
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有隆基泰和智慧能源控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對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。



隆基泰和智慧能源
LONGITECH SMART ENERGY

LONGITECH SMART ENERGY HOLDING LIMITED

隆基泰和智慧能源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

**須予披露及關連交易
透過注資投資於一間供熱公司
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問**



智富融資有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見，而獨立財務顧問函件載於本通函第22至51頁，當中載有其就增資協議條款及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

隆基泰和智慧能源控股有限公司謹訂於二零一九年六月二十六日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓805室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一九年六月十一日

目 錄

	頁數
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	20
智富融資有限公司函件.....	22
附錄一 – 一般資料.....	I-1
附錄二 – 估值報告.....	II-1
附錄三 – 有關該等股權估值預測之函件.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語或詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「北京隆光」	指	北京隆光能源科技有限公司，本公司的間接全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外之任何日子；
「增資協議」	指	北京隆光、河北聚鄰及目標公司於二零一九年五月二十一日（交易時段後）訂立之增資協議，內容有關注資；
「注資」	指	北京隆光根據增資協議之條款及條件向目標公司之註冊資本及資本儲備出資合共人民幣245,000,000元；
「本公司」	指	隆基泰和智慧能源控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1281）；
「完成」	指	向工商行政管理局完成有關注資之登記手續，其後目標公司將獲發新營業執照；
「先決條件」	指	增資協議之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准增資協議及其項下擬進行之注資；
「該等股權」	指	目標公司之40%股權；
「保證期間」	指	二零二零年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止連續十二(12)年；
「擔保人」	指	保定光為綠色能源科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，由魏強先生（魏少軍先生之兒子及執行董事兼本公司行政總裁）間接擁有69%權益；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河北聚鄰」	指	河北聚鄰創和文化傳播有限公司，根據中國法律成立之公司，由魏少軍先生間接擁有99%權益及由其女兒擁有1%權益；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立董事委員會，乃為就增資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立；
「獨立財務顧問」	指	智富融資有限公司，一間從事證券及期貨條例（香港法例第571章）項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就增資協議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之獨立財務顧問；

釋 義

「獨立股東」	指	毋須於股東大會上就批准增資協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月十一日，即本通函付印前確定當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；
「訂約方」	指	增資協議之訂約方，各自為一名「訂約方」；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義；
「目標公司」	指	高碑店市隆創集中供熱有限公司，根據中國法律成立之公司，並為河北聚鄰之全資附屬公司；
「估值日期」	指	二零一九年三月三十一日；
「估值報告」	指	由估值師發出之估值報告，內容有關截至估值日期該等股權之估值，其全文載於本通函附錄二；

釋 義

「估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，為本公司委任之獨立估值師；
「%」	指	百分比；及
「平方米」	指	平方米。



隆基泰和智慧能源
LONGITECH SMART ENERGY

LONGITECH SMART ENERGY HOLDING LIMITED

隆基泰和智慧能源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

執行董事：

魏強先生(主席)

袁志平先生

劉振剛博士

非執行董事：

魏少軍先生

獨立非執行董事：

韓秦春博士

黃翼忠先生

韓曉平先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔告士打道39號

夏慤大廈

8樓805室

敬啟者：

**須予披露及關連交易
透過注資投資於一間供熱公司
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年五月二十一日之公告，當中董事會宣佈，於二零一九年五月二十一日，北京隆光與河北聚鄰及目標公司訂立增資協議。根據增資協議，北京隆光已有條件同意透過向目標公司出資人民幣245,000,000元以收購該等股權，受下文討論之條款及條件所規限。目標公司於完成後將不會成為本公司之附屬公司，因此，其財務業績將不會於本公司之財務報表綜合入賬。

董事會函件

由於有關注資之交易金額之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，增資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

此外，河北聚鄰為一間由魏少軍先生（彼為本公司之非執行董事及控股股東，於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本之57.66%）擁有99%權益之公司。因此，魏少軍先生及河北聚鄰均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）(i)增資協議之進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會推薦建議之獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件，載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告。

增資協議

增資協議之主要條款及條件載列如下：

- 日期 : 二零一九年五月二十一日（交易時段後）
- 訂約方 : (i) 北京隆光
- (ii) 河北聚鄰
- (iii) 目標公司
- 注資 : 目標公司目前之註冊資本為人民幣200,000,000元。北京隆光已有條件同意以現金向目標公司出資合共人民幣245,000,000元。因此，目標公司之註冊資本及資本儲備將分別為人民幣333,000,000元及人民幣112,000,000元。

董事會函件

- 付款條款 : 注資將以下列方式實行:
- (i) 北京隆光將於完成後十五(15)個營業日內直接向目標公司支付人民幣175,000,000元; 及
 - (ii) 北京隆光將於目標公司根據其資金需要發出書面要求後及根據目標公司的組織章程細則, 直接向目標公司支付餘額人民幣70,000,000元。
- 先決條件 : 完成受以下先決條件所規限:
- (i) 增資協議及其項下擬進行之交易已獲各訂約方之股東及/或董事(如適用)正式批准;
 - (ii) 增資協議及其項下擬進行之交易已獲獨立股東於股東特別大會上正式批准;
 - (iii) 河北聚鄰及目標公司於增資協議項下作出之聲明及保證並無遭違反及於完成時在各重大方面維持真實及準確; 及
 - (iv) 並無任何第三方向河北聚鄰及/或目標公司提出申索, 而有關申索可能限制注資或可能對注資造成重大不利影響, 或可能以其他方式致使注資自增資協議日期起直至完成時並無可能進行或變為違法。
- 完成 : 完成將於所有先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後五(5)個營業日內進行。

董事會函件

- 終止 : 倘任何先決條件並未於二零一九年七月三十一日或北京隆光可能書面同意之有關較後日期前獲達成或豁免(視乎情況而定),北京隆光將有權終止增資協議及其項下擬進行之交易。一經終止,增資協議將不再有任何效力。
- 溢利保證 : 河北聚鄰向北京隆光提供保證,目標公司於保證期間每年財務報表之年度純利(經北京隆光核證)將不低於下表與特定年度對應之右側所載金額:

年度	累計	
	純利目標 (人民幣千元)	純利目標 (人民幣千元)
二零二零年	12,000	12,000
二零二一年	17,000	29,000
二零二二年	25,000	54,000
二零二三年	34,000	88,000
二零二四年	43,000	131,000
二零二五年	50,000	181,000
二零二六年	55,000	236,000
二零二七年	60,000	296,000
二零二八年	64,000	360,000
二零二九年	73,000	433,000
二零二零年	74,000	507,000
二零三一年	75,000	582,000

純利目標由訂約方經參考估值報告內目標公司之估計純利而釐定。

董事會函件

溢利補償 : 訂約方已同意，於保證期間，河北聚鄰須每三年（由二零二零年一月一日起）向北京隆光賠償上述累計純利目標與目標公司實際純利之間的差額。溢利補償將於每三年期末計算並將計及河北聚鄰先前支付之任何溢利補償（如有），藉此河北聚鄰將不會就同一差額作出重複補償。北京隆光將可全權酌情要求河北聚鄰於每三年期末按以下一種或多種方法作出補償：自本年度河北聚鄰應佔目標公司之可分派溢利直接扣減或要求河北聚鄰以現金補償。上述補償（如有）須由河北聚鄰於緊隨有關三年期後之年度之三月三十一日或之前償付。然而，於河北聚鄰於特定三年期向北京隆光作出溢利補償後，倘目標公司隨後於其後三年期達至累計純利目標，則北京隆光須向河北聚鄰退還已收之補償。

股息 : 倘目標公司於年內有純利，於派付股息將不會影響目標公司正常營運之條件下，北京隆光及河北聚鄰將討論及釐定相關年度之股息水平。除非北京隆光與河北聚鄰另行協定，否則於任何情況下，目標公司須按北京隆光所享有之純利（按本公告下文所載）不少於30%的比例向北京隆光派付股息，而每次派息相隔期間不得超過三年。

訂約方同意，由完成至二零三一年十二月三十一日期間，北京隆光及河北聚鄰各自將有權獲得目標公司純利之有關部分，載列如下：

- (a) 倘目標公司錄得虧損淨額，則有關虧損淨額須由河北聚鄰獨自承擔；
- (b) 倘錄得之純利少於人民幣20,000,000元，則北京隆光將有權獲得全部純利；

董事會函件

- (c) 倘錄得之純利相等於或超過人民幣20,000,000元但低於人民幣50,000,000元，則北京隆光將有權獲得首筆為數人民幣20,000,000元之金額，而河北聚鄰將有權獲得餘額；及
- (d) 倘錄得之純利相等於或超過人民幣50,000,000元，北京隆光及河北聚鄰之享有權須按其各自於目標公司之股權比例分成。

購回 : 倘發生以下任何事件，北京隆光將有權要求河北聚鄰購回北京隆光於目標公司持有之所有（而非部分）40%股權：

- (i) 實際累計純利於保證期間內任何連續六(6)年低於同期目標累計純利之70%；及
- (ii) 目標公司因重大安全或環境問題而於任何連續六(6)個月未能進行正常業務營運。

購回價將按以下公式計算：

$$\text{購回價} = A \times (1+10\%)^N - B - C$$

當中，

A為北京隆光所支付之總額；

B為目標公司向北京隆光派付之股息總額；

C為河北聚鄰向北京隆光支付之賠償淨值總額；及

N為自北京隆光根據增資協議作出付款之日期起已過之實際年數。

董事會函件

北京隆光預期，其於目標公司之投資將達致10%之年度回報率。

河北聚鄰將於收到北京隆光之書面通知後三十(30)個營業日內完成上述購回。

收購控股權益之權利：訂約方同意，於完成後，只要北京隆光於目標公司持有任何股權及視乎目標公司之實際營運及財務狀況、溢利保證之達成程度及其他因素，北京隆光將有權（惟並無義務）於任何時間進一步增加其於目標公司之股本權益至至少51%並成為目標公司之控股股東。倘北京隆光決定如此增加其於目標公司之股本權益，則訂約方須以真誠原則進行磋商以釐定最終協議之條款。

管理：於完成後，目標公司之董事會由三(3)名董事組成，其中北京隆光將有權委任一(1)名董事，而河北聚鄰將有權委任兩(2)名董事。由河北聚鄰委任之一名董事將為目標公司之主席及法定代表。目標公司亦將委任由北京隆光提名之有關人士為其首席財務官。

代價

將由北京隆光出資之總額人民幣245,000,000元乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)估值師釐定之目標公司40%股權於二零一九年三月三十一日之初步評估價值，即人民幣263,000,000元；(ii)目標公司實施其發展計劃之未來資金需要；及(iii)目標公司之未來發展前景。

董事會函件

董事會已進行盡職審查以查明目標公司之營運及財務狀況。董事會決定訂立增資協議與溢利保證及補償無關。董事會認為增資協議中載入溢利保證及補償僅為本公司之投資提供額外保障。

估值方法及假設

估值師編製之該等股權之估值（當中已使用收益法）構成就上市規則第14.61條而言之盈利預測，因此，上市規則第14.62條項下之規定適用於注資。

董事會已審閱估值報告，以協助釐定代價。董事（包括經考慮獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事）認為，該等股權之有關估值乃經審慎周詳查詢後予以編製。

根據上市規則第14.62(1)條之規定，估值報告所依據之主要假設詳情載列如下：

- 吾等已假設目標公司之未來經營收益及開支將會按照目標公司所提供之預測；
- 估值結果很大程度上取決於目標公司所提供之溢利及現金流量預測。儘管吾等已與目標公司略為討論於預測中所作出之假設，惟目標公司對該等假設最終負責。吾等假設目標公司已對溢利及現金流量預測進行必須之盡職審查，且目標公司相信目標公司可達致預測結果；
- 業務營運所在之國家或地區之現時政治、法律、財務或經濟狀況將無重大變動；
- 該公司進行其業務之地區之現行稅法將無重大變動，應付稅率維持不變，並將遵守所有適用法例及規例；
- 通脹、利率及貨幣匯率與目前現行者並無重大差別；
- 目標公司將挽留其主要管理及技術人員以維持其持續經營；

董事會函件

- 業務不會因將會影響現有業務之國際危機、疾病、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣狀況而嚴重中斷；
- 該公司將不會涉及針對業務或其客戶且對價值有重大影響之申索及訴訟；
- 業務不受任何法定通告影響，且業務營運並無亦不會導致違反任何法定規定；
- 業務不受任何不尋常或繁重限制或產權負擔所限；及
- 目標公司之潛在壞賬不會嚴重影響其業務營運。

本公司已委聘申報會計師信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）以審閱該等股權於估值日期之公允值之評估所依據之貼現未來估計現金流量及盈利預測之會計政策之算術計算。獨立財務顧問已與本公司討論盈利預測。就上市規則第14.62條而言，信永中和函件及董事會函件已載入本通函附錄三。

董事（包括經考慮獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事）認為，該等股權於估值日期之估值屬公平合理。

請參閱本通函附錄二之估值報告。

資金來源

北京隆光根據增資協議就注資將予支付之總額人民幣245,000,000元將由本集團之內部資源撥付。

目標公司之股權架構

緊接完成前，目標公司由河北聚鄰擁有100%權益。於完成後，目標公司將分別由北京隆光及河北聚鄰擁有40%及60%權益。

目標公司於完成後將不會成為本公司之附屬公司，因此，其財務業績將不會於本公司之財務報表綜合入賬。

董事會函件

倘北京隆光決定行使其於增資協議項下之權利以(i)要求河北聚鄰購回其於目標公司之所有股權；或(ii)進一步收購於目標公司之股權，則本公司將遵照上市規則項下之申報、公告及股東批准（如需要）規定。

保障本集團利益之額外措施

本公司已採取以下措施以確保河北聚鄰妥為履行其溢利保證項下之補償責任：一

於二零一九年六月十一日，擔保人以北京隆光為受益人簽立擔保契據，據此，擔保人同意(a)就河北聚鄰於增資協議項下之責任提供不可撤回擔保；(b)不會於保證期間以任何方式向其股東作出任何分派；及(c)於相關回顧財政年度結束後六個月內向北京隆光提供其於保證期間之每年經審核財務報表。截至二零一八年十二月三十一日，擔保人之經審核資產淨值約為人民幣595,000,000元。

倘目標公司未能達成溢利保證，本公司將遵守上市規則第14A.63條項下之披露規定。

訂立增資協議之理由及裨益

本集團主要從事智慧能源及公共基礎設施建設業務，並逐步拓展及多元發展其他清潔能源業務。誠如本公司之二零一七年年報及二零一八年年報提及，本集團將積極集中於多能互補領域（包括電、熱及氣體）進行投資及佈局，並將按行業機遇拓展及豐富其他清潔能源業務。

