超過其年度分

配金額，還將提交給董事會審批。高級管理人員或董事會將基於前述理由對關連交易的必要性和公允性進行最後核查，並由負責審批的高級管理人員或由董事長簽名批示，完成審批流程，此後才可以進行簽署合同的流程。

上述內部控制措施受本公司內程序監督及監控，以確保物業管理服務框架協議項下的交易於日常業務過程中按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

獨立非執行董事亦將每年對物業管理服務框架協議項下的交易進行審查，並確認交易於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，並根據該等交易的協議按公平合理及符合本公司及股東的整體利益的條款進行。

本公司亦將聘請獨立核數師每年對物業管理服務框架協議項下的交易進行報告。獨立核數師將審查並在年度報告中確認物業管理服務框架協議項下的交易是否：(i)未經董事會批准；(ii)在各重大方面沒有遵守本集團的定價政策；(iii)在各重大方面沒有根據有關交易的相關協議訂立；及(iv)已超過年度上限修訂中的金額。

金融街集團的收入貢獻

儘管本集團根據年度上限修訂因物業管理服務而可能從金融街集團獲得絕大部分收入（經參考本公司於2019年12月31日的綜合收入），但董事會基於以下理由認為其並無過度依賴金融街集團的問題：

- (a) 儘管本集團絕大部分收入明顯以物業管理服務費用的形式來自金融街集團，但與招股章程披露的年度上限相比，年度上限修訂並未大幅增加該金額。年度上限修訂擬分別將截至2022年12月31日止三個年度各年的年度上限增加人民幣30百萬元、人民幣47百萬元及人民幣60百萬元，增量較本集

團截至2019年12月31日止年度收入人民幣997百萬元分別增加3.0%、4.7%及6.0%。因此，本公司認為，與招股章程披露的依賴程度相比，對金融街集團的依賴程度增加並不屬於過度依賴。

- (b) 鑒於本集團與金融街集團長期的互信合作關係，彼等的業務關係及交易金額在近期內不太可能大幅減少。鑒於本集團與金融街集團的長期友好業務關係，相互理解對方的業務慣例及標準要求，本集團與金融街集團的關係對本集團及金融街集團均有利。
- (c) 由於(i)本集團日常業務的管理主要由董事會及本公司的高級管理層負責；(ii)本集團亦擁有獨立的財務及會計團隊，並將根據自身業務需求作出財務決策；及(iii)本集團已在其主要業務中形成了對開展及運營其業務所必需的獨立專業知識及能力，及擁有充分的財務實力及僱員獨立於金融街集團進行經營，並可直接及獨立接洽供應商及客戶，就物業管理服務框架協議或年度上限修訂而言，在管理、財務或運營上不存在依賴金融街集團的問題。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，金融街集團透過其全資附屬公司華融綜合持有128,299,270股內資股，相當於本公司已發行股本約34.35%。金融街集團及華融綜合控制或有權控制128,299,270股內資股（相當於本公司已發行股本約34.35%）的投票權且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日止三個年度的建議修訂年度上限而言，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。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

本公司將於臨時股東大會上藉普通決議案就年度上限修訂尋求獨立股東批准。華融綜合（為金融街集團的全資附屬公司，截至最後實際可行日期持有本公司已發行股本的34.35%）須就年度上限修訂放棄投票。

由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就年度上限修訂向獨立股東提供意見。載有其就年度上限修訂作出的推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。

方正證券（香港）融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就年度上限修訂向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有方正證券（香港）融資有限公司就年度上限修訂向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件載於本通函第18至37頁。

3. 建議委任高明慧女士為監事

茲提述本公司日期為2020年10月23日有關監事辭任的公告。

劉洪武先生因其他事務安排而於2020年10月23日辭任本公司監事職務，辭任事宜將於新任監事的委任獲臨時股東大會批准後隨即生效。

經華融綜合提名，本公司建議委任高明慧女士（「高女士」）為股東代表監事，該委任須經股東於臨時股東大會批准後方可作實。

高女士之履歷詳情載列如下：

高女士，37歲，現任本公司高級風險經理。彼主要負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。高女士於2019年6月加入本公司擔任本公司風險法務中心的高級風險經理。

加入本公司前，於2010年7月至2011年9月，高女士於北京遠創明德管理諮詢有限公司擔任諮詢顧問。於2011年11月至2014年4月，彼於北京第一會達風險管理科技有限公司任職，離職時於諮詢部擔任諮詢顧問。於2014年4月至2017年5月，彼於北京山海天物資貿易有限公司風險控制部擔任審計經理。於2017年5月至2019年5月，高女士於神州優車集團有限公司擔任內控部門主管，並自2018年6月起借調至瑞幸咖啡（北京）有限公司管理優化部任優化經理。

高女士於2007年7月畢業於北京交通大學物流管理專業，獲得管理學學士學位，並於2010年7月畢業於對外經濟貿易大學數量經濟學專業，獲得經濟學碩士學位。高女士於2009年取得中國證券業協會頒授的證券從業資格。彼於2016年12月獲國際內部審計師協會認定為國際註冊審計師，並於2019年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師資格。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，高女士未曾於本公司或本公司其他附屬公司擔任任何其他職位，於過去三年並未於其他上市公司擔任任何董事職位，亦無擔任其他要職或持有專業資格。彼與本公司任何董事、監事、本公司高級管理層成員、主要股東或控股股東並無任何關係。彼並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

