

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)

主要及持續關連交易 存款服務框架協議

存款服務框架協議

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。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，期限自生效日期起至2023年12月31日止。

本集團擬定於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年可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1,000百萬元。

上市規則項下的涵義

於本公告日期，金融街集團及其聯繫人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。

2020年度股東週年大會

本公司擬於2020年度股東週年大會上提呈一份建議以尋求獨立股東對存款服務框架協議項下擬進行的交易及年度上限的批准。於本公告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於2020年度股東週年大會上就該建議放棄投票。該建議將根據上市規則的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。

本公司由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，將就存款服務框架協議的條款及年度上限向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載列(其中包括)(i)存款服務框架協議及年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)2020年度股東週年大會通告；及(v)上市規則所規定的有關本公司的其他資料的通函，將預期於2021年4月27日或之前寄發股東。

緒言

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，本集團可使用金融街財務提供的存款服務。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，而本集團使用金融街財務提供的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2020年度股東周年大會之日到期。

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。

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。

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相關規定的前提下，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。

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)使用金融街財務提供的存款服務。

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。

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。

歷史交易金額

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 (人民幣 百萬元)	2019 (人民幣 百萬元)	2020 (人民幣 百萬元)
本集團存放於金融街財務存款 的最高每日結餘(包括應計利息)	304.5	432.3	375.7

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，自本公司H股在聯交所上市之日起到本公司上市後首屆股東週年大會日期止，本集團存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)上限為人民幣1,000百萬元。以上存款每日上限經參考(i)截至2018年及2019年歷史最高每日存款結餘(包括應計利息)；(ii)估計所得款項淨額約624.9百萬港元(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。

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日止三個年度各年可存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)為人民幣1,000百萬元。

年度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2018年及2019年12月31日止兩個年度存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)分別為人民幣304.5百萬元及人民幣432.3百萬元。

- (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1,378.8百萬元。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。年度上限佔本集團於2020年12月31日現金及現金等價物的約72.5%。
- (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	189.7

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，並預計這種增長至少可以將隨著本集團業務規模的擴張而得以保持。

隨著募集資金的使用，本集團的現金及現金等價物將會得到補償，因為由經營活動而產生的現金淨額將會錄得持續增長的趨勢。董事會相信，該等由經營活動產生的現金淨額的增長將會比過去年度更顯著，因為本集團持續從全球發售所得款項當中獲取利益。

- (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。

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。

進行交易之理由及裨益

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國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率，其向本集團提供的存款服務的商業條款優於其提供予獨立第三方的商業條款。

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。

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。

上市規則涵義

於本公告日期，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。

2020年度股東週年大會

本公司擬於2020年度股東週年大會上提呈一份建議以尋求獨立股東對存款服務框架協議項下擬進行的交易及年度上限的批准。於本公告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於2020年度股東週年大會上就該建議放棄投票。該建議將根據上市規則的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。除本公告所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知及所信，於本公告日期概無其他股東將須就該決議案放棄投票。

本公司由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就存款服務框架協議的條款及年度上限向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將寄發一份通函，當中載列(其中包括)(i)存款服務框架協議及年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)2020年度股東週年大會通告；及(v)上市規則所規定的有關本公司的其他資料。由於本公司擬將存款服務框架協議項下擬進行的交易及年度上限於2020年度股東週年大會上尋求獨立股東的批准，因此預期通函將於2021年4月27日或之前寄發予股東。

有關訂約方的資料

有關金融街財務的資料

金融街財務為一間於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子公司。金融街財務為一家非銀行金融機構，向金融街集團及其附屬公司提供存款管理服務。金融街財務須遵守中國監管部門頒佈的多項監管規定及指引。

有關金融街集團的資料

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

有關本集團的資料

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

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載的涵義：

「2020年度股東週年大會」	指	本公司將於2021年6月24日(星期四)召開的2020年度股東週年大會
「年度上限」	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)
「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
「存款服務」	指	金融街財務向本集團提供的存款管理服務
「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
「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。於本公告日期，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%
「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
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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	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

於本公告中，「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。於本公告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。

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3月26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。