

閣下如對本通函任何方面或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，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全部金融街物業股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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



董事會函件載於本通函第5至26頁。獨立董事委員會載有其向獨立股東提供意見之函件載於本通函第27頁。獨立財務顧問第一瑞興載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議之函件載於本通函第28至67頁。

金融街物業股份有限公司謹訂於2025年12月29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22層舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jrjlife.com)。

欲委託代理人出席臨時股東大會的股東須於舉行臨時股東大會或其任何延期會議(視情況而定)的指定舉行時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何延期會議，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團財務資料	68
附錄二 — 一般資料	70
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，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

釋 義

「內資股」	指 本公司於中國發行之每股面值人民幣1.00元之普通股，由中國自然人或根據中國法律成立的實體認購或以人民幣入賬列為繳足
「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。於本通函日期，其透過其全資附屬公司華融綜合間接持有本公司股份的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 於本通函日期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元的境外上市外資股，有關股份於聯交所主板上市
「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。於本通函日期持有本公司股份的34.35%
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指 2025年12月4日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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，期限為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
「中國人民銀行」	指 中國人民銀行，中國的中央銀行

釋 義

「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，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間接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，期限為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

* 僅供識別

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)
宋榮華先生

中國註冊辦事處：

中國
北京市
西城區
金融大街33號

非執行董事：

孟純英先生
韓豐翔先生
郭明明先生

中國主要營業地點：

中國
北京市
西城區
西直門外大街1號
西環廣場T2座24層

獨立非執行董事：

宋寶程先生
佟岩女士
陸晴女士

香港主要營業地點：

職工代表董事：
呂敏女士

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

敬啟者：

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**

A. 緒言

茲提述本公司日期為2025年12月1日之公告，內容有關重續關連交易框架協議。

董事會函件

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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		
	截至12月31日止年度		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)

歷史交易金額	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)	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：

1. 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)。

董事會函件

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。

據估計，租賃期限超過一年的租賃將有40份。其中，租賃期限不超過三年的有39份及租賃期限為五年的有1份(「長期租賃」)。鑑於長期租賃的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任第一瑞興解釋為何長期租賃的期限須超過三年，並確認該等協議的期限乃一般商業慣例。有關進一步詳情，請參閱本通函「獨立財務顧問函件」一節。

經考慮本通函「獨立財務顧問函件」一節所述因素，第一瑞興認為，長期租賃的期限須超過三年，且該等協議的期限乃一般商業慣例。

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，鑑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，本集團認為其將(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。鑑於上文所述預期，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、商舖、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。

董事會函件

- (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，預期使用權資產及租金付款分別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

董事會函件

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。

董事會函件

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所要求的任何批准（包括但不限於獲得獨立股東於臨時股東大會上批准）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	431.8	455.4	505.4

董事會函件

	截至6月30日		
	截至12月31日止年度	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	41.76%	37.81%	11.38%

附註：

- 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：

- 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，物業服務行業受到衝擊，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，導致關連交易金額減少，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銷售或租賃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房地產開發、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各自期限屆滿後重續，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，將開展一系列物業管理服務的衍生增值服務，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需要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的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所要求的任何批准(包括但不限於獲得獨立股東於臨時股東大會上批准)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獨立的中國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獨立的中國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6月30日		
	截至12月31日止年度		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：

- 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
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

- 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；
- 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；

(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规事件；(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企業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獨立的中國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。鑑於長期合作關係、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結餘達到上限的情況下，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存放於活期賬戶的存款佔比約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(即高於獨立的中國主要國有商業銀行就同類同期限可比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

鑑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、零售店舖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，與金融街集團及其聯繫人在房地產、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主要國有商業銀行提供的同類同期可比存款平均利率。

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

鑑於上述理由及裨益，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，通常包括(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，以及是否根據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

於本通函日期，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(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)存款服務年度上限的最高適用百分比率超過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。

B. 臨時股東大會及委任安排

臨時股東大會將於2025年12月29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22層舉行。臨時股東大會通告載列於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格。如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司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)。內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點(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)；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

重續關連交易框架協議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。金融街集團的全資附屬公司華融綜合，截至最後實際可行日期持有本公司34.35%的已發行股本，須就重續關連交易框架協議放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於臨時股東大會上所有表決將以投票方式進行。本公司將會於臨時股東大會後依據上市規則公佈投票結果。

C. 推薦建議

敬請閣下垂注(i)載於本通函第27頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會的推薦意見，包含其就重續關連交易框架協議及其項下擬進行交易的意見及推薦意見；(ii)載於本通函第28至67頁的獨立財務顧問第一瑞興函件，當中載有其就重續關連交易框架協議項下擬進行關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議；及(iii)本通函附錄載列的額外資料。

董事會函件

董事及獨立董事委員會於考慮第一瑞興的建議後，認為載列於臨時股東大會通告、有關重續關連交易框架協議及其項下擬進行交易的普通決議案屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。因此，董事及獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於臨時股東大會提呈的普通決議案。

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
謹啟

2025年12月8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：

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

茲提述本公司日期為2025年12月8日派發予股東的通函（「通函」），本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內定義具相同涵義。

吾等已獲委任就重續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易是否屬公平合理、且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。第一瑞興已獲委任就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第5至26頁的董事會函件及載於通函第28至67頁的第一瑞興函件。

經考慮第一瑞興的意見，吾等認為重續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，其條款於獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
金融街物業股份有限公司
宋寶程先生
佟岩女士
陸晴女士
獨立非執行董事
謹啟

2025年12月8日

以下為獨立財務顧問就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之交易以及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
17樓1706-07室

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)2026年租賃框架協議；(ii)2026年物業管理服務框架協議；及(iii)2026年存款服務框架協議(統稱「重續關連交易框架協議」)以及相關上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2025年12月8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。

於最後實際可行日期，金融街集團於 貴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 貴公司控股股東，從而為 貴公司關連人士。金融街財務為金融街集團全資附屬公司，因此為 貴公司關連人士。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 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於就下列各項有關的最高適用百分比率超過5%：(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 貴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。

由於就租賃年度上限(針對使用權資產及其他款項)有關的一項或多項最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此，2026年租賃框架協議項下擬進行的交易亦構成 貴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。

由於就存款服務年度上限有關的一項或多項最高適用百分比率超過25%，因此，2026年存款服務框架協議項下擬進行的交易亦構成 貴公司的主要交易，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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮重續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易，並向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將評估其條款是否屬公平合理，相關年度上限是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及其股東之整體利益，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就如何在臨時股東大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等(第一瑞興企業融資有限公司(「第一瑞興」))已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一瑞興為一間根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受監管活動的持牌法團。黃家昇先生(「黃先生」)為簽署通函所載第一瑞興意見函件的人士。黃先生自2022年以來一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。黃先生已參與及完成多項香港獨立財務顧問交易。

吾等的獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年，除吾等是次作為獨立財務顧問的委聘外， 貴集團、重續關連交易框架協議之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、重續關連交易框架協議之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士或其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就重續關連交易框架協議擔任獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及建議時，吾等依賴 貴集團管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述（包括但不限於通函所載或提述者）。吾等假設於通函內所作出或所提述的一切聲明、資料及陳述以及由 貴公司及管理層所提供之一切資料及陳述（彼等對此全權負責）於作出時均屬真實、準確及完備，且直至最後實際可行日期仍屬真實。

