
此乃要件 請即處理

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予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。

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。



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)

須予披露及關連交易：

- (i) 出售於附屬公司之全部股權；
 - (ii) 出售附屬公司之機器及庫存；
- 及
- (iii) 持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

本公司謹訂於二零一二年六月十一日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場6208室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第46至48頁。隨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，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。

二零一二年五月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
大有融資函件	16
附錄一 — 一般資料	30
附錄二 — 估值報告(物業)	34
附錄三 — 估值報告(機器)	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，下列詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間一般對外照常營業之任何日子 (星期六、星期日或公眾假期除外)
「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
「完成出售」	指	根據買賣協議之條款及條件，完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「公司擔保」	指	若干餘下集團成員公司為待售公司作出之公司擔保
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之待售股份、機器及庫存出售事項
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以供獨立股東批准 (其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	畢家偉，本公司之前董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項及持續公司擔保向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及據此擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「庫存」	指	中國公司之庫存
「最後實際可行日期」	指	二零一二年五月二十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「機器」	指	中國公司之機器
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣)
「中國公司」	指	華園(廣州)食品有限公司、廣州市俐加寵物食品有限公司及廣州樂高食品企業有限公司，該等公司均於中國成立，並為本公司之附屬公司
「買方」	指	奧沙有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人及其家族成員擁有
「餘下集團」	指	本集團(不包括待售公司)
「買賣協議」	指	眾賣方與買方就出售事項於二零一二年四月二十四日訂立之協議
「待售公司」	指	朗耀有限公司、華園食品(香港)有限公司、裕億發展有限公司及華園商標有限公司，全部均為本公司之附屬公司
「待售股份」	指	各待售公司之全部股本

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方甲」	指	華園食品國際有限公司，於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方乙」	指	華園投資有限公司，於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「眾賣方」	指	賣方甲及賣方乙之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

本通函中以人民幣計值之數額按1港元兌人民幣0.81元之匯率兌換為港元，該匯率僅供參考用途。



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：

須予披露及關連交易：

(i) 出售於附屬公司之全部股權；

(ii) 出售附屬公司之機器及庫存；

及

(iii) 持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年四月二十四日的公佈，當中董事會宣佈於二零一二年四月二十四日(交易時段後)，本公司、眾賣方(均為本公司之全資附屬公司)與買方及擔保人訂立買賣協議。據此，眾賣方同意出售，而買方同意收購(i)待售股份，即各待售公司之全部已發行股本；及(ii)中國公司之機器及庫存，總代價為25,000,000港元(可予調整)。

董事會函件

完成出售事項後，解除及釋除該等公司擔保應需要一段時間，方始生效，故此訂約各方於買賣協議議定，眾賣方將促使本集團在完成出售日期起計六個月內解除及釋除該等公司擔保。

由於相關百分比率超出5%但均低於25%，故此根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士，出售事項及訂立買賣協議均構成本公司之一項關連交易，以及於完成出售後，持續公司擔保將構成本公司之一項持續關連交易。

本通函旨在提供有關出售事項及公司擔保之詳情，以及股東特別大會通告，以尋求股東批准出售事項及持續公司擔保。

買賣協議

日期：二零一二年四月二十四日(於交易時段後)

訂約各方：

(1) 賣方甲：	華園食品國際有限公司
(2) 賣方乙：	華園投資有限公司
(3) 買方：	奧沙有限公司
(4) 擔保人：	畢家偉
(5) 眾賣方之擔保人：	本公司

擔保人為一名商人。買方為一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方由擔保人實益擁有45%權益，並由其家族成員實益擁有餘下55%權益。

由於擔保人於過去十二個月為本公司若干附屬公司／待售公司的前董事，而買方為擔保人及／或其家族成員所全資實益擁有，因此，擔保人及買方均為本公司關連人士。

所出售資產

根據買賣協議，眾賣方同意出售而買方同意收購：(i)待售股份，相當於待售公司各自之全部已發行股本；及(ii)中國公司之機器及庫存。

代價

出售事項之總代價，為25,000,000港元(可予調整，見下文披露)，買方須按以下方式支付代價：

- (i) 5,000,000港元，就結付本公司結欠擔保人一筆款項時，由買方支付予眾賣方；及
- (ii) 餘數(可予調整，見下文披露)須透過向眾賣方發行金額等同代價經調整結餘之承兌票據，由買方支付予眾賣方。

代價將可作出以下調整：

- (i) 倘若於完成出售日期待售公司之應付賬款、應付租金及代付款總額(統稱「應付款項」)，高於待售公司之應收賬款及銀行結存和現金總額，總代價將下調如下：

代價之調整 = 總代價 - 待售公司之應收賬款、銀行結存和現金總額，與應付款項之間之短欠數額

- (ii) 倘若於完成出售日期應付款項低於待售公司之應收賬款及銀行結存和現金總額，總代價將上調如下：

代價之調整 = 總代價 + 待售公司之應收賬款、銀行結餘及現金與應付款項之短欠數額

出售事項之代價乃經買賣協議訂約各方公平磋商後釐定。於釐定代價前，各方已考慮多項因素，特別是待售公司目前之財務狀況、火炭物業之估計市值、華園品牌及食品業務分銷渠道內部產生的無形資產，以及機器及庫存之估計可變現淨值。根據待售公司之未經審核財務報表，待售公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約9,646,000港元，而於二零一一年十二月三十一日，待售公司的負債淨額(經豁免及剔除銀行貸款後)約為1,380,000港元。

根據待售公司之代價款額及管理賬目，董事預期代價之調整將不會更改出售事項於上

董事會函件

市規則下之交易類別分類。倘代價之調整更改出售事項之交易類別，本公司將遵守上市規則之有關規定，包括但不限於向股東刊發任何補充通函。

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，並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

