

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考，並不構成購入、購買或認購股份之邀請或要約。



北控水務集團有限公司

BEIJING ENTERPRISES WATER GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：371)

涉及建議發行代價股份之須予披露及關連交易；
申請清洗豁免
及
委任獨立財務顧問

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



瑞穗證券亞洲有限公司

於二零一二年九月二十六日，本公司連同其他買方與賣方訂立總協議，據此，本公司自身及透過北控水務(中國)與富景企業同意收購，而賣方同意轉讓(i)北京水廠之未來收入；(ii)北控水務(濰坊)之全部股本權益；(iii)北控水務(BVI)之全部實益股權；及(iv)北控水務(海南)90%股本權益，惟須待其所載若干先決條件獲達成後方可落實。

本公司應透過向北控環境發行及配發合共658,357,748股每股1.62港元(相等於總值1,066,539,552港元)之代價股份作為應向北控環境支付之建議注入資產之代價，有關條款及條件於下文討論。本公司應透過向北控環境發行及配發118,453,090股每股1.62港元(相等於總值191,894,006港元)之代價股份作為應向北控環境支付之建議轉讓北控水務(海南)之代價，有關條款及條件於下文討論。

由於北京控股(透過北控環境)為本公司之控股股東，而北控水務(北京)與北京北控環保技術均為北京控股之最終全資附屬公司，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，而總協議及其項下擬進行之建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)構成本公司之關連交易。由於建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)與收購主體資產及北控水務(海南)合併計算超過5%但低於25%，建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)亦構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

於完成前，北控環境與其一致行動人士於3,047,556,993股股份中擁有權益，於本公佈日期佔本公司已發行股本約44.11%。倘建議注入資產得以完成，北控環境與其一致行動人士之股權將由3,047,556,993股股份(於本公佈日期佔本公司全部已發行股本約44.11%)增至合共3,705,914,741股股份，佔建議注入資產發行代價股份後經擴大之本公司全部已發行股本約48.97%。倘建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)得以完成，北控環境與其一致行動人士的股權將從3,047,556,993股股份(於本公佈日期佔本公司全部已發行股本約44.11%)增至合共3,824,367,831股股份，佔建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)發行代價股份後經擴大之本公司全部已發行股本約49.76%。根據收購守則規則26，本公司發行代價股份將觸發北控環境(連同其一致行動人士)就他們尚未擁有或同意收購之所有股份作出強制性全面要約之責任。本公司已向執行人員根據註釋1申請免除收購守則規則26之清洗豁免。如獲執行人員授出清洗豁免，則須遵守(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。北控環境(與其一致行動人士)連同其他參與或於建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及清洗豁免中擁有權益之其他股東(如有)須於股東特別大會上就批准建議注入

資產、建議轉讓北控水務(海南)及清洗豁免之決議案放棄投票。建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及總協議項下擬進行之交易之完成，須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免後，方告完成。如清洗豁免不獲執行人員授出或撤回或撤銷，或不獲獨立股東批准，則總協議將不會成為無條件，而建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)將不會進行。

本公司將召開股東特別大會，並於會上提呈決議案，尋求獨立股東以投票表決方式批准(其中包括)建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)。

董事會宣佈瑞穗證券亞洲有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)、清洗豁免及總協議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。

於二零一零年十二月二十二日，董事會宣佈(其中包括)本公司與北京控股已就建議注入資產(包括建議轉讓北控水務(海南))訂立排他性協議(「**排他性協議**」)，據此北京控股承諾與本公司進行進一步排他性磋商，並讓本公司於協議訂明的排他性期間對主體資產(包括北控水務(海南))進行盡職調查，以提供本公司與北京控股進行磋商正式協議條款所需的依據資料。在本公司與北京控股就正式協議其他條款達成協議的前提下，排他性協議規定建議注入資產(包括建議轉讓北控水務(海南))之代價，須按每股股份約1.9788港元之發行價發行代價股份償付，相等於根據本公司於二零一一年三月十五日完成公開發售新股份(「**公開發售**」)之理論除

權價每股股份約2.328港元折讓15%。除排他性元素、盡職調查承諾、代價償付機制及若干保密承諾外，排他性協議並不構成北京控股與本公司有關建議注入資產（包括建議轉讓北控水務（海南））具約束力之責任，且排他性協議並未處理建議注入資產（包括建議轉讓北控水務（海南））之所有條款，所有條款僅會於所有盡職調查完成後方會處理。有關排他性協議條款、建議注入資產（包括建議轉讓北控水務（海南））及主體資產（包括北控水務（海南））之進一步詳情，載於本公司於二零一一年一月二十六日刊發之通函（「二零一一年通函」）內。排他性協議已於二零一一年二月十七日舉行之本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准。

董事會於二零一二年七月十八日進一步宣佈，本公司與北京控股就建議注入資產（包括建議轉讓北控水務（海南））進一步訂立框架協議（「**框架協議**」）。除建議發行價及框架協議條款（規定本公司及北京控股須盡力完成有關建議注入資產（包括建議轉讓北控水務（海南））之所有盡職調查事宜並促使盡快訂立正式協議外，框架協議對訂約方並無法律約束力。鑒於二零一一年通函大致陳述建議注入資產（包括建議轉讓北控水務（海南））之主體資產之業務包括自來水供應、污水處理及固廢處理，根據框架協議訂約方同意主體資產（包括北控水務（海南））之業務目前主要涉及營運及建設自來水供應及污水處理廠。此外，誠如二零一一年通函所述，購買主體資產（包括北控水務（海南））之代價將以發行代價股份之方式償付，而代價股份之價格將按二零一一年初進行公開發售之理論除權價每股股份約1.9788港元為依據。根據框架協議，預計代價股份之發行價將訂為每股股份1.62港元（較日期為二零一二年七月十八日之公佈刊發前股份於聯交所之最後交易日聯交所所報之收市價每股股份1.35港元出現溢價約20%）。發行價乃經本公司與北京控股公平磋商，並經參考全球經濟現況及市況變動以及自排他性協議日期及二零一一年初公開發售以來於聯交所之每股買賣價變動後釐定。

隨著訂立框架協議後，於二零一二年九月二十六日，本公司連同其他買方與賣方訂立總協議，據此，本公司自身及透過北控水務(中國)與富景企業同意收購，而賣方同意轉讓(i)北京水廠之未來收入；(ii)北控水務(濰坊)之全部股本權益；(iii)北控水務(BVI)之全部實益股權；及(iv)北控水務(海南)90%股本權益，惟須待協議所載若干先決條件獲達成後，轉讓方告完成。

本公司應透過向北控環境發行及配發合共658,357,748股每股1.62港元(相等於總值1,066,539,552港元)之代價股份作為應向北控環境支付之建議注入資產之代價，有關條款及條件於下文討論。本公司應透過向北控環境發行及配發118,453,090股每股1.62港元(相等於總值191,894,006港元)之代價股份作為應向北控環境支付之建議轉讓北控水務(海南)之代價，有關條款及條件於下文討論。

總協議

日期：

二零一二年九月二十六日

訂約方：

本公司
北控水務(中國)
富景企業

(均稱為「買方」)

北京控股
北控水務(北京)
北京北控環保技術

(均稱為「賣方」)

於本公佈日期，北京控股為本公司之控股股東(定義見上市規則)，因此為本公司之關連人士。

建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)之主體事項

待總協議所載若干先決條件獲達成後，本公司自身(透過北控水務(中國)及富景企業)同意收購，而賣方同意轉讓(i)北京水廠之未來收入；(ii)北控水務(濰坊)之全部股本權益；(iii)北控水務(BVI)之全部實益股權；及(iv)北控水務(海南)90%股本權益。

先決條件

總協議項下之建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)各自須待以下條件(其中先決條件(1)至(7)適用於建議注入資產，而先決條件(1)至(8)則適用於建議轉讓北控水務(海南))獲達成或豁免(視情況而定)後，方告各自完成：

- (1) 買方已完成對目標公司、其附屬公司及聯屬公司、北控水務(海南)以及目標資產之盡職調查(包括但不限於法律、財務及業務方面)，且買方認為盡職調查結果在所有方面可接納及完全信納；
- (2) 各方於總協議項下作出之保證在所有重大方面仍屬真實準確；
- (3) 本公司及各方於完成前遵守及履行各自於總協議之責任及承諾；
- (4) 向全體股東寄發有關建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及總協議項下擬進行之交易及清洗豁免之本公司通函；
- (5) 在股東特別大會上以投票表決方式獲得獨立股東特定批准建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及總協議項下擬進行之交易及授出清洗豁免；
- (6) 執行人員批准清洗豁免，且並無撤回或撤銷有關批准，且已履行其所有條件(如有)；

