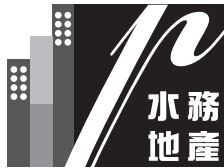


此乃要件 請即處理

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份內容而產生或因依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，應諮詢閣下之證券經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有之中國水務地產集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，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)

主要交易：
出售土地

本通函將於本公司指定網站<http://www.waterpropertygroup.com>刊發。

二零一三年十一月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一—本集團之財務資料	8
附錄二—物業估值報告	10
附錄三—餘下集團之備考財務資料.....	15
附錄四—一般資料.....	22

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：

「申請」	指	本集團就將土地用途由工業用途更改為住宅及商業用途向有關中國機構提出申請
「董事會」	指	董事會
「底價」	指	招標之競標底價人民幣374,270,000元(相當於約467,838,000港元)
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，一間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
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據招標出售土地
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州綠地」	指	廣州綠地房地產開發有限公司，為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，據其深知、瞭解及確信，任何人士或公司以及其各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「土地」	指	一幅由本集團用作生產設施之土地，位於中國廣東省廣州花都區
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十月二十九日，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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「招標通知」	指	廣州市國土資源和住房管理局於二零一三年八月十五日刊發之公佈，內容有關招標
「招標」	指	招標通知所詳述之土地招標
「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，除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.25港元之概約匯率換算。此匯率僅供參考，並不表示任何款項已經、可能已或可以按此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：

王文霞女士(副主席兼行政總裁)
任前先生

非執行董事：

段傳良先生(主席)
周鯤先生

獨立非執行董事：

陳博曉先生
黃志明先生
王堅先生

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：

主要交易：
出售土地

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年九月十三日及二零一三年九月十六日之公佈，內容有關(其中包括)本公司方面有關出售土地之主要交易。

本通函旨在向閣下提供有關出售土地之進一步資料。

出售事項之背景

茲提述本公司日期為二零零九年九月十八日及二零一三年二月七日之公佈，內容有關(其中包括)向有關中國機構申請將土地用途由工業用途更改為住宅及商業用途。亦茲提述本公司日期為二零一三年九月十三日之公佈，內容有關(其

董事會函件

由於本集團於二零一二年已終止持續經營食品業務，董事認為，出售事項並無對本集團之業務經營造成任何影響。

彌償金額

本集團因土地虧損將會收取出售事項之總彌償金額，相當於招標中成功競標之競標價格之70%。根據最終競投價人民幣478,000,000元，本集團將收取之彌償金額將為人民幣334,600,000元(相當於約418,250,000港元)。

據董事深知、瞭解及確信，出售事項之代價由有關中國機構於招標過程中根據有關中國法律及法規釐定。董事認為，出售事項之條款及條件(包括彌償金額)誠屬公平合理，且按正常商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

招標之完成

隨著招標下之成功中標，土地視為由本集團通過刊發招標結果而出售。轉讓將於廣州綠地支付競標價格後完成。出售事項完成後，本集團不再擁有於土地中的任何權益。

所得款項用途及出售事項之預期財務影響

董事會估計，於有關中國機構徵收之任何有關成本或稅項(如有)前，出售事項所得款項總額(扣除有關成本及開支前)將會不低於約人民幣334,600,000元(相當於約418,250,000港元)。出售事項所得款項擬將用作本集團之一般營運資金及業務發展。

根據本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核賬目以及出售事項之前述估計所得款項，本集團預期將會在完成出售事項後的財政年度中錄得出售事項應佔溢利約140,908,000港元及相應增加本集團資產淨值(扣除估計有關成本及有關中國機構將予徵收之稅項後)。惟無論如何，董事會並無預期出售事項將會為本集團之財務狀況帶來任何重大不利的影響。

進行出售事項之理由

本集團主要從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理。

董事會函件

招標程序為申請更改土地用途程序之一。由於出售事項存有溢利，董事會認為，出售事項乃本集團變現其土地投資之良機。另外，出售事項所得款項可進一步提升本集團之現金流量，同時將會有助本集團為未來發展重新分配其資源。

董事會亦會考慮就招標通知項下的土地作其他競投方案。然而，鑒於有關底價較高以及土地未來開發成本，董事會認為，不參與招標符合本公司及其股東之整體利益。

經考慮到前述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款及條件誠屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

參照彌償金額，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章下之公佈及股東批准規定。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東於出售事項中擁有重大權益，亦無股東須放棄投票。

