

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)

須予披露、主要及持續關連交易

重續：(1)2023年租賃框架協議；

(2)2023年物業管理服務框架協議；及

(3)2023年存款服務框架協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



背景

茲提述本公司之招股章程、本公司日期為2020年10月20日及2021年3月26日之公告及本公司日期為2020年11月20日及2021年5月18日之通函，內容有關：(i)訂立租賃框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日；(ii)訂立物業管理服務框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日，以及修訂其項下年度上限；及(iii)訂立存款服務框架協議，期限為2021年6月24日至2023年12月31日。

董事會宣佈，於2022年11月11日(交易時段後)，本公司已(i)與金融街集團訂立2023年租賃框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與金融街集團訂立2023年物業管理服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續物業管理服務框架協議；及(iii)與金融街財務訂立2023年存款服務框架協議，取代其餘下期限的存款服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續存款服務框架協議。

建議(i)根據2023年租賃框架協議，截至2025年12月31日止三個年度有關使用權資產(租賃期限超過一年的租賃)的年度上限將分別為人民幣69.7百萬元、人民幣86.7百萬元及人民幣100.7百萬元；有關其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)的年度上限將分別為人民幣22.0百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣49.7百萬元；(ii)根據2023年物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度各年的物業管理服務年度上限將分別為人民幣431.8百萬元、人民幣455.4百萬元及人民幣505.4百萬元；及(iii)根據2023年存款服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度各年的存款服務年度上限將為人民幣1,010.4百萬元，即存款每日最高結餘(包括最高利息收入)。

上市規則涵義

持續關連交易涵義

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，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

不獲豁免交易

由於就下列各項有關的最高適用百分比率(i)租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)；(ii)物業管理服務年度上限及(iii)存款服務年度上限超過5%，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

須予公佈的交易涵義

須予披露交易

由於租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)的一項或多項適用百分比率超過5%，但低於25%，2023年租賃框架協議項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告的規定。

主要交易

由於存款服務年度上限的一項或多項適用百分比率超過25%，2023年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，須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，供獨立股東考慮並酌情批准2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議及其項下擬進行的交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以審議2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議，並向獨立股東提供意見及推薦建議，於臨時股東大會上如何就有關2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議及其項下擬進行交易之相關決議案投票。東興證券已獲委任為獨立財務顧問，就重續關連交易框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將於臨時股東大會上建議並尋求獨立股東批准重續關連交易框架協議。金融街集團及其聯繫人將於臨時股東大會上就重續關連交易框架協議的議案迴避表決。根據上市規則及公司章程要求，相關議案將以普通議案的形式投票表決。

一份載有(其中包括)(i)重續關連交易框架協議進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東提供的建議；(iii)獨立董事委員會推薦意見函件；(iv)上市規則項下所需的其他資料的通函；及(v)臨時股東大會的通告預期將於2022年12月2日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司之招股章程、本公司日期為2020年10月20日及2021年3月26日之公告及本公司日期為2020年11月20日及2021年5月18日之通函，內容有關：(i)訂立租賃框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日；(ii)訂立物業管理服務框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日，以及修訂其項下年度上限；及(iii)訂立存款服務框架協議，期限為2021年6月24日至2023年12月31日。

董事會宣佈，於2022年11月11日(交易時段後)，本公司已(i)與金融街集團訂立2023年租賃框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與金融街集團訂立2023年物業管理服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續物業管理服務框架協議；及(iii)與金融街財務訂立2023年存款服務框架協議，取代其餘下期限的存款服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日，以重續存款服務框架協議。

2023年租賃框架協議

2023年租賃框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 金融街集團

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日

標的事項： 根據2023年租賃框架協議，本公司將租賃金融街集團及其聯繫人持有的不動產(目前包括辦公物業、經營物業及停車場)。

雙方的相關附屬公司及聯繫人須訂立獨立租賃協議，而該等協議須載明具體條款及條件。於同一條件下，該等租賃協議的條款須相當於金融街集團向其他獨立第三方提供的條款。倘該等租賃協議的條款與2023年租賃框架協議的條款相抵觸，則以2023年租賃框架協議條款為準。

定價政策：

本集團根據2023年租賃框架協議應支付的租金須考慮位於類似地區的類似性質的物業現行市場租金，並參考獨立第三方向金融街集團支付的租金，經公平磋商後釐定。

先決條件：

2023年租賃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

下表載列本集團就物業租賃應付金融街集團及其聯繫人的歷史租金總額：

截至12月31日止年度		截至2022年6月30日	
2020年	2021年	止六個月	
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
8.3 ¹	11.6 ¹	9.1 ¹	

