

---

## 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。

閣下如已將名下之全部中國水業集團有限公司之股份售出或轉讓，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。

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。

---



**中國水業集團有限公司\***  
**CHINA WATER INDUSTRY GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1129)

有關  
出售鷹潭市供水集團有限公司之20%股權之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至26頁。本公司謹訂於二零二一年二月十日(星期三)上午九時三十分假座香港中環德輔道中七十七號盈置大廈七樓十三號室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附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，務請細閱通告，並盡快按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

### 股東特別大會之預防措施

由於COVID-19疫情持續，為保障股東之健康及安全，本公司將於股東特別大會上實行以下列預防措施：

- 強制體溫測量
- 每名與會者被強制佩戴外科口罩
- 提交個人健康申報，其可能用作接觸追蹤(如需要)
- 不會派發公司禮品及不會提供茶點

任何不遵守預防措施之人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。所有與會者須於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩。本公司提醒股東可委任大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標集團之業務估值報告 .....	II-1
附錄三 — 申報會計師就有關目標集團業務估值之 貼現未來估計現金流量計算之報告 .....	III-1
附錄四 — 財務顧問有關目標集團業務估值之函件 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「二零一九年公告」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一段「代價之基準」一節所賦予之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年十二月十五日之公告，內容有關(其中包括)出售事項
「細則」	指	目標公司之細則(經不時修訂)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國政府規定之法定假期以外之日子
「認購期權」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認購期權」一段所賦予之涵義
「認購期權資本」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認購期權」一段所賦予之涵義
「認購期權資本收購事項」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認購期權」一段所賦予之涵義
「認購期權行使價」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認購期權」一段所賦予之涵義
「認購期權通知」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認購期權」一段所賦予之涵義
「認購期權觸發事件」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認購期權」一段所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	中國水業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1129）
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	人民幣120,000,000元，即銷售股本之代價
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「建設成本」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「代價之基準」一段所賦予之涵義
「按金」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「代價」一段所賦予之涵義
「建設局」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「代價之基準」一段所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議之條款及條件向買方建議出售銷售股本
「股東特別大會」	指	本公司將二零二一年二月十日（星期三）上午九時三十分假座香港中環德輔道中七十七號盈置大廈七樓十三號室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項所訂立日期為二零二零年十二月十五日之有條件股權轉讓協議

---

## 釋 義

---

「財務顧問」或「衍丰」	指	衍丰企業融資有限公司，一間獲發牌進行證券及期貨條例項下之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團
「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
「江西德銀實業」	指	江西德銀實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「江西漢和企業」	指	江西漢和企業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之間接全資附屬公司
「江西三川投資」	指	江西三川投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「江西順大建築」	指	江西省順大建築安裝工程有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「江西越和置業」	指	江西越和置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，其於最後可行日期由鷹潭宏築貿易、江西翔翼房地產開發有限公司及鷹潭市余江區江川水務有限公司分別擁有40%、49%及11%股權
「最後可行日期」	指	二零二一年一月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「完成」一段所賦予之涵義
「萍鄉金泰花炮」	指	萍鄉市金泰花炮製造有限公司，一間於中國成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「預測」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「代價之基準」一段所賦予之涵義
「買方」	指	江西三川集團有限公司，一間於中國成立之有限公司
「認沽期權」	指	買方向賣方授出可由賣方酌情行使之期權，以要求買方於認沽期權期間按認沽期權行使價購買所有認沽期權資本
「認沽期權資本」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認沽期權」一段所賦予之涵義
「認沽期權資本出售」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認沽期權」一段所賦予之涵義
「認沽期權行使價」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認沽期權」一段所賦予之涵義
「認沽期權通知」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「認沽期權」一段所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「認沽期權期間」	指	自股權轉讓登記完成日期後四(4)個月開始並於股權轉讓登記完成日期後七(7)個月結束之期間
「股權轉讓登記」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「股權轉讓登記」一段所賦予之涵義
「申報會計師」	指	國富浩華(香港)會計師事務所有限公司，一間專業註冊執業會計師事務所
「銷售股本」	指	目標公司之20%註冊資本，於最後可行日期由賣方實益擁有
「三川智慧科技」	指	三川智慧科技股份有限公司，一間於中國成立並於深圳證券交易所上市之有限公司(股份代號：300066)
「三川供水」	指	江西三川水務有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期擁有目標公司46%股權
「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	本公司每股面值0.50港元之普通股
「股東」	指	不時已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「目標公司」	指	鷹潭市供水集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期由賣方、三川供水及鷹潭供水分別擁有51%、46%及3%股權

---

## 釋 義

---

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司及聯營公司
「估值」	指	估值師對目標公司全部股權之公平值所進行之獨立估值
「估值報告」	指	本通函附錄二所載估值師就估值刊發之業務估值報告
「估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，為一名獨立專業估值師
「賣方」	指	中國水業(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「取水設施」	指	具有本通函「股權轉讓協議」一節「代價之基準」一段所賦予之涵義
「鷹潭百宏建設」	指	鷹潭市百宏建設工程有限公司，一間於中國成立之有限公司
「鷹潭城市建設」	指	鷹潭市城市建設投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「鷹潭浩澤商貿」	指	鷹潭市浩澤商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司
「鷹潭宏基建材」	指	鷹潭市宏基建材科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期由中曠建設、鷹潭百宏建設及鷹潭城市建設分別擁有37%、33%及30%股權

---

## 釋 義

---

「鷹潭宏築貿易」	指	鷹潭市宏築貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之間接全資附屬公司
「鷹潭醫藥」	指	鷹潭醫藥有限責任公司，一間於中國成立之有限公司
「鷹潭供水給排水」	指	鷹潭市供水給排水勘察設計有限責任公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之間接全資附屬公司
「鷹潭時鮮酒店」	指	鷹潭市時鮮大酒店有限公司，一間於中國成立之有限公司
「鷹潭鑫輝汽車」	指	鷹潭市鑫輝汽車貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司
「鷹潭信江水務」	指	鷹潭市信江水務工程有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「鷹潭祥瑞置業」	指	鷹潭祥瑞置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之間接全資附屬公司
「鷹潭供水」	指	鷹潭市供水公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期擁有目標公司3%股權

---

## 釋 義

---

「鷹潭盈福貿易」	指	鷹潭盈福貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司
「余干三海置業」	指	余干三海置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期由江西三川投資、鷹潭祥瑞置業、鷹潭盈福貿易及鷹潭浩澤商貿及分別擁有40%、30%、約24.69%及約5.31%股權
「余江惠民」	指	余江惠民小額貸款股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，由於最後可行日期由買方、楊新建先生、艾暉先生、鷹潭時鮮酒店、鷹潭鑫輝汽車、鷹潭醫藥、目標公司及萍鄉金泰花炮分別擁有約33.75%、10%、10%、10%、10%、10%及約6.25%股權
「中曠建設」	指	中曠建設集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「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

\* 本通函載列之中文名稱或詞語之英文翻譯(如獲指明)僅為提供資料之用，不應視為有關中文名稱或詞語之官方英文翻譯。

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣已按人民幣1.00元兌1.1868港元之概約匯率換算為港元。採用該匯率乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或可予換算。



中國水業集團有限公司\*  
CHINA WATER INDUSTRY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1129)

執行董事：

林岳輝先生(主席兼行政總裁)

鍾偉光先生(營運總監)

劉烽先生

朱燕燕女士

鄧曉庭女士

朱勇軍先生

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：

香港上環

干諾道中168-200號

信德中心西座

12樓1207室

非執行董事：

何志豪先生

獨立非執行董事：

黃兆強先生

郭朝田先生

丘娜女士

林長盛先生

敬啟者：

有關  
出售鷹潭市供水集團有限公司之20%股權之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)出售事項。

\* 僅供識別



## 代價

銷售股本之應付代價為人民幣120,000,000元(相等於約142,416,000港元)，已／須由買方以現金或銀行轉賬方式按以下方式支付：

- (i) 人民幣24,000,000元(相等於約28,483,000港元)已由買方於簽署股權轉讓協議後兩個營業日內(不包括銀行審核期(如有))向賣方支付作為按金(「**按金**」)，並須於完成股權轉讓登記後構成代價的一部分；
- (ii) 人民幣50,000,000元(相等於約59,340,000港元)須由買方收訖書面通知(自本通函「先決條件」一段所載條件(i)及(ii)獲達成後三個營業日內，賣方須向買方送達書面通知)當日起計五個營業日內(不包括銀行審核期(如有))向賣方支付；及
- (iii) 餘額人民幣46,000,000元(相等於約54,593,000港元)須由買方於股權轉讓協議項下之所有先決條件獲達成及股權轉讓登記完成後五個營業日內(不包括銀行審核期(如有))向賣方支付。

倘買方未能按上述方式於到期時向賣方支付代價，則買方須就每延遲一日支付代價相關分期款項0.05%之違約利息。倘延遲支付代價之任何分期付款超過30日，或買方未能或無法履行其於股權轉讓協議項下之責任，則賣方有權單方面終止股權轉讓協議，屆時，賣方將有權沒收按金，並須退還買方已支付之餘下代價。

## 代價之基準

謹此提述本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告(「二零一九年公告」)，內容有關鷹潭市住房和城鄉建設局(「建設局」)建設若干供水管道及其附屬設施(「取水設施」)及目標公司之其後收購。誠如上述公告所披露，取水設施之建設成本(「建設成本」，上限為人民幣420,000,000元(相當於約498,456,000港元))將最初由建設局支付，而鷹潭供水須於通水後下一個月開始，透過於八年期間內分期付款收購有關取水設施。於最後可行日期，供水管道之建設已於二零一九年八月完成，而餘下取水設施正在興建，通水預期將於二零二二年二月發生。因此，於最後可行日期，建設成本有待釐定。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款達致，並經考慮(其中包括)(i)目標集團於二零二零年六月三十日之20%資產淨值約人民幣101,722,000元(相當於約120,724,000港元)；(ii)目標公司須就收購取水設施向建設局支付之代價金額(詳情載於二零一九年公告)；及(iii)本通函「進行出售事項之理由及裨益」一節所載之其他因素。

為評估代價之公平性及合理性，本公司委聘獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司全部股權之公平值進行估值。

誠如本通函附錄二所載之估值師就估值刊發之估值報告所提供，於二零二零年九月三十日，目標公司全部股權之公平值為人民幣592,434,000元(相等於約703,101,000港元)。估值報告指出，估值乃使用資產基礎法及收入基礎法下之貼現現金流量法作出評估。

就估值而言，估值師已作出結論，估值乃透過依賴可得資料及業務之目前現行營運狀況，基於目標公司之未來現金流量作出，並已考慮(其中包括)以下因素：—

- (a) 目標公司將以本公司管理層預測之企業架構及營運模式營運；
- (b) 目標公司之財務及經營業績；

---

## 董事會函件

---

- (c) 整體經濟前景及影響目標公司之業務、其行業及其市場之特別經濟及競爭要素；
- (d) 目標公司營運所在行業之性質及前景；
- (e) 從事類似業務之實體從市場所賺取之投資回報及其他類似業務之回報；
- (f) 目標公司之業務發展階段；及
- (g) 目標公司之業務風險。

經審閱估值報告及相關估值方法及假設後，董事會認為，代價（較目標公司20%股權之公平值溢價約1.26%）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於估值採納收入基礎法及貼現現金流量法，故根據上市規則第14.61條，估值構成溢利預測。估值報告所依據之主要假設（包括商業假設）如下：

- (a) 現有政治、法律、技術、財務或經濟狀況將不會有對目標公司之業務可能造成負面影響之重大變動；
- (b) 目標公司經營所在之國家之現行稅法將無不會有重大變動，應付稅率維持不變，且所有適用法律及法規將予遵守；
- (c) 匯率及利率將不會與現行者大不相同；
- (d) 目標公司截至二零二零年九月三十日之財務預測（「預測」）已按合理基準編製，反映本公司管理層之估計（即預測所採納之假設及參數）乃經審慎及周詳考慮後達致；
- (e) 能否取得融資將不會限制目標公司營運根據預測之預測增長；
- (f) 目標公司將挽留有才幹之管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續經營業務；及

## 董事會函件

- (g) 相關行業之行業趨勢及市況不會重大偏離經濟預測(包括但不限於貼現率所採納之市場相關因素)。

根據上市規則第14.62條，申報會計師已審視估值所依據之目標集團之貼現未來現金流量計算之算術準確性。董事會已審閱以上主要假設，並確認預測乃經審慎及周詳查詢後作出。基於上文，財務顧問認為，該預測乃經董事審慎及周詳查詢後作出。申報會計師函件及財務顧問函件分別載於本通函附錄三及附錄四。

誠如估值師所告知，以下摘要呈列本通函附錄二內目標公司之該等物業於二零二零年九月三十日之價值與本通函附錄五所載該等物業於二零二零年十月三十一日之估值對賬：

人民幣千元

### (1) 投資物業<sup>附註1</sup>

截至二零二零年九月三十日之價值	70,990
截至二零二零年十月三十一日之價值	71,180
估值變動	190

### (2) 物業發展分部

#### 江西漢和企業—三水國賓府項目<sup>附註2</sup>

截至二零二零年九月三十日之價值	607,000
截至二零二零年十月三十一日之價值	612,000
估值變動	5,000

#### 江西越和置業—三水加州陽光地產項目<sup>附註2</sup>

截至二零二零年九月三十日之價值	248,700
截至二零二零年十月三十一日之價值	251,300
估值變動	2,600

#### 余干三海置業—三水金麟府項目<sup>附註2</sup>

截至二零二零年九月三十日之價值	345,400
截至二零二零年十月三十一日之價值	353,800
估值變動	8,400

#### 鷹潭祥瑞置業—御景壹號<sup>附註3</sup>

截至二零二零年九月三十日之價值	91,300
截至二零二零年十月三十一日之價值	90,400
估值變動	(900)

附註1： 投資物業之價值輕微增加，由截至二零二零年九月三十日約人民幣70,990,000元至截至二零二零年十月三十一日約人民幣71,180,000元，主要由於目前租期後之假定租金增加所致。於估值時，已採用收入法，將現有租賃產生之物業租金收入視為租期價值，並將潛在租賃復歸收入之現行市場租金視為復歸價值。由於現有租賃之訂約租金低於相應現行市場租金，故較後之估值日期將導致物業價值增加，原因為復歸價值之增幅將高於租期價值之減幅。

附註2： 就江西漢和企業擁有之發展中物業—江西越和置業及余干三海置業而言，估值增加乃主要由於期內產生之額外建設成本所致。

附註3： 御景壹號物業發展分部之價值由截至二零二零年九月三十日約人民幣91,300,000元減少至截至二零二零年十月三十一日約人民幣90,400,000元，因期內已售出建築面積約63.02平方米之商業單位。

### 先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過必要決議案批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易，以符合上市規則；
- (ii) 賣方及目標公司已取得就股權轉讓協議須取得之所有必要同意及批准（即賣方、目標公司及本公司各自之董事會批准）；
- (iii) 買方已取得就股權轉讓協議須取得之所有必要同意及批准（即買方之董事會批准）；
- (iv) 已從三川供水取得書面承諾或相關股東決議案已獲通過，以放棄其收購銷售股本之優先購買權；及
- (v) 已從鷹潭供水取得書面承諾或相關股東決議案已獲通過，以放棄其收購銷售股本之優先購買權。

上述所有先決條件均不可由股權轉讓協議訂約方豁免。倘任何上述條件於最後截止日期或之前未獲達成，則股權轉讓協議將告終止。於最後可行日期，除條件(i)外，所有上述條件均已獲達成。

倘股權轉讓協議因上述條件(i)及／或(ii)未能達成而終止，則賣方須退還按金，並向買方賠償相當於按金金額之款項。倘股權轉讓協議因上述條件(iii)及／或(iv)未能達成而終止，則賣方有權沒收按金。倘股權轉讓協議因上述條件(v)未能達成或除賣方及買方以外之原因而終止，則賣方應將向買方退還按金。

### 認沽期權

根據股權轉讓協議之條款及條件，買方無條件及不可撤回地向賣方授出認沽期權，可於認沽期權期間按賣方酌情決定隨時透過向買方發出書面通知（「**認沽期權通知**」）行使，要求買方以行使價人民幣186,000,000元（相等於約220,745,000港元）（「**認沽期權行使價**」）購買賣方持有之目標公司餘下31%股權（「**認沽期權資本**」）。

授出認沽期權毋須支付任何溢價。認沽期權行使價乃由賣方與買方經根據代價之金額公平磋商後釐定。

賣方完成向買方出售認沽期權資本（「**認沽期權資本出售**」）須待取得任何監管授權、同意或批准（包括上市規則項下有關認沽期權資本出售之所有監管授權及股東根據上市規則於本公司股東特別大會上通過所有必要決議案以批准認沽期權資本出售及其項下擬進行之交易）後，方可作實。

認沽期權資本出售將於認沽期權通知日期起計150日內（或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期）完成。

倘賣方按董事會決定而決定行使認沽期權，則根據上市規則，行使認沽期權可能構成本公司之須予公告交易。本公司將遵照上市規則於適當時候就行使認沽期權另行作出公告。

## 認購期權

賣方有權(「認購期權」)，以在買方未有於賣方在股權轉讓協議之條款及條件規限下行使認沽期權後履行其義務購買認沽期權資本之情況下(「認購期權觸發事件」)，透過向買方發出書面通知(「認購期權通知」)購回買方持有之目標公司20%股權(「認購期權資本」)，行使價為人民幣120,000,000元(相等於約142,416,000港元)(「認購期權行使價」)，金額相當於代價。

