

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

補充公告 須予披露交易 出售聯營公司股權及 聯營公司減資

茲提述雅居樂集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)於2025年6月24日刊發之公告(「該公告」)。除另有指明外，本公告所用詞匯與該公告所界定者具有相同涵義。

有關該公告第12至22頁標題為「關於評估報告的其進一步信息」的附錄，董事會謹此向本公司股東及有意投資者提供以下補充資料：

關鍵輸入數據及資料來源

評估的關鍵輸入數據如下所示：

1. 收入基準

收入基準是以2024年實際達成的數據人民幣60,431.03萬元為基礎，未來各年的收入增長率則參考了目標公司過去三年的複合增長率約為15.14%，結合行業近年的增長趨勢，並根據目標公司產品品類的發展情況，進行了適度的調整。其中，2022年收入增長率為12.49%，2023年收入增長率為21.68%，2024年收入增長率為11.52%。本次估值以永續年期作為收益年限。其中第一階段為2025年1月1日至2030年12月31日，共計6年，在此階段目標公司的經營收益狀況處在

增長變化中，同時參考行業的競爭態勢，本次估值2025至2030年的收入按11%的增長率來考慮。第二階段為2030年以後的永續經營階段，在此階段的經營收益預計保持在2030年的穩定水平。

2. 營運開支基準

營運開支基準是以2024年實際達成的數據人民幣43,372.33萬元為基礎，未來各年的營運開支則根據目標公司產品品類的發展情況(包括客觀情況及行業增長趨勢)，進行了適度的調整。其中，人工成本按2024年廣東城鎮非私營單位年平均增長率3%進行增長預測，其餘付現成本則按2024年佔收入的比例進行預測，折舊與攤銷則根據現行會計政策進行測算。

3. 資本支出基準

資本支出不僅包括固定資產的更新與改造支出，還涵蓋目標公司依靠自身生產經營能力所實現的追加性資本投入。此類支出是目標公司維持當前經營規模與生產水平、實現持續收益的重要保障。目標公司2024年資本性支出(包括購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金)為人民幣10,209.21萬元。因此，在本次預測中，追加投資主要考慮與未來收入水平相匹配的固定資產更新與改造支出。

4. 稅金及附加稅率

被評估單位執行的城市維護建設稅按流轉稅額的7%計繳，教育費附加按3%計繳，地方教育費附加按2%計繳。根據上述計稅方法，並結合目標公司歷年實際經營情況，對各年度的稅金及附加費用進行了合理估算。

5. 所得稅稅率

所得稅的測算基於預測期內的利潤總額、適用的稅收優惠政策及相關稅率，並參考歷史年度合併口徑下的綜合所得稅稅率，進而合理估算目標公司未來各年度的所得稅費用如下：

	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030	2031年 及永續
所得稅稅率	14.34%	14.34%	14.34%	18.76%	18.76%	18.76%	18.76%

6. 折現率

如該公告所披露，本次評估採用權益資本成本(CAPM)確定折現率。有關折現率的關鍵輸入數據如下：

	依據	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 及永續
無風險報酬率(R_f)	2024年12月31日國債到期收益率，取剩餘期限為10年期以上國債的平均收益率確定	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
市場超額收益率(ERP)	收集了上證綜指(999999)、深證成指(399001)的年度指數，分別按幾何平均值計算2013年至2024年上證綜指(999999)、深證成指(399001)的年度指數收益率，然後將計算得出的年度指數收益率進行算術平均作為各年股市收益率(R_m)，再與各年無風險報酬率(R_f)比較，從而得到股票市場各年的ERP，採用各年市場超額收益率(ERP)的算術平均值作為目前國內股市的風險收益率	6.60%	6.60%	6.60%	6.60%	6.60%	6.60%	6.60%
β_t ：無財務槓桿 β	中國證券市場滬深300食品製造業上市公司	0.8930	0.8930	0.8930	0.8930	0.8930	0.8930	0.8930

	依據	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 及永續
D/E：付息債務／股權價值的比率(採用 自身D/E)	付息債務／股權價值的比率(採用 自身D/E)	10.312%	10.312%	10.312%	10.312%	10.312%	10.312%	10.312%
β_e ：有財務槓桿 β	根據企業自身D/E計算	0.9768	0.9717	0.9717	0.9717	0.9717	0.9717	0.9717
r_c ：企業特定風險 調整系數	根據企業實際情況確定	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
折現率	採用權益資本成本(CAPM)確定 折現率	10.55%	10.51%	10.51%	10.51%	10.51%	10.51%	10.51%

敏感度分析

本公司已應用下列敏感度分析以釐定折現率對目標公司公平值的影響。截止2024年12月31日，目標公司的估值折現率變動的敏感度分析如下：

變動	折現率	目標公司的 100%權益估值 (人民幣萬元)	變動率
-2%	8.55%至8.51%	115,100.00	27.18%
-1%	9.55%至9.51%	101,500.00	12.15%
0%	10.55%至10.51%	90,500.00	0.00%
1%	11.55%至11.51%	81,500.00	-9.94%
2%	12.55%至12.51%	73,900.00	-18.34%

除上文所披露者外，該公告的所有其他資料及內容維持不變。本公告為該公告的補充，並應與該公告一併閱讀。

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
公司秘書
高梓榮

香港，2025年8月6日

於本公告日期，董事會由九名成員組成：即陳卓林先生*(主席兼總裁)、黃奉潮先生*、岳元女士*、陳卓雄先生**、陳卓喜先生**、陳卓南先生**、鄺志強先生#、許照中先生#及彭說龍博士#。

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事