

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的內容概不負責，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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，或就作出上述行動訂立協議的邀請，亦不擬用作要約收購、購買或認購任何證券的邀請。

本公佈不得直接或間接於或向美國境內(包括其領土及屬地，美國各州及哥倫比亞地區)刊發。本公佈並無構成或形成任何要約或徵求於美國購買或認購證券的一部分。證券及證券擔保並無及將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州或其他司法權區的證券法登記。證券及證券擔保依據證券法項下S規例於美國境外提呈發售及出售，如並無登記或獲豁免遵守證券法的登記規定，亦不得在美國境內提呈發售或出售。證券或證券擔保將不會於美國或提呈發售受限制或禁止的任何其他司法權區進行公開發售。



## 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)

### 公佈

### 發行於二零一六年到期350,000,000港元12.5厘的優先票據

茲提述本公司日期為二零一三年十一月十二日之公佈。本公佈是根據上市規則第13.18條始行刊發。

於二零一三年十一月二十日，本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人與初步買方訂立之購買協議，內容有關發行於二零一六年到期350,000,000港元12.5厘之優先票據。

於扣除包銷佣金及若干估計發售開支後，票據發行之估計所得款項淨額將約為331,900,000港元。本公司擬將是次發售之所得款項淨額主要用作現有及新物業項目(包括建築成本及土地出讓金)及用作一般公司用途。

完成購買協議須待當中所載之先決條件達成或獲豁免後，方可作實。此外，購買協議可於若干情況下予以終止。由於購買協議未必會完成，本公司股東及投資者以及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

已收到聯交所有關僅透過向專業投資者進行債務發行之票據上市之上市資格批准。聯交所票據之獲准納入並不被視為本公司或票據之價值指標。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一三年十一月十二日有關票據發行之公佈。本公佈是根據上市規則第13.18條始行刊發。董事會欣然宣佈，於二零一三年十一月二十日，本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人與初步買方訂立之購買協議，內容有關本金額合共350,000,000港元之票據發行。

## 購買協議

日期：二零一三年十一月二十日

## 購買協議之訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 合營附屬公司擔保人；及
- (d) 初步買方。

國泰君安為票據發行之獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人。其亦為票據之初步買方。

票據並無且將不會根據證券法登記，除根據證券法之登記規定獲豁免或屬不受證券法所規限的交易外，概不得在美國境內發售或出售。票據根據證券法依據S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。票據概不會於香港發售予公眾人士。

## 票據之主要條款

### 發售之票據

待完成之若干條件達成後，本公司將發行本金額合共350,000,000港元將於二零一六年十一月二十八日到期之票據。

### 發行價

票據之發行價將為票據本金額之98.78%。

### 利息

票據將自二零一三年十一月二十八日(包括該日)起按年利率12.5厘計息，在每半年期末支付。利息將由二零一四年五月二十八日起，於每年五月二十八日及十一月二十八日支付。

### 票據之地位

票據將為本公司的一般責任並將由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人以優先基準作出擔保。票據將享有(1)付款權利將優先於本公司任何現有及將來明確表示付款權利從屬於票據的責任；(2)最低限度在付款權利方面與本公司所有其他無抵押非從屬債項享有同等地位(受有關無抵押非從屬債項按適用法律而享有的任何優先權利所限)；(3)實際從屬於非擔保人附屬公司所有現有及將來責任；及(4)實際從屬於本公司所有現有及將來有抵押責任，以擔保該等責任的抵押品為限。

### 違約事件

票據項下違約事件將包括(其中包括)：

- (1) 於到期時、加速清還時、贖回時或其他時間拖欠任何到期及應付的票據本金(或溢價，如有)；
- (2) 拖欠任何到期及應付票據利息，且拖欠持續30日期間；
- (3) 不履行或違反若干契諾條文，當中載有(其中包括)本公司未能於發生控制權變動(更多詳情於下文披露)後30日以內提呈要約收購所有尚未償還票據；
- (4) 本公司或其若干附屬公司不履行或違反信託契據或適用票據的票據項下任何其他契諾或協定(上述第(1)、(2)或(3)項所述者除外)，而且票據受託人或持有票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後，上述不履行或違反持續30日期間；