吾等已審閱文件，包括但不限於(i) 2026年租賃框架協議；(ii) 2026年物業管理服務框架協議；(iii) 2026年存款服務框架協議；(iv)租賃框架協議；(v)物業管理服務框架協議；(vi)存款服務框架協議；(vii)載列 貴集團及其業主截至2025年6月30日止六個月訂立的租賃合約資料的合約清單；(viii)載列 貴集團及其客戶於2023年財政年度、2024年財政年度及截至2025年6月30日止六個月訂立的物業管理服務合約資料的整合合約清單；(ix)2026年財政年度至2028年財政年度物業管理服務項目清單摘要；(x)載列 貴集團及金融街財務之間及 貴集團與獨立商業銀行之間2025年財政年度所有存款狀況資料的現有存款清單；(xi)租賃框架協議、物業管理框架協議及存款服務框架協議項下歷史交易金額；(xii) 貴集團持續關連交易的內部控制政策；(xiii)金融街控股於2025年8月19日刊發的2025年中期報告；(xiv) 貴公司2025年中期報告；及(xv)本通函。

獨立財務顧問函件

吾等亦假設董事於通函內所作出一切觀點、意見及意向的聲明，均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關聲明有所誤導。向吾等提供的資料及所作陳述於最後實際可行日期後及直至臨時股東大會日期(包括該日)期間如有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實致令通函所載任何聲明有所誤導。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，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由相信吾等於達成意見時所依據的任何資料及陳述為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述為失實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團的業務狀況、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核實董事及／或管理層所提供的資料。

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮重續關連交易框架協議以及相關年度上限，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

於評估重續關連交易框架協議以及相關年度上限，及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關 貴公司及 貴集團的資料以及重續關連交易框架協議訂約方的背景資料

(i) 有關 貴集團的資料

貴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。 貴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。

(ii) 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，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。

(iii) 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。

於最後實際可行日期，金融街集團於 貴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 貴公司控股股東，從而為 貴公司關連人士。金融街財務為金融街集團全資附屬公司，因此為 貴公司關連人士。因此，重續關連交易框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

2. 重續關連交易框架協議之理由及裨益

(i) 關於2026年租賃框架協議

鑑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 貴公司尋找合適物業的成本，避免產生搬遷成本，從而確保 貴集團工作環境穩定。此外，向金融街集團租用物業可滿足 貴集團的業務發展需要，使得 貴集團能夠進一步擴大其業務規模及發展以及增值服務(包括但不限於資產運營服務及餐飲業務服務)產生的收入。 貴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、零售店舖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。吾等認同董事會的意見，認為2026年租賃框架協議及其擬進行的交易乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(ii) 關於2026年物業管理服務框架協議

考慮到(i) 貴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，並維持長期穩定合作關係；及(ii)金融街集團各業務板塊的穩健發展將為 貴集團提供的物業管理服務帶來新商機，是 貴集團物業管理服務收入的重要組成部分，故董事會認為，訂立2026年物業管理服務框架協議對業務發展至關重要，且因 貴公司可因此獲得穩定收入來源而對 貴公司有裨益。吾等認同董事會的意見，認為2026年物業管理服務框架協議及其擬進行的交易乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(iii) 關於2026年存款服務框架協議

金融街財務於 貴公司H股在聯交所上市前已為 貴集團提供存款服務，熟悉 貴集團的業務運營及現金管理模式，能為 貴集團提供穩定合宜、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 貴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 貴集團提供存款服務，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，或倘商業銀行提供的利率與金融街財務提供的利率之間差距顯著， 貴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)。吾等認同董事會的意見，認為2026年存款服務框架協議及其擬進行的交易乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

A. 2026年租賃框架協議

i) 2026年租賃框架協議的主要條款

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) 貴公司；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， 貴公司將租賃金融街集團及其聯繫人持有或運營的不動產 (目前包括辦公物業、經營性物業及停車場)。 貴公司將租賃(i)辦公物業，作為 貴公司辦公室及倉儲空間；(ii)經營物業，用於 貴公司餐飲、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： 貴集團根據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 貴集團應付的租金符合定價政策及公平合理， 貴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， 貴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) 貴公司或 貴公司委聘的專業人士就物業的租金、位置、現況、租賃期限、環境、配套設施及服務進行的市場研究及分析；(iii) 貴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物業所訂立租賃協議的現行市場租金。 貴集團業務部門將確保 貴集團應付的租金不高於 貴公司獲得參考價格的平均值。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， 貴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 貴公司獲得上市規則或其他適用法律規定的任何批准或通知（包括但不限於獨立股東於臨時股東大會上的批准）後，方可作實。

ii) 評估2026年租賃框架協議主要條款

吾等獲告知，雙方的相關附屬公司及聯營公司須訂立獨立租賃協議，而該等協議須載有特定條款及條件。在相同條件下，該等租賃協議的條款應等同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年租賃框架協議的條款為準。為進一步評估2026年租賃框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得2026年租賃框架協議、租賃框架協議及載列截至2023

年及2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年6月30日止六個月 貴集團與金融街集團以及 貴集團與其獨立第三方業主(「獨立業主」)訂立的租賃合約資料的合約清單(「租賃合約清單」)。吾等已參考租賃合約清單選擇及審閱截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度以及截至2025年6月30日止六個月的10份現有合約，包括 貴集團與金融街集團的5份合約及 貴集團與獨立業主的5份合約。所選樣本涵蓋不同地區、物業類型及租賃期限。所選樣本確保了地域分佈、物業類型的多樣性，重大合約現值介乎約人民幣10.2百萬元至人民幣20.6百萬元。吾等注意到，現有合約的主要合約條款(預期將於2026–2028財政年度續簽，現有條款不變)包括但不限於租金水平、付款條款以及與金融街集團簽訂的租賃與獨立第三方業主簽訂的租賃有關維修責任、續租優先權及租金按金金額的其他關鍵商業條件，且該等條款具可比性。

所選樣本合約的服務條款符合以下標準：(i)物業類型涵蓋商業物業及非商業物業，包括但不限於停車場、商業樓宇、餐飲及物業管理辦公室等各種服務設施，即涵蓋金融街集團在管的及將向其租賃的所有物業類型；及(ii)獨立業主的可資比較合約有關的物業規模及位置與 貴集團所提供的物業相當(「租賃可資比較合約」)。透過對比金融街集團合約的條款與租賃可資比較合約的條款，吾等注意到金融街集團及其聯繫人就各項(i)商業物業及(ii)非商業物業向 貴集團及獨立業主各自收取的建議租賃費一致。

吾等亦已向 貴公司管理層查詢並了解到，根據2026年租賃框架協議協定的建議租金乃經參考有關現行市價，並計及物業類別、物業所在的地理位置等因素釐定。此外，吾等亦透過於中國多個主要物業信息網站(包括但不限於：鏈家(www.lianjia.com)、貝殼(www.ke.com)、安居客(www.anjuke.com)及房天下(www.fang.com)等知名物業信息平台)的網站進行研究，將金融街集團租賃物業的建議租金與可比位置的現時市場租金進行比較。吾等注意到， 貴公司已遵守定價政策，確保金融街集團收取的相關物業租金與參考價格相當，且不高於同類型物業的平均參考價格。