待股東於臨時股東大會批准後，本公司將與高女士訂立服務合約。初步服務任期將由臨時股東大會當日起計至2022年9月18日為止。高女士將不會就擔任監事自本公司收取酬金。

除上文所披露者外，概無有關委任高女士的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條披露，亦無任何其他事項須敦請股東垂注。

4. 臨時股東大會

本公司謹訂於2020年12月7日（星期一）下午2時正於中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座2層舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於臨時股東大會上，將提呈普通決議案以供考慮及以投票表決方式酌情批准年度上限修訂以及委任高女士為監事。本公司將於臨時股東大會結束後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票表決結果公告。

年度上限修訂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。華融綜合（為金融街集團的全資附屬公司，截至最後實際可行日期持有本公司已發行股本的34.35%）須就年度上限修訂放棄投票。

據董事所深知及確信，除上文所披露者外，概無股東須於臨時股東大會上就將提呈之決議案放棄投票。

本公司將自2020年12月2日（星期三）起至2020年12月7日（星期一）止期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，該期間不辦理股份過戶手續。於2020年12月7日（星期一）名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。

為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須不遲於2020年12月1日（星期二）下午四時三十分，交回（就H股股東而言）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17樓1712-1716號舖）或（就內資股股東而言）董事會辦公室（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），以作登記。

如閣下欲委任代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附代表委任表格上印列的指示填妥及交回表格。倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必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小時前送達（就H股股東而言）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樓或（就內資股股東而言）董事會辦公室，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，方始生效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

5. 推薦建議

經整體考慮獨立董事委員會函件及上文所述所有其他因素後，董事會（包括獨立非執行董事）認為，物業管理服務框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。董事會（包括獨立非執行董事）亦認為建議委任高女士為監事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關年度上限修訂以及委任高女士為監事的普通決議案。

獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。方正證券（香港）融資有限公司函件全文載於本通函第18至37頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及其在達致意見時所考慮的主要因素及理由。獨立股東務請細閱該兩份函件以了解意見詳情。

6. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄及臨時股東大會通告所載之其他資料。

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

2020年11月20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：

我們獲委任為獨立董事委員會成員，以就建議修訂物業管理服務框架協議項下持續關連交易截至2022年止三個年度的年度上限向本公司的獨立股東提供意見。有關詳情載於本公司通函（「**通函**」）董事會函件內，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具相同涵義。

謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問以獨立財務顧問身份就物業管理服務框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂是否按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立、是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益而發出的函件（載於獨立財務顧問函件及通函）。

經考慮獨立財務顧問函件所述獨立財務顧問就此提供的意見及考慮的主要因素及理由，以及獨立股東的利益後，我們認為物業管理服務框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈有關年度上限修訂的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

宋寶程先生 佟岩女士 陸晴女士

2020年11月20日

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

1710-1719室

敬啟者：

持續關連交易 —
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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議（「**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推薦建議，有關詳情載於董事會向股東發出日期為2020年11月20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。

茲提述 貴公司日期為2020年10月20日之公告。根據 貴公司對其持續關連交易的內部審查，截至2020年12月31日止年度框架協議項下擬進行之關連交易的金額預期將超過董事會先前釐定的原有年度上限（「**原有年度上限**」）。因此，董事建議透過新設截至2020年、2021年及2022年12月31日止各財政年度的年度上限（「**經修訂年度上限**」）修訂原有年度上限，以滿足未來交易金額的相關增加。除修訂年度上限外，框架協議將根據其條款維持全面效力及作用。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，金融街集團透過其全資附屬公司華融綜合持有128,299,270股內資股，相當於 貴公司已發行股本約34.35%。金融街集團及華融綜合控制或有權控制128,299,270股內資股（相當於 貴公司已發行股本約34.35%）的投票權且各自被視為 貴公司的控股股東，因此根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議項下的交易構成持續關連交易。

就上市規則第14.07條而言，由於經修訂年度上限之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）按年計超過5%，故根據上市規則第14A章，截至2022年12月31日止三個年度框架協議項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。臨時股東大會將以投票方式表決，而華融綜合須就年度上限修訂放棄投票。

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)框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂是否於 貴集團日常及一般業務過程中及按正常商業條款訂立；(ii)框架協議的條款及條件及其項下交易以及經修訂年度上限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)獨立股東於臨時股東大會上應如何就年度上限修訂投票向獨立股東提供意見。吾等（方正證券（香港）融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於本函件日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、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。於本函件日期前兩年， 貴公司與吾等並無其他委聘關係。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框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂提供獨立意見。

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（其中包括）框架協議、日期為2020年6月10日的框架協議補充協議、 貴公司截至2020年6月30日止期間的中期報告（「**中期報告**」）、 貴公司日期為2020年6月19日的招股章程（「**招股章程**」）及 貴公司提供予吾等的其他聲明、資料、意見、陳述及事實以及本函件所使用的其他資料的來源。吾等亦已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周詳查詢後合理作出。吾等已假設 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，沒有誤導或欺詐成分，且於本函件日期仍如此。

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，吾等所獲資料在所有重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分。