為取代舉行股東大會以批准出售事項，本公司已根據上市規則第14.44條取得來自不同股東(即中國水務集團有限公司及其附屬公司，以及中國金融國際投資有限公司)就出售事項之書面批准，而該等股東合共於1,028,270,564股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.32%。本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。

餘下集團之財務及經營前景

全球經濟復蘇仍舊緩慢及不穩定。國內方面，中國中央政府審慎對待其貨幣政策，以維持中國經濟穩定發展，保持國內市場需求及加速城市化建設，同時繼續進行結構性改革。中國物業市場之行政政策及房地產調控措施預期將維持一段時間。雖然本集團對中國物業市場持正面看法，但為維持其未來競爭力，本集團將審慎調配資源供未來發展，而出售土地乃本集團變現其土地投資之良機。本集團擁有多元化物業組合，包括住宅物業、購物商場、寫字樓、別墅及酒店，因此擁有堅實的基礎能在充滿挑戰的環境中降低營運風險，同時亦可把握市場商機。

董事會函件

本集團將堅持既定的策略，全力在重要的長江沿岸二三線城市發展物業項目，提供優質產品予客戶。出售事項亦符合此項制定之策略。

具備由物業管理專材、商業物業專業人士及酒店管理團隊組成的管理團隊，以及得到股東的鼎力支持，本集團有把握可憑著經營策略及競爭優勢提升在中國物業市場之品牌及聲譽為股東帶來非凡的價值。本集團投放其資源以平衡發展及增長，並維持穩健財務狀況。

推薦意見

董事會認為，出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體及相應利益。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國水務地產集團有限公司
副主席兼行政總裁
王文霞
謹啟

二零一三年十一月一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料之詳情乃分別披露於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之年報。本集團截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各自之未經審核財務資料之詳情乃分別披露於本公司截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月之中報。該等年報及中報乃於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站刊發。

2. 債務聲明

(a) 借貸

於二零一三年八月三十一日營業時間(即本通函付印前編製本債項聲明之最後實際可行日期)結束時，本集團之總借貸約1,454,800,000港元，當中包括銀行及其他貸款約1,111,613,000港元，應付股東款項約274,502,000港元及無抵押可換股票據約68,685,000港元。

(b) 抵押及擔保

於二零一三年八月三十一日，本集團借貸已透過以下各項抵押：

- (i) 質押賬面總值約1,931,250,000港元之若干投資物業連同位於中國之相關土地使用權；
- (ii) 質押賬面總值373,227,000港元之若干土地及樓宇連同位於中國之相關土地使用權；及
- (iii) 質押賬面總值約67,059,000港元之本集團若干銀行存款。

(c) 或然負債

於二零一三年八月三十一日，銀行向本集團發展及銷售的物業買方提供按揭貸款，本集團已就有關貸款向銀行提供擔保約149,296,000港元。該擔保由授出相關按揭貸款日期出具，並於發出物業擁有權證書時解除。

(d) 重大合約

於二零一三年七月二十二日，本集團訂立租賃協議，以租賃位於中國北京前門大街B14地塊之土地及部份物業，期限為20年(可額外延期20年)，總租金及建築成本為人民幣500,000,000元(相等於約625,000,000港元)。本集團已於二零一三年八月三十一日支付按金人民幣50,000,000元。

(e) 免責聲明

除上文所述者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，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、已發行及未償還之債務證券、已批准或增設但尚未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事確認，本集團之債項及或然負債自二零一三年八月三十一日起直至最後實際可行日期(包括該日)並無重大變動。

就上述債項聲明而言，外幣賬目乃按二零一三年八月三十一日營業時間結束時之現行概約匯率換算為港元。

3. 營運資金

董事於作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及其他財務資源)，在並無不可預見之情況下，本集團於完成出售事項後將擁有足夠營運資金應付其目前所需，即本通函刊發日期起計至少未來十二個月。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無獲悉，自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立物業估值師滌鋒評估有限公司就其於二零一三年八月十四日對土地所作之估值而發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



Peak Vision
Appraisals Limited

香港灣仔
軒尼詩道14-16號
宜發大廈12樓

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：兩幅位於中華人民共和國廣東省廣州市花都區新華鎮建設北路178號之土地

茲遵照中國水務地產集團有限公司(以下稱「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對所述位於中華人民共和國(以下稱「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以就該物業權益於二零一三年八月十四日(以下稱「估值日期」)估值之市值，向閣下提供吾等之意見，作公開通函之用。