- (7) 聯交所上市委員會不遲於買賣首日批准或同意批准(待配發後)所有代價股份上市及批准買賣(不論為無條件或須遵守本公司接納之該等條件)，且並無撤回或撤銷有關授出；及
- (8) 僅就建議轉讓北控水務(海南)而言，海口市水務局及海口長豐水務投資有限公司(詳見下文)批准北控水務(海南)90%股本權益之建議轉讓。

根據總協議條款，任何訂約方概不可豁免上述總協議(4)至(8)之先決條件。倘各訂約方未於二零一三年五月三十日或之前(或各方可能協定之其他日期)達成或豁免(視情況而定)任何條件，則任何一方均有權解除總協議，而總協議之條文將自該日起失效，且總協議之任何訂約方不會就此承擔任何責任，惟不影響訂約方就任何前期違反之權利。

完成

建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)各自將於上文所載所有條件(如適用)獲達成或豁免(視情況而定)後五個營業日內或各方可能協定之較遲日期各自完成。建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)各自之各自完成非互為條件。

於完成後：

- (1) 富景企業將有權收取直至二零一八年之六個財政年度之未來收入；
- (2) 北控水務(濰坊)將成為北控水務(中國)之全資附屬公司；
- (3) 北控水務(BVI)將成為本公司之全資附屬公司；及
- (4) 北控水務(海南)將成為北控水務(中國)之非全資附屬公司。

代價

有關建議注入資產之代價為1,066,539,552港元包括：

- (1) 人民幣804,000,000元(相等於約982,692,872港元)，作為收購未來收入之代價，該金額乃買方與賣方根據就直至二零一八年之未來六個財政年度北京水廠未來收入進行之貼現現金流量預測，經公平磋商後釐定(如本公佈「有關主體資產及北控水務(海南)之資料－目標資產」一節所進一步詳述)；
- (2) 人民幣6,600,000元(相等於約8,066,881港元)，作為收購北控水務(濰坊)全部股本權益之代價，該金額乃買方與賣方參考北控水務(濰坊)之盈利能力、增長前景、財務及經營表現，經公平磋商後釐定；及
- (3) 人民幣75,779,799元，作為收購北控水務(BVI)全部股權之代價，該金額乃買方與賣方參考北控水務(BVI)之增長前景、財務與經營表現以及北控水務(BVI)於二零一一年十二月三十一日之資產淨值，經公平磋商後釐定。

建議轉讓北控水務(海南)之代價為人民幣157,000,000元(相等於約191,894,006港元)乃買方與賣方參考北控水務(海南)之盈利能力、增長前景及財務及經營表現，經公平磋商後釐定。

由於本公司獨立估值師世邦魏理仕根據上市規則第14.61條及收購守則規則11.1(a)於二零一二年八月一日進行未來收入估值(估值目的為評估未來收入之公平值)時採納貼現現金流量預測法，故對上市發行人所收購資產(土地及樓宇除外)或業務按貼現現金流量或溢利、盈利或現金流量預測作出的任何估值，及在可能情況下自該等估值取得之預測或溢利，一般將被視為盈利預測。因此，該未來收入估值將被視為盈利預測，故本公司須遵守上市規則第14.60A、14.62及14A.56(8)條及收購守則規則10及11。

根據上市規則第14.60A、14.62及14A.56(8)條及收購守則規則10，財務顧問必須信納預測乃由董事經適當謹慎及考慮後而編製，而核數師或申報會計師必須信納預測（就會計政策及計算方法而言）已根據所作假設的基準妥為編製。

為符合收購守則規則10及上市規則第14.62條，本預測已根據收購守則及上市規則作出報告，而安永會計師事務所及獨立財務顧問作出的所需報告已呈交予執行人員及聯交所。根據上市規則第14.62(1)條，下文載列董事於編製未來收入預測時所作並經世邦魏理仕認可之假設（包括商業假設）詳情：

1. 北京控股將繼續於北京水廠管理及經營自來水淨化業務，且履行持續經營自來水淨化業務之所有法律及監管規定。
2. 北京水廠目前經營業務或另行對經營自來水淨化業務屬重要之政治、法律、規則或法規或財務或經濟或市場狀況將不會有重大及不利影響。
3. 將不會有管理層在其控制範圍以外之任何不利事件（包括對經營北京水廠可能有不利影響之天災、巨災、火災、爆炸、水災、恐怖活動及流行傳染病）。
4. 北京水廠之未來收入根據會議決定將維持不變（會議決定之進一步詳情載於本公佈「有關主體資產及北控水務（海南）之資料－目標資產」一節），而據本公司中國法律顧問海問律師事務所表示，在中國現行法律制度下，會議決定對北京市自來水集團具有法律約束力。未來收入將維持不變的假設乃基於「淨額」基準，即經扣除中國所有國家及地方稅項以及有關北京水廠經營的經營成本。就此而言，截至二零一八年止六個財政年度按年度基準之未來收入預測金額人民幣190,000,000元已扣除該扣減，而不論經營成本是否可變或維持不變。
5. 北京水廠目前營運所在之中國現行稅務法律將不會有將重大影響溢利之主要變動，而應付稅項之稅率將維持不變，以及將遵守有關中國稅項之所有適用法律及規例。

6. 根據北京控股之確認，本公司將準時收取未來收入。

未來收入估值報告（「估值報告」）由世邦魏理仕編製。本公司之核數師安永會計師事務所已就按董事編製並經世邦魏理仕認可之假設基準計算及編製有關估值（由世邦魏理仕編製）相關折現現金流量預測查核算術準確性，而並無參考任何特定會計政策，因為未來收入預測反映由北京控股流入本公司之估計現金流入淨額，其並不涉及採納任何會計政策。截至二零一八年止未來六個財政年度預期由北京控股流入本公司之現金流入淨額只反映現金流入之經濟現實。毋需採納任何會計政策以反映該預期實際現金流入。世邦魏理仕於編製估值之相關貼現現金流量預測時，已輸入預期北京控股付予本公司之年度付款人民幣190,000,000元，並對模式採取貼現率以得出由北京控股現金流入之淨現值。此乃純算術運算，並不涉及任何會計政策。

未來收入預測亦已由獨立財務顧問根據收購守則規則11.1(b)申報。以獨立財務顧問進行之審閱工作為依據，其信納世邦魏理仕具備編製未來收入估值之資格及經驗。

獨立財務顧問亦已審閱估值報告，並與董事及世邦魏理仕討論估值報告（尤其包括估值方法及基準與假設），並認為其中所述基準及假設乃經應有之審慎、考慮及客觀分析並按合理基準作出。

根據上市規則第14.62條，獨立財務顧問函件及安永會計師事務所函件載於本公佈附錄。

於本公佈日期，獨立財務顧問及執業會計師安永會計師事務所概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，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（不論可否依法強制執行）。

獨立財務顧問及安永會計師事務所已就本公佈之刊發發出書面同意書，同意以載述之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且並無撤回其書面同意書。

代價股份佔(i)於本公佈日期本公司已發行股本約11.24%及(ii)本公司於配發及發行代價股份後經擴大已發行股本約10.11%。

發行價每股代價股份1.62港元由買方與賣方公平磋商，並經參考股份近期市價後釐定，其：

- (a) 較股份於二零一二年九月二十六日(即於本公佈日期之最後完整交易日(「最後交易日」))在聯交所所報收市價每股1.82港元折讓約10.99%；
- (b) 較股份於最後交易日前(包括該日)最後5個連續完整交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.82港元折讓約10.99%；及
- (c) 較股份於最後交易日前(包括該日)最後10個連續完整交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.78港元折讓約8.99%。

代價股份將在所有方面與其配發及發行日期已發行所有其他股份享有同等地位，包括收取於有關配發及發行當日或其後之記錄日期所作出或將作出之所有股息、分派及其他款項之權利。概無限制賣方及／或其代名人北控環境其後出售代價股份。

以發行代價股份方法支付代價將不僅可擴大大公司之股權基礎，亦可消除現金付款對本集團所產生之負擔。董事認為總協議之條款及代價以及發行價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以尋求(其中包括)配發及發行代價股份之特別授權。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。