條件

出售事項須待達成下列條件後，方告完成：

- (1) 在必要情況下，由獨立股東在將召開及舉行之股東特別大會上通過必需之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (2) 眾賣方(及／或遵從彼等指示之中國公司)與買方就買賣機器及庫存訂立合法及具約束力的協議，而據此完成買賣機器及庫存的日期，應與買賣協議的完成日期一致；
- (3) 本集團、待售公司及眾賣方按買賣協議訂約各方信納之方式，完成財務重組；
- (4) 償付待售公司之任何未償還銀行貸款；
- (5) 眾賣方向買方送呈完成財務報表，當中顯示並無重大變動，惟涉及財務重組及日常運作者除外；
- (6) 經買方進行實物檢查後，確認機器及庫存在實質上與買賣協議所列者相符；
- (7) 眾賣方並無嚴重違反根據買賣協議所作出之保證；及
- (8) 買賣協議訂約各方就買賣協議(即關於買賣機器及庫存與財務重組的協議)必須取得的所有批准、許可及授權，均已取得。

各方須竭盡所能達成及滿足有關條件。倘上述條件未能於二零一二年六月三十日或之

董事會函件

前，或眾賣方與買方可能協定之其他日期達成，則買賣協議將告終止及終結，此後各方毋須向對方承擔任何義務及責任，惟先前違反買賣協議條款者除外。

完成出售

出售事項預期將於上述條件獲達成(或豁免)後第五個營業日內(或買賣協議訂約各方可能協定之較後日期)完成。

待完成出售後，待售公司將不再成為本公司之全資附屬公司，而本公司亦不再擁有待售公司之任何股權。

擔保

根據買賣協議，擔保人已向眾賣方作出擔保，買方將妥善及按時履行其於買賣協議下的責任。

財務重組

於訂立買賣協議日期，待售公司與餘下集團有若干集團內公司間貸款。根據買賣協議之條款，將進行財務重組，據此各待售公司與餘下集團之集團內公司間貸款將互相抵銷。抵銷後，(i)如各待售公司有結欠各賣方(即餘下集團)任何未償還款項，各賣方應將該筆款項資本化為待售股份；及(ii)如各賣方(即餘下集團)有結欠各待售公司任何未償還款項，待售公司須豁免該筆未償還款項。

本公司不認為以上安排會對代價款額構成任何重大影響，並相信該等安排誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

於最後實際可行日期，各待售公司結欠餘下集團之未償還款項如下：

	結欠餘下集團 若干成員公司 之款項 (港元)	應收餘下集團 若干成員公司 之款項 (港元)	結欠／(應收) 餘下集團整體 之款項淨額 (港元)
朗耀有限公司	392,081	—	392,081
華園食品(香港)有限公司	110,885,098	129,827,342	(18,942,244)
裕億發展有限公司	210	2,207,694	(2,207,484)
華園商標有限公司	—	10	(10)

有關待售公司、機器及庫存的資料

待售公司為於香港或科克群島註冊成立之有限公司，主要從事零食分銷業務。

於最後實際可行日期，待售公司為本公司之間接全資附屬公司。

下表載列待售公司根據香港公認會計準則編製之財務資料：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
營業額	37,569	72,742
除稅前溢利／(虧損)	(9,509)	(3,645)
除稅後溢利／(虧損)	(9,646)	(7,955)
資產總值	41,341	179,754
資產淨值	2,790	12,350

機器及庫存與零食生產業務有關，主要涉及待售公司之業務。於二零一一年十二月三十一日，機器及庫存之賬面值約為13,100,000港元。機器和庫存的賬面價值分別約為10,645,000港元及2,455,000港元。有關機器之估值報告已披露於本通函附錄三。

董事會函件

根據出售事項下所出售之資產及負債(包括機器及庫存之賬面值、待售公司資產及負債之面值，以及從出售事項收取之經調整代價(未扣除出售相關開支))計算，本公司估計本集團可從出售事項獲得合共約400,000港元之收益。

估計完成出售後，本集團之資產總值及負債總額將會減少。預期出售事項不會對本集團盈利構成任何重大影響。

持續關連交易：公司擔保

於最後實際可行日期，若干餘下集團成員公司已就待售公司之銀行貸款為待售公司作出公司擔保。雖然償還待售公司之未償還銀行貸款為買賣協議先決條件之一，惟解除及釋除該等公司擔保理應需要一段時間，方始生效，故此訂約各方於買賣協議議定，眾賣方將促使本集團在完成出售日期起計六個月內解除及釋除該等公司擔保。於最後實際可行日期，公司擔保所擔保之銀行融資金額約為31,500,000港元。

由於買方為關連人士，將於完成出售後實益擁有待售公司，根據上市規則第14A章，持續公司擔保將構成本公司一項持續關連交易，將須遵守上市規則之公佈、申報及獨立股東批准規定。

進行出售事項及公司擔保之理由

本集團主要於中國從事物業發展及投資業務，以及生產及分銷零食、便利冷藏食品及其他食品。

經考慮待售公司於先前年度的業績疲弱不振，董事認為，根據買賣協議之條款及條件，出售待售公司之全部已發行股本，實符合本集團之利益。經了解待售公司之財務狀況後，董事相信，待售公司於可見將來應不會為本集團帶來正面盈利影響。此外，待完成出售事項後，管理層可更集中發展本集團的物業發展及投資業務。

機器及庫存主要涉及生產待售公司銷售之零食產品，故董事認為機器及庫存與本集團的物業發展及投資業務，將不會產生任何協同效益。出售機器及庫存為本公司提供套現的機會。

董事會函件

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經扣除出售事項涉及之開支後，估計出售事項之所得款項淨額約為14,171,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

就持續公司擔保而言，本公司認為，即使待售公司將根據買賣協議之條款悉數償還未償還銀行貸款，但由於相關銀行無法即時解除或釋除公司擔保，故須於完成出售後延續公司擔保。鑒於買方已保證彼將於未償還銀行貸款獲償還後，促使待售公司不再重新訂立銀行信貸，董事認為解除及釋除公司擔保純屬手續事宜，及於完成出售後一段合理的短時間內延續公司擔保乃公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項關連交易。由於相關百分比率超出5%但均低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司之一項須予披露交易。出售事項及買賣協議及據此擬進行之交易須遵守申報及公佈的規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