授予認購期權毋須支付任何溢價。認購期權行使價乃由賣方與買方根據代價之金額公平磋商後釐定。

賣方向買方收購認購期權資本(「認購期權資本收購」)須待取得任何監管授權、同意或批准(包括上市規則項下有關認購期權資本收購之所有監管授權，及股東根據上市規則於本公司股東特別大會上通過所有必要決議案以批准認購期權資本收購及其項下擬進行之交易)後，方告完成。

倘賣方行使認購期權，買方須於收訖認購期權行使價後，無條件與賣方合作於(i)買方接獲認購期權通知；或(ii)取得任何監管授權、同意或批准(以較後者為準)後一個月內完成登記認購期權資本轉讓。

倘賣方根據董事會之決定行使認購期權，根據上市規則，行使認購期權可能構成本公司之須予公告交易。本公司將遵照上市規則於適當時候就行使認購期權作出進一步公告。

### 買方及目標公司之承諾

買方及目標公司承諾不會於完成後以任何方式作出任何行動(不論由其本身或與目標公司其他股東作出)以攤薄賣方於目標公司之股權,惟賣方仍為目標公司之股東。

賣方與買方同意,目標公司將不會於認沽期權期間屆滿或賣方放棄認沽期權當日(以較早者為準)之前向其任何股東分派任何股息。

買方承諾於完成後及認沽期權期間屆滿或賣方放棄認沽期權當日後(以較早者為準),在適用法律及法規以及細則之規限下,買方同意目標公司就各財政年度宣派之股息金額將不少於目標公司經審核綜合純利之30%,並採取有關行動以使其生效,前提為賣方仍然為目標公司之股東。

### 股權轉讓登記

賣方須促使完成,而買方及目標公司須盡力協助於股權轉讓協議項下所有先決條件獲達成當日起計十日內向買方登記轉讓銷售股本(「**股權轉讓登記**」)。

倘股權轉讓登記出現任何延誤(因賣方以外之原因除外),賣方須就每延誤一日支付相等於買方已付代價0.05%之賠償。倘股權轉讓登記出現任何延誤超過30日,或賣方未能或無法履行其於股權轉讓協議項下之責任,則買方有權單方面終止股權轉讓協議,屆時,買方有權要求賣方退還按金及買方所支付之代價(如有),並向買方賠償一筆相當於按金金額之款項。

### 修訂細則

賣方須促使,而買方及目標公司須盡其最大努力協助,於股權轉讓協議項下之所有先決條件獲達成後修訂細則,以使以下各項生效:

- (i) 目標公司董事會須由七名董事組成,其中兩名須由賣方提名、兩名須由買方提名及三名須由三川供水提名;

---

## 董事會函件

---

- (ii) 目標公司董事會主席須由買方提名；
- (iii) 目標公司董事會副主席須由賣方提名；及
- (iv) 目標公司之財務總監須由買方提名。

賣方須合作於上述細則修訂完成日期起計三個營業日內遵守上文第(i)及(iv)段。為維持目標公司管理層之穩定性，買方同意不更換現任主席，而賣方同意不委任副主席，直至目標公司之董事會主席變更為止。

倘達成上述賣方有關修訂細則之責任有任何延誤，賣方須就每延誤一日向買方支付人民幣50,000元(相當於約59,300港元)。

### 完成

完成須於股權轉讓協議項下之所有先決條件獲達成後10日內落實，且不遲於二零二一年二月二十八日(或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期)（「**最後截止日期**」）。

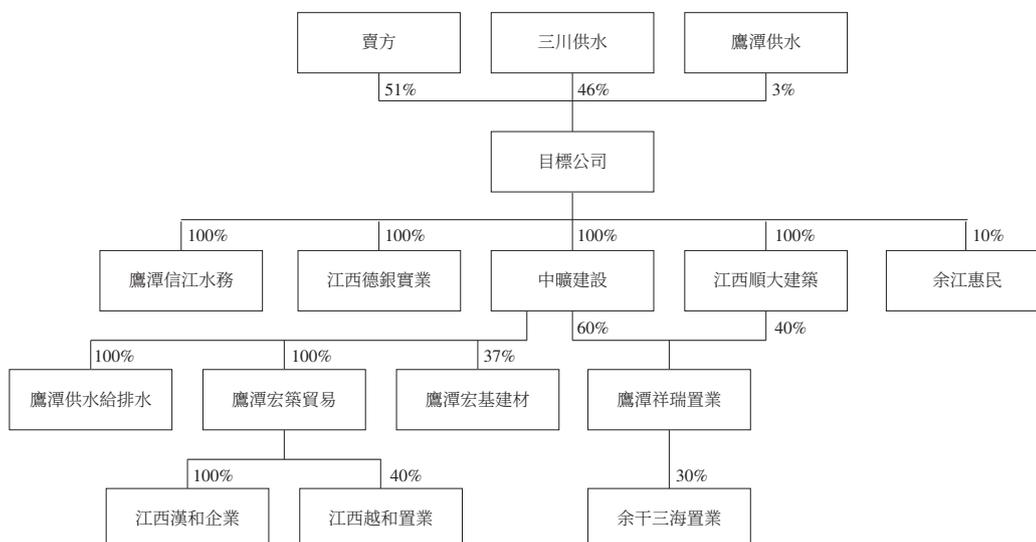
於完成後，目標公司將由三川供水、賣方、買方及鷹潭供水分別擁有46%、31%、20%及3%股權。因此，於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而將作為本公司之嵌入式金融工具入賬，而目標集團之財務資料將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

誠如董事所確認，本集團並無即時意向出售目標公司之餘下31%股權。儘管如此，董事將繼續不時審閱目標集團之財務表現、本集團現有業務組合及營運，以及本集團之整體業務發展計劃，旨在增加本集團之價值並致力盡量提高股東之回報。倘經考慮上述因素後須作出有關出售，本公司將於適當時候根據上市規則就此作出進一步公告。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司。於最後可行日期，目標公司分別由賣方、三川供水及鷹潭供水擁有51%、46%及3%股權。該公司主要從事供水業務，並為於中國成立為有限責任公司若干附屬公司及聯營公司之控股公司。

下圖載列目標公司及其附屬公司及聯營公司於最後可行日期之簡化股權架構。



(i) 供水建設服務

鷹潭信江水務及江西順大建築各自主要從事安裝供水設施；鷹潭供水給排水主要從事設計水管網絡。

(ii) 物業發展

江西德銀實業、江西越和置業、鷹潭祥瑞置業、余干三海置業及江西漢和企業主要從事物業發展。

江西德銀實業擁有兩幅分別位於中國江西省余江區中童鎮經七路及東三路以東之土地，總地盤面積約88,648平方米，其於最後可行日期尚待發展。

江西越和置業擁有一幅位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，四衙路以南B18-03之土地，總地盤面積約10,076平方米，其於最後可行日期在建中，以發展及建設三水加州陽光地產項目旗下之住宅及商業物業。於最後可行日期，本集團已將三水加州陽光地產項目推出預售，而三水加州陽光地產項目之主要建築物已完成建設。

鷹潭祥瑞置業已建設名為御景壹號之物業，位於中國江西省鷹潭市信江新區信江北路8號，其全部由目標公司擁有，並已於二零一七年七月落成，可銷售總面積為35,370平方米。該項目之預售於二零一四年十月開始。

余干三海置業擁有兩幅位於中國江西省上饒市余干縣城西片區世紀大道以南、西五路東側、嚴溪村生產生活用地西側之土地，總地盤面積約68,449平方米，其於最後可行日期尚待發展，以發展及建設三水金麟府項目旗下之住宅及商業物業。於最後可行日期，本集團已將三水金麟府項目推出預售，而三水金麟府之第一期樁基工程已完成。

江西漢和企業擁有一幅位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，世紀大道以北B18-02之土地，總地盤面積約30,742平方米，其於最後可行日期在建中，以發展及建設三水國賓府項目旗下之住宅及商業物業。於最後可行日期，本集團已將三水國賓府項目推出預售，而三水國賓府項目之主要建築物已完成建設。

### (iii) 其他業務

中曠建設主要從事建設工程。鷹潭宏築貿易主要從事建築材料、辦公用品、機械設備及電子設備的貿易。鷹潭宏基建材主要從事建築材料的銷售。

余江惠民主要從事放貸業務。

## 董事會函件

### 目標集團之財務資料

以下載列目標集團之財務資料(其乃基於目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表以及目標集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表)：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	137,951	200,659	89,450
除稅前溢利	67,739	86,201	43,636
除稅後溢利	47,535	55,561	30,676

根據目標集團之未經審核綜合財務報表，其於二零二零年六月三十日之總資產、總負債及資產淨值分別為約人民幣1,651,462,000元(相等於約1,959,955,100港元)、約人民幣1,142,853,000元(相等於約1,356,337,900港元)及約人民幣508,609,000元(相等於約603,617,200港元)。

### 有關買方之資料

買方為於中國成立之有限責任公司，並主要從事機械製造及建築材料與化學品的貿易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，買方由李建林先生、童保華先生、李強祖先生及嚴國勇先生分別擁有約40.86%、約20.60%、約16.87%、約6.72%股權，並由其他18名個人各自擁有5%以下股權。

## 出售事項之財務影響及所得款項用途

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務資料將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。本集團預期錄得出售事項之未經審核收益約人民幣4,290,000元（相等於約5,092,000港元）。有關未經審核收益乃根據出售事項所得款項總額人民幣120,000,000元（相等於約142,416,000港元）減目標集團於二零二零年六月三十日之資產淨值20%約人民幣101,722,000元（相等於約120,724,000港元）以進行估計，並已扣除(i)匯兌儲備約人民幣1,308,000元（相等於約1,552,000港元）及(ii)出售事項直接應佔開支總額約人民幣12,680,000元（相等於約15,048,000港元）。

目標公司餘下31%股權將重新分類為嵌入式金融工具，並以公平值約人民幣193,280,000元（相等於約229,380,000港元）列賬。嵌入式金融工具之認沽期權之估值乃基於平均行使價認沽期權模型，並已考慮本公司之預期波幅。上述嵌入式衍生工具之公平值收益約為人民幣9,620,000元（相等於約11,420,000港元）。

預期於完成後，本集團之未經審核綜合資產總值及負債總額將分別減少約1,590,000,000港元及1,334,000,000港元。假設出售事項於二零二零年六月三十日完成，目標公司餘下31%股權入賬為於二零二零年六月三十日之未經審核資產淨值之一部分。並未計入任何與金融工具估值及認沽期權公平值變動有關之調整。

本集團將於完成日期記錄之實際財務影響可能與上述金額不同，並將須待本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。

出售事項之所得款項淨額（經扣除其直接應佔開支後）將約為人民幣107,320,000元（相等於約127,368,000港元）。擬將所得款項淨額用於償還本公司已發行債券及其應計利息。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)提供供水、污水處理及建設服務；(ii)於中國開發及銷售可再生能源；及(iii)物業投資及發展。賣方為本集團之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

董事會相信，出售事項將使本集團變現於目標集團之投資，並更好地分配其資源以發展其現有業務及／或投資於其他商機。此外，出售事項之所得款項淨額將對本集團之現金流作出正面貢獻，且所得款項淨額擬將用於償還本公司已發行債券及其應計利息。因此，董事會認為，出售事項將使本公司能夠降低其融資成本，並改善本集團之流動資金及整體財務狀況。

關於上述事項，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為三川智慧科技(於最後可行日期為三川供水之控股公司)之控股股東。由於三川供水於最後可行日期為目標公司之主要股東，故根據上市規則第14A章，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。鑒於出售事項已獲董事會批准，且獨立非執行董事已確認股權轉讓協議之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益，故訂立股權轉讓協議構成關連交易，須遵守上市規則第14A.101條項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有百分比率均低於75%，故訂立股權轉讓協議構成本公司於上市規則項下之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

概無董事於出售事項中擁有重大權益，因此概無董事須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司將於二零二一年二月十日(星期三)上午九時三十分假座香港中環德輔道中七十七號盈置大廈七樓十三號室召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會上有關出售事項之表決將以投票方式進行。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請於實際可行情況下盡快按隨附之代表委任格上印備之指示填妥表格，並交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人並無訂立任何投票權信託或其他協議或安排或諒解，亦不受上述各項約束；及(ii)其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人於最後可行日期並無任何義務或權利，據此其已經或可能全面或按個別情況，將行使所持股份之投票權之控制權暫時或永久移交其他第三方。

### 推薦建議

董事會認為，股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

完成須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，因此，出售事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國水業集團有限公司  
主席兼行政總裁  
林岳輝先生  
謹啟

二零二一年一月二十五日

## I. 本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料乃分別披露於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告，而本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度之綜合財務報表並無表達任何有保留審核意見。

本集團之上述年報及中期報告乃刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinawaterind.com](http://www.chinawaterind.com)):

- 本公司於二零一八年四月二十七日刊發之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第112至248頁)(超連結:[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn201804271391\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn201804271391_c.pdf));
- 本公司於二零一九年四月二十九日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第123至280頁)(超連結:[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291057\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291057_c.pdf));
- 本公司於二零二零年五月十二日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第133至280頁)(超連結:[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0512/2020051200907\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0512/2020051200907_c.pdf)); 及
- 本公司於二零二零年九月二十四日刊發之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第4至28頁)(超連結:[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092401175\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092401175_c.pdf))。

## II. 債務聲明

於二零二零年十一月三十日(即本通函日期前就確定本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團的借貸總額約為1,224,800,000港元,包括以下各項:

- (i) 計息、無抵押其他貸款約749,300,000港元;
- (ii) 計息、有抵押其他貸款約5,900,000港元;
- (iii) 免息、無抵押其他貸款約22,800,000港元;
- (iv) 計息、有擔保、有抵押銀行借貸約129,500,000港元(附註1);

- (v) 計息、有擔保及無抵押銀行借貸約16,300,000港元；
- (vi) 計息、無擔保及無抵押銀行借貸約5,900,000港元；
- (vii) 有擔保及有抵押租賃負債約251,800,000港元 (附註2)；
- (viii) 有抵押租賃負債約12,000,000港元 (附註3)；
- (ix) 有擔保及無抵押租賃負債約23,200,000港元；及
- (x) 與先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃的租賃有關的租賃負債約8,100,000港元。

附註：

1. 有抵押銀行借貸已由以下各項抵押：(i)物業、廠房及設備約145,200,000港元；(ii)收取本公司若干附屬公司產生收益之合約權利；(iii)所有權資產約70,900,000港元；及(iv)本公司若干附屬公司之100%股權。
2. 租賃負債已由以下各項抵押：(i)使用權資產約96,500,000港元；(ii)收取本公司若干附屬公司產生收益之合約權利；及(iii)本公司若干附屬公司之100%股權。
3. 租賃負債已由以下各項抵押：(i)使用權資產約11,400,000港元；及(ii)本公司若干附屬公司之100%股權

除上述者或本通函其他部分所披露者外，除集團內公司間負債外，截至二零二零年十一月三十日（即釐定債務之最後可行日期），本集團並無任何未支付按揭、押記、債權證、債務證券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他相似債務或融資租賃承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債，亦無任何已授權或另行增設但尚未發行之債務證券。

### III. 營運資金

董事確認，經審慎周詳查詢後，考慮到本集團可用的財務資源（包括銀行融資及其他內部資源），本集團有充足的營運資金應付本通函日期起計至少未來十二個月的需要。

### IV. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，自二零一九年十二月三十一日（本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

### V. 財務及貿易前景

環保產業在歷經「政策元年」的2015年，產業井噴式發展的2016年，「十三五」關鍵節點的2017年，環保行業巨變發展的2018年-2019年，十九屆四中全會《決定》明確「踐行綠水青山就是金山銀山的理念，堅持節約資源和保護環境的基本國策」，2019年是「堅決打好污染防治攻堅戰」關鍵之年，同時也是「現代化環境治理體系框架」的敲定之年。環保治理從「點」到「面」轉變，由單項目治理向規模化演進，水土固廢氣的大監管格局已形成，在新的格局下，環保產業已從政策播種時代進入到全面政策深耕時代。在2019全國財政工作會議上明確提到加大環保投入，進一步聚焦藍天、碧水、淨土三大保衛戰。未來，環保行業投入將越來越大。而目前，國內固廢處理行業投資佔環保行業整體投入比重不足15%，結合固廢行業發展前景，無論是存量需求還是增量需求，行業市場前景都較大。在國家環境治理的大戰略下，傳統水務依靠資產規模拉動時期結束，以最大限度地管好水、用好水為目標的「智慧水務」的建設是當今水務管理工作的重要目標，水務服務時代回歸、智慧水務時代的到來，在實現城市可持續發展、提升城市綜合競爭力等方面意義重大。

## 業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團從事以下主要業務活動：

### 一、 水務板塊業績超預算增長，業態發展再上新台階

水務板塊各司全年安全生產，時刻以保障居民用水安全為己任，兢兢業業在城市供水、污水處理一線耕耘服務。2019年各公司不僅超預算完成年初業績目標，同時，在現有的基礎上不斷提高服務理念，提升智能水務的運用，實現業務多元化，促使水務板塊整體業態再上新台階。鷹潭市供水集團有限公司（「鷹潭供水」）順利接收鷹潭鐵路水廠，採用新型安全供水模式「三廠聯動」，總供水量由7千噸／日提升至1.5萬噸／日，且水質檢測站擴項69項，有效提高水質檢測能力。在廣泛推行NB-IOT智能水表的同時，與杭州國德公司合作開發「一張圖」調度指揮系統。完成了6,000塊智能水表改造，基本實現DN20以下水表智能化全域覆蓋，啟動DN40及以上大口徑智能水表改造，獲得省03專項支持資金人民幣104萬元。宜春水務集團有限公司（「宜春水務」）成功開拓供水業態新領域，二次供水設施統管取得了實質性突破，與11個小區簽訂託管協議，並已對使用直飲水個人用戶收繳水費。2019年9月，以宜春市供水公司作為母公司成立水務集團並冠名為「宜春水務集團有限公司」。與此同時，在宜春市人民政府辦公室印發的《關於2019年宜春市營商環境評價暨企業、群眾「評機關、評崗位」工作評議情況的通報》中，喜獲全市優化營商環境責任單位（服務類）第一名。宜春市方科污水處理有限公司（「宜春方科」）與當地政府成功簽訂BOT特許經營補充合同，中心城區污水處理廠生活污水提標改造及擴容項目順便完成建設並驗收投運，污水處理規模達14萬噸／日，出水達到國家一級A標準。且