本公司股權架構變動

以下載列(i)於本公佈日期緊接代價股份發行完成前；(ii)緊隨建議注入資產之代價股份發行完成後；及(iii)緊隨建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)之代價股份發行完成後之本公司股權架構：—

股東名稱	於本公佈日期 緊接代價股份 發行完成前之股權		緊隨建議注入資產 之代價股份 發行完成後之股權		緊隨建議注入資產及 建議轉讓北控水務(海南) 之代價股份發行 完成後之股權	
	概約		概約		概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
北控環境及其一致行動人士 (附註1)	3,047,556,993	44.11	3,705,914,741	48.97	3,824,367,831	49.76
現有公眾股東	3,861,613,493	55.89	3,861,613,493	51.03	3,861,613,493	50.24
總計	<u>6,909,170,486</u>	<u>100.00</u>	<u>7,567,528,234</u>	<u>100.00</u>	<u>7,685,981,324</u>	<u>100.00</u>

附註：

截至本公佈日期，北京控股集團有限公司因透過下列實體(包括其全資附屬公司)間接持有有關股份而被視為於3,047,556,993股股份中擁有權益：

名稱	於股份之好倉
北控環境	3,047,556,993
北京控股	3,047,556,993
北京控股集團(BVI)有限公司	3,047,556,993
北京控股集團有限公司	3,047,556,993

截至本公佈日期，北京控股被視為擁有3,047,556,993股股份（由北控環境直接持有3,047,550,993股、凱富投資有限公司直接持有3,000股（兩者均為北京控股之全資附屬公司）及北控環境另一代名人郭嘉慧女士（為獨立第三方）（「代名人」）直接持有3,000股）之權益。凱富投資有限公司及代名人各自作為受託人代表北控環境持有股份。北京控股集團(BVI)有限公司（「北京控股集團(BVI)」）直接持有北京控股約36.15%，而北京控股集團(BVI)擁有72.72%之附屬公司Beijing Enterprises Investments Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）直接及間接擁有北京控股已發行股本合共約23.19%。因此，北京控股集團(BVI)連同Beijing Enterprises Investments Limited實際擁有北京控股已發行股本合共約53.01%。北京控股集團(BVI)因此被視為擁有北京控股所擁有股份之權益。北京控股集團有限公司（「北京控股集團」），為一間於中國成立之公司，並由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有、監督及控制）全資擁有北京控股集團(BVI)。因此，北京控股集團被視為擁有北京控股集團(BVI)所持股份之權益。

清洗豁免

於完成前，北控環境與其一致行動人士於3,047,556,993股股份中擁有權益，於本公佈日期佔本公司已發行股本約44.11%。倘建議注入資產得以完成，北控環境與其一致行動人士之股權將由3,047,556,993股股份（於本公佈日期佔本公司全部已發行股本約44.11%）增至合共3,705,914,741股股份，佔建議注入資產發行代價股份後經擴大之本公司全部已發行股本約48.97%。倘建議注入資產及建議轉讓北控水務（海南）得以完成，北控環境與其一致行動人士的股權將從3,047,556,993股股份（於本公佈日期佔本公司全部已發行股本約44.11%）增至合共3,824,367,831股股份，佔建議注入資產及建議轉讓北控水務（海南）發行代價股份後經擴大之本公司全部已發行股本約49.76%。

因此，根據收購守則規則26，本公司發行代價股份將觸發北控環境（連同其一致行動人士）就他們尚未擁有或同意收購之所有股份作出強制性全面要約之責任。本公司已向執行人員根據註釋1申請免除收購守則規則26之清洗豁免。如獲執行人員授出清洗豁免，則須遵守（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。北控環境（與其一致行動人士）連同其他參與或於建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）及清洗豁免中擁有權益之其他股東（如有）須於股東特別大會上就批准建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）及清洗豁免之決議案放棄投票。建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）及總協議項下擬進行之交易之完成須待（其中包括）執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免後，方告完成。如清洗豁免不獲執行人員授出或撤回或撤銷，或不獲獨立股東批准，則總協議將不會成為無條件，而建議注入資產及建議轉讓北控水務（海南）將不會進行。

北控環境與其一致行動人士買賣股份以及其他雜項事宜

北控環境與其一致行動人士於緊接本公佈日期前六個月期間及直至本公佈日期並無買賣股份及其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於本公佈日期，除北控環境與其一致行動人士擁有本公司已發行股本約44.11%（詳情載於本公佈「本公司股權架構變動」一節）以及總協議項下擬進行之交易（當中北控環境及／或一致行動人士為訂約方）外：

- i. 北控環境與其一致行動人士並無持有、控制或指示本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或期權，或本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之任何其他已發行的衍生工具；

- ii. 參照收購守則規則22註釋8，並無與北控環境或本公司股份有關而可能對清洗豁免、建議注入資產及／或建議轉讓北控水務(海南)具有重大影響之任何其他安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排)；
- iii. 北控環境與其一致行動人士均並非可能會或不會援引或試圖援引清洗豁免、建議注入資產及／或建議轉讓北控水務(海南)之某項先決條件或條件之情況之任何其他安排或協議之其中一方；
- iv. 北控環境與其一致行動人士並無收取有關接納或拒絕建議注入資產及／或建議轉讓北控水務(海南)，或投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈有關建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)之決議案之任何不可撤回承諾；及
- v. 北控環境與其一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

有關主體資產及北控水務(海南)之資料

目標資產

北京水廠位於北京市北部地區。按產能計，北京水廠乃北京市最大自來水淨化廠之一，並為使用地表水作為原水來源之淨化廠之一。根據北京控股及北京自來水集團於一九九八年七月十三日就購買北京水廠之經營特許權而訂立之特許協議(已於二零一一年四月八日進一步訂立補充協議)，北京自來水集團向北京控股授出經營特許權，以經營北京水廠之自來水淨化業務，特許權費為人民幣1,500,000,000元及年期為20年，並於二零一八年屆滿(「特許經營協議」)。目標資產為北京水廠由二零一三年一月一日至二零一八年未來六個財政年度之未來收入。

根據特許經營協議，北京自來水集團須就營運北京水廠向北京控股支付淨水費。北京控股有責任繳付中國所有國家及地方稅務及經營北京水廠的經營成本。根據總協議，北京控股於未來六個財政年度（自二零一三年一月一日起直至二零一八年止）負責向本公司支付根據特許經營協議作為淨水費收取之任何金額（經扣除中國所有國家及地方稅項及經營北京水廠之經營成本後）。因此，本公司根據總協議將收取之未來收入年度金額為該特定財政年度之淨水費（經扣除該特定財政年度中國國家及地方稅項及經營北京水廠之經營成本後）。未來收入須於未來六個財政年度各年之下半年以現金支付直至二零一八年止。

北京市政府嘗試進一步監管有關根據特許權協議應付上述淨水費之安排及規定事宜，並要求北京自來水集團（作為其下屬監管機關）按北京市政府、北京自來水集團與北京控股於二零一零年六月二十九日之間作出之會議決定遵守有關規定安排及事宜，北京控股將根據特許經營協議有權收取非保證年度除稅後收入淨額（即淨水費減經營成本）人民幣190,000,000元（自人民幣210,000,000元降下）（「會議決定」）。根據本公司之中國法律顧問海問律師事務所意見，根據目前中國法律制度，會議決定對北京自來水集團具法律約束力。根據會議決定，至二零一八年止未來六個財政年度每年之未來收入應為人民幣190,000,000元。根據本公司之中國法律顧問意見，會議決定為北京市政府文件，根據目前中國法律制度，其項下之上述規定對北京自來水集團具法律約束力，北京自來水集團作為北京市政府下屬監管機關必須遵守會議決定。根據本公司之中國法律顧問海問律師事務所意見，北京市政府可行使其行政權力，要求北京自來水集團遵守會議決定項下之上述規定。此外，根據北京控股提供之資料，由於上文所提及北京市政府之監管規定，自一九九八年起至二零一一年止，北京控股就經營北京水廠（經扣除中國所有國家及地方稅項後）有權收取之年度淨收入總額（即淨水費減經營成本）介乎每年人民幣190,000,000元至人民幣210,000,000元。

