

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下所有中國水務地產集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



### 中國水務地產集團有限公司 CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

### 出售高原聖果沙棘製品有限公司 50% 股權之主要及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**Quam**  **華富嘉洛**  
CAPITAL 企業融資

---

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會之意見函件載於本通函第11頁。獨立財務顧問華富嘉洛之函件載於本通函第12至22頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司謹訂於二零一零年八月三十日(星期一)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾寮坑路2-16號安盛工業大廈2字樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第46至47頁。隨本通函附上股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年八月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	11
華富嘉洛函件 .....	12
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	23
附錄二 — 目標集團之物業估值報告 .....	26
附錄三 — 一般資料 .....	41
股東特別大會通告 .....	46

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零七年收購」	指	於本公司日期為二零零七年九月二十四日之通函所披露本公司於二零零七年收購中國水環境集團有限公司全部股本
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成銷售權益之買賣
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方之人民幣24,430,000元（相等於約27,761,000港元），並將按本通函所述之方式支付
「按金」	指	買方將於買賣協議簽訂後十日內支付賣方之按金人民幣10,000,000元（相等於約11,363,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方據買賣協議擬進行之銷售權益出售事項
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由陳自強先生及李玲女士(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，成立以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除買方及其最終實益擁有人以及與買方有關連或以其他方式有聯繫之人士(視情況而定)以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	山合林(北京)水土保持技術有限公司，於中國成立之公司，及由於最後實際可行日期擁有目標之22%股本權益之北京山合林水環境規劃設計中心全資擁有
「華富嘉洛」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就買賣協議及據此擬進行之交易為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣銷售權益所訂立之日期為二零一零年七月二十一日之有條件買賣協議
「銷售權益」	指	目標之50%股本權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標」	指	高原聖果沙棘製品有限公司，根據中國法律成立之中外合資企業，於最後實際可行日期，其股本權益由賣方、買方之最終實益擁有人北京山合林水環境規劃設計中心、江海世紀投資管理(北京)有限公司及水利部沙棘開發管理中心分別持有50%、22%、10%及18%
「目標集團」	指	目標及其附屬公司之統稱
「賣方」	指	中國水環境控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本集團之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明，人民幣兌換港元乃以1.00港元兌人民幣0.88元之概約匯率計算。該匯率僅供參考，並不表明任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。



**中國水務地產集團有限公司**  
**CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

執行董事：

畢家偉先生(主席)

王文霞女士(副主席)

任前先生

非執行董事：

周鯤先生

獨立非執行董事：

陳自強先生

李玲女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

62樓6208室

敬啟者：

**出售高原聖果沙棘製品有限公司**  
**50% 股權之主要及關連交易**

**緒言**

於二零一零年七月二十一日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購入而賣方有條件同意出售銷售權益，現金代價為人民幣24,430,000元（相等於約27,761,000港元）。

出售事項構成本公司根據上市規則第14及14A章之主要及關連交易。買賣協議及其所擬進行之交易須於股東特別大會上獲獨立股東以表決形式批准。

---

## 董事會函件

---

本公司已成立獨立董事委員會（由所有獨立非執行董事組成）以就出售事項向獨立股東提供意見。本公司將委任華富嘉洛為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函之目的是為閣下提供（其中包括）出售事項詳情、華富嘉洛致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見，連同股東特別大會通告。

### 買賣協議

日期：二零一零年七月二十一日

訂約方：(1) 賣方：中國水環境控股有限公司，本集團之全資附屬公司；及  
(2) 買方：山合林(北京)水土保持技術有限公司

買方主要從事提供有關於中國設立之水土保持項目及設施之驗收技術評估服務。

經董事於作出一切合理垂詢後所知、所悉及所信，買方由北京山合林水環境規劃設計中心（「北京山合林」）（於最後實際可行日期已持有目標之22%股權，為目標之主要股東）全資擁有。北京山合林主要在中國從事水利工程設計業務。因此，買方為本公司之關連人士，且出售事項構成本公司之關連交易。買方為獨立於二零零七年收購之賣方之第三方。

### 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意購入且賣方已有條件同意出售銷售權益（佔目標全部股權之50%）。

### 代價

代價人民幣24,430,000元（相等於約27,761,000港元）將由買方以下列方式支付：

(a) 人民幣10,000,000元（相等於約11,363,000港元）將於買賣協議日期後十日內由買方以現金支付，作為按金；及

## 董事會函件

- (b) 餘額人民幣14,430,000元(相等於約16,398,000港元)將由買方於(i)自相關中國機關取得必需之許可後30日內；或(ii)買賣協議日期後六個月內(以較早者為準)以現金支付。

代價乃由賣方及買方經參考本集團於二零一零年五月三十一日應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值約35,900,000港元後以公平協商之原則釐定，亦已考慮目標集團當時之商業及業務營運狀況，詳情於下文「出售事項之理由」一段中闡述。因此，董事認為代價屬公平合理。

### 先決條件

完成將於下列事項獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於將就批准買賣協議及據此擬進行之交易予以召開及舉行之股東特別大會上通過；
- (b) 賣方已取得其須就買賣協議及據此擬進行之交易取得之所有必要同意、授權、許可及批准；及
- (c) 買方已取得其須就買賣協議及據此擬進行之交易取得之所有必要同意、授權、許可及批准。

根據買賣協議，所有條件均不可豁免。倘該等條件未能於二零一零年十月三十一日或之前或賣方與買方書面協定之較後日期達成，買賣協議將失效及終止，賣方應將按金(不附帶利息)退還予買方，且除任何先前違反有關條款之情況外，其後雙方應不須為對方承擔任何義務及責任。

倘買方延期支付代價或上述款項之任何部分，其須就未償還款項承擔每年5%之延期付款。

### 完成

完成將於達成有關條件後三個營業日當日或賣方與買方可能書面協定之較後日期作實。

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

### 有關目標之資料

於二零零七年，本集團已收購中國水環境控股有限公司之全部權益，其主要資產為銷售權益，代價為200,000,000港元。目標為根據中國法律成立之中外合資企業，賣方、北京山合林水環境規劃設計中心、江海世紀投資管理(北京)有限公司及水利部沙棘開



## 董事會函件

發管理中心分別持有其50%、22%、10%及18%股權。目標及其附屬公司主要於中國、香港及其他海外市場從事沙棘籽苗的培植及銷售，加工、開發、產銷與沙棘有關的食品、健康產品及護膚品。

於二零零七年十二月三十一日，本集團應佔目標集團資產淨值之賬面值約74,900,000港元。於本集團層面來自二零零七年收購產生之商譽約171,600,000港元。自二零零七年收購完成後，本集團經考慮目標集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之業績，對本集團層面之商譽的可回收數額進行適當審閱。於二零零九年十二月三十一日，關於二零零七年收購之所有商譽均已減值。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年五月三十一日，本集團應佔目標集團綜合資產淨值分別約39,017,000港元及35,915,000港元。與本集團於二零零七年十二月三十一日應佔目標集團綜合資產淨值約74,900,000港元比較，有關變動主要與生物資產減值支出及目標集團產生之營運虧損有關。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度目標集團虧損淨額(稅前及稅後)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
稅前虧損淨額	(30,545)	(63,606)
稅後虧損淨額	(30,573)	(63,703)

