

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。



湖州燃氣股份有限公司

Huzhou Gas Co., Ltd.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06661)

關連交易
收購一項物業

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年2月25日，本公司與如鑫建設訂立物業買賣合同。據此，本公司同意購入及如鑫建設同意出售該物業，代價為人民幣42,750,000元。

物業買賣合同

物業買賣合同主要條款如下：

日期 2026年2月25日

訂約方

1. 本公司(作為買方)；及
2. 如鑫建設(作為賣方，為本公司之關連人士之聯繫人)

代價及其釐定基準 該物業的代價為人民幣42,750,000元。

代價乃由訂約方經參考獨立專業估值師編製的估值報告，公平磋商後按一般商業條款釐定。

根據估值報告，於2025年12月10日評估基準日、以比較法及收益法進行評估，該物業的公允價值為人民幣42,809,156元（「該估值」）。

基於如鑫建設所提供的資料，(i)由於該項目乃由如鑫建設開發，故該物業的原收購成本並不適用，而該項目(包括該物業所在樓，共計12幢樓；總建築面積為544,785.42平方米，其中該物業的建築面積為3,265.88平方米)所在地塊的相關土地使用權的原收購成本為約人民幣2.42億元；及(ii)於本公告日期，該物業處於空殼狀態，自該項目成立以來並無產生任何租金收入。

於2025年12月31日，該項目(包括該物業所在樓，共計12幢樓；總建築面積為544,785.42平方米，其中該物業的建築面積為3,265.88平方米)的賬面價值為人民幣26.73億元。

付款條款 本公司將在2026年4月15日前向如鑫建設一次性支付該物業全部代價。

本公司擬通過其內部資源支付代價。

該估值

該估值的詳細內容以完整估值報告為準。以下為估值報告之摘要，僅供參考：

(一) 估值方法：比較法

比較法是選取一定數量的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例的成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。

通過市場調查和向有關部門查詢，評估師收集了與估價對象有關的若干房地產市場交易實例，根據相關替代原理，按用途相同、地區相近、價格類型相同、價值時點接近、交易情況正常的要求，選擇可比實例如下：

	可比實例1	可比實例2	可比實例3
總價(人民幣萬元/間) ..	500	78	1000
成交日期	2024年11月	2025年7月	2025年4月
交易價格(人民幣元/m ²)	16,667	14,634	12,368
面積(m ²)	300	53.3	808.52
用途	辦公	辦公	辦公
所在樓層	20	22	9
裝修	簡裝	良裝	良裝

根據該物業的具體情況，影響該物業價格的因素有交易情況、交易日期、區位狀況、權益狀況、實物狀況，其中，區位狀況包括位置、基礎設備狀況、公用設施、交通條件、自然人文環境等；權益狀況包括容積率、建造年代等；實物狀況包括建築面積、樓層等。估值師以可比實例經各項系數調整後的交易價格之平均，推算該物業的評估價值為人民幣14,568元/平方米。

(二) 估值方法：收益法

收益法是根據估價對象的未來收益求取估價對象價值的方法，即預測估價對象的未來收益，然後將其轉換為價值來求取估價對象價值的方法。

收益法的計算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right) + \frac{A(1+g)^t}{Y(1+Y)^t} \left(1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right) + M$$

其中： V—房地產在價值時點的收益價格

A—房地產的未來第一年淨運營收益

Y—房地產的報酬率(折現率)

g—淨收益逐年遞增的比例

n—房地產的收益年限

t—收益遞增年限

M—剩餘建築物價值折現

測算淨收益的基本公式為：

$$\begin{aligned} \text{淨收益} &= \text{潛在毛租金收入} - \text{空置和收租損失} + \text{其他收入} - \text{運營費用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{運營費用} \end{aligned}$$

根據評估師市場調查，同一供需圈內，位置相近、面積類似、用途相同的房地產月租金水平在人民幣30-38元/平方米。估價師從掌握的租賃實例中選取3個可比實例，經租金條件指數修正確定該物業於評估基準日的月租金水平為人民幣36.68元/平方米。

估價師以上述公式推算該物業的評估價值為人民幣9,533元/平方米。

(三) 估值假設

1. 一般假設

- a. 產權人提供的估價對象產權證複印件、建設工程規劃許可證複印件、施工許可證複印件、預測繪報告複印件等已與原件核對，但未予以核實。在無理由懷疑其合法性、真實性、準確性和完整性的情況下，假定產權人提供的資料合法、真實、準確、完整。
- b. 關注了估價對象的房屋安全等影響估價對象價值的重大因素，經實地查勘並依常規判斷，假定房屋質量是安全的，在建築物耐用年限或土地使用期限內能夠正常使用。