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。吾等認為吾等獲得的資料足以讓吾等達致知情見解，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、金融街集團或彼等任何附屬公司的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對提供的資料進行任何獨立核證。 貴公司已就框架協議及編製通函另外獲得自身專業顧問的意見。

本函件乃僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂時作參考而發出。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

於達致吾等就框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂的意見及推薦建議時，吾等已計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

誠如中期報告及招股章程所載，貴集團主要從事向位於中國的金融管理中心及其他地區的物業提供物業管理及相關服務。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。

有關金融街集團的資料

誠如董事會函件所述，金融街集團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。

有關金融街控股的資料

誠如招股章程所載，金融街控股為一家深圳證券交易所上市公司（股份代號：000402），是中國知名的地產開發商。其為金融街集團的非全資附屬公司。貴集團透過金融街控股與金融街集團保持緊密的合作關係，為金融街控股所開發的眾多物業提供物業管理服務及相關服務。

於最後實際可行日期，金融街集團透過其全資附屬公司華融綜合持有128,299,270股內資股，相當於 貴公司已發行股本約34.35%。金融街集團及華融綜合控制或有權控制128,299,270股內資股（相當於 貴公司已發行股本約34.35%）的表決權且各自被視為控股股東，因此根據上市規則為 貴公司的關連人士。

2. 年度上限修訂之理由及裨益

誠如董事會函件所述，自1994年以來，貴集團與金融街集團保持緊密關係，並為金融街集團開發的各種物業提供物業管理服務及相關服務。根據中期報告，於2020年6月30日，貴集團所管理由金融街集團開發的物業的建築面積約為14.41百萬平方米，項目數108個，較截至2019年6月30日止6個月穩步增加。董事認為，金融街集團與 貴集團之間的良好業務關係將繼續為 貴集團帶來穩定長期的收入來源。

吾等亦從董事會函件注意到，金融街集團及其聯繫人多年來不斷增加其土地儲備。根據金融街控股於2020年8月29日刊發的最近期2020年中期報告（「**金融街控股中期報告**」），截至2020年6月30日止6個月，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23.7百萬平方米，較2019年同期錄得的總建築面積約20.9百萬平方米增加約13.4%。

董事認為，金融街控股及金融街集團業務的快速擴張令 貴公司的收入來源增加。預計於2020年已錄得的框架協議項下擬進行之關連交易連同 貴集團已獲得的金融街集團合約價值（惟須待年度上限修訂獲批准後方可作實），於2020年財政年度結束前將達到約人民幣191.0百萬元並超逾原有年度上限。董事認為，批准年度上限修訂符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 框架協議

(a) 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款如下：

日期：2020年2月10日（經日期為2020年6月10日的補充協議所補充）

訂約方：(a) 貴公司
(b) 金融街集團

服務：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：

- (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：框架協議於2020年7月6日至2022年12月31日生效

定價政策 ： 貴公司及金融街集團同意，自框架協議的生效日期起，其項下擬進行的關連交易須：

- (i) 經框架協議訂約方公平磋商後釐定；透過考慮(a)項目地點、(b)預計運營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)及(c)市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費；
- (ii) 經參考就類似項目向獨立第三方客戶提供的條款釐定；
- (iii) 遵守上市規則的所有適用規定(包括已取得須取得的獨立股東批准)及根據中國法律適用於框架協議訂約方的法律法規。

最終合約 ： 於框架協議期限內任何時間，貴集團可不時與金融街集團訂立最終合約(「**最終合約**」)，內容有關貴公司就金融街集團的特定項目提供物業管理服務的任何交易，惟須遵守框架協議的條款及條件。

貴公司與金融街集團進一步同意，倘框架協議的條款與任何最終合約的條款有任何衝突，則以框架協議的條款為準。

(b) 評估框架協議的條款

為評估框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得框架協議、日期為2020年6月10日的框架協議補充協議，以及載列2017年、2018年及2019年財政年度及截至2020年6月30日止6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（「**合約清單**」）。吾等亦已參考合約清單選取框架協議項下最終合約的樣本以及選取2020年財政年度 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。

吾等已選取及審閱12份樣本合約，其中與金融街集團相關的及與獨立客戶相關的合約各有6份。樣本合約乃按附有符合以下標準之服務條款的原則選取：(i)物業類型涵蓋商務物業及非商務物業，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10,000平方米至300,000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（「**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）。透過對比最終合約的條款與可資比較合約的條款，吾等注意到 貴集團就各項(i)商務物業及(ii)非商務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 貴公司管理層查詢並了解到，根據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、物業所在地的地理位置、服務範圍及相關經營成本等因素。

參照招股章程， 貴集團已披露就商務物業及非商務物業向金融街集團及獨立客戶各自收取的物業管理費水平，方式為列示 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的按包幹制收取的平均月度物業管理費，平均月度物業管理費乃就於相關期間 貴集團按包幹制收費的項目按物業管理服務所得收入除以於相應期間結束時該物業在管建築面積計得。

下表載列於所示年度按物業管理項目來源劃分的 貴集團按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
按包幹制收取的平均月度物業管理費			
	每平方米	每平方米	每平方米
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
商務物業			
金融街集團	13.91	12.48	13.83
獨立客戶	5.42	6.03	9.18
非商務物業			
金融街集團	2.34	2.36	2.01
獨立客戶	2.07	2.03	2.44
總計			
金融街集團	5.99	5.49	5.10
獨立客戶	4.01	3.82	4.41