附註：

根據租賃框架協議，年度上限乃經參考本公司每年應付總租金價值而釐定。因此，歷史交易金額乃根據本公司每年應付予金融街集團及其聯繫人的總租金價值計算。

建議租賃年度上限及釐定基準

下表載列2023年租賃框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的租賃年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
使用權資產(租賃期限超過一年的租賃)	69.7	86.7	100.7
其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)	22.0	34.0	49.7

附註：

根據適用於本集團的香港財務報告準則，本集團對2023年租賃框架協議中不同的款項適用不同的會計處理方法。

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人應將租賃期超過一年的租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產代表其於租賃期內擁有使用相關租賃資產的權利，而租賃負債代表其支付租賃款項(即租金)的義務。於2023年租賃框架協議中，租賃產生的資產及負債以增量借款利率作為折現率，對不可撤銷的租賃款項進行折現計算，按照現值進行初始計量。根據香港財務報告準則第16號，本集團於合併綜合收益表應確認(i)使用權資產的使用期限內的折舊費；及(ii)租賃負債在租賃期內產生的利息費用。根據上市規則，本公司須就與上述租賃有關的使用權資產總值設定上限。

本集團作為承租人應支付的其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)將在剩餘租賃期限內被確認為本公司的支出，同時應根據上市規則單獨設定上限。

租賃年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 本集團於租賃框架協議期間使用租賃資產權利的歷史價值初步按現值基準計量，並使用增量借款利率作為貼現率貼現預期租賃付款計算；

- (ii) 本集團預期現有所有與金融街集團及其聯繫人訂立的租賃協議將會重續，現有的條款保持不變；
- (iii) 截至2025年12月31日止三個年度，根據本集團業務發展需要，本集團將與金融街集團及其聯繫人訂立的長期(一年以上)停車場租賃的使用權資產及短期(不超過一年)停車場租賃的租金款項的預期增長；及
- (iv) 截至2025年12月31日止三個年度，本集團將與金融街集團及其聯繫人訂立的長期(一年以上)餐廳租賃使用權資產的預期增長。

2023年物業管理服務框架協議

2023年物業管理服務框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 金融街集團

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日

標的事項： 根據2023年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及相關服務：

(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。

雙方相關附屬公司及聯繫人須單獨訂立物業管理服務協議，而該等協議須包含具體條款及條件。於同等條件下，該等物業管理服務協議的條款須相當於金融街集團向其他第三方提供的條款。

定價政策： 根據2023年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(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。

先決條件： 2023年物業管理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：

截至12月31日止年度		截至2022年6月30日
2020年	2021年	止六個月
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
201.8	203.3	92.5

建議物業管理服務年度上限及釐定基準

下表載列根據2023年物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度的物業管理服務年度上限：

截至12月31日止年度		
2023年	2024年	2025年
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
431.8	455.4	505.4

物業管理服務年度上限乃經參考(其中包括)以下因素而釐定：

- (i) 於2023年物業管理服務框架協議期間，基於與金融街集團及其聯繫人的現有物業管理項目計算的歷史交易金額；
- (ii) 經考慮金融街集團及其聯繫人擁有的現有物業的規模及未來業務發展後，本公司預計金融街集團及其聯繫人對物業管理服務的需求增加；
- (iii) 金融街集團及其聯繫人需要本集團提供的物業管理服務量佔金融街集團及其聯繫人需要的物業管理服務總量的比例將保持穩定；及
- (iv) 本集團預期所有與金融街集團及其聯繫人訂立的物業管理服務協議將會重續，現有的條款保持不變。

2023年存款服務框架協議

2023年存款服務框架協議的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月11日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 金融街財務

期限： 2023年1月1日至2025年12月31日(自2023年存款服務框架協議生效之日起，存款服務框架協議的餘下期限將被取替)

標的事項： 根據2023年存款服務框架協議，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。

先決條件： 2023年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最高每日結餘(包括應計利息)：

截至12月31日止年度		截至2022年6月30日	
2020年	2021年	止六個月	
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
375.7	413.8	430.2	

建議存款服務年度上限及釐定基準

根據2023年存款服務框架協議，下表載列截至2025年12月31日止三個年度的存款服務年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
最高每日結餘	1,000	1,000	1,000
最高利息收益	10.4	10.4	10.4