本公司根據總協議應向北京控股收取未來收入之任何金額並無調整機制，且北京控股亦無提供任何擔保。本公司並非會議決定之其中一方，且根據總協議未來收入不會由北京控股擔保。由於並無保證北京控股於任何特定年度根據特許經營協議向北京自來水集團收取之任何金額作為淨水費，北京控股並無就總協議項下未來收入之任何方面提供任何擔保，且根據總協議，北京控股於未來六個財政年度（自二零一三年一月一日截至二零一八年止）僅負責支付本公司其實際收取自北京自來水集團之金額作為特許經營協議之淨水費（經扣除中國所有國家及地方稅項及經營北京水廠之經營成本後）。

然而，如上文所述，根據會議決定及北京控股提供之資料，董事會預期年度未來收入將保持不變，於北京控股根據總協議轉讓未來收入期間，年度金額應為人民幣190,000,000元。此外，根據總協議，北京控股須盡一切合理努力，透過採取下述的一切必要積極行動，以避免北京自來水集團付款的任何延誤及付款不足，繼而匯入本公司，並就此進行所有聯絡工作與採取一切必要和及時措施。積極行動包括尋求北京市政府協助，要求北京市自來水集團遵守會議決定，並採取行動以尋求執行特許權協議項下之責任，而除同意向本公司提供知情權以審閱北京控股與北京自來水集團之間有關北京自來水集團根據特許經營協議之付款之所有文件外，亦同意於查詢任何有關延誤及差額後向本公司匯報原因，並採取一切必要措施以確保及時支付未來收入。未來收入概無附帶任何其他條件。

北控水務(濰坊)

北控水務(濰坊)乃於二零零三年十一月二十八日在中國成立之有限公司，由北控水務(北京)全資擁有。北控水務(北京)為投資控股公司，由北京北控制水有限公司擁有，並由北京控股最終擁有。北控水務(北京)收購北控水務(濰坊)之原購買成本總額為人民幣7,000,000元，並已於二零零五年五月二十日支付。北控水務(濰坊)之主要業務包括集中式供應飲用水；中水回用；自來水廠和污水處理廠的運

營管理；水設施安裝、維修；銷售水暖器材；污水處理及利用。北控水務(濰坊)根據一項經營特許權協議於山東經營一項供水項目，為期21年直至二零二五年。每日設計產能為40,000噸。於二零一一年十二月三十一日，北控水務(濰坊)之經審核資產淨值約為人民幣12,196,000元。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，北控水務(濰坊)之(除稅前及除稅後)經審核溢利淨額為：

	二零一一年 (人民幣元)	二零一零年 (人民幣元)
經審核溢利／(虧損)淨額(除稅前)	(86,000)	154,000
經審核溢利／(虧損)淨額(除稅後)	(102,000)	138,000

* 上述之經審核資產淨值及溢利淨額(除稅前及除稅後)財務數據，乃按中國公認會計原則為編製基準。

北控水務(海南)

北控水務(海南)乃於二零零八年四月十日在中國註冊成立之有限公司，其90%股本權益及股權由北京北控環保技術擁有。餘下10%股本權益乃由海口長豐水務投資有限公司持有，而海口長豐水務投資有限公司為在中國註冊成立並為獨立第三方。北京北控環保技術已向北控水務(海南)注資人民幣40,000,000元，作為其應佔北控水務(海南)總註冊資本之份額。北控水務(海南)之主要業務包括水處理項目投資、建設和運營管理，固體棄物處理項目(危險廢棄物除外)的投資、建設和運營管理，環保技術諮詢服務，環保儀器設備的銷售。北控水務(海南)根據一項經營特許權協議於海南擁有兩個污水處理項目，為期25年直至二零三三年。其中一個項目位於海口市白沙門，另一個項目則位於海口市長流。每日設計產能為250,000噸。於二零一一年十二月三十一日，北控水務(海南)之經審核資產淨值為約人民幣131,848,000元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，北控水務(海南)之除稅前及除稅後經審核溢利淨額如下：

	二零一一年 (人民幣)	二零一零年 (人民幣)
經審核溢利／(虧損)淨額(除稅前)	16,070,000	16,778,000
經審核溢利／(虧損)淨額(除稅後)*	16,070,000	16,778,000

* 根據中國政府批准之稅務政策，北控水務(海南)於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度豁免繳納利潤稅。

上述之經審核資產淨值及溢利淨額(除稅前及除稅後)財務數據，乃按中國公認會計原則為編製基準。

北控水務(BVI)

北控水務(BVI)為於二零零四年十二月六日由北京控股在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於本公佈刊發日期，其擁有BJA Holdings之50.5%股權，餘下49.5%則由金州水務集團股份有限公司(於開曼群島註冊成立之公司)持有，其與其最終股東均為獨立第三方。BJA Holdings為於英屬處女群島註冊成立之公司及一家投資控股公司，持有北控金州水務(香港)之全部已發行股本。北控金州水務(香港)為於香港註冊成立之公司，本身為一家投資控股公司。於本公佈日期，BJA Holdings直接擁有北京安菱67%之權益，而北京安菱之餘下33%股權由北京自來水集團直接持有，其連同其最終股東均為獨立第三方。北京安菱之主要業務包括北京市第十水廠A廠的建設、經營；水處理項目的技術研發、技術諮詢、技術服務。於二零一一年十二月三十一日，北京安菱之經審核資產淨值約為人民幣182,540,000元，北京安菱之主要資產包括現金人民幣84,000,000元及在建工程(包括設計及研發費用)人民幣76,000,000元。北京安菱之主要負債為應付會計款項人民幣4,000,000元。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，北京安菱之(除稅前及除稅後)經審核溢利淨額為零，因為上述第十水廠的A廠尚未開始建設，因此北京安菱於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度均無業務營運。該等經審核資產淨值及溢利淨額(除稅前及除稅後)的財務數據，乃按中國公認會計原則之基準編製。於二零一一年十二月三十一日，北控水務(BVI)之未經審核綜合資產淨值約為人民幣75,764,000元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，北控水務(BVI)之未經審核綜合虧損淨額(除稅前及除稅後)分別為45,000港元及91,000港元。透過北控水務(BVI)收購包括BJA Holdings、北控金州水務(香港)及北京安菱等集團成員公司(該項收購於二零零六年十二月二十一日進行)而應付予北京控股的原本購買成本為46,107,000港元。

建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)之理由及裨益

主體資產及北控水務(海南)主要涉及或從事自來水處理業務。建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)將有利於目標公司及本集團拓寬於中國自來水處理領域之業務經營及業務範圍。經考慮本公司中國法律顧問就會議決定法律約束力之意見，及北京控股就其自一九九八年直至二零一一年止根據特許經營協議經營北京水廠有權收取年度淨收入總額(進一步詳情載於「有關主體資產及北控水務(海南)之資料－目標資產」一段)，董事會相信，總協議項下未來收入之應收金額對本集團之現金流量有正面影響。目標公司亦將成為本集團之附屬公司，並可令本集團全面獲取及控制目標公司及其各附屬公司之自來水處理業務。因此，董事認為建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)符合本公司拓寬自來水供應及處理及污水處理之策略。

董事(獨立董事委員會成員除外，其將於獲得獨立財務顧問意見後於本公司刊發之通函內表達其意見)認為，建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及總協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，而總協議之條款(該等條款由買方及賣方按公平原則磋商後釐定)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

上市規則之涵義

由於北京控股(透過北控環境)為本公司之控股股東，而北控水務(北京)與北京北控環保技術均為北京控股之最終全資附屬公司，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，而建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)及總協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於建議注入資產及建議轉讓北控

水務(海南)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)與收購主體資產及北控水務(海南)合併計算超過5%但低於25%，建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)亦將構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

瑞穗證券亞洲有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關委任已獲獨立董事委員會批准。

一般事項

本公司為一間投資控股公司並為本集團之控股公司。本集團主要從事建造污水及再生水處理廠以及海水化淡廠，及在中國及馬來西亞提供綜合治理項目的建造服務；在中國提供污水處理服務；在中國提供再生水處理服務以及分銷及銷售自來水；在中國提供有關污水處理及綜合治理項目建造技術及諮詢服務；以及在中國授權使用有關污水處理的技術知識。

北京控股乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：392)。北京控股及其附屬公司主要在中國從事天然氣業務、啤酒業務、污水處理及水務業務以及收費公路業務。北控水務(北京)、北京北控環保技術及北控環境均為投資控股公司，且為北京控股之最終全資附屬公司。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，並於會上提呈決議案，尋求本公司獨立股東以投票表決方式批准建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)以及清洗豁免(統稱為「**建議決議案**」)。

