

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)

有關收購目標公司70%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2023年3月21日之公告(「第1份公告」)，內容有關本公司建議收購目標公司已發行股份總數之70%，本公司日期為2023年5月4日之公告(「第2份公告」)，內容有關授出豁免嚴格遵守上市規則第14.60A條及第14.62條的規定，將根據上市規則第14.60A條及第14.62條的規定刊發公告及向聯交所提交所需資料(「所需資料」)的最後期限延長至2023年5月31日，以及本公司日期為2023年7月4日之公告(「第3份公告」)，連同第1份公告及第2份公告統稱「該等公告」)，內容有關授出第2次豁免嚴格遵守上市規則第14.60A條及第14.62條的規定，將公佈所需資料的最後期限進一步延長至2023年8月7日。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

遵守上市規則

本公司謹此通知股東及本公司之投資者，於2023年7月26日，本公司收到所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核准的批復，並已滿足股份買賣協議的先決生效條件。訂約雙方將根據股份買賣協議之條款完成收購事項。

由於北京國融興華資產評估有限責任公司，一所獨立評估機構(「**評估機構**」)於編製評估報告(「**評估報告**」)時採用收益法，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條及第14.62條刊發本公告。

評估假設

根據上市規則第14.62(1)條，評估報告所基於的主要假設(包括商業假設)之詳情如下：

主要假設

就評估目標公司全部股權之價值而言，評估機構主要採用收益法及以下評估假設：

一般假設

- 1、 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，收購事項各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- 2、 假設目標公司能夠繼續控制其擁有的各項資源(包括人力資源)、保持核心競爭能力，按照目前的經營方針持續經營、在未來可預見年度內不會改變；目標公司在存續期間內能平穩發展，即目標公司資產所產生的未來收益是目標公司現有管理水平的繼續；
- 3、 目標公司的現有和未來經營者是負責的，目標公司管理能穩步推進公司的發展計劃，盡力實現預計的經營態勢；
- 4、 目標公司遵守國家相關法律和法規，不會出現影響目標公司發展和收益實現的重大違規事項；
- 5、 假設目標公司經營項目和服務基本保持不變，或其變化可作出預期並可能實現；

- 6、 假設和目標公司相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
- 7、 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對目標公司造成重大不利影響；
- 8、 假設目標公司經營資質及人員資質滿足當地政府對物業管理行業的制度要求；及
- 9、 假設目標公司相關資質證書到期後能夠延續。

特殊假設

- 1、 假設評估基準日後目標公司採用的會計政策和評估所採用的會計政策在重要方面保持一致；
- 2、 假設評估基準日後目標公司在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式、經營模式與目前保持一致；
- 3、 假設評估基準日後目標公司的現金流均勻流入流出；
- 4、 假設目標公司所涉及資產的購置、取得等過程均符合國家有關法律法規規定；
- 5、 目標公司所擁有的資產產權清晰，為目標公司所有，沒有可能存在的連帶負債及估價範圍以外的法律問題；
- 6、 目標公司經營場所及辦公場所是租賃的，並已簽訂租賃合同，本次評估是在假設該租賃關係在未來收益期內能維持不變的基礎上進行的；及
- 7、 假設目標公司的管理規模及人力資源規模具有持續穩定性並滿足規模擴大的要求。

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**」)已獲委聘報告評估機構編製的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。就上市規則第14.62(2)條而言，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
北京國融興華資產評估 有限責任公司	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)。

於本公告日期，就董事所知，上述專家或其各自附屬公司概無於自2022年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期）起收購或出售或出租予本集團任何成員公司或者擬收購或出售或出租予本集團任何成員公司的任何重大資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2023年7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；非執行董事胡玉霞女士、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。

附錄一

以下為申報會計師編製日期為2023年7月26日的報告全文，以供載入本公告。

有關置佳物業服務有限公司(「目標公司」)70%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

吾等已查核北京國融興華資產評估有限責任公司所編製日期為2023年7月5日之目標公司股權於2022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2023年7月26日有關收購目標公司70%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14.62(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70%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

2023年7月26日

附錄二

以下為董事會編製的日期為2023年7月26日的函件全文，以供載入本公告。

致：香港聯合交易所有限公司
上市科
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2座12樓

敬啟者：

公司： 金融街物業股份有限公司(股份代號：1502) (「本公司」)

有關： 盈利預測 — 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.62(3)條所要求的確認函

茲提述本公司日期為2023年7月26日的公告，內容有關北京國融興華資產評估有限責任公司(「評估機構」)編製的日期為2023年7月5日的評估報告(「評估報告」)，當中採用收益法對置佳物業服務有限公司及其附屬公司進行估值，該等估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。於2023年7月26日，評估報告已獲得國有資產監督管理機構核准。

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2023年7月26日就評估報告內盈利預測計算出具的報告。

根據上市規則第14.62(3)條的規定，董事會確認上述評估報告所使用的盈利預測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

2023年7月26日