根據公司擔保，由於銀行信貸之擔保款項超過10,000,000港元及相關百分比率超出1%，持續公司擔保須遵守申報及公佈的規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行之交易(包括公司擔保)向獨立股東提供意見。大有融資有限公司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。

董事會已考慮及批准涉及出售事項之決議案。董事會認為，買賣協議及據此擬進行之交易乃按(i)一般商業條款(即按公平磋商基準或不遜於可從獨立第三方獲得之條款)及(ii)公平合理之條款訂立，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年六月十一日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第46至48頁。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)股東並無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上，就提呈批准買賣協議、延續公司擔保及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士擁有290,000股股份權益，佔本公司已發行股本約0.016%。除買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於出售事項及公司擔保擁有重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席有關大會及於會上投票，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，惟在任何情況下不得遲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

推薦建議

閣下務請垂注(i)載於本通函第14頁的獨立董事委員會函件；及(ii)載於本通函第16至29頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內容有關買賣協議及達致有關建議時所考慮之主要因素及理由。

董事會認為出售事項及公司擔保之條款均屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告之決議案。

閣下亦務請垂注本通函附錄所載之額外資料。

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
副主席兼行政總裁
王文霞

二零一二年五月二十四日

以下為獨立董事委員會就買賣協議及公司擔保致獨立股東推薦意見之函件全文。



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：

- 須予披露及關連交易：**
- (i) 出售於附屬公司之全部股權；**
 - (ii) 出售附屬公司之機器及庫存；**
- 及**
- (iii) 持續關連交易**

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一二年五月二十四日之通函(「**本通函**」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就買賣協議及公司擔保之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，且是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問(「**獨立財務顧問**」)，以就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮買賣協議及公司擔保之條款以及獨立財務顧問之意見，吾等認為買賣協議及公司擔保之條款均以一般商業條款為基準，而有關條款對獨立股東而言屬公平合理，且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提呈有關批准買賣協議、延續公司擔保及據此擬進行之交易之普通決議案。獨立財務顧問函件載於本通函

獨立董事委員會函件

第16至29頁，當中載有獨立財務顧問向吾等及獨立股東作出之建議及其於達致有關建議時所考慮之主要因素及理由。

此 致

獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
中國水務地產集團有限公司
獨立非執行董事

陳博曉先生

黃志明先生

王堅先生

謹啟

二零一二年五月二十四日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

須予披露及關連交易：
出售於附屬公司之全部股權
及
出售附屬公司之機器及庫存
及
持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東關於出售事項之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司二零一二年五月二十四日致股東通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件內所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年四月二十四日（交易時段後）， 貴公司及眾賣方（均為 貴公司之全資附屬公司）與買方及擔保人訂立買賣協議。據此，眾賣方同意出售，而買方同意收購(i)待售股份，即各待售公司之全部已發行股本；及(ii)中國公司之機器及庫存，總代價為25,000,000港元（可予調整）。

根據上市規則第14A章，買方為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成 貴公司之一項關連交易。由於相關百分比率超出5%但均低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項亦構成 貴公司之一項須予披露交易。出售事項、買賣協議及據此擬進行之交易須遵守申報及公佈的規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

大有融資函件

根據公司擔保，由於銀行信貸之擔保款項超過10,000,000港元及相關百分比率超出1%，持續公司擔保須遵守申報及公佈的規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於最後實際可行日期，買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士擁有290,000股股份權益，佔 貴公司已發行股本約0.016%。買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上，就提呈批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括公司擔保)的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生組成之獨立董事委員會經已成立，以便就買賣協議之條款是否符合一般商業條款，以及公司擔保對獨立股東而言是否公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。吾等(大有融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以便就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等達成意見及推薦建議之基礎

吾等於達致推薦建議時，依賴通函所載之陳述、資料及聲明，以及 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等假設通函所載或所述之所有資料及聲明，以及 貴公司董事及管理層所提供之所有資料及聲明，於作出日期均屬真實準確，且直至寄發通函日期時仍為準確。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

大有融資函件

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，通函表述之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且通函並無遺漏任何其他事宜，致令通函(包括本函件)所載任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，並為吾等之意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致所獲提供之資料及向吾等作出之聲明成為失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟以達致知情意見，作為吾等倚賴所提供資料之合理依據，從而構成吾等意見之合理基礎。然而，吾等並無獨立核實 貴公司董事及管理層所提供之資料，亦無獨立調查 貴集團、買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士之業務及事務。

刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮出售事項時作參考，故除載入通函之外，在未經吾等事先書面同意前，不得引述或轉述本函件之全部或任何部分，而本函件亦不作任何其他用途。

大有融資函件

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的財務資料

貴集團主要於中國從事物業發展及投資業務，以及生產及分銷零食、便利冷藏食品及其他食品。

下表載列 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的經營及分部業績概要，有關資料摘錄自 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報（「二零一一年年報」）及截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報（「二零一零年年報」）：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
A. 經營業績			
營業額			
— 物業投資	24,513	—	—
— 物業開發	111,010	926,688	—
— 華園食品	40,615	64,153	65,612
— 其他物業相關業務	1,378	—	—
總計	177,516	990,841	65,612
稅前溢利／(虧損)	81,902	779,879	(228,734)
年度溢利／(虧損)	28,403	506,804	(332,031)
B. 分部業績			
— 物業投資	8,324	(3,069)	—
— 物業開發	23,254	381,551	(2,822)
— 華園食品	(11,091)	(9,738)	(25,243)
— 其他物業相關業務	(10,810)	—	—
總計	9,677	368,744	(28,065)

一如上表所示，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得營業額約177,500,000港元，較上一財政年度之營業額約990,800,000港元下跌約82.08%。截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利約為28,400,000港元，較截至二零一零年十二月