2019年申報了國家專項環保資金人民幣1,600萬元、地方專債人民幣2,000萬元，緩解提標擴容項目建設資金壓力，確保本公司財務運轉穩健。臨沂鳳凰水業有限公司工程項目建設快速發展，營業收入再創新高。濟寧市海晟水務有限公司（「濟寧海晟」）金鄉污水處理項目主要工程及設備安裝已經全部調試完成等待驗收。濟寧市海源水務有限公司（「濟寧海源」）、佛山市高明區華信污水處理有限公司（「佛山高明」）優化處理工藝，在降低成本的情況下保質保量完成污水處理，確保出水水質100%達標。

## 二、 環保新能源板塊業績創新高，戰略合作與內驅強聯動

環保新能源板塊實現跨越性發展，新中水（南京）再生資源投資有限公司（「新中水（南京）」）及其附屬公司（統稱為「新中水集團」）全年併網發電量7.08億千瓦時，同比增長24.32%，業績創歷史新高。2019年上半年完成了海南臨高、遼寧蓋州、湖南漣源3個項目開發，海南三亞、湖北安陸、山東萊州、遼寧海城、東陽項目、廣州花都6個項目投產運行，新增發電總規模18MW。截止到2019年12月底，新中水集團共擁有37個生活垃圾填埋氣資源化利用項目，總設計發電裝機容量規模達147.8MW，仍保持行業領先地位。

2019年新中水集團內外求索、降本增效，成功引進了前海興邦、平安租賃、中國農業銀行、江蘇金融租賃、日立中國等融資租賃並與中銀粵財發展戰略合作關係，為項目發展提供了良性資金循環；內部管理上，點對點盤活閒置設備，推行項目常用機組配件、機油實行統一採購，並組建自主打井團隊、建造預處理設備系統，大大降低了新建項目設備支出、採購單價成本及工程建設成本。

### 三、 突破與速度，產城融合板塊迎來飛躍

南京空間大數據產業基地項目作為空間大數據產業集聚區，率先引進先進園區管理服務平台，通過平台信息化管理，實現智慧園區的高效與科學管理。2019年12月項目主體工程已全部封頂，招商銷售目標完成率達112%，回款目標完成率達81.5%。

另有鷹潭市供水集團旗下中曠建設集團有限公司（「中曠集團」）、鷹潭市宏築貿易有限公司（「宏築貿易」），以及鷹潭祥瑞置業有限公司（「祥瑞置業」）全年業務有序推進，業績穩步增長。其中，中曠集團由原來聯營發展模式向自營經營模式轉變，並取得良好效果；祥瑞置業順利完成房地產開發企業資質4級升3級，為公司地產事業的發展奠定基礎。2019年4月鷹潭市供水集團在余干縣投資開發建設三水國賓府、三水加州陽光2個地產項目。在短短8個月時間裡，從競地、施工到銷售、回款，充分展現了鷹潭地產業務團隊的高效與專業。余干三水國賓府、三水加州陽光地產項目，實現了階段性經營目標，銷售業績形勢喜人，截止到2019年12月底，去化率及回款佔比均超過70%。

## 展望及未來計劃

2020年春節，新型冠狀病毒感染的肺炎（「COVID-19」）疫情在中華大地迅速蔓延，中央與地方拉響了一場與時間賽跑的疫情阻擊戰。生態環境部連續印發了應對此次疫情的相關政策文件。這對本就不那麼樂觀的國際經濟形式和對中國的影響帶來了更大的挑戰，環保行業企業也迎來新的考驗。本集團為積極響應國家及當地政府政策要求，貫徹落實疫情防控機制，並以最大限度確保公司同仁安全健康為宗旨，調整復工時間、提前做好復產復工各項準備工作，合理安排員工調休或居家辦公，全力保障水務、環保新能源及產城融合三大板塊業務的穩步發展，將疫情對本集團業務的影響最小化，從而保證運營一切正常。我們相信，危機也蘊含著新生，只要我們堅持底線思維，堅持初心，定能終將在此次戰役中破局攻堅。為繼續本集團業務發展，將繼續實施以下未來計劃：

### 1. 向產業鏈上下游擴展，邁向水務新時代

水務板塊作為公用事業，是政策導向型行業。目前，供水行業發展趨於飽和，水資源管理制度嚴格，進入平穩發展階段；在城市化進程加快的驅動下，污水排放總量逐年增加，污水治理行業步入快速成長期。傳統供水運營模式面臨挑戰，積極向產業鏈上下游擴展，實現企業戰略轉型是邁向水務新時代的必經之路。

- (a) 大力支持水務板塊各公司開展主營之外的其他產業，加強供水管網改造工程及相關供水配套工程、接水工程建設；

- (b) 持續推行智慧水務，應用智能水表、智能井蓋、智能消防栓、智慧泵房等智能水務系列，並實現供水分區計量，業務在線辦理落實。依托「一張圖」調度系統的上線，落實鷹潭供水與三川智慧聯合打造的智慧水務教育基地；
- (c) 近年來，在國家「一帶一路」倡議下，國家層面多個合作機制的建立，也讓我們看到了水務行業巨大的市場潛力。本集團將在立足現有智慧水務的技術之上，放眼國際，深挖沿線各國水處理市場需求，並不斷推陳出新。用過硬的海外項目管理和實踐經驗，力求在國際產能合作潮流中分得「蛋糕」，共贏發展。

## 2. 夯實現有業務資源，穩步推進海外環保業務

近年來固廢行業出台的相關政策總體方向圍繞固廢管理的「三化」原則，即減量化、資源化和無害化，明確了快速推進市場化進程。目前，固廢產量居高不下，一般工業固廢、危廢、城市生活垃圾處置尚有較大處置缺口，未來固廢產業仍將維持高景氣度。

- (a) 夯實開拓國內現有業務資源，穩步推進海外環保業務；
- (b) 立足環保本身探索環保行業其它業務，擴大業務範疇；
- (c) 拓寬融資渠道，引入新戰略投資。

### 3. 持續發展產城融合，探索城市空間價值

當下，以城市為載體、以產業為保障的產城融合模式日益受到關注。產城融合不僅驅動著城市空間價值的提升，更為產業、城市、居民三者協調發展提供了新思路。

- (a) 加緊南京空間大數據產業基地項目後續招商、銷售工作；
- (b) 中曠集團匯聚體制優勢，大力開拓粵港澳大灣區市場，計劃在南昌、贛東北區域承接至少2個有影響力的工程項目以取得突破性進展；建立優秀項目承包人、項目經理和優質供應商及班組庫，制定入庫優惠政策，吸引更多建築施工類人才加盟本公司；繼續加強自營模式的發展，推行本公司核心管理人員的項目跟投模式，更新和拓寬自營方式，做到靈活多樣化；
- (c) 完成余干三水國賓府、三水加州陽光工程建設，落實全部樓盤、店鋪回款交付；順利推進三水金麟府項目工程建設。以余干地產項目為成功案例，輻射開發投資周邊縣市地產項目，激發城市產業活力，提升城市功能，改善人居環境。

回顧2020年，因新冠肺炎疫情導致全國停工停產，無可避免令本集團推出新物業及其動工及竣工計劃在某程度上受到延誤。由於國內外存在巨大風險、外圍不明朗及不穩定因素加劇，對物業市場構成下行壓力。然而，得到中國政府適度的貨幣寬鬆及積極財政政策之支持，相信中國經濟的強大活力有助中國擺脫新冠肺炎疫情造成的困境。根據政府政策，本集團已調整其項目啟動策略，從集中進行銷售的模式中轉移。同時間，本集團已因應目前情況積極應對逆境，透過組織多種形式的線上營銷活動（包括視頻直播、自營銷售平台、微信小程序、手機應用程式及主要第三方平台等），方便客戶進行房屋交易。當新冠肺炎疫情的影響依照目前良好趨勢逐漸減退時，預期物業市場應可於2020年內靠穩。

#### 4. 積極開拓更多融資渠道，進一步擴展本集團核心業務

為確保本集團持續發展並滿足發展過程中的資金需求，本集團積極擴大融資渠道並提升融資能力，包括但不限於發行新債券、發行新股份、與不同國內外商業銀行安排貸款融資，為我們項目的未來發展作好準備。本集團得以維持健康的財務狀況並具備合理的資產負債比率。

本集團將始終堅持「政府放心，市民滿意，股東認可，員工樂業」的經營理念。2020年無疑是充滿挑戰的一年，但憑藉本集團穩健的財務狀況及多元化收入來源，本集團仍滿懷信心，攻堅克難，穩步發展水務、環保新能源、產城融合三大主營業務，同時，積極開拓水務、環保產業上下游其他業務及海外業務，做強做大，開創本集團新格局。董事會將繼續以審慎態度，以本集團及其股東的利益為本，執行本集團的既定策略。

以下為自獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司接獲之有關目標公司全部股權於二零二零年九月三十日之公平值估值之報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

### 關於：有關鷹潭市供水集團有限公司100%股權之估值

遵照閣下之指示，艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」或「吾等」）已對鷹潭市供水集團有限公司（「鷹潭市供水」或「目標公司」）截至二零二零年九月三十日（「估值日期」）之100%股權進行估值。吾等知悉中國水業集團有限公司（「貴公司」、「中國水業」或「閣下」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）擬與江西三川集團有限公司（「買方」）訂立股權轉讓協議，以向買方出售目標公司20%股權（「建議出售事項」）。

據吾等所知，是次評估僅供貴公司董事（「董事」）為建議出售事項作內部參考用途。本報告（「報告」）概不構成建議出售事項的商業價值及架構之意見。吾等概不就未經授權使用報告負責。

吾等概不就本報告所採用由任何第三方提供或源自任何第三方之任何估計數據或估算之真實性及完整性承擔責任。吾等假設吾等獲提供之財務及其他資料乃屬準確及完整。

本報告呈列所評估業務之概要、說明分析基準及假設並解釋是次評估過程中採用之分析方法。

## 分析基準

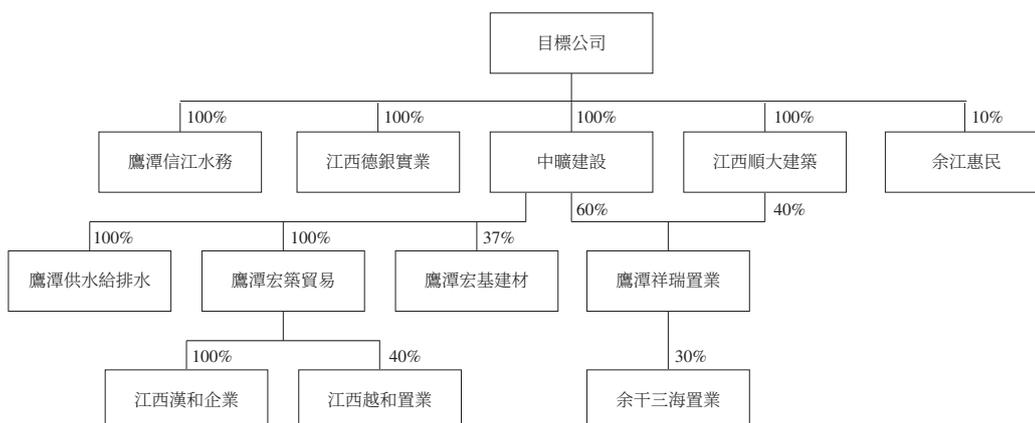
吾等已評估目標公司100%股權的公平值。

公平值乃市場參與者於計量日期在有秩序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付之價格。

## 交易背景

貴集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事(i)提供供水、污水處理及建造服務；(ii)開採及銷售再生能源；以及(iii)物業投資及發展。

鷹潭市供水為一間於中國成立之有限公司。於二零零八年，中國水業與一間國有企業訂立合資協議，以成立鷹潭市供水並向當地市民提供供水及相關安裝及建設服務，為期30年。下表闡述目標公司及其附屬公司及聯營公司截至估值日期之簡化股權架構。



### (i) 供水及建設分部

供水及建設分部(「供水及建設分部」)乃於中國從事提供供水及建設供水基建。

此分部由六間實體組成，(i)鷹潭市供水(其主要從事供水)、(ii)鷹潭市信江水務工程有限公司(「鷹潭信江水務」)及(iii)江西省順大建築安裝工程有限公司(「江西順大建築」)(其主要從事安裝供水設備)、(iv)鷹潭市供水給排水勘察設計有限責任公司(「鷹潭供水給排水」)(其主要從事設計水管網)、(v)中曠建設集團有限公司(「中曠建設」)及(vi)鷹潭市宏築貿易有限公司(「鷹潭宏築貿易」)(其主要從事建設服務及建材貿易)。

## (ii) 物業發展分部

物業發展分部(「物業發展分部」)主要於中國從事物業發展業務。此分部由五間實體組成，即(i)江西德銀實業有限公司(「江西德銀實業」)、(ii)鷹潭祥瑞置業有限公司(「鷹潭祥瑞置業」)、(iii)江西越和置業有限公司(「江西越和置業」)、(iv)余干三海置業有限公司(「余干三海置業」)及(v)江西漢和企業發展有限公司(「江西漢和企業」)。

## (iii) 其他業務分部

其他業務分部(「其他業務分部」)由兩間實體組成，(i)鷹潭市宏基建材科技有限公司(「鷹潭宏基建材」)(其主要從事銷售建材)及(ii)余江惠民小額貸款股份有限公司(「余江惠民」)(其主要從事放貸業務)。

吾等知悉 貴公司擬與買方訂立股權轉讓協議，以向買方出售目標公司20%股權。

建議出售事項構成 貴公司之關連交易並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A.101章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

因此， 貴公司已委聘吾等作為獨立估值師以評估目標公司截至估值日期之100%股權之公平值。

## 工作範圍

進行是次估值時，吾等已

- 與 貴公司代表合作以就估值取得所需資料及文件；
- 收集吾等可得目標公司相關資料，包括法律文件及財務報表等；
- 與 貴公司及目標公司進行討論以就估值了解目標公司的歷史、業務模式、營運及業務發展計劃等；
- 進行相關行業調研及從可靠來源收集相關市場數據以作分析；
- 研究吾等可獲得的目標公司資料並考慮吾等估值結論的基礎及假設；
- 選擇適當的估值方法分析市場數據並估算出目標公司的公平值；及
- 編製本估值報告，當中載述吾等之發現、估值方法及假設以及估值結果。

於進行估值時，吾等應獲得一切有關資產、負債及或然負債之相關資料、文件及其他相關數據。吾等依賴有關資料、記錄及文件達致估值意見，且並無理由懷疑 貴公司、目標公司及其授權代表向吾等所提供資料之真實性及準確性。

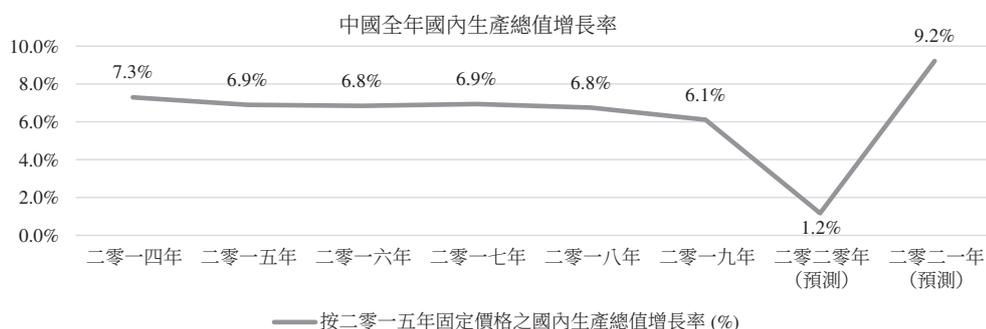
## 經濟概覽

### 中國經濟概覽

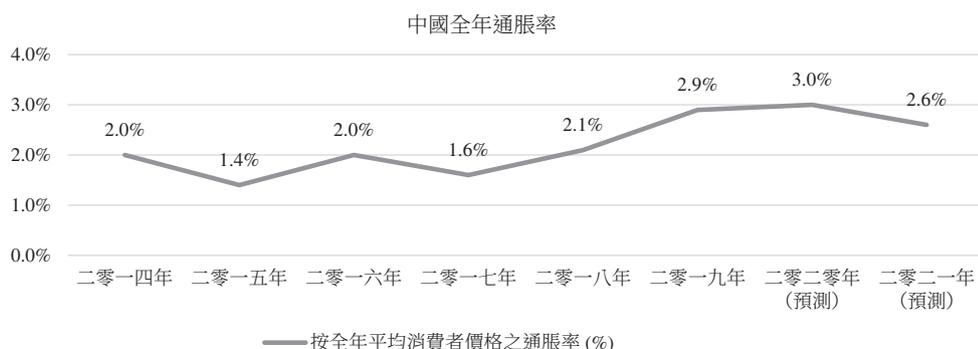
根據世界銀行的資料，中國為二零一九年全球第二大經濟體，全年國內生產總值（「國內生產總值」）為143,430億美元。儘管國內生產總值有所增長，惟由於國內需求疲弱及外部環境惡化，二零一九年國內生產總值增長率為6.1%，為一九九零年以來的最慢的增速。在國內，根據經濟學人智庫（「經濟學人智庫」）的資料，工業產量及零售銷售放緩且債務水平高企已開始拖累經濟表現。在國外，中美貿易戰、全球經濟放緩及地緣政治緊張局勢令中國前景不明朗。