銷售權益之賬面淨值超出代價約8,100,000港元。

### 出售事項之理由

本集團主要於中國從事物業發展及投資及包裝食品及保健產品業務。本集團正致力於中國推行擴展其物業發展市場之策略。

由於農民及農民合作社收取之耕作成本顯著增加，連同為促進本集團於沙棘及有關業務之發展而設立之業務應佔之銷售及行政成本增加，沙棘及有關業務之業績由二零零七年之盈利轉變為二零零八年之虧損，並於二零零九年仍錄得虧損。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，沙棘相關業務分別錄得虧損淨額約64,000,000港元及31,000,000港元。在此情況下，如本公司截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告所披露，本集團已實施成本削減計劃以配合其運營及資源以應對競爭日益激烈之保健

---

## 董事會函件

---

產品及沙棘相關產品環境，藉此幫助其恢復產能及規劃取得利潤增長的發展方向。然而，沙棘業務於截至二零零九年十二月三十一日止年度並未出現顯著改善。沙棘種植於二零零九年下降，主要是由於盆地地形變動導致種植工作減少所致。本集團預計於可見將來來自目標集團之虧損將增加，並對本集團先前預計目標的業務發展期望產生了差距。董事認為目標集團之收益於短期及中期內不會改善，本集團須抓住此機遇出售其於目標之權益以獲得即時現金流。

此外，如本公司二零零九年年報所述，本公司已將其業務策略擴展至於中國之物業投資及發展，並已完成收購一間於中國武漢市從事物業發展之項目公司。收購於武漢之物業發展項目後，本集團就收購於中國杭州市之兩個物業發展項目再訂立兩份買賣協議。

就上述而言，董事會認為本公司出讓沙棘業務而避免產生進一步虧損及重新分配內部資源以用於發展更有前景之中國物業投資及發展業務符合本公司之利益。

本集團就出售事項之估計應收所得款項淨額將約為人民幣23,550,000元（相等於約26,761,000港元）。董事擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金及於投資機遇出現時作為本集團未來發展之資金。

董事認為出售事項為撤出其於目標之投資及加強本集團財務狀況之良機。經考慮上述理由，董事會認為出售事項之條款為公平合理且基於一般商業條款及出售事項符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項之財務影響

隨完成後，本集團將終止於目標集團中擁有任何權益，故此目標集團之財務業績將不再於本集團之財務報表中綜合入賬。

### 盈利

根據本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度年報，年度虧損淨額約為332,000,000港元。根據目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務資料，除稅後虧損淨額約為30,600,000港元。

---

## 董事會函件

---

出售事項產生之收益估計約38,000港元，即(i)代價；(ii)於二零一零年五月三十一日本集團應佔目標集團之未經審核資產淨值及將予實現之匯兌儲備約9,191,000港元；與(iii)出售事項之相關交易成本之差額。出售事項之實際收益或會有所不同，原因是有關金額乃基於完成後目標集團之資產淨值而計算。

### 資產及負債

根據本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度年報，本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核資產及負債分別約為1,092,400,000港元及803,000,000港元。於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。因此，本集團之總資產及總負債將由於出售事項而減少。

### 上市規則之涵義

出售事項構成本公司根據上市規則第14章及14A章之主要及關連交易。因此，買賣協議及據此擬進行之交易須於股東特別大會上獲獨立股東以表決形式批准。

據董事所知、所悉及所信，買方之最終實益擁有人於目標擁有22%股權，因此為目標之主要股東。因此，買方為本公司之關連人士。故此買方及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成批准買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案。於最後實際可行日期，買方並未於任何股份擁有權益。概無董事在出售事項中擁有重大權益，且概無董事須就批准出售事項之董事會決議案棄權投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年八月三十日(星期一)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾寮坑路2-16號安盛工業大廈2字樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第46頁至47頁。

隨本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會及於會上投票，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下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，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事會認為，出售事項屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，因此，董事亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

獨立董事委員會經考慮華富嘉洛之意見後認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，買賣協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

### 一般事項

本通函之附錄載列額外資料，敬希閣下垂注。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國水務地產集團有限公司  
副主席  
王文霞

二零一零年八月十一日



**中國水務地產集團有限公司**  
**CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

敬啟者：

**出售高原聖果沙棘製品有限公司**  
**50% 股權之主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零一零年八月十一日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就買賣協議是否按一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言，買賣協議及據此擬進行之交易之條款是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

謹請閣下注意載於通函第4至10頁之董事會函件、載於通函第12至22頁之華富嘉洛之意見函件及載於通函附錄之附加資料。經考慮買賣協議及華富嘉洛之意見後，吾等認為買賣協議乃按一般商業條款訂立，買賣協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

陳自強

李玲

二零一零年八月十一日

---

## 華富嘉洛函件

---

以下為獨立財務顧問對獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，當中載列其就買賣協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為轉載入本通函而編製。



**Quam Capital Limited**  
A Member of The Quam Group

---

敬啟者：

### 主要及關連交易

茲提述吾等已就出售事項獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。出售事項的詳情載於 貴公司於二零一零年八月十一日寄發予股東的通函(「該通函」)內，而本函件為該通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年七月二十一日，賣方已與買方訂立買賣協議，據此買方已同意收購而賣方已同意出售銷售權益，代價為人民幣24,430,000元(相當於約27,761,000港元)，由買方以現金支付。買方為於買賣協議日期擁有目標的22%股本權益的主要股東北京山合林水環境規劃設計中心全資擁有。因此，根據上市規則，買方為 貴公司關連人士。因此，出售事項構成 貴公司一項關連交易，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

陳自強先生及李玲女士(均為獨立非執行董事)已獲委任為獨立董事委員會的成員，以就買賣協議的條款是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及就股東而言是否屬

公平合理向獨立股東提供意見；並就應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議的決議案向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責乃向獨立董事委員會及獨立股東就此方面提供獨立意見。

於制定推薦意見時，吾等已依賴(i)該通函所載或所述的資料及事實；(ii) 貴公司及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及作出的聲明；以及(iv)吾等就相關公開資料的審閱結果。吾等假設向吾等提供的或該通函所載述或提及的一切資料及聲明以及所表達的意見，於提供之時在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層、 貴公司董事及顧問提供予吾等的有關資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並獲董事確認，該通函所提供及所提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，而 貴公司及／或 貴集團董事及管理層提供予吾等有關 貴公司及出售事項的一切資料或聲明均為真實、準確及完整，且於作出有關資料或聲明時在各方面均不含誤導成分，直至股東特別大會日期仍為如此。

吾等認為，吾等已充分審閱目前可獲提供的相關資料，以達致有關出售事項的知情意見，並為吾等依賴所獲提供資料及該通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見奠定合理基礎。然而，吾等並無對所獲提供的資料、 貴集團管理層、董事及申報會計師作出的陳述或表達的意見作出任何獨立核實，亦無對 貴集團、買方、目標集團或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人士的業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦意見以及向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時，吾等已考慮以下各主要因素及理由：

### 1. 訂立買賣協議之背景及理由

#### (i) 貴集團之主要業務及業務策略

貴集團主要在中國從事物業開發及投資及包裝食品及保健產品業務。包裝食品業務及沙棘業務分別佔 貴集團於二零零八年收益總額約 83.8% 及約 16.2%，及 貴集團二零零九年收益總額約 65.3% 及約 34.7%。 貴集團自二零零九年十一月起開展物業開發及投資業務。因此，物業開發及投資業務並無對 貴集團於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之收益作出貢獻。

## 華 富 嘉 洛 函 件

下文表一及二載列 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年的財務業績概要，乃摘錄自 貴公司有關年報。