由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會(由董事會批准其組成)將就有關建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)以及清洗豁免向獨立股東提供該等事宜是否公平合理及是

否投票贊成或反對各項建議決議案之意見。瑞穗證券亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，並就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公佈日期，北控環境與其一致行動人士擁有或控制或有權控制有關北控環境與其一致行動人士直接或間接合共持有之3,047,556,993股股份（佔已發行股份總數的44.11%）之權益及投票權（為本公司控股股東）。北控環境與其一致行動人士及涉及於注入資產、建議轉讓北控水務（海南）、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易或於以上項目擁有權益之股東應於股東特別大會上就批准建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）之決議案放棄投票。概無董事於建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）、清洗豁免，及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）中擁有重大權益，亦概無董事須就考慮及批准有關事宜之董事會決議案放棄表決。

本公司將向所有股東寄發一份通函，載有（其中包括）有關以下各項之進一步詳情：(i)建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）、(ii)清洗豁免；(iii)獨立董事委員會之推薦函件，當中載列其就建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）清洗豁免及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）向本公司獨立股東提供之意見；(iv)獨立財務顧問就建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）清洗豁免及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）致本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(v)安永會計師事務所致董事確認其已審閱未來收入貼現現金流量預測之算術準確性之函件；(vi)獨立財務顧問發出確認其信納預測乃由董事經審慎、周詳及客觀考慮後按合理基準作出之函件；(vii)世邦魏理仕編製之估值報告；及(viii)股東特別大會通告。預期通函將於二零一二年十月十七日或之前寄發予本公司股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北控環境」	指	北控環境建設有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，由北京控股全資擁有，北京控股則由北京控股集團(BVI)有限公司直接持有36.15%權益，而北京控股集團(BVI)有限公司則由北京控股集團有限公司全資擁有。北京控股集團有限公司乃在中國成立之公司，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有及監控
「北京北控環保技術」	指	北京北控環保工程技術有限公司，一間在中國成立之公司，由北京控股持有97.63%權益、北控環境工程有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為北京控股之最終全資附屬公司)持有0.92%權益及北控高科技發展有限公司(於中國成立之公司及最終由北京控股持有100%權益)持有1.45%權益
「北京控股」	指	北京控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：392)，並為北控環境之唯一股東
「北京安菱」	指	北京安菱水務科技有限公司，一間於二零零二年三月二十六日在中國註冊成立之有限公司，由BJA Holdings直接持有67%權益

「北京自來水集團」	北京市自來水集團有限責任公司(前稱北京市自來水公司)為於中國註冊成立之國有企業，並由作為獨立第三方之北京市公用事業管理局行政主管
「北京水廠」	指 第九自來水處理廠一期
「北控金州水務(香港)」	指 北控金州水務(香港)有限公司，一間於二零零七年十二月三日在香港註冊成立之公司，並由BJA Holdings直接全資擁有
「BJA Holdings」	指 BJA Holdings Company Ltd.，一間於二零零五年一月十四日在英屬處女群島註冊成立之公司，並由北控水務(BVI)持有其50.5%股權
「北控水務(北京)」	指 北京北控水務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為由北京北控制水有限公司(為一間於中國註冊成立之有限公司及北京控股之全資附屬公司)持有95%權益及由北控高科技發展有限公司(為一間於中國註冊成立之有限公司及北京控股之最終全資附屬公司)持有餘下5%權益之附屬公司
「北控水務(BVI)」	指 Beijing Enterprises Water Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為北京控股之全資附屬公司
「北控水務(中國)」	指 北控水務(中國)投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「北控水務(海南)」	指 北控水務集團(海南)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其90%股本權益由北京北控環保技術擁有

「北控水務(濰坊)」	指	濰坊北控水務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為北控水務(北京)之全資附屬公司
「BVI」	指	英屬處女群島
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司，一名獨立估值師
「本公司」	指	北控水務集團有限公司(股份代號：371)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成建議注入資產及／或建議轉讓北控水務(海南)
「代價」	指	合共1,258,433,558港元，包括有關建議注入資產之代價總額1,066,539,552港元及有關建議轉讓北控水務(海南)之總代價191,894,006港元
「代價股份」	指	於完成後將按每股股份1.62港元向北控環境配發及發行合共776,810,838股新股份(相等於總值1,258,433,558港元)，包括就建議注入資產按每股股份1.62港元向北控環境配發及發行合共658,357,748股新股份(相等於總值1,066,539,552港元)，以作為建議注入資產之代價，以及就建議轉讓北控水務(海南)按每股股份1.62港元向北控環境配發及發行合共118,453,090股新股份(相等於總值191,894,006港元)，以作為建議轉讓北控水務(海南)之代價，及各自稱為一股「代價股份」
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司當時之董事

「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或任何其受委人
「富景企業」	指	富景企業有限公司，一間於BVI註冊成立之公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「未來收入」	指	本公司根據總協議應收北京控制之金額，相當於北京控股於未來六個財政年度（自二零一三年一月一日起直至二零一八年止）根據特許權協議應收北京自來水集團作為淨水費之金額（經扣除中國所有國家及地方稅項及經營北京水廠之經營成本後）。根據會議決定，該金額每年應為人民幣190,000,000元（相當於約232,000,000港元）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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余俊樂先生、張高波先生、郭銳先生、杭世珺女士及王凱軍先生組成之獨立董事委員會，其成立旨在就建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)以向獨立股東提供意見及批准委任獨立財務顧問

「獨立財務顧問」	指	瑞穗證券亞洲有限公司，為一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，就有關建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）、清洗豁免以及總協議項下擬進行之交易而獲委任向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	就有關批准建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）、清洗豁免以及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）之普通決議案而言，除(a)北控環保及其一致行動人士（即北京控股及其附屬公司及北京控股董事），及(b)於建議注入資產、建議轉讓北控水務（海南）、清洗豁免及總協議項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）中參與及擁有權益之其他人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士且並非本公司之關連人士之第三方，而其亦非與彼等任何一方一致行動
「發行價」	指	每股代價股份1.62港元
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「總協議」	指	本公司連同其他買方與賣方於二零一二年九月二十六日就建議注入資產及建議轉讓北控水務(海南)訂立之買賣總協議
「中國」	指	中華人民共和國
「建議注入資產」	指	根據總協議之條款，賣方建議轉讓及買方建議收購主體資產
「建議轉讓北控水務(海南)」	指	根據總協議之條款，北京北控環保技術建議轉讓及北控水務(中國)建議收購北控水務(海南)之90%股本權益
「買方」	指	本公司、北控水務(中國)及富景企業之統稱
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以便本公司股東考慮並以投票表決方式批准(其中包括)建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)、總協議項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)以及清洗豁免
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之現有普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主體資產」	指	目標資產及目標公司之統稱
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條(經不時修訂)所賦予之相同涵義，而「附屬公司」應據此詮釋
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「目標資產」	指	收取未來收入之權利
「目標公司」	指	北控水務(濰坊)及北控水務(BVI)之統稱
「賣方」	指	(1)北京控股；(2)北控水務(北京)；及(3)北京北控環保技術之統稱
「清洗豁免」	指	北控環境與其一致行動人士由於總協議項下之建議資產注入及建議轉讓北控水務(海南)(根據收購守則規則26註釋1之免除)而根據收購守則規則26豁免作出強制性全面要約之責任
「%」	指	百分比

承董事會命
北控水務集團有限公司
執行董事及行政總裁
胡曉勇

香港，二零一二年九月二十六日

於本公佈日期，本公司董事會由十一名執行董事包括張虹海先生(主席)、鄂萌先生、姜新浩先生、胡曉勇先生(行政總裁)、周敏先生、李海楓先生、張鐵夫先生、侯鋒先生、齊曉紅女士、柯儉先生、董渙樟先生、以及五名獨立非執行董事包括余俊樂先生、張高波先生、郭銳先生、杭世珺女士及王凱軍先生組成。

全體董事願就本公佈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，就彼等所知，本公佈所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公佈並無遺漏任何其他事實，致使本公佈所載任何陳述產生誤導。

就本公佈而言，貨幣換算所採用之匯率為1.00港元兌人民幣0.81816元(如適用)。有關匯率僅作說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可能按有關匯率兌換。

為遵守上市規則第14.60A條，日期為二零一二年九月二十六日以(其中包括)供載入本公佈的安永會計師事務所致董事的函件(確認其已審閱未來收入貼現現金流量預測之算術準確性)及獨立財務顧問函件(確認彼等信納預測乃由董事經審慎、周詳及客觀考慮後按合理基準作出)已各自分別在下文附錄一及附錄二轉載：

