

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)

有關附屬公司收購目標公司11%股權之須予披露交易之補充公告

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(「第一份公告」)，內容有關本公司的附屬公司通過重慶聯合產權交易所以公開市場競價的方式收購目標公司11%股權；及日期為2025年1月3日之公告(「第二份公告」)，內容有關第一份公告之盈利預測。合稱(「該等公告」)

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有相同涵義。

本公司謹此就估值所用收益法採用的假設提供額外資料如下：

收益法測算結果：截至2024年9月30日，重慶市江北嘴物業服務有限公司(「目標公司」)股東全部權益賬面價值為人民幣1,639.42萬元，經採用收益法評估股東全部權益評估價值為人民幣5,920.69萬元，較賬面淨資產增值人民幣4,281.27萬元，增值率261.15%。

有關收益法的測算載於下表：

	人民幣 (萬元)
企業價值	4,731.0
加：溢餘資產淨值	1,189.7
股東全部／部分權益價值	5,920.7

收益法下的假設：

收入增長率：評估師經考慮(a)目標公司所在行業前景及行業特點；(b)目標公司的經營規模、財務狀況及過往財務表現；(c)目標公司未來業務規劃、投資發展規劃；及(d)中國宏觀經濟長期展望，而假設：(i)目標公司2024年至2028年收入增長率平均為1.67%；(ii)目標公司自2029年起，收入將維持與2028年相同的水平。

主營業務成本：包含目標公司的主營業務直接成本、折舊與攤銷、管理費用及其他業務成本，經參慮目標公司過往變動情況及未來經營發展計劃釐定，(i)目標公司2024年至2028年主營業務成本增長率平均為2.26%；(ii)目標公司自2029年起，主營業務成本將維持與2028年相同的水平。

毛利率：根據預測目標公司收入和成本情況，目標公司2024年至2028年毛利率在7.00%至8.00%區間內波動，維持相對穩定狀態，平均毛利率為7.60%。

營運資金：根據包括但不限於目標公司的經營性應收項目(包括應收賬款、預付賬款與其他應收款等)和經營性應付項目(包括應付賬款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費和其他應付款等)等，以及上述項目的歷史金額、就營運收入及成本佔比等因素釐定。

折現率：使用收益法時，評估師會估計目標公司未來現金流並將其折現至現值。所使用11.05%的折現率乃根據加權平均資本成本模型釐定，經參考，包括但不限於：目標公司適用的所得稅率(2025年至2029年為15%，2030年起為25%)、無風險報酬率(4.01%)、市場風險溢價(6.64%)、Beta (β) — CAPM模型中使用的系統風險度量(0.71)、股權報酬率(11.25%)、債務成本率(3.85%)等。

關於採用收益法的評估結論：採用收益法對重慶市江北嘴物業服務有限公司股東全部權益進行評估時，評估師在評估報告所載明的假設限制條件下，通過分析被評估單位歷史經營狀況；未來企業業務規劃、投資規劃、發展規劃；採用收益法確定的股東權益是建立在公司現有模式、持續經營的前提下，並考慮物業管理行業的特

點、經營風險和預期盈利能力得出的。本次評估中關於公司的未來收益主要基於被評估單位的相關預測，並對其歷史經營資料和未來預期收益測算分析得出。企業未來收益額能夠預測，收益期能夠判斷，企業管理規範、財務資料齊全、充分，故收益法評估結果的可信度較高，能真實反映評估對象在評估基準日的市場價值。

除上文所披露者外，該等公告所載的所有其他資料維持不變，並就所有目的而言繼續有效。本公告為該等公告的補充，並應與該等公告一併閱讀。

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27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。