

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) 2026年租賃框架協議；
(2) 2026年物業管理服務框架協議；及
(3) 2026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

茲提述本公司日期為2022年11月11日之公告及本公司日期為2022年12月21日之通函，內容有關：(i)訂立租賃框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日；(ii)訂立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；及(iii)訂立存款服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

董事會宣佈，於2025年12月1日(交易時段后)，本公司已(i)與金融街集團訂立2026年租賃框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與金融街集團訂立2026年物業管理服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028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2026年存款服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續存款服務框架協議。

建議(i)根據2026年租賃框架協議，截至2028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70.68百萬元、人民幣80.55百萬元及人民幣89.95百萬元；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14.40百萬元、人民幣14.54百萬元及人民幣16.23百萬元；(ii)根據2026年物業管理服務框架協議，截至2028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347.70百萬元、人民幣386.32百萬元及人民幣452.54百萬元；及(iii)根據2026年存款服務框架協議，截至2028年12月31日止三個年度各年的存款服務年度上限將分別為人民幣1,000百萬元、人民幣1,060百萬元及人民幣1,120百萬元，即本集團存放於金融街財務的最高每日存款結餘，以及人民幣15.12百萬元、人民幣16.02百萬元及人民幣16.93百萬元，即本集團從金融街財務取得的最高利息收益。

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，2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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%，2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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%，2026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%，2026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2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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將審議2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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。第一瑞興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。金融街集團的全資附屬公司華融綜合(截至本公告日期持有本公司34.35%的已發行股本)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，相關議案將以普通決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2025年12月15日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司日期為2022年11月11日之公告及本公司日期為2022年12月21日之通函，內容有關：(i)訂立租賃框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日；(ii)訂立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；及(iii)訂立存款服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

董事會宣佈，於2025年12月1日(交易時段後)，本公司已(i)與金融街集團訂立2026年租賃框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與金融街集團訂立2026年物業管理服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028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2026年存款服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續存款服務框架協議。

2026年租賃框架協議

2026年租賃框架協議的主要條款載於下文：

日期：2025年12月1日(交易時段後)

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 金融街集團

期限：2026年1月1日至2028年12月31日

標的事項：

根據2026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或經營的不動產（目前包括辦公物業、經營物業及停車場等）。本公司將租賃(i)辦公物業，作為本公司辦公室及倉儲空間；(ii)經營物業，用於本公司餐飲、零售及其他業務的運營；及(iii)停車場，用於轉租予第三方。

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2026年租賃框架協議的條款相抵觸，則以2026年租賃框架協議條款為準。

定價政策：

本集團根據2026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。

為確保本集團應付的租金符合定價政策及公平合理，本集團業務部門將負責與金融街集團就租賃協議的商業條款等進行協商。此外，其將評估與金融街集團訂立租賃協議的必要性及公平性。在評估租賃協議的公平性時，本集團業務部門將參考不少於三份租賃付款參考報價（「參考價格」），該等報價（須取決於可取得性）來源於：(i)自物業代理網站可輕易獲得市場租金資料；(ii)本公司或本公司委聘的專業人士就物業的租金、位置、現況、租期、環境、配套設施及服務進行的市場研究及分析；或(iii)本集團先前與其他第三方訂立位於類似地區具有類似性質及質量物業租賃協議的現行市場租金。本集團業務部門將確保本集團應付的租金不高於參考價格的平均值。倘業務部門認為有關租賃協議不符合定價政策及不公平合理，本集團將不會與金融街集團訂立租賃協議。

先決條件：

2026年租賃框架協議的條款須待本公司獲得上市規則或其他適用法律（包括但不限於獲得獨立股東於臨時股東大會上批准）所要求的任何批准或作出任何通知後，方可作實。

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及本集團就物業租賃應付金融街集團及其聯繫人的歷史交易金額：

	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)
現有年度上限			
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)	<u>22.0</u>	<u>34.0</u>	<u>49.7</u>
			截至6月30日止六個月
	截至12月31日止年度		2025年 (人民幣 百萬元)
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	
歷史交易金額			
使用權資產(租賃期限超過一年的租賃)	12.77	32.11	3.91 ¹
佔現有年度上限的百分比	18.32%	37.04%	3.88%
其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)	4.16	4.59	1.40 ¹
佔現有年度上限的百分比	<u>18.91%</u>	<u>13.50%</u>	<u>2.82%</u>