附錄一 – 安永會計師事務所函件

敬啟者：

吾等已就世邦魏理仕有限公司就截至二零一八年十二月三十一日止六個年度經營北京第九自來水處理廠一期(目前由北京控股有限公司集團根據經營特許安排經營)所得之估計未來現金收入淨額(經扣除中華人民共和國所有國家及地方稅項和經營成本後)(「未來收入」)而於二零一二年九月二十六日編製以供載入北控水務集團有限公司(「貴公司」)於二零一二年九月二十六日刊發之公佈之估值之相關折現現金流量預測(以下統稱為「有關預測」)之計算在算術上之準確性進行下述工作。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條及公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11.1(a)，香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會將有關預測視為溢利預測。

貴公司董事和 貴公司核數師各自的責任

貴公司董事(「董事」)就編製有關預測及編製有關預測所依據之一套假設(「假設」)之完整性、合理性及有效性承擔全部責任。

吾等之責任乃根據吾等對有關預測之計算在算術上之準確性所進行之工作達成結論，並僅向閣下(作為實體)報告吾等之結論，以根據上市規則第14.62(2)條及收購守則規則10作出報告，而不可作其他用途。吾等並非對有關預測所依據的編製基準及假設的適合性及有效性作出報告，而吾等的工作不構成對未來收入的任何估值。有關預測不涉及採納會計政策。編製有關預測使用的假設包括有關未來事件之假定以及並非必然之管理層行動。即使所預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於有關預測，且差異可能重大。吾等並無對假設之完整性、合理性及有效性進行審閱、考慮或進行任何工作，故不就此發表任何意見。吾等的工作較合理保證工作具有更高局限性，因而保證程度較合理保證工作為低。吾等不對任何其他人士承擔就吾等的工作所產生或涉及之任何責任。

意見基準

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港保證工作準則第3000號歷史財務資料審計或審閱以外的保證工作進行吾等之工作。吾等之工作主要包括檢查根據董事所作出的假設而編製的有關預測的計算在算術上之準確性。吾等已進行吾等之工作，純粹為了協助董事評估就計算在算術上之準確性而言，有關預測是否已根據董事所作之假設妥為編撰。吾等的工作並不構成對未來收入之任何估值。

結論

根據吾等之上述工作，僅就有關預測之計算在算術上之準確性而言，吾等沒有注意到任何事項促使吾等認為有關預測未有根據董事所作的假設妥為編撰。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場66樓
北控水務集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港
謹啟

二零一二年九月二十六日

附錄二－獨立財務顧問函件

敬啟者：

吾等謹此提述世邦魏理仕有限公司（「估值師」）就未來收入的估值（「估值」）而於二零一二年九月二十六日編製之估值報告（「估值報告」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與北控水務集團有限公司於二零一二年九月二十六日刊發之公佈所界定者具有相同涵義。

根據估值報告，估值乃根據董事所編製之未來收入預測利用折現現金流量法達致。根據收購守則規則11.1(a)，未來收入之預測乃被視為盈利預測，並根據收購守則規則10須由吾等匯報（已載於下文）。董事已編撰未來收入之預測，而董事須對此負全責。

此外，吾等須根據收購守則規則11.1(b)匯報編製估值報告之估值師之資格及經驗，而本函件亦構成吾等出具之該報告。

吾等已審閱估值報告並與董事及估值師討論估值報告，尤其包括估值方法及估值報告所載之基準及假設。吾等亦已考慮安永會計師事務所就估值之相關折現現金流量預測之計算在算術上之準確性及編撰而於二零一二年九月二十六日向閣下發出之函件，並注意到安永會計師事務所並不知悉就未來收入預測之計算在算術上之準確性而言，有任何事宜促使其相信未來收入之預測並無根據董事所作出之假設妥為編撰。

就估值師之資格及經驗而言，根據吾等合理之查核以評估估值師之相關資格、經驗及專長，包括審閱並與估值師討論其資格及相關過往記錄，吾等信納估值師具有編撰估值報告之資格及經驗。

本函件所述吾等進行之評估及審閱乃主要基於財務、經濟、市場及其他實際狀況以及截至本函件日期吾等獲得之資料。在達致吾等之意見時，吾等依賴由或代表第三方(包括 貴集團及估值師)向吾等提供之資料及材料，以及 貴集團之僱員及／或管理層與估值師所表達之意見及所作出之聲明，而吾等假設該等意見及聲明為真實、準確、完整及無誤導成份，及截至本函件日期仍屬如此，且並無遺漏任何重大事實或資料。日後可能會發生或可發生一些情況，如吾等於本函件發出時已知悉，或會改變吾等之評估及審閱。吾等之工作並不構成未來收入之任何預測或估值。

吾等在建議注入資產、建議轉讓北控水務(海南)及清洗豁免之角色為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。吾等及吾等各自之董事及聯屬人士將不會就該等交易提供意見(嚴格遵從上市規則及收購守則之規定)共同或個別對獨立董事委員會及獨立股東以外之任何人士負責，而吾等、吾等各自之董事及聯屬人士亦將不會共同及個別對其他各方負有任何責任。

基於上文所述及組成估值報告之資料，吾等認為估值報告所載之基準及假設(董事須對此負全責)乃經審慎、周詳及客觀考慮後按合理基準作出。

此致

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場66樓
北控水務集團有限公司
列位董事 台照

代表
瑞穗證券亞洲有限公司
股本資本市場及企業融資
董事總經理
劉紹基
謹啟

二零一二年九月二十六日

附錄三－世邦魏理仕估值報告

二零一二年九月二十六日

北控水務集團有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場66樓
呈列：公司董事會

敬啟者：

關於：中國北京第九水廠一期於二零一三年一月一日起至二零一八年止未來六個財政年度的未來收入公允值

吾等茲遵照北控水務集團有限公司（「貴公司」或「北控水務」）的委托，就日期為二零一二年九月二十六日並由 貴公司與北京控股有限公司（「北京控股」）簽署的《股權買賣和年度收入轉讓總協議》（統稱為「總協議」）所述有關第九水廠一期（「北京水廠」）於二零一三年一月一日起至二零一八年止未來六個財政年度的淨水費（經扣除有關經營北京水廠的中國國家及地方稅項和經營成本後）（「未來收入」）的公允值提供意見。

本估值報告乃供 貴公司作刊發之用，並將載入 貴公司向其股東發送的刊物內。吾等確認已作出相關調查、查詢及已取得的該等其他資料，吾等屬必須把已取得的資料作提供估值意見之用途。估值日期為二零一二年八月一日（「估值日期」）。

估值基準

吾等已遵守及遵循香港測量師學會的貿易相關商業資產及商業企業的估值準則（二零零四年第一版）、香港商業價值評估公會的商業估值準則（二零零五年）及國際估值準則（「國際估值準則」）所制定的標準。

吾等的估值乃以公允值準則進行。公允價值定義是指「在進行適當營銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期交換一項資產的估計金額」。

未來收入的描述

根據北京控股與北京市自來水集團有限責任公司（「北京自來水集團」）於一九九八年七月十三日就收購特許經營權以經營北京水廠（「服務特許權」）而訂立的服務特許協議，北京自來水集團已向北京控股授出經營特許權經營北京水廠的淨水業務，該特許權為期二十年並於二零一八年屆滿，而特許費則為人民幣15億元。

北京水廠位於北京市北部地區。以產能計，北京水廠為北京市最大的水質淨化廠之一，並為使用地表水作為原水來源的水質淨化廠之一。北京自來水集團有責任根據服務特許權之條款向北京控股支付淨水費。根據總協議，北京控股負責向貴公司支付經扣除有關經營北京水廠的所有中國國家及地方稅項和經營成本後，於二零一三年一月一日起至二零一八年止未來六個財政年度根據服務特許權所收取作為淨水費的任何金額。

在進行本估值時，貴公司將予收取的未來收入界定為經扣除有關經營北京水廠的中國國家及地方稅項和經營成本後，於二零一三年一月一日起至二零一八年止未來六個財政年度的淨水費。