存款服務年度上限已經參考(其中包括)以下因素而釐定:

關於存款金額

- (i) 存款服務的歷史交易金額: 本集團於截至2020年及2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年6月30日止六個月存放於金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)分別約為人民幣375.7百萬元、人民幣413.8百萬元及人民幣430.2百萬元;
- (ii) 本集團的歷史現金狀況: 本集團於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的現金及現金等價物分別約為人民幣1,399.5百萬元、人民幣1,397.6百萬元及人民幣1,361.7百萬元;
- (iii) 本公司擬利用本公司H股上市的所得款項淨額收購潛在目標公司所得的估計現金及收入。本公司計劃在中國進行戰略收購及收購新附屬公司, 以擴大其業務範圍。詳見招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。儘管本公司於本公告日期尚未確認潛在收購目標, 惟本公司正在尋找適合的收購目標; 及
- (iv) 存款服務將由本集團自願實行及為非獨家性的。於2023年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。

關於利息金額

- (i) 本公司存放於金融街財務的存款總額中活期賬戶佔比約70%。該百分比源自本公司於2020及2021年12月31日及2022年6月30日於金融街財務存放的存款總額中活期存款的平均百分比;
- (ii) 本公司存放於金融街財務的存款總額中定期存款佔比約30%。該百分比源自本公司於2020及2021年12月31日及2022年6月30日於金融街財務存放的存款總額中定期存款的平均百分比; 及

(iii) 於2023年存款服務框架協議期間，金融街財務將就一年期定期存款提供約2.3%的預計最高利率及就一年期活期存款提供約0.5%的預計最高利率。

重續關連交易框架協議之理由及裨益

關於2023年租賃框架協議

鑒於與金融街集團就提供辦公及經營場所方面的長期關係，訂立2023年租賃框架協議可減少本公司尋找合適物業的成本，避免產生搬遷成本，從而確保本集團工作環境穩定。此外，向金融街集團租用物業能夠滿足本集團的業務發展需要，從而進一步擴大本集團的業務規模及發展以及增值服務(包括餐飲服務及車場經營等)產生的收入。

關於2023年物業管理服務框架協議

考慮到(i)本公司作為金融街集團附屬公司，與金融街集團及旗下地產、投資、保險、教育等業務板塊協同發展，維持了長期穩定合作關係；及(ii)金融街集團各業務板塊的穩健發展將使本集團為其提供的物業管理服務帶來新商機，是本集團物業管理服務收入的重要組成部分，董事會認為，訂立2023年物業管理服務框架協議對業務發展至關重要，並對本公司有所裨益。

關於2023年存款服務框架協議

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等同或優於其提供予獨立第三方的商業條款。

董事會無法控制或預測商業銀行於未來提供的利率。倘商業銀行提供的利率變得不具備吸引力，或倘商業銀行與金融街財務提供的利率之間差距顯著，本集團有權選擇最有利的利率，包括將大部分現金及現金等價物存入金融街財務(倘確屬最佳選擇)。

董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於重續關連交易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(不包括獨立非執行董事，即獨立董事委員會成員，彼等將在考慮獨立財務顧問意見後方發表其觀點)認為，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議及租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於重續關連交易框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。然而，梁建平先生、李亮先生及趙璐女士各自於金融街集團或其聯繫人中任職，彼等已就董事會對重續關連交易框架協議的決定迴避表決。

股東務請注意，租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限乃董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估計。租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限與本集團未來財務資料或表現並無直接關係，亦不構成指引或承諾。

內部控制措施

本集團已採納以下內部政策及措施，以確保2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行交易將按照相關框架協議及定價政策的條款進行，主要包括(但不限於)：

- (i) 本集團將備存一個資料庫，記錄就物業管理服務向本集團支付的費用，其按物業類型、物業地理位置、本集團將提供的物業管理服務範圍及客戶身份編製；
- (ii) 本集團將負責定期監測2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下的持續關連交易，以確保不超過物業管理服務年度上限，尤其是，倘任何新交易將導致累計總交易量超過該財政年度的租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限，則本集團將停止訂立任何新交易；
- (iii) 在訂立2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的任何交易前，本集團各業務部門相關主要管理人員將審查及評估交易的具體條款及條件，以確保其與2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議一致。相關人員將檢查(其中包括)：(a)各方的資料；(b)協議條款，並將其與獨立第三方提供類似服務的條款比較；(c)本集團據此提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合相關定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- (iv) 本公司將委聘其審計師對根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議進行的持續關連交易進行年度審閱；及

