

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何部分或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的嘉興市燃氣集團股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。

---



### JiaXing Gas Group Co., Ltd.\* 嘉興市燃氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9908)

#### 有關建議收購目標公司額外10% 股權的須予披露 及關連交易； 及 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第6至17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁，當中載有其致獨立股東之意見。獨立財務顧問函件載於本通函第20至39頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

嘉興市燃氣集團股份有限公司謹訂於2023年9月28日(星期四)上午9時30分假座中國浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢4樓本公司會議室舉行臨時股東大會，召開臨時股東大會的通告載於本通函第20至39頁。

隨函附奉臨時股東大會適用代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jxrqgs.com>)。若閣下有意委派受委代表出席臨時股東大會須按照隨附代表委任表格列印的指示，最遲於臨時股東大會(或其續會(視乎情況而定))之指定舉行時間前24小時(即2023年9月27日(星期三)上午9時30分(香港時間)之前)填妥及簽署並交回表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東大會並於會上投票。

本通函所提述的日期及時間均指香港日期及時間。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	6
2. 建議收購目標公司額外10%股權 .....	7
3. 臨時股東大會及委任代表安排 .....	16
4. 辦理H股股份過戶登記 .....	16
5. 推薦建議 .....	17
6. 其他資料 .....	17
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>18</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>20</b>
<b>一般資料 .....</b>	<b>40</b>
<b>附錄一 — 股權估值報告概要 .....</b>	<b>50</b>
<b>附錄二 — 物業估值報告 .....</b>	<b>58</b>
<b>臨時股東大會通告 .....</b>	<b>68</b>

---

## 釋 義

---

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據股權轉讓協議向賣方收購銷售權益
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「城市發展」	指	嘉興市城市投資發展集團有限公司，本公司主要股東，一家於2009年12月21日根據中國法律成立的國有企業，由浙江嘉興國有資本投資運營有限公司獨資擁有並由嘉興市人民政府國有資產監督管理委員會間接擁有95.9571%的股權，及由浙江省財務開發有限責任公司(浙江省財政廳全資擁有的實體)間接擁有4.0429%的股權
「本公司」	指	嘉興市燃氣集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其已發行H股於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「條件」	指	根據股權轉讓協議完成的先決條件，其概要載於本公司日期為2023年8月18日的公告「股權轉讓協議－條件」一段

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價人民幣32,689,388.89元
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，並以人民幣認購及繳足，為目前未在任何證券交易所上市或買賣的未上市股份
「內資股股東」	指	內資股持有人
「臨時股東大會」	指	本公司謹訂於2023年9月28日(星期四)上午9時30分假座中國浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢4樓本公司會議室舉行臨時股東大會或其任何續會，以供考慮及(如適用)批准載於本通函第68至70頁之大會通告所載之決議案
「股權轉讓協議」	指	(其中包括)賣方與買方於2023年8月18日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股股東」	指	H股持有人
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元，並於聯交所上市且以港元買賣的海外上市外資普通股
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，其成立旨在就股權轉讓協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據《證券及期貨條例》可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問就收購事項及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則，毋須就批准收購事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司任何董事、主要行政人員、主要股東、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人，且與上述人士並無關連(定義見上市規則)的第三方
「佳源申城」	指	浙江佳源申城房地產集團有限公司，一家於2016年4月6日根據中國法律成立的有限公司，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2023年9月8日，即於本通函付印之前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「先前收購事項」	指	買方根據(其中包括)賣方與買方訂立日期為2023年5月8日的股權轉讓協議向賣方收購目標公司10%股權，該股權登記於鹽城祥源名下，並由賣方實益擁有，經向市場監督管理部門登記後，已於2023年6月20日完成轉讓
「買方」	指	嘉興市嘉燃建設有限公司，一家於2006年12月19日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，為銷售權益的買方
「乾宇」	指	乾宇集團有限公司，一家於2009年7月14日根據中國法律成立的有限公司，為我們的非執行董事傅松權先生的聯繫人
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	登記於鹽城祥源名下的目標公司的10%股權，由賣方實益擁有
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的普通股，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人，包括內資股股東及H股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「泰鼎」	指	浙江泰鼎投資有限公司，一家於2011年1月26日根據中國法律成立的有限公司，且於最後實際可行日期由孫連清先生及孫連清先生的配偶徐麗麗女士分別擁有該公司65%及35%的股權
「目標公司」	指	鹽城星洲佳源房地產開發有限公司，一家於2019年11月19日根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期由鹽城祥源、賣方、鹽城市城南房地產開發有限責任公司及買方分別實益擁有65%、10%、15%及10%
「賣方」	指	新加坡城市經濟發展有限公司*，一家在新加坡註冊成立的有限公司，為目標公司銷售權益的實益擁有人，並為獨立第三方
「鹽城祥源」	指	鹽城祥源房地產有限公司，一家於2019年12月20日根據中國法律成立的有限公司，為董事會主席兼執行董事孫連清先生的聯繫人，為銷售權益之登記擁有人
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



**JiaXing Gas Group Co., Ltd.\***  
**嘉興市燃氣集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9908)

執行董事：

孫連清先生(主席兼首席執行官)

徐松強先生

非執行董事：

徐炯先生

鄭歡利先生

傅松權先生

阮澤雲女士

獨立非執行董事：

于友達先生

鄭學啟先生

周鑫發先生

敬啟者：

註冊辦事處及中國總辦事處：

中國

浙江省

嘉興市

經濟技術開發區

華隆廣場

3幢5層

香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

**有關建議收購目標公司額外10%**  
**股權的須予披露**  
**及關連交易**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為2023年8月18日的公告，內容有關與建議收購目標公司額外10%股權相關的須予披露及關連交易。

\* 僅供識別



本通函旨在向閣下提供(i)股權轉讓協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告，會上將提呈普通決議案，以尋求獨立股東批准收購事項及其項下擬進行之交易。

## 2. 建議收購目標公司額外10%股權

### 收購事項

茲提述本公司日期為2023年5月8日的公告及本公司日期為2023年5月24日的通函，內容有關先前收購事項。於2023年8月18日，(其中包括)買方(一家本公司直接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意有條件地向賣方收購目標公司額外10%股權，代價為人民幣32,689,388.89元，由佳源申城欠付買方以此為限相等數額的債務抵銷，而鑒於賣方欠付佳源申城的一家聯營公司債務，賣方已同意代佳源申城結清該等數額的債務。於2023年8月18日，佳源申城欠付買方的本金及利息總額約為人民幣32,689,388.89元，為買方於2021年12月20日授予佳源申城的貸款項下用作其營運資金的餘額。預計於完成後抵銷相等於代價的金額後，佳源申城將不再欠付本集團任何債務。

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2023年8月18日

#### 訂約方

- a. 買方(一家本公司全資附屬公司)；
- b. 鹽城祥源(作為銷售權益的登記擁有人)；及
- c. 賣方(作為銷售權益的實益擁有人)。

### 收購事項之標的物

目標公司的10%股權。

### 代價

收購事項的代價為人民幣32,689,388.89元，於完成後由佳源申城欠付買方以此為限相等數額的債務抵銷，乃基於賣方已同意代佳源申城結清該等數額的債務。

### 代價基準

代價由買方與賣方經慮及(其中包括)(i)如獨立資產估值師以資產法所作估值，於2023年6月30日，銷售權益的價值約人民幣37,469,453元；及(ii)本通函「收購事項的理由及裨益」一節所載的理由及裨益後按一般商業條款公平協商後釐定。

基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事，彼等意見載於獨立董事委員會函件)認為，代價屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

### 條件

完成須待下列條件獲完滿達成及／或獲豁免後，方可作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則於適時召開的臨時股東大會上通過必要決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 賣方及目標公司已向買方書面披露買方要求的與轉讓銷售權益有關的所有資料及材料，且概無重大遺漏、隱瞞或誤導性陳述；
- (c) 賣方及目標公司等各方的股東或董事會通過必要決議案，批准按買方信納的形式及內容訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。賣方承諾：(a)其已獲得訂立股權轉讓協議並履行於其項下的義務所需的所有批准及／或同意，(b)訂立股權轉讓協議並不違反

---

## 董事會函件

---

其已簽署的任何其他文件，(c)已就轉讓銷售權益獲得目標公司全體股東的同意，且相關股東已明確以書面形式放棄行使其對轉讓銷售權益的優先購買權；

- (d) 鹽城祥源、賣方及目標公司於股權轉讓協議項下所有過渡期義務已得到妥善履行；
- (e) 鹽城祥源、賣方及目標公司於股權轉讓協議項下所有陳述、保證及承諾均為真實、準確、完備且並無誤導成份；
- (f) 除於完成日期向市場監督管理部門登記外，已獲得全部銷售權益轉讓的批准及同意且該等批准及同意仍然完全有效以及並無適用法律或政府機構的行動限制、禁止或取消銷售權益轉讓，亦無任何對銷售權益轉讓合法性或其他方面造成重大不利影響的訴訟或其他爭議；及
- (g) 目標公司及賣方已向買方提交一份正式簽署聲明，證明除條件(a)以外的上述條件均獲達成。

買方可隨時以書面方式豁免任何條件(上文條件(a)及(f)除外)。

倘於股權轉讓協議日期起計三個月(或買方同意的任何較後日期)(「**最後截止日期**」)當日或之前，條件尚未達成或獲買方(視情況而定)豁免，買方有權單方終止股權轉讓協議且無需承擔任何違約責任並保留對因其他訂約方違約而造成損失的追償權。

### 完成

當條件達成或獲買方豁免(視情況而定)時，鹽城星洲、賣方及目標公司將完成必要登記，以於主管市場監督管理部門以買方的名義登記銷售權益。

完成將不遲於最後截止日期進行。

於最後實際可行日期，目標公司由買方擁有10%權益。完成後，目標公

司將由買方擁有20%權益。因此，本公司將透過買方(本公司直接全資附屬公司)於目標公司股權中擁有20%權益且其業績將不會併入本集團財務報表。

### 有關股權轉讓協議訂約方的資料

本集團主要從事(i)在中國嘉興銷售燃氣，主要為管道天然氣、液化天然氣及液化石油氣；(ii)提供建設及安裝服務；及(iii)其他活動，包括提供天然氣運輸服務、蒸汽和建築材料的銷售以及物業租賃。

買方為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事提供建設及安裝服務。

鹽城祥源為一家根據中國法律成立的有限公司，其主要從事物業開發、物業管理及提供停車場服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，鹽城祥源最終由(i)泰鼎擁有51%，而後者為一家由董事會主席兼執行董事孫連清先生擁有65%及由徐麗麗女士(孫連清先生的配偶)擁有35%的公司；及(ii)由紹興步恒置業發展有限公司擁有49%，而後者為一家最終由褚根水先生擁有98%及由褚蘭珍女士擁有2%的公司，彼等為獨立第三方。

賣方為一家於新加坡註冊成立的有限公司，其主要從事提供管理顧問服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，賣方最終由Chen Hongbing先生、Ma Tong先生、Zong Chong先生及Xu Dewei先生分別擁有約35.7%、35.7%、14.3%及14.3%。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 佳源申城的資料

佳源申城為一家根據中國法律成立的有限公司，其主要從事物業開發及提供企業管理顧問服務及企業管理服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，佳源申城為佳源創盛控股集團

