

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)

有關附屬公司收購目標公司11%股權之須予披露交易之盈利預測

茲提述金融街物業股份有限公司(「本公司」)日期為2024年12月13日之公告(「該公告」)，內容有關本公司的附屬公司通過重慶聯合產權交易所公開市場競價的方式收購目標公司11%股權。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

遵守上市規則

由於本次收購在釐定交易價格時參考了重慶經緯資產評估房地產土地估價有限公司，一所獨立評估機構編製日期為2024年11月8日的評估報告(「評估報告」)中採用收益法評估的結果，根據上市規則第14.61條，該等評估構成盈利預測。本公司遵照上市規則第14.60A條刊發本公告。

評估假設

評估報告所基於的主要假設(包括商業假設)之詳情如下：

(一) 基本假設

1、交易假設

交易假設是假定評估對象和評估範圍內資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據交易條件等模擬市場進行評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2、 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、 持續使用假設

持續使用假設是指資產評估時需根據評估對象按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況保持不變繼續使用，或者在項目達產的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

4、 持續經營假設

持續經營假設是指被評估單位在評估基準日現狀條件下將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致，且不發生重大經營決策變化。

(二) 一般假設

- 1、 假設委託人和被評估單位提供的資料真實、完整、可靠，不存在應提供而未提供、評估專業人員已履行必要評估程序仍無法獲知的其他可能影響評估結論的瑕疵事項、或有事項等；
- 2、 假設評估基準日後，被評估單位及經營環境所處的政治、經濟、社會等宏觀環境不發生重大變動影響，假設報告有效期內相關的法律、法規也不發生重大變化，其經營行為完全遵守所有有關的法律法規；
- 3、 假設被評估單位經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致；及

- 4、 假設評估基準日後被評估單位的現金流是均勻流入流出，各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。

(三) 特定假設

- 1、 本次評估是以被評估單位評估基準日現有資產結構、資產規模為基礎進行預測的；
- 2、 被評估單位如期實施評估基準日已明確的發展規劃，生產經營政策不做重大調整，市場區域、市場定位不發生重大變化，將按計劃的生產規模持續經營，經營計劃、規劃中的有關指標與市場需求基本吻合，預期的經營目標能夠實現；
- 3、 在預測年份內中國人民銀行公佈的基準利率和準備金率保持近十年來的波動水平，被評估單位的會計政策在預測期內保持一致，根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部公告2020年第23號)(自2021年1月1日至2030年12月31日)預測期內被評估單位享受企業所得稅政策優惠保持一致為15%；
- 4、 被評估單位所屬行業的發展態勢穩定，與被評估單位生產經營有關的現行法律、法規、經濟政策保持穩定；
- 5、 被評估單位維持生產的主要原材料的供求關係及價格仍如現狀，無重大變化；
- 6、 假定被評估單位所擁有的各項資質證書到期時可以有效續期，且續期費用相對不重大；
- 7、 評估範圍僅以被評估單位提供的評估中報表為準，未考慮被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債；

- 8、未考慮可能發生的通貨膨脹因素；
- 9、無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日(即2024年9月30日)時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任；
- 10、有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化；
- 11、被評估單位提供的正在履行或尚未履行的合同協議、中標書均有效並能在計劃時間內完成；
- 12、預測年度收入、成本、應收、應付等全部按照人民幣列示，匯率波動處於正常範圍，對評估結果不產生重大影響；
- 13、評估人員對價值的估算是根據2024年09月30日本地貨幣購買力作出的；
- 14、假設現有的"物業服務委託合同"到期後，能正常續簽且合同條款無重大變化；及
- 15、本次評估過程中，除特殊說明外，未考慮資產可能承擔的抵押、擔保等事宜對評估價值的影響。

確認

本公司之申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘報告評估報告所用貼現現金流量之計算。申報會計師報告，就有關計算而言，已根據評估報告所載之基準及假設在所有重大方面妥善編製貼現現金流量。申報會計師出具的有關貼現現金流量計算的報告全文載於本公告附錄一。

董事會函件確認估值中的盈利預測乃由董事會經審慎周詳查詢後作出並載於本公告附錄二。

專家

以下為於本公告中提供意見及／或建議的專家資格：

名稱	資格
重慶經緯資產評估房地產土地估價有限公司	持有中國資產評估資格的獨立評估公司
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

上述專家已各自就刊發本公告發出同意書，同意以其刊發時的形式及內容於本公告轉載其各自的函件、報告及／或意見以及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於本公告日期，上述專家或其各自附屬公司概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可合法執行)。

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1月3日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生、宋榮華先生及薛蕊女士；非執行董事胡玉霞女士、李亮先生及郭明明先生；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。

附錄一

以下為申報會計師編製日期為2025年1月3日的報告全文，以供載入本公告。

有關重慶市江北嘴物業服務有限公司(「目標公司」)11%股權估值之貼現未來估計現金流量計算之報告

致金融街物業股份有限公司(「貴公司」)董事

吾等已查核重慶經緯資產評估房地產土地估價有限公司所編製日期為2024年11月8日之目標公司11%股權於2024年9月30日之估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量的計算。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，根據貼現未來估計現金流量得出的估值被視為盈利預測，及估值的資料將載入 貴公司刊發之日期為2024年12月13日有關收購目標公司11%股權之須予披露交易之盈利預測之公告(「該公告」)。

董事之責任

貴公司董事對編製貼現未來估計現金流量及估值所依據之假設(「假設」)的合理性及有效性負責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有之謹慎、保密及專業行為之基本原則制定而成。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「執行財務報表審核及審閱、其他鑒證及相關服務之會計師事務所之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括制定有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定之政策及程序守則。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第14.60A(2)條之規定，對編製估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算是否準確發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，且不作任何其他用途。貼現未來估計現金流量並無涉及採用會計政策。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以合理保證貼現未來估計現金流量之算術計算是否與假設貫徹一致。

吾等之工作並不構成對目標公司11%股權的任何估值。假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動可能會亦可能不會發生，故不能按與過往結果相同之方式確認及核實。即使所預期之事件及行動發生，但實際結果仍可能會與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據以上所述，吾等認為，就相關計算而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面已根據假設妥為編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港特別行政區

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

2025年1月3日

附錄二

以下為董事會編製的日期為2025年1月3日的函件全文，以供載入本公告。

敬啟者：

金融街物業股份有限公司(股份代號：1502)〔本公司〕

有關：

有關收購重慶市江北嘴物業服務有限公司11%股權的須予披露交易

茲提述本公司日期為2025年1月3日的公告，內容有關重慶經緯資產評估房地產土地估價有限公司編製的日期為2024年11月8日的評估報告〔**評估報告**〕，當中採用收益法對重慶市江北嘴物業服務有限公司進行估值，該等估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

本公司董事會〔**董事會**〕已審閱估值的基準及假設。董事會亦已考慮致同(香港)會計師事務所有限公司於2025年1月3日就評估報告內盈利預測計算出具的函件，內容有關盈利預測的計算而言是否已適當遵守評估報告所載的基準及假設。

按上文所述基準，根據上市規則第14.60A(3)條之規定，董事會確認評估師編製的評估乃經適當及審慎查詢後方行制訂。

董事會
金融街物業股份有限公司

2025年1月3日