
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。

閣下如已將名下所有中國水務地產集團有限公司(「本公司」)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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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：
收購一間位於中國杭州房地產項目公司
60% 股本權益
(涉及發行代價股份)

本公司謹訂於二零一零年五月十日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816-17室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函第15至16頁。隨本通函附上股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年四月二十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
股東特別大會通告.....	15

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方就可能收購事項訂立之日期為二零二零年四月一日之正式協議
「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，本公司將按第一批發行價向賣方(或彼等各自之代名人)配發及發行之437,811,333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，本公司將按第二批發行價向賣方(或彼等各自之代名人)配發及發行之145,937,111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

釋 義

「第一賣方」	指	金成房地產集團有限公司，於中國成立之公司，主要從事物業發展及為目標公司40%股本權益之實益擁有人
「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
「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
「第一批發行價」	指	每股第一批代價股份0.146港元
「第二批發行價」	指	每股第二批代價股份0.146港元
「最後實際可行日期」	指	二零一零年四月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	考慮及批准上市申請之聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「可能收購事項」	指	收購待售股本及其項下擬進行之交易
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	目標公司仍在發展中之物業，位於中國浙江省杭州市千島湖，其土地使用權證書編號為淳安國用2002字第352號
「買方」	指	中國水務房地產有限公司(前稱為領福置業有限公司)，為本公司之全資附屬公司

釋 義

「重組」	指	目標公司擬進行之有關將目標公司由一間中國內資企業改組為中外合資企業之重組
「待售股本」	指	目標公司為數人民幣18,000,000元之已註冊及繳足股本，佔目標公司已註冊及繳足股本之60%
「第二賣方」	指	周秋羊，中國公民，為目標公司33%股本權益之實益擁有人
「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	杭州普天房地產開發有限公司，於中國成立之公司及由第一賣方、第二賣方及第三賣方分別擁有40%、33%及27%權益
「第三賣方」	指	倪國明，中國公民，為目標公司27%股本權益之實益擁有人
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

本通函內人民幣金額已按1港元兌人民幣0.88元之匯率換算為港元，惟僅供參考。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

執行董事：

畢家偉先生
王文霞女士
畢濟棠先生
孫振宇先生
任前先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

周鯤先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
18樓1816-17室

獨立非執行董事：

陳自強先生
譚沛強先生
李玲女士

敬啟者：

須予披露交易：
收購一間位於中國杭州房地產項目公司
60% 股本權益
(涉及發行代價股份)

緒言

謹此提述本公司於二零一零年四月一日發表之公佈，內容有關董事會宣佈於二零一零年四月一日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售待售股本，總代價為人民幣150,000,000元。

本通函旨在提供可能收購事項之詳情及股東特別大會通告，並尋求股東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)。

該協議

日期：

二零一零年四月一日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 買方，於香港註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司，為待售股本之買方；
- (ii) 第一賣方，於中國成立之公司，主要從事物業發展及為目標公司40%股本權益之實益擁有人，為目標公司24%股本權益之賣方；
- (iii) 第二賣方，中國公民，目標公司33%股本權益之實益擁有人，為目標公司19.8%股本權益之賣方；及
- (iv) 第三賣方，中國公民，目標公司27%股本權益之實益擁有人，為目標公司16.2%股本權益之賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方(如適用)及其最終實益擁有人均為獨立第三方；於最後實際可行日期，各賣方及彼等各自之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。該協議並無賦予任何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協定，買方將收購及賣方將出售如下比例之待售股本：(i)由第一賣方出售之24%股本權益；(ii)由第二賣方出售之19.8%股本權益；及(iii)由第三賣方出售之16.2%股本權益。待售股本合共佔目標公司全部已註冊及繳足股本之60%。

賣方已保證及於該協議中承諾，於完成時目標公司不會欠負賣方任何股東貸款。

董事會函件

該協議之訂約方經公平磋商後協定，可能收購事項將透過收購待售股本之方式實施。

於完成後，買方將持有目標公司全部已註冊及繳足股本之60%權益。

代價

可能收購事項之總代價為人民幣150,000,000元(相等於約170,455,000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30,000,000元(相等於約34,091,000港元)之首期按金(「首期按金」)已由買方於該協議簽署後五個營業日內以現金向賣方支付，其比例為向每一賣方支付人民幣10,000,000元；
- (ii) 人民幣45,000,000元(相等於約51,136,000港元)將由買方於完成起計十個營業日內以現金向賣方支付(向第一賣方支付人民幣20,000,000元(相等於約22,727,000港元)，向第二賣方支付人民幣14,750,000元(相等於約16,761,000港元)，及向第三賣方支付人民幣10,250,000元(相等於約11,648,000港元))；
- (iii) 人民幣56,250,000元(相等於約63,920,000港元)將由買方以促使本公司於完成時按第一批發行價向賣方(或彼等各自之代名人)發行及配發第一批代價股份之方式支付(第一賣方：175,124,533股第一批代價股份，第二賣方：144,477,740股第一批代價股份，第三賣方：118,209,060股第一批代價股份)；及
- (iv) 餘額人民幣18,750,000元(相等於約21,307,000港元)將由買方酌情促使本公司於完成後屆滿六個月當日(「第二批日期」)按第二批發行價向賣方(或彼等各自之代名人)發行及配發第二批代價股份之方式支付(第一賣方：58,374,844股第二批代價股份，第二賣方：48,159,247股第二批代價股份，第三賣方：39,403,020股第二批代價股份)。

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。

董事會函件

待售股本之代價乃由賣方與買方經考慮多項因素，其中包括(i)獨立專業估值師對該物業之估值；(ii)出售於該物業上開發之物業之估計所得款項金額；及(iii)可能收購事項之預期成本及開支後按公平原則磋商釐定。獨立專業估值師對該物業之估值為人民幣263,000,000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。