## 董事會函件

有限公司的附屬公司，而後者最終由沈天晴先生(別名沈玉興先生)實益擁有100%。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，佳源申城及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，分別由鹽城祥源、賣方、鹽城市城南房地產開發有限責任公司(「鹽城城南」)及買方實益擁有65%、10%、15%及10%權益。鹽城城南由鹽城市人民政府最終全資擁有。目標公司主要從事物業開發、物業管理及停車場管理。於最後實際可行日期，目標公司就一幅商住用地持有土地使用權，總用地面積130,827.0平方米。

於最後實際可行日期，目標公司並無附屬公司。

### 目標公司的財務資料

下文載列目標公司截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度的主要財務資料(根據中國公認會計準則編製)概要：

	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
收入	-	-
淨利潤/(虧損)	<u>(6,452.3)</u>	<u>(16,709.8)</u>

目標公司於2021年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣365.2百萬元。目標公司於2022年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣348.5百萬元。於2023年6月30日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣340.6百萬元。

## 董事會函件

目標公司的註冊資本為人民幣720百萬元，其中人民幣468百萬元、人民幣72百萬元、人民幣108百萬元及人民幣72百萬元分別來自鹽城祥源、賣方、鹽城城南及買方所持有之目標公司65%、10%、15%及10%權益。於最後實際可行日期，註冊資本尚未繳足。以下載列為於最後實際可行日期及緊隨完成後的註冊資本繳付責任明細。

	於最後實際可行日期				緊隨完成後			
	所擁有 股權應佔 註冊資本 人民幣 百萬元	目標公司 股權百分比 %	實繳 註冊資本 人民幣 百萬元	應繳 註冊資本 人民幣 百萬元	所擁有 股權應佔 註冊資本 人民幣 百萬元	目標公司 股權百分比 %	實繳 註冊資本 人民幣 百萬元	應繳 註冊資本 人民幣 百萬元
鹽城祥源	468	65	288	180	468	65	288	180
賣方	72	10	44.3	27.7	-	-	-	-
鹽城城南	108	15	-	108	108	15	-	108
買方	72	10	44.3	27.7	144	20	88.6	55.4
	<b>720</b>	<b>100</b>	<b>376.6</b>	<b>343.4</b>	<b>720</b>	<b>100</b>	<b>376.6</b>	<b>343.4</b>

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無錄得鹽城城南的出資，原因為鹽城城南已通過出資以外的方式為目標公司的營運需求提供支持，因此，目標公司並無要求鹽城城南出資。

於最後實際可行日期，賣方目前持有的來自目標公司10%權益之未付出資部分為人民幣27.7百萬元。於完成後，即買方向賣方購買銷售權益後，買方須承擔繳足來自銷售權益之未付出資約人民幣27.7百萬元的義務。由於人民幣27.7百萬元為來自銷售權益之未付出資，而該金額亦為買方可能須支付的貨幣供款，以支付與目標公司進行的物業開發項目有關的成本及開支，董事認為，承擔支付該出資的義務屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。目標公司的資金需求已由銀行借款、預售收入等支持，且目標公司認為該等手段已足夠。於最後實際可行日期，由於進一步支付目標

公司的註冊資本須視乎目標公司的實際資本需求，以及在項目不同階段及目標公司營運期間(直至2039年11月18日)所需的股本及債務融資的相對水平，因此並無支付餘下未付出資的具體時間表。據悉，目標公司正在確定未來須通過出資而非其他融資方式滿足的資本需求，而本集團及鹽城祥源(由董事會主席孫連清先生控制)於完成後將共同持有目標公司85%的投票權及目標公司董事會5個席位中的4個。本集團及鹽城祥源將推動制定未來註冊資本注資更為明確的時間表，並促使目標公司的所有股東(包括僅持有目標公司15%投票權及目標公司董事會1個席位的鹽城城南)按照目標公司經修訂組織章程細則中規定的新時間表繳清其各自的註冊資本份額。

### 收購事項的理由及裨益

本集團根據市場行情探索各種投資項目的機會以擴展投資範圍，旨在提高股東利益。儘管中國市場於2022年走弱，中國政府已出台一系列政策以保持房地產市場穩定，並重申房地產作為中國主要產業的地位。根據2022年11月刊發的《中國人民銀行中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，中國政府將保持房地產融資合理適度以支持房地產市場健康發展。此外，基於2022年12月召開的2022中央經濟工作會議，中國政府已明確房地產產業為國民經濟支柱產業，且中國政府將從供給端及需求端作出部署，以推動房地產企業向行業新模式轉型。2023年7月24日召開的中央政治局會議繼續強調要適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，促進房地產市場平穩健康發展。

目標公司為位於江蘇省鹽城市關於一幅商住用地的房地產項目的開發商，總用地面積為130,827.0平方米，該房地產項目涉及21棟住宅樓宇(提供總計約1,792套住宅)及商業樓宇、商舖、酒店的施工，總樓面面積約471,880.67平方米。於最後實際可行日期，目標公司已開始施工興建18棟住

宅樓宇，並已於預售中售出744套住宅。鑒於中國政府對房地產市場的大力支持以及目標公司房地產項目的穩步進展，董事認為於目標公司的投資將通過目標公司自銷售房地產項目積累利潤後可能進行的未來股息派發，為本集團帶來正面財務影響。由於本集團亦已將向房地產開發商(包括目標公司)提供景觀建設服務作為其業務的一部分，董事相信收購事項與本集團的整體業務方向保持一致，且目標公司的房地產開發業務將與本集團現有的市政建設業務產生協同作用。

如上文所披露，代價將通過由佳源申城欠付買方以此為限相等數額的債務抵銷以結算。選擇此結算方式而非以現金結算，乃由於佳源申城未能於2022年12月31日之前償還買方授出之貸款及佳源申城之聯營公司亦遭遇財務困境，買方知悉佳源申城陷入財務困境。收購事項為買方提供一個良好機會，以盡快抵銷應收佳源申城的未償還結餘，同時按獨立資產估值師評估的銷售權益價值折現收購銷售權益。

經計及(其中包括)上述因素，董事(包括獨立非執行董事，彼等意見載於獨立董事委員會函件)認為，股權轉讓協議的條款及條件乃由訂約方經公平磋商後按一般商業或更佳條款訂立，屬公平合理，且收購事項及其項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

如上市規則所載，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(按獨立基準計算並與過往12個月內已完成的先前收購事項合併計算)超過5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易。由於本公司已遵守有關先前收購事項的須予披露交易規定，且根據上市規則第十四章，將收購事項與先前收購事項合併將不會導致較高的交易類別，故本公司無須將收購事項與先前收購事項合併，有關收購事項的適用百分比率的影響按獨立基準釐定。



於最後實際可行日期，孫連清先生作為本公司控權人(定義見上市規則第14A.28條)，為目標公司主要股東。因此收購事項構成上市規則第14A.28條項下的關連交易。如上市規則所載，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(按獨立基準計算並與過往12個月內已完成的先前收購事項合併計算)超過5%及代價超過10百萬港元，收購事項須遵守上市規則項下的公告、通函及獨立股東批准規定。由於本公司已遵守有關先前收購事項關連交易規定，故本公司無須將收購事項與先前收購事項合併，有關收購事項的適用百分比率的影響按獨立基準釐定。

孫連清先生被視為於收購事項中擁有重大權益，因此在批准股權轉讓協議的相關董事會決議案中放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益以及彼等概無就相關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，泰鼎、諸暨宇嘉新能源科技有限公司(「**諸暨宇嘉**」)、徐松強先生及徐華女士(統稱「**一致行動方**」)合共持有44,939,477股股份，佔本公司已發行股本總額的32.60%。根據一致行動方訂立日期為2023年7月16日的一致行動方協議，諸暨宇嘉、徐松強先生及徐華女士同意共同委託泰鼎代表彼等於本公司股東大會上行使投票權。一致行動方亦同意，如因適用法律法規、上市規則、公司收購、合併及股份回購守則及本公司組織章程細則規定，導致泰鼎無法於本公司股東大會上行使其投票權，泰鼎將通知其他訂約方，其他訂約方無須與泰鼎一致行動，可按其認為合適的方式就相關事項行使投票權。由於泰鼎的主要股東孫連清先生被視為於收購事項中擁有重大權益，泰鼎(持有29,789,013股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額的約21.61%)將於臨時股東大會上就批准收購事項及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上述情況外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，其他股東概無於收購事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故無須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

### 3. 臨時股東大會及委任代表安排

本公司謹訂於2023年9月28日(星期四)上午9時30分假座中國浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢4樓本公司會議室舉行臨時股東大會。臨時股東大會通告載於本通函第68至70頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。本公司將於臨時股東大會結束後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發有關投票表決結果的公告。

於最後實際可行日期，泰鼎持有29,789,013股股份，佔本公司已發行股本總額的約21.61%。泰鼎將於臨時股東大會上就批准收購事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。除上述者外，董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，其他股東無需就於臨時股東大會上提呈以供表決的決議案放棄投票。

隨函附奉臨時股東大會適用代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jxrqgs.com>)。就H股股東而言，代表委任表格須按照其列印的指示填妥及簽署，並連同經簽署或經公證的授權書或其他授權文件(如有)送達本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。就內資股股東而言，代表委任表格應最遲於臨時股東大會(或其任何續會(視乎情況而定))之指定舉行時間前24小時(即2023年9月27日(星期三)上午9時30分(香港時間)或之前)以親身送達或郵寄方式交回至本公司的中國註冊辦事處(地址為中國浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢5層)。

填妥及簽署並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

### 4. 辦理H股股份過戶登記

本公司不會為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的股東資格而暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未進行股份過戶登記的H股股東須最遲於2023年9月27日(星期三)下午4時30分(香港時間)將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地

---

## 董事會函件

---

址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理股份過戶登記。於2023年9月27日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會及於會上投票。

### 5. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，其觀點已於考慮獨立財務顧問意見後形成)認為，收購事項及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關決議案。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成須待條件獲達成及/或獲豁免後，方告作實。因此，收購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對其自身狀況以及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

### 6. 其他資料

敬請閣下垂注(i)本通函第18至19頁所載的獨立董事委員會函件(當中載有其就收購事項及其項下擬進行之交易向獨立股東提供的意見)；(ii)本通函第20至39頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由)；(iii)本通函第50至67頁所載的附錄(當中載有股權估值報告及物業估值報告概要)。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
嘉興市燃氣集團股份有限公司  
主席兼執行董事  
孫連清  
謹啟

2023年9月13日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃供載入本通函而編製。



**JiaXing Gas Group Co., Ltd.\***  
**嘉興市燃氣集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9908)

敬啟者：

**有關建議收購目標公司額外10%股權的須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為2023年9月13日之致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以審議儘管股權轉讓協議未於本集團日常及一般業務過程中訂立，其是否仍按正常商業條款進行、是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並就於臨時股東大會上投票向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問，就此向吾等及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之獨立意見詳情，連同獨立財務顧問已考慮的主要因素及理由，載於通函第20至39頁。

吾等謹請閣下垂注載於通函第6至17頁的董事會函件及載於通函第20至39頁的獨立財務顧問之意見函件。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)股權轉讓協議相關的主要因素及理由,以及通函所載獨立財務顧問的意見後,吾等認為儘管股權轉讓協議未於本集團日常及一般業務過程中訂立,其仍按正常商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成臨時股東大會通告所載有關批准收購事項及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
嘉興市燃氣集團股份有限公司  
獨立董事委員會  
于友達  
鄭學啟  
周鑫發  
謹啟