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，就來自金融街集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.99元、每平方米人民幣5.49元及每平方米人民幣5.10元，較有關年度各年就來自獨立客戶的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費略高。這主要是由於(i)相較於從獨立客戶所獲項目，辦公樓所佔從金融街集團所獲項目的在管建築面積的比例為高，且辦公樓的平均月度物業管理費通常高於其他類型物業；及(ii)從金融街集團所獲位於北京金融街區域的項目數量較從獨立客戶所獲項目為大，而位於北京金融街區域的項目的物業管理費一般高於位於其他地區項目的物業管理費。

吾等進一步研究了 貴集團於2020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2017年、2018年及2019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。吾等發現， 貴集團於2020年財政年度就相同性質在管物業與金融街集團及獨立

客戶各自釐定的一般合約條款及物業管理費，與於2017年、2018年及2019年財政年度所錄得者並無重大差異。吾等並無理由懷疑 貴集團於2020年財政年度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。

鑑於(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，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框架協議項下擬進行的關連交易符合 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。

4. 年度上限修訂

審閱歷史交易金額

下文載列截至2022年12月30日止三個年度框架協議項下的原有年度上限以及截至2020年8月31日止8個月與 貴集團向金融街集團提供物業管理服務有關的歷史交易金額：

	截至12月30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
原有年度上限	180.0	200.0	230.0

	截至2020年 8月31日 止8個月 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
歷史交易金額	126.6	不適用	不適用
原有年度上限的使用率	70.3%	不適用	不適用

誠如上表所示，吾等注意到，截至2020年8月31日止8個月，2020年財政年度的原有年度上限的使用率約為70.3%。

經修訂年度上限

根據 貴公司可得的最新資料，董事預期框架協議項下的原有年度上限將不足以滿足 貴集團目前的業務需求，而與金融街集團截至2021年及2022年12月31日止年度的估計未來需求相對應的交易金額亦將超過彼等各自的原有年度上限。因此， 貴公司決定修訂原有年度上限。下表載列經修訂年度上限：

	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
經修訂年度上限	210.0	247.0	290.0

於評估經修訂年度上限的合理性時，吾等已審閱 貴公司提供的相關資料，並與 貴公司管理層就釐定經修訂年度上限的基準及假設進行討論，及達致以下意見：

(i) 框架協議項下擬進行之關連交易的實際金額大幅增長

根據 貴公司提供的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年8月31日止8個月，金融街集團及其聯繫人就物業管理服務向 貴集團支付的物業管理費總金額分別約為人民幣118.0百萬元、人民幣131.0百萬元、人民幣165.0百萬元及人民幣126.6百萬元。

吾等注意到，經修訂年度上限乃經參考截至2020年8月31日止8個月有關與金融街集團的關連交易的實際交易金額大幅增加而釐定。吾等已向貴公司管理層查詢，並了解到，由於新型冠狀病毒疫情引起的市場環境變化，於2020年財政年度，來自為空置物業單位提供物業管理服務的收入因金融街集團所開發物業的銷量降低而增加。

除新型冠狀病毒疫情帶來的正面影響外，貴公司管理層進一步向吾等說明，2020年財政年度的有關收入增加乃由於金融街控股於2020年財政年度的業務表現優於預期。根據金融街控股中期報告，於2020年上半年，金融街控股累計實現開復工面積約846萬平方米，較2019年同期增加約58%；其中新開工面積約234萬平方米，較2019年同期增加約157%。為滿足金融街控股及金融街集團對物業管理服務的整體需求增加，貴集團於2020年財政年度增加向金融街集團提供其所需的相應服務。

因此，透過考慮(i)截至2020年8月31日止8個月有關與金融街集團的關連交易的實際交易金額為約人民幣126.6百萬元；及(ii)貴集團於2020年財政年度剩餘4個月所獲金融街集團合約的價值（惟須經年度上限修訂批准），預期框架協議項下的總交易金額將於2020年財政年度末達到約人民幣191.0百萬元，並超過2020年財政年度的原有年度上限。