本公司之間接全資附屬公司高碑店市光碩能源有限責任公司之主要業務涉及（其中包括）為從事集中供熱業務之公司供應清潔及環保能源解決方案以及業務管理服務，已獲目標公司委聘於二零一八年十一月一日至二零一九年三月三十日期間向目標公司提供管理服務。有關向目標公司提供管理服務之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月八日之公告。就此而言，本公司已深入了解目標公司之日常運作以及其財務及業務狀況。經評估可得資料後，董事會相信，目標公司具有進一步發展其集中供熱業務之潛力，並將能夠為本集團產生穩定現金收入。

董事會函件

董事會相信，透過注資收購該等股權，本集團能夠增加其於中國河北省內集中供熱行業之市場份額，其與本集團之業務策略一致，從而將令本集團獲益。

董事會認為美國與中國之「貿易戰」可能僅影響該等從事國際貿易業務之公司。由於目標公司之業務與供電及供水相似，為公用事業服務，其主要依賴國內需求，故董事會認為「貿易戰」對目標公司之供熱業務之影響並不重大。

有關訂約方之資料

有關河北聚鄰之資料

河北聚鄰為一間根據中國法律於二零一五年六月二十九日成立之有限公司，主要從事城市集中供熱投資以及組織及籌劃文化活動業務。於最後實際可行日期，本公司非執行董事及控股股東魏少軍先生及其女兒分別於河北聚鄰間接擁有99%及1%股權。

有關目標公司之資料

目標公司為一間根據中國法律於二零一三年三月七日成立之有限公司，為持牌供熱商，主要從事生產及供熱、設計、建設及重建供熱系統。於最後實際可行日期，目標公司之註冊資本為人民幣200,000,000元，而河北聚鄰擁有其全部股權。

目標公司目前專注於在中國河北省高碑店市之供熱服務。其已於二零一八年十一月十五日完成其供熱項目之首階段，供熱服務能夠涵蓋總面積超過6,000,000平方米。其計劃於二零三一年之前完成第二期供熱項目，將其供熱能力進一步增加14,700,000平方米（「第二階段項目」）。目標公司預期將於二零一九年年末前完成必要之基礎設施並開始第二階段項目之供熱服務至總面積為1,100,000平方米，並將於二零二零年至二零三一年間能夠分階段向其餘13,600,000平方米開始第二階段項目之供熱服務。

目標公司於二零一九年三月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣241,100,000元。

董事會函件

以下所載為目標公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月之未經審核純利（除稅前及除稅後）：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零一九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前(虧損)/溢利淨額	(5,439)	9,841	14,099
除稅後(虧損)/溢利淨額	(5,439)	8,741	10,574

有關本集團及北京隆光之資料

本集團主要從事智慧能源及公共基礎設施建設業務，並逐步拓展及多元發展其他清潔能源業務。其中智慧能源業務主要以工商業及住宅客戶以及公共機構的需求出發，依靠具有自主知識產權的智慧能源雲平台，本集團為客戶提供基於冷、熱、電、氣等多種能源的全方位智慧能源綜合利用服務。

北京隆光為本公司之間接全資附屬公司，於二零一六年七月十三日根據中國法律成立為有限公司。北京隆光主要於中國從事投資燃氣及熱能等清潔能源，以及提供相關技術諮詢服務業務。

上市規則之涵義

由於有關注資之交易金額之一項或多項適用比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

董事會函件

此外，河北聚鄰為一間由魏少軍先生（彼為本公司之非執行董事及控股股東，於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本之57.66%）擁有99%權益之公司。因此，魏少軍先生及河北聚鄰均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准規定。

根據第14A.36條，魏少軍先生、魏強先生（魏少軍先生之兒子以及本公司之執行董事兼行政總裁）及彼等各自之聯繫人以及任何於增資協議擁有重大權益之股東將須於股東特別大會上就提呈以批准增資協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他股東將須於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

於為批准增資協議而舉行之董事會會議上，魏強先生及魏少軍先生被視為於其項下擬進行之交易中擁有權益，並已就提呈以批准增資協議之決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已組成，成員包括全體獨立非執行董事，以就增資協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就增資協議之條款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。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案以考慮並酌情批准增資協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年六月二十六日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓805室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過有關增資協議項下擬進行之交易之決議案，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前在切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

根據上市規則規定，於股東特別大會上進行的所有表決將須以投票表決方式進行。魏少軍先生、魏強先生及彼等各自之任何聯繫人將須於股東特別大會上就有關增資協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須於二零一九年六月二十五日下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

推薦意見

獨立董事委員會已告成立，以就增資協議之條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見，且獨立財務顧問已獲委聘以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件之全文載於本通函第22至51頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，而獨立董事委員會致獨立股東之函件之全文載於本通函第20至21頁。

董事(包括獨立非執行董事)認為，增資協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
隆基泰和智慧能源控股有限公司
主席
魏強
謹啟

二零一九年六月十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就增資協議之條款及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



LONGITECH SMART ENERGY HOLDING LIMITED

隆基泰和智慧能源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

敬啟者：

須予披露及關連交易 透過注資投資於一間供熱公司

吾等提述本公司日期為二零一九年六月十一日致股東之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件內所採用之詞彙將與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就增資協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第22至51頁所載之智富融資有限公司(「**獨立財務顧問**」)意見函件及通函第5至19頁所載之董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮增資協議之條款、本公司之狀況、獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其意見函件所述之意見後，吾等認為協議之條款及其項下擬進行交易乃於本公司之日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，其條款對獨立股東而言屬公平合理且交易符合本集團及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成提呈以批准增資協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

隆基泰和智慧能源控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

韓秦春博士

黃翼忠先生

韓曉平先生

謹啟

二零一九年六月十一日

智富融資有限公司函件

以下為自獨立財務顧問智富融資有限公司接獲之致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

須予披露及關連交易 透過注資投資於一間供熱公司

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就注資向獨立董事委員會及 貴公司獨立股東（「獨立股東」）提供意見，注資之詳情載於 貴公司刊發日期為二零一九年六月十一日之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」），而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。

於二零一九年五月二十一日，北京隆光與河北聚鄰及目標公司訂立增資協議，據此，北京隆光已有條件同意透過向目標公司出資人民幣245,000,000元（「代價」）以收購目標公司之40%股權。誠如董事會函件所披露，代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)估值師釐定之目標公司40%股權於二零一九年三月三十一日之初步評估價值，即人民幣263,000,000元；(ii)目標公司實施其發展計劃之未來資金需要；及(iii)目標公司之未來發展前景。由於有關注資之交易金額之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，增資協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

智富融資有限公司函件

由於河北聚鄰為一間由魏少軍先生（彼為 貴公司之非執行董事及控股股東，擁有 貴公司已發行股本之57.66%）擁有99%權益之公司，故魏少軍先生及河北聚鄰均為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就以下各項向獨立股東提供意見：(i)增資協議之條款及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理；(ii)注資是否符合 貴公司及股東之整體利益，並於 貴集團之一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准增資協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期及直至該日之過去兩年內，吾等已就一項主要及關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零一八年九月十四日之通函）擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。儘管存在上述委聘，於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此合資格擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就增資協議之條款及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已審閱（其中包括） 貴公司日期為二零一九年五月二十一日之內容有關增資協議及其項下擬進行之交易之公告、獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「估值師」）編製之估值報告（「估值報告」）、 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）、有關中國法律之法律顧問北京大成（深圳）律師事務所（「中國法律顧問」）編製之目標公司之法律盡職審查報告，並已查詢及審閱通函所載或提述及／或 貴公司及 貴公司管理層向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等亦已就目標公司股東之40%股權之評估價值（「評估價值」）之估值向估值師作出查詢。除審閱估值報告外，吾等並無對目標公司之資產及負債進行任何獨立評估或評定，且吾等並無獲提供任何有關評估或評定。由於吾等並非業務或公司估值之專家，就評估價值而言，吾等僅依賴估值報告。

吾等已依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有有關陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明於其作出時均屬真實及準確，且直至最後實際可行日期繼續屬真實。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何陳述、資料、意見及聲明為失實、不確或具誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，足以令致向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明為失實、不確或具誤導成份。然而，吾等並無對 貴公司提供之資料以及 貴集團、北京隆光、河北聚鄰、目標公司或彼等各自之附屬公司或聯營公司（如適用）之業務及事務進行任何獨立核實及深入調查，吾等亦無考慮注資所導致之對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期生效之金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東務請注意，其後發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無義務更新此意見，以計及於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件之任何內容均不應被詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

智富融資有限公司函件

董事共同及個別地就旨在提供有關 貴集團之資料而包括根據上市規則提供之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢及審慎考慮後，確認就其所深知及所信，通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致通函之任何陳述或通函產生誤導。吾等（作為獨立財務顧問）概不對通函任何部分（惟本意見函件除外）之內容承擔任何責任。

本函件乃供獨立董事委員會及獨立股東參考而發出，僅與彼等考慮注資有關，且除載入通函外，於未經吾等事先書面同意下，不得引用或提述本函件之全部或部分，而本函件亦不得用於任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關注資之意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及北京隆光之資料

1.1 貴集團及北京隆光之業務

誠如董事會函件所披露， 貴集團主要從事智慧能源及公共基礎設施建設業務，並逐步拓展及多元發展其他清潔能源業務。其中智慧能源業務主要以工商業及住宅客戶以及公共機構的需求出發，依靠具有自主知識產權的智慧能源雲平台， 貴集團為客戶提供基於冷、熱、電、氣等多種能源的全方位智慧能源綜合利用服務。

北京隆光為 貴公司之間接全資附屬公司，於二零一六年七月十三日根據中國法律成立為有限公司。北京隆光主要於中國從事投資燃氣及熱能等清潔能源，以及提供相關技術諮詢服務業務。

智富融資有限公司函件

1.2 貴集團之財務表現

以下載列摘錄自二零一八年年報之 貴集團綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
持續經營業務：		
— 智慧能源業務	529,258	655,948
— 公共基礎設施建設業務	179,235	241,954
	<u>708,493</u>	<u>897,902</u>
已終止業務：		
— 銷售門窗及提供建設及 工程服務	<u>-</u>	<u>15,823</u>
	708,493	913,725
毛利	243,831	260,480
年內溢利	108,501	135,488
貴公司擁有人應佔溢利	107,720	135,197

貴集團自兩項持續經營分部產生收益，即(i)智慧能源業務；及(ii)公共基礎設施建設業務。自截至二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一七年財政年度」）起，智慧能源業務已取代公共基礎設施建設業務並成為 貴集團之收益及溢利主要來源。

誠如上表所示及二零一八年年報所述，貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八年財政年度」）之收益及貴公司擁有人應佔溢利較二零一七年財政年度分別減少約21.1%及20.3%，主要由於以下各項所致：(i)受國家531政策（指於二零一八年五月三十一日國家對光伏電站宏觀調控政策（發改能源[2018]823號）的發佈，該政策明確規定二零一八年度暫不於中國安排普通光伏電站建設規劃）的影響，銷售戶用光伏系統之收益減少；及(ii)由於當地政府對項目位置的整體規劃對項目開發進度之影響，公共基礎設施建設業務之收益減少。

1.3 業務前景

根據中國國家統計局的數據，中國河北省之城市化比率已由二零一二年之約46.8%增加至二零一七年之55.0%。河北省城市化比率上升導致對供熱需求增加，推動城市供熱市場發展。城市供熱需求不斷上升為建設、維修及維護供熱設施業務之基本推動力。

根據中國國務院於二零一八年頒佈之《打贏藍天保衛戰三年行動計劃》，中國政府號召（其中包括）綠色發展、整頓能源結構，以建立清潔、高效能源系統，並確保北方地區人民於冬季擁有安全供熱系統，其亦促進加快供熱管道建設及改善城市供熱基礎設施。根據中華人民共和國國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部於二零一七年刊發之《全國城市市政基礎設施規劃建設「十三五」規劃》，中國政府建議改善供熱質量及城市基礎設施。該等有利政策將刺激對高質供熱基礎設施之需求，並推動供熱設施建設市場。

2. 有關河北聚鄰之資料

河北聚鄰為一間根據中國法律於二零一五年六月二十九日成立之有限公司，主要從事城市集中供熱投資以及組織及籌劃文化活動業務。於最後實際可行日期，貴公司非執行董事及控股股東魏少軍先生及其女兒分別於河北聚鄰間接擁有99%及1%股權。

3. 有關目標公司之資料

3.1 目標公司之業務

目標公司為一間根據中國法律於二零一三年三月七日成立之有限公司，為持牌供熱商，主要從事生產及供熱、設計、建設及重建供熱系統。目標公司之註冊資本為人民幣200,000,000元，而河北聚鄰擁有其全部股權。

誠如董事會函件所披露，目標公司目前專注於在中國河北省高碑店市之供熱服務。其已於二零一八年十一月十五日完成其供熱項目之首階段，供熱服務能夠涵蓋總面積超過6,000,000平方米。其計劃於二零三一年之前完成第二期供熱項目，將其供熱能力進一步增加14,700,000平方米（「**第二階段項目**」）。目標公司預期將於二零一九年年末前完成必要之基礎設施並開始第二階段項目之供熱服務至總面積為1,100,000平方米，並將於二零二零年至二零三一年間能夠分階段向其餘13,600,000平方米開始第二階段項目之供熱服務。

3.2 目標公司之財務表現

目標公司於二零一九年三月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣241,100,000元。

智富融資有限公司函件

以下載列目標公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月之未經審核純利（除稅前及除稅後）：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利淨額	14,099	9,841	(5,439)
除稅後(虧損)/溢利淨額	10,574	8,741	(5,439)

誠如上表所示，由二零一七年財政年度至二零一八年財政年度，目標公司之除稅後溢利大幅增加。據 貴公司管理層所告知，有關增加乃主要由於目標公司之供熱業務擴展所致。

4. 訂立增資協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露， 貴集團主要從事智慧能源及公共基礎設施建設業務，並逐步拓展及多元發展其他清潔能源業務。誠如二零一八年年報提及， 貴集團將積極集中於多能互補領域（包括電、熱及氣體）進行投資及佈局，並將按行業機遇拓展及豐富其他清潔能源業務。

貴公司之間接全資附屬公司高碑店市光碩能源有限責任公司之主要業務涉及（其中包括）為從事集中供熱業務之公司供應清潔及環保能源解決方案以及業務管理服務，已獲目標公司委聘於二零一八年十一月一日至二零一九年三月三十日期間向目標公司提供管理服務。就此而言， 貴公司已深入了解目標公司之日常運作以及其財務及業務狀況。因此，吾等自 貴公司管理層獲悉，其對目標公司具有進一步發展其集中供熱業務之潛力，並將能夠為 貴集團產生穩定現金收入持樂觀態度。誠如與 貴公司管理層所討論， 貴公司認為，透過注資收購該等股權， 貴集團能夠增加其於中國河北省內集中供熱行業之市場份額，其與 貴集團之業務策略一致，從而將令 貴集團獲益。