中國國內生產總值於二零二零年第一季度錄得6.8%的收縮，主要由於2019冠狀病毒病（「COVID-19」）對經濟活動造成嚴重打擊。根據中國國家統計局（「國家統計局」）於二零二零年八月的報告，七月固定資產投資同比下降1.6%，而私營投資則下跌5.7%；零售銷售額同比下降1.1%。然而，貨幣寬鬆政策（如減息及削減名義存款準備金比率）以及透過發行債券為公眾投資提供資金之財政資源已獲動用。經濟學人智庫預期全年國內生產總值將增長約1.2至2.0%，顯示市場對於較預期快的復甦及政策支持持樂觀態度。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）的預測，預期二零二一年將出現反彈，國內生產總值增長率為9.2%。

展望未來，儘管預期經常賬於二零二零至二二年將維持盈餘，平均為國內生產總值的0.8%，惟外部環境仍然低迷。中美貿易戰將在技術、金融、證券及投資方面加劇。為此，貿易政策將繼續以多元化為重心。同時，由於全球旅遊限制及健康問題拖累出境旅遊的需求，經濟學人智庫預計二零二零年進口服務將收縮32.9%。由於全球供應鏈及需求中斷，貨品出口價值將收縮14%。



(資料來源：國際貨幣基金組織於二零二零年四月發佈之《世界經濟展望》)



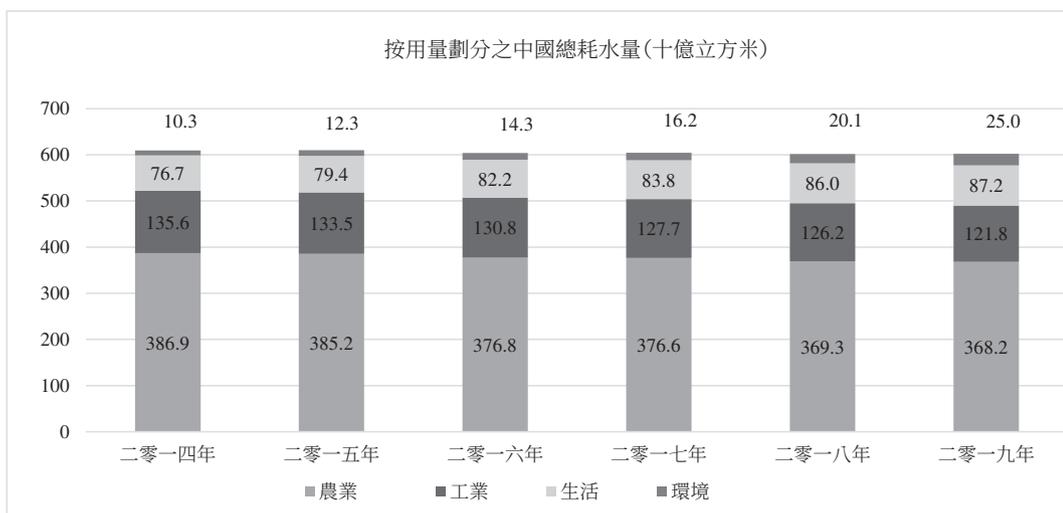
(資料來源：國際貨幣基金組織於二零二零年四月發佈之《世界經濟展望》)

## 中國供水及建設行業概覽

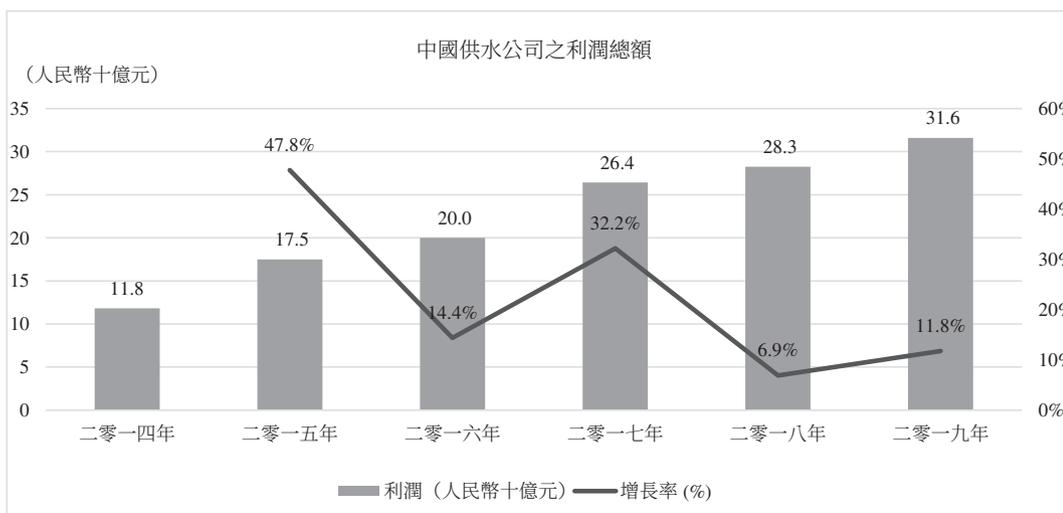
由於中國政府執行大量水利及建設項目，中國近年一直維持穩定的供水。農業、工業用途、能源生產及人類消耗為中國的主要用水範疇。根據中國國家統計局的資料，於二零一四年至二零一九年期間，總耗水量維持在介乎6,016至6,103億立方米之間，其中超過80%來自中國農業及工業行業。在二零一九年的6,021億立方米耗水量中，農業及工業活動的耗水量分別佔總耗水量的61.2%及20.2%。

隨著中國人口增長、經濟發展及生活水平提高，政府積極透過投資水利及建設項目維持行業穩定發展。根據中國水利部的資料，截至二零二零年九月，政府已確認於二零二零年投資人民幣2,663億元於13,250個水利及建設項目。根據中國國務院的資料，中國政府計劃於二零二零年至二零二二年投資人民幣12,900億元於150個大型水利及建設項目。項目竣工後，預期全年供水將增加420億立方米。

由於中國政府推動供水行業的商業化及項目投資，許多企業現時可以私人及外國資本進行更獨立的營運。近年來，供水行業的收益及溢利大幅增長。根據中國國家統計局的資料，供水公司的年度利潤總額由二零一四年的人民幣118億元飆升至二零一九年的人民幣316億元，二零一四年至二零一九年期間的複合年增長率（「複合年增長率」）為21.7%。截至二零二零年九月，供水公司的年初至今利潤總額達人民幣273億元，較二零一九年同期的人民幣239億元增長14.1%。



(資料來源：中國國家統計局)

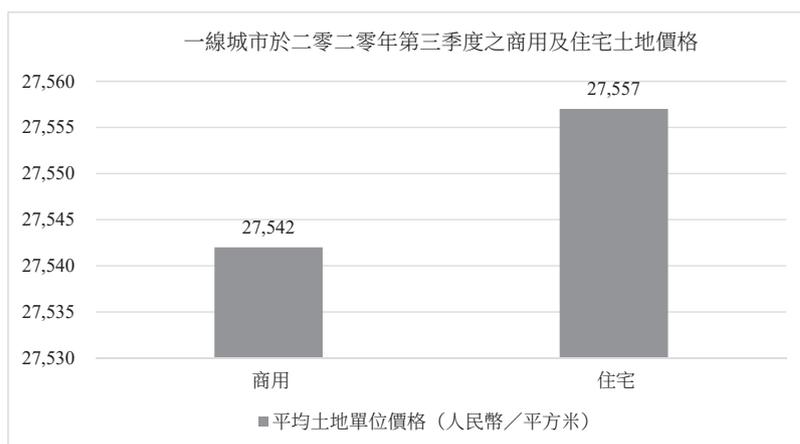


(資料來源：中國國家統計局)

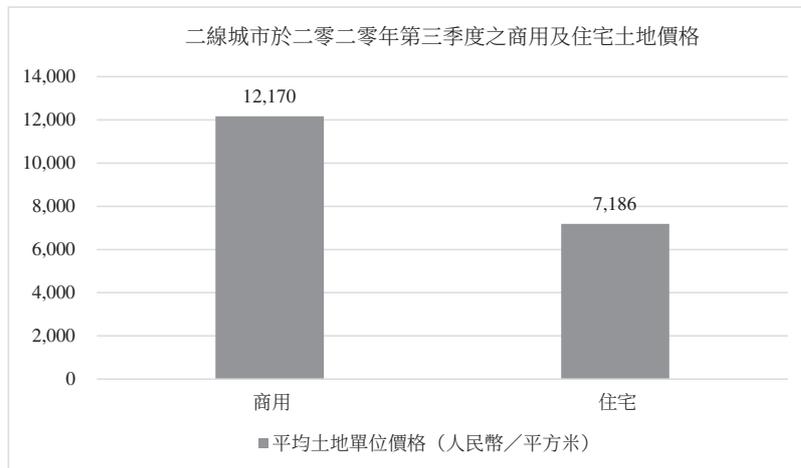
## 中國物業市場概覽

根據國家統計局公佈之每月數據，於房地產行業之全國投資額截至二零二零年十一月為人民幣12.95萬億元，較截至二零一九年十一月之人民幣12.12萬億元按年增長6.76%。到二零二零年十一月，在建的建築面積於二零二零年為90.2億平方米，較二零一九年十一月之87.5億平方米按年增加3.09%。然而，竣工建築面積由截至二零一九年十一月之638,460,000平方米按年減少7.32%至591,720,000平方米。

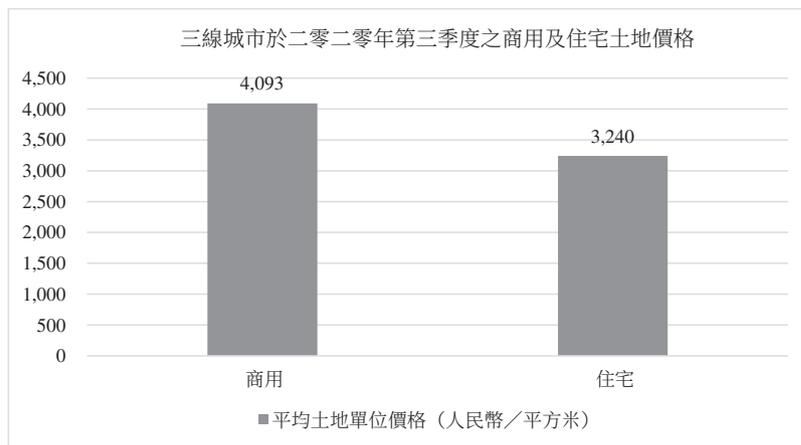
由於各線城市之不同發展狀況及程度，商用及住宅土地價格之增長趨勢均有所不同。根據中華人民共和國自然資源部所發佈之物業統計數據，一線城市之住宅土地價格於二零二零年第三季度為每平方米人民幣27,557元，較去年增長1.02%；商用土地價格於二零二零年第三季度為每平方米人民幣27,542元，較去年下跌1.46%。二線城市住宅土地價格於二零二零年第三季度為每平方米人民幣7,186元，較去年增長3.09%；商用土地價格於二零二零年第三季度為每平方米人民幣12,170元，較去年增長1.08%。三線城市住宅土地價格於二零二零年第三季度為每平方米人民幣3,240元，較去年增長2.98%；商用土地價格於二零二零年第三季度為每平方米人民幣4,093元，較去年下跌0.27%。



(資料來源：中華人民共和國自然資源部)



(資料來源：中華人民共和國自然資源部)



(資料來源：中華人民共和國自然資源部)

## 本報告的限制

本報告僅供董事作內部參考用途。因此，本報告不可供其他任何人士（包括且不限於 貴公司及目標公司各自的股東）使用或從任何其他形式參考，其用意亦非賦予任何人士（包括且不限於 貴公司及目標集團各自的股東）任何利益。

本報告概不構成有關建議出售事項的商業價值及架構的意見。本報告概不擬包含就全面評估建議出售事項而言實屬必要或合適的所有資料。吾等毋須且並未對建議出售事項的業務、技術、運營、策略或其他商業風險及利益進行全面審閱，上述事宜仍然是 貴公司董事及管理層的唯一責任。

吾等已假設並依賴吾等獲提供或以其他方式給予吾等或本報告所依賴的資料（書面或口頭）的準確性、完整性及充分性，並未對其進行獨立核實（尤其對 貴公司管理層（「**管理層**」）所提供截至二零二零年九月三十日的目標公司財務資料及供水及建設業務之財務預測（「**預測**」）而言），且概不明示或暗示地對所有有關資料的準確性、完整性及充分性作出聲明或保證，且概不對此承擔責任。

此外，吾等之估值亦已依賴從公共來源取得且吾等認為可靠之其他資料。吾等概不對於從公共來源取得之任何資料之準確性及可靠性承擔任何責任。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈COVID-19爆發為全球大流行，其一直對全球經濟以及金融市場產生不利影響。因此，由於COVID-19產生的後續影響已造成一系列前所未見的情況，此乃截至估值日期進行估值判斷的依據。尤其是，因COVID-19而導致的政治、法律、財政、經濟狀況及／或其他市況的波動性增加，將為相關假設帶來更大的不確定性。因此，吾等的估值應較一般情況下更為謹慎。

### 股權價值分析的估值假設

於達致估值意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- 目標公司將按管理層預測的企業架構及運營方式開展經營；
- 目標公司的財務及經營業績；
- 整體經濟前景以及影響目標公司業務、行業及市場的特定經濟及競爭性因素；
- 目標公司經營所在行業的性質及前景；
- 同類業務實體的市場衍生投資回報及其他類似業務回報；
- 目標公司業務的發展階段；及
- 目標公司的業務風險。

吾等於達致估值結論時須作出多項一般假設。於是次估值中採納的主要假設包括：

- 並無可能對目標公司之業務造成不利影響之現有政治、法律、科技、財政或經濟環境重大變動；
- 目標公司經營國家的現行稅法並無重大變動，稅率維持不變且所有適用法律及法規得到遵守；
- 匯率及利率與目前水平比較並無重大差別；
- 預測乃按合理基準編製，反映管理層經審慎周詳考慮後達致的估計（即預測所採用的假設及參數）；
- 融資額度不會限制預測中目標公司業務的增長預測；

- 目標公司將保留並聘有勝任的管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；及
- 相關行業的行業趨勢及市場環境與經濟預測(包括但不限於貼現率所用市場相對因素)比較不會出現顯著差異。

### 一般估值方法

有三種公認方法可評估目標公司股權的公平值，即收益法、資產法及市場法。已就目標公司估值考慮該三種方法：

收益法	收益法提供價值指標所根據的原則為知情買家將支付不超過主體資產所產生之預期未來經濟利益之現值。  收益法的基本方法為貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。根據貼現現金流量法，價值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。未來現金流量乃按投資類似業務風險及危機的合適市場回報率貼現。
資產法	資產法乃根據類似資產的現行市場價格考慮再造或重置全新狀況的評估資產的成本，並就因狀況、使用情況、齡期、耗損或存在的過時(實體、功能或經濟上)而引致的累計折舊，並經考慮過去及現時的保養政策及改造記錄作出調減。
市場法	市場法提供之價值指標比較主體資產與已於市場上出售之同類資產，並對主體資產及被認為與主體資產可資比較的資產之間的差異進行適當調整。

在市場法下，可資比較公司法是利用被認為與主體資產可資比較的上市公司計算出價格倍數，然後將結果用於主體資產的基數。可比交易法是利用被認為與主體資產可資比較的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於主體資產的基數。

### 所選用估值方法

上述方法各自適用於一種或多種情況，有時可同時使用兩種或以上方法。是否採納特定方法將取決於就性質類似之業務實體進行估值時最常用之做法。

鑒於目標公司擁有多個業務分部，故目標公司之股權價值將按使用適用估值方法估計之不同業務分部股權價值總和而達致。

### 供水及建設分部之估值

於評估供水及建設分部之股權價值時，吾等已因以下理由而應用收益法：

- 由於資產法假設分部的資產及負債可分開並可分開出售，故不適用於評估。該方法更適合其資產具高流動性的行業，例如物業發展及金融機構。因此，供水及建設分部的估值未採用資產法。
- 以市場法得出之公平值反映市場對相關行業之預期，原因為可資比較公司之價格倍數基於市場共識而達致。由於供水及建設分部地理位置獨特及經濟壽命有限，吾等並未識別直接與此分部可資比較的足夠市場交易或上市公司。

- 於收益法下，價值取決於未來經濟利益的現值，例如成本節省、定期收入或銷售收益。該方法考量建議出售事項的特定考慮因素（如取水設施的有限經濟壽命及未來重大建設成本），產生更相關的估值結果。鑒於市場法及資產法均不適用於供水及建設分部之估值，及管理層已向吾等提供預測，因此，就此分部而言，得自收益法的價值更為適當。

收益法項下之貼現現金流量法獲採納以評估供水及建設分部股權價值的公平值。股權價值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。未來現金流量乃按投資類似業務風險及危機的合適市場回報率貼現。

