

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)

補充公告

須予披露交易
建議收購星洲佳源13.5%股權

茲提述嘉興市燃氣集團股份有限公司(「本公司」)日期為2025年1月17日的公告(「該公告」)，內容有關買方建議收購目標公司13.5%股權的須予披露交易。除另有指明或文義另有所指外，本公告所用詞彙應與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關(i) 2024年收購事項；及(ii)銷售權益估值的額外資料如下。

(I) 2025年收購事項

2024年股權轉讓協議

賣方與嘉燃香港就2024年收購事項訂立日期為2024年11月30日的股權轉讓協議(「2024年股權轉讓協議」)的主要條款載列如下：

日期

2024年11月30日

訂約方

- (1) 賣方作為賣方
- (2) 嘉燃香港(一家本公司全資附屬公司)作為買方

董事確認，就其作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

收購事項之標的物

以賣方名義登記並由賣方實益擁有的目標公司的6.5%股權（「先前銷售權益」）。

代價

2024年收購事項的代價為5,560,652.83美元，於2024年股權轉讓協議簽署後一個月內支付。

代價由賣方與嘉燃香港計及(其中包括)(i)目標公司於2024年9月30日經審核的淨資產賬面值；(ii)先前銷售權益應佔目標公司註冊資本金額；(iii)由獨立估值師採用資產基礎法評估，於2024年9月30日先前銷售權益應佔目標公司淨資產的評估價值約為人民幣42.6百萬元；(iv)目標公司的過往財務表現；及(v)該公告「收購事項的理由及裨益」一節所討論的有關目標公司營運的現行營商環境、市況及前景，經公平協商後釐定。

估值方法

下列為就目標公司於2024年9月30日的淨資產估值所採納的方法概要。

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/Ax100%
1	流動資產	112,764.41	116,301.70	3,537.29	3.14
2	非流動資產	27.10	103.65	76.54	282.44
3	其中：固定資產	27.10	103.65	76.54	282.44
4	資產總計	112,791.51	116,405.35	3,613.83	3.20
5	流動負債	36,042.85	36,042.85	—	—
6	非流動負債	14,850.00	14,850.00	—	—
7	負債合計	50,892.85	50,892.85	—	—
8	淨資產(所有者權益)	61,898.66	65,512.50	3,613.83	5.84

根據獨立估值師於2024年11月28日出具的估值報告，流動資產、非流動資產及負債的輸入參數如下。估值亦受若干主要假設所規限，有關詳情披露於下文「(II)銷售權益的估值—主要假設」一段。

流動資產

- a. 現金及現金等價物：現金及現金等價物包括銀行存款及其他貨幣資金。評估涉及將截至評估基準日的資產負債表與銀行存款日記帳、其他貨幣資金明細賬戶與總分類賬進行對賬。銀行存款與銀行對賬單亦進行了對賬。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- b. 應收賬款：就應收賬款而言，估值師了解應收款項背後的原因、債務人的信譽以及債務回收情況。彼等進行賬齡分析，檢查原始憑證及會計憑證，並實施替代程序以確認應收款項的真實性。就大額應收款項而言，還會發送確認函。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- c. 預付款項：就預付款項而言，估值師了解預付款項背後的原因、債務人的信譽以及債務回收情況。彼等進行賬齡分析，檢查原始憑證及會計憑證，並實施替代程序以確認預付款項的真實性。就大額預付款項而言，還會發送確認函。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- d. 其他應收款項：就其他應收款項而言，估值師檢查原始憑證、對賬並核實相關文件，以評估入賬賬面值的準確性及合理性。彼等調查歷史數據及現時情況，諮詢相關人員，並分析應收款項的存續期、原因、回收情況及債務人的財務及信貸狀況，以評估其他應收款項的可收回性。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- e. 存貨：納入評估的存貨主要包括房地產存貨。根據評估條件和被評估資產的具體情況，對於開發產品(主要包括商品住宅、寫字樓、獨立商鋪等)採用市場法進行評估，按照產品的市價，扣除銷售過程中預計發生的相關費用後計算評估值；對於開發成本(主要為尚未建造及正在建造的房屋建築物、配套設施)在核實賬面構成後採用成本法進行評估，計算公式為評估價值=重置成本×成新率。重置成本為(i)土地取得費用、(ii)建安造價、(iii)前期費用、(iv)資金成本、(v)其他費用，及(vi)開發利潤相加所得；因開發成本為新建及在建項目，成新率為100%。