智富融資有限公司函件

為評估目標公司之供熱業務之增長前景，吾等已（其中包括）審閱高碑店市規劃局於二零一三年四月採納之高碑店市城鄉總體規劃2013-2030年（「高碑店市發展規劃」），並注意到當地城鎮居民人數估計將由二零一五年之約380,000人增加至二零三零年之約635,000人。吾等亦已審閱高碑店城人民政府辦公室於二零一八年九月及二零一九年二月有關當地供熱定價政策之會議紀錄，並注意到自二零一九年以來，高碑店市之供熱單位服務費已由每平方米人民幣20元增加至每平方米人民幣21元。

此外，吾等已取得高碑店城人民政府與目標公司於二零一五年十一月十八日訂立之高碑店市集中供熱特許經營協議（「特許經營協議」），並注意到高碑店市政府向目標公司授出獨家經營權，以由二零一四年十一月至二零四四年十一月，向高碑店市之市區及郊區範圍提供供熱服務。

吾等亦自 貴公司管理層了解到，彼等已對目標公司進行若干盡職審查，包括（其中包括）：(i)委聘中國法律顧問進行法律盡職審查；(ii)審閱中國法律顧問就目標公司編製之法律盡職審查報告；及(iii)審閱估值報告，並向估值師查詢當中採納之方法、基準及假設。吾等已取得及審閱法律盡職審查報告，並與中國法律顧問討論盡職審查結果。

經考慮(i)河北省之城市化比率不斷增長推動對供熱之需求；(ii)高碑店市城鎮居民人數之估計增加；(iii)自二零一九年以來，高碑店市之供熱單位服務費已由每平方米人民幣20元增加至每平方米人民幣21元；(iv)目標公司已獲授獨家經營權，以由二零一四年十一月至二零四四年十一月，向高碑店市之市區及郊區範圍提供供熱服務；及(v)目標公司供熱業務之增長前景，吾等認為，注資符合 貴公司及股東之整體利益，並於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。

5. 增資協議之主要條款

增資協議之詳情載於董事會函件。增資協議之主要條款及條件如下：

5.1 訂約方

- (i) 北京隆光；
- (ii) 河北聚鄰；及
- (iii) 目標公司。

5.2 注資

目標公司於注資前之註冊資本為人民幣200,000,000元。北京隆光已有條件同意以現金向目標公司出資合共人民幣245,000,000元。因此，目標公司之註冊資本及資本儲備將分別為人民幣333,000,000元及人民幣112,000,000元。

5.3 付款條款

注資將以下列方式實行：

- (i) 北京隆光將於完成後十五(15)個營業日內直接向目標公司支付人民幣175,000,000元；及
- (ii) 北京隆光將於目標公司根據其資金需要發出書面要求後及根據目標公司的組織章程細則，直接向目標公司支付餘額人民幣70,000,000元。

5.4 先決條件

完成受以下先決條件所規限：

- (i) 增資協議及其項下擬進行之交易已獲各訂約方之股東及／或董事（如適用）正式批准；
- (ii) 增資協議及其項下擬進行之交易已獲獨立股東於股東特別大會上正式批准；

- (iii) 河北聚鄰及目標公司於增資協議項下作出之聲明及保證並無遭違反及於完成時在各重大方面維持真實及準確；及
- (iv) 並無任何第三方向河北聚鄰及／或目標公司提出申索，而有關申索可能限制注資或可能對注資造成重大不利影響，或可能以其他方式致使注資自增資協議日期起直至完成時並無可能進行或變為違法。

5.5 完成

完成將於所有先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後五(5)個營業日內進行。

5.6 終止

倘任何先決條件並未於二零一九年七月三十一日或北京隆光可能書面同意之有關較後日期前獲達成或豁免（視乎情況而定），北京隆光將有權終止增資協議及其項下擬進行之交易。一經終止，增資協議將不再有任何效力。

5.7 溢利保證

河北聚鄰向北京隆光提供保證，目標公司於保證期間每年財務報表之年度純利（經北京隆光核證）將不低於下表與特定年度對應之右側所載金額：

年度	溢利目標 (人民幣千元)	累計溢利目標 (人民幣千元)
二零二零年	12,000	12,000
二零二一年	17,000	29,000
二零二二年	25,000	54,000
二零二三年	34,000	88,000
二零二四年	43,000	131,000
二零二五年	50,000	181,000
二零二六年	55,000	236,000
二零二七年	60,000	296,000
二零二八年	64,000	360,000
二零二九年	73,000	433,000
二零三零年	74,000	507,000
二零三一年	75,000	582,000

誠如董事會函件所述，上述溢利目標乃經參考估值報告內目標公司之估計純利而釐定。

據 貴公司管理層所告知，目標公司之大部分供熱服務將定期於冬季（由十一月至下一年三月）提供。為評估由二零二零年至二零三一年期間之預測溢利目標之合理性，吾等已(i)考慮截至二零一九年三月三十一日止三個月之未經審核除稅後純利約人民幣10,600,000元；(ii)假設二零一九年十一月至十二月之供熱需求及因此目標公司之估計供熱收入與截至二零一九年三月三十一日止三個月者一致及成比例；(iii)自 貴公司管理層了解到，經考慮高碑店市之單位供熱服務費已由二零一八年之每平方米人民幣20元增加至二零一九年之每平方米人民幣21元（相當於增加約5.0%），已假設單位供熱服務費於二零二零年至二零三一年期間之年度增長率為

2.5%；(iv)審閱及與 貴公司管理層討論目標公司第二階段項目之發展計劃，其將於二零三六前，將服務面積由二零二零年之約1,100,000平方米逐步增加至約14,700,000平方米，且為評估第二階段項目發展計劃之估計進度之公平性及合理性，吾等已審閱二零一四年至二零一八年之第一階段項目之過往發展，並注意到於保證期間內之預測按年以平方米計服務面積擴大（服務面積每年增加約500,000平方米至1,200,000平方米）屬於第一階段期間之過往服務面積擴大範圍內，及(v)審閱溢利目標及 貴公司所提供及獲估值師於編製估值報告時採納之目標公司財務預測之計算。吾等已將保證期間內之每年溢利目標與估值報告內就同一年度採納之各自估計純利進行比較，並注意到溢利目標乃參考各自之估計純利四捨五入至最接近百萬單位而作出，兩者之價值並無重大差異。根據上述者，吾等認同董事之意見，認為二零二零年至二零三一年期間之溢利目標乃經周詳審慎查詢後估計。

5.8 溢利補償

訂約方已同意，於保證期間內，河北聚鄰須每三年（由二零二零年一月一日起）向北京隆光賠償上述累計純利目標與目標公司實際純利之間的差額。溢利補償將於每三年期末計算並將計及河北聚鄰先前支付之任何溢利補償（如有），藉此河北聚鄰將不會就同一差額作出重複補償。

北京隆光將可全權酌情要求河北聚鄰於每三年期末按以下一種或多種方法作出補償：自本年度河北聚鄰應佔目標公司之可分派溢利直接扣減或要求河北聚鄰以現金補償。上述補償（如有）須由河北聚鄰於緊隨有關三年期後之年度之三月三十一日或之前償付。然而，於河北聚鄰於特定三年期向北京隆光作出溢利補償後，倘目標公司隨後於其後三年期達至累計純利目標，則北京隆光須向河北聚鄰退還已收之補償。

智富融資有限公司函件

吾等認為按三年期而非每年作出溢利補償屬公平合理，原因為其將提供較長溢利補償覆蓋期，可抵銷於保證期間內任何單一年度可能發生因任何不可預見情況（如政府供熱定價政策、高碑店市人口增長波動、由於天氣情況或材料短缺而延遲建設供熱設施，以及異常氣候變化）導致之任何重大波動。因此，吾等認為該安排屬公平合理，並符合 貴公司之利益。

誠如董事會函件所披露，擔保人以北京隆光為受益人簽立擔保契據，以就河北聚鄰於增資協議項下之責任提供不可撤回擔保。由於擔保人截至二零一八年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣595,000,000元，董事會認為透過上述擔保，河北聚鄰將於財務上能夠履行其於增資協議項下之補償責任及其他責任。

吾等亦自 貴公司管理層了解到，擔保人並無向其他人士提供任何導致擔保人產生重大財務支出之擔保或任何其他承擔或任何計對其作出之財務賠償索償，惟以下各項除外：(i)根據中國銀行向光為綠色能源科技有限公司（「光為綠色能源」，擔保人之控股公司）授出之約人民幣230,000,000元之貸款融資（「中國銀行融資」）提供之擔保；及(ii)根據中國信達資產管理股份有限公司向光為綠色能源授出之約人民幣245,000,000元之貸款融資（「信達融資」）提供之擔保。中國銀行融資及信達融資將各自於二零二零年一月及二零二零年十一月到期。吾等亦獲 貴公司管理層確認，擔保人及光為綠色能源各自之股權並無由魏強先生質押或另行受任何重大產權負擔所規限。

因此，吾等已取得及審閱(i)擔保人截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核報告；(ii)中國銀行融資；及(iii)信達融資。經考慮(i)於扣減中國銀行融資約人民幣230,000,000元及信達融資約人民幣245,000,000元後，擔保人截至二零一八年十二月三十一日之經審核資產淨值約人民幣595,000,000元將約為人民幣120,000,000元，其仍高於將予擔保之二零二零年溢利目標人民幣12,000,000元；(ii)於中國銀行融資及信達融資於二零二零到期後，擔保人截至二零一八年十二月三十一日之經審核資產淨值約人民幣595,000,000元高於二零三一年前之累計溢利目標人民幣582,000,000元；及(iii)擔保人及光為綠色能源各自之股權並無由魏強先生質押或另行

智富融資有限公司函件

受任何重大產權負擔所規限，故吾等並未注意到任何可能影響吾等對擔保人履行擔保契據之財務能力評估之事宜，且吾等認同董事之意見，認為擔保人具有足夠財務能力履行擔保契據。

誠如與 貴公司管理層所討論及獲其告知，北京隆光已採取或將採取下列措施，以評估擔保人之財務能力及保障其於行使擔保契據時（如必要）對擔保人資產之法定權利：

- (a) 審閱擔保人之最新經審核財務報表；
- (b) 自中國人民銀行徵信中心取得擔保人之信貸報告，當中顯示擔保人之負債及承擔之詳情；
- (c) 於全國企業信用信息公示系統內對擔保人及光為綠色能源進行調查，當中揭示擔保人及光為綠色能源之股權並無進行質押；及
- (d) 北京隆光將對擔保人之財務狀況進行年度審閱，以監察其資產及負債變動，從而確保擔保人已及將擁有財務能力履行擔保契據。

此外，誠如董事會函件所述，擔保人承諾於保證期內，其不會以任何方式向其股東作出任何分派，並同意每年向北京隆光提供其經審核財務報表，以供審閱及評估。吾等已審閱擔保人之相關承諾。

吾等從 貴公司管理層知悉，董事決定投資於目標公司乃基於 貴集團之策略以發展及增加其於河北省內集中供熱行業之市場份額，而非依賴利潤保證安排。然而，吾等認為，(i)上文河北聚鄰之溢利保證安排可作為於保證期內對目標公司之估計財務表現有量化及可衡量之基準；及(ii)上文擔保人作出之擔保契據可增強對河北聚鄰將擁有財務能力履行溢利補償之信心。

5.9 股息

倘目標公司於年內有純利，於派付股息將不會影響目標公司正常營運之條件下，北京隆光及河北聚鄰將討論及釐定相關年度之股息水平。除非北京隆光與河北聚鄰另行協定，否則於任何情況下，目標公司須按北京隆光所享有之純利（按本函件下文所載）不少於30%的比例向北京隆光派付股息，而每次派息相隔期間不得超過三年。

訂約方同意，由完成至二零三一年十二月三十一日期間，北京隆光及河北聚鄰各自將有權獲得目標公司純利之有關部分，載列如下：

- (a) 倘目標公司錄得虧損淨額，則有關虧損淨額須由河北聚鄰獨自承擔；
- (b) 倘錄得之純利少於人民幣20,000,000元，則北京隆光將有權獲得全部純利；
- (c) 倘錄得之純利相等於或超過人民幣20,000,000元但低於人民幣50,000,000元，則北京隆光將有權獲得首筆為數人民幣20,000,000元之金額，而河北聚鄰將有權獲得餘額；及
- (d) 倘錄得之純利相等於或超過人民幣50,000,000元，北京隆光及河北聚鄰之享有權須按其各自於目標公司之股權比例分成。

為評估溢利分派安排之公平性及合理性，吾等已考慮可資比較公司之派息率（按盡力且盡列之基準）乃根據甄選準則：(i)選定公司主要從事之業務或擁有之重大業務分部與提供供熱服務有關（而大部分收益（超過總收益之40%）乃自該等服務產生）；(ii)其業務營運以中國為基地；(iii)可資比較公司之資料必須為公開可得；及(iv)彼等至少於一個財政年度公開上市等。吾等認為，甄選可資比較公司以供吾等分析派息率屬恰當，此乃

智富融資有限公司函件

由於上述甄選準則使吾等能夠選擇與目標公司面對相似程度之宏觀經濟因素及行業前景之可資比較公司。吾等對於可資比較公司派息率之分析載列如下：

公司名稱	主要業務	派息率 (附註1)
中國地熱能產業發展集團 有限公司 (8128.HK)	主要從事淺層地能相關業務	不適用 (附註2)
北京華遠意通熱力科技股份 有限公司 (002893.CH)	主要從事供熱、節能技術服務	57.6%
聯美量子股份有限公司 (600167.CH)	主要從事清潔供熱業務	20.0%
寧波熱電股份有限公司 (600982.CH)	主要從事電力、熱力及灰生產及 其諮詢服務；供熱	31.9%
浙江富春江環保熱電股份 有限公司 (002479.CH)	主要從事固體廢物（污泥、垃圾） 共同處理及節能環保業務	35.7%
廣州迪森熱能技術股份 有限公司 (300335.CH)	主要從事天然氣產業鏈下游 （相關設備及營運服務業）。	44.9%
哈爾濱哈投投資股份 有限公司 (600864.CH)	主要從事熱電業務及證券業務	不適用 (附註2)