### 股權價值分析的主要假設

為釐定供水及建設分部的未來現金流量，吾等依靠管理層提供之預測。吾等已對預測進行高級別分析及審查，並與管理層討論預測之合理性。有關預測之主要假設概述如下：

#### **(1) 預測期**

預測期乃根據合資協議之合約期釐定，其為鷹潭市供水成立起計30年。預測期涵蓋估值日期起至協議期限結束（即二零三八年十二月三十一日）之整個營運期間。

#### **(2) 收益**

供水及建設分部之收益主要由(i)供水服務及(ii)供水相關安裝及建造服務組成。

來自供水服務之收益乃按供水量乘以水價得出。

(a) 供水量

供水量主要源自鷹潭市當地用戶的需求。截至估值日期之目前每日供水量約為77,400噸。管理層預期因需求增長而出現2%的年度供水量增長。此外，供水設施之設計產能約為每日150,000噸。

(b) 水價

誠如省政府所同意及於截至二零一六年五月二十六日之水價調整協議所述，按累進表單的住宅供水之水價介乎每噸人民幣1.4元至人民幣4.2元。就非住宅供水而言，水價為每噸人民幣2.1元。

截至估值日期，平均每噸水價約為人民幣1.75元。管理層預期，水價將於預測期內溫和增長2%，以反映未來水價的潛在調整。

**(3) 來自供水相關安裝及建造服務的收益**

作為所進行供水相關安裝及建造服務(包括但不限於引水渠、水錶、配水管網)的代價，目標公司從合約方收取服務費。管理層根據收益之歷史水平估計二零二一財年之收益，並估計將自二零二二財年起出現長期通脹增長2%。

**(4) 銷售成本**

據管理層所告知，供水服務的銷售成本主要包括電費、折舊及攤銷開支、薪金開支以及維修和維護開支。管理層估計電費及薪金開支將出現2%通脹增長，而折舊及攤銷則根據預測資本開支及相關資產的剩餘使用壽命釐定。此外，維修和維護開支乃參照歷史水平按供水收益的百分比估計。

參照歷史成本，供水相關安裝及建造成本預期將佔相關收益的50.3%。

**(5) 其他收入**

據管理層所告知，其他收入主要包括政府手續費、安裝設計費、項目管理收入及鋼材交易收入。

**(6) 營運開支**

供水及建設分部的營運開支主要包括薪金開支、折舊及攤銷開支以及維修開支。折舊及攤銷乃根據預測資本開支及相關資產的剩餘使用壽命釐定。薪金開支、維修及其他開支乃根據歷史營運開支而定，並因通脹而逐漸增長。

**(7) 稅務開支**

目標公司須繳付每年25%的中國企業所得稅。

**(8) 資本開支**

於二零一九年二月，鷹潭市住房和城鄉建設局（「**建設局**」）與目標公司訂立協議，據此，建設局將促使建設取水設施，而目標公司須於通水後下一個月開始，透過於八年期間內之現金分期付款向建設局收購取水設施。代價將為建築成本或人民幣420,000,000元（以較低者為準）。誠如管理層所告知，首筆分期付款將於二零二三財年支付，餘下的分期付款預期將於每年支付，直至二零三零財年為止。

就現有固定資產而言，管理層認為在整個預測期內將產生若干維護開支及少量技術升級費用。

**(9) 營運資金**

供水及建設分部之營運資金主要包括應收賬款及合約資產、預付款項、存貨、應付賬款、預收款項、合約負債、應付所得稅及應付薪金。

## 貼現率

吾等在應用收入法對股權進行估值的情況下，須釐定適用於貼現與業務企業相關之未來預期現金流量之貼現率。為業務企業價值設立適當貼現率之起點乃全部業務之資金成本。加權平均資本成本（「**加權平均資本成本**」）指所有業務資金回報之加權平均值。

加權平均資本成本按下列公式計算：

$$\text{加權平均資本成本} = K_e * (E_q/IC) + K_d * (D/IC)$$

其中：

$K_e$  = 股權成本

$E_q$  = 股權

$IC$  = 投資資本 (股本加所有計息債務)

$K_d$  = 經調整稅項債務成本

$D$  = 債務

## 股權成本

股權成本乃使用資本資產定價模式（「**資本資產定價模式**」）釐定。資本資產定價模式僅考慮由貝塔計算的公司系統性風險。經修訂資本資產定價模式進一步納入公司特定的非系統性風險。目標公司的非系統性風險（例如規模相對較小，及未達致預期增長率之風險）亦會獲考慮，方法為增添其他風險溢價，包括規模溢價及公司特定風險溢價。

經修訂資本資產定價模式項下之股權成本以下公式計算：

$$Re = Rf + \beta * MRP + RPS + RPU$$

其中：

*Re* = 股權成本

*Rf* = 無風險利率

$\beta$  = 貝塔系數

*MRP* = 市場風險溢價

*RPS* = 規模溢價

*RPU* = 公司特定風險溢價

計算貝塔系數時，吾等已觀察與可資比較上市公司各自股票市場指數相對的股價變動。

篩選可資比較公眾公司時主要參考以下篩選標準：

- 該等公司之主要業務為提供供水及相關服務；
- 該等公司之主要業務活動主要於中國進行；
- 該等公司於香港聯交所（「港交所」）上市，上市時間超逾3年；及
- 該等公司的財務資料可供公眾查閱。

根據上述篩選標準，吾等已識別下列4間可資比較公司：

序號	股份代號	公司名稱	簡介
1	港交所：855	中國水務集團有限公司	中國水務集團有限公司為一間投資控股公司，於中華人民共和國從事供水、污水處理及物業業務。其透過城市供水經營及建設、環保及物業開發及投資分部營運。城市供水經營及建設分部涉及提供供水之經營及建設服務。環保分部從事污水處理及排水之經營及建設、固廢危廢、環衛和水環境治理業務。物業開發及投資分部進行銷售物業之開發及物業投資。其亦涉及觀光區開發及基建；提供水環境治理基建；及投資、建設及經營水利及水力發電相關項目，以及節能及環保及酒店營運。該公司前稱中國銀龍集團有限公司，並於二零零四年十二月改名為中國水務集團有限公司。中國水務集團有限公司之總部位於香港灣仔。

序號	股份代號	公司名稱	簡介
2	港交所：1129	中國水業集團有限公司	<p>中國水業集團有限公司(一間投資控股公司)於中華人民共和國提供供水及污水處理服務。該公司透過提供供水、污水處理及建造服務；開發及銷售再生能源；及物業投資及發展分部營運。其亦建造供水及污水處理基建設施，包括水錶安裝、基建設施及管道建設及維修。此外，該公司從事供水設施安裝；及提供資料、環境及產品測試、再生能源技術開發、貿易、水管網絡設計、玻璃循環再用，及行政服務。此外，其從事於沼氣發電廠開發、製造、生產及銷售電力及壓縮天然氣，以及淨化及飲用水系統；及營運填埋場氣體發電廠。該公司前稱為天鷹電腦集團控股有限公司，並於二零零六年十一月改名為中國水業集團有限公司。中國水業集團有限公司之總部位於香港上環。</p>
3	港交所：2281	瀘州市興瀘水務(集團)股份有限公司	<p>瀘州市興瀘水務(集團)股份有限公司(一間綜合市政供水服務供應商)連同其附屬公司於中國從事自來水供應及污水處理業務。其亦提供自來水相關的安裝及維護服務；及自來水供應及污水處理基建設施相關建設及升級服務。該公司擁有10間自來水廠，每日供水量約為491,500噸；合共擁有9間污水處理廠，總污水處理能力為每日301,000噸。其為城鄉居民、工商業用戶、地方政府及其他機構提供服務。該公司於一九五八年創立，總部位於中華人民共和國瀘州。瀘州市興瀘水務(集團)股份有限公司為瀘州市興瀘投資集團有限公司之附屬公司。</p>

序號	股份代號	公司名稱	簡介
4	港交所：1026	環球實業科技控股有限公司	環球實業科技控股有限公司(一間投資控股公司)主要於中華人民共和國及國際範圍內從事供水及相關服務業務。該公司透過兩個分部營運，即供水及相關服務；及物業投資及發展。供水及相關服務分部向廣東省清遠市各個地區供應自來水。物業投資及發展分部開發、租賃及管理土地、以及商業及住宅物業。該公司亦從事提供投資諮詢及水質測試服務；及網上支付業務。環球實業科技控股有限公司於二零零一年總部成立，總部位於香港上環。

加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)之計算列示如下：

參數	截至估值日期之 輸入數據	附註
平均債務權益比率	34.1%	(1)
權益比例	74.55%	(1)
債務比例	25.45%	(1)
無槓桿貝塔值	0.36	(1)
再槓桿貝塔值	0.45	(2)
權益風險溢價	6.26%	(3)
無風險利率	3.10%	(4)
股權成本	5.98%	
小規模溢價	3.49%	(5)
公司特定溢價	6.00%	(6)
所採納之股權成本	15.47%	
債務成本	4.90%	(7)
稅率	25.0%	(8)
除稅後債務成本	3.68%	
加權平均資本成本	12.5%	

附註：

- (1) 其乃根據截至估值日期之選定可資比較公司得出，資料來源為S&P Capital IQ；
- (2) 再槓桿貝塔值乃基於目標公司的長期資本結構；
- (3) 根據Aswath Damodaran估計之截至二零二零年七月之隱含權益風險溢價；
- (4) 中國之到期日最長政府債券之到期收益率(另加期限溢價)，資料來源為S&P Capital IQ；
- (5) 貴公司規模屬於第10個十分位數，因此，吾等使用3.49%規模溢價，該溢價乃根據二零二零年證券價格研究中心十分位數規模研究(2020 CRSP Deciles Size Study)摘錄自第10個十分位數；
- (6) 額外6.00%風險溢價反映供水及建設分部之營運風險及業務不確定性；
- (7) 根據中國人民銀行頒佈之5年最優惠貸款利率；及
- (8) 中國企業所得稅稅率。

### 收益法所示之商業企業價值

根據上述主要假設及貼現率，所得出之供水及建設分部的商業企業價值(「商業企業價值」)約為人民幣288,600,000元。

儘管貼現現金流量法整體上提供指示性商業企業價值，惟股權價值乃經調整現金淨額、非經營性資產及投資物業後，由商業企業價值得出。該等調整之簡要說明列示如下：

#### (1) 現金淨額

截至估值日期，根據管理層提供的供水及建設分部的財務報表，現金淨額約為人民幣53,500,000元。

#### (2) 非經營性資產

截至估值日期，非經營性資產及負債主要包括應收及應付集團公司款項、預付款項及其他應收款項、預收款項及其他應付款項。根據供水及建設分部的財務報表，截至估值日期，非經營性資產的淨總額為人民幣96,900,000元。

**(3) 投資物業**

截至估值日期，投資物業之公平值約為人民幣71,000,000元。

投資物業包括(i)位於中國江西省鷹潭市麒麟東大道1號之夏埠水廠控制中心1及2座之多個單位及(ii)位於中國江西省鷹潭市勝利西路8號之凱翔新天地之多個單位。該等物業的可出租總面積分別約為14,827.43平方米及820.09平方米。截至估值日期，該物業出租予多名第三方作商業／辦公室用途。有關物業之詳情，請參閱附錄五物業估值報告。

**供水及建設分部之股權價值 (人民幣千元)**

<b>企業價值</b>	<b>288,568</b>
加：現金淨額	53,452
加：非經營性資產	96,870
加：投資物業	70,990
	<hr/>
供水及建設分部之100%股權價值	<u><u>509,880</u></u>

**物業發展分部之估值**

於評估物業發展分部的股權價值時，吾等應用資產法。根據資產法，公司的股權價值基於個別業務資產的市場價值減負債得出。該方法適用於其資產具有高度流動性並能夠單獨出售的行業，例如物業發展及金融機構。因此，該方法於物業發展分部的估值中採用。

根據資產法，評估由資產及負債之呈報賬面值開始，然後於必要時將個別資產及負債的賬面價值調整為公平值。

**(1) 江西德銀實業之100%股權價值**

截至估值日期，江西德銀實業於中國江西省擁有兩幅土地，總地盤面積約為88,648平方米，並於財務報表呈列為預付租賃款項。

預付租賃款項截至估值日期之公平值為人民幣103,200,000元。

預付租賃款項包括兩幅土地，位於中國江西省余江區中童鎮經七路及東三路以東，地盤面積分別約為39,984平方米及48,664平方米。該土地已獲授土地使用權，期限於二零六二年十二月十七日及二零六三年五月二十日屆滿，用於住宅及商業用途。截至估值日期，該物業為空置及尚待開發。

於對物業權益進行估值時，已採用市場法，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

江西德銀實業截至估值日期之經調整資產淨值說明如下：

(人民幣千元)	賬面值	調整	市場價值
<b>資產</b>			
現金	110	—	110
預付租賃款項	46,406	56,794	103,200
<b>資產總值</b>	46,516	56,794	103,310
<b>負債</b>			
其他應付款項	(269)	—	(269)
應付 貴集團款項	(49,446)	—	(49,446)
應付稅款	(28)	—	(28)
<b>負債總額</b>	(49,743)	—	(49,743)
<b>資產淨值</b>	(3,227)	56,794	53,567

## (2) 江西漢和企業之100%股權價值

江西漢和企業於中國江西省擁有一幅土地，總地盤面積約為30,742平方米，截至估值日期，該土地正在建設，並於下表呈列為發展中物業。

發展中物業截至估值日期之公平值為人民幣607,000,000元。

發展中物業包括一幅土地，地盤面積約為30,742平方米及位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，世紀大道以北B18-02之多棟綜合大樓。發展項目計劃於二零二一年六月落成。於落成後，發展項目之總建築面積將約為148,251.24平方米。有關物業之詳情，請參閱附錄五物業估值報告。

江西漢和企業截至估值日期之經調整資產淨值說明如下：

(人民幣千元)	賬面值	調整	市場價值
<b>資產</b>			
現金	117,726	—	117,726
應收賬款	26,943	—	26,943
其他應收款項	7,809	—	7,809
發展中物業	490,387	116,613	607,000
應收 貴集團之款項	90,453	—	90,453
固定資產，淨額	432	—	432
<b>資產總值</b>	<b>733,751</b>	<b>116,613</b>	<b>850,364</b>
<b>負債</b>			
其他應付款項	(0)	—	(0)
應付賬款	(220)	—	(220)
應付薪金	(0)	—	(0)
應付稅款	46,621	—	46,621
合約負債	(794,348)	—	(794,348)
<b>負債總額</b>	<b>(747,948)</b>	<b>—</b>	<b>(747,948)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>(14,198)</b>	<b>116,613</b>	<b>102,416</b>

### (3) 鷹潭祥瑞置業之100%股權價值

鷹潭祥瑞置業已建設名為御景壹號之物業，位於中國江西省，其已於二零一七年七月落成，未出售部分之總建築面積約為14,711.11平方米，並於下表呈列為存貨。

存貨截至估值日期之公平值為人民幣91,300,000元。

存貨包括位於中國江西省鷹潭市信江新區信江北路8號御景壹號之第1-7座之多個商業單位。該物業的總建築面積約為14,711.11平方米。截至估值日期，該物業建築面積約為6,287.10平方米的部分已出租予多名第三方，作商業用途，而建築面積約為8,424.01平方米的餘下部分為空置。有關物業之詳情，請參閱附錄五物業估值報告。

鷹潭祥瑞置業截至估值日期之經調整資產淨值說明如下：

(人民幣千元)	賬面值	調整	市場價值
<b>資產</b>			
現金	7,929	—	7,929
應收賬款	247	—	247
其他應收款項	2,276	—	2,276
存貨	90,283	1,017	91,300
應收合營企業款項	81,600	—	81,600
固定資產，淨額	2	—	2
於合營企業之投資 <sup>附註1</sup>	300	(300)	—
<b>資產總值</b>	<b>182,637</b>	<b>717</b>	<b>183,354</b>
<b>負債</b>			
其他應付款項	(2,059)	—	(2,059)
應付賬款	(550)	—	(550)
應付 貴集團款項	(147,000)	—	(147,000)
應付稅款	(51)	—	(51)
合約負債	(4,991)	—	(4,991)
<b>負債總額</b>	<b>(154,651)</b>	<b>—</b>	<b>(154,651)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>27,986</b>	<b>717</b>	<b>28,703</b>

附註1：於合營企業之投資之價值

於合營企業之投資指於余干三海置業之30%股權之投資成本。由於余干三海置業之股權乃使用資產法單獨考慮，故該結餘不應計入鷹潭祥瑞置業之經調整資產淨值。

#### (4) 江西越和置業之40%股權價值

江西越和置業於江西省擁有一幅土地，總地盤面積約為10,076平方米，截至估值日期，該土地正在建設，並於下表呈列為發展中物業及名為三水加州陽光地產項目。截至估值日期，貴集團已將三水加州陽光地產項目推出預售。

截至估值日期發展中物業之公平值為人民幣248,700,000元。

發展中物業包括一幅土地，地盤面積約為10,076平方米及位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，四衙路以南B18-03之三棟綜合大樓。發展項目計劃於二零二零年十二月落成。於落成後，發展項目之總建築面積將約為47,941.20平方米。有關物業之詳情，請參閱附錄五物業估值報告。