表一

	(經審核)		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
收益	<u>281,054</u>	<u>239,632</u>	<u>100,454</u>
經營(虧損)/溢利	<u>121,702</u>	<u>(290,323)</u>	<u>(300,197)</u>
貴公司股權擁有人應佔普通業務 (虧損)/溢利淨額	<u>51,892</u>	<u>(293,583)</u>	<u>(316,294)</u>

表二

	(經審核)		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
貴公司股權擁有人應佔資產淨值	<u>340,473</u>	<u>62,918</u>	<u>252,710</u>

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度， 貴集團於收益及盈利能力均面對下降趨勢。相比截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得收益約281,100,000港元， 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得收益約100,500,000港元。此外，相比截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得純利約51,900,000港元， 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約316,300,000港元。謹請注意，收益減少主要由於經濟環境持續惡化。 貴集團的盈利能力受到 貴集團收益下跌、低產能利用率以及可換股票據的推算利息所影響。再者， 貴集團亦根據沙棘及食品業務的生物資產、商譽、固定資產、貿易應收賬款及存貨方面資產賬面值計提減值準備。

誠如 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報(「二零零九年年報」)所述，董事會於二零零九年八月通過一項決議案以將 貴公司由食品及保健產品製造商轉型為房地產公司，以反映其進佔於中國的物業投資及開發業



務。 貴公司之業務目標乃充分發展中國物業投資及開發行業的核心業務的同時，亦保持食品及沙棘行業等附屬業務。 貴集團現專注於長江流域沿岸省會城市以及二三線城市發展中型以至大型房地產開發項目，而該等城市於未來數年的發展，尤其是在可支配收入水平、城市化速率和人口增長率方面，亦具備良好的發展前景。

於二零零九年十二月， 貴集團已完成收購一間於中國武漢市從事房地產開發項目的公司。經 貴公司表示，武漢項目位於武漢市的優越地段且毗鄰兩條幹線交匯的公共運輸火車站。內區有多間百貨店及大學。 貴集團亦分別於中國杭州市千島湖及余杭收購兩項房地產開發項目。此外， 貴集團已分別於長沙市及南昌市成立兩項合資項目。南昌項目位於南昌紅穀灘一個新建立的住宅及商業區，南昌為江西省的省會亦為中國南部地區的重要經濟及運輸中心。總體上， 貴集團目前透過於中國五個省的七個房地產開發項目擴大其地區覆蓋。此外， 貴集團近期已就收購一間於武漢市成立並從事房地產開發及房地產銷售以及旅遊開發及市場營銷的公司訂立諒解備忘錄。

如本通函附錄一所述， 貴集團於武漢市的房地產項目於二零一零年第一季度開始預售，所提供的約77%單位已銷售， 貴集團錄得合約銷售金額約402,000,000港元，截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團銷售總額約100,500,000港元。 貴公司亦表明項目達到較高平均售價每平方米人民幣10,000元，遠高於同一區域其他類似物業。該項目收益及所得款項將於二零一零年及二零一一年入賬。餘下集團( 貴集團不包括目標集團)從有關政府機關取得預售許可證後，總面積約為82,000平方米之其餘住宅樓宇及商業裙樓將於二零一零年下半年陸續推售。此外， 貴集團於近日進行之預售活動中已預售出於杭州市千島湖項目首期之別墅約50%。鑒於以上所述，吾等與 貴集團一致認為 貴集團之房地產開發及投資業務前景光明。

(ii) 目標集團之財務表現

貴集團自其於二零零七月十一月完成收購目標的50%權益後開展沙棘業務。目標集團主要於中國、香港及其他海外市場從事沙棘籽苗的培植及銷售，加工、開發、產銷與沙棘有關的食品、健康產品及護膚品。下表載列目標集團截至二零零八及二零零九年十二月三十一日止兩個年度的業績：

表三

	(未經審核)	
	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元
收益	<u>35,722</u>	<u>34,173</u>
除稅前虧損淨額	<u>(63,606)</u>	<u>(30,545)</u>
除稅後虧損淨額	<u>(63,703)</u>	<u>(30,573)</u>

如上文表三所示，目標集團截至二零零八及二零零九年十二月三十一日止兩個年度的未經審核收益分別約為35,700,000港元及約34,200,000港元，跌幅約4.3%。吾等獲告知收益減少主要是由於盆地地形變化導致有關生態培植工程減少所致。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度，目標集團分別錄得約63,700,000港元及約30,600,000港元之除稅後虧損淨額。儘管貴集團努力削減成本以配合其運營及資源，由於為促進貴集團於沙棘及有關業務的發展而設立的業務應佔的銷售及行政成本相對較高，及農民及農民合作社收取的耕作成本相對較高，因此，目標集團未能轉虧為盈。基於目標集團於截至二零零八及二零零九年十二月三十一日止兩個年度的業績未如理想，貴集團已於貴集團層面就目標集團的生物資產賬面值，連同商譽的可收回數額進行相應檢討（即由於生物資產公平值變動共約82,800,000港元而對目標集團業績影響造成不利影響，及由於商譽減值支出總共約178,800,000港元而對貴集團之整體業績造成不利影響）。

吾等已進一步審閱目標集團截至二零一零年五月三十一日止五個月的管理賬目及注意到目標集團於該期間的表現持續惡化。吾等注意到收益持續萎縮及與截至二零零九年十二月三十一日止年度相比，溢利率下降及目標集團於截至二零一零年五月三十一日止五個月依然錄得虧損。誠如二零零九年年報所討論，貴公司認為儘管貴集團於各方面不斷採取成本控制等積極和更新措

施，惟對沙棘業務可於短期內減少虧損以至轉虧為盈的局面未感樂觀。據 貴公司所告知，經於二零零九年實行削減成本的措施後，經營成本已被控制至相當低之水平。 貴公司預計於可見將來來自目標集團的虧損將增加，並認為目標集團的收益於短期及中期內不會改善。鑒於對沙棘業務的不景氣情況及其目前的憂慮， 貴集團對沙棘業務的發展方向將持審慎態度。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年五月三十一日， 貴集團應佔目標集團的綜合資產淨值分別約為39,017,000港元及約35,915,000港元。於二零一零年五月三十一日，目標集團的資產主要包括土地及樓宇、機器及設備，以及存貨。目標集團的負債主要包括應付其他債權人款項及應計費用，以及應付少數股東款項。

**(iii) 出售事項之理由及裨益**

誠如第(1)(ii)節所述，目標集團自於二零零七年十一月獲 貴集團收購後，表現持續未如理想，並對 貴集團的整體表現造成不良影響。如上文所述， 貴公司對目標集團的前景未感樂觀。誠如載於本通函的董事會函件(「董事會函件」)所述， 貴集團就出售事項的估計應收所得款項淨額將約為人民幣23,550,000元(相等於約26,761,000港元)。董事擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金及於投資機遇出現時作為 貴集團未來發展的資金。

根據管理賬目，目標集團於截至二零一零年五月三十一日止五個月的表現進一步惡化，鑒於其虧損情況，以及沙棘業務持續艱難的經營環境，根據 貴公司既定的業務策略，董事認為出售事項乃 貴集團退出其於目標集團的投資而避免產生進一步虧損及重新分配內部資源以用於發展更有前景的中國物業投資及發展業務的良機，並預計可加強 貴集團的財務狀況。吾等獲 貴公司告知其中兩項房地產發展及投資項目已於二零一零年上半年進行預售及為 貴集團貢獻大量現金流入。 貴公司預計物業開發及投資業務將於二零一零年下半年開始對 貴集團的收益作出貢獻。