智富融資有限公司函件

公司名稱	主要業務	派息率 (附註1)
瀋陽惠天熱電股份有限公司 (000692.CH)	主要從事向居民及非居民用戶提 供供熱及工程服務	0.0%
國家電投集團東方 新能源股份有限公司 (000958.CH)	主要從事清潔能源發電及 熱電聯產業務	39.6%
大連熱電股份有限公司 (600719.CH)	主要從事熱電聯產、集中供熱	74.7%
	最低：	0.0%
	最高：	74.7%
	平均：	38.1%

附註：

1. 派息率乃按可資比較公司就最近財政年度宣派之股息除以其各自於同一財政年度之公司擁有人應佔除稅後溢利計算。
2. 該等公司於最近財政年度錄得虧損。

誠如上表所示，目標公司之派息率至少30.0%屬於可資比較公司之股息比率範圍內。因此，吾等認同董事之意見，認為溢利分派安排屬公平合理。

由於目標公司將透過定期股息方式向 貴集團分派額外現金流入，吾等認為，上述安排對 貴公司（作為目標公司之少數股東）有利。

5.10 購回

倘發生以下任何事件，北京隆光將有權要求河北聚鄰購回北京隆光於目標公司持有之所有（而非部分）40%股權：

- (i) 實際累計純利於保證期間內任何連續六(6)年低於同期目標累計純利之70%；及
- (ii) 目標公司因重大安全或環境問題而連續六(6)個月未能進行正常業務營運。

購回價將按以下公式計算：

$$\text{購回價} = A \times (1+10\%)^N - B - C$$

當中，

A為北京隆光所支付之總額；

B為目標公司向北京隆光派付之股息總額；

C為河北聚鄰向北京隆光支付之賠償淨值總額；及

N為自北京隆光根據增資協議作出付款之日期起已過之實際年數。

北京隆光預期，其於目標公司之投資將達致10%之年度回報率。河北聚鄰將於收到北京隆光之書面通知後三十(30)個營業日內完成上述購回。

為評估於釐定購回價時設定年度回報率為10%之公平性及合理性，吾等已將該年度回報率與 貴公司之加權平均資本成本（「加權平均資本成本」，其代表公司透過產生高於投資者資本成本之回報而為投資者提供價值之最低回報率）進行比較。誠如估值師所告知， 貴公司之加權平均

資本成本約為9.0%。由於 貴公司可根據購回價取得之年度回報率10%高於其加權平均資本成本約9.0%，吾等認同董事之意見，認為其屬公平合理及符合 貴公司及其獨立股東之整體利益。

吾等亦獲 貴公司管理層告知，向河北聚鄰出售40%股權之權利（「購回權」）將確認為金融資產，而 貴集團預期購回權不會對其財務報表導致重大財務影響。吾等認為，購回權可為 貴公司提供投資保障，於若干程度上免受可能對目標公司表現造成重大不利影響之任何不可預見事件所影響。

5.11 收購控股權益之權利

訂約方同意，於完成後，只要北京隆光於目標公司持有任何股權及視乎目標公司之實際營運及財務狀況、溢利保證之達成程度及其他因素，北京隆光將有權（惟並無義務）於任何時間進一步增加其於目標公司之股本權益至至少51%並成為目標公司之控股股東。倘北京隆光決定如此增加其於目標公司之股權，則訂約方須以真誠原則進行磋商以釐定最終協議之條款。

誠如董事會函件所披露，倘北京隆光決定行使其於增資協議項下之權利以(i)要求河北聚鄰購回其於目標公司之所有股權；或(ii)進一步收購於目標公司之股權，則 貴公司將遵照上市規則項下之申報、公告及股東批准（如必要）規定。

吾等認為上述安排對 貴公司有利，原因為其令 貴公司擁有靈活性及酌情權收購目標公司之控股權益，並將其財務業績於 貴公司之財務報表內綜合入賬。

5.12 管理

於完成後，目標公司之董事會由三(3)名董事組成，其中北京隆光將有權委任一(1)名董事，而河北聚鄰將有權委任兩(2)名董事。由河北聚鄰委任之一名董事將為目標公司之主席及法定代表。目標公司亦將委任由北京隆光提名之有關人士為其首席財務官。

6. 評估代價

誠如董事會函件所披露，代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)估值師釐定之目標公司40%股權於二零一九年三月三十一日之初步評估價值，即人民幣263,000,000元；(ii)目標公司實施其發展計劃之未來資金需要；及(iii)目標公司之未來發展前景。

於評估代價是否公平合理時，吾等已取得及審閱估值師編製之估值報告。此外，吾等已取得及審閱估值師編製估值報告相關之財務預測之計算工作表。吾等亦已審閱及向估值師查詢(i)有關編製估值報告之估值師之資格及經驗；(ii)主要假設；及(iii)估值師進行估值採取之步驟及盡職審查措施。另外，吾等已審閱估值師之委聘條款，並注意到工作範圍就估值而言屬適當。估值師亦已確認，其乃獨立於北京隆光、河北聚鄰、目標公司及彼等各自之聯繫人。

6.1 方法

吾等進一步審閱並向估值師查詢估值報告所採納之方法及主要假設。於進行目標公司之估值時，估值師已考慮三種估值方法，即成本法，市場法及收益法。吾等認同估值師，認為成本法不適合用於目標公司之估值，原因為該方法通常不適用於目標公司等持續經營之業務，且其忽略業務擁有權經濟利益。吾等獲估值師告知，市場法不適合用於目標公司之估值，原因為目標公司目前之業務階段為積極擴展，而可資比較上市公司通常為並非處於發展早期階段之成熟公司。由於特許經營協議將於二零四四年屆滿，且不確定該協議是否可重續或延長，故為審慎起見，已假設目標公司於二零四四年後可能不會繼續產生溢利及現金流量。另一方面，市場法之隱含假設為公司將繼續永久營運。因此，市場法不適合用於目標公司。吾等認同估值師，認為收益法為目標公司之估值之最適合方法，原因為貴公司管理層可合理得出財務預測。該等財務預測包括目標公司於預測期間之不同收益來源、收益成本、營運開支、行政開支、營運資金預測及預期資本開支。因此，收益法可更準確表示目標公司股本之公平值。

6.2 釐定貼現率

吾等亦自估值師了解到，應用於目標公司之預測收入之貼現率亦為影響釐定評估價值之主要因素。吾等注意到，估值師已採用加權平均資本成本得出貼現率。於釐定加權平均資本成本時，估值師已計及若干因素，包括(i)資本總額中股權之權重；(ii)資本總額中債務之權重；(iii)股權成本；(iv)債務成本；及(v)稅率。吾等進一步注意到，估值師已採用資本資產定價模式以計算股權成本。吾等了解資本資產定價模式方法於投資及財務分析領域獲廣泛接納，用以計算公司之股權成本，而估值師已考慮若干因素，包括(i)無風險比率；(ii)貝塔；(iii)股權風險溢價；及(iv)公司規模溢價。

智富融資有限公司函件

於釐定無風險比率時，吾等注意到，估值師已採納10年期中國政府債券之收益率3.07%為目標公司之適用無風險比率，原因為目標公司之估值考慮約12年之平均現金流量年期。為計算年期，吾等自估值師了解到(i)於財務上之年期指直至所有預測現金流量均獲投資者收取之加權平均時間；及(ii)目標公司取得之向高碑店市之市區及郊區範圍提供供熱服務之獨家經營權將於二零四四年十一月屆滿，而 貴公司管理層無法肯定地確認其是否會於其後重續。

估值師選取一組可資比較公司（「可資比較公司」）以計算貝塔及釐定股權成本。吾等已與估值師討論該等可資比較公司之選擇標準及審閱可資比較公司之業務範圍，並注意到從事供熱及／或公用事業服務（收益之重大部分產生自該等服務）及面臨與目標公司類似程度之宏觀經濟風險之公司已獲選擇為可資比較公司。吾等自估值師進一步了解到，貝塔為系統性風險之計量，並以個別證券之額外回報與按廣泛指數計量之市場回報之間關係之函數表示。吾等亦已根據估值師採納之選擇標準進行吾等本身之可資比較公司搜索，並取得與估值師選擇之可資比較公司相同之結果。因此，吾等認為(i)選擇標準屬公平合理；(ii)可資比較公司名單屬詳盡。

鑑於目標公司之營運地點位於中國，吾等認同估值師之意見，認為採納中國市場之股權風險溢價作為目標公司之股權風險溢價屬公平合理。吾等獲估值師進一步告知，估值報告中採納美國公司之規模溢價，原因為根據估值師之專業判斷及經驗，於進行估值領域中，對美國公司進行之規模溢價研究更為可靠。吾等亦已審閱聯交所上市公司於過去兩年進行之交易之通函，當中(i)載有獨立估值師編製之估值報告；(ii)涉及計算加權平均資本成本及規模溢價，而吾等注意到，於釐定規模溢價時通常採納美國之公司研究。

此外，吾等自估值師了解到，目標公司之債務成本乃參考中國人民銀行（「人行」）逾5年貸款利率4.90%釐定。為評估估值師採納之債務成本利率之合理性，吾等已與估值師討論並理解，採納人行逾5年貸款利率之原因為(i)其乃中國最長之可得銀行貸款基準利率；及(ii)其為目標公司將能夠於公司層面上就其債務融資取得之長期預期借款利率。根據中國企業所得稅率25%，除稅後債務成本釐定為3.68%。因此，吾等認同估值師之意見，認為就目標公司採納之債務成本利率屬合理。

6.3 缺乏市場流通性折讓

由於目標公司股份並非公開買賣，故已於估值中應用缺乏市場流通性折讓15.8%以對目標公司股份缺乏轉換為即時現金之能力作出折讓。經作出對於已發展海外市場（代表具有完善之經濟及金融市場，以及完善監管及法律制度之成熟市場）進行之缺乏市場流通性折讓之多項研究，估值師認為缺乏市場流通性折讓15.8%對目標公司之估值屬適當。根據2018年Stout有關釐定缺乏市場流通性折讓之受限制股份研究(2018 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability)，此乃744項交易之折讓中位數。吾等已審閱有關研究，並注意到缺乏市場流通性折讓約為15.8%。鑑於目標公司股份之缺乏市場流通性特性與該研究下之股票於股份流通性方面類似，吾等認為，該研究所載之平均折讓率15.8%為就目標公司股份釐定缺乏市場流通性折讓之有效參考，且應用於目標公司估值之缺乏市場流通性折讓屬公平合理。吾等亦已按盡力及詳盡基準審閱聯交所上市公司於過去兩年進行之交易之通函，當中(i)交易性質涉及收購或投資於並非公開買賣之目標公司之股權；(ii)載有獨立估值師編製之估值報告；及(iii)涉及缺乏市場流通性折讓，而吾等注意到，該等通函中約四分之一於釐定缺乏市場流通性折讓時採納Stout受限制股份研究（Stout Restricted Stock Studies）。

6.4 缺乏控制權折讓

吾等自估值師了解到，目標公司40%股權（相當於少數股權及儘管對該公司之業務營運有重大影響力，惟缺乏控制權）之估值中已應用缺乏控制權折讓10%。誠如與估值師所討論，缺乏控制權折讓乃根據若干實證研究（包括控制權溢價研究（二零一八年第二季度）（Control Premium Study, 2nd Quarter 2018）及標的實體之擁有權特點而釐定。吾等亦已按盡力及詳盡基準審閱聯交所上市公司於過去兩年進行之交易之通函，當中(i)交易性質涉及收購或投資於目標公司之少數股權；(ii)載有獨立估值師編製之估值報告；及(iii)涉及控制權溢價及／或缺乏控制權折讓，而吾等注意到，大部分該等通函於釐定涉及控制權溢價時採納控制權溢價研究（Control Premium Study）。

6.5 其他主要假設

吾等已就估值報告所考慮之其他主要基準及假設（包括但不限於有關定價政策及維持供熱營運之經營開支之過往資料，以及未來預期業務發展之前瞻性資料）進一步向估值師查詢。

為評估服務面積增長假設之公平性及合理性，吾等已(i)審閱高碑店市發展規劃，並注意到當地城鎮居民人數估計將由二零一五年之約380,000人增加至二零三零年之約635,000人，而住宅及商業面積估計將分別由二零一五年之約17,000,000平方米及3,900,000平方米增加至二零三零年之約20,900,000平方米及5,800,000平方米；(ii)注意到根據中國國家統計局，中國河北省之城市化比率由二零一二年之約46.8%增加至二零一七年之55.0%；及(iii)考慮高碑店市政府向目標公司授出獨家經營權，以由二零一四年十一月至二零四四年十一月，向高碑店市之市區及郊區範圍提供供熱服務，因此，吾等認為，高碑店市對供熱服務之需求將足以支持服務面積增長。

智富融資有限公司函件

吾等自估值師了解到，為審慎起見，估值報告採納之第二階段之住宅及商業面積覆蓋率（即供熱系統可覆蓋之服務面積百分比）被當作與第一階段相同。

就估值報告採納之銷項稅而言，吾等已審閱國家稅務總局於二零一九年刊發之財稅[2019]38號及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號文件，並注意到，向住宅地區及商業地區提供供熱之公司之銷項稅分別為零及9.0%。

吾等亦與 貴公司管理層及估值師討論，估價之估計收益成本及行政開支乃參考過往財務數據按2.5%年度增長率（符合中國通脹率）釐定。

吾等亦已取得及審閱(i) 貴公司編製之預測時間表及相關明細；(ii) 估值報告相關之財務預測之計算工作表；及(iii)特許經營協議，吾等認同估值師之意見，認為上述基準及假設為公平合理。

於吾等向估值師查詢之過程中及根據上述吾等已進行之工作，吾等並無發現任何導致吾等懷疑估值採納之主要基準及假設之公平性及合理性之主要因素。經考慮(i)吾等就估值報告對估值師之盡職審查工作；及(ii) 貴公司管理層確認，彼等乃經周詳審慎查詢後始行作出目標公司之財務預測後，吾等認為估值採納之主要基準及假設為合理。

7. 代價之替代分析

作為替代分析，吾等已比較可資比較公司之市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）。考慮到市盈率及市賬率為比較業內同行估值普遍採納之基準，且吾等並不知悉任何特定情況令有關分析屬不適合，吾等已就吾等分析目的採納市盈率及市賬率。吾等已自市盈率比較中排除(i)瀋陽惠天熱電股份有限公司（股份代號：000692.CH）及大連熱電股份有限公司（股份代號：600719.CH）以消除離群值對估值結果之影響；及(ii)中國地熱能產業發展集團有限公司（股份代號：8128.HK）及哈爾濱哈投投資股份有限公司（股份代號：600864.CH），原因為其產生虧損淨額，因而並無可用市盈率。下文載列吾等對可資比較公司之分析：