- (5) 對於本公司或其若干附屬公司結欠未償還本金總額達5,000,000美元或以上的任何債項而言：(a)發生違約事件，導致票據持有人宣佈有關債項必須在指定到期日前到期及應付；及／或(b)於到期時無法支付本金；
- (6) 對本公司或其若干附屬公司作出一項或多項最終判決或付款命令，而本公司或相關附屬公司在有關最終判決或命令記錄後的連續60日期間內仍未付款或清還，導致全部有關最終判決或命令所針對的未付款或清還總額超過10,000,000美元；
- (7) 對本公司或其若干附屬公司的債項或對本公司或其若干附屬公司的任何財產及資產的主要部分，根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律而提出的非自願或其他訴訟，以尋求委任本公司或其若干附屬公司的破產管理人、清盤人、破產清算人、財產保管人、受託人、暫時扣押人或類似人員，而該等非自願或其他訴訟於連續60日期間仍然未被駁回及未被擱置；或根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，向本公司或其若干附屬公司發出寬免命令；
- (8) 本公司或其若干附屬公司：(a)根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律自願提出訴訟，或同意根據任何該等法律在非自願訴訟中接受暫免令；(b)同意為本公司、其若干附屬公司、本公司或若干附屬公司的全部或絕大部分財產及資產委任破產管理人、清盤人、破產清算人、財產保管人、受託人、暫時扣押人或類似人員，或同意交由其接管；或(c)為債權人的利益進行任何全面轉讓；
- (9) 任何附屬公司擔保人拒認或否認其對票據所承擔的擔保責任，或除信託契據允許的情況外，票據之任何擔保被裁定為不能強制執行或無效，或因任何理由不再具有十足效力及作用；
- (10) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人在履行其於抵押文件或信託契據項下的任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或
- (11) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其於任何抵押文件項下的責任，或除根據信託契據及抵押文件外，有關抵押文件不再具或現時不具十足效力及作用，或受託人於抵押品中不再享有優先留置權(惟須受任何獲許可留置權所限)。

除上文第(7)或(8)項所指的違約事件外，倘違約事件發生並根據信託契據持續，則受託人酌情或持有票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可通過向本公司發出書面通知(及倘有關通知由持有人發出，則向受託人發出書面通知)，而受託人須應該等持有人書面要求(惟於任何有關情況，須按其信納的水平獲得彌償及／或擔保及／或預付資金)宣佈票據的本金、溢價(如有)、累計及未付的利息即時到期並須予支付。於宣佈加速清還後，該等本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期並須予支付。倘發生上文第(7)或(8)項所指的有關本公司或其若干附屬公司的違約事件，受託人或任何持有人即使不作出任何宣佈或其他行動，票據當時未償還的本金、溢價(如有)以及累計及未付利息亦自動變為即時到期並須予支付。

## 抵押

就票據持有人的利益而言，本公司將質押及促使初步附屬公司擔保人質押人質押(視乎情況而定)本公司或附屬公司擔保人質押人按優先基準(惟須受獲許可留置權所限)所持所有初步附屬公司擔保人及初步合營附屬公司擔保人的股本，以作為本公司於票據及信託契據項下負債的抵押，及各有關初步附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人分別於其附屬公司擔保及合營附屬公司擔保項下負債的抵押。

抵押品擔保票據及各附屬公司擔保及合營附屬公司擔保可於若干資產出售及若干其他情況下解除或減少。此外，本公司及各附屬公司擔保人可招致可能由抵押品抵押按與票據及各附屬公司擔保及合營附屬公司擔保具相同地位的獲許可同等地位抵押債項。

## 契諾

票據及管制票據之信託契據以及附屬公司擔保及合營附屬公司擔保將限制本公司與其若干附屬公司進行下列事項的能力，其中包括：

- 產生或擔保額外債務；
- 就其股本宣派股息或購買或贖回股本；
- 作出投資或其他指明受限制的付款；
- 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- 擔保本公司或受限制附屬公司的債務；
- 與股東或聯屬公司訂立、檢討或擴大交易；訂立限制本公司或任何受限制附屬公司派付股息能力的協議；



- 進行整合或合併；
- 設立留置權；
- 訂立銷售及租回交易；及
- 出售資產。

## 贖回及購回

票據可於以下情況下贖回：

- 於二零一六年十一月二十八日，票據將按其本金額連同其應計及未付利息贖回；
- 於發生構成控制權變動後30日以內，本公司將發出要約，按相等於票據本金額101%的購買價加上截至購回日期的應計及未付利息(如有)，購回所有尚未償還的票據(「**控制權變動要約**」)；
- 本公司可按等同於其本金額100%之贖回價連同截至供本公司贖回之固定日期之應計及未支付利息(如有)贖回票據，前提為因(1)影響稅項之相關司法權區之法律或條約出現任何變動或(2)有關法律、規例或規則或條約之應用或詮釋之現有官方立場或官方立場聲明出現任何變動，使本公司或附屬公司擔保人將須支付額外金額；或
- 本公司或其任何聯屬公司可於公開市場以投標或任何其他方式按任何價格贖回全部或部份票據，前提為有關收購不違反信託契據之條款或其他抵押文件或適用法律；惟本公司或其任何聯屬公司所贖回或購回之所有票據不得重新發行或轉售。

