

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2349)

須予披露交易：
收購中國杭州房地產項目
60% 股本權益
並涉及發行代價股份

董事會欣然宣佈，於二零一零年五月二十一日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議。據此，賣方將出售及買方將收購待售股份(相當於香港附屬公司已發行股本之60%)及待售貸款(相當於香港附屬公司及目標公司欠負賣方之全部尚未償還貸款之60%)。

根據該協議，買方須負責就目標公司之尚未繳足註冊股本履行資本承擔。

可能收購事項須待下文「先決條件」一段載列之條件達成後，方可作實。

根據上市規則第14章，可能收購事項構成本公司之須予披露交易；發行及配發代價股份則須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。本公司將根據上市規則，於切實可行情況下儘快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)關於可能收購事項詳情及股東特別大會通告。

謹此提述本公司有關(其中包括)賣方與買方就可能收購事項訂立諒解備忘錄之日期為二零一零年五月三日之公佈。

本公司欣然宣佈，於二零一零年五月二十一日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就可能收購事項訂立該協議。

該協議

日期：

二零一零年五月二十一日

訂約方：

買方(為待售股份及待售貸款之買方)；及

賣方(為待售股份及待售貸款之賣方)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方；於本公佈日期，賣方及其各聯繫人士概無持有本公司任何股份或其他證券。

買方為本公司之全資附屬公司，乃於香港註冊成立之投資控股公司。

賣方為中國公民及商人；於訂立該協議前，為香港附屬公司之唯一實益擁有人。

賣方擬持有代價股份以作投資之用，現無意提名或委任董事加入董事會。該協議並無賦予賣方任何權利提名或委任董事加入董事會。

將予收購之資產

各方已根據該協議達成(其中包括)以下協定，買方將收購及賣方將出售待售股份及待售貸款。待售股份相當於香港附屬公司已發行股本之60%，待售貸款則相當於香港附屬公司及目標公司欠負賣方之全部尚未償還貸款約60%。

於該協議日期，香港附屬公司欠負賣方之待售貸款約為人民幣50,048,000元，目標公司欠負賣方之待售貸款約為人民幣72,090,000元。於二零一零年三月三十一日，香港附屬公司及目標公司欠負賣方之尚未償還貸款總額約為人民幣122,138,000元。

香港附屬公司為目標公司全部註冊股本之實益擁有人。

於完成後，香港附屬公司將成為買方擁有60%權益之附屬公司，買方將實際持有目標公司註冊股本之60%權益。

代價

可能收購事項之總代價為人民幣87,000,000元(相等於約98,864,000港元)，將由買方以下列方式(或訂約方可能協定之其他方式)支付：

- (i) 合共人民幣8,000,000元(相等於約9,091,000港元)之首期按金(「**首期按金**」)將由買方於該協議簽署後五個營業日內以現金向賣方支付；
- (ii) 人民幣10,000,000元(相等於約11,364,000港元)將由買方於完成時以現金向賣方支付；
- (iii) 人民幣51,750,000元(相等於約58,807,000港元)將由買方以促使本公司於完成時按發行價向賣方(或其代名人)發行及配發第一批代價股份之方式支付；及
- (iv) 餘額人民幣17,250,000元(相等於約19,602,000港元)將由買方以促使本公司於完成後屆滿六個月當日(「**第二批日期**」)按發行價向賣方(或其代名人)發行及配發第二批代價股份之方式支付。

計算可能收購事項之代價時，匯率乃按1.00港元兌人民幣0.88元計算。

待售股份及待售貸款之代價乃由賣方與買方經考慮多項因素(包括獨立專業估值師對該物業之初步估值)後按公平原則磋商釐定。該物業之初步估值將約為人民幣140,000,000元。現金代價將以本集團內部資源撥付。

倘完成未按規定方式作實，或先決條件未能達成，則賣方須將首期按金退還買方，且訂約方均毋須根據該協議承擔任何義務及責任。

資本承擔

根據該協議，於完成日期後十日內，買方須負責就目標公司之尚未繳足註冊股本履行資本承擔。目標公司之尚未繳足註冊股本約為7,571,163美元(相等於約59,055,000港元)。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