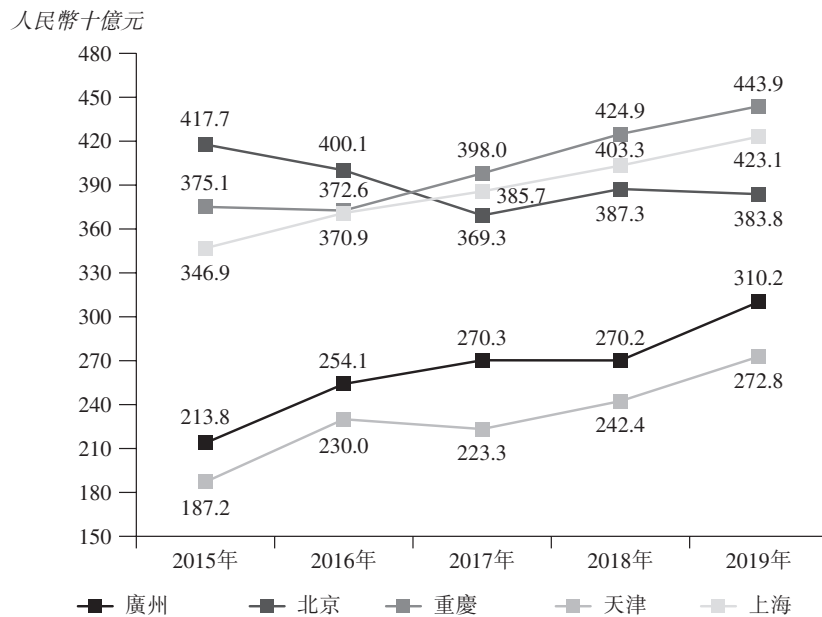
(ii) 中國房地產開發行業及貴集團的物業管理費水平的增長趨勢

根據中期報告，於2020年6月30日，貴集團管理由金融街集團開發的物業的建築面積約為14.41百萬平方米，項目數108個，較同期穩步增加。儘管貴集團致力於透過積極參與金融街集團之外的物業開發商的項目招標及探索與獨立客戶的新關係以減少其對金融街集團的依賴，金融街集團目前仍為貴集團的核心客戶，並將於不久的將來繼續為其核心客戶。由於

金融街控股為 貴集團主要與之合作的金融街集團的附屬公司，其未來發展對框架協議項下擬進行的關連交易的增長率至關重要。

吾等已對金融街控股經營或計劃拓展的主要地區（「**相關區域**」）的房地產開發市場進行研究，其中包括廣州、北京、重慶、天津及上海，截至2019年及2020年6月30日止6個月，位於相關區域的物業產生的收入分別佔金融街控股總收入的約96%及99%。根據中華人民共和國國家統計局最新數據，2015年至2019年相關區域房地產開發企業的總投資額載列如下：

2015年至2019年相關區域房地產開發企業的總投資額



複合年增長率	廣州	北京	重慶	天津	上海
2015年至2019年	9.8%	-2.1%	4.3%	9.9%	5.1%

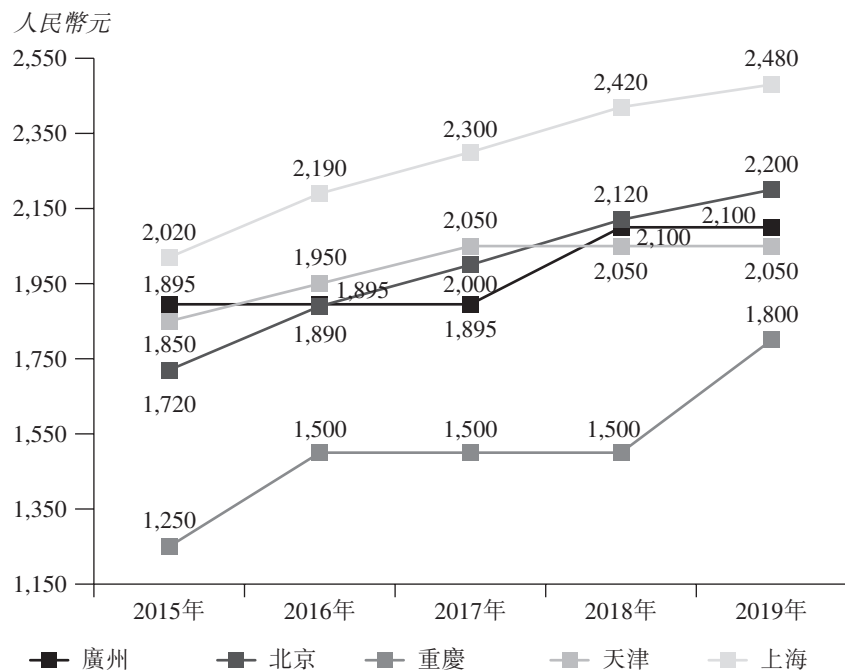
資料來源：中華人民共和國國家統計局

近年來由於中國經濟快速發展及在工業化及城鎮化趨勢加速的推動下，2015年至2019年各相關區域房地產開發企業的總投資整體呈增長態勢，平均複合年增長率約為5.4%。

經考慮中國房地產開發行業的前景及中國經濟已從新型冠狀病毒疫情的影響中逐步恢復，董事認為，相關區域的房地產開發市場前景於可見未來仍保持樂觀，而金融街控股將繼續受益於相關區域房地產開發市場不斷發展的環境。

此外，吾等亦已研究影響董事就釐定經修訂年度上限而作出的假設的內部因素。吾等已從招股章程注意到，貴集團的經營成本主要包括分包成本及僱員福利開支，分別合計佔貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總銷售及服務成本的77.7%、79.8%及82.5%。貴公司管理層進一步向吾等說明分包成本及僱員福利開支增加的一個主要原因乃由於中國勞工的法定最低工資大幅提升所致。因此，吾等對中國的最低工資標準進行研究，根據中華人民共和國人力資源和社會保障部的最新數據，2015年至2019年相關區域勞工的法定最低月工資如下所示：

2015年至2019年相關區域勞工的法定最低月工資



複合年增長率	廣州	北京	重慶	天津	上海
2015年至2019年	2.6%	6.4%	9.5%	2.6%	5.3%

資料來源：中華人民共和國人力資源和社會保障部

相關區域勞工法定最低月工資的複合年增長率為約2.6%至9.5%，平均約為5.3%。勞工最低工資的提升增加了 貴集團提供物業管理服務的經營成本，進而提升了 貴集團收取的物業管理費。