公司名稱	主要業務	市盈率 (附註1) 倍	市賬率 (附註1) 倍
中國地熱能產業發展集團有限公司 (8128.HK)	主要從事淺層地能相關業務	不適用	0.3
北京華遠意通熱力科技股份有限公司 (002893.CH)	主要從事供熱、節能技術服務	52.3	3.6
聯美量子股份有限公司 (600167.CH)	主要從事清潔供熱業務	15.5	3.3
寧波熱電股份有限公司 (600982.CH)	主要從事電力、熱力及灰生產及其諮詢服務；供熱	17.1	1.0
浙江富春江環保熱電股份有限公司 (002479.CH)	主要從事固體廢物（污泥、垃圾）共同處理及節能環保業務	38.6	1.3
廣州迪森熱能技術股份有限公司 (300335.CH)	主要從事天然氣產業鏈下游（相關設備及營運服務業）。	14.4	1.7

智富融資有限公司函件

公司名稱	主要業務	市盈率 (附註1) 倍	市賬率 (附註1) 倍
哈爾濱哈投投資股份有限公司 (600864.CH)	主要從事熱電業務及證券業務	不適用	1.0
瀋陽惠天熱電股份有限公司 (000692.CH)	主要從事向居民及非居民用戶提供供熱及工程服務	276.3	1.2
國家電投集團東方新能源股份有限公司 (000958.CH)	主要從事清潔能源發電及熱電聯產業務	51.1	2.7
大連熱電股份有限公司 (600719.CH)	主要從事熱電聯產、集中供熱	774.3	2.9
	最低：	14.4	0.3
	最高：	52.3	3.6
	平均數：	31.5	1.9
目標公司	主要從事生產及供熱、設計、建設及重建供熱系統	12.6 (附註2)	1.3 (附註2)

附註：

1. 市盈率乃按可資比較公司於二零一九年五月二十二日之市值除以其於最近財政年度末之除稅後溢利計算。市賬率乃按可資比較公司於二零一九年五月二十二日之市值除以其於最近財政年度／期間末之資產淨值計算。
2. 目標公司之隱含市盈率乃按代價人民幣245,000,000元除以40%（以得出目標公司之100%價值）及進一步除以董事會函件所述之12年平均純利目標計算。目標公司之隱含市賬率乃按代價人民幣245,000,000元除以40%（以得出目標公司之100%價值）及進一步除以目標公司於二零一九年三月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣241,100,000元及注資人民幣245,000,000元之總和計算。

智富融資有限公司函件

誠如上表所示，可資比較公司之市盈率介乎最低約14.4倍至最高約52.3倍，平均為約31.5倍。目標公司隱含市盈率約為12.6倍，其低於可資比較公司者。可資比較公司之市賬率介乎最低約0.3倍至最高約3.6倍，平均為約1.9倍。目標公司隱含市賬率約為1.3倍，其屬於可資比較公司之市賬率範圍及低於可資比較公司之平均市賬率。

根據上文所述，並經考慮(i)代價乃經參考估值師釐定之評估價值而釐定，並較評估價值折讓約7.1%；及(ii)估值採納之主要基準及假設屬合理，故吾等認同董事之意見，認為代價屬公平合理。

8. 注資之可能財務影響

於注資完成後，目標公司將不會成為 貴公司之附屬公司，因此，其財務業績將不會於 貴公司之財務報表內綜合入賬。 貴集團將確認其於目標公司之權益為一項投資，並將使用權益法入賬該投資。

於二零一八年財政年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，目標公司分別錄得未經審核除稅後純利約人民幣8,700,000元及人民幣10,500,000元。鑑於目標公司於二零一八年財政年度錄得之盈利及由二零二零年至二零三一年之溢利目標財務預測，董事預期注資將提升 貴集團之盈利。

於注資完成後， 貴公司管理層預期 貴集團之資產總值及資產淨值將出現淨增加。

根據上述注資對 貴集團之財務影響，尤其是對 貴集團盈利及資產淨值之正面影響，吾等認為，注資符合 貴公司及其股東之整體利益。

智富融資有限公司函件

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)增資協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)注資符合 貴公司及其股東之整體利益，並於 貴集團一般及日常業務過程中進行。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准增資協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智富融資有限公司
董事總經理
陳斯漢
謹啟

二零一九年六月十一日

陳斯漢先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為智富融資有限公司從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及從事保薦人工作之負責人員。彼於企業融資顧問領域具有超過11年經驗。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事共同及個別地願就本通函之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債券中擁有的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉）（如有），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司備存的登記冊及當中所記錄之權益及淡倉（如有），或根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）如下：

(i) 於本公司股份及相關股份中的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目	權益概約 百分比
魏少軍先生	酌情信託的成立人 ⁽¹⁾	422,872,512(L)	28.48%
	所控制法團權益 ⁽²⁾	433,154,756(L)	29.18%
	總計	856,027,268(L)	57.66%
魏強先生	酌情信託的受益人 ⁽³⁾	422,872,512(L)	28.48%
劉振剛博士	實益擁有人 ⁽⁴⁾	3,998,667(L)	0.27%
袁志平先生	實益擁有人 ⁽⁵⁾	71,597,830(L)	4.82%
	所控制法團權益 ⁽⁵⁾	5,504,499(L)	0.37%
	總計	77,102,329(L)	5.19%

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目	權益概約 百分比
韓曉平先生	實益擁有人 ⁽⁶⁾	359,400(L)	0.02%
韓秦春博士	實益擁有人 ⁽⁷⁾	359,400(L)	0.02%
黃翼忠先生	實益擁有人 ⁽⁸⁾	359,400(L)	0.02%

附註：

- King River Developments Limited被視為透過其於Longevity Investment Holding Limited的控制權於422,872,512股股份中擁有權益，及BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited被視為透過其於King River Developments Limited的控制權於422,872,512股股份中擁有權益，而魏少軍先生（作為酌情信託成立人）被視為於422,872,512股股份中擁有權益。

有關詳情如下：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控股		
		百分比	直接權益	股份數目
King River Developments Limited	BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited	100.00	否	422,872,512(L)
Longevity Investment Holding Limited	King River Developments Limited	100.00	是	422,872,512(L)

- 該等419,954,756股股份由在開曼群島註冊成立之Lightway Power Holdings Limited實益擁有。Lightway Power Holdings Limited由在英屬處女群島註冊成立並由魏少軍先生直接全資擁有之Global Capital Alliance Limited全資擁有。此外，13,200,000股股份由在英屬處女群島註冊成立並由魏少軍先生直接全資擁有之Harvest Oak Holdings Limited實益擁有。魏少軍先生被視為透過其所控制法團於433,154,756股股份中擁有權益。
- 魏強先生（作為信託受益人）被視為於422,872,512股股份中擁有權益。
- 劉振剛博士於3,998,667份本公司購股權中擁有權益。
- 袁志平先生於66,093,331股股份及11,008,998份購股權中擁有權益。該等11,008,998份購股權中，5,504,499份購股權由袁志平先生實益擁有，而餘下的5,504,499份購股權由Dragon Legend Global Limited實益持有，該公司由袁志平先生實益全資擁有。因此，袁志平先生被視為於該等購股權中擁有權益。

6. 韓曉平先生於359,400份本公司購股權中擁有權益。
7. 韓秦春博士於359,400份本公司購股權中擁有權益。
8. 黃翼忠先生於359,400份本公司購股權中擁有權益。
9. 字母「L」表示於股份之好倉。

(ii) 於相聯法團股份中之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持股份 數目	股權 概約百分比
魏少軍先生	Longevity Investment Holding Limited	實益擁有人	1(L)	100%
魏少軍先生	Harvest Oak Holdings Limited	實益擁有人	1(L)	100%
魏少軍先生	Lightway Power Holdings Limited	實益擁有人	1(L)	100%

附註：字母「L」表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，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及第3分部須向本公司及聯交所披露或須記錄於本公司根據第336條置存的主要股東登記冊中的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益的人士如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目	權益概約百分比
Longevity Investment Holding Limited	實益擁有人 (附註1)	422,872,512(L)	28.48%
BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited	受託人 (附註1)	422,872,512(L)	28.48%
King River Developments Limited	所控制法團權益 (附註1)	422,872,512(L)	28.48%
Lightway Power Holdings Limited	實益擁有人	419,954,756(L)	28.29%
Global Capital Alliance Limited	所控制法團權益	419,954,756(L)	28.29%

附註：

- King River Developments Limited被視為透過其於Longevity Investment Holding Limited的控制權於422,872,512股股份中擁有權益，及BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited被視為透過其於King River Developments Limited的控制權於422,872,512股股份中擁有權益，而魏少軍先生（作為酌情信託成立人）被視為於422,872,512股股份中擁有權益。

2. 該等419,954,756股股份由在開曼群島註冊成立之Lightway Power Holdings Limited實益擁有。Lightway Power Holdings Limited由在英屬處女群島註冊成立並由魏少軍先生直接全資擁有之Global Capital Alliance Limited全資擁有。此外，13,200,000股股份由在英屬處女群島註冊成立並由魏少軍先生直接全資擁有之Harvest Oak Holdings Limited實益擁有。魏少軍先生被視為透過其所控制法團於433,154,756股股份中擁有權益。
3. 字母「L」表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露或須記錄於本公司根據第336條置存的主要股東登記冊中的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(c) 董事於合約中之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零一八年十二月三十一日（為本公司最近期刊發經審核財務報表之日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何將不會於一年內屆滿或本集團之有關成員公司將不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

4. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事及其各自之聯繫人（定義見上市規則）於本集團業務以外對本集團業務構成或可能構成競爭（不論為直接或間接）或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

根據上市規則第8.10(2)條，以下現任董事於所從事之業務與本集團業務構成或可能構成競爭（不論為直接或間接）之公司中持有股份權益及／或擔任董事職務：

魏少軍先生於隆基泰和實業有限公司（連同其附屬公司統稱「隆基泰和集團」）持有股份權益及擔任董事職務，而魏強先生為隆基泰和集團之高級管理人員。隆基泰和集團從事公共基礎設施建設業務。由於智慧能源業務乃本集團之主要業務活動，故本集團目前並無計劃於保定東湖項目完成後進一步擴大公共基礎設施建設業務。在此基礎上，本集團之業務與隆基泰和集團之業務之間並不存在任何重大競爭。

魏強先生於光為綠色能源科技有限公司（「光為綠色能源」）持有股份權益及擔任董事職務，而光為綠色能源從事清潔能源業務，主要為生產及銷售光伏組件以及開發、建設及營運光伏電站。由於本集團已於二零一八年十月四日向光為綠色能源之附屬公司收購位於光為工業園之10.2兆瓦分佈式太陽能電站，故光為綠色能源（包括其附屬公司）並無持有任何太陽能電站。因此，本集團之業務與光為綠色能源（包括其附屬公司）之業務之間並不存在任何重大競爭。

未來，本集團將為進行智慧能源及其他清潔能源之主要實體，而隆基泰和集團及光為綠色能源（包括其附屬公司）將不會從事將與本集團構成競爭之智慧能源及其他清潔能源業務。

5. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其名稱、意見及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
智富融資有限公司	一間從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立專業估值師
信永中和（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
北京大成（深圳）律師事務所	有關中國法律之法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及文義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份之權利。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

7. 備查文件

下列文件副本將自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止任何工作日（公眾假期除外）之一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道39號夏愨大廈8樓805室）可供查閱：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函「智富融資有限公司函件」一節；
- (d) 亞太資產評估及顧問有限公司就目標公司40%股權編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；
- (f) 增資協議；
- (g) 擔保人以北京隆光為受益人簽立之擔保契據；及
- (h) 本通函。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港德輔道中243至247號德祐大廈5樓
電話：(852) 2357 0085
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：高碑店市隆創集中供熱有限公司40%股權之公允值之估值

根據閣下之指示，吾等已代表隆基泰和智慧能源控股有限公司（「隆基泰和」）進行估值，以釐定高碑店市隆創集中供熱有限公司（「目標公司」）40%股權於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）之公允值。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司一直為高碑店市之住宅、辦公室及商業地區提供供熱服務。根據迄今收到之資料，目標公司之服務覆蓋範圍已由二零一六年之2,700,000平方米增加至二零一八年之5,400,000平方米。

估值目的

本估值之目的為協助隆基泰和按目標公司及隆基泰和管理層（「管理層」）提供之預期財務資料、相關假設及資料釐定目標公司之公允值，以作內部參考及合規用途。概無第三方將有權依賴本報告，且任何第三方接收或管有本報告概不會產生任何明確或隱含第三方實益權利。

吾等依賴管理層所提供有關供熱業務之營運、財務資料及業務計劃之完整性、準確性及公平陳述。目標公司之公允值受預期財務資料中採納之多項假設所影響。倘任何該等假設或事實變更，則公允值結論之結果將相應變更。就預期財務資料而言，有關資料已由隆基泰和管理層呈列，且假設就本意見而言，有關分析及預測已根據反映隆基泰和管理層目前可得之最佳估計及判斷之假設合理編製。吾等無法保證有關財務分析及預測可獲實現或實際結果將不會大幅偏離該等預測。誠如與隆基泰和所協定者，吾等之估值乃按預期預計財務資料預期將獲達成並可於未來持續之基準進行。預期隆基泰和將對其預測結果之實現情況進行獨立盡職審查。

估值基準

根據購股協議（「購股協議」）草稿，目標公司正建議透過注資收購目標公司之40%股權，據此，目標公司將向隆基泰和發行新股份。注資（「注資」）所得款項將主要用於為有關擴充目標公司供熱設施產能之未來資本開支提供資金。

根據日期為二零一五年十一月二十八日之特許權協議（「特許權協議」），目標公司已取得向高碑店市市區及郊區範圍提供供熱服務之獨家經營權。管理層已參考高碑店市規劃局刊發之二零一三年至二零三零年市區及郊區發展規劃（「發展規劃」）編製業務計劃，當中概述對目標公司業務之主要預測及預期。吾等注意到特許權協議將於二零四四年十一月屆滿，而管理層未能肯定有關協議是否將於其後獲重續。然而，吾等自有關協議注意到，政府將於特許權協議屆滿後按市值購買目標公司之資產，預期該公司將同時有序償付任何尚未償還負債。

鑑於上文所述，該評估乃假設目標公司之業務活動於二零四四年十一月前可能不會繼續而進行，而吾等之估值乃基於管理層對自估值日期起直至特許權協議屆滿之未來現金流量預測而進行。