本函件(估值報告之一部份)標明所估值之物業權益、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，吾等之定義為「資產或債務經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。就市值之定義而言，吾等已獲指示，在計及物業重新發展潛力(批准規劃作住宅用途)之情況下，進行吾等之估值。

就對 貴公司於中國持作日後發展之物業權益估值而言，吾等已按該物業將根據 貴公司提供予吾等之最新發展建議進行發展及完成之基準對物業權益進行估值。吾等已假設已就發展取得所有相關批准。

於達致吾等之估值意見時，吾等已運用直接比較法，參考當地之可資比較交易並亦已計及將完成發展之建築成本對物業權益進行估值，以反映該物業之發展潛力及完成發展之質量。

吾等進行估值時，假設業主於公開市場出售物業權益，並無憑藉可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值並無假定任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴公司提供有關位於中國之物業權益業權之文件摘錄副本。吾等並無查證文件證本以核實擁有權及確定有否任何並未見於吾等所得副本之修訂。於吾等之估值過程中，吾等已倚賴 貴公司給予之意見及由 貴集團之中國法律顧問北京市京都(深圳)律師事務所(下稱「中國法律顧問」)就物業權益之業權編製之法律意見。

該物業經由鄭茗璋先生於二零一三年十月期間視察。鄭茗璋先生為本公司之經理，於香港及海外物業視察方面擁有7年經驗。吾等已視察該物業之外部及(如可能)視察其內部。在視察過程間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。任何服務設施均沒有進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之地盤面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及平面圖所示之地盤面積乃屬正確。隨附估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料，故此等資料僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地查驗，以確定土壤狀態是否適合使用或污染是否存在及有否提供有關設施或是否適合日後發展等。吾等之估值乃假設此等方面均屬滿意，且不會就任何發展產生非經常性開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、地盤和建築面積及該物業所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料隱瞞。

在對該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證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣(人民幣)列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、本文所呈報物業或價值中概無任何現有或潛在利益。

隨函附奉吾等之估值證書。

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
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS Registered Valuer
謹啟

二零一三年十一月一日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 八月十四日之市值
兩幅位於 中國 廣東省廣州市 花都區 新華鎮 建設北路178號 之土地	該物業包括兩幅土地，於土地上建有兩個工業綜合廠房，總註冊地盤面積約為28,183.19平方米。 誠如 貴公司告知，該物業計劃重新發展成住宅項目，總建築面積約為77,971平方米。 該物業之土地使用權已獲授到期年期為二零四二年十一月六日及二零五三年四月三日，作工業及廠房用途。	該物業現時空置。	人民幣311,000,000元 (見下文附註(v))

附註：

- (i) 根據廣東省人民政府於一九九六年六月十一日頒發之國有土地使用權證 — 花國用(96)第11026051號，該物業之一幅土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司廣州樂高食品企業有限公司，註冊地盤面積約為9,615.86平方米，年期於二零五三年四月三日期滿，作工業及廠房用途。
- (ii) 根據七份房地產權證 — 粵房地證字第2696592至2696597號(日期為二零零一年二月十五日)及粵房地證字第C0180104號(日期為二零零一年六月一日)，上述所有證書均由廣東省人民政府頒發，該物業之另一幅土地所有權(地盤面積約為18,567.33平方米及總建築面積約為29,744.87平方米)歸屬於 貴公司全資附屬公司華園(廣州)食品有限公司，年期於二零四二年十一月六日期滿，作工業用途。
- (iii) 根據廣州市規劃局(「**規劃局**」)於二零一二年十二月七日刊發之申請建設用地規劃條件的覆函(「**覆函**」) — 穗規函第(2012) 6136號，規劃局已同意該物業之地盤規劃，總地盤面積約為28,183平方米(包括道路面積約為336平方米)，作住宅用途。覆函之主要內容概述如下：
- (a) 位置 : 廣州市花都區新華街建設北路178號
- (b) 可建設用地面積 : 1號地盤：18,248平方米
2號地盤：9,599平方米
道路面積：336平方米
- (c) 土地用途 : 住宅
- (d) 容積率 : 不超過2.8
- (e) 建築密度 : 不超過30%
- (f) 綠化比率 : 不少於30%