吾等已與 貴集團管理層討論有關 貴公司就嘗試出讓其於目標集團的投資所採取的行動。吾等獲告知 貴公司曾就銷售權益嘗試物色潛在買家。然而，由於沙棘業務的特別性質及目標集團表現持續惡化， 貴公司未能物色任何願意以獲董事會(買方除外)接納的代價購買銷售權益的潛在買家。如董事會函件所述，買方為擁有目標22%股權的北京山合林水環境規劃設計中心(一間由中國水利部控制的公司)全資擁有。買方主要從事提供有關於中國設立的

水土保持項目及設施的驗收技術評估服務。吾等獲 貴公司告知，鑒於北京山合林水環境規劃設計中心透過成為目標的第二大股東及參與目標集團的管理以取得管理目標集團的經驗， 貴公司認為，相比獨立買家，其更能協助目標集團應付惡劣的經濟環境。

**(iv) 結論**

根據以上所述，尤其考慮到(i)目標集團的主要業務活動及過往財務表現；(ii)透過動用出售事項的所得款項淨額作一般營運資金及於投資機遇出現時作為 貴集團未來發展的資金將衍生的潛在利益；及(iii)貴集團於出售一項虧損的業務的同時，為 貴集團的發展取得現金流入，而預計對 貴集團整體財務表現帶來正面影響，故出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

**2. 買賣協議之主要條款**

**(i) 代價及其釐定基準**

買方應付賣方的出售事項代價已議定為人民幣24,430,000元(相當於約27,761,000港元)，以現金支付。謹請注意，代價乃買方與賣方經考慮(i) 貴集團於二零一零年五月三十一日應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值約35,900,000港元；及(ii) 目標集團所經營之行業之商業及業務現況。

鑒於目標集團之虧損狀況，吾等認為參考目標集團之相對資產淨值之價格及目標集團所經營之行業之商業及業務現況作為釐定代價之基準屬公平合理。

吾等注意到代價較 貴集團應佔目標集團於二零一零年五月三十一日之未經審核資產淨值約35,900,000港元折讓約22.7% (「折讓」)。為公平合理地評估折讓，吾等已盡力嘗試將折讓與擁有相似主要業務(沙棘籽苗的培植及銷售，加工、開發、產銷與沙棘有關的食品、健康產品及護膚品)之其他香港上市公司

之市賬率作出比較。然而，吾等無法識別任何於聯交所上市並主要從事該等業務之公司。作為另一方法，吾等已擴闊可資比較公司之範圍至於最後實際可行日期就吾等所知在亞太地區之證券交易所上市，主要從事產銷營養補充品之公司（「可資比較公司」）。

吾等已審閱各可資比較公司市賬率，並於吾等之分析中以此基準與折讓作出比較，詳見下文表四。

表四

可資比較公司	交易所	主要業務	現時市值 (百萬港元)	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
朗力福集團控股有限公司 (股份代號：8037)	香港聯交所	僅在中國經營消費化妝品、保健相關產品、膠囊產品、保健酒、牙科材料及設備之製造、研發與分銷	222.74	—	3.60
瑞年國際有限公司 (股份代號：2010)	香港聯交所	營養保健品及藥品之生產與銷售	5,663.9	16.88	6.29
桂林萊茵生物科技 股份有限公司 (股票代碼：2166)	深圳交易所	植物產品及本地特別農業副產品之製造與銷售，以及保健食品及護膚產品之研發、銷售與技術轉移	4,146.6	182.45	14.41
Blackmores Limited (股份代號：BKL)	澳洲證券交易所	保健產品之開發與市場推廣，包括維他命、草本及礦物營養補充品	2,792.0	18.33	6.57
Vita Life Science Limited (股份代號：VSC)	澳洲證券交易所	維他命及補充品之配製、包裝、銷售與分銷，及投資	89.2	—	3.66
New Image Group Limited (股份代號：NEW)	紐西蘭交易所	製造與分銷保健產品	466.4	5.15	3.83
平均				<b>55.70</b>	<b>6.39</b>
最高				<b>182.45</b>	<b>14.41</b>
最低				<b>5.15</b>	<b>3.60</b>

資料來源：彭博

誠如上文表四所載，所有可資比較公司均按彼等之賬面值溢價買賣。然而，大部分之可資比較公司均錄得盈利。兩間錄得虧損之可資比較公司為朗力福集團控股有限公司及Vita Life Science Limited。就朗力福集團控股有限公司而言，根據其二零零九年年報，保健相關產品及保健酒之銷售額僅為其截至二零零九年十二月三十一日止年度之總收益約31.1%。就Vita Life Science Limited而言，吾等注意到其賬面淨值遠較目標集團為高。事實上，大部分之可資比較

公司之市值均遠較目標集團為高，且吾等未能物色任何規模可與目標集團比較之可資比較公司。根據以上所述，吾等認為該等可資比較公司或不能完全與目標集團比較，及比較分析或不能就折讓之合理及公平性提供相關指示。

儘管比較分析之結果如上述所示，經考慮到於二零一零年五月三十一日之將予實現之匯兌儲備約9,190,000港元，按代價進行出售事項近似於 貴集團以與目標集團之資產淨值相若之代價出售目標集團，即令 貴集團可確認約38,000港元之少量收益，因此，吾等認為，代價(已計及折讓)並非不合理。此外，經考慮出售事項有所折讓就 貴公司而言是否屬可接受時，吾等已考慮以下不常出現於可資比較公司之各因素：(i)根據目標集團於截至二零一零年五月三十一日止五個月之持續惡化之財務業績，目標集團處於虧損狀況及前景充滿挑戰；(ii)鑒於目標集團持續惡化之表現，預計其將需要龐大的額外財務資源以為其短期及中期營運撥資；(iii)出售事項為 貴公司提供出售一項虧損的業務之機會，並獲得約38,000港元之少量收益及避免進一步錄得營運虧損；(iv)於出售事項後， 貴集團將可重新分配其資源以發展與 貴集團列明的既定發展策略一致之更有前景的物業投資及開發業務；(v)基於沙棘業務的特別性質及目標集團持續惡化的表現， 貴公司未能物色任何願意以獲董事會(買方除外)接納的代價購買銷售權益的潛在買家；及(vi)鑒於北京山合林水環境規劃設計中心管理目標集團的經驗， 貴公司認為，相比獨立買家，其更能協助目標集團應付惡劣的經濟環境。經考慮上文所述者，吾等認為，就此而言，代價相對於目標集團於二零一零年五月三十一日的未經審核資產淨值的折讓屬可接受。

經考慮上文所述者，吾等認為，代價的釐定基準屬合適，而代價對獨立股東而言屬公平合理。

**(ii) 買賣協議之其他條款**

吾等亦已檢討買賣協議的其他主要條款，並不知悉任何有別於一般市場慣例的條款。

**(iii) 結論**

鑒以上述因素，吾等認為買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

### 3. 出售事項對 貴集團之財務影響

於完成後，目標集團將不再為 貴公司的附屬公司，而 貴公司將不再於目標集團的財務業績中擁有任何權益。

#### (i) 資產淨值

根據二零零九年年報，於二零零九年十二月三十一日， 貴集團的經審核除少數股東利益後總資產、總負債及資產淨值分別約為1,092,400,000港元、803,000,000港元及252,700,000港元。吾等獲 貴公司告知，於完成後，預計 貴集團的總資產、總負債及資產淨值將由於出售事項而減少。