誠如與隆基泰和所協定者，本估值之前提為預期目標公司將達成預期財務業績，且有關業績於預測期間持續。吾等已假設隆基泰和將就是否可達成預測業績進行相關獨立盡職審查。

估值之擬定用途乃為 貴公司之內部參考及合規用途提供基準。最終交易（倘發生）及相應收購價將為交易訂約方之磋商結果。釐定目標公司之協定收購價之責任僅由隆基泰和承擔。吾等之分析結果不應被詮釋為公平性意見、償付能力意見或投資建議。將本估值報告用於其擬定用途以外之目的或由第三方使用均屬不恰當。該等第三方應自行對財務預測及相關假設進行調查及獨立評估。

估值準則

根據國際評價準則，吾等認為公允值之定義為「市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售資產所收取的價格或轉移負債所支付的價格」。

估值前提

本報告使用主體公司持續經營之前提編製，即假設於日後之資產組合、資源及收入產生項目將繼續產生現金流量。

經濟概覽

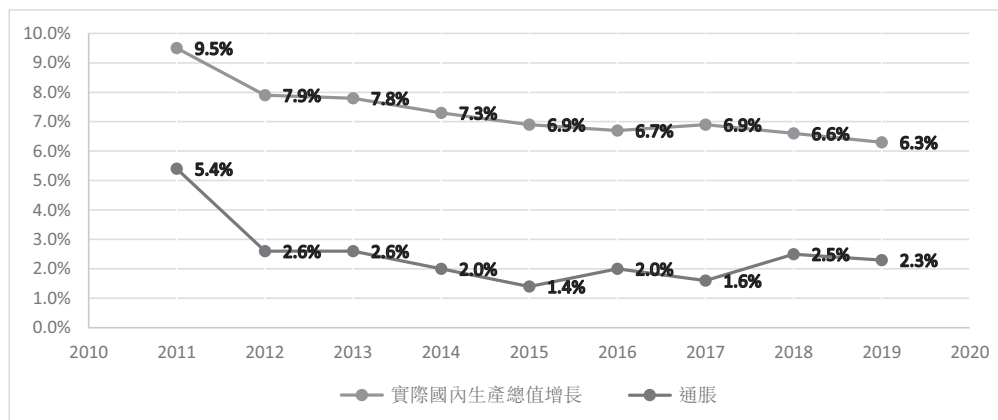
由於目標公司於中國經濟經營，其業務受中國經濟環境及市場波動影響。吾等已審閱中國經濟環境（目標資產將於此環境產生未來收入）。

中國國內生產總值增長

於二零一八年，根據十三五規劃（二零一六年至二零二零年）之目前階段，中國專注於社會保障改革，有關改革透過上半年使用緊縮財政政策及房屋市場限制控制金融行業風險之方式實施。因此，預期經濟將於二零一九年稍後期間維持適度增長。於二零一八年，實際國內生產總值（「國內生產總值」）年增長率及通脹率分別為6.6%及2.1%。實際國內生產總值年增長率於二零一九年放緩至6.3%，並估計將輕微放緩至二零二三年之5.7%。通脹率增加至2.3%，並估計將於二零二三年輕微增加至3.0%。

於二零一八年，根據亞洲開發銀行¹，服務業及零售銷售消費仍然為主要增長驅動力。儘管製造投資逐步上升，惟增長貢獻維持不變。因此，有指國內需求較出口對增長有更大之影響，並繼續為中國國內消費提供強勁支持。

圖一 中國實際國內生產總值年增長率及通脹



資料來源：世界經濟展望數據庫(World Economic Outlook Database) (二零一九年四月)，國際貨幣基金組織

世界各地之國內生產總值

中國國內生產總值為13.407億美元，世界排名第二，並估計將於二零二四年接近美國國內生產總值。世界主要經濟體之預測國內生產總值總額於下表概述。

表一 二零一八年至二零二四年主要經濟體之預測國內生產總值

國家	國內生產總值，目前價格(十億美元)						
	二零一八年 實際	二零一九年 估計	二零二零年 估計	二零二一年 估計	二零二二年 估計	二零二三年 估計	二零二四年 估計
1. 中國	13,407	14,217	15,468	16,807	18,207	19,714	21,310
2. 法國	2,775	2,762	2,876	2,982	3,100	3,220	3,354
3. 德國	4,000	3,964	4,157	4,335	4,527	4,714	4,912
4. 日本	4,972	5,176	5,495	5,808	6,134	6,476	6,849
5. 英國	2,829	2,829	2,927	3,027	3,142	3,266	3,399
6. 美國	20,494	21,345	22,198	23,060	23,923	24,813	25,729
7. 世界	84,740	87,265	92,310	97,455	102,843	108,527	114,577

資料來源：世界經濟展望數據庫(World Economic Outlook Database) (二零一九年四月)，國際貨幣基金組織

¹ 亞洲開發銀行(Asian Development Bank) (二零一八年)，二零一七年亞洲發展展望：超越中等收入挑戰(馬尼拉：亞洲開發銀行)

中國經濟正轉型為服務導向、消費者需求及創新驅動之市場。儘管近期中美政府糾紛導致出現市場波動，惟預期中國經濟環境將維持穩定，並長遠穩步增長。

目標公司概述

目標公司於中華人民共和國註冊成立為有限公司，主要於高碑店市從事提供供熱服務。根據特許權協議，該公司能夠就高碑店居民之供熱服務取得獨家經營權。儘管目標公司為市內唯一供熱供應商，惟其亦須遵守法規及受地方政府監督。

估值方法及基準

吾等已根據國際評價準則進行估值。所使用之估值程序包括對目標公司所有者或營運商作出之主要假設、估計及陳述進行評估。吾等認為就妥為了解估值而言屬必要之所有事宜披露於吾等之估值報告。

吾等已獲目標公司及隆基泰和管理層提供有關主體業務之預測營運資料。吾等已於很大程度上依賴估值中獲提供之資料。有關資料包括但不限於以下各項：

- 目標公司之溢利及現金流量預測；
- 有關目標公司之財務資料；
- 目標公司之業務風險；
- 相關牌照及協議；及
- 整體經濟展望及影響業務、行業及市場之特定經濟環境及市場元素。

吾等已假設吾等於估值過程中取得之數據及資料，以及目標公司及隆基泰和向吾等提供之意見及陳述均屬真實準確，並已在並無進行獨立核證之情況下接受有關資料。

於達致吾等之評估價值時，吾等已考慮三個公認方法：市場法、成本法及收入法。

市場法：透過將主體資產與相同或類似資產之可取得價格資料進行比較之方式提供價值指標。

成本法：使用買家不會就一項資產支付較取得具同等效用資產為高之成本（不論購買或建設）之經濟原則，以提供價值指標。

收入法：透過將未來現金流量轉換為單目前資本價值之方式提供價值指標。

吾等已考慮各方法適用性及優點，吾等選擇所應用方法之理由如下：

估值方法	應用	採納或拒絕採納之理由
市場法	拒絕採納	<p>市場法被拒絕採納之原因為：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 目標公司於目前業務階段正積極擴張，而可比較上市公司一般為成熟公司，並非處於早期發展階段。 - 由於特許權協議將於二零四四年十一月屆滿，且無法確定協議能否獲重續或延長，故已就穩健之目的而假設目標公司所產生之溢利及現金流量可能不會於二零四四年十一月後持續。另一方面，市場法之隱含假設為公司將繼續永久經營。因此，此方法不適用於目標公司。
成本法	拒絕採納	<p>成本法被拒絕採納之原因為：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 此方法一般不適用於持續經營業務（例如目標公司）； - 此方法並不恰當，原因為其忽略業務擁有權之經濟利益。

估值方法	應用	採納或拒絕採納之理由
收入法	採納	<p>收入法獲採納之原因為：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 管理層能夠提供一組有理據、可核證及可解釋之現金流量預測。該等預測包括目標公司於預測期間之不同收益來源、收益成本、經營開支、行政開支、營運資金預測及預期資本開支之預測。 - 收入法可計及影響目標公司業務價值之特定因素，例如特定定價政策及地方政府政策，以支持／管制地方供熱業務。因此，此方法可提供較準確之目標公司股權公允值陳述。

吾等已採納收入法技術（即貼現現金流量法）評估目標公司40%股權之公允值。根據上述方法，吾等已按吾等可得之現金流量預測、其他相關文件及資料將目標公司之預測現金流量貼現為現值。

就吾等之估值而言，吾等已按可得資料及現行業務經營環境得出目標公司之未來現金流量，並已考慮其他相關因素，有關因素基本上包括以下各項：

- 目標公司之市場及業務風險；
- 整體經濟展望以及有關業務之特定投資環境；
- 目標公司之性質及目前財務狀況；
- 可比較公司之過往表現；
- 類似業務之市場預期及所需回報率；及
- 本報告內假設所述之假設。

作為吾等分析之一部分，吾等獲提供目標公司編製之資料，包括主體資產／負債之經審核及未經審核財務報表及有關經營資料。吾等亦已與目標公司資深員工進行個人面談，並已於達致吾等之價值時在很大程度上依賴有關資料。

貼現率

於評估目標公司之適當貼現率時，吾等已使用資本資產定價模型（「資本資產定價模型」）。根據資本資產定價模型，適當預期回報率為無風險回報加投資者要求以補償所承擔之市場風險之股權風險溢價之總和。此外，預期業務之預期回報率將受獨立於整體市場之其他固定特定風險因素所影響。其後，吾等已得出加權平均權益成本及債務成本代替適用貼現率（加權平均資本成本）。

加權平均資本成本（「WACC」）已採納為估值之貼現率。WACC乃使用以下公式計算：

$$WACC = \left(\frac{D}{D+E}\right) (K_d) + \left(\frac{E}{D+E}\right) (K_e)$$

當中：

- D = 債務資本價值；
- K_d = 債務資本成本（除稅後）；
- E = 股本價值；及
- K_e = 股本成本

資本結構

目標公司WACC之估計涉及考慮目標公司於預測期內就其營運可能採納之適當資本結構（一般以債務權益比率表示）。

已採納之資本結構乃參考可比較公司之平均債務權益比率而釐定，其被視為市場參與者會就目標公司營運採用之行業平均資本架構之代表。

債務成本(K_d)

債務資本成本(K_d)為預期目標公司將支付以為其資本結構內之預測營運提供資金之目前利率。由於業務之利息開支可扣稅，故除稅後債務成本乃自名義債務成本乘以(1-企業稅率)之倍數得出。已採納除稅前債務成本乃參考中國人民銀行之五年期以上貸款利率4.90%而釐定，為最長可用銀行貸款基準利率。該利率為目標公司將能夠就其公司層面之債務融資取得之長期預期借貸利率。根據中國企業稅率25%，除稅後債務成本釐定為3.68%。

股權成本(K_e)

股權成本乃使用資本資產定價模型估計。資本資產定價模型方程式(包括就目標公司之視作額外風險作出調整)如下:

$$K_e = R_f + \beta_1 (R_m - R_f) + R_{size}$$

當中:

K_e	=	所需股權回報率;
R_f	=	無風險回報率;
β_1	=	槓桿貝他;
$(R_m - R_f)$	=	股權風險溢價;及
R_{size}	=	規模溢價

無風險回報率(R_f)

長期政府債券(一般於特定經濟體內被視為無風險投資)之回報獲採納為目標公司無風險回報率之代表。理論上,所選定之無風險證券年期應符合將予貼現之預測現金流量之現金流量年期。

就財務及估值而言,「年期」一詞指直至投資者收取所有預測現金流量之加權平均時間。業務或資產之現金流量年期一般使用以下公式釐定:

$$D_{CF} = \sum_{i=1}^n \frac{PVCF_i}{TPV} \times t_i$$

當中:

D_{CF}	=	主體資產/業務之現金流量年期;
i	=	現金流量數目;
$PVCF_i$	=	i^{th} 現金流量金額之現值;
TPV	=	所有現金流量之現值總額;
t_i	=	直至收取 i^{th} 現金流量金額之以年數呈列之時間

因此,獲提供現金流量預測之現金流量年期計算為約12年。由於目標公司之營運地點位於中國,故3.07%之10年期中國政府債券回報已獲採納為目標公司適用無風險利率之代表。10年期中國政府債券之年期被認為合理符合主體業務之現金流量年期。

槓桿貝他(β_u)

貝他為系統性風險之計量，並以按廣泛指數計量之單一證券超額回報與市場回報之間之關係之函數表示。

個別證券之倒退直接隱含貝他，且整體市場回報一般亦指槓桿貝他，原因為其反映一間公司資本結構之財務槓桿。於本分析過程中，有必要調整可比較公司之槓桿貝他以反映目標公司之選定資本結構。該調整以計算各可比較公司之非槓桿貝他之方式進行。非槓桿貝他之公式如下：

$$\beta_u = \frac{\beta_1}{[1 + (1 - T_c)(\frac{D}{E})]}$$

當中：

$$\begin{aligned} \beta_u &= \text{非槓桿貝他；及} \\ T_c &= \text{企業稅率。} \end{aligned}$$

非槓桿貝他自資本結構消除債務之影響，以反映投資所需回報，猶如投資完全由股權提供資金。該等非槓桿貝他之平均值已採納為目標公司非槓桿貝他之代表，從而以將選定資本結構納入方程式之方式「重新槓桿」。因此，得出之貝他為以市場為基礎，並包括特定調整，以計及目標公司預期財務槓桿之程度。將貝他重新槓桿之方程式為：

$$\beta_1 = \beta_u [1 + (\frac{D}{E}) (1 - T_c)]$$

可比較公司選定準則

誠如上文所論述，估計適用於目標公司之資本結構及貝他需要一組可比較公司。吾等已識別出於不同國家之證券交易所上市之相關可比較公司。甄選準則包括：(i) 選定公司主要從事之業務或擁有之重大業務分部與提供供熱及／或公用事業服務有關（而大部分收益（超過總收益之40%）乃自該等服務產生）；(ii) 其全部收入均來自中國；(iii) 可比較公司之資料必須為公開可得；及(iv) 其他定性因素，例如充足歷史數據、並無長期停牌等，吾等認為以下公司符合該等準則。吾等已盡最大努力詳盡選定可比較公司。吾等認為抽樣10間公司為供熱行業人口之良好代表，而此樣本之隱含參數為行業平均值之指標。

載入吾等之貼現率計算之可比較公司及其各自之貝他摘錄如下：

公司名稱	股份代號	上市地點	3年每日 貝他
中國地熱能產業發展集團 有限公司	8128.HK	香港	0.22
北京華遠意通熱力科技股份 有限公司	002893.CH	中國	0.95
聯美量子股份有限公司	600167:CH	中國	0.90
寧波熱電股份有限公司	600982:CH	中國	0.72
浙江富春江環保熱電股份 有限公司	002479:CH	中國	0.88
廣州迪森熱能技術股份有限公司	300335:CH	中國	0.77
哈爾濱哈投投資股份有限公司	600864:CH	中國	1.08
瀋陽惠天熱電股份有限公司	000692:CH	中國	0.48
國家電投集團東方新能源股份 有限公司	000958:CH	中國	0.73
大連熱電股份有限公司	600719:CH	中國	0.92