江西越和置業截至估值日期之經調整資產淨值說明如下：

(人民幣千元)	賬面值	調整	市場價值
<b>資產</b>			
現金	40,524	–	40,524
其他應收款項	23,994	–	23,994
預付款項	161	–	161
發展中物業	160,324	88,376	248,700
固定資產，淨額	24	–	24
<b>資產總值</b>	<b>225,028</b>	<b>88,376</b>	<b>313,404</b>
<b>負債</b>			
預收款項	(143,521)	–	(143,521)
其他應付款項	(93,749)	–	(93,749)
應付賬款	(545)	–	(545)
應付稅款	14,139	–	14,139
<b>負債總額</b>	<b>(223,675)</b>	<b>–</b>	<b>(223,675)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,352</b>	<b>88,376</b>	<b>89,728</b>
<b>經調整資產淨值之40%</b>			<b>35,891</b>

**(5) 余干三海置業之30%股權價值**

余干三海置業於中國江西省擁有兩幅土地，總地盤面積約為68,449平方米，截至估值日期，該土地正在建設，並於下表呈列為發展中物業及名為三水金麟府項目。截至估值日期，貴集團已將三水金麟府項目推出預售。

發展中物業截至估值日期之公平值為人民幣345,400,000元。

發展中物業包括兩幅土地，地盤面積約為68,449平方米及位於中國江西省上饒市余干縣城西片區世紀大道以南、西五路東側、嚴溪村生產生活用地西側之多棟綜合大樓。發展項目計劃於二零二二年十二月落成。於落成後，發展項目之總建築面積將約為243,442.12平方米。有關物業之詳情，請參閱附錄五物業估值報告。

余干三海置業截至估值日期之經調整資產淨值說明如下：

(人民幣千元)	賬面值	調整	市場價值
<b>資產</b>			
現金	86,200	—	86,200
其他應收款項	135,255	—	135,255
發展中物業	333,140	12,260	345,400
固定資產，淨額	95	—	95
<b>資產總值</b>	554,689	12,260	566,950
<b>負債</b>			
預收款項	(92,715)	—	(92,715)
其他應付款項	(295,874)	—	(295,874)
應付賬款	(850)	—	(850)
應付稅款	5,934	—	5,934
長期債務	(170,000)	—	(170,000)
<b>負債總額</b>	(553,504)	—	(553,504)
<b>資產淨值</b>	1,185	12,260	13,446
<b>經調整資產淨值之30%</b>			4,034

## 物業發展分部之股權價值

根據上述計算，物業發展分部的股權價值結果概述如下：

物業發展分部	(人民幣千元)
(1) 江西德銀實業之100%股權價值	53,567
(2) 鷹潭祥瑞置業之100%股權價值	102,416
(3) 江西漢和企業之100%股權價值	28,703
(4) 江西越和置業之40%股權價值	35,891
(5) 余干三海置業之30%股權價值	4,034
	<hr/>
物業發展分部之股權價值總額	<u>224,611</u>

## 其他業務分部之估值

其他業務分部項下有2間聯營公司，即鷹潭宏基建材及余江惠民。鷹潭宏基建材主要從事建築材料銷售，而余江惠民主要從事放貸業務。

於評估其他業務分部的股權價值時，由於該等公司不活躍且產生虧損，故吾等應用資產法。

截至估值日期，鷹潭宏基建材及余江惠民的資產淨值分別為人民幣19,700,000元及人民幣43,400,000元。經考慮賬面資產及負債為現金或流動性質，而固定資產乃按公平基準向外部第三方購買，其已根據折舊政策折舊，故假定資產及負債的賬面淨值可反映市場價值，且並無作出任何調整。

## 其他業務分部之股權價值(人民幣千元)

鷹潭宏基建材之37%股權價值	7,304
余江惠民之10%股權價值	4,343
	<hr/>
其他業務分部之股權價值總額	<u>11,646</u>

## 結果概要

根據上述估值方法，所得出之鷹潭市供水之100%股權價值結果如下：

鷹潭市供水集團有限公司之股權價值	(人民幣千元)
(i) 供水及建設分部	509,880
(ii) 物業發展分部	224,611
(iii) 其他業務分部	<u>11,646</u>
鷹潭市供水集團有限公司之100%股權價值(市場流通性基準)	746,138
減：缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」) <sup>附註1</sup> 20.6%	<u>(153,704)</u>
<b>鷹潭市供水集團有限公司之100%股權價值 (非市場流通性基準)</b>	<b><u><u>592,434</u></u></b>

附註：

- (1) 市場流通性概念處理擁有權權益的流動性，即倘擁有人選擇出售，其可迅速及易於轉換為現金之程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司之股份並無即時市場之事實。與公眾上市公司類似權益比較，私人公司之擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股份之價值一般低於公眾上市公司相若股份之價值。

由於目標公司的股份不大可能在不久的將來於任何主要證券交易所上市或於任何場外交易市場上銷售，因此，目標公司的擁有權權益缺乏市場流通性。然而，估值中採用的貼現率乃根據公眾上市公司計算，代表具市場流通性的擁有權權益；因此，使用該貼現率計算的公平值代表具市場流通性權益。因此，採用缺乏市場流通性折讓將有關具市場流通性權益調整為不具市場流通性權益公平值。

著名研究公司Stout Risius Ross, LLC之「Stout限制性股票研究參考指南(2019年版)(Stout Restricted Stock Study Companion Guide (2019 edition)」報告指出，平均市場流通性折讓為20.6%。由於據吾等了解，目標公司為一組私人公司，故市場流通性折讓20.6%被認為適用於本次估值。

不具市場流通性權益之價值可使用以下公式由具市場流通性權益計算：

不具市場流通性權益之公平值 = 具市場流通性權益之公平值 x (1 - 缺乏市場流通性折讓)

## 價值結論

根據吾等之所採用之調查及分析方法，吾等認為截至估值日期，目標公司100%股權價值的公平值約為人民幣592,400,000元。

公平值結論乃遵照國際評估標準理事會刊發之國際評估標準的規定而編製，其價值結論廣泛依賴採用多項假設及考慮眾多不確定因素，而並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等謹此確認，吾等現時並無或預期不會於中國水業集團有限公司或所報告價值中擁有權益。

此 致

香港上環干諾道中168-200號  
信德中心西座12樓1207室  
中國水業集團有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司

董事總經理  
彭頌邦  
CFA, FCPA(HK), FCPA (Aus.), MRICS,  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
謹啟

分析及呈報人：

高級經理  
洪嘉威  
CPA(HK)

助理經理  
Hugo T H Wong  
FRM

分析師  
Alan C L Ho

二零二一年一月二十五日

附註：彭頌邦先生為特許財務分析師公會會員、澳洲會計師公會的資深會員、香港會計師公會資深會員及英國皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港及中國積逾20年財務估值及業務諮詢經驗。

## 附錄一 一般限制及條件

本報告乃根據以下一般假設及限制條件而編製：

- 據吾等所深知，吾等於達致意見及結論時所依賴或報告內載列的所有數據（包括過往財務數據）均屬真實及準確。儘管吾等已採取合理審慎措施以確保報告所載資料屬準確，惟吾等無法保證其準確性，亦概不會就吾等於報告所用由任何第三方提供或來自任何第三方的任何數據、意見或估計的真實性或準確性承擔責任。
- 吾等亦不會就任何法律事宜的準確性承擔任何責任。特別是，吾等並無就所評估物業的業權、任何產權負擔或任何已申索或可申索權益進行任何調查。除報告另有說明者外，吾等已假設業主權益屬有效、業權完好及可出售，且並無任何不能透過正常程序確定的產權負擔。
- 除本報告另有說明者外，吾等並無核實吾等就編製本報告所採用或引述的任何物業詳情，包括有關物業的面積、大小、尺寸及描述。本報告所述有關物業面積、大小、尺寸及描述的任何資料僅供識別用途，任何人士不應於任何轉易契或其他法律文件內使用該等資料。本報告所呈列任何規劃或圖則純粹旨在以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境，不應將其視作測量圖或尺寸比例圖。
- 本報告所呈列的估值意見乃根據截至分析日期當時或當其時的經濟狀況及報告所列貨幣購買力而作出。所發表結論及意見適用的估值日期載於本報告內。
- 本報告僅為所列明用途而編製。除 貴公司、其財務顧問及／或其獨立財務顧問就彼等各自與建議出售事項有關的工作而摘錄或提述報告外，不擬作任何其他用途或目的或供任何第三方使用。吾等謹此聲明，吾等概不會就任何擬定用途以外用途所引致的任何損害及／或損失承擔任何責任。

- 刊發本報告須經艾華迪評估諮詢有限公司事先書面同意。除於內容有關建議出售事項的通函內披露外，本報告任何部分(包括但不限於任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身分或彼等的關連企業／公司、對與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)概不得透過章程、宣傳資料、公關、新聞等任何發佈形式向第三方披露、傳播或洩露。
- 除本報告另有說明者外，吾等並無進行任何有關環境影響的研究。除本報告另有說明者外，吾等假設所有適用法律及政府法規均獲遵守。吾等亦假設責任擁有權以及所有必需的相關部門或私人組織的許可證、同意書或其他批准均已經或將會取得或重續，以作與本報告估值分析相關的任何用途。
- 除本報告另有說明者外，本報告所載價值估計並無計及存在石棉、尿素甲醛樹脂泡沫絕緣材料、其他化學品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等任何有害物質的影響，亦無計及任何結構性損壞或環境污染的影響。就評估是否存在潛在結構性及／或環境瑕疵而言(存在上述瑕疵可能對物業價值造成重大影響)，吾等建議諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師等相關專家的意見。

以下為執業會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之函件全文，編製以供載入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
Crowe (HK) CPA Limited  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

## 有關鷹潭市供水集團有限公司及其附屬公司100%股權之業務估值之貼現未來現金流量之報告

### 致中國水業集團有限公司之董事會

吾等提述艾華迪評估諮詢有限公司就評估鷹潭市供水集團有限公司(「目標公司」)截至二零二零年九月三十日之全部股權之公平值所編製之日期為二零二一年一月二十五日之業務估值(「估值」)所依據之貼現未來現金流量。估值乃使用資產基礎法及基於收入法之貼現現金流量法評估。貼現未來現金流量被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段項下之溢利預測。

### 責任

中國水業集團有限公司之董事(「董事」)負責根據董事確定並載於估值中的基準及假設編製貼現未來現金流量。該責任包括就編製估值所用之貼現未來現金流量執行適當之程序，並應用適當之編製基準；及根據情況作出合理估計。

吾等之責任為按照上市規則第14.62(2)段的規定，就估值所依據之貼現未來現金流量計算作出報告。貼現未來現金流量並無涉及採納會計政策。

**意見基準**

吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證業務」執行工作。該準則要求吾等計劃及執行工作，以合理確定就計算而言董事是否根據估值所載之基準及假設妥為編製貼現未來現金流量。吾等已按照有關基準及假設對貼現未來現金流量之算術計算及編製執行程序。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行的審核。因此，吾等不發表審核意見。

**意見**

吾等認為就計算而言，貼現未來現金流量於所有重大方面已按照估值所載董事所採納之基準及假設妥為編製。

**其他事宜**

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來現金流量所依據之基準及假設之適當性及有效性作出報告，且吾等之工作並不構成對目標公司的任何估值或對估值發表審核或審閱意見。

貼現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實之假設，且並非全部假設於整段期間內一直有效。吾等之工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔吾等之工作所涉及、產生或相關之任何責任。

**國富浩華（香港）會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二一年一月二十五日

**楊錫鴻**

執業證書編號：P05206

以下為衍丰企業融資有限公司之函件全文，編製以供載入本通函。



敬啟者：

吾等謹此提述艾華迪評估諮詢有限公司（「**艾華迪評估**」）所編製日期為二零二一年一月二十五日有關業務估值（「**該估值**」）之貼現現金流量預測（「**該預測**」），內容有關鷹潭市供水集團有限公司之全部股權於二零二零年九月三十日之估值。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，該估值被視為溢利預測。

吾等獲委聘以協助中國水業集團有限公司（「**貴公司**」）董事遵守上市規則第14.62條。該估值所依據之主要假設載於 貴公司日期為二零二一年一月二十五日之通函（「**通函**」），本函件構成通函之一部分。

吾等已審閱該預測（該估值乃按該預測編製，而 閣下作為 貴公司之董事須對該估值全權負責），並已與 閣下及艾華迪評估討論 閣下所提供之資料及文件（其構成該估值報估所載之基準及假設之一部分）。吾等亦已考慮國富浩華（香港）會計師事務所有限公司向 閣下發出日期為二零二一年一月二十五日之函件（載於通函附錄三），內容有關其對計算該估值之算術準確性之審閱。

基於上文所述且在並無不可預見的情況下，吾等認為該預測（該估值乃按該預測編製，而閣下作為貴公司董事須對該估值全權負責）乃經審慎及周詳查詢後作出。然而，吾等不會對實際現金流量與溢利最終將會與該預測之相關程度發表意見。

吾等與該預測相關之工作僅為遵守上市規則第14.62(3)條而進行，並無其他目的。吾等概不會就、由於或有關吾等的工作而產生的事宜向任何其他人士承擔責任。

此 致

香港上環  
干諾道168-200號  
信德中心西座  
12樓1207室  
中國水業集團有限公司

董事會 台照

代表  
衍丰企業融資有限公司  
董事總經理  
梁悅兒  
謹啟

二零二一年一月二十五日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於二零二零年十月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，編製以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338      傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 指示

吾等遵照中國水業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，對 貴集團所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於二零二零年十月三十一日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

## 估值標準

於物業權益估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12號、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行，根據香港測量師學會之定義，市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

## 物業權益分類

於吾等之估值過程中，已評值物業權益首先按 貴集團於中國持有及佔用之權益類別分類，繼而分類為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益；

第二類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益；及

第三類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益

## 估值假設

吾等對物業的估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等依賴 貴集團就該物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已假定承授人擁有該物業的可強制執行業權。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等已假設於整段未屆滿的獲批年期內，承授人或該物業使用人均有權在自由及不受干擾的情況下，使用或轉讓該物業。

除本報告另有說明外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所採用的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可變現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

## 估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按物業的指定用途進行估值，並知悉物業日後將作該用途（下文稱為「持續用途」）。

對第一類物業權益進行估值時，吾等採用收入法進行估值，計及現有租約及／或在現有市場上可取得的物業租金收入淨額，並適當考慮租約的復歸收入潛力，再將該租金收入淨額按適當資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易／叫價。

對第二類物業權益進行估值時，該物業正在發展中，吾等已假設該等物業權益將根據 貴集團向吾等提供之最新開發計劃發展及落成。吾等假設已就該等發展計劃在無嚴苛條件及延遲下從相關政府部門獲取全部許可、批准及牌照。達成估值意見

時，吾等已透過參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證採納市場法，並已考慮於估值日期與建築階段有關之應計建築成本及專業費用，以及預期將就落成該發展項目產生之餘下成本及費用。

對第三類物業權益進行估值時，吾等已採納市場法，一般透過比較位於該物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於比較該等銷售與該物業時，會考慮調整以反映各方面的差異，包括市場狀況、規模、位置、時間、樓齡、質量及任何其他相關因素。此方法通常用於評估有可靠市場憑證的物業。

### 業權調查

吾等已獲提供有關於中國之物業權益業權的文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司之中國法律顧問—廣東卓尚律師事務所就中國物業權益之業權有效性發出之法律意見。

### 實地視察

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Amber Liu（山西財經大學工程管理學士學位持有人及艾華迪評估諮詢有限公司估值師）於二零二零年十一月二十五日至二零二零年十一月二十六日進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

### 條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西座12樓1207室  
中國水業集團有限公司  
董事會 台照

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

董事總經理

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA Australia

RICS註冊估值師

董事

區永源

MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)

註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

二零二一年一月二十五日

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員，並為一名RICS註冊估值師。彼於包括香港、中國及亞太區物業估值方面擁有逾十年經驗。

區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於包括香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有逾十五年經驗。

## 估值概要

## 第一類—貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於 二零二零年 十月三十一日 之 貴集團 應佔市值 人民幣
1.	位於中國江西省鷹潭市麒麟東大道1號之夏埠水廠控制中心第1及2座之部分	61,160,000	100%	61,160,000
2.	位於中國江西省鷹潭市勝利西路8號之凱翔新天地第3座01單位115室及第11座之部分	9,170,000	100%	9,170,000
	<b>小計：</b>	<b>70,330,000</b>		<b>70,330,000</b>

## 第二類—貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於 二零二零年 十月三十一日 之 貴集團 應佔市值 人民幣
3.	位於中國江西省上饒市余干縣城西片區世紀大道以南、西五路東側、嚴溪村生產生活用地西側之「三水金麟府」	353,800,000	30%	106,140,000
4.	位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，世紀大道以北B18-02之「三水國賓府」	612,000,000	100%	612,000,000
5.	位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，四衙路以南B18-03之「三水加州陽光」	251,300,000	40%	100,520,000
	<b>小計：</b>	<b><u>1,217,100,000</u></b>		<b><u>818,660,000</u></b>

## 第三類—貴集團於中國持作銷售的物業權益

編號	物業	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於 二零二零年 十月三十一日 之 貴集團 應佔市值 人民幣
6.	位於中國江西省鷹潭市信江新區信江北路8號 御景壹號第1至7座之各商用單位	89,025,000	100%	89,025,000
	小計：	<u>89,025,000</u>		<u>89,025,000</u>
	總計	<u><u>1,376,455,000</u></u>		<u><u>978,015,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類—貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國江西省鷹潭市麒麟東大道1號之夏埠水廠控制中心第1及2座之部分	<p>該物業包括一幢18層高樓宇(第1座)及一幢5層高樓宇(第2座)的多個單位,該等樓宇約於二零一五年落成。</p> <p>第1座及第2座的總建築面積約為25,156.21平方米。</p> <p>該物業的總可出租面積約為14,827.43平方米。</p> <p>該物業位於鷹潭市人民政府附近,距離鷹潭火車站約7公里及距離上饒三清山機場約100公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,於二零六一年二月八日屆滿,作公用設施用途。</p>	於估值日期,該物業已出租予多名第三方作商業/辦公室用途。	<p>61,160,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益: 61,160,000)</p>