- (g) 總建築面積 : 1號地盤: 不超過51,094平方米
2號地盤: 不超過26,877平方米
- (iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問編製之有關物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 廣州樂高食品企業有限公司及華園(廣州)食品有限公司原持有該物業土地使用權作工業及廠房用途；
- (b) 貴集團根據《關於加快推進「三舊」改造工作的意見》(穗府[2009]56號)及附件3《關於廣州市舊廠房改造土地處置實施意見》(「政府舊地政策」)申請更改物業之土地用途，其已獲相關政府部門同意。土地用途及物業規劃之批覆載於覆函內；
- (c) 根據當前之土地用途政策，該物業由政府部門收回並通過招標、拍賣及掛牌出讓程序重新拍賣。於估值日期後的二零一三年八月十五日，廣州市國土資源和房產管理局發出公告，內容有關物業公開掛牌出讓時，該物業土地使用權屬為國有及不再由貴集團持有；
- (d) 土地使用權之原擁有人(廣州樂高食品企業有限公司及華園(廣州)食品有限公司)有權於交易物業且新規劃已完成後享有70%之最終掛牌出讓成交價格作補償(「補償」)；
- (e) 貴集團及其他各方符合參與競買。
- 倘貴集團競買成功，則貴集團將須支付土地交易價(扣除補償)，以重新獲得新規劃項下之物業之土地使用權。因此，貴集團應付總額將為土地交易價之30%。
 - 然而，倘其他各方競買成功，則該物業之土地使用權將由競買成功方獲得，而貴集團將僅有權收取補償。
- (f) 倘該物業流拍，則該物業將於一段時期後重新招拍掛出讓，直至成功進行物業交易。
- (v) 吾等已對物業進行估值，假設其已獲批准作住宅用途(誠如覆函所載條款)，一般為期70年及所有必需之土地出讓金已悉數支付。更改物業之地盤規劃(上文附註(iv)所述)乃符合廣東省人民政府頒佈之政府舊地政策，其支持更改舊城鎮、舊工廠及舊村屋之地盤規劃。

本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段並基於本集團已刊發之資產及負債表而編製，旨在說明擬出售本公司及其附屬公司(「本集團」)用作生產設施之土地(「出售土地」)(位於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州花都區)之影響，猶如出售土地已於二零一三年六月三十日進行。

本集團之未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一三年六月三十日已刊發綜合資產淨值而編製，摘錄自本集團截至二零一三年六月三十日止期間已刊發中期報告，中期報告經納入隨附附註所述未經審核備考調整後於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.waterpropertygroup.com>)均刊載。

本集團之未經審核備考財務資料已編製僅供說明用途，並由於其假設性質，其或不會真實反映緊隨出售土地(附註1)後本集團之資產及負債表。

	本集團於 二零一三年 六月三十日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	本集團 完成出售 土地後 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	63,591		63,591
投資物業	2,225,000	(293,750)	1,931,250
商譽	174,605		174,605
收購無形資產的預付款項	32,979		32,979
收購可供出售投資的預付款項	12,500		12,500
	<u>2,508,675</u>		<u>2,214,925</u>
流動資產			
存貨	858		858
物業存貨	1,502,016		1,502,016
貿易應收賬款及其他應收款項	250,716		250,716
預付稅項	261		261
抵押銀行存款	71,620		71,620
銀行結存及現金	107,942	418,250	526,192
	<u>1,933,413</u>		<u>2,351,663</u>
總資產	<u>4,442,088</u>		<u>4,566,588</u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本	185,872		185,872
儲備	1,413,725	140,908	1,554,633
本公司擁有人應佔權益	1,599,597		1,740,505
非控股權益	187,828		187,828
總權益	<u>1,787,425</u>		<u>1,928,333</u>

	本集團於 二零一三年 六月三十日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	本集團 完成出售 土地後 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	397,716	(51,070)	346,646
借貸—於一年後到期	675,000		675,000
可換股票據	68,225		68,225
出售及租賃物業之已收按金 —非即期部分	107,139		107,139
遞延收入—非即期部分	9,503		9,503
	<u>1,257,583</u>		<u>1,206,513</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	561,088	(69,901)	491,187
出售及租賃物業之已收按金 —即期部分	158,452		158,452
應繳稅項	27,386	104,563	131,949
應付關連方款項	189,064		189,064
借貸—於一年內到期	456,950		456,950
遞延收入—即期部分	4,140		4,140
	<u>1,397,080</u>		<u>1,431,742</u>
總負債	<u>2,654,663</u>		<u>2,638,255</u>
總權益及負債	<u>4,442,088</u>		<u>4,566,588</u>
流動資產淨值	<u>536,333</u>		<u>919,921</u>
總資產減流動負債	<u>3,045,008</u>		<u>3,134,846</u>