1. 取得賣方及買方就該協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要同意及批准；
2. 並無事件、事實或情況將導致賣方違反或可能違反保證或該協議之條款；
3. 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
4. 股東通過普通決議案批准根據該協議擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份；
5. 買方就目標公司成立及存續之合法性及可行性以及根據該協議擬進行之交易，取得委聘之中國法律顧問出具之中國法律意見書(形式及內容為買方滿意)；及
6. 將對香港附屬公司及目標公司資產、負債、營運及事務進行之盡職審查，其結果令買方滿意。

上述條件概不得由該協議之訂約方豁免。倘條件未能於二零一零年七月三十一日(或該協議之訂約方可能協定之較後日期)或之前達成，該協議將告失效及終止，其後該協議之任何訂約方毋須對另一方承擔任何義務及責任，惟就先前違約而須承擔者除外。

完成

完成將於該協議之所有條件達成後第二個營業日或該協議之訂約方可能協定之較後日期作實。

盈利擔保

賣方已向買方擔保及保證，自完成起至二零一二年十二月三十一日或該物業所有單位售出之日(以較早者為準)止期間(或該協議訂約各方可能同意之較長期間) (「保證期間」)，目標公司之經審核除稅前溢利不會少於人民幣400,000,000元(「保證溢利」)。倘未能達至保證溢利，賣方將以現金(或該協議各訂約方可能同意之其他方法)向買方賠償相等於目標公司於保證期間之實際除稅前溢利與保證溢利之相差金額。

倘未能達至保證溢利，本公司將進一步刊發公佈。

代價股份

522,727,272股代價股份將按每股代價股份0.15港元之發行價發行，並入賬列作繳足。

代價股份一經配發及發行，即在各方面與配發及發行代價股份當日已發行之股份享有同等地位，包括有權收取記錄日期為配發及發行股份當日或之後已作出或將作出之所有股息、分派或其他派付。

發行價：

- (i) 較股份於二零一零年五月二十日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.1190港元溢價約26.05%；及
- (ii) 較股份於截至及包括二零一零年五月二十日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1244港元折讓約20.58%。

代價股份將根據將於股東特別大會上尋求批准之特別授權予以配發及發行，並將分別於完成日期及第二批日期就第一批代價股份及第二批代價股份予以配發及發行。

代價股份佔(i)於本公佈日期本公司現有已發行股本約4.58%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約4.38%。

賣方向買方承諾，自完成日期起至完成後滿三個月當日止期間內，未經買方事先批准，概不會轉讓或出售半數已發行代價股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔或其他權利，或就半數已發行代價股份授出任何期權或權利。賣方向買方承諾，自完成日期起至完成後滿六個月當日止期間內，未經買方事先批准，概不會轉讓或出售另外半數已發行代價股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔或其他權利，或就另外半數已發行代價股份授出任何期權或權利。

發行價乃由董事會經考慮多項因素(包括股份之市價)後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，發行價屬公平合理。

申請上市

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

持股變動

本公司於配發及發行代價股份後之持股架構變動如下：

股東	於最後實際可行日期之 已發行股本		緊隨配發及發行 第一批代價股份後但於配發及 發行第二批代價股份前之 已發行股本		緊隨配發及 發行第一批代價股份及 第二批代價股份後之 已發行股本	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
中國水務集團有限公司及其 其聯繫人士	3,318,039,504	29.08%	3,318,039,504	28.12%	3,318,039,504	27.81%
Highest Growth Holdings Limited	846,228,234	7.42%	846,228,234	7.17%	846,228,234	7.09%
明陽資本投資集團有限公司 (附註1)	705,062,216	6.18%	705,062,216	5.98%	705,062,216	5.91%
賣方	-	-	392,045,454	3.32%	522,727,272	4.38%
畢家偉先生及其聯繫人士 (附註2)	16,664,000	0.15%	16,664,000	0.14%	16,664,000	0.14%
公眾股東	6,521,755,306	57.17%	6,521,755,306	55.27%	6,521,755,306	54.67%
總計	<u>11,407,749,260</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,799,794,714</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,930,476,532</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 本公司之副主席兼執行董事王文霞女士亦為香港上市公司明陽資本投資集團有限公司之主席兼執行董事。
2. 畢家偉先生為本公司主席兼執行董事。

有關目標公司及該物業之資料

香港附屬公司乃於香港註冊成立之公司，主要業務為投資控股。

目標公司乃於中國杭州成立之公司，主要在中國從事物業發展及建設業務。目標公司由香港附屬公司全資擁有。於可能收購事項完成後，買方將實際持有目標公司全部註冊股本之60%權益。