#### (ii) 盈利

由於進行出售事項， 貴公司預計 貴集團將錄得未經審核收益約38,000港元，即(i)代價；(ii)於二零一零年五月三十一日 貴集團應佔目標集團的未經審核資產值及將予實現的匯兌儲備約9,191,000港元；與(iii)出售事項的相關交易成本的差額。然而，出售事項的實際收益或虧損將參考目標集團於完成日期的資產淨值釐定。

誠如上述(1)(ii)節所述，目標集團於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度分別錄得除稅後虧損淨額約63,700,000港元及30,600,000港元。根據管理賬目，目標集團於截至二零一零年五月三十一日止五個月依然錄得虧損。於完成後， 貴公司將不再於目標集團的財務業績中擁有任何權益。

鑒於以上所述，吾等認為，董事預計出售事項將為 貴集團盈利帶來有利影響乃屬合理。

#### (iii) 營運資金狀況

貴集團就出售事項的估計應收所得款項淨額將約為人民幣23,550,000元(相等於約26,761,000港元)。董事擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金及於投資機遇出現時作為 貴集團未來發展的資金。

#### (iv) 資本負債比率

根據二零零九年年報， 貴集團於二零零九年十二月三十一日的資產負債比率(定義為付息總負債對總資產之比率)約為51.4%。吾等獲董事告知， 貴集團的資產負債比率將不會由於出售事項而出現任何重大不利變動。

(v) 結論

鑒於上述因素，吾等認為，出售事項將不會於完成後對 貴集團的財產狀況造成任何重大不利影響。

**推薦建議**

經考慮上文討論的主要因素及理由，尤其是以下方面（須與本函件全文一併閱讀及按其詮釋）：

- 於上文第(1)節討論之進行出售事項之理由及裨益；
- 出售事項與於上文第(1)(iii)節討論 貴集團之既定業務目標相符；
- 代價誠屬公平合理；
- 買賣協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益；及
- 出售事項將不會對 貴集團財政狀況構成任何重大不利影響，

吾等認為，雖然 貴集團並非於其一般及日常業務過程中訂立買賣協議，惟乃根據正常商業條款進行，而其條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准買賣協議。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
62樓6208室  
中國水務地產集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
華富嘉洛企業融資有限公司  
執行董事  
梅浩彰

二零一零年八月十一日



## 1. 債務、流動資金及財務資源

### (a) 借貸

於二零一零年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團借貸總額為591,336,000港元,包括有抵押銀行貸款約384,717,000港元,無抵押銀行貸款約5,178,000港元、無抵押其他借貸22,443,000港元、融資租約承擔約514,000港元、應付少數股東之無抵押款項約76,434,000港元及無抵押可換股票據約102,050,000港元。

### (b) 抵押及擔保

於二零一零年六月三十日,本集團之借貸以下列各項作抵押:

- (i) 本集團所持總賬面值約為29,861,000港元之若干土地及樓宇作出之押記;
- (ii) 本集團總賬面值約為4,767,000港元之若干廠房及機器作出之押記;
- (iii) 本集團總賬面值約為13,974,000港元之若干銀行存款之押記;
- (iv) 本集團賬面值約為307,516,000港元之若干發展中房地產之押記;及
- (v) 本集團若干成員公司所簽立之公司擔保。

本集團之融資租約承擔乃以出租人之租賃資產所作出之押記作抵押。

### (c) 承擔及或然負債

於二零一零年六月三十日,本集團根據不可撤銷經營租約所持租賃房地產之未來最低租賃款項合共約為13,509,000港元。

於二零一零年六月三十日,本集團就其應佔三間於中國從事房地產發展業務之合資公司之資本供款及房地產發展開支分別有資本承擔約124,173,000港元及271,210,000港元。

於二零一零年六月三十日,本集團就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款約87,492,000港元,向銀行作出擔保。該等擔保由有關按揭貸款授出當日起發出並於房地產所有權證書發出後解除。

除上述者以及集團內公司間之負債及一般貿易應付賬款外，於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行且尚未償還以及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、借貸性質之債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、有擔保、無擔保、有抵押或無抵押融資租賃或租購承擔、擔保或其他尚未償還重大或然負債。

除上述披露者外，董事已確認，自二零一零年六月三十日起至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

就上述債務聲明而言，外匯賬目已按於二零一零年六月三十日營業時間結束時之現行概約匯率換算為港元。

## 2. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，在並無不可預見之情況下，且經計及本集團（不包括目標集團（「餘下集團」））現時可供動用之財務資源及內部產生之資金，餘下集團具備充裕營運資金，足以應付其自本通函日期起計最少12個月之目前所需。

## 3. 重大不利變動

董事確認，自二零零九年十二月三十一日（即編製本集團最近刊發之經審核綜合財務報表日期）起直至最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

## 4. 餘下集團之財務及貿易前景

自二零零九年後半期，本集團已於武漢、杭州、南昌及長沙等二三線城市拓展其起首及有潛力的房地產項目。於二零零九年十二月，本集團成功收購武漢未來城項目（「未來城項目」）所有權益，且未來城項目於二零一零年首季推出之預售成績令人欣喜，已錄得訂約銷售額約人民幣402,000,000元，約佔推出單位總數的77%份額。而該項目之平均售價錄得武漢地區類似單位新高，為每平方米人民幣10,000元。項目之收益及所得款項將於二零一零年及二零一一年陸續實現，並能增加本公司在武漢拓展其房地產開發業務的優勢。待餘下集團向相關政府機關取得預售許可證時，餘下總面積約82,000平方米之住宅樓宇及商業裙樓將可於二零一零年下半年陸續推售。未來城項目位於武漢市優越地段，項目將連接兩條地鐵幹線交匯處以及毗鄰大型百貨商場和大學區。該項目計劃自二零一零年起分期完成。

迄今，餘下集團亦已收購位於浙江省杭州市千島湖及余杭兩間房地產項目公司各自之60%股本權益。千島湖項目第一期在近期的預售中，已預售約佔推出別墅的50%份額。此外，餘下集團已分別與長沙市及南昌市之當地政府就房地產開發項目組建合營企業。餘下集團於華夏藝術谷項目（「華夏藝術谷項目」）擁有80%股本權益。華夏藝術谷項目位於南昌市紅谷灘新區，現時已規劃建設為新住宅及新商業中心區。南昌為江西省省會，亦為中國南部地區重要的經濟及運輸中心。華夏藝術谷項目之物業開發將以別墅、連排別墅、低層洋房及商業單元為主，總地盤面積約為2,000,000平方米，並將按計劃分階段進行。

餘下集團於長沙之地產項目為餘下集團、寧鄉建設部及第三方之間之合營項目，本公司擁有此項目的55%股本權益。合營企業將為當地政府重建及配備佔地514,200平方米之生態休閒公園（名為玉潭公園），與此同時當地政府同意合營企業於毗鄰玉潭公園地帶收購一幅約333,500平方米土地時給予多方面的財政優惠。該項目將由600,000平方米高層住宅公寓及66,670平方米商業單元物業組成。

餘下集團會繼續專注於長江流域沿岸省會城市以及二三線城市發展中型以至大型房地產發展項目，而該等城市於未來數年，尤其是在可支配收入水平、城市化速率和人口增長方面，都具備良好的發展前景。