經考慮與金融街集團的付款條款及安排，包括但不限於每年或每半年付款週期、特定到期日(例如，相關年度開始或開具發票後10天內)及逾期付款罰金百分比(到期日後每日0.05%)及計算及現有合約(將於2026年至2028年財政年度以現有條款不變重續)的協定定價乃參考相關市場現行價格釐定，並與獨立第三方的價格相若，故認為現有合約(將於2026年至2028年財政年度以現有條款不變重續並將構成2026年租賃框架協議項下合約的一部分)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

iii) 租賃年度上限

歷史交易金額

下表載列現有年度上限及 貴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)	22.0	34.0	49.7

獨立財務顧問函件

截至6月30日止

截至12月31日止年度

六個月

2023年

2024年

2025年

(人民幣百萬元) (人民幣百萬元) (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	18.91%	13.50%	2.82%

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 貴公司的管理賬目(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

2027年

2028年

(人民幣百萬元) (人民幣百萬元) (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

獨立財務顧問函件

附註：

根據適用於 貴集團的香港財務報告準則， 貴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」)項下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， 貴集團作為承租人應將租賃期限超過一年的租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產指其於租賃期限內擁有使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指其支付租賃款項(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， 貴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)租賃負債在租賃期限內產生的利息費用。根據上市規則， 貴公司須就與上述租賃有關的使用權資產總值設定上限。

貴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 貴公司的支出，同時應根據上市規則單獨設定上限。

根據董事會函件，據估計，租賃期限超過一年的租賃合約將有40份。其中，租賃期限不超過三年的有39份及租賃期限為五年的有1份(「長期租賃」)。長期租賃包括為商業目的而租賃的零售場地。

誠如管理層所告知，就公司而言，租用增值服務門店超過三年(如五年)的情況乃屬常見。其旨在推動增值業務的穩定發展，並考慮設立增值服務門店。增值服務店為「IZEE」品牌產品及服務集合店，旨在推廣 貴公司的增值服務及提升品牌曝光度。其業務包括產品零售、團購、咖啡茶歇、房產經紀諮詢、商業合作洽談等。據 貴公司告知，零售將成為增值服務店的主要業務。零售業務是 貴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， 貴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。該等門店作為品牌形象展示及客戶服務延伸的重要渠道，具有清晰的商業定位及發展規劃。管理層亦告知，於五年內無遷移增值服務門店計劃，增值服務門店的現有容量將能夠滿足 貴公司五年計劃。 貴集團自2026年起將向金融街集團租賃增值服務門店。2026年租賃框架協議項下的增值服務門店租賃期限為五年，可穩定 貴公司

獨立財務顧問函件

的業務運營，並消除潛在的遷移成本。鑑於增值服務店將主要作為零售店經營，與零售及百貨店經營性質類似，吾等根據六家同業公司（「同業公司」）過去三年於聯交所發佈的公告或通函，針對其各自零售店、超市及百貨公司的選址進行研究。

下表載列門店運營業務附屬公司（作為承租人）與其在聯交所上市的母公司關於租賃期限的示例：

公司名稱	股份代號	主要業務	經營門店的性質	租賃期限
永旺（香港）百貨有限公司	984	該集團主要於香港及中國經營綜合百貨店。	超市	5至12年
百盛商業集團有限公司	3368	該集團的主要業務為經營及管理一間由主要位於中國的百貨公司、購物中心、奧特萊斯及超市網絡。	百貨公司	20年
聯華超市股份有限公司	980	該公司主要從事零售連鎖業務，包括在中國經營大型超市、超市及便利店。	大型超市、附屬辦公室、倉庫及其他商業用途	5.5年
歲寶百貨控股（中國）有限公司	312	集團主要於中國經營百貨店。承租人為貴公司的全資附屬公司，其主要業務為於中國經營百貨店。	百貨公司	5年
新世界百貨中國有限公司	825	集團主要於中國從事百貨店及物業投資業務。	百貨公司	6至10.5年
北京京客隆商業集團股份有限公司	814	集團主要從事日用消費品的零售及批發業務，經營業態以超市和便利店為主。	超市	5年

此外，於考慮2026年租賃框架協議具有該等期限是否屬正常商業慣例時，吾等已識別及審閱六家於聯交所主板上市的上市公司，其於過去三年主要從事零售業務，尤其是涉及租賃零售店舖、超市及百貨店營運(「可資比較交易」)，該等交易被視為近期交易。吾等注意到可資比較交易的協議期限介乎5年至20年。因此，2026年租賃框架協議的租賃期限為5年，屬可資比較交易的租賃期限範圍。

經考慮(i)長期租賃的零售性質與同業所屬行業一致；(ii) 貴集團擬經營零售門店的租賃面積約為500平方米，與同業經營的中小規模門店或超市規模相當；(iii)零售性質店舖的可資比較交易的協議期限介乎5年至20年；及(iv)2026年租賃框架協議項下五年租期的增值服務門店可穩定 貴公司的業務運營及消除搬遷的潛在成本，吾等認為訂立此等期限符合零售店正常商業慣例，並被視為常見、公平及合理。

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 貴集團使用權資產的歷史價值，初步按租賃付款額以 貴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， 貴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，鑑於國家多次在各大型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， 貴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， 貴公司認為其將(i)推動 貴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。鑑於上文所述預期， 貴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 貴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， 貴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。

貴公司已於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、商舖、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 貴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 貴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。

獨立財務顧問函件

吾等對租賃年度上限之意見

於評估租賃年度上限的公平性及合理性時，吾等已與管理層進行討論並注意到截至2028年12月31日止三個年度的租賃年度上限乃經參考以下因素釐定。

i) 歷史交易金額與預計年增長率

下文載列截至2025年12月31日止三個年度框架協議項下的原年度上限以及與 貴集團向金融街集團及其聯繫人租賃物業應付總租金有關的歷史交易金額：

	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
原年度上限			
使用權資產(租賃期限超過一年的租賃)	69.70	86.70	100.70
其他款項(包括租賃期限不超過一年的租賃的租金)	22.00	34.00	49.70
截至6月30日			
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	
(未經審核)			
歷史交易金額(使用權資產)	12.77	32.11	3.91
原年度上限利用率(使用權資產)	18.32%	37.04%	3.88%
歷史交易金額(其他款項)	4.16	4.59	1.40
原年度上限利用率(其他款項)	18.91%	13.50%	2.82%

根據吾等與管理層的討論，吾等獲悉，截至2025年12月31日止三個年度利用率偏低，主要原因為2023年至2025年期間受宏觀經濟挑戰影響，包括但不限於， 貴集團採取了更為審慎的經營策略，導致擬租賃物業數量(尤其是商用物業及停車位)較原計劃有所減少及延遲。