附註：

1. 根據有關中國機構於二零一三年九月十五日刊發之招標結果，土地由廣州綠地房地產開發有限公司成功競得，代價為人民幣478,000,000元(相當於約597,500,000港元)。因土地虧損本集團將收取之出售土地總彌償金額將相當於成功競得招標的競投價之70%。根據最終競投價人民幣478,000,000元，本集團將收取之彌償金額將約為人民幣334,600,000元(相當於約418,250,000港元)。
2. 歸屬於本公司股權持有人之本集團未經審核備考財務資料乃基於摘錄自聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.waterpropertygroup.com>)的本集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
3. 來自出售土地之估計所得利潤約140,908,000港元，計算乃基於出售代價約597,500,000港元並扣除估計有關成本、開支及稅項約456,592,000港元。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話:(852) 3103 6980
Fax 傳真:(852) 3104 0170
E-mail 電郵:hlm@hlm.com.hk

敬啟者：

未經審核備考財務資料

致中國水務地產集團有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就中國水務地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於二零一三年十一月一日之通函（「該通函」）附錄三所載的未經審核備考財務資料之編製作報告，備考財務資料由貴公司董事編撰，僅供說明用途，以提供有關出售土地可能對貴集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表如何影響之資料。貴集團未經審核備考財務資料之編製基準乃載於本附錄第1節所載未經審核備考財務資料之引言及說明內。

責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

根據上市規則第4.29(7)段要求，吾等的責任是對該未經審核備考財務資料作出意見並向閣下報告，以供載入該通函。除對有關於報告刊發日期獲發報告人士承擔責任外，吾等概不就吾等先前發出有關用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料之任何報告承擔任何責任。

意見基準

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以

就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於經選定較早日期發生或進行，以便說明。故此，吾等概不就於二零一三年六月三十日該事件或該交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 有關調整就上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

中國水務地產集團有限公司
董事會 台照

恒健會計師行有限公司
執業會計師
吳暉
執業證書編號P04986
謹啟

香港，二零一三年十一月一日

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別就此承擔全部責任)包括遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於最後實際可行日期之股份之好倉

董事姓名	身份	附註	普通股數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(1)	4,207,928	0.23%
王文霞女士	實益擁有人	(2)	1,231,440	0.07%
任前先生	實益擁有人	(3)	680,400	0.04%

(ii) 於最後實際可行日期於相關股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份 數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(4)	12,795,263	0.69%
		(5)	54,262,000	2.92%
			67,057,263	3.61%
王文霞女士	實益擁有人	(4)	12,795,263	0.69%
		(6)	18,087,228	0.97%
			30,882,491	1.66%
任前先生	實益擁有人	(6)	1,500,000	0.08%
周鯤先生	實益擁有人	(6)	1,500,000	0.08%
陳博曉先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.04%
黃志明先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.04%
王堅先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.04%

附註：

- (1) 段傳良先生之個人權益包括4,207,928股普通股及67,057,263份尚未行使購股權。
- (2) 王文霞女士之個人權益包括1,231,440股普通股及30,882,491份尚未行使購股權。
- (3) 任前先生之個人權益包括680,400股普通股及1,500,000份尚未行使購股權。
- (4) 該等購股權於二零一零年十一月三日授出，行使價為每股本公司股份0.1004港元，行使期自二零一零年十一月三日至二零二零年十一月二日止。

根據購股權計劃之條款，購股權行使價及於悉數行使隨附於尚未行使購股權之認購權後將予配發及發行之股份數目因二零一一年十月二十四日完成公開發售後獲調整。尚未行使購股權經調整數目為25,590,526股，而尚未行使購股權之經調整每股行使價為每股0.9602港元。

- (5) 該等購股權於二零一三年四月二十三日授出，行使價為每股本公司股份0.598港元，行使期自二零一三年四月二十三日至二零二三年四月二十二日止。
- (6) 該等購股權於二零一三年五月二十九日授出，行使價為每股本公司股份0.64港元，行使期自二零一三年五月二十九日至二零二三年五月二十八日止。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予以披露之權益或淡倉之人士及主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予以披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下附有權利於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(i) 於最後實際可行日期於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／ 權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
中國水務集團 有限公司	(1)	實益擁有人 及受控制 法團權益	830,835,135	44.70%
中國金融國際 投資有限公司	(2)	實益擁有人	197,435,429	10.62%
中國金融國際 投資管理 有限公司	(3)	投資經理	197,435,429	10.62%

(ii) 於最後實際可行日期於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／ 權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
中國水務集團 有限公司	(4)	受控制法團 權益	215,683,681	11.60%