三十一日止年度的溢利約506,800,000港元減少約94.39%。誠如二零一一年年報所述，營業額大幅下滑主要是由於所交付的已完成物業單位數量下降，以及食品業務的規模縮減所致。貴集團的營業額主要源自物業開發業務，而該業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之營業額約為111,000,000港元，佔貴集團該年度之總營業額約62.5%（二零一零年：分別約為926,700,000港元及佔93.5%）。截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業投資及其他物業相關業務分別首次為貴集團帶來約24,500,000港元及1,400,000港元之營業額。截至二零一一年十二月三十一日止年度，華園食品業務之營業額由約64,200,000港元下跌至約40,600,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團之華園食品業務分部錄得分部虧損約11,100,000港元，較上一年度之虧損約9,700,000港元增加約13.9%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約990,800,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額約65,600,000港元，大幅躍升約1410.2%。截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利約為506,800,000港元，而上一財政年度則錄得虧損約332,000,000港元。誠如二零一零年年報所述，截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額上升，主要是由於住宅物業銷售收益增加所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度，華園食品業務之營業額較上一個財政年度有所下跌，由約65,600,000港元下跌至約64,200,000港元。華園食品業務錄得之分部虧損約9,700,000港元，而上一財政年度之虧損則約為25,200,000港元。

2. 有關待售公司、機器及庫存的資料

待售公司

待售公司為於香港或科克群島註冊成立之公司，主要從事零食分銷業務。於最後實際可行日期，待售公司為貴公司之間接全資附屬公司。

大有融資函件

下表載列待售公司之財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
營業額	37,569	72,742
除稅前溢利／(虧損)	(9,509)	(3,645)
除稅後溢利／(虧損)	(9,646)	(7,955)
資產總值	41,341	179,754
資產淨值	2,790	12,350

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，待售公司之營業額約為37,600,000港元及72,700,000港元，佔 貴集團之經審核綜合財務業績約21.2%及7.3%。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，待售公司錄得淨虧損約9,600,000港元及7,900,000港元。

機器及庫存

機器及庫存與零食生產業務有關，且主要與待售公司業務有關。於二零一一年十二月三十一日，機器及庫存的賬面值約為13,100,000港元。機器及庫存的賬面值分別約為10,645,000港元及2,454,000港元。

3. 進行出售事項之背景及理由

背景

貴集團主要於中國從事物業發展及投資業務，以及生產及分銷零食、便利冷藏食品及其他食品。

於二零一二年四月二十四日(交易時段後)， 貴公司及眾賣方(均為 貴公司之全資附屬公司)與買方及擔保人訂立買賣協議。據此，眾賣方同意出售，而買方同意收購(i)待售股份，即各待售公司之全部已發行股本；及(ii)中國公司之機器及庫存，總代價為25,000,000港元(可予調整)。

進行出售事項之理由

誠如董事會函件所述，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，待售公司錄得虧損約9,600,000港元及7,900,000港元。經考慮待售公司於先前年度的業績疲弱不振，董事認為，根據買賣協議之條款及條件，出售待售公司之全部已發行股本，實符合 貴集團之利益。經了解待售公司之財務狀況後，董事相信，待售公司於可見將來應不會為 貴集團帶來正面盈利影響。此外，待完成出售事項後，管理層可更集中發展 貴集團的物業發展及投資業務。

機器及庫存主要涉及生產待售公司銷售之零食產品，故董事認為機器及庫存與 貴集團的物業發展及投資業務，將不會產生任何協同效益。出售機器及庫存為 貴公司提供套現的機會。

經扣除出售事項涉及之開支後，估計出售事項之所得款項淨額約為14,171,000港元。 貴公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

根據 貴公司的二零一一年年報，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團的華園食品業務分部錄得分部虧損約11,100,000港元及9,700,000港元。吾等亦從 貴公司的二零一一年年報得悉， 貴集團將繼續採取審慎的措施，改善食品業務分部未如理想的業績，並可能於短期內積極考慮對其進行業務重組所帶來的好處。出售事項將有助 貴集團集中發展物業開發及投資業務，切合 貴集團重組食品業務的策略。

考慮到(i)鑒於待售公司目前的財務及經營狀況，待售公司或不能為 貴集團帶來正面影響；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，待售公司錄得虧損約9,600,000港元及7,900,000港元；(iii)出售機器及庫存為 貴公司提供套現的機會；(iv)出售事項切合 貴集團重組食品業務的策略，有助管理層集中發展物業開發及投資業務；及(v)出售事項將產生的收益估計約為400,000港元，吾等認為進行出售事項之理由屬合理，而出售事項亦符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 買賣協議之主要條款

所出售資產

根據買賣協議，眾賣方同意出售而買方同意收購：(i)待售股份，相當於待售公司各自之全部已發行股本；及(ii)中國公司之機器及庫存。

代價

出售事項之總代價為25,000,000港元(可予調整，見下文披露)，買方須按以下方式支付代價：

- (i) 5,000,000港元，就結付 貴公司結欠擔保人一筆款項時，由買方支付予眾賣方；及
- (ii) 餘數(可予調整，見下文披露)須透過向眾賣方發行金額等同代價經調整結餘之承兌票據，由買方支付予眾賣方。

代價將可作出以下調整：

- (i) 倘若於完成出售日期待售公司之應付賬款、應付租金及代付款總額(統稱「應付款項」)，高於待售公司之應收賬款及銀行結存和現金總額，總代價將下調如下：

代價之調整 = 總代價 - 待售公司之應收賬款、銀行結存和現金總額，
與應付款項之間之短欠數額

- (ii) 倘若於完成出售日期應付款項低於待售公司之應收賬款及銀行結存和現金總額，總代價將上調如下：

代價之調整 = 總代價 + 待售公司之應收賬款、銀行結餘及現金與應付款項之短欠數額

財務重組

於訂立買賣協議日期，待售公司與餘下集團有若干集團內公司間貸款。根據買賣協議之條款，將進行財務重組，據此各待售公司與餘下集團之集團內公司間貸款將互相抵銷。

訂立代價之基礎

誠如董事會函件所述，出售事項之代價乃經買賣協議訂約各方公平磋商後釐定。於釐定代價前，各方已考慮多項因素，特別是待售公司目前之財務狀況、火炭物業之估計市值、華園品牌及食品業務分銷渠道內部產生的無形資產，以及機器及庫存之估計可變現淨值。董事認為出售事項之條款及條件誠屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等已就釐定出售事項代價的基準，向 貴公司管理層作出查詢，並獲告知出售事項之代價乃按照根據出售事項售出之資產及負債而釐定，當中包括機器及庫存的賬面值，待售公司的資產及負債面值，以及將自出售事項收取之經調整代價(未扣除出售相關開支)。根據待售公司的未經審核財務報表，於二零一一年十二月三十一日，待售公司的負債淨額(經豁免及剔除銀行貸款後)約為1,380,000港元。吾等亦從 貴公司的二零一一年年報得悉，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團的華園食品業務分部錄得之分部虧損約為11,100,000港元及9,700,000港元。