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. 如有必要，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)；
6. 完成重組；及
7. 將對目標公司資產、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六月三十日(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。於本通函日期，上述條件均未獲達成。

完成

完成將於該協議之所有條件達成或獲豁免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。

重組

重組涉及將目標公司由一間中國內資企業改組為中外合資企業。

根據該協議，重組將以買方同意批准之方式進行。

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

583,748,444股代價股份將按每股代價股份0.146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。

董事會函件

發行價：

- (i) 較股份於二零一零年三月三十一日(即緊接該協議日期前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.165港元折讓約12%；
- (ii) 較股份於截至及包括二零一零年三月三十一日(即緊接該協議日期前之最後交易日)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0.165港元折讓約12%；
- (iii) 較股份於截至及包括二零一零年三月三十一日(即緊接該協議日期前之最後交易日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.154港元折讓約5%；
及
- (iv) 較股份於最後實際可行日期所報之收市價每股0.142港元溢價約2.8%。

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)於本公司日期為二零一零年四月一日之公佈當日本公司已發行股本約6.88%；(ii)於最後實際可行日期但於發行及配發代價股份前之本公司已發行股本約5.91%；及(iii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約5.58%。

各賣方向買方承諾，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。各賣方向買方承諾，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。

董事會函件

發行價乃由董事會經參考(其中包括)訂立該協議前股份之現行市價後釐定。誠如上文所披露,發行價0.146港元僅較股份於二零一零年三月三十一日(即緊接該協議日期前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.165港元折讓約12%,另較股份於截至及包括二零一零年三月三十一日(即緊接該協議日期前之最後交易日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.154港元折讓約5%。鑑於目標公司之增長潛力及下文「進行可能收購事項之理由」一段所披露預期可能收購事項為本集團帶來之可觀收益及財務利益,董事(包括獨立非執行董事)認為,發行價屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

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。

董事會函件

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 及其聯繫人士	1,984,706,172	20.10%	1,984,706,172	19.24%	1,984,706,172
Highest Growth Holdings Limited	846,228,234	8.57%	846,228,234	8.20%	846,228,234	8.09%
明陽資本投資集團有限公司 (附註1)	593,951,105	6.01%	593,951,105	5.76%	593,951,105	5.68%
第一賣方	-	-	175,124,533	1.70%	233,499,377	2.23%
第二賣方	-	-	144,477,740	1.40%	192,636,987	1.84%
第三賣方	-	-	118,209,060	1.15%	157,612,080	1.51%
賣方總計	-	-	437,811,333	4.25%	583,748,444	5.58%
畢家偉先生 及其聯繫人士(附註2)	16,664,000	0.17%	16,664,000	0.16%	16,664,000	0.16%
公眾股東	6,434,470,834	65.15%	6,434,470,834	62.39%	6,434,470,834	61.52%
總計	9,876,020,345	100.00%	10,313,831,678	100.00%	10,459,768,789	100.00%

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。

董事會函件

有關目標公司及該物業之資料

目標公司乃於中國成立之公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，主要業務為物業發展。於可能收購事項完成後，買方將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千島湖之該物業。該項目佔用總地盤面積約為44,016平方米，及主要將由總建築面積約23,510平方米的配備私人泊船設施的低密度豪華湖濱別墅組成。

完成該物業之項目發展成本將以目標公司之內部資源、客戶之預售訂金及銀行貸款撥付。

下表載列目標公司根據中國公認會計準則編製之財務資料：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	3,216	4,457
除稅後虧損	3,216	4,457
資產淨值	(7,879)	(12,336)

於可能收購事項完成後，目標公司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。可能收購事項亦與本集團之業務策略一致，並能加強本集團與賣方在浙江房地產市場之策略合作。

董事會函件

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。

由於本公司毋須為可能收購事項之資金作龐大的現金撥付，發行代價股份乃本公司之最佳融資方法，故董事(包括獨立非執行董事)認為，發行代價股份作為可能收購事項之代價屬公平合理，並符合股東之整體最佳利益。

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。

發行及配發代價股份將須於股東特別大會上尋求股東授出特別授權。據董事作出合理查詢後所深知、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。本公司將於股東特別大會上尋求股東批准該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行代價股份)。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年五月十日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816-17室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第15頁至16頁。

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

隨本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席有關大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

推薦意見

董事會認為可能收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。故此，董事會推薦股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

責任聲明

本文件載有遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就本文件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，就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
副主席
王文霞

二零一零年四月二十日

股東特別大會通告



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

茲通告中國水務地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年五月十日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816-17室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論是否作出修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准本公司全資附屬公司中國水務房地產有限公司(作為買方)(「買方」)與金成房地產集團有限公司、周秋羊及倪國明(作為賣方)(「賣方」)就(其中包括)按總代價人民幣150,000,000元(相等於約170,455,000港元)買賣杭州普天房地產開發有限公司(「目標公司」)之60%註冊及繳足股本而於二零一零年四月一日訂立之有條件協議(「該協議」)，其詳情於本公司日期為二零一零年四月二十日之通函(「通函」)披露)(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)為執行該協議及其項下擬進行之交易以及使之生效或與此有關而作出一切彼／彼等認為必須、適宜或合宜之一切該等行動及事宜或簽署一切該等文件；
- (c) 批准按照該協議條款及條件及其項下擬進行之交易按發行價(定義見通函)配發及發行代價股份(定義見通函)予賣方，並入賬列作繳足。」

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，二零一零年四月二十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
18樓1816 -17室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或多位受委代表(倘該名股東為兩股或多股股份之持有人)，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已妥為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授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤回。
4. 本通告內人民幣金額已按1港元兌人民幣0.88元之匯率換算為港元，惟僅供參考。