附註：

- (1) 該等股份由中國水務集團有限公司(「中國水務」)之全資附屬公司Sharp Profit Investments Limited(「**Sharp Profit**」)及Good Outlook Investments Limited(「**Good Outlook**」)持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為實益擁有Sharp Profit及Good Outlook所持有之上述股份之權益。
- (2) 該等股份由中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)(「中金國際投資」)之全資附屬公司世貿投資企業有限公司持有。因此，就證券及期貨條例而言，中金國際投資被視為實益擁有世貿投資企業有限公司所持有之上述股份之權益。
- (3) 該等股份由中國金融國際投資管理有限公司(「中金國際投資管理」)持有，而中金國際投資管理由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及中金國際投資分別擁有51%及29%。因此，就證券及期貨條例而言，匯駿於本公司擁有之權益，被視為與中金國際投資管理擁有之權益相同。
- (4) 本公司於二零零七年十一月十三日向Good Outlook發行本金額為81,550,000港元之可換股票據，其附帶權利按換股價每股股份0.045港元認購股份，以支付收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。倘可換股票據附帶之換股權獲悉數行使，將以換股價每股0.045港元發行1,812,222,222股股份。

根據可換股票據之條款，尚未兌換可換股票據之換股價因二零一一年十月二十四日完成每十股股份合併為一股合併股份以及每五股合併股份獲發兩股發售股份之公開發售後獲調整。尚未兌換本金額81,550,000港元(合共約215,683,681股股份)之經調整換股價為0.3781港元，其將於悉數兌換可換股票據後將予發行及配發。中國水務被視為透過全資擁有Good Outlook之權益於上述相關股份中擁有權益。

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任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份(包括就該等股本之任何購股權權益)中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下附有權利於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生與本公司訂立若在一年內終止則本集團須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

王文霞女士(「王女士」)已獲委任為本公司之行政總裁(「行政總裁」)，自二零一一年一月十七日起生效，且王女士亦於二零一一年一月十七日與本公司訂立服務協議。服務協議之期限將自服務協議日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。

王女士將有權享有每月300,000港元之薪金，住房補貼每月不超過50,000港元，連同將由董事會釐定之酌情管理花紅及該等根據本公司採納之購股權計劃而可能授出之購股權。王女士之薪酬已獲本公司薪酬委員會審核。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或擁有任何其他人士與本集團擁有或可能擁有之利益衝突。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且董事並不所知本集團任何成員公司有尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

6. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概不存在本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務關係重大且任何董事於當中直接或間接擁有重大權益之合約或安排。

概無董事或下文第8段所述之專家於自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間於本公司或其任何附屬公司已經收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立下列屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 華園食品國際有限公司及華園投資有限公司(作為賣方)、奧沙有限公司(作為買方)、畢家偉先生(作為擔保人)及本公司(作為賣方擔保人)所訂立日期為二零一二年四月二十四日的買賣協議，內容有關出售(i)本集團若干附屬公司各自的全部已發行股本；及(ii)本集團若干中國附屬公司的若干機器及存貨，總代價為25,000,000港元(可予調整)；
- (b) 本公司間接全資附屬公司深圳中水置業有限公司(「中水置業」)與北京皇城會所文化有限公司於二零一三年七月二十二日訂立之合營協議，內容有關成立合營公司；及
- (c) 中水置業、北京皇城及北京前門天市置業發展有限公司(作為業主)於二零一三年七月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃北京一塊土地。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
恒健會計師行有限公司	執業會計師
滌鋒評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，恒健會計師行有限公司及滌鋒評估有限公司各自概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起已收購、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。

於最後實際可行日期，恒健會計師行有限公司及滌鋒評估有限公司各自概無於本公司或其任何附屬公司之任何股份中擁有實益或非實益權益，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利或選擇權(不論可依法強制執行與否)。

恒健會計師行有限公司及滙鋒評估有限公司各自已就本通函之刊發發出其同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其各自之函件及／或報告及／或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

9. 雜項

- (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。
- (b) 本公司之總辦事處及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。
- (c) 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。
- (d) 本公司之公司秘書為楊德業先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會之會員。

10. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起直至二零一三年十一月二十九日(包括該日)止任何營業日(星期六及公眾假期除外)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辦公時間，在本公司之主要營業地點可供查閱，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報以及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述恒健會計師行有限公司及滙鋒評估有限公司各自之同意書；
- (d) 本通函附錄二所載有關物業之物業估值報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (f) 本通函。