餘下集團認為，中國房地產市場穩定發展符合中央政府之政策意願。相應地，城市化進程及持續增加之可支配收入將繼續支持中國房地產市場之長遠發展，故餘下集團預期，中央政府對房地產市場實施之政策將兼顧其長遠穩定發展及抑壓市場泡沫。

關於食物業務分部，餘下集團於各方面不斷採取成本控制等積極措施，且鑒於其於二零零九年業績低迷，本集團將對其發展方向持審慎態度。

現時中國房地產發展商普遍考慮的問題是未能預知中國政府就維持經濟持續增長之一致性所將會對房地產市場進一步採取的措施。相應地，從中國政府就城市化和諧發展進程中所倡導的房屋發展政策而言，餘下集團認為專注於開發二三線城市正好配合有關政策發展方向，並將繼續物色具獨特性的房地產發展項目，將會為餘下集團帶來可觀回報。現時本集團正朝向這目標奮進，並對其前景充滿信心。餘下集團將專注加強其中國房地產業務發展之競爭力，並期望透過以上各種優勢，為股東帶來回報。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

4/F Three Exchange Square

8 Connaught Place

Central, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓

電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-00406

敬啟者：

有關：在中華人民共和國的物業組合

吾等遵照中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)的指示，對由高原聖果沙棘製品有限公司及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)在中華人民共和國(「中國」)所持有物業權益進行估值，作公眾通函之用，該等物業權益的詳情載於隨附的估值證書。吾等確認已作出相關調查及查詢，並已取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一零年六月三十日(「估值日期」)市值之意見。

#### 估值基準、假設和估值方法

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則(「聯交所上市規則」)第五章及應用指引第12號，以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之一切規定。

吾等之估值乃基於市值進行。所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，於估值當日由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況公平交易而轉手之估計金額。」

評估目標集團持作於中華人民共和國佔用之第一類物業權益價值時，吾等乃採用市場評估法估計該等物業之土地部份之價值，以及採用折舊重置成本法評估於該土地上之樓宇及建築物之價值。吾等對土地部分進行估值時，已參考當地之標準地價及吾等在當地可取得之銷售憑證。

折舊重置成本乃基於對土地現行用途之市價之估計，加上目前改進重置(或重新生產)之總成本，減去實質損毀及所有相關形式之陳舊及達到最佳化之費用後得出。倘因特定用途興建附有相關物業權益之樓宇及建築物，又或物業權益所在市場並無同類市場銷售個案可作比較，一般而言，在欠缺現有可資比較市場銷售之情況下，折舊重置成本法為最可靠之物業價值指標。

就目標集團於中華人民共和國租用之第二類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，原因為該類物業不得轉租或分租或缺乏可觀租金溢利。

吾等進行估值時，已假設業主將該等物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另外說明者外，吾等假定此物業概不附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

#### 資料來源

吾等頗為依賴目標集團提供之資料，並接納就地役權、規劃批准、發展計劃、地盤及建築面積等有關事宜以及所有其他相關事宜向吾等作出之意見。吾等並無進行實地計量。因估值證書所示尺寸、量度及面積皆以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故該等尺寸、量度及面積僅屬約數。吾等無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。倘設計及樓面面積會對價值造成重大影響，則吾等保留修改吾等之評估之權利。

於達致吾等對中華人民共和國物業之估值意見時，吾等依賴貴集團中國法律顧問廣東今見律師事務所所提供之法律意見。吾等獲提供該等物業權益之相關業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件之正本，以核實所有權或吾等獲提供之副本中是否有任何未顯示之修訂。所有文件僅供參考用途。

吾等已實地視察該等物業，以便進行估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行地盤測量，以核實物業之地盤面積是否準確。吾等在視察物業時並無對地盤進行調查，以決定地面狀況及設施等是否適合作任何重建或未來發展。吾等之估值乃基於上述各方面均令人滿意。

吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且在建築期間不會因該等方面或考古或生態事宜引起特殊開支或延誤。

物業權益之估值金額乃以人民幣(「人民幣」)為單位。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場62樓  
6208室  
中國水務地產集團有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務  
資深董事  
陳志華  
香港測量師學會會員  
英國皇家特許測量師  
中國房地產估價師與  
房地產經紀人學會會員  
註冊專業測量師(產業組)

二零一零年八月十一日

附註： 陳志華先生為註冊專業測量師(產業組)、香港測量師學會會員、英國皇家測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼於中華人民共和國具有逾18年估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 (人民幣)		目標集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 現況下目標集團 應佔資本值 (人民幣)	
第一類 — 目標集團於中華人民共和國持作佔用之物業權益。					
1. 位於中華人民共和國 內蒙古鄂爾多斯市東勝區 銅川鎮鄂爾多斯高原聖果 生態建設開發有限公司之 土地及地上建築物	37,400,000		50%	18,700,000	
			小計	<u>18,700,000</u>	
第二類 — 目標集團於中華人民共和國租賃之物業權益。					
2. 中華人民共和國 北京市大興區 福海路12號				無商業價值	
3. 一幅位於中華人民共和國 北京市 懷柔區 沙棘育苗基地之土地				無商業價值	
4. 中華人民共和國 北京市西城區 月壇北小街西平房5號				無商業價值	
5. 位於中華人民共和國 內蒙古達拉特旗 樹林召鄉 南伙房村之 土地及地上建築物				無商業價值	

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下貴集團 應佔資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 陝西省 榆林市 榆陽區 鑫隆酒店 三樓301室	無商業價值
7. 中華人民共和國 甘肅省 蘭州市 城關區 東崗西路688號 9樓1900室	無商業價值
8. 一幅位於中華人民共和國 甘肅省 華池縣 喬川鄉 王掌子村之 「集體四荒地」	無商業價值
9. 一幅位於中華人民共和國 甘肅省 華池縣 喬河鄉 齊莊子村之 「集體四荒地」	無商業價值
	<hr/>
	第二類小計 <u>無商業價值</u>
	總計： <u><u>18,700,000</u></u>



## 估值證書

## 第一類一 目標集團於中華人民共和國持作佔用之物業權益。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			六月三十日 現況下之資本值
1. 位於中華人民共和國 內蒙古鄂爾多斯市 東勝區銅川鎮 鄂爾多斯高原 聖果生態建設 開發有限公司 之土地及地上建築物	該物業包括建於一個土地面積約 133,333.08平方米之地盤之六幢房 屋及兩幢構築物。  該等房屋之總建築面積約為 13,003.36平方米。該等房屋主要 於二零零六年前後落成。下列為 該等房屋之樓面面積明細：	該物業由目標集團 佔用作工廠、辦公 室及配套設施用 途。	人民幣 37,400,000元  目標集團應佔50% 權益：人民幣 18,700,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	工廠	9,096.47	
	辦公室	2,994.00	
	配套設施	<u>913.13</u>	
	總計	<u><u>13,003.6</u></u>	
	該物業是根據國有土地使用權證 持有，作工業用途，於二零五年 八月九日屆滿。		

## 附註：

- (a) 根據日期為二零零五年九月九日之國有土地使用權證東國用(2005)字第出讓2005-125號，一幅地盤面積約133,333.08平方米之土地已授予鄂爾多斯市高原聖果生態建設開發有限公司，年期至二零零五年八月九日屆滿，作工業用途。
- (b) 根據房屋所有權證，四幢總建築面積為12,693.6平方米之房屋所有權由鄂爾多斯市高原聖果生態建設開發有限公司持有。
- (c) 吾等並無賦予餘下兩幢總建築面積約310平方米但未有房屋所有權證之房屋任何商業價值。吾等認為，假設所有相關房屋所有權證均已獲得，則此等房屋(不包括土地)之折舊重置成本於估值日期為人民幣111,300元。