於評估租賃年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱並與管理層討論，以了解 貴集團目前的業務擴展計劃，包括但不限於增值服務業務、房地產經紀業務及資產管理業務的擴張。根據 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告， 貴集團加快推進房地產經紀及生活服務發展，重點聚焦服務創新及社區業務模式落地。 貴集團已通過其全資附屬公司北京怡己房地產經紀有限公司開展經紀服務，日後亦將繼續拓展相關服務。預期截至2026年12月31日止年度，房地產經紀租賃將貢獻約人民幣10.2百萬元的使用權資產。此外，吾等已審閱 貴公司提供的房地產經紀業務商用物業清單，其主要包括用於代理辦公的商用建築及供其僱員及外部人員使用的商住兩用物業停車位。如管理層所告知， 貴公司於北京開展房地產經紀業務，並將於2026年將房地產經紀業務擴展至天津。吾等同意管理層的意見，認為物業代理業務擴展計劃的執行及發展正按 貴公司擬定的時間表順利進行。

同時，吾等已審閱 貴公司提供的商用物業、停車位及餐飲業務物業清單。誠如 貴公司管理層所告知， 貴公司日後將能夠執行其原有商用物業、停車位及餐飲業務物業租賃計劃。因此，預期與金融街集團及其聯繫人訂立的所有現有租賃協議將於現有條款情況下續簽，且 貴集團與金融街集團及其聯繫人將就物業代理業務簽訂新租賃合約，以進行擴張。

鑑於預期 貴集團與金融街集團及其聯繫人之間的業務將保持穩定增長，認為 貴集團支付予金融街集團及其聯繫人的租金總額於截至2025年12月31日止年度及未來三年將逐步增加。根據 貴公司提供的資料，於截至2028年12月31日止三個年度， 貴集團向金融街集團及其聯繫人確認的使用權資產總額將分別約為人民幣70.68百萬元、人民幣80.55百萬元及人民幣89.95百萬元。租賃年度上限約26.3%、44.6%及19.5%來自與金融街集團及其聯繫人訂立的現有租賃協議，此乃假設現有的條款保持不變的情況下將會重續該等協議。

ii) 貴集團增值服務業務的潛在擴張

據管理層告知， 貴集團日後將重點發展增值服務業務。 貴集團的增值業務涵蓋資產運營業務及諮詢業務。鑑於資產運營業務的擴張，截至2028年12月31日止三個年度，金融街集團及其聯繫人將根據 貴集團的業務發展需要，出租商用物業及停車場用於資產運營業務，以支持 貴集團的潛在擴張。吾等獲告知，使用權資產的預期增加主要歸因於停車場及資產運營業務。 貴公司在其管理的物業中租賃停車場，對其進行整體監管，並出租停車位，包括時租、月租及長期租。因此，預期截至2028年12月31日止三個年度，資產管理業務將分別導致使用權資產增加約人民幣18.9百萬元、人民幣零元及人民幣20.6百萬元。此外，截至2027年12月31日止年度，諮詢業務將導致使用權資產增加約人民幣5.8百萬元。

吾等已審閱 貴公司提供的商用物業清單，並與金融街控股於2025年8月19日刊發的最新2025年中期報告（「金融街控股中期報告」）進行交叉核對，吾等發現，商用物業的數目與該清單相符。

獨立財務顧問函件

吾等獲告知截至2028年12月31日止三個年度內預計向金融街集團及其聯繫人租賃停車位及商用物業，並確認其目前歸屬於金融街集團及其聯繫人。吾等審查了不同租賃類別的使用權資產估計增加的時間表，並追溯至相關支持文件，確認與營運計劃相符。此外，吾等於中國多個主要物業信息網站的網站，包括但不限於：鏈家(www.lianjia.com)、貝殼(www.ke.com)、安居客(www.anjuke.com)及房天下(www.fang.com)等知名物業信息平台，對周邊停車位及商業物業的月租金進行了研究，並注意到建議租金與位於同一地理區域的停車位及商業物業的租金相若。

鑑於i)金融街集團與 貴集團之間的長期業務關係；ii)與金融街集團及其聯繫人簽訂的新租賃協議將貢獻大部分租賃年度上限，且該等協議於截至2028年12月31日止三個年度大概率可執行；及iii)該等停車位及商業物業由金融街集團控制，吾等認同管理層的意見，認為上述建議可能會於未來三年內執行。

經計及上述情況，吾等認為2026年租賃框架協議及租賃年度上限屬公平合理。

B. 2026年物業管理服務框架協議

i) 2026年物業管理服務框架協議的主要條款

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) 賁公司；及

(ii) 金融街集團

期限：2026年1月1日至2028年12月31日

標的項目： 根據2026年物業管理服務框架協議， 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及相關服務（「物業管理服務」）：

- (i) 金融街集團及其聯繫人擁有，或金融街集團及其聯繫人依據法律及協議對其享有佔有、使用、經營及處分權利且實際控制的物業；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 貴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， 貴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將訂立的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， 貴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) 貴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的物業管理服務協議的物業管理費用。 貴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 貴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 貴公司獲得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， 貴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 貴公司取得上市規則或其他適用法律所要求的任何批准或完成相關通知(包括但不限於在臨時股東大會上取得獨立股東的批准)後，方可作實。

ii) 2026年物業管理服務框架協議主要條款之評估

為評估2026年物業管理服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得2026年物業管理服務框架協議以及於2023年財政年度、2024年財政年度及截至2025年6月30日止六個月 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(「物業管理合約清單」)。吾等已參考物業管理合約清單選取 貴集團與金融街集團訂立的現有合約(假設現有合約將按原條款續約)及 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。

吾等亦已取得2026年財政年度至2028年財政年度的物業管理服務項目清單摘要，其中包括(i)涵蓋2026年財政年度至2028年財政年度的現有合約；(ii)現有合約將於2026年至2028年內到期，預期將以現有條款續約；及(iii) 貴集團與金融街集團及其聯繫人之間將簽訂的新合約。

吾等獲告知，雙方的相關附屬公司及聯繫人須另行訂立物業管理服務協議，而該等協議須載有特定條款及條件。在相同條件下，該等物業管理服務協議的條款應等同於金融街集團向其他第三方提供的條款。同時，吾等已選取、審閱並比較了10份現有合約，其中包括 貴集團與金融街集團訂立的5份合約，以及 貴集團與獨立客戶於截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月訂立的5份合約。所選樣本合約的服務條款符合以下標準：(i)物業類型涵蓋商業物業及非商業物業，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約70,000平方米至約450,000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(「物業管理可資比較合約」，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)。透過對比合約的條款與物業管理可資比較合約的條款，吾等注意到， 貴集團與金融街集團就截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度以及截至2025年6月30日止六個月的現有合約的物業管理費及其他主要合約條款(該等合約將於2026年至2028

獨立財務顧問函件

年財政年度按現有條款續約，包括但不限於付款週期(按季或按半年)及逾期付款罰款百分比(到期日後每日0.03%)，與(i) 貴集團向金融街集團及獨立客戶就每項商業物業以及非商業物業收取的相關費用計算方式均保持一致。

吾等亦已向管理層查詢並了解到，根據2026年物業管理服務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、物業的地理位置、服務範圍及相關經營成本等因素。

吾等已進一步審閱 貴集團於2025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2023年財政年度及2024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。吾等注意到， 貴集團於2025年財政年度就同類在管物業與金融街集團及其聯繫人及獨立客戶釐定的一般合約條款(包括但不限於付款週期、違約利息條款及價格調整機制)及物業管理費，與於2023年財政年度及2024年財政年度所錄得者並無重大差異。吾等認為 貴集團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未存在重大偏差。