附註：

- 該等數字代表截至2025年6月30日止六個月的使用權資產及租金開支，乃基於本公司的管理賬目(僅為估計值)。

建議租賃年度上限及釐定基準

下表載列2026年租賃框架協議項下截至2028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		
	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
使用權資產(租賃期限超過一年的租賃)	70.68	80.55	89.95
其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)	14.40	14.54	16.23

附註：

根據適用於本集團的香港財務報告準則，本集團對租賃框架協議及2026年租賃框架協議(「該等租賃框架協議」)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。於該等租賃框架協議中，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) 租賃框架協議項下本集團使用權資產的歷史價值，初步按租賃付款額以本集團增量借款利率折現後的現值計量。2023年至2025年期間，受宏觀經濟挑戰影響，本集團採取了更為審慎的經營策略，導致擬租賃物業數量低於預期，現有

年度上限利用率亦處於低位。展望2026年至2028年，鑒於國家多次在各大規模會議中強調擴大內需、促進消費及提升居民收入的重要性，並推出相應政策，本集團預期市場環境將逐步復甦，零售與停車場空間的租賃需求亦將隨之增長，本公司認為其將(i)推動本集團現有零售與餐飲業務規模擴張，從而增加對商業物業租賃的需求；及(ii)改善收入預期與消費觀念，從而為住宅、辦公及商業物業的停車場空間營運帶來結構性商機。鑒於上文所述預期，本公司計劃擇優擴大餐飲、零售及停車場業務的規模，其將需租用更多物業用於營運，這將構成建議租賃年度上限的一部分。

零售業務是本公司物業管理及相關服務項下的增值服務之一。零售業務專注於服務創新和社區商業模式實踐，圍繞業主和客戶的核心需求，連接供應鏈資源，通過線下展會、集市、門店等渠道，為業主和客戶提供(其中包括)各類食品、生活用品、行政辦公用品。未來，在零售業務方面，本公司將進一步拓展線下服務矩陣，拓寬銷售渠道，為更多業主和客戶提供增值服務。

本公司已於2025年正式開展房地產經紀業務，日後亦將適時開展資產運營業務。開展資產運營業務(如為客戶提供辦公室、商鋪、停車位等)將產生租賃需求，從而需為資產運營業務的擴張提供緩衝空間，並將租賃年度上限維持在略低於以往年度上限的水平。

- (ii) 預期現有與金融街集團及其聯繫人訂立的租賃將按大致相同條款重續。其中重續一年以上長期租賃19項，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，使用權資產估計價值分別約為人民幣18.6百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣17.5百萬元。重續一年以下短期租賃10項，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，租金開支分別約為人民幣8.7百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣10.5百萬元；
- (iii) 截至2028年12月31日止三個年度，預期使用權資產由於本集團將根據自身業務發展需要，與金融街集團及其聯繫人訂立14項長期(超過一年)停車位租賃及2項短期(不超過一年)停車位租賃(涉及租金付款)而增加，致使截至2026年、

2027年及2028年12月31日止三個年度的使用權資產預計分別增加約人民幣17.8百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣49.3百萬元，租金開支預計分別增加約人民幣5.7百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣5.7百萬元；及

- (iv) 截至2028年12月31日止三個年度，預期使用權資產由於本集團將與金融街集團及其聯繫人訂立7項長期(超過一年)資產租賃(用於開展資產運營及餐飲業務)而增加，致使截至2028年12月31日止三個年度的使用權資產分別增加約人民幣34.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣23.1百萬元。

2026年物業管理服務框架協議

2026年物業管理服務框架協議的主要條款載於下文：

日期：2025年12月1日(交易時段後)

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 金融街集團

期限：2026年1月1日至2028年12月31日

標的事項：根據2026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實際控制且金融街集團及其聯繫人根據法律及協議擁有佔有、使用、經營及處置權的物業；及
- (ii) 金融街集團及其聯繫人已開發但未售出的物業，及／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2026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。

為確保本集團向金融街集團提供的物業管理費用符合定價政策及公平合理，本集團業務部門將負責與金融街集團就物業管理服務協議的商業條款等進行協商。此外，其將評估與金融街集團訂立物業管理服務協議的必要性及公平性。在評估物業管理服務協議的公平性時，本集團業務部門將考慮不少於三項物業管理費用參考價格(「**物業管理費用參考價格**」)，該等參考價格(須取決於可取得性)來源於：(i)市場可輕易獲得的物業管理費用資料；或(ii)本集團先前與其他第三方就位於類似地區具有類似性質及質量的物業管理服務項目訂立物業管理服務協議的物業管理費用。本集團業務部門將確保金融街集團提供的物業管理費不低於本集團提供物業管理服務的成本(例如勞工及材料成本)，亦不低於物業管理費用參考價格的平均值。倘業務部門認為有關物業管理服務協議不符合定價政策及不公平合理，本集團將不會與金融街集團訂立物業管理服務協議。

