

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，並明確表示概不會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之任何損失承擔任何責任。



## Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

### 德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

#### 補充公告

茲提述德商產投服務集團有限公司(「本公司」)日期為2024年9月30日的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，合作協議項下的最高讓渡分紅金額乃訂約方考慮蜀都第一太平戴維斯於估值基準日的估值人民幣22.2百萬元及股東各自於蜀都萬澤的股權後經公平磋商釐定。

董事會希望就上述估值補充如下資料：

#### 收益法估值計算公式

獨立估值師採取的收益法項下之自由現金流貼現法是以採用企業未來若於年度內的企業自由現金流量作為基礎，採用適當折現率折現後加總計算得出經營性整體資產價值，加上溢餘資產價值、非經營性資產價值，減去非經營性負債，然後扣除付息債務的價值，得出股東全部權益價值。計算公式如下：

$$E = B - D$$

上述公式中：

E：蜀都第一太平戴維斯全部權益價值

B：蜀都第一太平戴維斯的企業整體價值

D：蜀都第一太平戴維斯的付息債務價值

其中：

$$B = P + \sum C_i$$

上述公式中：

P：蜀都第一太平戴維斯的經營性整體資產價值

$\sum C_i$ ：蜀都第一太平戴維斯估值基準日存在的溢餘資產價值、非經營性資產價值、非經營性負債的價值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

上述公式中：

$R_i$ ：蜀都第一太平戴維斯未來第*i*年的預期收益(企業自由現金流量)

r：折現率

n：蜀都第一太平戴維斯的未來預測期

折現率採用加權平均資金成本(WACC)確定

WACC代表期望的總投資回報率，其是期望的股權回報率和所得稅調整後的債權回報率的加權平均值。

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：

WACC：加權平均資金成本

E：股權價值

$R_e$ ：股權期望回報率

D：付息債權價值

$R_d$ ：債權期望回報率

T：企業所得稅

收益期的確定：本次估值的2024年6月至2029年12月為明確預測期，之後為永續期。

## 估值主要假設和參數

營業收入預測假設：蜀都第一太平戴維斯是一家物業管理公司，其收入主要是根據在管物業面積和管理費用確定的。目前蜀都第一太平戴維斯僅管理蜀都中心一期和二期，項目已進入穩定運營階段，且未來收費區域無擴大計劃。因此預測期內營業收入基於歷史財務數據估算得出，並預期會保持相對穩定。

營業成本預測假設：蜀都第一太平戴維斯人員結構穩定，管理模式成熟，其營業成本主要來自人工費、管理費等，且基於市場狀況，公司經營策略預期將在較長一段時間內保持不變。因此預測期內營業成本基於蜀都第一太平戴維斯的歷史成本數據估算得出，並預期會保持相對穩定。

主要參數	輸入數據	資料來源
折現率	9.55%	WACC乃採用資本資產定價模型(CAPM)及中國同業可資比較公司的資料而釐定
無風險報酬率	2.293%	中華人民共和國財政部截至2024年5月31日十年期長期國債收益率(來自中華人民共和國財政部線上資料)
權益風險溢價(ERP)	5.96%	於估值基準日的中國證券市場滬深300指數釐定
貝塔系數	0.7136	根據可比同行業上市公司經調整貝塔值的平均數

主要參數	輸入數據	資料來源
企業特定風險調整系數	3%	企業特定風險調整系數是根據待估企業與所選擇的對比企業在企業特殊行業環境、企業規模、競爭狀況、抗風險能力、特殊因素所形成的優劣勢等方面的差異進行的調整修正求取
債務成本	3.95%	中國外匯交易中心暨全國銀行間同業拆借中心發佈的公告日期為2024年5月20日的5年期以上貸款市場報價利率(LPR)
所得稅率	25%	2024年中國企業所得稅稅率(來自中華人民共和國財政部線上數據)

本公告所提供的補充資料並不影響該公告的其他資料，且除上文披露者外，該公告的內容維持不變。

承董事會命  
**德商產投服務集團有限公司**  
 董事長、行政總裁兼執行董事  
**張志成**

香港，2024年10月10日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、楊文先生、萬虹女士、柳軍先生及邵家楨先生，非執行董事為鄒康先生，以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。