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之服務向金融街集團收取的一般物業管理費已遵守定價政策，因此金融街集團提供的費用不會低於 貴集團提供物業管理服務所產生的成本(如勞工及材料成本)以及物業管理費參考價格的平均值，且與向獨立客戶所收取者相若，吾等與董事一致同意，2026年物業管理服務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2026年物業管理服務框架協議符合 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。

iii) 物業管理服務年度上限修訂

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個現有物業管理合約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，物業服務行業受到衝擊，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 貴集團關連方將物業出租或出售予第三方租戶或業主而轉為由第三方支付，導致關連交易金額減少，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) 貴集團關連方向第三方租戶或業主銷售或出租現有關連方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) 貴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， 貴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 貴公司現有業務實際，結合 貴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 貴集團關連方的現有物業管理合約的預期續約率(預期約為100%)及金融街集團於未來數年將需要 貴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 貴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。

獨立財務顧問函件

吾等對物業管理服務年度上限之意見

於評估物業管理服務年度上限的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論，並注意到截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的物業管理服務年度上限乃經參考以下基準釐定。

- (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現有物業管理項目計算的歷史交易金額

審閱歷史交易金額

下文載列截至2025年12月31日止三個年度框架協議項下的原年度上限以及與 貴集團向金融街集團及其聯繫人提供物業管理服務有關的歷史交易金額：

	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
原年度上限	431.8	455.4	505.4
	截至6月30日 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 (未經審核)
歷史交易金額	180.3	172.2	57.48 ¹
原年度上限利用率	41.76%	37.81%	11.38%

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 貴公司的管理賬目。

誠如上表所述，吾等注意到，截至2024年12月31日止兩個年度，原年度上限的利用率分別約為41.8%及37.8%。誠如管理層所告知，截至2025年6月30日止六個月，與金融街集團及其聯繫人的歷史交易金額約為人民幣57.5百萬元。經考慮截至2025年6月30日止六個月與金融街集團及其聯繫人的歷史交易金額，估計截至2025年12月31日止年度原年度上限利用率約為25%。根據 貴公司現有最新資料，董事預期，截至2028年12月31日止三個年度， 貴集團向金融街集團提供物業管理服務的交易金額將逐步增長，乃由於與金融街集團及其聯繫人訂立的所有現有物業管理服務協議將獲續期，而現有條款維持不變且 貴集團已將物業管理服務年度上限調整至低於以往年度上限的水平，預期利用率將有所提高。物業管理服務年度上限被視為公平合理，乃反映i)為反映政府為穩定房地產市場所做出的持續努力，以及行業的當前發展情況，已對以往年度上限進行了約10.5%至19.5%的下調；ii)由金融街集團及其聯繫人提供的現有項目的估計新階段／單位將於未來三年完成及交付；及iii)除現有物業管理項目產生的物業管理費外，由金融街集團及其聯繫人取得，並於未來三年交付的估計新物業管理項目。因此，管理層決定修訂原年度上限為物業管理服務年度上限，以應對 貴集團的未來發展。

(ii) 2026年物業管理服務框架協議項下擬進行的關連交易估計增加金額

誠如管理層所告知，物業管理服務年度上限乃參考以下因素釐定(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約175個現有物業管理合約計算的歷史交易金額，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的收入分別約為人民幣190.6百萬元、人民幣223.7百萬元及人民幣230.8百萬元，佔物業管理服務年度上限的54.8%、57.9%及51.0%；及(ii)

由金融街集團及其聯繫人取得，並於未來三年完成及交付現有合約的估計新階段／單元及估計新物業管理項目產生的額外收入，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的服務合約分別為67個、65個及62個，而截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的收入分別約為人民幣157.1百萬元、人民幣162.6百萬元及人民幣221.7百萬元，且總合約建築面積預計有所增加。

誠如管理層所告知，金融街集團及其聯繫人將與 貴集團維持長期業務關係，給 貴集團帶來更多物業管理服務的業務增長機會。吾等已審閱及抽查金融街集團及其聯繫人的物業以及額外投資物業清單，並與金融街中期報告進行了交互核對，吾等了解到相關物業的名稱和位置與該清單相符。同時，根據管理層所述，吾等確認該等物業目前由金融街集團及其聯繫人擁有。吾等審閱了 貴公司用於支持其未來項目預測的業務計劃，尤其是關於預計在未來三年內完成並交付的、將自金融街集團及其聯繫人獲取的新物業管理項目。此外，吾等研究了附近投資物業的每月每平方米管理費，並注意到每平方米建議管理費與位於類似地理區域的投資物業管理費相當。

- (i) 此外，吾等已向管理層查詢並了解到
 - (i) 未來物業管理費會隨著居民對生活水平要求的不斷提高及對優質物業管理服務的需求更加明顯而增加。因此，未來物業服務費還有一定的上漲空間；及
 - (ii) 除物業管理服務外，未來將發展一系列增值服務，包括房地產經紀服務、勞務服務及團體餐飲服務，導致物業管理費增加。因此，這表明年度上限應維持在一定水平，為物業管理費的增長提供緩衝。據估計，金融街集團及其聯繫人現有及新項目將產生的物業管理收入分別約為人民幣347.7百萬元、人民幣386.3百萬元及人民幣452.5

百萬元。因此，吾等認為，物業管理服務年度上限剛好能夠滿足金融街集團對物業管理服務的需求；及

(iii) 隨著宏觀經濟環境改善及政府持續推動房地產市場穩定，房地產開發新模式的建設已獲加速推進。預計房地產開發項目將按時交付。現有項目的新階段／單元以及金融街集團及其聯繫人指定的於未來三年內完成並交付的新物業管理項目將產生額外收入，導致對金融街集團的物業管理服務的需求將增加，以及通過提供增值服務，物業管理費可能會增加。

吾等認同董事的意見，認為釐定物業管理服務年度上限的基準屬合理。

C. 2026年存款服務框架協議

i) 2026年存款服務框架協議的主要條款

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) 貴公司；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 貴集團提供存款服務。

存款服務框架協議並無限制 貴集團使用其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。 貴集團可(但並無義務)使用金融街財務提供的存款服務。

獨立財務顧問函件

定價政策：

金融街財務承諾根據以下定價政策向 貴集團提供存款服務， 貴集團在金融街財務的存款利率將等於或高於獨立的中國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， 貴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、中國農業銀行或中國銀行等)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 貴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， 貴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 貴集團的適用利率將不低於上述四家中國國有商業銀行報價中提供的利率。

先決條件：

2026年存款服務框架協議的條款須待 貴公司取得上市規則或其他適用法律規定的任何批准或通知(包括但不限於獨立股東於臨時股東大會上的批准)後方可作實。

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

ii) 2026年存款服務框架協議條款之評估

為評估2026年存款服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得並審閱存款服務框架協議、2026年存款服務框架協議、 貴公司內部控制政策及載列2025年財政年度(i) 貴集團與金融街財務；及(ii) 貴集團與獨立商業銀行訂立的所有存款狀態之資料的存款清單（「存款清單」）。吾等自截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月的存款清單中審閱10份 貴集團與金融街財務之間的存款合約樣本，以審查金融街財務提供的存款利率及其他商業條款是否符合存款服務框架協議中規定的定價政策，該政策與2026年存款服務框架協議中規定的定價政策相若。