先決條件：2026年物業管理服務框架協議的條款須待本公司獲得上市規則或其他適用法律(包括但不限於獲得獨立股東於臨時股東大會上批准)所要求的任何批准或作出任何通知後，方可作實。

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及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		
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限	<u>431.8</u>	<u>455.4</u>	<u>505.4</u>
	截至12月31日止年度		截至 6月30日止 六個月
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
歷史物業管理服務費用	180.3	172.2	57.5 ¹
佔現有年度上限的百分比	<u>41.76%</u>	<u>37.81%</u>	<u>11.38%</u>

附註：

1. 該數字指截至2025年6月30日止六個月之費用金額，乃基於本公司的管理賬目(僅為估計值)。

建議物業管理服務年度上限及釐定基準

下表載列根據2026年物業管理服務框架協議，截至2028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		
	2026年 (人民幣百萬元)	2027年 (人民幣百萬元)	2028年 (人民幣百萬元)
	347.70	386.32	452.54

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2026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175個現有物業管理合同計算的歷史交易金額。受房地產市場下行等宏觀經濟因素影響，對物業服務行業造成衝擊，因此，截至2023年、2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月，已開發但未交付物業的物業管理服務實際需求低於預期。同時，期內部分項目受銷售率或出租率上升影響，原本由關連方支付的物業服務費用因本集團關連方將物業轉租或出售予第三方租戶或業主而轉為由第三方支付，關連交易金額減少，導致物業管理服務協議現有年度上限利用率偏低。然而，物業管理服務年度上限亦經考慮以下事實後釐定：(i)本集團關連人士向第三方租戶或業主租賃或銷售現有關連人士項目的銷售率或出租率預期保持穩定，因此關連交易的相關金額預期大致維持不變；(ii)預期未來增加的關連方項目亦構成關連交易金額的一部分；及(iii)本公司根據關連方需求提供一系列衍生增值服務也將導致關連交易金額增加。

隨著宏觀經濟環境改善及政府持續推動房地產市場止跌回穩，加快構建房地產發展新模式，預期房地產開發項目交付如期推進，同時，隨著金融街集團及其聯繫人在地產開發、資產運營、城市更新、教育、醫療、文化旅遊、金融及新興產業等領域的持續深耕和發展，本集團將有機會為相關業務提供更多物業管理及相關服務。因此，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於相關條款屆滿後重續，現有的條款保持不變；

- (ii) 預計金融街集團及其聯繫人對物業管理服務的需求增加。基於本公司現有業務實際，結合本公司與金融街集團及其聯繫人之間的溝通、金融街集團及其聯繫人所擁有的現有物業規模及未來業務發展，物業管理費將因以下因素增加：(i)隨著客戶對辦公、休閒、生活服務品質與效率的要求不斷提升，對高品質物業管理服務的需求將更為突出，未來物業管理費將有所增加。因此，未來物業服務費存在一定上調空間；及(ii)未來除物業管理服務外，將開展一系列基於物業

管理服務相關的衍生增值服務，從而推動物業管理費增加。截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，預期服務費將分別增加約人民幣157.1百萬元、人民幣162.6百萬元及人民幣221.7百萬元，乃由於基於與本集團關連方的現有物業管理合同的預期續約率(預期約為100%)及金融街集團於未來數年將要求本集團提供服務的新需求，於各相關年度新增67份、65份及62份服務合同所致；及

- (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。

2026年存款服務框架協議

2026年存款服務框架協議的主要條款載於下文：

日期：2025年12月1日(交易時段後)

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 金融街財務

期限：2026年1月1日至2028年12月31日

標的事項：根據2026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：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。

為確保金融街財務提供的存款利率及商業條款符合定價政策及公平合理，本公司財務部門負責與金融街財務就存款服務協議的商業條款等進行協商，並將金融街財務提供的同類同期的存款服務與其他獨立中國主要國有商業銀行(即中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行)提供的存款服務進行比較，並通過在線查詢獲得不少於三份存款報價。上述步驟將確保金融街財務向本集團提供的利率將等於或高於可資比較銀行為同類同期的可資比較存款提供的平均利率。此外，本公司的財務部門亦將每季度監測，並確認金融街財務提供予本集團的適用利率將不低於上述四家中國國內國有商業銀行報價中的利率。