經與 貴公司管理層討論後，吾等獲悉待售公司主要從事「華園」品牌旗下零食產品及便利冷凍食品的生產、分銷及推銷，該品牌已在香港創立超過50年。根據上文「有關待售公司、機器及庫存的資料」一節所述，二零一一年十二月三十一日機器及庫存的賬面值約為13,100,000港元。機器及庫存的賬面值分別約為10,645,000港元及2,454,000港元。該等機器及庫存主要與生產待售公司所銷售的

零食產品相關。吾等獲 貴公司管理層告知，庫存主要為包裝材料、零食成品及原材料。 貴公司認為 貴集團或較難為出售庫存物色獨立第三方買家。因此，出售庫存的代價乃根據董事對庫存可變現淨值的估計而釐定。

貴集團已委聘永利行評值顧問有限公司為獨立專業估值師（「物業估值師」），以評估待售公司持有之位於火炭及美孚新邨的市值（「物業估值」）。根據本通函附錄二所載的估值報告，位於火炭及美孚新邨的物業總市值約為18,430,000港元。

為評估物業估值，吾等已審閱相關估值報告並與物業估值師討論於達致估值過程中所採用的方法及所作出的假設。吾等知悉物業估值師已採用直接比較法以釐定物業估值。各項物業的市值指物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計價值。吾等亦知悉物業估值乃根據上市規則第5章以及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）（該準則自二零零五年一月一日起生效）之所有規定編製。經與估值師討論後，吾等獲悉：

- 採用直接比較法作為估值方法之理由為直接比較法為釐定物業價值最常用的方法；及
- 有關基準及假設包括市值表示物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計價值。

基於與物業估值師的討論及對估值報告的審閱，吾等認為所採用的方法與市場慣例相符，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對達致物業估值時所採用的方法及基準的公平性及合理性存疑，尤其是直接比較法乃釐定火炭及美孚新邨物業價值之最常用方法。經考慮上述因素後，吾等認為物業估值為董事提供可靠的基準，藉以評估出售事項之代價是否屬公平合理。

大有融資函件

貴公司錄得機器之賬面值約為10,645,000港元。滌鋒評估有限公司獲本集團委任為獨立專業估值師(「機器估值師」)，以估算機器之市價(「機器估值」)。根據載於本通函附錄三之估值報告，機器之市值約為2,699,000港元。

吾等已就機器估值所採用之方法與機器估值師進行討論。吾等明白機器估值師已採用成本法及市場法以估算機器之市值。成本法按類似資產現時市價，計算重置或替換所估值資產的成本，並扣減因狀況、功能、年期、磨損及陳舊等而產生的累計折舊，並考慮過去及現有維修保養措施及更新記錄。成本法一般於缺乏已知二手市場實例時提供最可靠之資產價值評估。市場法計算近期購買類似資產的價格，然後就所評估資產的狀況及功能對該指標價格作出調整，以反映其與市場上類似資產的比較。此方法可用於估值已有二手市場比較項目的資產。吾等明白，機器估值師採用不同估值方法評估機器。由於可能有一種或以上方法適用於目標資產估值，兩種方法均須予以考慮。於某些情況下，兩種方法中的因素可綜合考慮。吾等亦知悉，機器估值乃根據皇家特許測量師學會就機器及機械估值所發出的指引編製。

吾等認為機器估值師釐訂機器估值的基準屬於恰當，而機器估值師提供了可靠的基準，供董事評估出售機器之代價是否公平合理。

此外，誠如董事會函件所述，於抵銷後，(i)如各待售公司有結欠各賣方(即餘下集團)任何未償還款項，各賣方應將該筆款項資本化為待售股份；及(ii)如各賣方(即餘下集團)有結欠各待售公司任何未償還款項，待售公司須豁免該筆未償還款項。

就此方面，吾等曾與貴公司管理層進行商討，其後吾等獲悉貴公司並不預期上述財務重組將對出售事項之代價構成重大影響。鑒於應收餘下集團款項之

總計淨額，高於應付餘下集團款項之總計淨額，吾等贊同董事的意見，認為上述財務重組誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

由於出售事項的代價乃經參考(i)待售公司目前的財務狀況；(ii)由於可能較難為出售事項物色獨立第三方買家，董事估計庫存的可變現值；(iii)位於火炭及美孚新邨的估計市值約18,430,000港元；(iv)機器之估計公平市值約為2,699,000港元；(v)待售公司之未償還銀行貸款將由 貴公司根據買賣協議之條款支付；(vi)豁免餘下集團欠付款項淨額約20,760,000港元釐定；及(vii)將收取之代價可作出「買賣協議之主要條款」一節內的「代價」分節所述之調整，吾等認為出售事項的代價乃按一般商業條款釐定，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5. 公司擔保之背景及理由

公司擔保之背景

於最後實際可行日期，餘下集團若干成員公司已就待售公司之銀行貸款，為待售公司作出公司擔保。儘管償還待售公司之未償還銀行貸款為買賣協議先決條件之一，預期解除及釋除該等公司擔保將需要一段時間，方始生效，故訂約各方於買賣協議議定，眾賣方將促使 貴集團在完成出售日期起計六個月內獲解除及釋除該等公司擔保。於最後實際可行日期，公司擔保所擔保之銀行融資金額約為31,500,000港元。由於買方為關連人士，將於完成出售後實益擁有待售公司，持續公司擔保將須遵守公佈、申報規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