## 附註:

- 根據日期為二零一一年五月二十日的第1座及第2座國有土地使用權證—應國用(2011)字第2555號,總地盤面積約30,091.16平方米的土地已歸屬於江西省鷹潭市供水有限公司(貴集團的間接全資附屬公司),作公用設施用途,年期約為50年。

2. 根據第1及2座的3份房屋所有權證，總建築面積約25,156.21平方米的樓宇及詳情列示如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期	用途	擁有人
a.	贛(2016)鷹潭市不動產權 第0005711號	14,439.65	二零一六年 十月九日	公用設施用途 或辦公室	鷹潭市供水 集團有限公司
b.	贛(2017)鷹潭市不動產權 第0000310號	2,510.96	二零一七年 一月十二日	公用設施用途 或辦公室	鷹潭市供水 集團有限公司
c.	贛(2016)鷹潭市不動產權 第0005710號	8,205.6	二零一六年 十月九日	公用設施用途 或辦公室	鷹潭市供水 集團有限公司
總計		<u>25,156.21</u>			

3. 根據多份租賃協議，總可出租面積約14,827.43平方米的物業按不同年期租賃予多名第三方，最遲屆滿日期為二零三六年六月三十日，總月租為人民幣250,000元，作商業／辦公室用途。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團已合法取得有效之國有土地使用權證及房屋所有權證；
- b. 上述租賃協議為有效；及
- c. 該物業並無質押。

5. 於吾等之估值中，吾等已參考當地類似物業之若干租金憑證及租金要價，作辦公室用途之範圍介乎每月每平方米人民幣25元至人民幣35元及作商業用途之範圍介乎每月每平方米人民幣80元至人民幣95元。吾等假設之市場收益率為7至8%，與該物業類別之市場收益率範圍介乎7%至9%一致。

6. 主要證書／牌照之概要列示如下：

- |    |          |   |
|----|----------|---|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 房屋所有權證   | 有 |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國江西省鷹潭市勝利西路8號之凱翔新天地第3座01單位115室及第11座之部分	<p>該物業包括一幢約於二零一八年落成的34層高商業大廈1樓及2樓的兩個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為820.09平方米。</p> <p>該物業位於鷹潭市人民政府附近，距鷹潭火車站約1公里及距上饒三清山機場約110公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五二年九月三十日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業按不同年期租賃予多名第三方，最後屆滿日期為二零二四年十二月三十一日，於估值日期，月租總額為人民幣70,000元，作商業用途。</p>	<p>9,170,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：9,170,000)</p>

## 附註：

1. 根據房屋所有權證—贛(2018)鷹潭市不動產權第0015908號，總建築面積約694.56平方米已歸屬予鷹潭市供水集團有限公司(貴集團之間接全資附屬公司)，為期約40年，作商業用途。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得有效之房屋所有權證；
  - b. 上述租賃協議為有效；及
  - c. 該物業並無質押。
3. 於進行吾等之估值時，由於該物業並無取得有效之所有權證，且並不可於市場上自由轉讓，故吾等並無對總建築面積約為125.53平方米之物業賦予任何商業價值。就參考用途而言，吾等認為，假設該物業已取得有效所有權證並可於市場上自由轉讓，物業於估值日期之估計價值將為人民幣850,000元。
4. 於吾等之估值中，吾等已參考當地類似物業之若干租金憑證及租金要價，範圍介乎每月每平方米人民幣80元至人民幣95元。吾等假設之市場收益率為7至8%，與該物業類別之市場收益率範圍介乎7%至9%一致。
5. 主要證書／牌照之概要列示如下：
  - a. 房屋所有權證 有

## 估值證書

## 第二類一 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣										
3.	位於中國江西省上饒市余干縣城西片區世紀大道以南、西五路東側、嚴溪村生產生活用地西側之「三水金麟府」	<p>該物業包括兩幅地盤面積約68,448.45平方米之土地及於其上正在建設中之若干座綜合大樓。</p> <p>該發展項目計劃於二零二二年十二月完成。於完成後，該發展項目之總建築面積將約為243,442.12平方米，詳細面積載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>187,023.84</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,727.92</td> </tr> <tr> <td>停車位空間、 公用事業 及配套设施</td> <td>48,690.36</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>243,442.12</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	187,023.84	商業	7,727.92	停車位空間、 公用事業 及配套设施	48,690.36	<b>總計：</b>	<b><u>243,442.12</u></b>	該物業於估值日期正在建設中。	353,800,000  (目標公司應佔 30%權益： 106,140,000)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	187,023.84													
商業	7,727.92													
停車位空間、 公用事業 及配套设施	48,690.36													
<b>總計：</b>	<b><u>243,442.12</u></b>													
		<p>據 貴集團所告知，總建設成本估計為約為人民幣567,000,000元，當中人民幣50,900,000元已於估值日期支付。</p> <p>據該物業位於上饒市，距鷹潭火車站約74公里，距南昌昌北國際機場96公里，距上饒三清山機場170公里。</p> <p>該物業獲授之商業用途及住宅用途土地使用權分別於二零五九年十二月三十日及於二零八九年十二月三十日屆滿。</p>												

附註：

1. 根據余干縣國土資源局發出日期為二零一九年十一月二十五日之國有土地使用權出讓合同—第3620190411000067號，一幅總地盤面積約68,448.45平方米之土地之土地使用權已授出予鷹潭祥瑞置業有限公司、鷹潭三浩貿易有限公司、章青邦及李衛漢，商業用途及住宅用途之土地使用權期限分別為40年及70年，總地價約為人民幣267,100,000元。

上述國有土地使用權出讓合同顯示，該物業受以下重大發展條件所規限：

許可建築面積： 198,500.50平方米  
 地積比率： ≤2.9  
 地盤覆蓋率： ≤28%

2. 根據余干縣國土資源局與 貴集團非全資附屬公司余干三海置業有限公司訂立日期為二零二零年一月二十日之補充協議，土地擁有人已更改為余干三海置業有限公司。
3. 根據兩份房地產權證，兩幅總地盤面積約68,448.45平方米之土地已歸屬予余干三海置業有限公司，商業用途及住宅用途之期限分別為約40年及70年。詳情列示如下：

編號	房地產權證編號	地盤面積 (平方米)	發出日期
a.	贛(2020)余干縣不動產權第0000859號	61,645.93	二零二零年四月七日
b.	贛(2020)余干縣不動產權第0000860號	6,802.52	二零二零年四月七日
	總計：	<b>68,448.45</b>	

4. 根據以余干三海置業有限公司為受益人之日期為二零二零年四月二十四日之建設用地規劃許可證—地字第3611272020010號，已取得總地盤面積約68,448.45平方米之土地之規劃許可。242,337.24平方米之發展規模已獲批准，許可建築面積為198,494.54平方米。

5. 根據以余干三海置業有限公司為受益人之兩份建設工程規劃許可證，總建築面積約243,442.09平方米之開發已獲批准，以建設住宅及辦公室單位及停車位、公用事業及配套設施之綜合大樓，詳情列示如下：

編號	建設工程規劃許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
a.	建字第3611272020012號	137,680.48	二零二零年四月二十八日
b.	建字第3611272020061號	105,761.61	二零二零年九月三日
總計：		<b>243,442.09</b>	

6. 根據以余干三海置業有限公司為受益人之日期為二零二零年五月十八日之建設工程規劃許可證—第361127202005181101號，相關地方機關已准許開展總建築面積約137,680.48平方米之建築工程，以開發住宅及商業單位及停車位、公用事業及配套設施之綜合大樓。

7. 根據4份商品房預售許可證，總建築面積約73,929.55平方米之預售權已授出予余干三海置業有限公司。詳情列示如下：

編號	商品房預售許可證編號	座號	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
a.	余房預售證第2020010號	1	商業及住宅	13,209.89	二零二零年六月二十三日
b.	余房預售證第2020009號	2	商業及住宅	23,419.76	二零二零年六月二十三日
c.	余房預售證第2020008號	3	商業及住宅	18,663.62	二零二零年六月二十三日
d.	余房預售證第2020016號	5	商業及住宅	18,636.28	二零二零年九月十五日
總計：				<b>73,929.55</b>	

8. 就參考用途而言，吾等認為，假設物業已經竣工，於估值日期上述物業之估計資本價值將為人民幣1,200,000,000元。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已合法取得有效之房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證；及
  - 該物業並無被質押。

10. 於吾等之估值，吾等已參考特點與該物業相若之若干發展項目之若干交易／要價參考資料。吾等已就住宅單位及商業單位分別採納介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元及每平方米人民幣7,000元至人民幣20,000元之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時，吾等已考慮對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。

11. 據 貴公司所告知，該物業總建築面積約21,842.96平方米之部分已預售予不同第三方但並未移交予買方。詳情列示如下：

預售樓宇	用途	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣)
第1至3、5座	住宅	21,842.96	121,486,965

12. 主要證書／牌照之概要列示如下：

a. 房地產權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 商品房預售許可證	有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
4.	位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，世紀大道以北B18-02號之「三水國賓府」	該物業包括1幅地盤面積約30,741.56平方米之土地及於其上正在建設中之若干座綜合大樓。	該物業於估值日期正在建設中。	612,000,000  (目標公司應佔 100%權益： 612,000,000)
		該發展項目計劃於二零二一年六月完成。於完成後，該發展項目之總建築面積將約為148,251.24平方米，詳細面積載列如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	118,333.17	
		商業	10,049.31	
		地下停車位、公用 事業及配套設施	19,868.76	
		<b>總計：</b>	<b><u>148,251.24</u></b>	
		據 貴集團所告知，總建設成本估計為約為人民幣318,000,000元，當中人民幣181,400,000元已於估值日期支付。		
		該物業位於上饒市，距鷹潭火車站約70公里，距南昌昌北國際機場100公里，距上饒三清山機場170公里。		
		該物業獲授之商業用途及住宅用途土地使用權分別於二零五九年七月三十日及於二零八九年七月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據余干縣國土資源局發出日期為二零一九年六月三日之國有土地使用權出讓合同—第3620190411000036號，一幅地盤面積約30,741.56平方米之土地之土地使用權已授出予鷹潭市宏築貿易有限公司，商業用途之土地使用權期限為40年，而住宅用途之土地使用權期限為70年，總地價約為人民幣300,080,000元。

上述國有土地使用權出讓合同顯示，該物業受以下重大發展條件所規限：

許可建築面積： 129,114.55平方米  
地積比率： ≥1及≤4.2  
地盤覆蓋率： ≤48%

2. 根據余干縣國土資源局與 貴集團間接全資附屬公司江西漢和企業發展有限公司訂立日期為二零一九年六月三日之補充協議，土地擁有人已更改為江西漢和企業發展有限公司。
3. 根據日期為二零一九年八月九日之房地產權證—贛(2019)余干縣不動產權第0004120號，總地盤面積約30,741.56平方米已歸屬予江西漢和企業發展有限公司。
4. 根據以江西漢和企業發展有限公司為受益人之日期為二零一九年八月十三日之建設用地規劃許可證—地字第36112720190134號，已取得總地盤面積約30,741.56平方米之土地之規劃許可。129,114.55平方米之開發規模已獲批准。
5. 根據以江西漢和企業發展有限公司為受益人之日期為二零一九年八月二十九日之建設工程規劃許可證—建字第36112720190127號，148,084.53平方米之開發規模已獲批准，其中許可建築面積129,114.55平方米已獲批准，以建設住宅及商業單位及停車位、公用事業及配套設施之綜合大樓。
6. 根據以江西漢和企業發展有限公司為受益人之日期為二零一九年九月二日之建築工程施工許可證—第361127201909020101號，相關地方機關已准許開展總建築面積約148,382.75平方米之建築工程，以開發住宅及商業單位及停車位、公用事業及配套設施之綜合大樓。

7. 根據5份商品房預售許可證，總建築面積約131,103.00平方米之預售權已授予江西漢和企業發展有限公司。詳情列示如下：

編號	商品房預售許可證編號	座數	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
a.	余房預售證第014 (2019)號	1及3	商業及住宅	43,871.00	二零一九年九月十一日
b.	余房預售證第016 (2019)號	2	商業及住宅	27,562.00	二零一九年九月二十七日
c.	余房預售證第021 (2019)號	6	商業及住宅	11,211.00	二零一九年十一月十六日
d.	余房預售證第022 (2019)號	5	住宅	22,234.00	二零一九年十二月十三日
e.	余房預售證第023 (2019)號	7及8	商業及住宅	24,225.00	二零一九年十二月三十一日
總計：				<b><u>129,103.00</u></b>	

8. 就參考用途而言，吾等認為，假設物業已經竣工，於估值日期上述物業之估計資本價值將為人民幣927,000,000元。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已合法取得有效之房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證；及
  - 該物業並無被質押。
10. 於吾等之估值，吾等已參考特點與該物業相若之若干發展項目之若干交易／要價參考資料。吾等已就住宅單位及商業單位分別採納介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元及每平方米人民幣8,000元至人民幣26,000元之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時，吾等已考慮對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。

11. 據 貴公司所告知，該物業總建築面積約115,031.01平方米之部分已預售予不同第三方但並未移交予買方：

預售樓宇	用途	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣)
第1、3及8座	商業	1,635.02	35,731,425
第1至3座、5至8座	住宅	113,395.99	746,998,228
	<b>總計：</b>	<b>115,031.01</b>	<b>782,729,653</b>

12. 主要證書／牌照之概要列示如下：

a.	房地產權證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	商品房預售許可證	有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
5.	位於中國江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，四衛路以南B18-03之三水加州陽光房地產	該物業包括1幅地盤面積約10,076.09平方米的土地以及現時於其上建設之三幢綜合大樓。	該物業於估值日期正在建設中。	251,300,000  (目標公司應佔30%權益： 100,520,000)
		該發展項目計劃於二零二零年十二月完成。於完成後，該發展項目的總建築面積將約為47,941.20平方米，詳細面積載列如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	36,537.49	
		商業	4,446.29	
		停車位、公用設施及 配套設施	6,957.42	
		<b>總計：</b>	<b><u>47,941.20</u></b>	
		據 貴集團所告知，總建設成本估計為約為人民幣97,500,000元，當中人民幣75,000,000元已於估值日期支付。		
		該物業位於上饒市，距鷹潭火車站約74公里、距南昌昌北國際機場96公里，以及距上饒三清山機場170公里。		
		該物業獲授之土地使用權期限於二零五九年四月四日屆滿，作商業用途，以及於二零八九年四月四日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據余干縣國土資源局發出日期為二零一九年四月五日之國有土地使用權出讓合同—第3620190411000027號，地盤面積約10,076.51平方米之土地之土地使用權已授予鷹潭市宏築貿易有限公司，土地使用權期限為40年作商業用途，以及70年作住宅用途，總地價約為人民幣82,757,300元。

上述國有土地使用權出讓合同顯示，該物業受以下重大發展條件所規限：

許可建築面積： 41,313.73平方米  
地積比率： ≥1及≤4.2  
地盤覆蓋率： ≤30%

2. 根據余干縣國土資源局與鷹潭市宏築貿易有限公司訂立日期為二零一九年七月三十日之補充協議，土地擁有人已更改為江西越和置業有限公司（貴集團的非全資附屬公司）。
3. 根據日期為二零一九年八月二十二日的房地產權證—贛(2019)余干縣不動產權第0005247號，總地盤面積約10,076.09平方米已歸屬予江西越和置業有限公司，商業用途及住宅用途之期限分別為約40年及約70年。
4. 根據以江西越和置業有限公司為受益人之日期為二零一九年八月十三日之建設用地規劃許可證—地字第36112720190133號，已取得總地盤面積約10,076.51平方米土地之規劃許可。47,941.20平方米之發展規模已獲批准。
5. 根據以江西越和置業有限公司為受益人之日期為二零一九年八月二十二日之建設工程規劃許可證—建字第36112720190126號，總建築面積約47,941.20平方米土地之發展已獲批准，以興建住宅樓宇、商店、停車位及公用事業，其中已獲准的建築面積為41,301.45平方米。
6. 根據以江西越和置業有限公司為受益人之日期為二零一九年八月二十九日之建築工程施工許可證—第361127201908290101號，相關地方機關已准許開展總建築面積約47,941.20平方米之建築工程，以開發住宅樓宇、商店、停車位及公用事業。

7. 根據以江西越和置業有限公司為受益人的兩份商品房預售許可證，總建築面積約40,944平方米之發展已獲准進行住宅及商業單位預售，詳情列示如下：

編號	商品房預售許可證編號	座數	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
a.	余房預售證第011號(2019)	15及17	商業及住宅	24,747	二零二零年八月三十日
b.	余房預售證第015號(2019)	16	商業及住宅	16,197	二零二零年九月二十七日
總計：				<b>40,944</b>	

8. 為供參考，吾等認為，假設物業已經竣工，於估值日期上述物業之估計資本價值將為人民幣325,000,000元。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 貴集團已合法取得有效之房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，以及商品房預售許可證；及
- 該物業並無質押。

10. 於吾等進行估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干開發項目的若干交易／叫價參考資料。吾等已採納介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元(作住宅單位)，以及每平方米人民幣7,000元至人民幣26,000元(作商業單位)之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時，吾等已考慮對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。

11. 誠如 貴公司所告知，總建築面積約為36,562.24平方米之部分物業已向多名第三方預售，惟尚未交付予買家：

預售樓宇	用途	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣)
第15-17座	住宅	35,863.79	231,745,545
第15及17座	商業	698.45	19,846,716
總計：		<b>36,562.24</b>	<b>251,592,261</b>