先決條件：2026年存款服務框架協議的條款須待本公司獲得上市規則或其他適用法律(包括但不限於獲得獨立股東於臨時股東大會上批准)所要求的任何批准或作出任何通知後，方可作實。

就活期存款而言，本集團可隨時不受任何限制地向金融街財務及中國獨立的主要國有商業銀行提取存款。就定期存款而言，本集團於任何時間從金融街財務及中國獨立的主要國有商業銀行提早提取不會受到任何處罰。

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及本集團存放於金融街財務的存款的歷史最高每日結餘及應計利息：

現有年度上限	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)
最高每日存款結餘	1,000	1,000	1,000
最高利息收益	10.4	10.4	10.4

歷史交易金額	截至12月31日止年度		截至 6月30日 止六個月
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
最高每日存款結餘	367.98	380.83	402.47 ¹
佔現有年度上限的百分比	36.80%	38.08%	40.25%
最高利息收益	5.07	5.13	2.71 ¹
佔現有年度上限的百分比	48.75%	49.33%	26.06%

附註：

1. 該數字指截至2025年6月30日止六個月的最高存款結餘(包括應計利息)，乃基於本公司的管理賬目(僅為估計值)。

建議存款服務年度上限及釐定基準

根據2026年存款服務框架協議，下表載列截至2028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		
	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
最高每日存款結餘	1,000	1,060	1,120
最高利息收益	15.12	16.02	16.93

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2023年及2024年12月31日止兩個年度各年以及截至2025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分別約為人民幣367.98百萬元、人民幣380.83百萬元及人民幣402.47百萬元，而由於本集團採取謹慎及分散風險的投資方法，因此本集團於過往幾年中並未使用年度上限，並將其現金存放於不同的金融機構中；
- (ii) 本集團的歷史現金狀況：本集團於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的現金及現金等價物分別約為人民幣1,316.2百萬元、人民幣1,458.6百萬元及人民幣1,424.4百萬元；及

- (iii) 存款服務將由本集團自願實行及為非獨家性的。於2026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。

向金融街財務存入存款前，本公司已對金融街財務進行若干盡職調查工作，包括但不限於檢查其營業執照及註冊成立證書、查核金融街財務的法律合規狀況以及檢查金融街財務最近一個財政年度的財務報告，以確保金融街財務有權並有能力提供金融服務。經考慮：(i)金融街財務已獲得提供存款服務的所有相關許可證；(ii)金融街財務不存在法律不合規事件；(iii)金融街財務為一家受國家金融監督管理總局（「金融監管總局」）監管的非銀行金融機構，須根據《企業集團財務公司管理辦法》（「管理辦法」）開展業務。管理辦法中載有有關經營集團財務公司的若干監督、管理及風險控制規定／措施，包括但不限於一直維持若干財務比率、呈報金融監管總局等；及(iv)與金融監管總局網站上刊發的商業銀行主要監管指標情況表相比，即2025年第二季度中國商業銀行的壞賬率及資本充足率分別約為1.49%及15.58%，而於2025年6月30日，金融街財務的相應財務比率分別約為零及26.29%，因此金融街財務的財務比率表現優於中國國內獨立的主要國有商業銀行的財務比率，本公司認為，向金融街財務存入存款的信貸風險很小。鑒於長期合作關係、金融街財務的國企背景優勢、良好信用記錄及其所受的嚴格監管要求，本公司亦認為即使在每日存款餘額達到上限的情況下，存放於金融街財務的存款亦不會產生集中風險。

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1.5%。該百分比源自本公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025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協定存款及7天通知存款佔比約73.5%。該百分比源自本公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日於金融街財務存放的存款總額中協定存款及7天通知存款的平均百分比；
- (iii) 本公司存放於金融街財務的存款總額中定期存款佔比約25%。該百分比源自本公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025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
- (iv) 於2026年存款服務框架協議期間，金融街財務將就定期存款提供約2.05%的預計最高利率、就協定存款及7天通知存款提供約1.35%的預計最高利率及就活期存款提供約0.45%的預計最高利率，其符合定價政策(即高於中國主要獨立國有商業銀行就同類同期限存款提供的平均利率)、根據中國人民銀行發佈的人民幣存款基準利率釐定，且未超出中國人民銀行發佈的指導意見範圍。