2023年9月13日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就收購事項條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

**有關建議收購目標公司額外10%  
股權的須予披露  
及關連交易**

**緒言**

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2023年9月13日的通函（「通函」）所載的「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2023年5月24日有關先前收購事項的通函。於2023年8月18日，（其中包括）買方（一家 貴公司直接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意有條件地自賣方購入目標公司額外10%股權，代價為人民幣32,689,388.89元，由佳源申城欠付買方以此為限相等數額的債務抵銷，鑒於

賣方亦欠付佳源申城一家聯營公司債務，賣方已同意代佳源申城結清該債務。

於2023年8月18日，佳源申城欠付買方的本金及利息總額約為人民幣32,689,388.89元，為買方於2021年12月20日授予佳源申城用作其營運資金的貸款的餘額。預計於完成後抵銷相等於代價的金額後，佳源申城將不再欠付 貴集團任何債務。

## 上市規則涵義

孫連清先生作為 貴公司控權人(定義見上市規則第14A.28條)，為目標公司主要股東。因此收購事項構成上市規則第14A.28條項下的關連交易。

如上市規則所載，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(按獨立基準計算並與過往12個月內已完成的先前收購事項合併計算)超過5%及代價超過10百萬港元，收購事項須遵守上市規則項下的公告、通函及獨立股東批准規定。由於 貴公司已遵守有關先前收購事項關連交易規定，故 貴公司無須將收購事項與先前收購事項合併，有關收購事項的適用百分比率的影響按獨立基準釐定。

孫連清先生被視為於收購事項中擁有重大權益，因此在批准股權轉讓協議的相關董事會決議案中放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益以及彼等概無就相關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，一致行動方合共持有44,939,477股股份，佔 貴公司已發行股本總額的32.60%。根據一致行動方訂立日期為2023年7月16日的一致行動方協議，諸暨宇嘉新能源科技有限公司、徐松強先生及徐華女士同意共同委託泰鼎代表彼等於 貴公司股東大會上行使投票權。一致行動方亦同意，如因適用法律法規、上市規則、公司收購、合併及股份回購守則及 貴公司組織章程細則規定，導致泰鼎無法於 貴公司股東大會上行使其投票權，泰鼎將通知其他訂約方，其他訂約方無須與泰鼎一致行動，可按其認為合適的方式就相關事項行使投票權。由於泰鼎的主要股東孫連清先生被視為於收購事項中擁有重大權益，泰鼎將於臨時股東大會上就批准收購事項及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

除上述情況外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，其他股東概無於收購事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故無須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即于友達先生、鄭學啟先生及周鑫發先生)組成的獨立董事委員會，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後就(i)股權轉讓協議條款是否屬公平合理；(ii)訂立股權轉讓協議是否於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行且符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於臨時股東大會上提呈的有關決議案投票進行審議並向獨立股東提供意見。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責是就(i)股權轉讓協議條款是否屬公平合理；(ii)訂立股權轉讓協議是否於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行且符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於臨時股東大會上提呈的有關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等就(i)修訂持續關連交易的年度上限；(ii)有關先前收購事項的須予披露及關連交易；及(iii)有關貴公司訂立框架協議的持續關連交易擔任貴公司的獨立財務顧問，有關詳情分別載於貴公司日期為2022年10月14日、2023年5月24日及2023年7月31日的通函。除上述委聘外，吾等於通函日期前過去兩年並無就貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等獲委聘就收購事項條款提供意見的酬金乃按市場水平釐定及並非以成功通過於臨時股東大會上提呈的決議案為條件，且吾等的委聘乃按一般商業條款進行，吾等獨立於貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等並無關聯。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告及截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告(「2022年年



度報告」及「2023年中期業績公告」)；(ii)股權轉讓協議；(iii)獨立資產估值師(定義見下文「4.收購事項之代價的評估」一段)出具的股權估值報告；及(iv)通函所載其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供的有關 貴集團事項的所有陳述、資料、意見及聲明乃經盡職審慎查詢後合理作出，於其作出時均屬真實、準確及完整，且直至臨時股東大會日期仍屬真實、準確及完整。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明於作出時屬不真實、不準確或具有誤導成分，或於臨時股東大會日期將屬不真實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明不真實、不準確或具有誤導成分。吾等已假設通函所載或提述及／或 貴公司及管理層向吾等提供的有關 貴公司事項的所有陳述、資料、意見及聲明乃經盡職審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供及已審閱充足資料從而達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等依賴上述陳述、資料、意見及聲明，並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

## 考慮的主要因素及理由

### 1. 貴集團的背景資料

貴集團主要從事(i)在中國嘉興銷售燃氣，主要為管道天然氣、液化天然氣及液化石油氣；(ii)提供建設及安裝服務；及(iii)其他活動，包括提供天然氣運輸服務、蒸汽和建築材料的銷售以及物業租賃。

#### 1.1 貴集團的財務資料

下文載列摘自2022年年報及2023年中期業績公告的 貴集團財務資料概要。

## 獨立財務顧問函件

### 綜合損益表摘要

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	1,304,538	1,218,105
(a) 客戶合約	1,302,149	1,214,646
(b) 租金收入	6,664	6,154
(c) 政府附加費	(4,275)	(2,695)
毛利	94,373	102,108
應佔利潤及虧損：		
合營企業	(9,582)	137,881
聯營公司	(2,629)	1,517
年／期內利潤	32,718	164,732

### 綜合財務狀況表摘要

	於2022年	於2023年
	12月31日	6月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產	1,444,837	1,636,529
—物業、廠房及設備	576,333	580,236
—投資物業	203,248	201,835
—於合營企業的投資	323,426	461,308
—於聯營公司的投資	10,826	37,577
流動資產	631,990	1,155,347
非流動負債	673,782	705,166
流動負債	525,536	1,078,449
資產淨值	877,509	1,008,261

截至2022年6月30日止六個月(2022財政年度上半年)與截至2023年6月30日止六個月(2023財政年度上半年)相比

貴集團的收入主要來自於向客戶銷售天然氣，收入略微降低，從2022財政年度上半年的約人民幣13億元減少至2023財政年度上半年的人民幣12億元，主要是由於天然氣採購價格較上年同期有所下降，非居民天然氣銷售價格疏導下調所致。然而，由於天然氣採購價格下降導致2023財政年度上半年的居民用氣銷售價格倒掛產生之虧損有所

下降。儘管 貴集團的收入有所減少， 貴集團的毛利從2022財政年度上半年的約人民幣94.4百萬元增加至2023財政年度上半年的約人民幣102.1百萬元。

此外， 貴集團亦投資於合營企業、聯營公司以及金融資產，其中包括上市及非上市股權或產品。 貴集團於合營企業的投資主要從事建設碼頭及液化天然氣庫區、經營天然氣加氣站以及在中國銷售加氫及儲氫設施， 貴集團於2023財政年度上半年錄得應佔利潤約人民幣137.9百萬元及於2022財政年度上半年錄得應佔虧損約人民幣9.6百萬元。

貴集團亦投資於聯營公司，聯營公司的業務包括銷售燃氣產品以及管道建設和維護、運營天然氣加氣站、銷售管道燃氣產品及道路貨物運輸。於2023財政年度上半年及2022財政年度上半年， 貴集團應佔聯營公司的利潤或虧損分別為利潤約人民幣1.5百萬元及虧損為人民幣2.6百萬元。

主要由於(i)上述 貴集團毛利的增加；及(ii)應佔合營企業及聯營公司的利潤增加， 貴集團的期內利潤從2022財政年度上半年的約人民幣32.7百萬元增加至2023財政年度上半年的人民幣164.7百萬元。

2022年12月31日與2023年6月30日相比

貴集團的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業及於合營企業的投資，分別佔2022年12月31日及2023年6月30日 貴集團非流動資產總值的約76.3%和76.0%。 貴集團的資產淨值從2022年12月31日的約人民幣877.5百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣1,008.3百萬元，主要由於其經營業績所致。

### **1.2 貴集團的前景**

考慮到國家管網及省級管網的合併，以及天然氣行業改革的加速，管理層對 貴集團的未來前景持樂觀態度，乃由於 貴公司未來可利用省級天然氣管網運營商，進一步擴大採購來源，協調管道天然氣資源及液化天然氣資源，提升 貴集團的天然氣供應能力和競爭力。

## 2. 收購事項的理由

目標公司主要從事房地產開發、物業管理及停車場管理，並就一幅住宅及商住用地持有土地使用權，總用地面積130,827.0平方米。目標公司為一個房地產項目的開發商，該房地產項目涉及21棟住宅樓宇(提供約1,792套住宅)及商業樓宇的施工，總樓面面積約471,880.67平方米。於最後實際可行日期，目標公司已興建18棟住宅樓宇，並已於預售中售出744套住宅。根據管理層，目標公司於2023年6月30日錄得預售額約人民幣1,360.7百萬元。因此，收購事項為 貴集團進一步投資房地產行業的機會。

貴集團根據市場行情探索各種投資項目的機會以擴展投資範圍，旨在提高股東利益。對目標公司的追加投資符合 貴集團的整體投資策略，除對合營企業、聯營公司及金融資產的投資外，於2023年6月30日， 貴集團亦投資位於中國的物業，金額約為人民幣201.8百萬元。有關 貴集團投資的詳情，請參閱本函件「1.1. 貴集團的財務資料」一段。

貴集團亦已將根據景觀建設協議向房地產開發商(包括目標公司)提供景觀建設服務作為其業務的一部分，管理層依然相信，目標公司的房地產開發業務將與 貴集團現有的市政建設業務產生協同作用。此外，董事亦認為於目標公司的投資將通過目標公司自銷售房地產項目積累利潤後可能進行的未來股息派發，為 貴集團帶來正面財務影響。鑒於房地產開發項目通常於出售物業時產生收入，吾等認為，於目標公司積累出售物業的利潤後，以派發股息方式實現投資回報的預期屬合理。

此外，就中國房地產行業的前景而言，吾等注意到中國政府已出台一系列政策以保持房地產市場穩定，並重申房地產作為中國主要產業的地位。根據2022年11月刊發的《中國人民銀行中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，中國政府將保持房地產融資合理適度以支持房地產市場健康發展。此外，基於2022年12月召開的2022中央經濟工作會議，中國政府已明確房地產產業為國民經濟支柱產業，且中國政府將從供給端及

需求端作出部署，以推動房地產企業向行業新模式轉型。於2023年7月24日召開的中共中央政治局會議的新聞稿強調(i)適時調整優化房地產政策；及(ii)因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善型住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。因此，吾等同意管理層的意見，即在目前的市場條件下，通過投資目標公司擴大 貴集團的投資，與 貴集團的整體業務方向相一致，亦符合 貴公司及股東的整體利益。

作為股權轉讓協議主要條款的一部分，代價於完成後由佳源申城欠付買方以此為限相等數額的債務抵銷，乃基於賣方已同意代佳源申城結清該等數額的債務。自公開資料獲悉，佳源申城的聯營公司遭遇財務困境，同時，佳源申城無法履行應付 貴集團款項的先前付款期限(2022年12月31日)。鑒於(i)佳源申城無力結清未償還餘額；及(ii)佳源申城的聯營公司遭遇財務困境，管理層認為且吾等同意，相對於佳源申城以現金結清未償還餘額的能力存在不確定性，建議結清未償還債務的方法符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期 2023年8月18日