根據總協議及據北京控股之董事告知及確認，貴公司有權收取未來收入。

吾等已考慮 貴公司提供之下述文件及協議：

1. 有關北京第九水廠（「北京水廠」）第一期之特許經營協議之《原水供應及淨化水收購協議》，而《關於授權經營自來水加工及定向銷售業務的協議》已由北京控股與北京自來水集團於一九九八年七月十三日簽署；
2. 《北京市第九水廠一期2008年－2010年度運營補助資金申請報告》已由北京市發展和改革委員會於二零一零年四月八日審閱；

3. 北京市政府、北京水廠及北京控股之間於二零一零年六月二十九日有關向北京控股授出特許經營權之會議記錄(「會議記錄」)。按會議記錄所列具合法約束力決定(「會議決定」)之基準，根據特許權協議，北京控股將會享有除稅後非保證年度淨收入(即淨水費減經營成本)人民幣190,000,000元(自人民幣210,000,000元降下)。根據會議決定之條款，於直至二零一八年未來六個財政年度之每年未來收入將為人民幣190,000,000元；及
4. 《委托運營維護協議》及《原水供應及淨化水收購協議》已由北京控股與北京自來水集團於二零一一年四月八日簽署。

上述文件已訂明北京水廠於二零零八年至二零一零年的過往營運記錄，包括收入淨額，以及北京市官員討論有關北京水廠的投資回報。根據該等資料，於二零一三年一月一日起至二零一八年止未來六個財政年度的未來收入金額預期將為每年人民幣190,000,000元。

行業概覽

眾所周知，中國正面臨因人口龐大、基礎建設有待完善以及污染水平而導致的水源短缺嚴峻問題。根據世銀的報告，中國於二零零九年的人均可再生內部淡水資源為2,112.8立方米，而全球平均則為6,266.1立方米。北京的人均水資由一九四九年的1,000立方米下降至二零零七年的230立方米，佔中國人均平均數近八分之一。於二零一零年，北京的總人口約達二千萬人，而總可用水源則約為36億立方米。

水源短缺已對中國未來經濟發展構成重大威脅。發展中國水業為中國政府刻不容緩的任務。

中國的水業

中國的水業過往一直由政府主導。中國於一九九零年代初開始水業私營化，而中國政府於二零零二年寫下里程碑，正式向市場開放水業服務。水業可分為下列五大分類：

淡水資源： 湖泊、水庫及其他資源管理

原水分配：	將源水資源運送至自來水處理廠
自來水供應：	負責處理及分配自來水予最終用戶
污水處理：	負責污水處理
循環用水：	將污水循環再用，作其他用途

就中國的水業公司而言，業務主要透過水廠集中於自來水供應、污水處理及循環用水。中國現時可能有超過3,000間供水及污水處理廠，惟行業仍極為分散。由於集中水平偏低，以及該行業的密集資本需求性質，未來將有更多合併及收購活動。

BOT及TOT模式

一般業務模式為根據BOT/TOT模式 (BOT：建造－經營－移交，TOT：轉讓－經營－移交) 為地方政府經營水及污水處理廠項目。

就TOT項目而言，項目的擁有人(一般為政府)將建造項目的產權及經營權轉讓予部分投資者並向其收取費用，而該等投資者繼而將在指定期間經營及管理。於合約屆滿時，該等投資者會將項目轉交回項目擁有人。而就BOT項目而言，投資者亦須建造項目。因此，BOT項目的主要收入包括建設收入及經營收入。BOT及TOT項目的正常合約期一般均為20至30年。

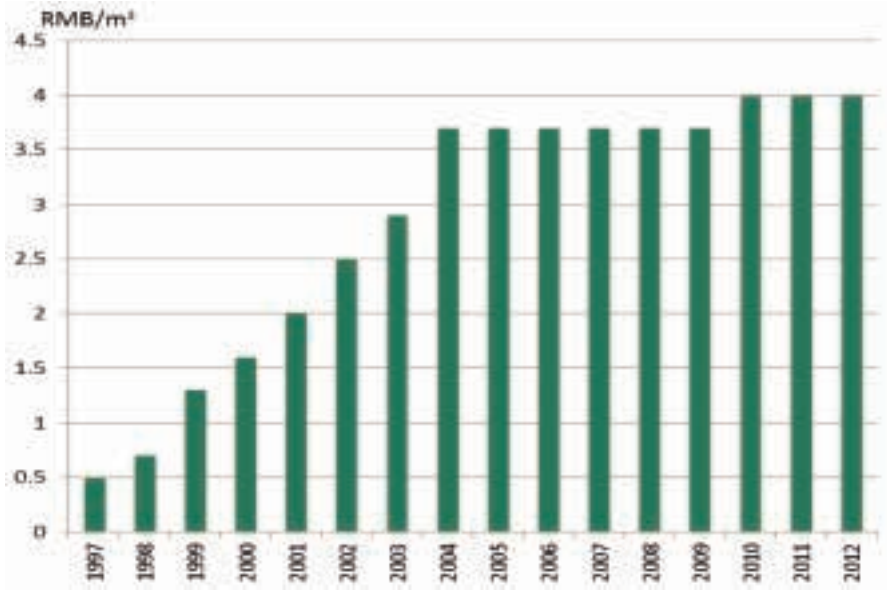
就典型的TOT項目而言，其中一個最大風險為政治風險，其包括地方政府的信譽及財務能力。由於中國的水費受政府規管，故其亦為TOT項目帶來額外風險。

中國的水費

綜合自來水費乃由三部分組成：源水資源費、自來水供應費及污水處理費，而其乃由自來水供應商一併收取。源水資源分銷商及污水處理營運商均就此獲地方政府付款。

現時由地方政府制定及批准的水費均按一九九八年頒佈的城市供水價格管理辦法的地方機制而釐定，而該城市供水價格管理辦法載列的原則指水費應考慮包括水供應營運商的營運及經營成本、折舊及融資成本。這導致過去十年的水費呈上升趨勢。一般相信水費將繼續上升，而這將提高水處理公司的溢利水平及刺激更多TOT/BOT項目及合併及收購活動。

數據1 北京：住宅水費(人民幣／立方米)



評估方法

估值方法描述

在釐定未來收入的公允值時，吾等已考慮三種在估值時普遍認受的估值方法，分別為市場法、收入法和資產法。

市場法

市場法透過比較目標資產與具價格資料的相同或類似資產來提供價值指標。

此方法的首要步驟是考慮市場上最近的相同或類似資產的交易價格。倘近期少有此類交易，考慮已上市或提呈發售的相同或類似資產的價格亦為恰當，惟前提是清楚訂明該等資料的相關性及經審慎分析。為反映實際交易及價值基準的任何差異及任何於估值時會採納的假設，或需要於其他交易調整價格資料。其他交易的資產與受估值的資產在法律、經濟或的物理特徵上或有所差異。

收入法

收入法透過將未來經濟收益轉為現有資本價值以提供價值指標。

此方法考慮一項資產於其可使用期限內可產生的收入並透過資本化過程顯示價值。資本化涉及以適當的貼現率將收入轉為資本額。收入來源自一份或以上的合約中產生，或非合約產生，例如：因利用或持有資產而預期產生利潤。

收入法項下的方法包括：

- 收入資本化，於某一時點上的收入採用全風險或整體資本化率，
- 貼現現金流，於未來期間所產生之現金流採用貼現率以將之貼現為現值，
- 不同的期權定價模式。

收入法可應用於負債，考慮負債所需的現金流直至負債解除。

成本法

成本法使用買家不會就一項資產支付較取得具同等效用的資產為高的成本（不論是購買或建設）的經濟原則以提供價值指標。

此方法根據的原則為市場上的買家就受估值的資產所支付的價格(除非涉及逾期、不便、風險或其他因素)不會高於購買或建設一項等價的資產的成本。通常，受估值的資產因其使用年期或折舊的關係而較其他可予購買或建設的選擇具較低的吸引力。此情況下，視乎所需的價值基礎，或須就其他資產選擇的成本作出調整。