重續關連交易框架協議之理由及裨益

關於2026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2026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(包括資產運營及餐飲服務等)產生的收入。本集團將保留若干自金融街集團租賃的物業及停車場，用於辦公、公司餐廳、零售店鋪及資產運營等營運場景。其餘物業及停車場將出租予第三方租戶。

關於2026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、金融、教育、醫療健康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2026年物業管理服務框架協議對業務發展至關重要，且本公司可因此獲得穩定收入來源而對本公司有所裨益。

關於2026年存款服務框架協議

金融街財務於本公司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，能為本集團提供穩定合宜、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。

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(包括獨立非執行董事)認為，2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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，韓豐翔先生及郭明明先生各自於金融街集團中任職，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2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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) 本集團將密切關注市場環境及監測現行市場價格或費率，包括本集團與獨立第三方就同類服務或材料的交易定價。在進行任何關連交易前，本集團相關業務部門將根據各定價政策至少比較三份報價。因此，本公司能夠確保框架協議下的定價條款符合一般商業條款，且不遜於獨立第三方提供的條件；
- (iii) 本公司關連交易小組(由董事會辦公室、財務管理中心及合規審計中心的成員組成)將負責定期監測2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026年存款服務框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過租賃年度上限、物業管理服務年度上限及存款服務年度上限。當交易量接近相應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的90%時，關連交易小組將即時向管理層及董事會報告，本集團將停止訂立任何新交易；
- (iv) 於訂立2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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2026年租賃框架協議、2026年物

業管理服務框架協議及2026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；

- (v) 本公司將委聘其核數師對根據2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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
- (vi) 獨立非執行董事將每年審閱根據2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026年存款服務框架協議，按公平合理的條款訂立，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附屬公司。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、物業經營與管理、金融、教育、醫療健康、文化旅遊等。金融街集團的總部位於北京，旗下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股於香港聯交所主板上市。本集團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。

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，2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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%，2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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%，2026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%，2026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2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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將審議2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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。第一瑞興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。金融街集團的全資附屬公司華融綜合(截至本公告日期持有本公司34.35%的已發行股本)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，相關議案將以普通決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2025年12月15日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2026年存款服務 框架協議」	指	本公司與金融街財務於2025年12月1日訂立的存款服務 框架協議，期限由2026年1月1日至2028年12月31日
「2026年租賃框架 協議」	指	本公司與金融街集團於2025年12月1日訂立的租賃框架 協議，期限由2026年1月1日至2028年12月31日
「2026年物業管理 服務框架協議」	指	本公司與金融街集團於2025年12月1日訂立的物業管理 服務框架協議，期限由2026年1月1日至2028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
「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1,000百萬元、人民幣1,060百萬元及人民幣1,120 百萬元，即根據2026年存款服務框架協議，截至2026 年、2027年及2028年12月31日止年度各年，本集團存放 於金融街財務的最高每日存款結餘，以及人民幣15.12百 萬元、人民幣16.02百萬元及人民幣16.93百萬元，即根 據2026年存款服務框架協議，截至2026年、2027年及 2028年12月31日止年度各年，本集團從金融街財務取得 的最高利息收益
「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

「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)2026年存款服務框架協議、2026年租賃框架協議及2026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日在中國成立的有限責任公司，為金融街集團全資附屬公司
「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	本次重續關連交易框架協議事項期間，本公司的全體獨立非執行董事

「獨立財務顧問」或「第一瑞興」	指	第一瑞興企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第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2026年存款服務框架協議、2026年租賃框架協議及2026年物業管理服務框架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70.68百萬元、人民幣80.55百萬元及人民幣89.95百萬元，即根據2026年租賃框架協議，截至2026年、2027年及2028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，以及人民幣14.40百萬元、人民幣14.54百萬元及人民幣16.23百萬元，即根據2026年租賃框架協議，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年，本集團將與金融街集團訂立的租賃期限不超過一年的租賃的租金
「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
「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347.70百萬元、人民幣386.32百萬元及人民幣452.54百萬元，即根據2026年物業管理服務框架協議，截至2026年、2027年及2028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
「重續關連交易框架協議」	指	2026年租賃框架協議、2026年物業管理服務框架協議及2026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	北京市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

中國北京，2025年12月1日

於本公告日期，董事會包括執行董事孫杰先生及宋榮華先生；非執行董事孟純英先生、韓豐翔先生及郭明明先生；獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士；及職工代表董事呂敏女士。