- f. 其他流動資產：其他流動資產的賬面值為人民幣7,107,266.83元，為預付稅項。評估價值乃基於核實後的賬面值。

非流動資產

- a. 固定資產－設備：設備包括車輛及電子設備。採用成本法進行評估。基本公式為：評估價值=重置成本×成新率。估值師首先使用提供的車輛及電子設備清單進行現場檢查，評估設備的狀況、技術性能、運行環境、利用率及維護狀況。估值師根據評估法規及車輛及電子設備的狀況，確定評估標準及計算方法。重置成本乃通過向設備製造商及供應商查詢以及查閱設備價格數據後釐定。成新率乃根據有形損耗、功能性貶值和經濟性貶值進行確定。

負債

納入評估範圍的目標公司經審核負債包括應付賬款、預收款項、應付稅項、應付股息、其他應付款項及長期借款。對評估範圍內的各項負債均單獨核實。根據評估目的，以被評估單位實際需要承擔的負債為基礎確定評估價值。

完成

2024年收購事項經向市場監督管理部門登記後於2024年11月30日完成。

於完成2024年收購事項後，目標公司由嘉燃香港直接持有6.5%權益並由本集團合共持有26.5%權益(包括嘉燃建設直接持有的目標公司20%股權)。

有關2024年股權轉讓協議訂約方的資料

誠如該公告所披露，本集團主要從事(i)在中國嘉興銷售經管道分銷予終端用戶的天然氣(PNG)、液化天然氣(LNG)及液化石油氣(LPG)；(ii)就終端用戶管道網絡及燃氣設施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。

嘉燃香港為一家於香港註冊成立的私人股份有限公司及本公司的直接全資附屬公司，主要從事液化天然氣貿易。

誠如該公告所披露，賣方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。就董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於2024年股權轉讓協議日期，賣方最終由(i)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(均為獨立第三方)；(ii)蘇州仁聯投資有限責任公司擁有41.5%，而後者為一家最終由趙敏擁有95%及由趙佳擁有5%的公司(均為獨立第三方)；及(iii)泰鼎擁有9.5%，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。

目標公司的資料

目標公司的公司資料

目標公司為一家根據中國法律成立的有限公司，於2024年股權轉讓協議日期，分別由賣方、買方、都市房地產及山東瑞欣和直接持有55%、20%、15%及10%。都市房地產為一家根據中國法律成立的有限公司，由鹽城市人民政府最終全資擁有且為獨立第三方。山東瑞欣和為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事化工產品銷售、新材料技術推廣服務、危險化學品經營等。

目標公司主要從事物業開發、物業管理及停車場管理。於2024年股權轉讓協議日期，目標公司就於江蘇省鹽城市的一幅商住用地持有土地使用權，總用地面積為130,827.0平方米。

於2024年股權轉讓協議日期，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2022年12月31日及2023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2022年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣百萬元
收入	-	273.3
除稅前純利／(虧損淨額)	(16.7)	36.6
除稅後純利／(虧損淨額)	(16.7)	31.1

目標公司於2024年9月30日的經審核淨資產賬面值約為人民幣61.9百萬元。

2024年收購事項的理由及裨益

有關2024年收購事項的理由及2024年收購事項為本公司帶來的預期裨益的詳細討論，請參閱該公告「收購事項的理由及裨益」一節。基於該等原因，董事會認為，2024年股權轉讓協議的條款及條件乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

(II) 銷售權益的估值

誠如該公告所披露，由獨立估值師採用成本法評估，於2025年1月1日銷售權益應佔目標公司淨資產的評估價值約為人民幣100.5百萬元，構成釐定代價的其中一個基準。本公司謹此澄清，獨立估值師於評估該評估價值時採用的估值方法為**資產基礎法**(「估值」)。

本公司擬提供有關估值的進一步詳情如下：

資產基礎估值

根據估值師於2025年1月14日出具的估值報告(「**2025年估值報告**」)，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。具體而言，該方法將企業各資產組成部分的評估價值相加，然後減去負債的評估價值，得出股東權益(淨資產)的價值。

基本公式如下：

淨資產評估價值=各資產評估價值總和-負債評估價值總和

以下為基於資產基礎法的估值結論概要：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/Ax100%
1	流動資產	140,145.51	140,196.46	50.95	0.04
2	非流動資產	19.13	96.44	77.31	404.13
3	其中：固定資產	19.13	96.44	77.31	404.13
4	資產總計	140,164.64	140,292.90	128.26	0.09
5	流動負債	53,971.39	53,971.39	-	-
6	非流動負債	11,850.00	11,850.00	-	-
7	負債合計	65,821.39	65,821.39	-	-
8	淨資產(所有者權益)	74,343.25	74,471.51	128.26	0.17