根據存款清單，吾等能夠將2025年財政年度各個季度金融街財務提供的各類存款服務（包括活期存款、定期存款及協定存款）的利率與獨立商業銀行提供的具有可資比較期限及規模的同類存款服務進行比較。吾等注意到，金融街財務就各類存款服務提供的存款利率介乎約0.45%至2.05%之間，而獨立商業銀行提供的相應利率介乎約0.05%至1.35%之間。通過比較金融街財務與 貴集團於2025年財政年度相同季度聘用的獨立商業銀行提供的期限及規模可資比較的各類同類存款服務，吾等發現金融街財務提供的利率優於獨立商業銀行提供的利率。吾等認為，金融街財務提供的存款利率屬公平合理及與金融街財務訂立的樣本合約定價條款不遜於 貴公司與獨立第三方訂立的條款。吾等注意到金融街財務收取的利率符合定價政策。同時，吾等獲悉，根據一般慣例，就活期存款而言， 貴集團可隨時不受限制地從金融街財務及獨立的中國主要國有商業銀行提取存款。對於定期存款， 貴集團從金融街財務和獨立的中國主要國有商業銀行隨時提前提取均不會產生任何罰金。吾等亦已比較合約的主要條款，例如服務費及對存款提取程序的限制。吾等認為，該等安排對 貴集團更有利，並預期於2026年存款服務框架協議期限內維持不變。

吾等了解到， 貴公司將確保金融街財務提供的存款利率與商業條款符合定價政策，且屬公平合理。 貴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的中國主要國有商業銀行(如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行或中國銀行等)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。定價政策將確保金融街財務向 貴集團提供的利率將等於或高於可比銀行為相同類型及期限可比存款提供的平均利率。此外， 貴公司的財務部還將每季度監測並確認金融街財務向 貴集團提供的適用利率不會低於其他中國主要國有商業銀行報價中所提供的利率。基於 貴公司所提供的存款清單及存款合約樣本，吾等注意到， 貴集團已遵循上述定價政策。同時，鑑於定價政策可確保金融街財務提供於 貴集團的利率等於或高於可比銀行為相同類型及期限可比存款提供的利率，並為 貴集團創造更有利的選擇，吾等認為定價政策乃屬公平合理並按正常商業條款訂立。

此外，由於2026年存款服務框架協議為非承諾基準下訂立， 貴集團可酌情決定是否使用金融街財務提供的存款服務。倘 貴集團決定不按此行事， 貴集團並無責任使用金融街財務提供的存款服務。 貴集團可自由選擇最有利的利率，包括將大部分現金存入金融街財務(倘確屬最佳選擇)。

經慮及(i)金融街財務向 貴集團提供的利率優於獨立商業銀行就期限及規模可資比較的同期類似存款服務提供的利率；(ii)金融街財務提供的其他商業條款不遜於獨立商業銀行向 貴集團就類似存款服務提供的條款；及(iii) 貴集團可根據其他商業銀行或金融街財務提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇，吾等與董事一致同意，存款服務框架協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

iii) 存款服務年度上限修訂

現有年度上限及歷史交易金額

下表載列現有年度上限及 賴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：

	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)
現有年度上限			
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
截至6月30日 截至12月31日止年度 止六個月			
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
	367.98	380.83	402.47 ¹
歷史交易金額 佔現有年度上限的百分比	36.80%	38.08%	40.25%
最高利息收益 佔現有年度上限的百分比	5.07	5.13	2.71 ¹
	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 賴公司的管理賬目(僅為估計值)。

獨立財務顧問函件

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

存款服務年度上限乃經參考(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： 貴集團於截至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，且由於 貴集團採用審慎及風險分散的投資方法，因此 貴集團在前幾年均未動用年度上限，並將其現金存入不同的金融機構；
- (ii) 貴集團的歷史現金狀況： 貴集團於2023年及2024年12月31日及2025年6月30日的現金及現金等價物分別為人民幣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 貴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 貴集團於其他商業銀行或獨立金融機構獲取存款服務， 貴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， 貴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， 貴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26.2%，因此金融街財務的財務比率表現優於獨立的中國主要國有商業銀行的財務比率。同時，鑑於：(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金融監管總局監管的非銀行金融機構；(iv)通過比較金融監管總局網站上的數據與金融街財務的財務數據，金融街財務的財務比率表現優於獨立的中國主要國有商業銀行的財務比率；(v)誠如管理層所告知， 貴集團置於金融街財務的存款未遇到任何可回收性問題；及(vi)鑑於長期合作關係、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， 貴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。吾等認同董事的意見，認為向金融街財務存入存款的信貸風險很小以及 貴公司就存放於金融街財務存款的可回收性進行了充分的信貸風險評估。

關於利息金額

- (i) 貴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 貴公司於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) 貴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 貴公司於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) 貴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 貴公司於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(即高於獨立的中國主要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。

吾等對存款服務年度上限之意見

於評估存款服務年度上限的公平性及合理性時，吾等審閱 貴公司提供的相關資料，並與管理層就釐定存款服務年度上限的基準及假設進行討論，且經慮及下列因素後形成吾等的意見：誠如董事會函件所述，經 貴公司慮及(包括但不限於)以下因素後，存款服務年度上限與歷史年度上限保持一致：

- (i) 貴集團與金融街財務之間存款服務的歷史交易金額及 貴集團一直維持的高現金水平。

貴集團於截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月存放於金融街財務的歷史最高每日存款結餘(包括應計利息)分別約為人民幣373.1百萬元、人民幣386.0百萬元及人民幣405.2百萬元。該金額可與截至2023年12月31日、2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月的歷史最高每日存款結餘進行比較。誠如管理層告知，預計未來三年最高每日存款結餘將由於 貴集團保留有大量閒置現金而逐漸增加。

根據 貴公司2025年中期報告，截至2024年及2025年6月30日， 貴集團現金及現金等價物維持約人民幣14億元。鑑於歷史最高每日存款結餘逐漸增加，及現金及現金等價物結餘於任何時候均遠大於存款服務年度上限，吾等認為，倘 貴集團決定存放大部分閒置現金於金融街財務，則存款服務年度上限乃屬合理公正，足以滿足 貴集團的運營需要。

(ii) 業務經營的擴展將推動 貴集團經營活動產生的現金流

根據 貴公司中期報告，吾等注意到 貴集團收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣813.694百萬元增加約16.9%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣951.377百萬元。該增長主要是由於 貴集團承接的項目迅速增加，致使在管建築面積增加。此外， 貴集團將繼續根據在管項目特點及當前增值服務實際情況，優化增值業務運行機制，建立「總部 — 區域事業部 — 項目」三級協同。 貴集團加快發展房地產經紀及生活服務以及自有增值服務品牌(即怡己)，聚焦服務創新及社區商業模式落地。誠如管理層告知，相信未來幾年的業務擴張將繼續，這將進一步提高現金水平以及增加對金融街財務提供的存款服務的需求。鑑於上述情況，吾等認為存款服務年度上限乃屬合理。