12. 主要證書／牌照之概要列示如下：

- |    |           |   |
|----|-----------|---|
| a. | 房地產權證     | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 商品房預售許可證  | 有 |

## 估值證書

## 第三類一 貴集團於中國持作出售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二零年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
6.	位於中國江西省鷹潭市信江新區信江北路8號御景壹號第1-7座各商業單位	<p>該物業包括各商業單位，分別位於5層建築物(第1座)、16層建築物(第2座)、5層建築物(第3座)、5層建築物(第5座)、16層建築物(第6座)及5層建築物(第7座)，其於二零一六年前後竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,648.09平方米。</p> <p>該物業鄰近鷹潭市人民政府，距鷹潭火車站約7公里，距上饒三清山機場100公里。</p> <p>該物業獲授之土地使用權期限於二零五三年八月七日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業建築面積約6,287.10平方米的部分已出租予多名第三方作商業用途，而建築面積約8,360.99平方米的餘下部分則為空置。</p>	<p>89,025,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：89,025,000)</p>

## 附註：

1. 根據80份房屋所有權證，該等樓宇的總建築面積約為14,373.11平方米，已歸屬予鷹潭祥瑞置業有限公司(貴集團的間接全資附屬公司)，期限約為40年，作商業用途。

按照貴集團之指示，吾等已對該等樓宇進行估值，該等樓宇之總建築面積約為14,648.09平方米。

2. 根據各份租賃協議，該物業總可出租面積約為6,287.1平方米，已以各期限出租予多名第三方，最後屆滿日期為二零二五年八月三十日，每月租金總額為人民幣182,000元，作商業/辦公室用途。

3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見載有(其中包括)以下各項:
- 貴集團已合法取得有效之房屋所有權證;
  - 上述租賃協議為有效;及
  - 該物業並無質押。
4. 於進行吾等之估值時,由於該物業並無取得有效之所有權證,且並不可於市場上自由轉讓,故吾等並無對總建築面積約為274.98平方米之物業賦予任何商業價值。就參考用途而言,吾等認為,假設該物業已取得有效所有權證並可於市場上自由轉讓,物業於估值日期之估計價值將為人民幣1,375,000元。
5. 於吾等進行估值時,吾等已參考與該物業特徵相若的若干商業開發項目的若干交易/叫價參考資料。吾等已採納介乎每平方米人民幣4,200元至人民幣4,700元(3樓或以上);每平方米人民幣4,800元至人民幣5,200元(2樓)及每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元(1樓)之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時,吾等已考慮對該等價格參考的單位價格作出適當調整,以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。
6. 誠如 貴公司所告知,總建築面積約為542.31平方米之部分物業已向多名第三方預售,惟尚未交付予買家。

預售樓宇	用途	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣)
第1及6座	商業	542.31	4,356,871

7. 主要證書/牌照之概要列示如下:
- 房屋所有權證 有

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載之內容之準確性共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之權益

於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員及彼等之聯繫人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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例之有關條文已被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之權益

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	擁有權益之 股份數目	本公司已發行 股本之概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
林岳輝先生	實益擁有人	5,000,000 (L)	0.31%
鄧曉庭女士	實益擁有人	3,000,000 (L)	0.19%
朱燕燕女士	實益擁有人	743,200 (L)	0.05%

附註：

1. 本公司股權百分比乃基於最後可行日期之已發行股份1,596,539,766股之基準計算。
2. 「L」代表於股份中之好倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括於證券及期貨條例之有關條文下彼等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條須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊，就董事或本公司最高行政人員所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露或直接或間接持有附帶權利在任何情況下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%或以上之權益或淡倉，而該等人士於該等證券之權益之各自金額連同有關股本之任何購股權詳情如下：

##### 於股份之權益

股東名稱	權益性質	擁有權益之 股份數目	本公司已發行 股本之概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
鴻鵠資本有限公司	實益擁有人	277,788,000 (L) <sup>(附註2)</sup>	17.40%
Step Wide Investment Limited	實益擁有人	160,000,000 (L) <sup>(附註3)</sup>	10.02%

附註：

1. 本公司股權百分比乃基於最後可行日期之已發行股份1,596,539,766股之基準計算。

2. 該等股份由鴻鵠資本有限公司(「**鴻鵠資本**」)持有，而鄧俊杰先生(「**鄧先生**」)為鴻鵠資本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，鄧先生被視為擁有由鴻鵠資本持有的股份之權益。
3. 該等股份由Step Wide Investment Limited (「**Step Wide**」)持有，而王顯碩先生(「**王先生**」)為Step Wide之實益擁有人。根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有由Step Wide持有的股份之權益。
4. 「L」代表於股份中之好倉。

除上文所披露者外，就董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露或直接或間接持有附帶權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本(包括有關該股本之購股權)面值10%或以上之權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，不包括董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團權益之業務。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 5. 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團任何業務而言屬重大之存續合約或安排。

### 6. 於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來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擁有任何直接或間接權益。

## 7. 訴訟及仲裁

### (i) 本公司間接全資附屬公司迅盈控股有限公司

於二零一二年八月二十一日，本公司及其附屬公司迅盈控股有限公司（「**迅盈**」）（合稱為「**貸款人**」）與四會市城市污水處理有限公司及達信管理有限公司（「**達信**」）（合稱為「**借款人**」）連同彼等各自的擔保人訂立還款協議（「**還款協議**」），據此，借款人須向貸款人償還應收貸款約58,430,000港元，連同其應付利息。儘管本公司多次作出要求及限令，達信無法償還53,430,000港元（「**餘下應收貸款**」）。於二零一三年五月十四日，本公司指示其法律顧問向香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）提呈傳訊令狀，以向達信追討餘下應收貸款。高等法院於二零一三年六月二十五日作出最終判決，達信須向迅盈支付餘下應收貸款。達信並未按照高等法院發出的判決履行其還款責任。本公司無法查找達信在香港的任何資產。於二零一四年八月二十日，達信的其中一名債權人Galaxaco Reservoir Holdings Limited提出呈請將達信清盤。達信現已被高等法院根據公司清盤程序第157/2014號發出的清盤令進行清盤，並已委任信永中和諮詢專項服務有限公司為清算人。

於二零一六年，本公司指示法律顧問向香港國際仲裁中心（「**香港國際仲裁中心**」）提交仲裁通知，以對借款人及其各自的擔保人展開仲裁程序。由於達信各附屬公司擁有的主要資產位於中國廣東省境內，本公司已採取追討行動，包括但不限於在中國境內採取法律行動討回餘下應收貸款。於二零一九年六月二十八日，四會市人民法院作出最終判決，於中國內地執行，向達信收回未償還結餘及相關利息，並凍結由達信持有的四會污水的全部股權，直至二零二二年七月為止。於二零二零年三月十六日，香港國際仲裁中心仲裁員作出仲裁裁決，各擔保人應共同及個別承擔向迅盈償還本金額17,310,000港元連同應計利息之責任。中國法律訴訟仍在進行。

**(ii) 本公司間接全資附屬公司廣州市海德環保科技有限公司**

廣州市海德環保科技有限公司(「廣州海德」)(本公司一間間接全資附屬公司)和雲南超越燃氣有限公司(「雲南超越燃氣」)訂立日期為二零一零年十月十三日之合作協議，據此，廣州海德需支付10,000,000港元可退還按金(「可退還按金」)予雲南超越燃氣作為爭取雲南滇池項目經營及管理權。根據合作協議，雲南超越燃氣若不成功取得雲南滇池項目，必須於九個月內退還可退還按金給廣州海德。雲南超越燃氣未能在到期退還上述可退還按金予廣州海德。於二零一四年九月一日，昆明法院已批准有關針對雲南超越燃氣的民事強制執行。廣州海德已於二零一七年九月十四日向昆明市法院申請恢復於二零一四年所裁決的民事強制執行。於二零一九年八月十三日，雲南超越燃氣及擔保人未能履行和解協議。昆明市法院已接納廣州海德就恢復民事強制執行所提交的申請。此法律訴訟仍在進行。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅或提出之重大訴訟或索償。

**8. 專家資格及同意**

下文載列於本通函內載有作出其意見、函件或建議之專家(統稱「專家」)資格：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	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
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立專業估值師
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後可行日期，專家已就刊發本通函並於當中按其各自之形式及涵義載入彼等各自之函件、報告或名稱發出同意書，且彼等迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，概無專家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證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來已經或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內，曾簽訂以下並非於本集團日常業務過程中簽訂之屬或可能屬重大之合約：

- (i) 股權轉讓協議；
- (ii) 鴻鵠(惠州)投資有限公司(作為賣方)、惠州市遠東康壽園療養中心有限公司(作為買方)及惠州鴻鵠恒昌置業有限公司(「**惠州鴻鵠**」)訂立日期為二零二零年六月十日之出售協議，內容有關買賣惠州鴻鵠之全部註冊資本及惠州農商銀行向惠州鴻鵠授出本金額人民幣45,000,000元之貸款、惠州鴻鵠結欠賣方之本金總額人民幣46,956,000元之貸款、惠州鴻鵠結欠各承建商之應付賬款總金額約人民幣39,966,000元及惠州鴻鵠結欠各承建商應付賬款總金額約人民幣11,504,000元以及惠州鴻鵠結欠各承建商之尚未償還總金額約人民幣11,504,000元之清償安排；
- (iii) 鷹潭祥瑞置業有限公司(「**鷹潭置業**」)與鷹潭三匯貿易有限公司(「**鷹潭三匯**」)訂立日期為二零二零年五月十八日的合資協議，內容有關於中國成立合資企業，並將由鷹潭置業持有49%及由鷹潭三匯持有51%。總投資額將不超過人民幣125,000,000元(相等於約137,000,000港元)及將由鷹潭置業及鷹潭三匯根據彼等各自於合資公司之股權出資；

- (iv) 本公司、中國水業(香港)有限公司(「**現行股東**」)、新中水(南京)再生資源投資有限公司(「**新中水**」)與深圳前海粵財節能環保投資基金管理有限公司(「**投資者**」)(視情況而定)訂立日期為二零一九年十二月二十七日的投資協議及利潤保證協議，據此，投資者將向新中水投資人民幣60,000,000元，從而將新中水的註冊資本由82,880,000美元增至86,195,200美元。本公司及現行股東亦會就截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度提供利潤保證；
- (v) 鷹潭置業、鷹潭三浩貿易有限公司、章青邦先生與李衛漢先生(統稱為「**合營夥伴**」)訂立日期為二零一九年十二月二十三日的合資協議，據此，鷹潭置業與合營夥伴已同意成立合營公司，以合作進行三水金麟府項目。合營公司將分別由鷹潭置業及合營夥伴擁有40%及合共60%權益。根據上述合營協議條款，投資總金額將為人民幣309,000,000元(相等於約346,080,000港元)，將由鷹潭置業及合營夥伴根據彼等各自於合營公司的股權比例出資；
- (vi) 億城投資有限公司(「**億城**」)(作為賣方)、本公司(作為擔保人)與粵海水務集團(香港)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年八月二十八日的補充協議，內容有關納入不可撤回承諾及修訂日期為二零一八年六月八日的買賣協議(「**二零一八年買賣協議**」)的清償代價，以出售中超投資有限公司之30%已發行股本及中超投資有限公司結欠億城之銷售貸款；
- (vii) 鷹潭市三潤諮詢有限公司(「**鷹潭三潤**」)、江西漢和企業發展有限公司(「**項目公司**」)與鷹潭市宏築貿易有限公司(「**鷹潭宏築**」)訂立日期為二零一九年七月十九日的合作協議，內容有關發展位於江西省上饒市余干縣棚戶區改造玉亭大道以東，世紀大道以北B18-02(土地編號：DEI2019035)地塊的三水國賓府項目，總地盤面積約為30,742平方米(「**該土地**」)。據此，鷹潭三潤將向項目公司投資人民幣49,500,000元(或約56,400,000港元)，其後將於三水國賓府項目的風險及回報中擁有30%權益；

- (viii) 億城、本公司與粵海水務集團(香港)有限公司訂立日期為二零一九年六月二十八日的第二份補充協議，據此，訂約各方同意將二零一八年買賣協議的最後截止日期進一步延長至二零一九年八月三十一日；
- (ix) 鷹潭宏築與余干縣國土資源局因於二零一九年四月二十九日成功中標該土地之土地使用權而訂立日期為二零一九年六月三日的土地使用權出讓合同，以按總代價人民幣300,080,000元(相等於約351,090,000港元)收購該土地之土地使用權；
- (x) 鷹潭宏築與余干縣國土資源交易中心訂立日期為二零一九年四月二十九日的國有建設用地使用權成交確認書，以確認按人民幣302,200,000元(相當於約353,570,000港元)之總代價收購該土地之土地使用權；
- (xi) 建設局與鷹潭市供水有限公司(「鷹潭供水」)訂立日期為二零一九年二月二十八日有關建造取水設施的協議，據此，建設局將安排建造取水設施，而鷹潭供水須於自接通水管後下一個月起計八年時間內，以現金分期付款方式向建設局收購該等取水設施。建造成本應不超過人民幣420,000,000元(相等於491,400,000港元)。取水設施包括供水管及其配套設施，以連接(a)從花橋水庫羅塘河配水站至江南水廠入水口一段；及(b)夏埠水廠入水口一段及貴冶取水泵房泵的翻新部分。
- (xii) 本公司與昇悅證券有限公司(「配售代理」)訂立日期為二零一九年一月十七日的補充協議，據此，訂約雙方已協定(其中包括)將配售期由日期為二零一八年一月十八日的配售協議當日起計365日延長至730日；
- (xiii) 本公司與配售代理訂立日期為二零一九年一月十五日的配售協議，內容有關配售(i)本公司發行的一年期5%票息非上市債券；及(ii)本公司發行的兩年期5.5%票息非上市債券，所有該等債券均為非上市，本金總額合共最多為200,000,000港元，將於配售期內分多批進行配售；及

- (xiv) 本公司與配售代理訂立日期為二零一九年一月十日之補充協議，將配售本公司將予發行本金總額最多為100,000,000港元之6%票息非上市債券之期間由日期為二零一八年一月十一日的配售協議當日起計365日延長至730日。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司的秘書為朱燕燕女士（「朱女士」），彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。朱女士亦為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座12樓1207室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以各自之英文版本為準。

## 11. 備查文件

以下文件之副本可由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）（不少於14日）於正常辦公時間在本公司之香港主要營業地點（地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座12樓1207室）可供查閱。

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (iii) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；

- (iv) 本附錄「8.專家資格及同意」一段所述之同意書；
- (v) 本附錄「9.重大合約」一段所述之重大合約；
- (vi) 艾華迪評估諮詢有限公司發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (vii) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司有關估值之貼現現金流量之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (viii) 衍丰有關估值之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (ix) 艾華迪評估諮詢有限公司有關目標集團之物業權益之估值證書及估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (x) 本公司日期為二零二零年七月二十四日之通函，內容有關出售惠州鴻鵠恒昌置業有限公司全部股權；及
- (xi) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



中國水業集團有限公司\*  
CHINA WATER INDUSTRY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1129)

### 股東特別大會通告

茲通告中國水業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年二月十日(星期三)上午九時三十分假座香港中環德輔道中七十七號盈置大廈七樓十三號室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此追認、確認及批准中國水業(香港)有限公司(「賣方」，本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、江西三川集團有限公司(「買方」，作為買方)及鷹潭市供水集團有限公司(「目標公司」)訂立日期為二零二零年十二月十五日之有條件股權轉讓協議(「股權轉讓協議」，其詳情披露於本公司日期為二零二一年一月二十五日之通函(「通函」))，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司之20%註冊股本，代價為人民幣120,000,000元(股權轉讓協議註有「A」字樣之副本已提交予股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名或多名本公司董事就使股權轉讓協議及其項下擬進行之交易生效或與此相關而言作出其可能認為屬必要、合適、適宜或權宜之一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件(及如必要,於其上加蓋本公司印鑒),並作出及同意作出其可能酌情認為屬合適、必要或權宜並符合本公司及其股東之整體利益之股權轉讓協議條款之有關修改。」

承董事會命  
中國水業集團有限公司  
主席兼行政總裁  
林岳輝先生

香港,二零二一年一月二十五日

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

上環

干諾道中168-200號

信德中心西座

12樓1207室

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之任何股東,均可委任受委代表出席大會及於投票表決時代其投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表。受委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授權書或授權文件副本,須於上述大會舉行時間前至少48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室,方為有效。
3. 倘屬本公司股份(「股份」)之聯名持有人,則任何一位該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會投票,猶如彼為唯一有權投票者;惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會,則僅接納排名首位之聯名持有人(不論親身或委派代表)的投票,其他聯名持有人的投票概不會獲接納。就此而言,排名先後乃按本公司股東名冊內有關該等聯名持有股份之排名次序決定。

---

## 股東特別大會通告

---

4. 為符合資格出席股東特別大會，所有已填妥之股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零二一年二月四日(星期四)下午四時正交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將視為被撤回。
6. 倘於股東特別大會當日上午六時三十分後任何時間，八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.chinawaterind.com](http://www.chinawaterind.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登公告，以通知股東有關重新安排舉行的會議日期、時間及地點。
7. 於本通告日期，董事會包括林岳輝先生、鍾偉光先生、劉烽先生、朱燕燕女士、鄧曉庭女士及朱勇軍先生(均為執行董事)；何志豪先生(為非執行董事)；及黃兆強先生、郭朝田先生、丘娜女士及林長盛先生(均為獨立非執行董事)。