2. 未定事項假設

無未定事項假設。

3. 背離事實假設

無背離事實假設。

4. 不相一致假設

根據估價人員調查了解估價對象房地產尚未辦理權屬證書，本次評估假定本次評估價值類型是估價對象假定在權利不受限制下的完全權利情況下的市場價值(即假定估價對象能正常上市交易，買賣不受限制)。

5. 依據不足假設

無依據不足假設。

(四) 估價結果

比較法從市場角度出發，從實際交易角度體現估價對象市場價值，收益法測算結果是基於對未來的預期，不確定因素較多，綜合考慮本次估價比較法測算結果權重取70%，收益法測算結果權重取30%，通過加權平均得出該估值。

訂立物業買賣合同的理由及裨益

該物業位於湖州市南太湖新區迎賓大道與濱湖大道交叉口長東片區CBD東區開發建設項目7號樓20-21層，建築面積為3,265.88平方米。該物業將擬用作本集團技術研究院之用。

購買該物業能充分滿足本公司向綜合能源服務商轉型的業務拓展需求，為技術研究院開展關鍵燃氣技術研發提供充足適配空間，同時保障人才隊伍擴容後的集中辦公與科研設備安置需求，還能打造兼具專業性、靈活性與可持續性的現代化科研環境，助力吸引高端人才、提升創新效能與品牌影響力，全面支撐本公司綠色低碳高質量發展。

考慮到上述因素，董事(包括全部獨立非執行董事)認為，物業買賣合同項下擬進行之交易之條款公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方及最終實益擁有人資料

本集團

本集團主要從事(i)於湖州市銷售天然氣，主要為管道天然氣(根據特許經營權)及液化天然氣；(ii)提供建設及安裝服務；及(iii)其他，包括銷售能源、分佈式光伏電能、家用燃氣電器及相關設備，以及租賃物業。於本公告日期，城市集團持有本公司約44.13%股份，為本公司控股股東。

如鑫建設

如鑫建設乃一家於中國成立的有限公司。如鑫建設主要從事房地產開發經營、各類工程建設活動、房屋建築和市政基礎設施項目工程總承包，並開展園林綠化工程施工、工程管理服務、城市綠化管理、各類房產租賃及園區、物業管理等配套業務，擁有房地產開發二級資質。

於本公告日期，如鑫建設由湖州市新灣建設發展有限公司持有100%的股權，湖州市新灣建設發展有限公司由城市集團持有100%的股權。

城市集團

城市集團為一家根據中國法律成立的國有企業，主要於湖州市從事城市基礎設施投資及建設，彼由湖州市人民政府國有資產監督管理委員會(一間上市規則第19A.04條所界定的中國政府機關)直接全資擁有。

放棄表決董事會議案

由於執行董事汪驊先生及孫曉慧女士及非執行董事孫小偉先生均與城市集團有關連，彼等被視為於物業買賣合同項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此彼等已就物業買賣合同項下擬進行之交易的董事會決議案分別放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於物業買賣合同項下擬進行之交易中擁有任何重大權益及須就有關批准物業買賣合同項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則之含義

於本公告日期，城市集團為本公司控股股東。因此按上市規則第14A.07(1)條，如鑫建設為本公司之關連人士之聯繫人，物業買賣合同項下擬進行之交易構成本公司一項關連交易。

由於物業買賣合同項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過0.1%但低於5%，故物業買賣合同項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「城市集團」	指	湖州市城市投資發展集團有限公司，一家根據中國法律成立的國有企業，彼由湖州市人民政府國有資產監督管理委員會(一間上市規則第19A.04條所界定的中國政府機關)直接全資擁有，於本公告日期，為本公司的控股股東；且除文義另有所指外，包括其附屬公司
「本公司」	指	湖州燃氣股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資普通股，以人民幣認購及繳足，現時並無在任何證券交易所上市或買賣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「該項目」	指	湖州市南太湖新區迎賓大道與濱湖大道交叉口長東片區CBD東區開發建設項目
「該物業」	指	該項目7號樓20-21層
「物業買賣合同」	指	本公司與如鑫建設訂立日期為2026年2月25日的《浙江省商品房買賣合同(預售)》
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「如鑫建設」	指	湖州市如鑫建設開發有限公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	估值師編製的出具日期為2025年12月15日的《房地產市場價值評估報告》
「估值師」	指	獨立專業估值師浙江眾誠房地產評估事務所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
湖州燃氣股份有限公司
主席
汪驊

中國·浙江省·湖州市
2026年2月25日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事汪驊先生、王韜先生及孫曉慧女士；非執行董事宮羅建先生及孫小偉先生；獨立非執行董事張立憲先生、劉雪樵博士及周鑫發先生；及職工代表董事姚豔麗女士。

* 僅供識別