根據2025年估值報告，流動資產、非流動資產及負債的輸入參數如下：

流動資產

- a. 現金及現金等價物：現金及現金等價物包括銀行存款。評估涉及將截至評估基準日的資產負債表與銀行存款日記賬與總分類賬進行對賬，獲取銀行確認函，並核實銀行對賬單。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- b. 應收賬款：就應收賬款而言，估值師了解應收款項背後的原因、債務人的信譽以及債務回收情況。彼等進行賬齡分析，檢查原始憑證及會計憑證，並實施替代程序以確認應收款項的真實性。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- c. 預付款項：就預付款項而言，估值師了解預付款項背後的原因、債務人的信譽以及債務回收情況。彼等進行賬齡分析，檢查原始憑證及會計憑證，並實施替代程序以確認預付款項的真實性。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- d. 其他應收款項：就其他應收款項而言，估值師檢查原始憑證、對賬並核實相關文件，以評估入賬賬面值的準確性及合理性。彼等調查歷史數據及現時情況，諮詢相關人員，並分析應收款項的存續期、原因、回收情況及債務人的財務及信貸狀況，以評估其他應收款項的可收回性。評估價值的釐定乃基於核實後的賬面值。
- e. 存貨：納入評估的存貨主要包括房地產存貨。根據評估條件和被評估資產的具體情況，對於開發產品(主要包括商品住宅、寫字樓、獨立商鋪等)採用市場法進行評估，按照產品的市價，扣除銷售過程中預計發生的相關費用後計算評估值；對於開發成本(主要為尚未建造及正在建造的房屋建築物、配套設施)在核實賬面構成後採用成本法進行評估，計算公式為評估價值=重置成本×成新率。重置成本為(i)土地取得費用、(ii)建安造價、(iii)前期費用、(iv)資金成本、(v)其他費用,及(vi)開發利潤相加所得；因開發成本為新建及在建項目，成新率為100%。

- f. 其他流動資產：估值師通過查閱原始憑證和相關文件，核實其他流動資產的賬面值，然後根據核實後的賬面值確定評估價值。

非流動資產

- a. 固定資產－設備：設備包括車輛及電子設備。採用成本法進行評估。基本公式為：評估價值=重置成本×成新率。估值師首先使用提供的車輛及電子設備清單進行現場檢查，評估設備的狀況、技術性能、運行環境、利用率及維護狀況。估值師根據評估法規及車輛及電子設備的狀況，確定評估標準及計算方法。重置成本乃通過向設備製造商及供應商查詢以及查閱設備價格數據後釐定。成新率乃根據有形損耗、功能性貶值和經濟性貶值進行確定。

經獨立評估師確認，目標公司固定資產在2024年9月30日與2025年1月1日的增值率差異主要由於該三個月期間固定資產賬面價值已折舊所致。由於2025年1月1日固定資產評估價值的評估方法(包括評估師考慮的因素)與2024年9月30日的評估方法相同，因此增值價值保持穩定。由於固定資產賬面價值因計提折舊而減少，2025年1月1日固定資產的增值率有所上升。

負債

納入評估範圍的目標公司經審核負債包括應付賬款、預收款項、應付職工薪酬、應付稅項、應付股息、其他應付款項及長期借款。對評估範圍內的各項負債均單獨核實。根據評估目的，以被評估單位實際需要承擔的負債為基礎確定評估價值。

主要假設

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，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：假設被評估企業的業務是合法進行，不會遇到妨礙其持續經營的不可預見因素。假設評估資產按其目前的用途、使用方式、規模、頻率、環境等繼續使用；或(如有必要)，進行一些變更，其中相應的估值方法、參數和基礎將相應地確定。

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：是假定未來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：是假定利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等無重大變化。
4. 無不利影響假設：是假定無其他不可抗拒因素及不可預見因素對委託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：是假定目標公司會計政策與核算方法無重大變化。
8. 簡單再生產假設：是假定目標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，此種措施足以持續保持企業的經營生產能力。

9. 方向一致假設：是假定目標公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍及方式與目前方向保持一致，不考慮未來可能由於管理及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受通脹因素的影響。
11. 假設目標公司的經營者是負責任的，且公司管理層有能力擔當其職務。
12. 除非另有說明，假設目標公司完全遵守所有有關的法律法規。
13. 評估範圍僅以目標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。
14. 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。
15. 假設目標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。

除上述補充及澄清外，該公告所載所有資料應維持不變。本澄清公告為該公告之補充，並應與該公告一併閱讀。

中國，嘉興
2025年1月23日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事孫連清先生及徐松強先生；非執行董事郁建明先生、鄭歡利先生、傅松權先生及阮澤雲女士；及獨立非執行董事于友達先生、鄭學啟先生及周鑫發先生。

* 僅供識別