資料來源： 彭博

股權風險溢價($R_m - R_f$)

股權風險溢價指投資者於普通股較長期政府債券變現之溢價。其可被視為股權投資者所需之超額回報，以補償較無風險資產須承擔之額外股權風險。由於目標公司之營運地點位於中國，故來自彭博數據庫之9.38%中國股權風險溢價已獲採納，以最佳表示目標公司須承擔之超額股權風險金額。

規模溢價(R_{size})

根據有關公司規模對資產回報率之影響之實證研究（包括*CRSP Deciles Size Study*），長期而言，較小規模公司之已變現回報總額與資本資產定價模型之原始方程式比較一般較大。其顯示資本資產定價模型並無完全計及長期而言較小型公司面臨之較大風險所需之較高回報。

較小公司規模之公司規模應佔之超額回報一般稱為規模溢價，為現時進行貼現率估計時一般考慮之元素。已採納之規模溢價乃參考*CRSP Deciles Size Study*之微型市值規模溢價而釐定。

鑑於上文所述，貼現率每年約12%乃由以下各項釐定：無風險利率3.07%（來自彭博之中國政府債券收益）、股權風險溢價9.38%（中國市場風險溢價）、業務估計貝他1.04（根據可比較公司）、估計除稅後債務成本3.68%（除稅後五年期中國最佳借貸利率）、預期債務權益比率48.43%（根據可比較公司）及公司規模風險溢價約3.67%。

缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）

私人持有公司並無即時市場流通性，且於轉換其股份為現金時將較公眾持有公司面臨更大困難。對私人持有公司進行估值時將考慮缺乏市場流通性折讓。吾等已考慮已發展海外市場對缺乏市場流通性折讓進行之多項研究，以釐定15.8%之缺乏市場流通性折讓。

有關釐定缺乏市場流通性折讓之2018 *Stout Restricted Stocks Studies*包括研究一九八零年七月至二零一七年九月期間744宗上市公司發行之未登記普通股（附帶及不附帶登記權）之私人配售交易。已採納缺乏市場流通性折讓為該744宗配售交易與相應上市普通股比較所隱含之中位數折讓。

缺乏控制權折讓（「缺乏控制權折讓」）

儘管目標公司之40%股權對該公司之業務具有重大影響力，惟其為少數股權且缺乏控制權。考慮缺乏控制權折讓以計及少數股權缺乏控制權屬常見。為釐定所需折讓額，吾等已考慮主體股權之擁有權特性，概述如下：

- 董事會陳述；
- 有關協議產生之任何合約限制；
- 組織文件，例如股東協議及投票權信託；
- 任何相關行業法規；
- 主體實體投票權與業務控制權關係；
- 接受估值之股份數量；及
- 擁有權集中情況。

根據吾等對主體股權特性之了解及 貴公司將收購目標公司少數股權，惟將能夠對業務營運發揮重大影響力，原因為 貴公司將持有供熱業務合共40%股權。

根據若干實證研究（包括二零一八年第二季度控制權溢價研究(*Control Premium Study, 2nd Quarter 2018*)），適用之缺乏控制權折讓據此釐定為10%，以反映相對多數股權而言缺乏對主體股權之控制權，同時較少於30%之少數股權具有對業務顯著更大之影響力。

現金流量預測之主要假設及基準

維持供熱業務之定價政策及經營開支之歷史資料，以及日後預期業務發展之前瞻性資料為管理層編製現金流量預測之主要基礎及假設。

誠如上文所述，注資之所得款項將用於為擴充目標公司業務提供資金。為配合城市發展規劃，該公司之業務計劃已包括預期增加供熱能力（自在建之二期供熱設施（「二期」）產生）及增加目標公司服務可達之面積及人口。因此，已採納現金流量預測包括現有供熱設施（「一期」）及二期將產生之現金流量。

應注意每年現金流量預測均按四月初起至下一年度三月底之12個月基準提供。就本分析而言，預測內之各預測財政年度將簡寫為「財年」。例如，截至二零二零年三月三十一日止預測年度將以二零年財年呈列。

總收益之預測基準

根據歷史財務資料，目標公司之總收益由兩個分部組成，即供熱服務費收益及供熱系統接入費收益。誠如上文所論述，目標公司正擴充其供熱能力，以覆蓋二期之新服務面積。因此，預測總收益包括：

- 一期服務費收益；
- 二期服務費收益；及
- 一期及二期接入費收益。

上述3個預測收益來源於下表概述。

年度	二零年 財年	二一年 財年	二二年 財年	二三年 財年	二四年 財年	二五年至 四五年財年*
一期服務費收益 (人民幣千元) (1)	127,884	130,669	133,524	136,450	139,450	142,524- 221,331
二期服務費收益 (人民幣千元) (2)	22,779	37,840	49,698	68,931	97,820	129,830- 546,452
一期及二期接入費收益 (人民幣千元) (3)	35,013	44,264	53,710	62,354	71,215	78,472-0**
總收益 (人民幣千元) (1+2+3)	184,814	212,773	236,932	267,736	308,485	351,560- 767,783
概約增長率	16%	15%	11%	13%	15%	14%-2%

* 四五年財年之預測乃按12個月基準提供。由於預期目標公司之經營權將於二零四四年十一月底屆滿，故吾等已調整最後期間之預測，方式為於吾等之計算中乘以0.67之按比例倍數。

** 接入費收益逐步下跌至零，原因為預測於較後期間將無新系統安裝。

一期服務費收益

吾等注意到，誠如上表所概述，預測服務面積、覆蓋率（其詳情將於下文進一步論述）及一期應佔之收益將於預測期間維持穩定。下文計算之總收益不包括增值稅及其他額外費用，原因為該等稅項及費用將於提供服務時支付，並自總收益扣除。

年度	二零年 財年	二一年 財年	二二年 財年	二三年 財年	二四年 財年	二五年至 四五年財年*
住宅面積：						
覆蓋率(A) <small>附註1</small>	96%	96%	96%	96%	96%	96%
服務面積 (千平方米)	5,390	5,390	5,390	5,390	5,390	5,390
(B) <small>附註1</small>						
單位費率人民幣/平方米	21.532	22.07	22.622	23.187	23.767	24.361-
(C) <small>附註2</small>						39.591
產出稅率(D)	-	-	-	-	-	-
總收益 (人民幣千元)	111,415	114,199	117,055	119,979	122,980	126,054-
(B*C/(1+D)*A)						204,862
辦公室面積：						
覆蓋率(E) <small>附註1</small>	98%	98%	98%	98%	98%	98%
服務面積 (千平方米)	450	450	450	450	450	450
(F) <small>附註1</small>						
單位費率人民幣/平方米	25	25	25	25	25	25
(G) <small>附註2</small>						
產出稅率(H)	9%	9%	9%	9%	9%	9%
總收益 (人民幣千元)	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115-
(F*G/(1+H)*E)						10,115
商業面積：						
覆蓋率(I) <small>附註1</small>	87%	87%	87%	87%	87%	87%
服務面積 (千平方米)	295	295	295	295	295	295
(J) <small>附註1</small>						
單位費率人民幣/平方米	26.99	26.99	26.99	26.99	26.99	26.99
(K) <small>附註2</small>						
稅率(L)	9%	9%	9%	9%	9%	9%
總收益 (人民幣千元)	6,355	6,355	6,355	6,355	6,355	6,355-
(J*K/(1+L)*I)						6,355

* 四五年財年之預測乃按12個月基準提供。由於預期目標公司之經營權將於二零四四年十一月底屆滿，故吾等已調整最後期間之預測，方式為於吾等之計算中乘以0.67之按比例倍數。

二期服務費收益

就鋪設供熱網絡及建設二期提供資本開支後，預測服務面積將由二零年財年之1,100,000平方米增加至三六年財年之14,700,000平方米，概述如下。鑑於發展規劃內並無具體指定辦公室面積，故假設二期辦公室面積之服務面積為零平方米。下文計算之總收益不包括增值稅及其他額外費用，原因為該等稅項及費用將於提供服務時支付，並自總收益扣除。

年度	二零年 財年	二一年 財年	二二年 財年	二三年 財年	二四年 財年	二五年至 四五年財年*
住宅面積：						
覆蓋率(A) 附註1	96%	96%	96%	96%	96%	96%
服務面積(千平方米)	1,045	1,696	2,176	2,947	4,085	5,296-
(B) 附註1						13,965
單位費率人民幣/平方米	21.525	22.060	22.609	23.183	23.764	24.355-
(C) 附註2						39.579
產出稅率(D)	-	-	-	-	-	-
總收益(人民幣千元)	21,594	35,917	47,229	65,588	93,185	123,825-
(B*C/(1+D)*A)						530,612
商業供熱：						
覆蓋率(I) 附註1	87%	87%	87%	87%	87%	87%
服務面積(千平方米)	55	89	115	155	215	279-
(J) 附註1						735
單位費率人民幣/平方米	26.994	27.071	26.888	27.022	27.004	26.975-
(K) 附註2						27.001
產出稅率(L)	9%	9%	9%	9%	9%	9%
總收益(人民幣千元)	1,185	1,923	2,468	3,343	4,634	6,007-
(J*K/(1+L)*I)						15,840

* 四五年財年之預測乃按12個月基準提供。由於預期目標公司之經營權將於二零四四年十一月底屆滿，故吾等已調整最後期間之預測，方式為於吾等之計算中乘以0.67之按比例倍數。

附註1—有關總人口之服務面積及覆蓋率詳情

服務面積指目標公司供熱服務可達之總面積。另一方面，覆蓋率指目標公司供熱系統可覆蓋之服務面積百分比。

誠如上表所示，一期目前之服務面積為6,140,000平方米（住宅、辦公室及商業面積總計）。為支持城市發展規劃產生之預期人口以及住宅及商業面積增加，二期服務面積將由二零年財年之1,100,000平方米逐步增加至三六年財年之14,700,000平方米，並將於三六年財年至四五年財年維持不變。

歷史覆蓋率約為現有住宅面積之96%、辦公室面積之98%及商業面積之87%，並假設於預測期間將維持不變。為審慎起見，預測二期住宅面積及商業面積之覆蓋率將與一期相同。

根據國家統計局，於二零一六年，每名城鎮居民平均佔面積36.6平方米，較二零一五年增加2.2%。參考高碑店市規劃局刊發之發展規劃，直至高碑店人口達至其預計上限期間，高碑店市每名居民將平均佔面積35平方米（「人均佔用面積」）。供熱滲透率預期最高增加至居住人口之95%。該等資料乃用以釐定目標公司可覆蓋之供熱服務面積之可行水平。

每年預測服務面積為預計人口乘以預期滲透率再乘以人均佔用面積得出。鑑於當地政府之支持，預期服務面積之增長率將符合城市人口，且當地需求能可行地符合供熱服務之供應。

二零一七年及二零一八年之城市人口歷史平均增長率為5.17%，其已採納為長期人口預測增長率之代表。就此而言，高碑店市之人口將於三一年財年增長至合共約498,000名居民，與高碑店市規劃局刊發之發展規劃所述三一年財年之預測人口635,000名居民比較，可被視為保守估計。而在此預測中，預測總人口將於三六年財年方達致635,000名居民，其後將於此水平封頂。管理層已注意到，高碑店每人將佔約35平方米之面積。於現金流量預測中，預測人口已用作為目標公司可達服務面積之限制。

附註2—定價政策、政府補貼及預測單位服務費詳情

根據獲提供之定價政策文件及政府公告，只要服務面積被佔用，高碑店市之供熱服務費乃按目標公司供熱系統覆蓋之樓面面積收取。大部分服務費將於冬季開始前直接向佔用者收取，即使供熱服務利用不足亦不會扣減。

自目標公司成立以來，其每年參與與地方政府官員進行之會議，以討論定價政策及政府就支持高碑店市供熱業務提供補貼之事宜。

根據二零一六年起（即展開供熱業務以來）之歷史服務定價數據，服務費已按二零一七年（首個完整經營年度）之每平方米人民幣19.5元至二零一九年之每平方米人民幣21元收取。該單位價格由兩個部分組成：每平方米人民幣19元直接向高碑店居民收取，以及政府補貼由展開業務時之每平方米人民幣0.5元逐步增加至二零一九年之每平方米人民幣2元。補貼目標為穩定城市居民之單位供熱成本，同時允許目標公司增加名義單位價格，以跟上通脹速度。

歷史定價政策（就向居民供熱而言）明細於下表載列：

年度	自展開業務至		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
總單位服務費 (每平方米人民幣)	19.5	20.0	21.0
向居民收取之單位費用 (每平方米人民幣)	19.0	19.0	19.0
政府補貼 (每平方米人民幣)	0.5	1.0	2.0

總單位服務費於二零一七年至二零一九年之複合年增長率（「複合年增長率」）已計算為約2.5%，大致符合國際貨幣基金組織預測中國於二零二零年之通脹率（2.5%）。為審慎起見，管理層已預測向住宅面積供熱之單位服務費將於預測期間內按每年2.5%增長（如上文二零年財年至四五年財年之預測單位費率所示）。

根據獲提供之文件，地方政府並無向辦公室面積及商業面積提供供熱服務補貼，且並無注意到該等面積之單位服務費有所調整。為審慎起見，現金流量預測內概無指定辦公室及商業面積之單位服務費增長。

供熱接入費收益

目標公司向地產發展商或承包商收取前期供熱接入費，原因為其協助於服務面積內安裝供熱系統，其後按服務年度及已安裝供熱系統之覆蓋率確認接入費收益。過往，目標公司於二零一八年就一期確認人民幣39,000,000元之接入費收益。預測期間之預測接入費收益於下表載列。

年度	二零年 財年	二一年 財年	二二年 財年	二三年 財年	二四年 財年	二五年至 四五年財年*
一期接入費收益 (人民幣千元)	35,013	37,023	37,023	37,023	37,023	35,197-0**
二期接入費收益 (人民幣千元)	-	7,241	16,687	25,332	34,193	43,275-0**

* 四五年財年之預測乃按12個月基準提供。由於預期目標公司之經營權將於二零四四年十一月底屆滿，故吾等已調整最後期間之預測，方式為於吾等之計算中乘以0.67之按比例倍數。

** 接入費收益逐步下跌至零，原因為預測於較後期間將無新系統安裝。

供熱業務之季節性

根據與管理層之討論，吾等注意到，大部分供熱服務會固定於冬季（即十一月至下年三月）提供。由於每年現金流量預測乃按12個月之基準（即四月初至下一年度三月底）向吾等提供，故吾等認為現金流量預測已反映供熱業務之季節性。