(d) 中國法律顧問之意見指出：

- i. 鄂爾多斯市高原聖果生態建設開發有限公司已合法取得有關土地的土地使用權。
- ii. 該國有土地使用權未設置任何抵押。
- iii. 鄂爾多斯市高原聖果生態建設開發有限公司已取得該物業的房屋擁有權。

(e) 主要證明／批准概要如下：

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同  | 未獲得 |
| ii. 國有土地使用證     | 有   |
| iii. 房屋所有權證     | 有   |
| iv. 建築用地規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程規劃許可證    | 有   |
| vi. 建築工程施工許可證   | 有   |
| vii. 建築工程竣工驗收報告 | 有   |

## 估值證書

## 第二類 一 目標集團於中華人民共和國租賃之物業權益。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下之資本值
2. 中華人民共和國 北京市大興區 福海路12號	該物業包括三個辦公室單位、一間實驗室、一間倉庫之部分及工廠。  該物業已出租，租期由二零零六年一月一日至二零三五年十二月三十一日，為期30年。	於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室及工廠用途。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據一份由北京山合林水環境規劃設計中心(「甲方」)與高原聖果沙棘製品有限公司(「乙方」)訂立之租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方。租賃協議所規定之主要條款(其中包括)如下：
- i. 租期由二零零六年一月一日至二零三五年十二月三十一日止，為期30年。
  - ii. 乙方同意即時向甲方支付年租金人民幣200,000元。
  - iii. 租金條款及其他議定之支付條款將每兩年重新商議一次。
- (b) 吾等獲 貴集團之法律顧問提供其所編製有關該物業之法律意見，其中包括下列資料：
- i. 高原聖果沙棘製品有限公司正就有關土地租賃或建築租賃向國土資源局及房屋管理局申請相關批准。
  - ii. 高原聖果沙棘製品有限公司申請文件獲得批准不存在重大法律障礙。

## 估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 一幅位於中華人民共和國北京市懷柔沙棘育苗基地之土地	<p>該物業為一個土地面積約80,000平方米(120畝)之地盤，連同該土地上多項種植培育設備。</p> <p>該物業已出租，租期由二零零七年一月一日起計為期五年。</p>	於估值日期，該物業由高原聖果沙棘製品有限公司使用。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據一份由水利部沙棘開發管理中心(「甲方」)與高原聖果沙棘製品有限公司(「乙方」)訂立之租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方。租賃協議中所規定之主要條款(其中包括)如下：
- i. 租期由二零零七年一月一日起計為期五年。
  - ii. 乙方同意向甲方支付年租金人民幣300,000元。
  - iii. 乙方應向甲方歸還及轉讓該土地及土地上之設備(連同投資所產生之資產)而無須付額外補償金。
- (b) 吾等獲 貴集團之法律顧問提供其所編製有關該物業之法律意見，其中包括下列資料：
- i. 高原聖果沙棘製品有限公司正就有關土地租賃或建築租賃向國土資源局及房屋管理局申請相關批准。
  - ii. 高原聖果沙棘製品有限公司申請文件獲得批准不存在重大法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
4. 中華人民共和國 北京市西城區 月壇北小街西平房 5號	該物業包括一個面積約20.5平方 米的平房。  該物業已出租，租期由二零零九 年八月一日至二零一一年七月三 十一日，為期兩年。	於估值日期，該物 業由高原聖果沙棘 製品有限公司佔 用。	無商業價值

## 附註：

(a) 根據一份由韓小林(「甲方」)與高原聖果沙棘製品有限公司(「乙方」)於二零零九年七月三十一日訂立之租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方。租賃協議所規定之主要條款(其中包括)如下：

- i 租期由二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日止，為期兩年。
- ii 乙方同意向甲方支付年租金人民幣38,000元。
- iii 租賃期內管理費及供熱費將由甲方支付。

(b) 中國法律顧問指出高原聖果沙棘製品有限公司在租賃期限內合法取得該物業的使用權。

## 估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 位於中華人民共和國內蒙古達拉特旗樹林召鄉南伙房村之土地及地上建築物	<p>該物業包括多幢建於一幅地盤面積約為2,000畝之土地及地上建築物。</p> <p>該物業已出租，租期由二零零五年十一月二十八日至二零二零年十一月二十七日為期15年。</p>	於估值日期，該物業由目標集團佔用作繁育植物。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據一份由水利部水土保持植物開發管理中心(水利部沙棘開發管理中心)(「甲方」)與鄂爾多斯市高原聖果生態建設開發有限公司(「乙方」)訂立之租賃協議，甲方同意租出租物業予乙方。租賃協議所規定之主要條款(其中包括)如下：
- i 租期由二零零五年十一月二十八日至二零二零年十一月二十七日止，為期15年。
  - ii 乙方同意支付年租金人民幣200,000元。
- (b) 吾等獲 貴集團之法律顧問提供其所編製有關該物業之法律意見，其中包括下列資料：
- i. 水利部牧區水利科學研究所於二零零一年轉移其權利予水利部水土保持植物開發管理中心(水利部沙棘開發管理中心)。
  - ii. 鄂爾多斯市高原聖果生態建設開發有限公司向水利部水土保持植物開發管理中心(水利部沙棘開發管理中心)租借該物業，有效期至二零二零年十一月二十七日。
  - iii. 水利部牧區水利科學研究所正在申請集體土地使用權的批准文件。水利部牧區水利科學研究所申請文件獲得批准不存在重大法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
6. 中華人民共和國 陝西省榆林市榆陽區 鑫隆酒店 三樓301室	該物業為位於一間酒店內之房 間。  該物業已出租，租期由二零零七 年四月一日至二零一二年三月二 十日，為期五年。	於估值日期，該物 業由目標集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據一份由榆林市鑫隆有限公司(「甲方」)與榆林市高原植物資源開發有限公司(「乙方」)訂立之協議，甲方同意出租該物業予乙方。協議所規定之主要條款(其中包括)如下：
- i. 租期由二零零七年四月一日至二零一二年三月二十日止，為期五年。
  - ii. 乙方同意向甲方支付年租金人民幣40,000元。
- (b) 中國法律顧問指出榆林市高原植物資源開發有限公司在租賃期限內合法取得該物業的使用權。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			六月三十日 現況下之資本值
7. 中華人民共和國甘肅省蘭州市城關區東崗西路688號9樓1900室	<p>該物業為一間位於正大亨賓館內之酒店房間。</p> <p>該物業已出租，租期由二零零九年十二月十九日起，並於二零一零年十二月十九日屆滿，為期一年。</p>	於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據一份由蘭州正大亨餐飲服務有限公司(「甲方」)與甘肅高原聖果沙棘開發有限公司(「乙方」)於二零零九年十二月十六日訂立之協議，甲方同意出租該物業予乙方。協議所規定之主要條款(其中包括)如下：
- i. 租期由二零零九年十二月十九日至二零一零年十二月十九日止，為期一年。
  - ii. 乙方同意向甲方支付年租金人民幣38,000元。
  - iii. 租金包括水費、電費及供熱費。
- (b) 中國法律顧問指出甘肅高原聖果沙棘開發有限公司在租賃期限內合法取得該物業的使用權。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
8. 一幅位於 中華人民共和國 甘肅省華池縣喬川鄉 王掌子村之「集體四 荒地」	該物業包括一幅地盤面積 約1,479畝之「集體四荒地」。 如所告知，持有之土地使用期由二 零零八年一月一日至二零三七年十 二月三十一日，為期三十年。	於估值日期，該物 業現時由目標集團 佔用作種植沙棘用 途。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據二零零八年一月二十一日之「關於甘肅高原聖果沙棘開發有限公司沙棘產業原料基地用地的批覆(華政撥土字[2008]16號)」，華池地方政府(「甲方」)同意向甘肅高原聖果沙棘開發有限公司(「乙方」)出租該物業。協議中約定的主要條款(其中包括)如下：
- i. 租期由二零零八年一月一日至二零三七年十二月三十一日為期三十年
  - ii. 乙方同意就整個租期向甲方支付總額為人民幣1,479元之租金
- (b) 根據「華集用(2008)第090084」，面積約為1,479畝之有關土地的的土地使用權已租予甘肅高原聖果沙棘開發有限公司作沙棘產業原料基地用地，有效期至二零三七年十二月三十一日。土地使用有效期至二零三七年十二月三十一日。
- (c) 中國法律顧問指出甘肅高原聖果沙棘開發有限公司在租賃期限內合法取得該地塊的土地使用權。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
9. 一幅位於 中華人民共和國 甘肅省華池縣喬河鄉 齊莊子村之「集體四 荒地」	該物業包括一幅地盤面積約2,518 畝之「集體四荒地」。  如所告知，土地使用期由二零零 八年一月一日至二零三七年十二 月三十一日，為期三十年。	於估值日期，該物 業現時由目標集團 佔用作種植沙棘用 途。	無商業價值