訂約方

- a. 買方(一家 貴公司全資附屬公司)；
- b. 鹽城祥源(作為銷售權益的登記擁有人)；及
- c. 賣方(作為銷售權益的實益擁有人)。

收購事項之標的物 目標公司的10%股權。

---

## 獨立財務顧問函件

---

代價 人民幣32,689,388.89元，於完成後由佳源申城欠付買方以此為限相等數額的債務抵銷，乃基於賣方已同意代佳源申城結清該等數額的債務。

條件 請參閱「董事會函件」下「條件」一段

根據「董事會函件」，目標公司的註冊資本為人民幣720百萬元，其中人民幣468百萬元、人民幣72百萬元、人民幣108百萬元及人民幣72百萬元分別來自鹽城祥源、賣方、鹽城城南及買方所持有之目標公司65%、10%、15%及10%權益。據悉，並無錄得鹽城城南的出資，原因為鹽城城南已通過出資以外的方式為目標公司的營運需求提供支持。據管理層告知，該支持包括就收購房地產開發項目的相關土地使用權提供土地保證金。因此，目標公司並無要求鹽城城南出資。

據管理層所確認，(i)目標公司的股東有義務根據其各自於目標公司的持股量出資；(ii)銷售權益應佔的註冊資本為人民幣72百萬元，即註冊資本的10%；(iii)於最後實際可行日期，銷售權益應佔的人民幣72百萬元註冊資本中，約人民幣44.3百萬元已繳足；(iv)買方須承擔繳足來自銷售權益之未付出資的餘下約人民幣27.7百萬元的義務；及(v)於最後實際可行日期，由於進一步支付目標公司的註冊資本須視乎目標公司的實際資本需求，以及在項目不同階段及目標公司營運期間(直至2039年11月18日)所需的股本及債務融資的相對水平，因此並無支付餘下未付出資的具體時間表；及(vi)目標公司的資金需求已由銀行借款、預售收入等支持，且目標公司認為該等手段已足夠。

吾等已審閱股權估值報告，並注意到目標公司的估值約為人民幣374.7百萬元，已計及已繳足資本。就目標公司股東的有義務的未付出資而言，於根據資產基礎估值法對目標公司進行估值時，不應反映或考慮該等金額。

儘管 貴集團於完成後承擔支付上述來自銷售權益之未付出資人民幣27.7百萬元的責任，吾等認為，該等未來投資符合 貴集團的整體投資策略，其亦已對合營企業、聯營公司及金融資產進行多項投資，詳見上文「貴集團的財務資料」一段。

因此，鑒於 貴集團繳足餘下人民幣27.7百萬元股本的義務(i)與目標公司的未來業務營運需要有關；及(ii)不應反映在基於資產基礎估值法的目標公司估值中，吾等認為，吾等於下文「4.收購事項之代價的評估」一段的分析，就吾等評估代價的公平性及合理性已屬充足。

此外，考慮到(i)由於目標公司的股東有義務按其各自的持股比例認繳註冊資本，一旦成為目標集團的股東， 貴集團承擔繳足餘下人民幣27.7百萬元股本(無論目標公司的其他股東是否有應佔未繳股本)實屬合理；及(ii)目標公司註冊資本的繳付須視乎目標公司的實際資本需求以及項目不同階段所需的股本及債務融資的相對水平，吾等認為，鹽城城南由於為目標公司的營運需求提供支持而未向目標公司出資的事實(i)將不會影響 貴集團承擔繳足餘下人民幣27.7百萬元銷售權益應佔股本的公平性及合理性；及(ii)將不會影響訂立股權轉讓協議的公平性及合理性以及 貴公司及股東的利益。

#### 4. 收購事項之代價的評估

根據「董事會函件」，代價由買方與賣方經慮及(其中包括)(i)如獨立資產估值師(「獨立資產估值師」)以資產法所作估值，於2023年6月30日(「基準日」)，銷售權益的價值約人民幣37.5百萬元，為目標公司全部股東權益市場價值估值的10%；及(ii)「董事會函件」下「收購事項的理由及裨益」一節所載的理由及裨益後按一般商業條款公平協商後釐定。

獨立資產估值師已獲委聘就目標公司全部股權於基準日的市場價值作出估值報告(「股權估值報告」)。該獨立資產估值師亦就先前收購事項的相同目的而獲委任。吾等注意到，與獨立資產估值師評估的2023年6月30日的銷售權益價值相比，代價減少約人民幣4.8百萬元，對 貴公司而言屬有利。

##### 4.1 獨立資產估值師的資格

於重新評估獨立資產估值師的能力時，吾等已審查並查詢(i)獨立資產估值師的資格及經驗；及(ii)獨立資產估值師就編製股權估值報告所採取的步驟及盡職調查措施。

關於獨立資產估值師的資格，根據吾等與獨立資產估值師的面談及從中國資產評估協會網站引用的相關許可證，吾等注意到，獨立資產估值師具備進行目標公司全部股權估值的相關資格。這包括獨立資產估值師(i)已於中國資產評估協會註冊為會員；(ii)已於嘉興市財政局完成備案；及(iii)已於中國證監會註冊從事證券服務相關評估工作。

關於獨立資產估值師的能力，根據(i)於網絡上搜尋獨立資產估值師的名稱；及(ii)獨立資產估值師所提供的資歷概要，吾等注意到獨立資產估值師具備對房地產行業的中國公司股權進行估值的相關經驗。特別是，除獨立資產估值師就先前收購事項發佈的估值報告外，吾等知悉獨立資產估值師(i)曾就一家香港上市公司的交易對一家主要在中國從事房地產開發的公司的股權出具估值報告；及(ii)擁有超過十個房地產相關資產估值項目的經驗。此外，根據中國資產評估協會的網站，該股權估值報告的兩名簽署負責人均註冊為資產估值師。

根據上文所述，吾等信納獨立資產估值師具備編製股權估值報告的能力。

經考慮：

- (i) 根據中國財政部於2017年頒佈的《資產評估基本準則》(「**評估準則**」)第四條的規定，資產評估機構及其資產評估專業人員開展資產評估業務應當遵守法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則；
- (ii) 根據評估準則第六條的規定，資產評估機構及其資產評估專業人員開展資產評估業務，(a)應當獨立進行分析和估算並形成專業意見；(b)拒絕委託人或其他相關當事人的干預；及(c)不得直接以預先設定的價值作為評估結論；及
- (iii) 獨立資產估值師於面談時確認其獨立於 貴公司、鹽城祥源及賣方，

吾等信納獨立資產估值師於編製股權估值報告時的客觀性。



## 4.2 估值方法

根據股權估值報告，按中國資產評估協會頒佈的《資產評估執業準則—企業價值》（「**執業準則**」）所規定，執行企業價值評估業務，應當根據包括(i) 評估目的；(ii) 評估對象性質；及(iii) 資料收集等情況，分析收益法、市場法及資產基礎法三種估值方法的適用性，以確保採用最合適的估值方法。

吾等知悉獨立資產估值師為編製股權估值報告選擇合適估值方法時，曾考慮下列估值方法並持有以下觀點：

- (i) **市場法**：根據執業準則，企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與在證券交易所上市的可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的估值方法。

獨立資產估值師認為，市場法不適用於本案例，原因包括：由於中國目前缺乏充分發展及活躍的資本市場，難以準確量化可比上市公司或可比交易案例與評估對象的相似度。因此，難以準確考量基於市場法的估值結果的準確性。

由於目標公司為一個商業及住宅用途的房地產項目的開發商，且房地產的開發一直在進行，吾等同意獨立資產估值師的觀點，即很難準確量化可比交易與評估對象之間的相似性。因此，市場法不適用於本案例。

- (ii) **收益法**：根據執業準則，企業價值評估中的收益法是指將預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的估值方法。資產評估專業人員應根據企業性質、資產規模、歷史經營狀況、未來收益估計的可行性以及評估材料的充分性等因素考慮收益法的適用性。

根據股權估值報告，就收益法的適用性而言，(i) 由於目標公司僅成立於2020年4月，且過去三年一直處於虧損狀態，因此其未來

收入在很大程度上屬不確定；及(ii)目標公司的日常運營受管理層變動等因素影響，存在很大的不確定性。無法合理預測目標公司的未來盈利能力，亦很難準確預測其未來收入。因此，獨立資產估值師認為，且吾等亦同意收益法不適用於本案例。

- (iii) **資產基礎法**：根據執業準則，企業價值評估中的資產基礎法是指對企業資產負債表內外的資產及負債價值進行合理估值，根據評估基準日評估對象的資產負債表確定評估對象的價值的估值方法。此外，採用資產基礎法進行企業價值評估時，應根據各項資產的具體情況，採用適當的估值方法得出各資產組成部分的價值。

根據股權估值報告，目標公司於基準日(即評估基準日)的資產負債表上的資產及負債可明確識別。資產評估專業人員能夠(i)收集足夠的外部資料以滿足資產基礎法的要求；及(ii)對目標公司的資產及負債進行全面盤點及估值。因此，獨立資產估值師認為，資產基礎法更適合於對目標公司進行估值。

吾等已審閱資產評估結果分類匯總表，並注意到目標公司資產負債表上的資產及負債均可明確識別。特別是，房地產存貨的賬面值(開發成本)佔目標公司於基準日的經審核資產總值的約79.1%。概無任何無形資產或或然負債。因此，鑒於股權估值報告乃根據適用法律、法規及標準編製，吾等同意獨立資產估值師的觀點，即採用資產基礎法進行評估屬適當合理。

### 4.3 假設

股權估值報告以若干假設為前提。吾等已與獨立資產估值師進行訪談，彼表示股權估值報告中採用的假設乃股權估值報告中普遍採用的假設。吾等並無注意到任何會導致吾等懷疑股權估值報告中所採用假設的公平性和合理性的事宜。

#### 4.4 目標公司的估值

於評估目標公司全部股權於基準日的市場價值的估值時，吾等自股權估值報告中注意到，獨立資產估值師收集資產基礎法所需的相關資料，包括目標公司的經審核資產負債表。吾等自獨立資產估值師處了解到，由於目標公司的資產負債表組成部分主要與其所承接的上述房地產項目有關，目標公司的房地產存貨的估值(即開發成本)對於評估其全部股權的市場價值至關重要(房地產存貨的賬面值佔目標公司於基準日經審核資產總值的約79.1%，而其他資產為現金及現金等價物以及應收款項)。

根據股權估值報告，對於目標公司的房地產存貨，獨立資產估值師採用以下基本公式及輸入數據：

$$\begin{aligned} \text{評估價值} &= \text{樓宇評估價值} + \text{土地使用權評估價值} \\ \text{人民幣1,690百萬元} &= \text{人民幣510百萬元} + \text{人民幣1,180百萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{樓宇評估價值} &= \text{重置成本} * \text{成新率} \\ \text{人民幣510百萬元} &= \text{人民幣510百萬元} * 100\% \end{aligned}$$

$$\text{土地使用權評估價值} = V0 * A * B * C * D * E$$

- 其中：
- V0：可比樣本價格
  - A：基準日標的土地的土地價格指數／可比樣本交易日期的土地價格指數
  - B：標的土地的土地狀況指數／可比樣本的土地狀況指數
  - C：標的土地的年期指數／可比樣本的年期指數
  - D：標的土地的地區因素指數／可比樣本的地區因素指數
  - E：標的土地的個別因素指數／可比樣本的個別狀況指數