(iii) 根據按框架協議交易金額計算的複合年增長率，預計年增長17.4%

根據截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年8月31日止8個月框架協議項下擬進行之關連交易的實際金額，以及 貴集團於2020年財政年度剩餘4個月所獲金融街集團合約的價值（惟須經年度上限修訂批准），2017年、2018年、2019年及2020年各財政年度框架協議項下擬進行之關連交易的交易金額（「**框架協議交易金額**」）列示如下：

	2017年 人民幣百萬元 (實際)	2018年 人民幣百萬元 (實際)	2019年 人民幣百萬元 (實際)	2020年 人民幣百萬元 (估計)
框架協議交易金額	118.0	131.0	165.0	191.0 ^(附註)

附註：2020年財政年度的框架協議交易金額乃經考慮(i)截至2020年8月31日止8個月與金融街集團進行的關連交易的實際交易金額為約人民幣126.6百萬元；及(ii) 貴集團於2020年財政年度剩餘4個月所獲金融街集團合約的價值（惟須經年度上限修訂批准）後估計得出。

於過去四年，框架協議交易金額按約17.4%的複合年增長率增長。鑒於對金融街控股於可見將來穩定業務發展的預期，董事已假設未來兩年 貴集團與金融街集團之間的業務將保持穩定增長，並應用17.4%的複合年增長率計算2021年及2022年財政年度的經修訂年度上限。

於釐定2020年財政年度經修訂年度上限時，董事已計及10%的緩衝區間。考慮到 貴集團與金融街集團於截至2020年12月31日止年度的實際交易金額或會偏離2020年財政年度的框架協議交易金額，董事認為採用10%的緩

衡區間可為 貴集團提供充足的靈活性以應付 貴集團與金融街集團間交易金額的任何意外增加。

董事聲明，原有年度上限及經修訂年度上限增長率之間的偏差，乃由於對金融街控股所需物業管理服務的低估所致。參照董事會函件，截至2020年6月30日止6個月金融街控股完成的開復工面積增長約58%，使得金融街控股於2020年財政年度完成的項目數目出現意外增加，進而令根據框架協議履行的合約增加。董事認為，於釐定經修訂年度上限時採用歷史複合年增長率可以提高對2021年及2022年財政年度 貴集團與金融街集團所訂立框架協議項下擬進行之交易增加之估計的準確度。

評估經修訂年度上限

吾等了解，於達致2020年財政年度的經修訂年度上限的數字時，董事已計及(i)2020年財政年度的框架協議交易金額約人民幣191.0百萬元；及(ii)10%的合理緩衝區間，以應付 貴集團於截至2020年12月30日止年度前接獲的任何額外合約或物業管理費。於達致2021年及2022年財政年度的經修訂年度上限的數字時，董事已根據2017年至2020年財政年度框架協議交易金額計算得出的複合年增長率採納17.4%的年增長率，並計及(i)於優良往績及中國房地產開發市場樂觀前景的支持下，金融街控股的潛在擴展；及(ii)中國勞工成本提升導致經營成本增加，進而提升了 貴集團物業管理費水平。基於上述因素，吾等認為釐定經修訂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框架協議項下的正常商業條款進行；及(iii)就所提供的類似服務而言，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，吾等認為經修訂年度上限屬合理。

然而，由於經修訂年度上限乃由 貴公司管理層根據對 貴集團與金融街集團之間業務的年度增長的預期釐定，該預期或會因中國房地產開發行業市況等不確定因素而變動，故對 貴集團根據框架協議向金融街集團提供的物業管理服務將產生的實際交易金額與經修訂年度上限的相符程度，吾等不發表意見。

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，根據上市規則， 貴集團已制定與 貴公司關連交易規管相關的以下內部控制措施：

- (a) 貴集團將維持一個就物業管理服務向 貴集團所支付費用的數據庫，該數據庫按物業類別、物業所在地理位置、 貴集團將提供的物業管理服務範圍及客戶的身份編製；
- (b) 貴公司的董事會辦公室及財務部門將按既定方法收集所有關連交易的交易金額信息，包括框架協議項下的交易，並監控年內累計關連交易額； 貴公司的董事會辦公室在財務控制部門的配合下將保留及定期更新 貴公司關連人士名單；
- (c) 貴集團的相關業務部門將向 貴公司內部專門的關連交易小組指出任何關連交易或潛在關連交易，該小組由董事會辦公室、 貴公司財務部門及風險法務中心成員組成；
- (d) 貴公司每年會對 貴集團各分公司、子公司或業務部門分配涉及框架協議項下的關連交易配額，而各分公司、子公司及業務部門有責任將其關連交易額控制在配額之內。發起關連交易的分公司、子公司或業務部門（「**關連交易發起方**」）在洽談和簽署關連交易合同前，需要對擬簽訂的關連交易合同進行必要性和公允性的初審，其中公允性初審的核心內容是該關連交易是否符合 貴公司的關連交易定價政策。在初審報告中，關連交易發起