此外，吾等獲管理層告知，於釐定存款服務年度上限的利息金額時， 貴公司參考了於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日存放於金融街財務活期賬戶及作為定期存款的日均結餘，並注意到日均結餘中約1.5%存放於活期賬戶，日均結餘中約73.5%存放於協議存款及7天通知存款賬戶，其餘存作定期存款。管理層隨後釐定存款服務年度上限的利息金額為(i)存款服務年度上限的1.5%與活期賬戶預計最高利率約0.45%相乘所得利息；(ii)存款服務年度上限的73.5%與其協議存款及7天通知存款賬戶的預計最高利率約1.35%相乘所得利息；及(iii)存款服務年度上限的25%與一年期定期存款預計最高利率2.05%相乘所得利息的加權和。吾等審閱 貴公司提供的計算結果，並無發現重大偏差。

內部控制措施

在上文所披露的一般原則規限下，

- (i) 貴集團將備存一個資料庫，記錄就物業管理服務向 貴集團支付的費用，其按物業類型、物業地理位置、 貴集團將提供的物業管理服務範圍及客戶身份編製；
- (ii) 貴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 貴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， 貴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， 貴公司確保框架協議項下的定價條款符合一般商業條款及定價政策，並確保金融街財務提供的利率將等於或高於中國獨立主要國有商業銀行對可資比較的同類同期存款所提供的平均利率，且不遜於獨立第三方提供的利率；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴公司關連交易小組(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， 貴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， 貴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) 貴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 貴集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- (v) 貴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 貴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。

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述，吾等認為， 貴公司如有效執行職權範圍，便足以保障股東於提供重續關連交易框架協議中的利益。吾等已審閱與上述持續關連交易相關的內部控制手冊。於本函件日期，吾等並不知悉任何會影響實施有效性的事項。因此，吾等認為，內部控制程序已妥為設立，並符合上述內部措施。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，重續關連交易框架協議以及相關上限(i)乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款訂立，就獨立股東而言乃屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關決議案，以批准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以及相關年度上限。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第一瑞興企業融資有限公司
黃家昇
執行董事
負責人員
謹啟

2025年12月8日

黃家昇先生現為第一瑞興企業融資有限公司的執行董事及負責人員，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。黃先生於機構融資行業擁有逾11年經驗，曾就香港上市公司之不同關連交易提供財務諮詢及獨立財務諮詢服務。

1. 本集團財務資料

於2023年4月25日刊發的本集團截至2022年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表（包括其中的核數師報告及附註）已載於2022年度報告（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042502244_c.pdf）第78至177頁，並以引用方式載入本通函。

於2024年4月19日刊發的本集團截至2023年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表（包括其中的核數師報告及附註）載於2023年度報告（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041901157_c.pdf）第76至179頁，並以引用方式載入本通函。

於2025年4月22日刊發的本集團截至2024年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表（包括其中的核數師報告及附註）載於2024年度報告（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0422/2025042201762_c.pdf）第74至183頁，並以引用方式載入本通函。

於2025年9月25日刊發的本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表及附註載於2025年度中期報告（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092501066_c.pdf）第29至56頁，並以引用方式載入本通函。

2. 債務聲明

於2025年10月31日，本集團並無任何銀行借貸或任何未動用銀行融資、或有關任何關聯方或第三方支付義務的未結擔保、任何未償還或已授權發行但未發行的債務證券、定期貸款、借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金充足

董事於適當及謹慎的查詢後，經考慮重續關連交易框架協議的影響及本集團現有可動用之財務資源，包括業務營運所內部產生的收入，認為本集團將有足夠營運資金以滿足自本通函日期起至少12個月之業務營運。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 本集團的財務及營運前景

本集團依託在商務服務業態領域的專業優勢及全業態領域的豐富管理經驗，持續深耕京津冀、長三角、粵港澳大灣區等重點區域及一、二線高能級城市物業服務市場。截至2025年6月30日，本集團實現業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的26個省、市、自治區及特別行政區，在管面積約49.59百萬平方米，同比增長12.8%，在管項目391個，同比增加65個。其中非住宅業態在管面積約28.49百萬平方米，佔比約57.4%。

本集團將始終堅持服務為本，持續鞏固並深化在商務辦公及公建領域的核心優勢，進一步聚焦一二線等核心城市群，加強市場拓展力度。同時，進一步夯實服務品質，通過精細化運營、標準提升與流程優化，切實提升客戶滿意度與認同感，築牢發展根基。此外，將圍繞客戶多元化、深層次需求，探索構建具有獨特競爭力的商務業態特色增值服務體系，全面提升綜合競爭力，促進企業長期健康穩健發展。在物業代理業務發展方面，本集團將進一步鞏固北京業務及開拓其他區域市場，加強房源及客源拓展，擴大業務規模。

重續存款服務框架協議的財務影響

本公司相信，存款服務框架協議項下的存款服務將不會對本集團利潤、資產及負債造成任何重大影響。此外，本集團將在自願及非排他的基礎上獲得存款服務。存款服務框架協議對本集團使用其他商業銀行或獨立金融機構的存款服務並無任何限制；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。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供之有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使其任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作擁有或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中持有或視為或當作持有根據證券及期貨條例第XV部分第2和第3分部條文須向本公司和聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	佔有關股份		
			持有股份／ 相關股份數目	類別之 百分比	佔股份總數 之百分比
			(股) (附註1)	(%) (附註2)	(%) (附註3)
北京華融綜合投資有限公司 ^(附註4)	內資股	實益擁有人	128,299,270 (L)	47.52	34.35

股東名稱	股份類別	身份	佔有關股份		
			持有股份／ 相關股份數目 (股) ^(附註1)	類別之 百分比 (%) ^(附註2)	佔股份總數 之百分比 (%) ^(附註3)
北京金融街投資 (集團)有限公司 <i>(附註4)</i>	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 集團有限公司 <i>(附註4)</i>	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5)	內資股	受控制法團權 益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
國壽投資保險資產管 理有限公司 ^(附註5)	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5)	內資股	受控制法團權 益	79,620,438 (L)	29.49	21.32

股東名稱	股份類別	身份	佔有關股份		
			持有股份／ 相關股份數目 (股) ^(附註1)	類別之 百分比 (%) ^(附註2)	佔股份總數 之百分比 (%) ^(附註3)
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
UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd ^(附註6)	H股	投資經理	6,292,000 (L)	6.08	1.68
UBS Group AG ^(附註7)	H股	受控制法團 權益	12,372,474 (L) 5,816,000 (S)	11.95 5.62	3.31 1.56
Barings LLC ^(附註8)	H股	投資經理	6,972,000 (L)	6.73	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(附註9)	H股	受託人	6,705,000 (L)	6.47	1.80
FIL Limited ^(附註10)	H股	受控制法團 權益	10,350,000 (L)	10.00	2.77
Pandanus Associates Inc. ^(附註10)	H股	受控制法團 權益	10,350,000 (L)	10.00	2.77
Pandanus Partners L.P. ^(附註10)	H股	受控制法團 權益	10,350,000 (L)	10.00	2.77
FIDELITY FUNDS ^(附註11)	H股	實益擁有人	5,532,000 (L)	5.34	1.48
劉海燕 ^(附註12)	H股	實益擁有人	7,280,000 (L)	7.03	1.95