## 獨立財務顧問函件

對於住宅用途土地使用權：

修正項目	可比交易 (Y1) 修正系數	可比交易 (Y2) 修正系數	可比交易 (Y3) 修正系數
交易時間修正系數(a)	1.05	1.08	1.11
交易條件修正系數(b)	1.00	1.00	1.00
剩餘年期修正系數(c)	0.9998	0.9999	1.0005
區域因素系數(d)	1.02	1.02	1.00
個別因素系數(e)	0.97	1.000	1.000
樓面地價 <sub>n</sub> (人民幣/平方米)	4,438.00	3,605.00	3,607.00
經調整樓面地價(人民幣/平方米) (公式： $n*a*b*c*d*e$ )	4,610.00	3,971.00	4,006.00

對於商業用途的土地使用權：

修正項目	可比交易 (Y1) 修正系數	可比交易 (Y2) 修正系數	可比交易 (Y3) 修正系數
交易時間修正系數(a)	1.03	1.05	1.06
交易條件修正系數(b)	1.00	1.00	1.00
剩餘年期修正系數(c)	0.9914	0.9948	0.9985
區域因素系數(d)	1.04	1.00	0.96
個別因素系數(e)	0.95	0.97	1.06
樓面地價 <sub>n</sub> (人民幣/平方米)	1,556.00	1,695.00	1,759.00
經調整樓面地價(人民幣/平方米) (公式： $n*a*b*c*d*e$ )	1,570.00	1,717.00	1,895.00

根據吾等與獨立資產估值師的面談，吾等知悉上述基本公式普遍使用於中國的房地產存貨估值中。對於樓宇的價值，獨立資產估值師考慮到房地產存貨的狀況，以及房地產開發項目在規模、開發進度及質量方面難以找到直接可比的樣本，採用重置成本法。由於樓宇為在建工程，成新率為100%。對於土地使用權的價值，獨立資產估值師採用中國土地評估中普遍採用的可比方法。吾等注意到，獨立資產估值師已參考可比土地交易，並慮

## 獨立財務顧問函件

及用途、距離及交易日期等因素。土地使用權的評估價值乃參照當地的土地交易樣本估算。

基於上述情況，吾等注意到獨立資產估值師已慮及評估資產的不同性質及具體條件，並採用適當評估方法及假設。

下文載列目標公司截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度的若干主要財務資料概要，該等資料乃根據中國公認的會計原則編製。

	截至 2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)
收入	-	-
淨虧損	(6,452.3)	(16,709.8)

目標公司於2021年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣365.2百萬元，目標公司於2022年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣348.5百萬元。根據股權估值報告，目標公司於2023年6月30日(即基準日)的經審核資產淨值約為人民幣340.6百萬元。而目標公司全部股權於同日的評估價值約為人民幣374.7百萬元。該差異主要是由於房地產庫存的估值上漲。

### 4.5 章節結論

經計及上文第4.1至4.4段所載的分析，吾等認為代價(經公平協商並參考由獨立資產估值師於2023年6月30日採用資產基礎法評估的銷售權益價值釐定)乃公平合理地達致。

於2023年6月30日(即基準日)，經參考目標公司全部股權的評估價值約為人民幣374.7百萬元，目標公司的10%股權約為人民幣37.5百萬元。因此，約人民幣32.7百萬元的代價屬公平合理，並符合 貴公司與股東的整體利益。

## 5. 物業估值報告的評估

根據上市規則的要求，瑋鉞顧問有限公司（「物業估值師」）發佈的物業估值報告（「物業估值報告」）載於通函附錄二。下文載列吾等對物業估值報告的分析，以供獨立股東查閱。

### 5.1 物業估值報告結果

根據物業估值報告，該物業（定義見物業估值報告）於2023年6月30日的現況下的市場價值為人民幣1,690百萬元。該金額與物業估值報告附錄中所述的目標公司房地產存貨的評估價值相同。

### 5.2 物業估值師的資格

物業估值師亦獲 貴公司就先前收購事項委任。於重新評估物業估值師的能力及經驗時，吾等已審閱物業估值師的資格及經歷，並注意到簽署物業估值報告的主要人員於香港、澳門、中國及海外的物業估值方面擁有逾六年的經驗，並且為英國皇家特許測量師學會會員。經審閱估值師的委聘函所詳列的工作範圍後，吾等信納該等工作範圍對該物業的估值屬充足及適當。

### 5.3 估值方法

根據物業估值報告，物業估值師採用直接比較法，參照相關市場上的可比土地交易及其他銷售證據，得出物業的市場價值。此外，物業估價師亦慮及已支出的建設成本。

吾等自估值師獲悉(i)於釐定土地使用權的市場價值時通常採用直接比較法；及(ii)於釐定在建工程的市場價值時通常採用成本法。吾等注意到市場上有先例，於對土地使用權進行估值時同樣採用直接比較法，於對在建工程進行估值時同樣採用成本法。因此，吾等同意估值師的觀點，即估值法普遍適用於此類估值。

## 獨立財務顧問函件

吾等亦從物業估價師處獲得其分別用於評估住宅及商業用途的土地使用權的可比交易的詳細資料，載列如下：

編號	地點	土地用途	交易日期	最大 總樓面 面積 (平方米)	每平方米 經調整 均價(概約) (人民幣元)
1	鹽城市	住宅	2023-06-08	125,727.80	2,420
2	鹽城市	住宅	2023-06-08	55,704.00	5,055
3	鹽城市	住宅	2022-12-28	242,169.30	3,625
4	鹽城市	住宅	2022-12-28	185,672.00	3,768
5	鹽城市	住宅	2022-12-28	185,253.20	3,595
6	鹽城市	住宅	2022-12-09	104,781.60	5,999
7	鹽城市	住宅	2022-11-10	116,449.20	5,224
8	鹽城市	商業	2023-05-31	242,524.80	1,516
9	鹽城市	商業	2023-01-16	240,736.00	1,342
10	鹽城市	商業	2022-12-02	170,807.10	1,466
11	鹽城市	商業	2022-08-25	197,758.80	1,686
12	鹽城市	商業	2022-08-05	99,435.60	1,533
13	鹽城市	商業	2022-08-05	173,807.70	1,319
14	鹽城市	商業	2022-08-05	50,343.00	1,427

根據吾等對所選土地詳情的審閱及吾等與物業估值師的討論，吾等註意到所選可比交易(i)與位於鹽城市的住宅或商業用地有關，與標的土地相同；及(ii)於估值日期(即2023年6月30日，定義見物業估值報告)前一年內進行交易。

於估值日期，當地同類樓宇的地塊的樓面價值為(i)住宅部分介乎每平方米人民幣2,400元至每平方米人民幣6,000元之間；及(ii)商業部分介乎每平方米人民幣1,300元至每平方米人民幣1,700元之間。根據物業估值報告，於達致物業估值師之估值意見時，吾等已對單價作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、密度及數量等因素。物業估值師對住宅及商業部分分別採用約每平方米人民幣4,100元和每平方米人民幣1,500元的平均單價，與可比交易的範圍一致。

#### 5.4 假設

吾等註意到，物業估值師已採用物業估價報告第7節載列的若干假設。吾等自物業估值師處獲悉，採納的所有假設均為物業估值通常採用的標準假設，並未就此特定項目採用特別假設。

#### 5.5 章節結論

綜上所述，吾等認為：

- (i) 物業估值師有足夠的資格及經驗進行物業估值(定義見物業估值報告)；
- (ii) 物業估值師採用的估值法普遍適用於釐定土地使用權及在建工程的價值；及
- (iii) 估值的主要假設獲類似估值普遍採用，

吾等認為，該物業(定義見物業估價報告)的估值乃於公平合理的基礎上釐定。

#### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議的條款屬公平合理；(ii)儘管股權轉讓協議的訂立並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，其仍按正常商業條款進行並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，以及獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於臨時股東大會提呈的決議案，以批准股權轉讓協議。

此 致

嘉興市燃氣集團股份有限公司  
中國  
浙江省  
嘉興市  
經濟技術開發區  
華隆廣場  
3幢5層

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
負責人員  
譚浩基  
謹啟

2023年9月13日



---

## 獨立財務顧問函件

---

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌根《據證券及期貨條例》從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的機構融資及顧問方面擁有逾八年經驗，尤其是他曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同機構融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會的執業會計師。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的詳情，旨在提供有關本公司之資料，而董事共同及個別就此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項而可能致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 於股份及相關股份中的權益及淡倉的披露

於最後實際可行日期，就本公司董事知悉，董事、本公司監事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉；或記錄於根據《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則已通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司內資股的好倉：

姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	於相關類別 股份的持股 概約百分比 (附註2)	於本公司股本 總額的總持股 概約百分比 (附註3)
孫連清(附註4)	受控法團權益	44,939,477 (L)	44.94%	32.60%
徐松強(附註4)	實益擁有人 根據《證券及 期貨條例》 第317條視作 擁有的權益	3,069,891 (L) 41,869,586 (L)	44.94%	32.60%

附註：

- (1) 字母「L」指於本公司股份及相關股份之好倉。
- (2) 基於合共已發行100,000,000股內資股計算。
- (3) 基於合共已發行137,844,500股股份計算。

## 一般資料

- (4) 根據日期為2023年7月16日的一致行動協議，泰鼎、諸暨宇嘉、徐松強先生及徐華女士為一致行動方。根據《證券及期貨條例》，各一致行動方視作於其他一致行動方實益擁有的股份中擁有權益。孫連清先生於泰鼎65%的股權中擁有權益，因此根據《證券及期貨條例》，其被視為於泰鼎擁有權益的相同數目股份中擁有權益。孫連清先生亦為泰鼎的唯一董事。

### 3. 董事於資產及合約中的權益

除先前收購事項外，於最後實際可行日期，董事或本公司監事概無於自2022年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，孫連清先生被視為於收購事項中擁有重大權益，因此彼已就批准股權轉讓協議之董事會決議案放棄投票。

除上述者外，概無董事或本公司監事於最後實際可行日期存續及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 4. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，(a)於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉；或(b)直接或間接擁有附有權利於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益之人士（董事或本公司主要行政人員除外）如下：

股東姓名/名稱	股份類別	身份	所持股份數目 (附註1)	於相關股份 類別的持股 概約百分比 (附註2)	於本公司股本 總額的總持股 概約百分比 (附註3)
泰鼎(附註4)	內資股	實益擁有人 根據《證券及期貨條例》 第317條視作擁有的權益	29,789,013 (L) 15,150,464 (L)	44.94%	32.60%