收益成本及毛利率

預測每年收益成本包括營運員工成本、燃料成本（如煤及石油）、電力成本、供水開支、維護開支（就維護供熱設施而言）、折舊及攤銷開支及有關節約能源及碳排放之費用。收益成本過往佔二零一八年總收益之68%。

預測一期營運之收益成本每年增長2.5%，與中國之預測通脹率一致。綜合二期，管理層已根據二期營運產生之預期營運開支（考慮到2.5%之通脹）預測收益成本，其增長率與現有一期業務一致。

整間公司由二零年財年至四四年財年之預測毛利率將介乎16%至26%，屬目標公司之可比較公司之毛利率範圍內（於二零一八年介乎11.4%至52.2%）。

行政開支：

二零一八年之歷史行政開支於預測中採納為一期之基本開支，過往佔總收益之3至4%。於預測中，預計增長率為每年2.5%，與中國之預測通脹率一致。其於預測現金流量中佔一期收益之4至5%。

管理層已預測二期擴充服務面積之行政開支將為每平方米約人民幣1元。每年2.5%之相同通脹率適用於預測每年行政開支，於預測中佔二期收益之4至5%。

稅項開支：

目標公司將須繳納25%中國企業所得稅。吾等亦注意到，適用增值稅及其他規定費用已自現金流量預測之預測總收益扣除。

純利率：

根據上述輸入數據，管理層已預測目標公司之純利如下：

年度	二零年 財年	二一年 財年	二二年 財年	二三年 財年	二四年 財年	二五年至 四五年財年*
純利(人民幣千元)	-7,034	11,764	17,247	25,235	33,648	41,931- 41,804
純利率	-4%	6%	7%	9%	11%	12%-5%

* 四五年財年之預測乃按12個月基準提供。由於預期目標公司之經營權將於二零四四年十一月底屆滿，故吾等已調整最後期間之預測，方式為於吾等之計算中乘以0.67之按比例倍數。

目標公司之純利率將由過往二零一八年之6%減少至二零年財年之-4%，原因為擴展二期之營運及行政開支增加，惟二期之收益流入將以相對較慢之速度增加（反映於現金流量預測）。預測利潤率於二四年財年後穩定於約11%至最高13%（二六年至二八年財年），並於四五年財年最終平穩處於5%，屬可比較公司純利率之範圍內（於二零一八年介乎-8%至44%）。

營運資金：

吾等已獲目標公司及隆基泰和管理層提供有關主體業務預測營運資金之資料。營運資金預測乃參考歷史營運往績紀錄、目標公司管理層之預期及業務計劃而編製，其符合上述收益及營運成本預測。

資本開支：

根據一期之歷史資本開支及於二期設施安裝新供熱發電機之估計預算，管理層預測，目標公司將每兩年安裝新發電機，並二期將安裝合共六台額外供熱發電機。預期每台發電機之供熱產能將增加額外2,500,000平方米服務面積。最後一台發電機將於二九年財年至三二年財年安裝。除安裝供熱發電機外，管理層亦計入於二期服務面積安裝供熱系統之預測資本開支，其將集中於現金流量預測之較早年度。預測資本開支於下表載列。

年度	二零年 財年	二一年 財年	二二年 財年	二三年 財年	二四年 財年	二五年 財年	二六年至 三二年財年
發電機	第1台	第1台	第2台	第2台	第3台	第3台	第4至 第6台
新增服務面積 (千平方米)	1,100	1,400	1,250	1,250	1,250	1,250	7,500
資本開支 (人民幣千元)	371,024	56,385	50,045	8,247	95,006	8,665	255,221*

* 其為於二六年財年至三二年財年期間之總新增服務面積及資本開支。

吾等之估值中考慮之其他因素

於吾等之估值過程中，吾等已考慮影響目標公司業務營運之所有相關因素。該等因素基本上包括：

- 目標公司之市場及業務風險；
- 整體經濟展望以及目標公司之特定投資環境；
- 目標公司之性質及目前狀況；
- 目標公司之過往表現；
- 本報告特定及整體假設所述之假設。

吾等已獲提供有關目標公司之相關文件以及經審核及未經審核財務資料副本摘錄。吾等於達致目標公司價值之意見時已依賴上述資料。然而，吾等並無調查原始文件以確定向吾等提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等並無理由懷疑對估值而言屬重大之上述資料之真實性及準確性。吾等亦已獲目標公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。吾等亦已作出吾等認為就本估值而言屬必要之相關查詢及取得進一步資料。

儘管吾等於採納估值中之假設及其他相關主要因素時已行使專業知識及謹慎，惟該等因素及假設仍然容易受經濟環境變化、競爭不確定性或外在因素之任何其他突然變化所影響。

假設

於是次估值過程中，吾等已作出若干假設及聲明。吾等已根據以下各項達致吾等之估值結論。

- 吾等已假設目標公司之未來經營收益及開支將會按照目標公司所提供之預測；
- 估值結果很大程度上取決於目標公司所提供之溢利及現金流量預測。儘管吾等已與目標公司略為討論於預測中所使用之假設，惟目標公司須最終負責該等假設。吾等假設目標公司已對溢利及現金流量預測進行必要盡職審查，且目標公司相信目標公司可達致預測結果；
- 業務營運所在之國家或地區之現時政治、法律、財務或經濟狀況將無重大變動；
- 該公司進行其業務之地區之現行稅法將無重大變動，應付稅率維持不變，並將遵守所有適用法例及規例；
- 通脹、利率及貨幣匯率與目前現行者並無重大差別；
- 目標公司將挽留其主要管理及技術人員以維持其持續經營；

- 業務不會因將會影響現有業務之國際危機、疾病、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣狀況而嚴重中斷；
- 該公司將不會涉及針對業務或其客戶且對估值有重大影響之申索及訴訟；
- 業務不受任何法定通知影響，且業務營運並無亦不會導致違反任何法定規定；
- 業務不受任何不尋常或繁重限制或產權負擔所限；及
- 目標公司之潛在壞賬不會嚴重影響其業務營運。

限制條件

吾等在很大程度上依賴目標公司提供之未經審核財務數據及其他相關資料。吾等無法及並無被指示就業務之合法性發表意見。

儘管達致溢利及現金流量預測取決於目標公司管理是否良好，惟應注意目標公司股權之公允值亦受業務計劃及預測財務資料所採納之多項假設所限制。倘任何該等假設或事實出現變動，估值結果則會不同。就吾等獲提供或另行審閱或與吾等討論有關目標公司的預期財務資料而言，隆基泰和管理層已作出聲明，並假設就本意見而言，有關分析及預測已獲合理編製，其所依據假設反映隆基泰和管理層目前就與有關分析或預測相關的目標公司預期未來經營業績及財務狀況而言之最佳估計及判斷。然而，吾等無法保證有關財務分析及預測最終將可實現或實際結果與所預測者不會出現重大偏離。

根據吾等之標準常規，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

本報告及估值全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及文義前，概不得載入任何文件、通函或聲明。

管理層確認事實

本報告之草擬本及吾等之計算已經送交予目標公司管理層。彼等已經審閱及口頭確認本報告所述事實及計算在所有重大方面均屬準確，且彼等並不知悉吾等之委聘有關之任何重大事項已被排除在外。

備註

除另有說明者外，所有金額以人民幣列示。

估值結論乃基於公認估值程序及慣例得出，並在很大程度上依賴使用多項假設及考慮多項不確定性，並非全部均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他相關因素屬合理，惟該等假設及因素本質上受重大業務、經濟及競爭不確定性及或然事項所影響，大部分均超出目標公司及吾等之控制範圍。

本報告乃於隨附之假設及限制條件規限下發出。中文內容為翻譯，應以英文版本為準。

敏感度分析

吾等已進行主體股權公允值之敏感度分析（假設所有其他變數維持不變，僅改變於估值日期之貼現率及單位服務費之預測增長率）。敏感度分析之結果載於下表：

(人民幣千元)		單位服務費之預測增長率(住宅面積)				
		1.50%	2.00%	2.50%	3.00%	3.50%
貼現率	13.50%	193,000	219,000	245,000	273,000	302,000
	13.00%	196,000	223,000	250,000	280,000	312,000
	12.50%	198,000	227,000	257,000	288,000	322,000
	12.00%	201,000	231,000	263,000	297,000	333,000
	11.50%	203,000	236,000	270,000	306,000	345,000
	11.00%	206,000	241,000	277,000	316,000	357,000
	10.50%	209,000	246,000	285,000	326,000	371,000

估值意見

根據上述調查及分析以及所應用之方法，吾等認為目標公司40%股權於估值日期之公允值可合理定為人民幣263,000,000元。

此 致

香港

灣仔告士打道39號

夏慤大廈8樓805室

隆基泰和智慧能源控股有限公司 台照

代表

亞太資產評估及顧問有限公司

董事

蔡尚泉

ICVS MFIN CFTP

董事

梁燕薇

B.B.A.

謹啟

二零一九年六月十一日

附註：

蔡尚泉先生為金融碩士，並為國際認證估值專家。彼於銀行、金融、投資顧問、財務分析及估值方面擁有逾10年專業經驗。彼之估值經驗涵蓋香港、中國內地、台灣及其他海外國家之資訊科技、公用事業、零售、製造、貿易及採礦等多個行業。

梁燕薇女士為工商管理學士，並於銀行及估值方面擁有逾10年專業經驗。彼之估值經驗涵蓋香港及中國內地，包括資訊科技、公用事業、零售、製造、貿易及採礦等。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期43樓

敬啟者：

獨立保證報告

吾等已查閱亞太資產評估及顧問有限公司（「估值師」）就隆基泰和智慧能源控股有限公司（「貴公司」）建議收購高碑店市隆創集中供熱有限公司（「目標公司」）40%股權而編製日期為二零一九年六月十一日有關目標公司40%股權之公允值估值之業務估值之相關盈利預測（「相關預測」）所採用之會計政策及計算，有關估值載於 貴公司日期為二零一九年六月十一日之通函（「通函」）附錄二內。

董事責任

就根據貼現現金流量法對目標公司進行估值而言， 貴公司及賣方董事（「董事」）須就相關預測（包括基準及假設）之編製負全責。相關預測乃使用一連串基準及假設（「該等假設」）而編製，包括對並不預期一定會發生之未來事件及管理層行動之推測性假設。即使發生預期事件，實際結果仍很可能與相關預測有所不同，變動或屬重大。董事須對該等假設之合理性及有效性負責。

吾等的獨立性與質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之專業會計師道德守則之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核與審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等就相關預測進行之工作表達意見，並僅根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.62條之報告目的僅向閣下（作為整體）報告，並無其他目的。吾等概無就相關預測所依據之該等假設之合理性及有效性進行審閱、考慮或進行任何工作，對該等假設之合理性及有效性亦不發表任何意見。吾等概不就吾等的工作涉及、引致或相關之事宜向任何其他人士承擔責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號（經修訂）（「香港核證工作準則第3000號（經修訂）」）「除審核或審閱歷史財務資料以外的保證委聘」及參考香港投資通函報告委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明的報告」所指定之程序進行吾等之委聘工作。吾等已審閱相關預測所採用之會計政策之一致性及算術準確性。吾等已規劃並執行工作以取得合理保證表達以下意見。

吾等已規劃並執行吾等認為必要之有關程序，僅以協助董事評估就會計政策及計算而言，相關預測是否已根據董事作出之該等假設妥為編製。吾等之工作並不構成對目標公司之任何估值。

吾等相信，吾等取得充足及適當之憑證以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，相關預測已根據載於通函附錄二董事所採用之該等假設妥為編製，並於各重大方面按與 貴公司目前採用之會計政策一致之基準呈列。

此 致

香港

灣仔告士打道39號

夏慤大廈8樓805室

隆基泰和智慧能源控股有限公司

董事會

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年六月十一日

以下為就載入本通函而刊發之董事會函件全文。

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等提述本公司日期為二零一九年五月二十一日有關透過出資收購高碑店市隆創集中供熱有限公司（「目標公司」）40%股權之公告（「該公告」）及獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「獨立估值師」）所編製日期為二零一九年十一月十一日有關目標公司40%股權之估值（「估值」）之估值報告。由於使用貼現未來估計現金流量法，估值構成上市規則第14.61條項下之盈利預測（「預測」）。除文義另有所指外，該公告所界定之詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

吾等已與獨立估值師就所有方面（包括編製估值所依據之基準及假設）進行討論，並已審閱獨立估值師負責之估值。吾等亦已考慮申報會計師信永中和（香港）會計師事務所有限公司有關作出預測所依據之已採納會計政策之一致性及計算之函件。

基於構成預測之資料及基於預測所依據並經信永中和（香港）會計師事務所有限公司審閱之會計政策及計算，吾等確認預測乃經審慎周詳查詢後始行作出。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
隆基泰和智慧能源控股有限公司
執行董事
魏強

二零一九年十一月十一日

股東特別大會通告

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。



隆基泰和智慧能源
LONGITECH SMART ENERGY

LONGITECH SMART ENERGY HOLDING LIMITED

隆基泰和智慧能源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

股東特別大會通告

茲通告隆基泰和智慧能源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年六月二十六日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓805室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司北京隆光能源科技有限公司(「北京隆光」)、河北聚鄰創和文化傳播有限公司及高碑店市隆創集中供熱有限公司(「目標公司」)訂立日期為二零一九年五月二十一日之增資協議(「增資協議」)，據此，北京隆光已有條件同意向目標公司之註冊資本及資本儲備出資人民幣245,000,000元。因此，北京隆光將擁有目標公司之40%股權。增資協議之副本已提呈本大會，並註有「A」字樣及經本大會主席簡簽以資識別及其項下擬進行之交易；

及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名或多名董事就使增資協議生效及完成其項下擬進行的交易而作出其認為屬必要之一切有關行動及事宜，以及就其認為可能屬必要、適當、合宜或權宜而簽署及簽立所有有關文件並採取所有有關行動。」

承董事會命
隆基泰和智慧能源控股有限公司
主席
魏強

河北，二零一九年六月十一日

附註：

- (a) 凡有權出席大會並於會上投票之股東均有權委任一名或以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則代表委任文據須加蓋公司印鑑或經由任何公司負責人、授權人或獲正式授權簽署之其他人士親筆簽署。
- (c) 符合指定格式之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於實際可行情況下盡快且無論如何須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (d) 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票；而在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。
- (e) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超逾一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人之投票始獲接納，其他登記持有人之投票概不受理。

於本通告日期，執行董事為魏強先生、袁志平先生及劉振剛博士；非執行董事為魏少軍先生；以及獨立非執行董事為韓秦春博士、黃翼忠先生及韓曉平先生。