目標公司現時持有位於中國浙江省杭州市余杭區南苑街道迎賓路與翁梅路之交匯處南側之該物業。該物業位於余杭區已規劃的中央商務區，總地盤面積為16,448平方米，並毗鄰滬杭高速鐵路南站和杭州地鐵一號線之起點站。該物業將興建一座四層高之商業裙樓和三幢高層大樓，當中包括寫字樓及酒店式服務公寓，總建築面積約為116,290平方米。

下表載列目標公司根據中國公認會計準則所編製於二零零九年二月二十三日(成立日期)起至二零一零年四月三十日止期間之財務資料：

	截至二零一零年 四月三十日止期間 人民幣千元 (未經審核)
除稅前及後虧損	1,837
於二零一零年四月三十日之資產淨值	48,211

於可能收購事項完成後，目標集團將被視為本集團之附屬公司，其業績將於本集團之綜合財務報表內合併入賬。

進行可能收購事項之理由

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務，其附屬公司亦從事包裝食品及保健產品業務。

目標公司主要於杭州市從事該物業之發展及建設。本公司認為，該物業之日後發展將為本集團帶來可觀收益，並實現分享項目發展所帶來的財務回報。為鞏固本集團於中國物業發展市場之地位，本集團相信，可能收購事項將可為本公司帶來進一步參與中國浙江省物業發展之良機，並符合股東之利益。

可能收購事項亦與本集團之業務策略一致。另提述本公司就收購杭州另一處物業項目而刊發日期為二零一零年四月二十日之通函。預期可能收購事項將進一步鞏固本集團於杭州市房地產市場的地位，並對本集團於中國之其他物業項目產生協同效益。

鑑於目標公司之增長潛力，董事(包括獨立非執行董事)認為可能收購事項之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，可能收購事項構成本公司之須予披露交易。

由於發行及配發代價股份須於股東特別大會上尋求股東授出特別授權，故本公司將於切實可行情況下儘快向股東寄發通函，當中載有關於可能收購事項詳情及股東特別大會通告。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，股東概無於可能收購事項擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

本公司將根據上市規則，於切實可行情況下儘快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)關於可能收購事項詳情及股東特別大會通告。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所用下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方就可能收購事項訂立之日期為二零一零年五月二十一日之有條件正式買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整個正常營業時間內一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成可能收購事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義

「代價股份」	指	第一批代價股份及第二批代價股份之統稱
「第一批代價股份」	指	根據該協議之條款，本公司將按發行價向賣方(或其代名人)配發及發行之392,045,454股新股份，以作為可能收購事項之部分代價
「第二批代價股份」	指	根據該協議之條款，本公司將按發行價向賣方(或其代名人)配發及發行之130,681,818股新股份，以作為可能收購事項之部分代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，藉以批准可能收購事項及其項下擬進行之交易，包括但不限於發行及配發代價股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港附屬公司」	指	香港美來國際(加拿大)有限公司，於香港註冊成立之公司，並由賣方全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方
「發行價」	指	每股代價股份0.15港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「可能收購事項」	指	收購待售股份及待售貸款以及其項下擬進行之交易
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區

「該物業」	指	由目標公司持有位於中國浙江省杭州市余杭區南苑街道迎賓路與翁梅路之交匯處南側之物業，其土地使用權證書編號為杭余出國用[2010]第103-235號
「買方」	指	中國水務地產(香港)發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「待售貸款」	指	香港附屬公司及目標公司於完成時應付、結欠或欠負賣方之所有責任、債務及負債約60% (不論是否屬實際、或然或遞延性質，亦不論於完成時是否已到期及應付)
「待售股份」	指	香港附屬公司已發行股本中6,000股每股面值1.00港元之普通股，相當於香港附屬公司已發行股本之60%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	杭州尼加拉置業有限公司，於中國成立之公司，並為該物業之擁有人
「目標集團」	指	香港附屬公司及目標公司之統稱
「賣方」	指	鄭廷玉，為中國公民及香港附屬公司100%股本權益之實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

本公佈內人民幣及美元金額已分別按人民幣0.88元兌1港元及1美元兌7.80港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
副主席
王文霞

香港，二零一零年五月二十三日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事畢家偉先生(主席)、王文霞女士(副主席)、畢濟棠先生(副主席)、孫振宇先生及任前先生；非執行董事周鯤先生；以及獨立非執行董事陳自強先生、譚沛強先生及李玲女士。