## 一 般 資 料

股東姓名/名稱	股份類別	身份	所持股份數目 (附註1)	於相關股份 類別的持股 概約百分比 (附註2)	於本公司股本 總額的總持股 概約百分比 (附註3)
徐麗麗(附註5)	內資股	受控法團權益	44,939,477 (L)	44.94%	32.60%
陳瑛(附註6)	內資股	配偶權益	44,939,477 (L)	44.94%	32.60%
徐華(附註4)	內資股	實益擁有人 根據《證券及期貨條例》 第317條視作擁有的權益	186,199 (L) 44,753,278 (L)	44.94%	32.60%
諸暨宇嘉(附註4及8)	內資股	實益擁有人 根據《證券及期貨條例》 第317條視作擁有的權益	11,894,374 (L) 33,045,103 (L)	44.94%	32.60%
乾宇(附註4、8及9)	內資股	受控法團權益	44,939,477 (L)	44.94%	32.60%
湯仕堯(附註4及8)	內資股	受控法團權益	44,939,477 (L)	44.94%	32.60%
傅芳英(附註4及9)	內資股	受控法團權益	44,939,477 (L)	44.94%	32.60%
城市發展(附註7)	內資股	實益擁有人	32,757,502 (L)	32.76%	23.76%
浙江嘉興國有資本投資 運營有限公司(附註7)	內資股	受控法團權益	32,757,502 (L)	32.76%	23.76%

## 一 般 資 料

股東姓名/名稱	股份類別	身份	所持股份數目 <i>(附註1)</i>	於相關股份 類別的持股 概約百分比 <i>(附註2)</i>	於本公司股本 總額的總持股 概約百分比 <i>(附註3)</i>
嘉興市人民政府國有資產監督 管理委員會 <i>(附註7)</i>	內資股	受控法團權益	32,757,502 (L)	32.76%	23.76%
新奧燃氣發展有限公司 <i>(附註10)</i>	內資股	實益擁有人	7,155,049 (L)	7.16%	5.19%
新奧(中國)燃氣投資 有限公司 <i>(附註10)</i>	內資股	受控法團權益	7,155,049 (L)	7.16%	5.19%
新奧能源控股有限公司 <i>(附註10)</i>	內資股	受控法團權益	7,155,049 (L)	7.16%	5.19%
新奧能源控股有限公司 <i>(附註11)</i>	H股	受控法團權益	4,355,500 (L)	11.51%	3.16%

## 一 般 資 料

股東姓名/名稱	股份類別	身份	所持股份數目 <i>(附註1)</i>	於相關股份 類別的持股 概約百分比 <i>(附註2)</i>	於本公司股本 總額的總持股 概約百分比 <i>(附註3)</i>
福萊特(香港)有限公司 <i>(附註12)</i>	H股	實益擁有人	6,250,000 (L)	16.51%	4.53%
福萊特玻璃集團股份 有限公司 <i>(附註12)</i>	H股	受控法團權益	6,250,000 (L)	16.51%	4.53%
香港泓盛木業貿易 有限公司 <i>(附註13)</i>	H股	實益擁有人	5,700,000 (L)	15.06%	4.14%
嘉興金源投資有限公司 <i>(附註13)</i>	H股	受控法團權益	5,700,000 (L)	15.06%	4.14%
沈小紅 <i>(附註13)</i>	H股	受控法團權益	5,700,000 (L)	15.06%	4.14%
明源集團投資有限公司 <i>(附註14)</i>	H股	實益擁有人	5,300,000 (L)	14.00%	3.84%
沈天晴 <i>(附註14)</i>	H股	受控法團權益	5,300,000 (L)	14.00%	3.84%

## 一 般 資 料

股東姓名/名稱	股份類別	身份	所持股份數目 (附註1)	於相關股份 類別的持股 概約百分比 (附註2)	於本公司股本 總額的總持股 概約百分比 (附註3)
王新妹(附註15)	H股	配偶權益	5,300,000 (L)	14.00%	3.84%
香港美時居國際貿易 有限公司(附註16)	H股	實益擁有人	2,771,000 (L)	7.32%	2.01%
劉振江(附註16)	H股	受控法團權益	2,771,000 (L)	7.32%	2.01%
但紅英(附註17)	H股	配偶權益	2,771,000 (L)	7.32%	2.01%

*附註：*

- (1) 字母「L」指股東於本公司股份及相關股份之好倉。字母「S」指股東於本公司股份及相關股份之淡倉。
- (2) 基於合共已發行100,000,000股內資股或已發行37,844,500股H股計算。
- (3) 基於合共已發行137,844,500股股份計算。
- (4) 根據日期為2023年7月16日的一致行動協議，泰鼎、諸暨宇嘉、徐松強先生及徐華女士為一致行動方。根據《證券及期貨條例》，各一致行動方被視作於其他一致行動方實益擁有的股份中擁有權益。
- (5) 徐麗麗女士於泰鼎35%的股權中擁有權益，因此根據《證券及期貨條例》，其被視為於泰鼎擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) 陳瑛女士為徐松強先生的配偶。根據《證券及期貨條例》，陳瑛女士被視為於徐松強先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

## 一般資料

- (7) 城市發展由浙江嘉興國有資本投資運營有限公司全資擁有，該公司分別由嘉興市人民政府國有資產監督管理委員會及浙江省財務開發有限責任公司(浙江省財政廳下屬全資實體)間接擁有95.9571%及4.0429%的股權。根據《證券及期貨條例》，浙江嘉興國有資本投資運營有限公司及嘉興市國有資產監督管理委員會各自被視為於城市發展擁有權益的相同數目股份中擁有權益。徐炯先生，非執行董事，擔任城市發展的總經理、法人代表及董事。鄭歡利先生，非執行董事，擔任城市發展企業管理部經理。
- (8) 諸暨宇嘉由乾宇全資擁有，而乾宇由湯仕堯先生擁有40%的股權。根據《證券及期貨條例》，湯仕堯先生及乾宇各自被視為於諸暨宇嘉擁有權益的相同數目股份中擁有權益。傅松權先生，非執行董事，擔任乾宇的董事及總經理，以及諸暨宇嘉的唯一董事、法人代表及總經理。
- (9) 諸暨宇嘉由乾宇全資擁有，而由傅芳英女士擁有60%的股權。根據《證券及期貨條例》，傅芳英女士及乾宇各自被視為於諸暨宇嘉擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (10) 新奧燃氣發展有限公司是新奧(中國)燃氣投資有限公司的全資附屬公司，後者為新奧能源控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：2688)的全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，新奧(中國)燃氣投資有限公司及新奧能源控股有限公司各自被視為於新奧燃氣發展有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (11) 股份由新奧能源控股有限公司的全資附屬公司新奧能源中國投資有限公司持有。根據《證券及期貨條例》，新奧能源控股有限公司被視為於新奧能源中國投資有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (12) 福萊特(香港)有限公司是福萊特玻璃集團股份有限公司的全資附屬公司，後者股份於聯交所主板(股份代號：6865)及上海證券交易所(證券代碼：601865)上市。根據《證券及期貨條例》，福萊特玻璃集團股份有限公司被視為於福萊特(香港)有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。非執行董事阮澤雲女士擔任福萊特玻璃集團股份有限公司的執行董事、主席、公共事業部總經理及公司秘書。
- (13) 香港泓盛木業貿易有限公司是嘉興金源投資有限公司的全資附屬公司，後者由沈小紅先生擁有75%的股權。根據《證券及期貨條例》，嘉興金源投資有限公司及沈小紅先生各自被視為於香港泓盛木業貿易有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (14) 明源集團投資有限公司由沈天晴先生全資擁有。根據《證券及期貨條例》，沈天晴先生被視為於明源集團投資有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (15) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶。根據《證券及期貨條例》，王新妹女士被視為於沈天晴先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。



---

## 一般資料

---

- (16) 香港美時居國際貿易有限公司由劉振江先生全資擁有。根據《證券及期貨條例》，劉振江先生被視為於香港美時居國際貿易有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (17) 但紅英女士為劉振江先生的配偶。根據《證券及期貨條例》，但紅英女士被視為於劉振江先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或概無人士直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 5. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事與本集團任何成員公司訂立不可由本公司或本集團有關成員公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 6. 重大不利影響

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

### 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何本集團業務以外業務中擁有權益，而若任何有關董事或其聯繫人為控股股東，則須根據上市規則第8.10條另行作出披露。

## 8. 專家資格及同意書

給予本通函所載意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據《證券及期貨條例》可進行第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團
嘉興中磊資產評估有限公司	中國合資格資產估值師
瑋鉞顧問有限公司	香港合資格物業估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按現時之格式及內容引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司任何股本中擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)；以及並無於自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 9. 展示文件

下列文件將自本通函日期起直至臨時股東大會日期(包括當日)14日內刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jxrqgs.com>)：

- (a) 股權轉讓協議。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於中國浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢5層。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓。

---

## 一般資料

---

- (c) 本公司H股證券登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司聯席公司秘書為王水明女士及盤嘉盈女士。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，除附錄一以中文版本為準外，餘下概以英文版本為準。

以下為獨立估值師嘉興中磊資產評估有限公司就其對目標公司於2023年6月30日的股東全部權益之意見所編製的資產評估報告概要，以供載入本通函。

### 摘要

嘉中磊評報字(2023)第042號

嘉興市嘉燃建設有限公司：

嘉興中磊資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對嘉興市嘉燃建設有限公司擬股權收購事宜涉及的鹽城星洲佳源房地產開發有限公司(以下簡稱「星洲佳源公司」)股東全部權益在2023年6月30日的市場價值進行了評估。現將評估報告主要內容摘要如下：

- 一、 經濟行為：嘉興市嘉燃建設有限公司擬股權收購事宜，委託本公司對星洲佳源公司的股東全部權益進行評估。
- 二、 評估目的：確定星洲佳源公司股東全部權益在評估基準日的市場價值，為嘉興市嘉燃建設有限公司擬股權收購事宜提供價值參考意見。
- 三、 評估對象：星洲佳源公司股東全部權益。
- 四、 評估範圍：為星洲佳源公司經審計後的全部資產及負債。
- 五、 價值類型：市場價值。
- 六、 評估基準日：2023年6月30日，一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。
- 七、 評估方法：資產基礎法。

## 八、 評估結論：

經實施評估程序後，於評估基準日，委估股東全部權益在持續經營的假設前提下的市場價值如下：

評估前資產賬面價值合計為人民幣209,528.84萬元，負債賬面價值合計為人民幣175,466.95萬元，股東全部權益賬面價值合計為人民幣34,061.89萬元；評估後資產評估價值合計為人民幣212,936.40萬元，負債評估價值合計為人民幣175,466.95萬元，淨資產(股東全部權益)評估價值合計為人民幣37,469.45萬元，股東全部權益評估價值較賬面價值評估增值人民幣3,407.55萬元，增值率為10.00%。評估結論見下表：

資產評估結果匯總表(資產基礎法)

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流動資產	209,451.45	212,793.20	3,341.74	1.60
2 非流動資產	77.39	143.20	65.81	85.04
3 其中：固定資產	<u>77.39</u>	<u>143.20</u>	<u>65.81</u>	<u>85.04</u>
4 資產總計	<u>209,528.84</u>	<u>212,936.40</u>	<u>3,407.55</u>	<u>1.63</u>
5 流動負債	147,066.95	147,066.95	-	-
6 非流動負債	<u>28,400.00</u>	<u>28,400.00</u>	-	-
7 負債合計	<u>175,466.95</u>	<u>175,466.95</u>	-	-
8 淨資產(所有者權益)	<u>34,061.89</u>	<u>37,469.45</u>	<u>3,407.55</u>	<u>10.00</u>

評估結論詳細情況見資產基礎法評估明細表。

九、特別事項：評估報告使用人應關注下述特別事項對評估結論的影響。

以下事項並非本公司評估人員執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請本評估報告使用人對此應特別關注：

(一) 本報告所稱「評估價值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本報告書所列明的目的而提出的公允估值意見，而不對其它用途負責。