附註：

- 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
- 以本公司於2025年11月30日已發行內資股270,000,000股或H股103,500,000股為基準計算。

3. 以本公司於2025年11月30日已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。
4. 北京華融綜合投資有限公司(「華融綜合」)為直接股東。
 - (a) 華融綜合全部股權由北京金融街投資(集團)有限公司(「金融街集團」)持有，金融街集團則由西城區國資委持有37.94%及由北京金融街資本集團有限公司(前稱為北京金融街資本運營中心)(「金融街資本」)持有62.06%，金融街資本由西城區國資委全資持有。

(註：於2020年12月29日，金融街集團收到西城區國資委轉發的西財企[2020]507號文《北京市財政局、北京市西城區人力資源和社會保障局及北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會關於劃轉北京金融街投資(集團)有限公司部分國有股權的通知》，要求將西城區國資委持有的金融街集團部分10%的股權無償劃轉給北京市財政局，劃轉基準日為2019年12月31日，並於2020年12月30日前完成國有產權變更登記等股權劃轉手續。按照通知要求，金融街集團已於2020年12月30日完成國有產權變更登記手續，但於最後實際可行日期及就公司經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金融街集團股東會尚未出具決議，暫未完成工商變更等手續。)
 - (b) 根據證券及期貨條例，金融街集團及金融街資本各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
5. 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保險資產管理有限公司全資擁有，國壽投資保險資產管理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、國壽投資保險資產管理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。
6. 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。
7. 根據UBS Group AG於2025年12月3日(載述的有關事件的日期為2025年11月28日)呈交的權益披露表，該等股份包括：(i)透過UBS Asset Management (Americas) LLC持有的3,581,476股(好倉)及(ii)透過UBS AG持有的8,790,998股(好倉)及5,816,000股(淡倉)。

8. 根據Barings LLC.於2021年9月15日(載述的有關事件的日期為2021年9月13日)呈交的權益披露表，該等股份是透過Baring Asset Management (Asia) Holdings Limited以投資經理身份持有。
9. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
10. 根據於2022年3月4日(載述的有關事件的日期為2022年3月1日)呈交的權益披露表，該等股份是透過FIL Investment Management (Singapore) Limited持有。FIL Limited, Pandanus Associates Inc.及Pandanus Partners L.P.持有的10,350,000股H股(好倉)以受控制法團權益身份持有。
11. 根據FIDELITY FUNDS於2022年3月1日(載述的有關事件的日期為2022年2月24日)呈交的權益披露表，FIDELITY FUNDS為該等股份之實益擁有人。
12. 根據劉海燕於2024年2月20日(載述的有關事件的日期為2024年2月20日)呈交的權益披露表，劉海燕為該等股份之實益擁有人。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司目前已訂有或擬訂立並非在一年內到期或不可由本集團在一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於資產及／或合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重要關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 專家同意書及資格

已提供本通函所載意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格	陳述或意見日期
第一瑞興	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團	2025年12月8日

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有股權，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。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家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、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

8. 無重大不利變動

董事認為，自2024年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司概無任何未決或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或申索。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中國北京市西城區金融大街33號，其總部及於中國的主要營業地點位於中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座24層。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本公司股份過戶登記處為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。
- (d) 本公司聯席公司秘書為張晶女士及何詠雅女士，何詠雅女士為香港公司治理公會資深會員及特許公司治理公會資深會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立的重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)詳情如下：

- (a) 於2024年12月13日，北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司(「買方」，為本公司的附屬公司)通過重慶聯合產權交易所以公開市場競價的方式收購重慶市江北嘴物業服務有限公司(「目標公司」)11%股權，代價為人民幣651.28萬元。收購事項完成後，買方持有目標公司51%股權，目標公司成為本公司間接非全資附屬公司；及
- (b) 於2024年12月24日，本公司及若干附屬公司與長城人壽保險股份有限公司(「長城人壽保險公司」)訂立委託管理合同，據此，長城人壽保險公司為本公司及若干附屬公司之僱員提供健康保障委託管理服務。委託管理合同於簽訂日期生效，保障期自2024年1月1日起至2024年12月31日止。合同屆滿前30日內，若訂約雙方均未以書面形式向對方提出終止，委託管理合同可自動續約一年，但自動續約不得超過兩期。委託管理合同生效及續約有效期內，本集團應支付基金的年度上限如下：2024年度基金為人民幣3,368,400元，2025年度基金為人民幣4,500,000元及

2026年度基金為人民幣4,500,000元。委託管理基金的4%將作為長城人壽保險公司的委託管理費。

12. 展示文件

自本通函日期起之十四天期內(包括首尾兩天)，下列文件之電子副本將刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jrjlife.com)：

- (a) 日期為2025年12月8日之第一瑞興向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函，其全文載於本通函第28至67頁；
- (b) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述的專家書面同意書；
- (c) 2026年存款服務框架協議；
- (d) 2026年租賃框架協議；及
- (e) 2026年物業管理服務框架協議。

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」)將於2025年12月29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22層舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議(如屬適當)並批准以下決議案。於本通告內，除非文義另有所指，所用詞彙與本公司日期為2025年12月8日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. (a) 審議、批准及追認2026年租賃框架協議的條款(包括租賃年度上限)及其項下擬進行的交易；及
(b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2026年租賃框架協議、其項下擬進行的交易及截至2028年12月31日止三個財政年度的租賃年度上限而言屬必要或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。
2. (a) 審議、批准及追認2026年物業管理服務框架協議的條款(包括物業管理服務年度上限)及其項下擬進行的交易；及
(b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2026年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及截至2028年12月31日止三個財政年度的物業管理服務年度上限而言屬必要或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。

臨時股東大會通告

3. (a) 審議、批准及追認2026年存款服務框架協議的條款(包括存款服務年度上限)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2026年存款服務框架協議、其項下擬進行的交易及截至2028年12月31日止三個財政年度的存款服務年度上限而言屬必要或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。

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8日

於本通告日期，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。

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，臨時股東大會上的所有決議案均將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(www.hkexnews.hk)及本公司(www.jrjlife.com)網站。
2. 全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及於會上投票。受委代表毋須為股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司位於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點(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)(如為內資股股東)，或(ii)本公司的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)(如為H股股東)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可出席臨時股東大會及其任何續會，並於會上投票。

臨時股東大會通告

4. 為釐定股東出席臨時股東大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2025年12月22日(星期一)至2025年12月29日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2025年12月19日(星期五)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 臨時股東大會需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會的股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司，電話號碼為+86 10 6621 5866及電郵為ir@fsig.com.cn。
6. 倘屬聯名股東，本公司將接納在股東名冊內排名首位的聯名股東投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名次序而定。
7. 股東或彼等的受委代表出席臨時股東大會，應當出示彼等的身份證明文件。倘為公司股東，其受委代表或其董事會或其他權力機構授權的其他人士須提供該公司股東的董事會或其他權力機構委任該名人士出席大會的決議案副本，方可出席臨時股東大會。