方必須特別說明關連交易合同條款已與獨立客戶簽署的類似合同進行過比較，供比較的合同不得少於3份。如果某個關連交易是發生在一個被分割為多個單元或分區的大型物業（如大型商業樓宇、大型住宅小區）當中，則關連交易發起方用來比對的合同將優先來自於同一物業範圍內的獨立客戶簽署的同類合同。如果同一物業範圍內無相應合同可以比對，則優先選取在接近的地域內（一般是項目所在或鄰近的行政區）的有可比性的合同。

關連交易發起方提供予審查的材料必須包括一份關於關連交易必要性和公允性的報告，如報告缺失或報告內容涉及對必要性和公允性的違背，則小組成員將有權要求其補充或糾正。

貴公司的董事會辦公室可諮詢 貴公司風險法務中心以協助其覆審關連交易發起方的報告，以評估確定為關連交易的任何交易（包括受框架協議規限的交易）是否遵守 貴公司的關連交易的定價政策，尤其是：(i)交易條款是否以書面形式；(ii)合同條款是否公平、自願、清晰、透明及具體；及(iii)該費用是否與向獨立客戶收取的標準價格相符。董事會辦公室如認為關連交易發起方所提供的公允性說明有欠缺時，有權要求關連交易發起方補充證明材料，否則董事會辦公室有權拒絕通過覆審。

通過覆審後，董事會辦公室會將覆審意見報送 貴公司高級管理人員審批，如關連交易金額將導致該關連交易發起方年度關連交易總額超過其年度分配金額，還將提交給董事會審批。高級管理人員或董事會將基於前述理由對關連交易的必要性和公允性進行最後核查，並由負責審批的高級管理人員或由董事長簽名批示，完成審批流程，此後才可以進行簽署合同的流程。

吾等已取得並審閱與上述內部控制措施有關的支持文件，並了解到(i)貴公司管理層及上文內部控制措施所述負責部門的相關人員將定期監督及監控框架協議項下擬進行的關連交易以確保相關交易乃按一般商業條款及於一般業務過程中進行

且符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)獨立非執行董事將每年對框架協議項下擬進行的關連交易進行審查，並確認相關交易於 貴集團的日常及一般業務中按正常商業條款或更佳條款進行，並根據規管該等交易的協議以公平合理的條款進行，符合股東的整體利益；及(iii) 貴公司核數師將根據上市規則第14A.56條發出載有其有關 貴集團持續關連交易調查結果及結論的函件。

年度審閱

根據上市規則第14A.55及14A.56條，框架協議項下擬進行的持續關連交易須遵守以下規定：

- (a) 獨立非執行董事必須於年報及賬目中確認持續關連交易乃於以下情況訂立：
- 於 貴集團的一般及日常業務過程中；
 - 按正常商業條款或更佳條款；及
 - 根據監管持續關連交易的協議，按公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益的條款；
- (b) 貴公司必須於 貴公司各財政年度委聘其核數師就持續關連交易作出報告，而 貴公司核數師必須向董事會發出函件，確認其是否發現任何事宜令其相信持續關連交易出現以下情況：
- 並未獲董事會批准；
 - 於所有重大方面並無按照規管交易的相關協議訂立；及
 - 超出經修訂年度上限。

根據內部控制措施、獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條進行的年度審閱及 貴公司核數師根據上市規則第14A.56條進行的年度審閱，吾等認為， 貴公司設有適當措施以確保遵守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

經考慮上述因素，吾等與董事一致同意，框架協議的條款及條件及其項下交易以及年度上限修訂(i)乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)對獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的批准年度上限修訂的相關決議案。

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

2020年11月20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。

1. 責任聲明

本通函包括為遵守上市規則而提供的有關本公司資料的細節，董事願就其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，於最後實際可行日期，盡其所深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及監事的披露權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或本公司最高行政人員或彼等之聯繫人在本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）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香港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》須知會本公司及香港聯交所的權益或債務證券。

3. 重大權益

於最後實際可行日期，本公司、其控股公司及其控股股東的同系附屬公司概無就本集團業務訂立董事或監事直接或間接擁有重大權益的合同。

於最後實際可行日期，自本集團最近期公佈的經審核賬目結算日期以來，概無董事在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人（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利益（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）。

5. 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／姓名	股份類別	身份	持有 股份／相關 股份數目(股) ^(附註1)	佔有關 股份類別之 百分比 (%) ^(附註10)	佔股份 總數之 百分比 (%) ^(附註11)
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 ^(附註2)	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 ^(附註2)	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 ^(附註3)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
國壽投資控股有限公司 ^(附註3)	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 ^(附註3)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32

股東名稱／姓名	股份類別	身份	持有 股份／相關 股份數目(股) ^(附註1)	佔有關 股份類別之 百分比 (%) ^(附註10)	佔股份 總數之 百分比 (%) ^(附註11)
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	1.40
J-Stone Capital Limited	H股	投資經理	5,243,000 (L)	5.07	1.40
Atlantis Capital Group Holdings Limited ^(附註4)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
劉央 ^(附註5)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
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 ^(附註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
Intellinsight Holdings Limited ^(附註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
New Explorer Developments Limited ^(附註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
柯為湘先生 ^(附註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000 (L)	5.07	1.40
UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd ^(附註7)	H股	投資經理	6,668,000 (L)	6.44	1.79
UBS AG	H股	持有股份保證 權益的人士	5,838,000 (L)	5.64	1.56
UBS Group AG ^(附註8)	H股	受控制法團權益	12,506,000 (L)	12.08	3.35
Barings LLC	H股	投資經理	10,231,000 (L)	9.89	2.74
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(附註9)	H股	受託人	6,705,000 (L)	6.48	1.80