## 控股股東之特別履約責任

誠如上文所披露，於發生控制權變動後30日內，本公司將會作出控制權變動要約。未能如此行事將會構成票據之條款及條件項下之違約事件。因此，上文所載述條件對母公司(即本公司控股股東)施加以下責任，即須維持控制本公司股份中發行在外之股份(附帶就甄選董事會成員進行投票之權利)之35%權益，且構成上市規則第13.18條項下控股股東之特別履約責任。違反該責任將會觸發票據之條款及條件項下之約違事件。母公司根據維好契據(更多詳情見下文所載述)承擔本責任之特別履約。

倘若本公司須作出控制權變動要約，則可能受影響之票據之總金額約為484,750,000港元，即為其本金額之101%之購買價另加票據項下應付利息最高金額。就第13.18條而言，融資期限(即為票據期限)為三年。

## 維好契據

以下為維好契據之若干主要條文概要。有關聲明不應視作完整資料且經參考維好契據在整體上屬保留意見。

根據維好契據，母公司將向本公司、受託人及抵押受託人承諾，其將直接或間接透過其全資附屬公司擁有及持有本公司股份中有權投票選舉董事會成員之不少於35%發行在外之股份。

此外，母公司將與本公司、受託人及抵押受託人協定，其將採取一切必要行動並向本公司或其任何附屬公司提供充足行政及財務支持(i)以令本公司始終擁有至少1.00港元(或其他等值貨幣)之綜合淨值；及(ii)維持充足流動資金以按照彼等各自的條款及條件及時履行票據及相關保證項下各自的責任及其他債務。

母公司將與本公司、受託人及抵押受託人協定，只要票據發行在外，(i)不修訂或建議修訂本公司及其任何附屬公司之組織章程細則，以致任何有關修訂可能不利影響本公司或其任何附屬公司之業務可持續能力或根據彼等各自之條款及條件及時履行彼等各自於票據及相關保證項下各自的責任及其他債務；及(ii)導致本公司及其附屬公司維持全面遵守票據之條款及條件。

維好契據並非且當中並無載列任何事項及母公司並無據此完成任何事宜而將被視為構成母公司支付本公司於任何司法權區法律下之任何責任、債務或負債(無論屬何種形式或性質)之保證。維好契據之訂約方將承認，為方便母公司及本公司各自遵守彼等各自於維好契據項下之責任，可能在取得適用法律可能規定之政府或監管批准、許可及備案後方可作實。

維好契據將受香港法例規管。

## 建議票據發行之理由及所得款項用途

本公司為中國綜合商業及住宅物業開發商、擁有人及營運商。本公司主要於北京、武漢及其他一二線城市從事物業開發、物業投資及酒店以及物業管理業務。

本公司擬將建議票據發行之所得款項淨額用於現有及新物業項目(包括建設成本及土地溢價)及一般公司用途。

## 上市

已收到聯交所有關票據上市之上市資格批准。聯交所票據之獲准納入並不被視為本公司或票據之價值指標。

## 釋義

於本公佈，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「控制權變動」	指	包括(其中包括)母公司作為實益擁有人於本公司股份中發行在外之股份(附帶就甄選董事會成員進行投票之權利)持有低於35%權益
「控制權變動要約」	指	具有本公佈「贖回及購回」一段所賦予該詞之涵義
「抵押品」	指	旨在直接或間接提供或擬定提供抵押之所有抵押品、根據抵押文件之票據或任何擔保，且應初步包括初步附屬公司擔保人的股份
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「國泰君安」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	香港特別行政區
「發行價」	指	票據本金額的98.78%，即票據將予發行及出售的價格
「合營附屬公司擔保人」	指	本公司現存的有限追溯附屬公司，其於國外註冊成立，並將於票據下為本公司的債券作擔保



「維好契據」	指	本公司、母公司、受託人及抵押受託人於發行票據日期訂立之維好契據
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將予發行的優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「母公司」	指	中國水務集團有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，將不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「購買協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及國泰君安於二零一三年十一月二十日就票據訂立之協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「抵押受託人」及「受託人」	指	紐約梅隆銀行倫敦分行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	於國外註冊成立之本公司現有附屬公司，並將為票據下之本公司債務作擔保
「附屬公司擔保人質押人」	指	質押抵押品以為本公司於票據及信託契據項下之責任及有關附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下之責任作出擔保之任何附屬公司擔保人；惟附屬公司擔保人質押人將不包括其於抵押文件下的質押已根據抵押文件、信託契據及票據解除的任何人士

「信託契據」 指 本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人、受託人及抵押受託人於票據發行日期訂立之信託契據

「美元」 指 美元

承董事會命  
中國水務地產集團有限公司  
副主席兼行政總裁  
王文霞

香港，二零一三年十一月二十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王文霞女士(副主席兼行政總裁)及任前先生；非執行董事段傳良先生(主席)及周鯤先生；以及獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生。