公司擔保之理由

就持續公司擔保而言， 貴公司認為，即使待售公司將根據買賣協議之條款悉數償還未償還銀行貸款，但由於相關銀行無法即時解除或釋除公司擔保，故將於完成出售後延續公司擔保。由於買方已保證，在未償還銀行貸款獲清還後，促

使待售公司不再重啟銀行信貸，董事認為解除及釋除公司擔保純屬手續事宜，及於完成出售後一段合理的短時間中延續公司擔保乃公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i)償還待售公司之未償還銀行貸款為買賣協議其中一項先決條件；(ii)解除及釋除該等公司擔保需要一段時間方始生效；(iii)眾賣方將促使 貴集團在完成出售日期起計六個月內解除及釋除該等公司擔保；及(iv)買方已保證促使待售公司於償還尚未償還銀行貸款後不再重新開始銀行信貸，吾等認同董事之意見，認為解除及釋除公司擔保純屬手續事宜，及於完成出售後一段合理的短時間中延續公司擔保乃公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 出售事項之財務影響

盈利

根據待售公司之未經審核財務報表，截至二零一一年十二月三十一日止年度，待售公司錄得虧損淨額約9,646,000港元。待完成出售事項後，待售公司將不再成為 貴公司的全資附屬公司，而 貴公司亦將不再擁有待售公司之任何股權。

誠如董事會函件所述，經扣除出售事項涉及之開支後，估計出售事項之所得款項淨額約為14,171,000港元，而 貴公司擬將所得款項淨額用作一般營運資金。董事會函件進一步載述，根據出售事項下所出售之資產及負債(包括機器及庫存之賬面值、待售公司資產及負債之面值，以及從出售事項收取之經調整代價(未扣除出售相關開支))計算， 貴公司估計 貴集團可從出售事項獲得合共約400,000港元之收益。誠如 貴公司告知，出售事項將不會對 貴集團的盈利產生不利影響。

資產淨值

根據待售公司之未經審核財務報表，於二零一一年十二月三十一日，待售公司之負債淨額(經豁免及剔除銀行貸款後)約為1,380,000港元。待完成出售事項後，待售公司之所有資產及負債將不會綜合計入 貴集團的綜合財務狀況表內。

大有融資函件

一如上文所述，貴集團預期待確認出售事項收益後，將有助提升貴集團的資產淨值及改善貴集團的現金流狀況。

營運資金

據貴公司二零一一年年報所載，於二零一一年十二月三十一日，貴集團的營運資金(即流動資產減流動負債)與銀行結存及現金(不包括已抵押銀行存款)分別約為497,947,000港元及150,186,000港元(不包括已抵押銀行存款)。貴集團有意將所得款項淨額用作一般營運資金，從而改善貴集團的營運資金狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為買賣協議及公司擔保之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理，而出售事項亦符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等向獨立董事委員會提出推薦建議，據此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議、延續公司擔保及據此擬進行的交易。

此 致

中國水務地產集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
執行董事
蕭永禧
謹啟

二零一二年五月二十四日

1. 責任聲明

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

2. 披露權益

於最後實際可行日期，本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有或視作擁有(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或淡倉(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或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)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須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事名稱	身份	股份權益	相關股份 權益	股份權益 總額	佔已發行股本 之概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	4,207,928	12,795,263	17,003,191	0.967%
王文霞女士	實益擁有人	1,231,440	12,795,263	14,026,703	0.798%
任前先生	實益擁有人	680,400	無	680,400	0.039%

附註：

段傳良先生之個人權益包括4,207,928股普通股及12,795,263份尚未行使購股權。王文霞女士之個人權益包括1,231,440股普通股及12,795,263份尚未行使購股權。該等購股權於二零一零年十一月三日授出，行使價為本公司每股0.1004港元，行使期由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。

段傳良先生亦為中國水務集團有限公司之執行董事，該公司連同旗下附屬公司擁有本公司約44.75%持股權。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及高級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、相關股份或債權證中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（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或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)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須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除所披露者外，概無董事（本公司董事或員工）於本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉，其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。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中直接或間接擁有任何權益。

4. 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。

5. 董事於資產之權益

自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期）及截至最後實際可行日期止，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於合約之權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司就有關本集團業務，概無訂立任何於最後實際可行日期仍然生效而董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，並無任何重大不利變動於本集團自二零一一年十二月三十一日起(即本集團最近期之經審核財務報表之日期)之財務或營運狀況。

8. 專家資格及同意書

以下為曾於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
永利行評值顧問有限公司 (「永利行」)	獨立專業估值師(物業權益)
滙鋒評估有限公司 (「滙鋒」)	獨立專業估值師(機械及設備)

大有融資有限公司、永利行及滙鋒各自已就刊發本通函連同以所示形式及涵義收錄其函件或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回有關書面同意書。

於最後實際可行日期，大有融資有限公司、永利行及滙鋒概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法執行)，或自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來，在本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

9. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)之一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正內在本公司之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室可供查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 公司擔保；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (iv) 大有融資函件，其全文載於本通函；
- (v) 本通函之物業估值報告；
- (vi) 本通函之機器估值報告；及
- (vii) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書。

以下為接獲獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國水務地產集團有限公司及其附屬公司持有之物業權益於二零一二年四月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

牌照號碼：C-015672

敬啟者：

緒言

吾等茲遵照中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司附屬公司朗耀有限公司、華園食品(香港)有限公司、裕億發展有限公司及華園商標有限公司(「待售公司」)於香港持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年四月三十日(「估值日期」)之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃指吾等對其市值之意見。吾等擬將市值界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

估值方法

吾等已對物業權益進行估值，透過參考市場可資比較之交易及以吾等所獲文件顯示撥充資本之收入淨額(如適用)為基準，採用直接比較法評估物業權益。吾等已考慮有關支銷，並已適時考慮復歸租金收入潛力。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章，以及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載的全部規定。