## 附註：

- (a) 根據於二零零八年一月二十一日之「關於甘肅高原聖果沙棘開發有限公司沙棘產業原料基地用地的批復(華政撥土字[2008]14號)」，華池地方政府(「甲方」)同意向甘肅高原聖果沙棘開發有限公司(「乙方」)出租該物業。協議中約定的主要條款(其中包括)如下：
- i. 租期由二零零八年一月一日至二零三七年十二月三十一日，為期三十年
  - ii. 乙方同意就整個租期向甲方支付總額為人民幣2,518元之租金
- (b) 根據「華集用(2008)第090084」，面積約為2,518畝之有關土地的的土地使用權已租予甘肅高原聖果沙棘開發有限公司作沙棘產業原料基地用地，有效期至二零三七年十二月三十一日。土地使用有效期至二零三七年十二月三十一日。
- (c) 中國法律顧問指出甘肅高原聖果沙棘開發有限公司在租賃期限內合法取得該地塊的土地使用權。

## 1. 責任聲明

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面準確及完整，概無產生誤導或欺騙，及概無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及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）之股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 股份

董事姓名	權益性質	權益總額 (股)	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
畢家偉先生(附註)	受控制法團權益	16,664,000 (長倉)	0.136

附註：該等股份由Able Success Group Limited持有，而該公司之全部已發行股本由畢家偉先生實益擁有。

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相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(b) 擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露之權益或淡倉之人士及主要股東

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉(包括該等股本之購股權權益)而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附有可於任何情況在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益：

本公司之主要股東：

股東姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (股)	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
中國水務集團 有限公司 (「中國水務」) (附註)	實益擁有人及受控 制法團權益	3,318,039,504 (長倉)	27.11

附註： 該等股份由中國水務之全資附屬公司Sharp Profit Investments Limited持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為於Sharp Profit Investments Limited持有之上述股份中實益擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何其他人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉(包括該等股本之購股權權益)而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附有可於任何情況在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### 3. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事於最後實際可行日期存在且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，或(ii)亦概無董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團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，出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團之任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或本集團之任何其他成員公司亦無尚未了結或受威脅之重大訴訟或索償。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立之服務合約(不包括僱主可於一年內毋須補償(法定補償除外)而終止之合約)。

### 6. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司曾訂立以下屬於重大或可能屬於重大之合約(並非本公司於一般日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Highest Growth Holdings Limited(作為賣方)與本公司全資附屬公司百榮投資有限公司(作為買方)於二零零九年十月十九日訂立之收購協議，內容有關收購永豐環球投資有限公司(其擁有湖北阜城房地產開發有限公司全部股本權益)之全部股本權益，總代價為人民幣200,000,000元；
- (b) 於二零一零年三月三十一日，中國水務集團有限公司與Sharp Profit Investments Limited、本公司及金利豐證券有限公司訂立之先舊後新配售及認購協議，達1,386,000,000股配售股份。認購之總額約為202,400,000港元；
- (c) 金成房地產集團有限公司、周秋羊及倪國明(作為賣方)與本公司全資附屬公司中國水務房地產有限公司(作為買方)於二零一零年四月一日訂立之收購協議，內容有關收購杭州普天房地產開發有限公司之60%股本權益，總代價為人民幣150,000,000元；

(d) 鄭廷玉(作為賣方)與本公司全資附屬公司中國水務地產(香港)發展有限公司(作為買方)於二零一零年五月二十一日訂立之收購協議，內容有關收購香港美來國際(加拿大)有限公司(其擁有杭州尼加拉置業有限公司全部股本權益)之60%股本權益，總代價為人民幣87,000,000元；及

(e) 買賣協議。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除本集團業務外，董事或任何彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭(無論直接或間接)之業務中擁有任何權益。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
華富嘉洛	獲許進行根據證券及期貨條例下第6類受規管活動(就企業融資提供意見)之持牌法團
世邦魏理仕 (「世邦魏理仕」)	獨立專業估值師

華富嘉洛及世邦魏理仕各自已就本通函之刊發出具同意書，同意以本通函所示之形式及內容載述其意見或函件及引述其名稱及意見或建議，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，華富嘉洛及世邦魏理仕各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，華富嘉洛或世邦魏理仕概無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團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、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

(a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。總辦事處及本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室。

- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為莊清喜先生。莊先生為香港會計師公會會員。

## 10. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期至股東特別大會日期(包括該日)止上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正之一般營業時間內(星期六及公眾假期除外)在本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度各年之年報；
- (c) 獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本通函第11頁；
- (d) 華富嘉洛之建議函件，其全文載於本通函第12至22頁；
- (e) 目標集團之物業估值報告，其全文載於本通函第26至40頁；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之專家同意書；
- (h) 本公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來根據上市規則第14章及／或14A章之規定所刊發之各份通函之副本。

# 股東特別大會通告



## 中國水務地產集團有限公司 CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

茲通告中國水務地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年八月三十日(星期一)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾寮坑路2-16號安盛工業大廈2字樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論是否作出修訂)：

### 普通決議案

#### 「動議

追認、確認及批准山合林(北京)水土保持技術有限公司(作為買方)(「買方」)與本公司全資附屬公司中國水環境控股有限公司(作為賣方)(「賣方」)就買賣高原聖果沙棘製品有限公司(「目標」)之50%股本權益(「銷益權益」)而於二零一零年七月二十一日訂立之有條件協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經大會主席簽署以資識別)；並授權本公司董事(「董事」)為執行買賣協議及其項下擬進行之交易以及使之生效而作出一切彼等認為必須、適宜或合宜之一切該等行動及事宜及簽署一切該等文件。」

承董事會命  
中國水務地產集團有限公司  
副主席  
王文霞

香港，二零一零年八月十一日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
62樓6208室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或多位受委代表（倘該名股東為兩股或多股股份之持有人），代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤回。