(二) 報告中的評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的公允價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(三) 在評估基準日後，至2024年6月29日止的有效期以內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應當進行適當調整，而不能直接使用評估結論。

(四) 引用其他機構出具報告結論的情況

無。

(五) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

無。

(六) 評估程序受到限制的情形

本次評估中，評估專業人員未對各種設備在評估基準日的技術參數和性能做技術檢測，評估專業人員在假定星洲佳源公司提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過現場調查做出判斷。

(七) 評估資料不完整的情形

根據清查核實的結果，本次評估不存在評估資料不完整的情形。

(八) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

根據星洲佳源公司的承諾，確定納入評估範圍的資產、負債不涉及法律、經濟等未決事項。

(九) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

2023年1月11日，星洲佳源公司與鹽城市城南資產經營管理有限公司簽訂了房屋租賃合同，租賃其座落於鹽城市城南新區新龍廣場7號樓15層房屋，建築面積約542平方米。租賃用途為辦公。租賃期限為1年，自2022年12月5日起至2023年12月4日止。年租金為人民幣15萬元。

(十) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

根據星洲佳源公司的承諾，自評估基準日至評估報告出具日，不存在其他影響評估前提和評估結論而需要對評估結論進行調整的重大事項。

(十一) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

根據星洲佳源公司的承諾，確定評估對應的經濟行為不會對評估結論產生重大影響。

(十二) 審計披露事項對評估值的影響

無。

(十三) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估所涉及的賬面價值由嘉興市嘉燃建設有限公司聘請浙江昌信會計師事務所有限公司進行審計，並出具了浙昌會所專審

(2023) 292號審計報告，經審計待估資產包括流動資產、固定資產二類，資產總額合計為人民幣2,095,288,425.22元，待估負債包括流動負債及非流動負債，負債總額合計為人民幣1,754,669,461.91元，股東全部權益總額合計為人民幣340,618,963.31元。

#### (十四) 其他需要披露的重要事項

1. 銀行存款與企業往來已發函，但截止報告出具日尚未收到回函，我們通過核對銀行對賬單及往來原始憑證的方式實施了替代程序；
2. 納入本次評估範圍的項目用地，國有土地使用權面積為130,827.00平方米，截止評估基準日，該宗地的87.7412%已設定抵押擔保，擔保金額為人民幣650,000,000.00元；
3. 截止評估基準日，星洲佳源公司註冊資本為人民幣72,000.00萬元，賬面實收資本人民幣37,662.06萬元，其中鹽城祥源房地產有限公司人民幣33,231.23萬元，佔其認繳註冊資本的61.54%，嘉興市嘉燃建設有限公司人民幣4,430.83萬元，佔其認繳註冊資本的61.54%，鹽城市城南房地產開發有限責任公司無資金到位。

評估報告使用人應關注上述特別事項對評估結論的影響。

## 十、 評估假設

由於企業所處運營環境的變化以及不斷變化著影響資產價值的種種因素，必須建立一些假設以便資產評估師對資產進行價值判斷，充分支持我們所得出的評估結論。本次評估是建立在以下前提和假設條件下的：

### (一) 一般假設

#### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。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. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假定星洲佳源公司的經營業務合法，並不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營。

### (二) 特殊假設

1. 本次評估是以本資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提。
2. 經濟環境穩定假設：是假定評估基準日後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，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
3. 無重大變化假設：是假定國家有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
4. 無不利影響假設：是假定無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對委托人的待估資產造成重大不利影響。
5. 無瑕疵假設：是假定待估資產無權屬瑕疵事項，或存在的權屬瑕疵事項已全部揭示。
6. 數據真實假設：是假定待估資產財務報告能真實反映待估資產的實際狀況。

7. 政策一致假設：是假定星洲佳源公司會計政策與核算方法無重大變化。
8. 簡單再生產假設：是假定星洲佳源公司每年計提的固定資產折舊可以滿足企業維持固定資產規模所需投入的更新支出，此種措施足以保持企業的經營生產能力得以持續。
9. 方向一致假設：是假定星洲佳源公司在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，不考慮未來可能由於管理層、經營策略調整等情況導致的經營能力變化。
10. 無通脹影響假設：是假定以貨幣計量的經營業務或服務不存在通脹因素的影響。
11. 假設星洲佳源公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。
12. 除非另有說明，假設星洲佳源公司完全遵守所有有關的法律法規。
13. 假設星洲佳源公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
14. 評估範圍僅以星洲佳源公司提供的評估申報明細表為準，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。
15. 設備發票合規假設：是假定被評估單位為增值稅一般納稅人，購置設備時可取得合規合法的增值稅發票，且被評估單位所在地稅務機構允許其購置設備的進項稅可抵扣。

16. 假設被評估資產無權屬瑕疵事項，或存在的權屬瑕疵事項已全部揭示。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本評估結果一般會失效。

十一、評估結論的使用有效期：根據《資產評估執業準則—資產評估報告》之規定「當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告」，本評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年，即從2023年6月30日起至2024年6月29日的期限內有效。如果資產狀況、市場狀況與評估基準日相關狀況相比發生重大變化，嘉興市嘉燃建設有限公司應當委託評估機構執行評估更新業務或重新評估。

十二、資產評估報告日：本評估報告正式提出日期為2023年8月8日，為評估結論形成的日期。

以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應當閱讀評估報告正文。

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就其對目標公司所持有位於中華人民共和國的物業權益於2023年6月30日的市值之意見所編製的估值報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司  
香港  
尖沙咀東麼地道63號  
好時中心9樓907室

敬啟者：

有關：中華人民共和國江蘇省鹽城市鹽都區鹽南高新區人民南路88號的在建工程(又名新佳城)的估值

吾等按照嘉興市燃氣集團股份有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對標題所述鹽城星洲佳源房地產開發有限公司(「目標公司」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等就有關物業權益於2023年6月30日(「估值日期」)的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及進行的業權調查以及限制條件。

## 1. 估值目的

編製本報告僅供貴公司董事及管理層作參考之用及載入有關貴公司根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市規則建議收購目標公司10.0%股權(「建議收購事項」)的公開通函。

建議收購事項(倘落實)及相關交易價格將為交易各方磋商的結果。貴公司董事及管理層應全權負責釐定建議收購事項的代價，而瑋鉞顧問有限公司(「瑋鉞」)概不就此參與磋商，亦不就最終協定代價給予意見。此外，瑋鉞概不就本報告的內容或就此產生的任何責任向貴公司董事及管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

## 2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯交所發佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會評估—全球準則》。

## 3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等對貴集團管理層及其代表(統稱「管理層」)所提供的意見、文件、資料和材料加以依賴。有關重要文件及資料包括但不限於(i)業權證；(ii)建築許可證；(iii)預售許可證；及(iv)由貴集團的中國法律顧問北京競天公誠(杭州)律師事務所提供日期為2023年9月8日的法律意見(「法律意見」)，並載於本估值報告的附註。

吾等謹此指出，吾等就該物業獲提供的上述文件及資料副本主要以中文撰寫，因此有關英文譯本僅為吾等對該等文件及資料內容理解後的譯文。

#### 4. 估值方法

在對正在開發及完成後待售的該物業進行估值時，吾等採用直接比較法。此法通過參考可比地塊交易及相關市場上的其他銷售證據計算該物業的市場價值。吾等亦計入已支出的建築成本。

#### 5. 業權調查

吾等並未就該物業業權進行土地查冊，惟已獲 貴集團提供與物業權益有關的業權文件及其他文件的若干摘錄副本。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。

於吾等估值過程中，吾等已就該物業的業權及權益依賴法律顧問的意見。因此假設物業權利完好並可出售，且物業權益並無不能透過正常程序清償的產權負擔。吾等毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

#### 6. 實地視察

該物業的實地視察由本公司的麥健航先生，CFA於2023年4月進行，彼於香港、澳門、中國及環太平洋地區的物業估值方面擁有逾8年的相關經驗。吾等並無進行結構測量，且無法檢查木製品及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構部分。因此，吾等無法報告該等物業權益是否沒有腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何服務設施進行測試。

#### 7. 估值假設

- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支；

- 有關政府機關已就物業權益授出一切同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續；及
- 除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，否則所有適用的分區及使用法規及限制已獲遵守。此外，除估值報告有所說明外，吾等已假設物業權益的使用及裝修均處於所述物業權益的邊界範圍內，且概無出現佔用或侵佔的情況。

## 8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。倘 貴公司所提供的有關資料與事實不符，吾等保留修改吾等意見的權利。

吾等並無作出調查，以確定地質狀況或設施是否適合於其上進行任何物業發展。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意且建設期間將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。此外，吾等假設土地使用及裝修將處於擁有人所持有或准許將由擁有人佔用地盤的邊界範圍內。此外，除估值報告說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

## 9. 備註

貴公司已審閱並同意本報告及確認本報告的實質內容。

除另有說明者外，本報告所有呈列金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該等物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為香港聯交所證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

中國浙江省  
嘉興市經濟技術開發區  
華隆廣場3幢5層  
嘉興市燃氣集團股份有限公司  
董事會台照

代表  
瑋鉑顧問有限公司

董事  
雲昇騰，*CFA, FRM, MRICS*  
謹啟

2023年9月13日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自2008年起一直在專業估值領域工作。彼專長為企業諮詢、併購及公開上市目的進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，在此等方面經驗豐富。彼擁有逾6年香港、澳門、中國及海外物業估值經驗。



## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 6月30日	
			現況下的市值	
中華人民共和國江蘇省 鹽城市鹽都區鹽南 高新區人民南路88號的 在建工程(又名新佳城)	該物業包括一塊註冊土地面積約為 130,827.00平方米的地塊，計劃發 展為綜合開發項目(「建議開發項 目」)，總建築面積約為337,517.26 平方米(不包括(i)總建築面積約為 132,331.92平方米的地下室；及(ii) 總建築面積約為2,031.49平方米的 建築隔熱層)。	於估值日期該物業 在建中。	人民幣	1,690,000,000元
	該物業獲授予的土地使用權年期為(i) 40年，於2060年8月16日到期，作 商業用途；及(ii)70年，於2090年8 月16日到期，作住宅用途。			

## 附註：

- 1) 根據(i)鹽城市自然資源和規劃局(「鹽城自然資源和規劃局」)與香港佳源集團有限公司(「佳源控股」)訂立的日期為2019年11月28日的《國有建設土地使用權出讓合同》(合同編號：3209012019CR0081)；及(ii)鹽城自然資源和規劃局、佳源控股及目標公司於2019年12月20日訂立的《國有建設土地使用權出讓合同》的補充協議，總土地面積約為130,827.00平方米的該物業的土地使用權已授予目標公司作商業、辦公及住宅用途，總代價為人民幣1,011,202,500元。土地使用權年期為(i)40年，於2060年8月16日到期，作商業用途；及(ii)70年，於2090年8月16日到期，作住宅用途，均自該物業移交之日開始。上述合同中規定的詳細開發參數概述如下：