業權調查

吾等已對物業權益進行業權調查。吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何於吾等獲提供之副本並無載列的修訂。

估值假設

於進行估值時，吾等已假設(除非另有訂明)物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付任何應付地價。吾等亦假定物業業主擁有物業之可執行業權，並可於所獲授年期屆滿前之整段時間內，擁有自由及不受干預地使用、佔有或轉讓物業之權利。

限制條件

吾等已視察該等物業。當吾等進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何詳細實地測量，以核實該等物業佔地面積之真確性，惟吾等假設文件所載佔地面積準確無誤。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度結果及面積僅為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積及有關識別物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要元素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已委派陳晞女士(MRICS, MSc(房地產))於二零一二年五月就該等物業進行實地視察。

貨幣

本報告所載之所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。

隨函附奉吾等之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
永利行評值顧問有限公司

劉詩韻
FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP),
MBA(HKU)
董事總經理

呂詩培
MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV,
MCom, MSc, BSc
聯席董事

謹啟

二零一二年五月二十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師(產業測量)，於多間國際銀行及測量師行從業將近十年，對香港特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有豐富經驗。呂先生為香港測量師學會專業會員，澳洲產業學會會員(持有執業估值師之資格)。呂先生擅長廠房及機器評估、按揭評估、地價估值等。此外，加入永利行前彼亦曾從事資產組合管理之財務預算／規劃、統籌、控制和運作。

估值概要

於二零一二年
四月三十日
現況下的市值
港元

第一類 — 待售公司於香港持有的業主自用物業權益

1. 沙田	17,400,000
火炭	
禾寮坑路2-16號	
安盛工業大廈	
2樓C工場及C平台、	
2樓D工場及7號停車位	
 沙田市地段7號1913份之32份	
2. 九龍	1,030,000
美孚新邨第二期	
荔灣道10-16號	
萬事達廣場1-11號、15-17號	
1樓333及333A號停車位	
 新九龍內地段第5086號860份之50份其中740份之1份 或12728份之1份	
 總計：	<hr/> 18,430,000

估值證書

第一類 — 待售公司於香港持有的業主自用物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 港元
1. 新界 沙田火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2樓C工場及C平台、 2樓D工場及 7號停車位 沙田市地段7號 1913份之32份	該物業包括於一九七八年落成之13層工業大廈2樓之兩個工業單位及相應平台以及一個停車位。 該物業C及D工場之總建築面積約為8,200平方呎，而該物業平台面積則約為323平方呎。 該物業根據新批土地契約編號11058持有，由一八九八年七月一日起為期99年，並已進一步延期至二零四七年六月三十日止。	該物業由業主自用。	17,400,000

附註：

1. 根據一九八六年六月十三日之契約備忘錄編號ST333136，該物業之登記持有人為裕億發展有限公司。
2. 該物業受下列各項所規限：
 - i) 日期為一九七八年三月十六日契約備忘錄編號ST183438之公契。
 - ii) 日期為二零零零年十一月九日，契約備忘錄編號ST1195044向中國工商銀行作出之部份全數金額法定押記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 港元
2. 九龍 美孚新邨第二期 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11號、 15-17號 1樓333及333A號停 車位 新九龍內地段第5086 號860份之50份其中 740份之1份或12728 份之1份	該物業包括於一九七六年落成之6層商場1樓之兩個停車位。 該物業根據新批土地契約編號11058持有，由一八九八年七月一日起為期99年，並已進一步延期至二零四七年六月三十日止。	該物業由業主自用。	1,030,000

附註：

1. 根據一九九六年三月三十日之契約備忘錄編號UB6596361，該物業之登記持有人為華園食品(香港)有限公司。
2. 該物業受下列各項所規限：
 - i) 日期為一九七六年十月二十六日契約備忘錄編號UB1326006之公契。
 - ii) 日期為一九七七年三月二十三日契約備忘錄編號UB1367632之入住許可第NK29/77號。
 - iii) 日期為二零零一年十月二十六日，契約備忘錄編號UB8537568向道亨銀行有限公司作出之全數金額代價之押記。

以下為接獲獨立估值師滙鋒評估有限公司就華園(廣州)食品有限公司持有之機器及設備於二零一二年三月三十一日之估值而編製之簡要報告，以供載入本通函。



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：

關於：機器及設備之估值

吾等茲遵照中國水務地產集團有限公司(以下稱為「指示方」)之指示，就位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)的食品生產設施之機器及設備(以下統稱為「固定資產」)編製估值報告。指示方表示，向吾等展示之固定資產的擁有人，為指示方的全資附屬公司華園(廣州)食品有限公司(非正式譯名為「Wah Yuen (Guangzhou) Foods Co Ltd.」，及以下稱為「該公司」)。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之資料，以就固定資產於二零一二年三月三十一日(以下稱為「估值日」)之市值，向閣下呈述吾等的意見，以達成出售資產之目的。

此簡要報告構成日期為二零一二年五月二十四日之詳細估值報告之一部分，其中包括：

- 敘述部分，界定估值之固定資產、吾等調查之範圍及特點；所採用之估值假設；採用之估值程序及估值意見；
- 限制條件；及
- 每項或每組估值固定資產項目之技術詳情附表。

1.0 進行估值的固定資產

於二零一二年五月八日，吾等對固定資產進行現場實地視察。視察固定資產的地點位於：

- (1) 中華人民共和國廣東省中山市火炬開發區歐亞路3號
- (2) 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

固定資產包括該公司的食品生產設施。主要機器及設備包括生產輸送帶、攪拌器、烤箱、各款包裝設備、冷藏室、多款配製設備及空調機等。

於吾等進行視察時，位於廣州市花都區的固定資產閑置。據告知，該廠房由二零一一年起停止運作。

於吾等進行估值時，吾等並無計及土地及樓宇、租賃物業裝修、零件、庫存、補給品、原料、手頭公司記錄或任何流動及無形資產。

2.0 估值前提及假設

於達致吾等的估值意見時，吾等已遵循皇家特許測量師學會就機器及機械估值發出的指引。

吾等已基於固定資產之市值對其進行估值。所謂市值，乃指自願買方與自願賣方於適當推銷後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值。