- (v) 獨立非執行董事將每年審閱根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議將進行的持續關連交易，並確認該等持續關連交易是否已於本集團日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款或更佳條款訂立，以及根據2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議，按公平及合理的條款訂立，以及是否符合股東整體利益。

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。

上市規則涵義

持續關連交易涵義

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，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

不獲豁免交易

由於就下列各項有關的最高適用百分比率(i)租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)；(ii)物業管理服務年度上限及(iii)存款服務年度上限超過5%，2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

須予公佈的交易涵義

須予披露交易

由於租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)的一項或多項適用百分比率超過5%，但低於25%，2023年租賃框架協議項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告的規定。

主要交易

由於存款服務年度上限的一項或多項適用百分比率超過25%，2023年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，須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，供獨立股東考慮並酌情批准2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議及其項下擬進行的交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以審議2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議，並向獨立股東提供意見及推薦建議，於臨時股東大會上如何就有關2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議及其項下擬進行交易之相關決議案投票。東興證券已獲委任為獨立財務顧問，就重續關連交易框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將於臨時股東大會上建議並尋求獨立股東批准重續關連交易框架協議。金融街集團及其聯繫人將於臨時股東大會上就重續關連交易框架協議的議案迴避表決。根據上市規則及公司章程要求，相關議案將以普通議案的形式通過並以投票形式表決。

一份載有(其中包括)(i)重續關連交易框架協議進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東提供的建議；(iii)獨立董事委員會推薦意見函件；(iv)上市規則項下所需的其他資料的通函；及(v)臨時股東大會通告預期將於2022年12月2日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙用具有以下涵義：

「2023年存款服務
框架協議」 指 本公司與金融街財務於2022年11月11日訂立的存款服務框架協議，期限由2023年1月1日至2025年12月31日

「2023年租賃框架協議」	指	本公司與金融街集團於2022年11月11日訂立的租賃框架協議，期限由2023年1月1日至2025年12月31日
「2023年物業管理服務框架協議」	指	本公司與金融街集團於2022年11月11日訂立的物業管理服務框架協議，期限由2023年1月1日至2025年12月31日
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	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
「存款服務」	指	由金融街財務向本集團提供的存款管理服務
「存款服務年度上限」	指	人民幣1,010.4百萬元，即根據2023年存款服務框架協議，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團存放於金融街財務的每日最高存款餘額(包括最高利息收入)
「存款服務框架協議」	指	本公司與金融街財務於2021年3月26日訂立的存款服務框架協議，期限由2021年6月24日至2023年12月31日
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司為批准(其中包括)2023年存款服務框架協議、2023年租賃框架協議及2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易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日在中國成立的國有企業，由西城區國資委最終持有。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%，並為本公司控股股東之一
「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
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	於本公告日期本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.0元的境外上市外資股，以港元認購及買賣，並於聯交所主板上市
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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34.35%本公司股份
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成

「獨立財務顧問」或「東興證券」	指	東興證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就重續關連交易框架協議及其項下擬進行交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除金融街集團及其聯繫人，無須就2023年存款服務框架協議、2023年租賃框架協議及2023年物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於臨時股東大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	就董事在作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的個人或公司及其各自的最終實益擁有人
「租賃年度上限」	指	人民幣69.7百萬元、人民幣86.7百萬元及人民幣100.7百萬元，即根據2023年租賃框架協議，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團將與金融街集團訂立與租賃相關使用權資產的最高總價值
「租賃框架協議」	指	本公司與金融街集團於2020年2月10日訂立的租賃框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及中國台灣地區

「物業管理服務」	指	由本公司或透過其附屬公司向金融街集團提供的物業管理服務及相關服務
「物業管理服務年度上限」	指	人民幣431.8百萬元、人民幣455.4百萬元及人民幣505.4百萬元，即根據2023年物業管理服務框架協議，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團將向金融街集團收取的最高物業管理費
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與金融街集團於2020年2月10日訂立的物業管理服務框架協議，期限為2020年7月6日至2022年12月31日
「招股章程」	指	本公司就首次公開發售及上市而刊發的日期為2020年6月19日的招股章程
「重續關連交易框架協議」	指	2023年租賃框架協議、2023年物業管理服務框架協議及2023年存款服務框架協議的訂立
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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的涵義
「西城區國資委」	指	北京西城區人民政府國有資產監督管理委員會

「%」

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

中國北京，2022年11月11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、梁建平先生、李亮先生及趙璐女士；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。