附註：

1. 字母「L」表示該名人士於股份的好倉。
2. 華融綜合為直接股東。
 - (a) 華融綜合全部股權由金融街集團持有，金融街集團則由北京西城區人民政府國有資產監督管理委員會（「西城區國資委」）持有35.24%及由北京金融街資本運營中心（「運營中心」）持有64.76%，運營中心由西城區國資委全資持有。
 - (b) 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。
3. 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控股有限公司全資擁有，國壽投資控股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、國壽投資控股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。
4. Atlantis Capital Group Holdings Limited全資持有西澤投資管理有限公司，而其為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC（就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP）的投資經理或投資顧問身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC（就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP）。
5. 根據劉央女士存檔的披露權益通知，Atlantis Capital Group Holdings Limited由劉央女士直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，劉央女士被視為於本公司股份中擁有權益。
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；而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. UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS AG分別由UBS Group AG全資擁有，因此，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。
9. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited為Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
10. 以本公司截至最後實際可行日期的已發行內資股270,000,000股或H股103,500,000股為基準計算。
11. 以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數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。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2019年12月31日（即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表結算日期）起，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

下列專家提供的意見或建議載於本通函：

名稱	資格
方正證券（香港） 融資有限公司	一家可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

方正證券（香港）融資有限公司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及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

據董事所深知，於最後實際可行日期，方正證券（香港）融資有限公司並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，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（不論可否依法強制執行）。

據董事所深知，於最後實際可行日期，方正證券（香港）融資有限公司概無在本公司自2019年12月31日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表結算日期）以來，所收購或出售或租賃予本公司，或建議收購或出售或租賃予本公司的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團成員公司如未作出賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止的服務合約。

9. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於臨時股東大會及類別會議上所作的表決須以投票方式進行。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅或可能遭提出之重大訴訟或申索。

11. 備查文件

下列文件副本將由本通函刊發日期起至臨時股東大會召開日期（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) 物業管理服務框架協議；
- (b) 日期為2020年11月20日的獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 日期為2020年11月20日的方正證券（香港）融資有限公司函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (e) 本通函。

臨時股東大會通告

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司對本通告之內容概不負責，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通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）

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」）謹定於2020年12月7日（星期一）下午2時正於中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座2層舉行2020年第四次臨時股東大會，藉以審議並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 審議及批准年度上限修訂（定義見本公司的通函，本通告構成通函的一部分）。
2. 審議及批准委任高明慧女士為本公司監事。

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2020年11月20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。

臨時股東大會通告

附註：

- (a) 除特別指出外，決議案的詳情均載於本公司日期為2020年11月20日的通函。本通告所用詞彙與通函中所採用者具有相同涵義。
- (b) 擬親自出席會議的個人股東，應出示本人的身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明及股權賬戶卡。個人股東的受委代表應出示本人的有效身份證明及代表委任表格。法人股東應由其法定代表人或法定代表人委任的受委代表出席會議。擬出席會議的法定代表人應出示本人身份證或能證明其具有法定代表人資格的其他有效證明文件。倘獲委任出席會議，受委代表應出示本人身份證及法人股東的法定代表人正式簽署的授權文據。
- (c) 凡有權出席臨時股東大會並於會上表決之股東，均可委任一名或多名（倘其持有兩股或以上已發行股份）人士（不論該名人士是否為本公司股東）為其受委代表代其出席臨時股東大會並於會上表決。

委任受委代表的文據須由股東簽署或由其以書面正式授權的代表簽署。倘為法人股東，代表委任文據須加蓋法人公章或由其董事或以書面正式授權的代表簽署。

倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必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小時前送達（就H股股東而言）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樓或（就內資股股東而言）董事會辦公室，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，方始生效。

如屬任何股份聯名登記持有人，其中任何一名聯名登記持有人可就該股份親身或委派受委代表在臨時股東大會上投票，猶如其為唯一有權投票的持有人，惟倘若超過一名聯名登記持有人親身或委派受委代表出席臨時股東大會，則只有在本公司股東名冊上就該股份排名首位的人士（不論是親身或委派受委代表）的投票會被接受為代表聯名持有人的唯一表決。

填妥及交回代表委任表格及委任書後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任書將被視為已撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會上提呈的決議案將以投票方式進行表決。有關投票表決結果將在臨時股東大會結束後於本公司網站www.jrjlife.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。

- (d) 本公司將自2020年12月2日（星期三）起至2020年12月7日（星期一）止期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，該期間不辦理股份過戶手續。於2020年12月7日（星期一）名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。

為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須不遲於2020年12月1日（星期二）下午四時三十分，交回（就H股股東而言）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17樓1712-1716號舖）或（就內資股股東而言）董事會辦公室（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），以作登記。

- (e) 出席臨時股東大會的股東應自行承擔其交通及食宿費用。

股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司的投資者關係部，電話號碼為(+86 10 6621 5866)。