選擇估值方法

基於未來收入的獨特性，市場法並不合適，因其倚重可資比較資產的市場交易的數據，及吾等未能識別任何可資比較市場交易。資產法亦不合適，因複製或置換的成本不能可靠計量。

收入法適合用作估值，因其釐定了預期的未來利益。吾等已採用現金流折現法估算未來收入的公允值。利用此方法，公允值乃於各期間於未來收入應用適當的貼現率而釐定。預期自由現金流的現值乃按以下計算：

$$PVCF = CF_1/(1+r)^1 + CF_2/(1+r)^2 + \dots + CF_n/(1+r)^n$$

PVCF = 預期現金流的現值；

CF = 預期現金流；

r = 貼現率；

n = 年期。

採用估值參數的討論

貼現率

貼現率反映經營一項業務之風險。在釐定現金流量之貼現率時，吾等須考慮產生現金流量之經營業務之風險。

吾等已檢視與未來收入相關之現金流量之風險因素，如北京水廠營運風險、自來水處理行業之行業風險、中國經濟風險及其他一般社會／政治風險。在性質上，

該等因素類似經營轉讓－經營－移交（「TOT」）項目。我們斷定於實質上，未來收入即投資於TOT項目的報酬，且其貼現率可參考TOT項目貼現率後釐定。

內部回報率（「內部回報率」）一般用作評估項目投資之可取性。根據內部回報率分析，如內部回報率符合或高於資本成本，則投資被視為可予接受。內部回報率一般採納相同性質項目的貼現率。因此，適合使用內部回報率市場上觀察之TOT項目內部回報率作為未來收入之貼現率。

吾等已參考用以監管 貴公司投資項目之 貴公司項目投資管理規定以及 貴公司其他10個水廠投資於二零一零年至二零一二年之內部回報率，反映北京水廠之類似風險因素且有關內部回報率介乎約10.5%至13.9%，我們進一步參考近年內七個並非由 貴公司運營之其他可資比較項目。該等可資比較項目全部均為中國內地自來水處理業務的TOT項目，業務模式近似於北京水廠且該等可資比較公司之內部回報率介乎約10%至12%。就此而言，吾等結論認為11.0%是未來收入的適當貼現率。

吾等的調查及程序

吾等的調查涵蓋了與 貴公司管理層代表的討論，收集 貴公司、北京水廠營運和前景的資料，並與管理層面談。吾等亦參考了行業趨勢和相關法律規定。為了進行詳細的審查和公正獨立地就未來收入進行評估作業，吾等亦要求了解了 貴公司的詳細狀況。吾等假設於估值過程中所獲取的資料，連同 貴公司或其管理團隊向吾等提供的意見及陳述，乃經合理審慎的盡職審查後作出。

於估值中考慮的因素，包括但不限於以下各項：

- 服務特許權的條款和條件；
- 經濟情況和一般行業展望；

- 從事類似行業的實體的市場投資回報；
- 貴公司的財務和業務風險，包括連續性的收入和預期的未來結果；
- 估值範圍的識別及確認；
- 未來收入的可轉讓性；
- 中國的水廠業務的性質和前景；
- 可能影響業務的經濟前景和國家政策；
- 中國其他類似公司的過往表現；
- 與水廠業務有關的潛在風險。

吾等已合理地調查資料來源及於估計未來收入時所依據的基礎。吾等從 貴公司收集及取得資料並尋求其他公開證明。但吾等並無責任就未來收入的合理性、準確或有效性承擔任何責任。

除非本報告另有說明，假設水廠的管理層具備充分的才能和擁有權在負責人手中。管理層的質量可以對估值產生直接的影響。

吾等的結論假定於任何一段時間保持持續審慎管理政策及保持評估資產的性質和完整性是合理和必要的。

除非另有註明，否則吾等在評估中並沒有考慮今後國家、省或市的立法／法規（包括任何環境或生態問題或詮釋）可能造成的影響。

在本報告中所提出的所有事實和數據是基於吾等所認知的。吾等沒有就目標的法律費用或所有權作出任何調查，吾等假定擁有人有關於服務特許權的索賠和利益為有效。吾等並沒有考慮到可能針對業務的留置權或抵押權。

於估值過程中，吾等已考慮 貴公司所提供的資料。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，且這些資料來源可靠，但就其準確性而言，吾等沒有責任作進一步確定。吾等已和 貴公司的管理層口頭討論有關目標的過去、現在和未來的營運業績。吾等假設概無任何可能對已申報價值帶來不利影響以及與業務有關的隱藏或非預期狀況。

估值假設

基於 貴公司的營運環境不斷改變，故 貴公司董事已編製多項商業假設以充分支持吾等的公允值結論。吾等與管理層討論該等假設，並信納該等假設乃經審慎考慮後遵循收購守則規則10.2及規則11.2(a)註釋後妥善作出。該等假設載列如下：

- 北京控股將繼續於北京水廠管理及經營水淨化業務，並達成持續經營水淨化業務的所有法律及監管規定。
- 北京水廠目前經營業務或另行對經營自來水淨化業務屬重要之政治、法律、規則或法規或財務或經濟或市場狀況將不會有重大及不利影響。
- 將不會有管理層在其業務控制範圍以外之不利事件(包括對經營北京水廠可能有不利影響之天災、巨災、火災、爆炸、水災、恐怖活動及流行傳染病)。
- 北京水廠之未來收入根據會議決定將維持不變，而據本公司中國法律顧問海問律師事務所表示，在中國現行法律制度下，會議決定對北京市自來水集團具有法律約束力。未來收入將維持不變的假設乃基於「淨額」基準，即經扣除中國所有國家及地方稅項以及有關北京水廠經營的經營成本。就此而言，截至二零一八年止六個財政年度按年度基準之未來收入預測金額人民幣190,000,000元已扣除該扣減，而不論經營成本是否可變或維持不變。

- 北京水廠目前營運所在之中國現行稅務法律將不會有將重大影響溢利之主要變動，而應付稅項之稅率將維持不變，以及將遵守有關中國稅項之所有適用法律及規例。
- 根據北京控股之確認，貴公司將準時收取未來收入。

一般服務條件

世邦魏理仕有限公司所提供的服務遵守香港測量師學會之貿易相關商業資產及商業企業之估值準則(二零零四年第一版)、香港商業價值評估公會之商業估值準則(二零零五年)及國際估值準則。吾等的評估收費與評估結果並非相關。

本報告及估值必須整份參考，不得單獨參考其中章節。吾等的報告僅用作本文所述的用途。

吾等不擬就估值師所用慣例以外而需要法律或其他專業技術或知識的事項發表意見。於目標資產的購買、銷售或轉讓任何權益的決定及將予利用的結構及接納的價格僅為擁有人／投資者的責任。

決定買賣價格需要考慮的因素超出了吾等可提供或已獲提供的資料。目標業務的實際交易涉及的價格可能高於或低於吾等的估值，這取決於交易和業務、買賣雙方當時的知識和動機。

在所有可能潛在被法院或其他人士挑戰事項中，吾等不會就其他人士所持的相反立場承擔任何法律責任，亦不負責就因該等挑戰事項為維護吾等的建議而產生的成本或費用。然而，吾等會保留有關工作的文件，在實際的費用加上當時的利率，並根據吾等當時的標準專業協議，將協助積極防禦吾等的專業立場。

估值不得與其他評估或研究一同使用，本估值的估值結論是基於本報告中所描述的程序，不得分開或作部份使用。世邦魏理仕以外的任何人不得對任何估值的任何項目作改動，吾等不會就該等未經授權的變更承擔任何責任。

除非於本報告另有說明，估值並未考慮或計及因或然資產、負債或截至估值日期存在的事件而導致的潛在經濟損益。

本估值反映於估值日期的事實及狀況。吾等並無注意到將對吾等於估值日期與本估值報告日期之間的估值結果構成重大影響之任何日後事項。

結論

估值結論是根據公認的估值程序和慣例，使用了許多假設和考慮了許多不確定的因素，但並非所有因素可被輕易量化或確定。儘管吾等認為該等假設和考慮的事項是合理，但彼等均受業務、經濟和競爭力等不確定因素及其他突發事件所影響，當中許多因素是 貴公司或世邦魏理仕有限公司所無法控制的。

基於所採用的估值方法，吾等認為於二零一二年八月一日，於二零一三年一月一日起至二零一八年止未來六個財政年度北京水廠的淨水費（經扣除有關經營北京水廠的中國國家及地方稅項和經營成本後）的公允值為人民幣804,000,000元（人民幣八億四百萬元）。

吾等特此聲明，吾等對 貴公司或所報告的價值並不存在任何利益或潛在利益。

謹此代表

世邦魏理仕有限公司

大中華區

估值及諮詢服務部

商業及金融工具

高級董事

梁沛泓

香港商業評估議會的註冊商業估值師

MRICS MHKIS RPS(GP)

附註：梁沛泓先生MRICS, MHKIS, RPS(GP)，為香港商業評估議會的註冊商業估值師。彼於商業及金融工具估值方面擁有逾8年經驗。