吾等已假設，根據上述定義，固定資產仍於現有工作場所運作。

對固定資產於現有工作場所運作之市值之意見，不一定擬代表自分批出售固定資產或自若干其他替代用途而可能變現之數額。

吾等進一步假設固定資產將繼續以現有狀況使用，而固定資產所處土地及樓宇的佔有權亦於可見將來得以延續。

3.0 估值方法

於吾等得出估值意見時，吾等曾採用兩種公認方法作出評估，分別為：

3.1 成本法

成本法乃根據類似資產的現行市價計算重新製造或重置至全新狀況的成本，經考慮過往及現時保養政策及翻新紀錄，扣除因狀況、用途、機齡、耗損或陳舊現況(結構、功能或經濟方面)所引致的累計折舊。

重新製造資產成本為以相同或類似材料重造資產之新複製品估計現時成本。

重置新資產成本為以效用最接近受評估資產的新資產之估計現時成本。

實際損耗指資產在使用過程中及暴露於各類環境下所引起之磨損導致的資產價值損失。

功能性損耗是指資產本身的內在因素以及設計、材料或流程上的改變導致功能缺失、產能過剩、過度建造、缺乏效用或營業成本過高等，從而造成價值損失。

經濟損耗是指外在不利環境導致不可挽回之價值損失。

在缺乏已知二手市場的情況下，成本法通常可提供最可靠的資產價值指標。

3.2 市場法

市場法會考慮類似資產的近期購買價格，根據受評估資產相對於市場可比資產的狀況和用途，對指標市價進行調整。此方法適用於評估擁有成熟二手市場可比項目的資產。

於任何估值研究中，由於可能有一種或多種方法適用於評估有關資產，因此兩種估值法均須予考慮。在某些情況，可將兩種方法的元素合併以達致估值意見。

4.0 限制條件

於得出估值意見前，吾等曾調查市場狀況、與相關人員面談以及檢查吾等獲提供之文件及規格資料。吾等假設固定資產可根據其設計及建造目的有效運作。

吾等已接納指示方向吾等提供有關固定資產之記錄，其中詳盡介紹固定資產、其成本及購買日期。在達致吾等之估值意見時，吾等並無調查受評估固定資產之所有權，且吾等頗為依賴該等記錄、清單、規格資料及文件。

吾等記錄了任何延誤維修、實際耗損、運作失效、缺乏功用、或其他識辨固定資產與全新機器或同類器材之可察覺狀況，並於達致估值意見時構成吾等判斷之一部分。

吾等並無調查任何與此特定生產流程有關之行業安全環境及健康相關規例。吾等假設所有必要之許可、程序及措施已按照政府法規及指引得到實行。

是項估值反映估值日之現存事實及狀況。其後事項未曾考慮在內，吾等毋須就該等事項及狀況而更新吾等之報告。

就吾等所深知，本報告所載資料均屬真實及準確。由其他人士所提供的資料、意見或估算已用作進行分析，該等資料乃從可靠來源獲取，惟吾等不會就彼等之準確性作出保證或承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑指示方向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲指示方告知，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等確認，吾等於固定資產、該公司、指示方或本文所報告的價值中概無擁有任何現有或預期利益。

5.0 備註

除非另有指明，估值報告中列載之所有款額均以港元(港元)為單位。

6.0 估值意見

基於上述各項，吾等認為按固定資產於現有工作場所運作之前提計算，固定資產於二零一二年三月三十一日的市值列報為**2,699,000港元(貳佰陸拾玖萬玖仟港元正)**。

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

源鋒評估有限公司

龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

RICS註冊估值師

董事

企業估值

陳大新

董事

機器及機械估值

謹啟

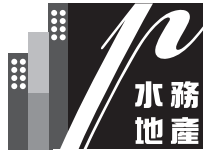
二零一二年五月二十四日

附註：

龔仲禮先生為註冊專業測量師，於香港及中國估值方面擁有超過二十年經驗。

陳大新先生為機器及機械估值師，於香港及中國機器及機械估值方面擁有超過十五年經驗。

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」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹定於二零一二年六月十一日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 追認、確認及批准本公司(作為賣方擔保人)、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)及畢家偉(作為買方擔保人)就(其中包括)以下事項訂立日期為二零一二年四月二十四日之有條件協議(「買賣協議」，有關詳情於本公司日期為二零一二年五月二十四日之通函(「通函」)披露)及其項下擬進行之交易：(i)買賣朗耀有限公司、華園食品(香港)有限公司、裕億發展有限公司及華園商標有限公司(「待售公司」)之全部已發行股本；及(ii)買賣華園(廣州)食品有限公司、廣州市俐加寵物食品有限公司及廣州樂高食品企業有限公司(均為於中國成立之公司，為本公司附屬公司)之機器及庫存，總代價為25,000,000港元(可根據買賣協議之條款予以調整)(註有「A」字樣的買賣協議副本已呈交大會，並由大會主席簽訂，以資識別)；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)作出彼等認為對實行買賣協議及其項下擬進行之交易或使其生效屬必須、適宜或權宜之所有行動及簽立所有文件。」

股東特別大會通告

2. 「動議

- (a) 追認、確認及批准由本集團若干成員公司(不包括待售公司)就待售公司之銀行融資合共31,500,000港元向待售公司持續作出公司擔保(「公司擔保」)，自完成買賣協議日期起計最多六個月期間；及
- (b) 授權任何一名或多名董事作出彼等認為對實行持續公司擔保及其項下擬進行之交易或使其生效屬必須、適宜或權宜之所有行動及簽立所有文件。」

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
副主席兼行政總裁
王文霞

香港，二零一二年五月二十四日

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

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或以上（倘股東持有兩股或以上股份）委任代表代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已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該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記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，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大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格將被視為作廢。