容積率	高於1，但不高於2.58(商業、辦公及酒店部分應不少於總計容建築面積的35%)
上蓋面積率	不高於31%
綠化率	不低於32%

- |     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 停車位 | 除訪客停車位外，不得設置露天停車位；所有住宅及商業停車位均應位於地下層 |
| 其他  | 地下層的總建築面積不應計入按容積率計算的計容建築面積          |
- 2) 根據《蘇(2020)鹽城市不動產權第0103996號》，土地面積約為130,827.00平方米的該物業的土地使用權已授予目標公司，(i)於2060年8月16日到期，作商業用途；及(ii)於2090年8月16日到期，作住宅用途。
  - 3) 根據日期為2020年7月31日的建設用地規劃許可證《地字第32090020200064號》，目標公司獲准規劃建議開發項目的建築工程，其總建築面積按地面容積率計算不低於130,827.00平方米，不超過337,534.00平方米，作商業、辦公及住宅用途。
  - 4) 根據日期為2021年1月25日至2023年6月19日之間的33項建設工程規劃許可證《建字第320900202100467、320900202100466、320900202100465、320900202100464、320900202100463、320900202100462、320900202100028、320900202100029、320900202100030、320900202100031、320900202100032、320900202100119、320900202100103、320900202100104、320900202100106、320900202100118、320900202100105、320900202100117、320900202100107、320900202100116、320900202100108、320900202100110、320900202100109、320900202100111、320900202100114、320900202100115、320900202100113、320900202100112、320900202200116、320900202200117、320900202300120、320900202300121及320900202300122號》，目標公司獲准建設總規劃建築面積約209,246.99平方米的建議開發項目(不包括(i)總建築面積約為107,965.41平方米的地下室；及(ii)總建築面積約為1,769.76平方米的建築隔熱層)。
  - 5) 根據日期為2021年1月28日及2022年6月14日之間的4項建築工程施工許可證《第320905202110080101、320905202101280101、320905202103270301及320905202206140201號》，目標公司獲准開始建造總規劃建築面積約208,777.84平方米的建議開發項目(不包括(i)總建築面積約為107,965.41平方米的地下室；及(ii)總建築面積約為1,769.76平方米的建築隔熱層)。

- 6) 根據 貴公司提供的開發方案，建議開發項目將包含綜合中高層住宅及商業開發項目，預計總建築面積約為337,517.26平方米(不包括(i)總建築面積約為132,331.92平方米的地下室；及(ii)總建築面積約為2,031.49平方米的建築隔熱層)。然而，根據管理層及法律顧問意見，於估值日期，總建築面積約為128,739.42平方米的住宅及商業部分(不包括(i)總建築面積約為24,366.51平方米的地下室；及(ii)總建築面積約為261.73平方米的建築隔熱層)尚未獲得建築工程規劃許可證及/或建築工程施工許可證。建議開發項目的詳情載於下文：

建議用途	層數	概約建築面積 (平方米)
中高樓層(1號、2號、3號、5號及8號樓)	7-8層	25,946.63
高層樓房(6號、7號、9號、10號、11號、 12號、13號、15號、16號、17號、18號、 19號、20號、21號、22號及23號樓)	9-27層	188,711.12
商業用途(S-1號、S-2號、S-3號及S-4號樓)	4-5層	56,905.61
酒店及辦公(S-5號樓)	23-24層	63,844.26
管理層辦公室	2層	671.69
配套設施	1層	1,437.95
地下停車場	1-2層	115,859.65
<b>總計</b>		<b>337,517.26 (不包括地下室及建築隔熱層)<sup>a</sup></b>

\* 上述數字已作約整。

附註：

- a) 不包括(i)總建築面積約為115,859.65平方米的地下停車場；(ii)總建築面積約為16,472.27平方米的住宅部分的地下層；及(iii)總建築面積約為2,031.49平方米的建築隔熱層。
- 7) 根據管理層，該物業處於開發階段並由目標公司持有待竣工後在中國銷售。
- 8) 根據日期為2021年2月7日及2022年1月27日之間獲得的5項商品房預售許可證《鹽市房預字(2021)第86、87、25、18及17號》，總建築面積約為150,563.32平方米的該物業的住宅相關部分獲准進行預售。
- 9) 根據管理層，於估值日期，為完成建議開發項目而產生的總建設成本(不包括任何土地及附加費用)及估計總建設成本(不包括任何土地及附加費用)分別約為人民幣615,044,000元及人民幣1,165,011,000元。建議開發項目計劃於2026年12月左右完成。

- 10) 就指示性目的而言，假設(i)附註6所述的所有尚未取得的建築許可證已授予目標公司並由其取得；及(ii)根據附註6所述的開發建議，建議開發項目於估值日期已完成，則該物業的估計總開發價值約為人民幣4,299,000,000元。
- 11) 於估值日期，當地同類樓宇的地塊的樓面價值為(i)住宅部分介乎每平方米人民幣2,400元至每平方米人民幣6,000元之間；及(ii)商業部分介乎每平方米人民幣1,300元至每平方米人民幣1,700元之間。於達致吾等估值意見時，吾等已對單價作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、密度及數量等因素。於吾等的估值中，吾等對住宅及商業部分分別採用約每平方米人民幣4,100元和每平方米人民幣1,500元的平均單價，與可資比較交易的範圍一致，因此被認為屬公平合理。
- 12) 該物業位於鹽城市人民南路與南環路的交叉口，該地區建築主要為中高層住宅及商業建築。鹽城火車站及鹽城南洋國際機場距本物業分別為10分鐘及20分鐘的車程。出租車及公共汽車均可到達該物業。
- 13) 根據 貴公司提供的資料，目標公司為一家在中國成立的有限公司，於估值日期由鹽城祥源房地產有限公司、新加坡城市經濟發展有限公司、 貴公司及鹽城市城南房地產開發有限責任公司(以下簡稱「鹽城城南」)分別擁有65.0%、10.0%、10.0%及15.0%。鹽城城南由鹽城市人民政府最終全資擁有。建議收購事項完成後， 貴公司將擁有目標公司的20.0%股權。
- 14) 本公司於2023年6月20日完成對已擁有的目標公司10.0%股權的收購，代價為人民幣33,600,000元。
- 15) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)翻譯自中文的下列資料。倘有任何不一致，以中文版本為準：
  - (a) 目標公司為該物業土地使用權的法定持有人；
  - (b) 根據於2021年4月25日至2023年4月23日期間訂立的主抵押協議及延長抵押協議，該物業抵押貸款金額為人民幣311,250,000元，貸款人(「貸款人」)包括中國建設銀行股份有限公司鹽城城南支行及上海銀行股份有限公司鹽城分行，總期限為自2021年4月26日至2025年4月25日止四年；
  - (c) 該物業不存在任何可能對該物業所有權造成不利影響的訴訟、仲裁或行政處罰；
  - (d) 目標公司有權佔有、使用、從中獲得利潤、轉讓、租賃及抵押該物業，惟須經貸款人批准；
  - (e) 目標公司有權使用、管理該物業的人防工程並從中獲利；
  - (f) 除該物業的人防工程外，目標公司將有權於建議開發項目完成後獲得在建物業的不動產權證，並根據中國法律向相關機構申請及登記。於獲得上述不動產權證後，目標公司將向預售商品房單位的買家轉讓登記所有權(腳註15(b)所述的物業按揭部分除外)；及

(g) 已獲得下列法律文件：

不動產權證

建設用地規劃許可證

建設工程規劃許可證

僅適用於1號至3號、5號至13號、15號至17號、19號、20號、22號、S-4號樓及相關地下室、管理層辦公室及配套設施

建築工程施工許可證

僅適用於1號至3號、5號至13號、15號至17號、19號、20號、22號、S-4號樓及相關地下室、管理層辦公室及配套設施

商品房預售許可證

僅適用於1號至3號、5號至8號、10號至13號、15號、16號、19號及20號樓

---

## 臨時股東大會通告

---



### JiaXing Gas Group Co., Ltd.\* 嘉興市燃氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9908)

### 臨時股東大會通告

茲通告嘉興市燃氣集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)謹訂於2023年9月28日(星期四)上午9時30分假座中華人民共和國(「中國」)浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢4樓本公司會議室舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

1. 審議及批准股本公司直接全資附屬公司嘉興市嘉燃建設有限公司(作為買方)為收購新加坡城市經濟發展有限公司\*(作為賣方)於鹽城星洲佳源房地產開發有限公司10%股權(「收購事項」)而於2023年8月18日訂立的權轉讓協議及授權本公司任何一名董事於其認為對使收購事項及其項下擬進行之交易生效而言屬必要之情況下進行一切有關行動或事宜及簽署一切文件。

代表董事會  
嘉興市燃氣集團股份有限公司  
主席兼執行董事  
孫連清

中國，嘉興  
2023年9月13日

\* 僅供識別

## 臨時股東大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，臨時股東大會上的決議案將以投票方式進行(除非主席決定允許通過舉手表決有關程序或行政事項的決議案)。表決結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jxqgs.com>)刊載。
2. 有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，可委派一名或以上受委代表代表其出席及投票。受委代表不必為本公司股東。若股東委派超過一名受委代表，其受委代表只可以投票方式表決。
3. 代表委任文據必須以書面形式並由股東或其正式授權的人士簽署。倘股東為法團，則須蓋上公司印鑒或經公司董事或獲正式授權的其他人士簽署。倘本代表委任表格由股東授權的人士簽署，則授權該人士簽署的授權書或其他授權文件須經過公證。
4. 代表委任表格連同經公證授權書或其他授權文件(如有)須最遲於臨時股東大會指定舉行時間前24小時(即最遲於2023年9月27日(星期三)上午9時30分(香港時間))送達本公司的中國註冊辦事處(就內資股股東而言)或本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就H股股東而言)，方為有效。
5. 本公司不會為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的股東資格而暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未進行股份過戶登記的H股持有人須最遲於2023年9月27日(星期三)下午4時30分(香港時間)將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理股份過戶登記。於2023年9月27日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會及於會上投票。
6. 凡根據代表委任文據條款進行的表決均為有效表決，即使委任人已去世或已喪失行為能力，或代表委任表格已被撤回或簽署代表委任表格的授權已被撤回，或代表委任表格所涉及的股份已轉讓，惟本公司於臨時股東大會召開前收到上述事宜的書面通知除外。
7. 本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司的地址及聯繫資料如下：

就過戶文件而言：

香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

就代表委任表格而言：

香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電話：+852 2980 1333

傳真：+852 2810 8185

8. 本公司中國註冊辦事處的地址及臨時股東大會常設聯繫人的聯絡資料如下：

中國浙江省嘉興市經濟技術開發區華隆廣場3幢5層

電話：+86 (573) 8222 6947

傳真：+86 (573) 8222 7685

聯繫人姓名：錢宇濤

---

## 臨時股東大會通告

---

9. 根據本公司章程，如兩名或以上人士登記為任何股份的聯名股東，只有於股東名冊上名列首位的人士有權收到臨時股東大會通告。任何一位聯名股東均可簽署代表委任表格，惟若親自或委派代表出席的聯名股東多於一人，則由較優先的聯名股東所作出的表決，不論是親自或由代表作出的，須被接受為代表其餘聯名股東的唯一表決。就此而言，聯名股東的優先次序須按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名先後而定。
10. 臨時股東大會預期不超過半天。親自或委派代表出席臨時股東大會的股東須自行負責交通和住宿費用。
11. 股東或其受委代表出席臨時股東大會時須出示身份證明文件，以供查驗。

於本通告日期，執行董事為孫連清先生及徐松強先生；非執行董事為徐炯先生、鄭歡利先生、傅松權先生及阮澤雲女士及獨立非執行董事為于友達先生、鄭學啟先生及周鑫發先生。