

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。



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2355)

關連交易

收購合肥寶業50%股權

短期融資券

收購合肥寶業50%股權

董事會謹此宣佈，本公司、寶業房地產及賣方於二零零五年十二月二十三日訂立收購協議；據此，本公司與寶業房地產有條件同意購入，而賣方則有條件同意出售合肥寶業合共50%股權。收購事項之總代價為人民幣145,000,000元（相當於約139,423,077港元）。

於緊接訂立收購協議之前，合肥寶業為本公司之非全資附屬公司。賣方為合肥寶業之主要股東，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。寶業房地產為本公司之非全資附屬公司，本公司實際上擁有該公司約99.9%權益。因此，根據上市規則，由本公司及寶業房地產作為交易一方與賣方作為交易另一方進行之收購事項構成本公司之關連交易。

由於受上市規則第14.07條規限之代價比率及總資產比率均超出2.5%之水平，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易，必須遵守呈報、公佈及徵求獨立股東批准之規定。

董事擬於股東特別大會上以投票表決方式徵求獨立股東批准收購協議。王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生間接擁有寶業房地產約0.1%股權，亦兼具股東身份，彼等將放棄於股東特別大會上投票。

短期融資券

本公司擬發行短期融資券，惟根據本公司之公司章程必須獲股東於股東特別大會上批准方可作實。

股東特別大會

本公司將成立獨立董事委員會負責考慮收購協議，並委聘獨立財務顧問負責就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有（其中包括）(a)收購協議詳情、獨立董事委員會就收購協議所作出之推薦建議及獨立財務顧問就收購協議所提供之意見；(b)發行建議詳情；及(c)就（其中包括）收購協議及發行建議而召開股東特別大會之通告之通函將盡早寄予股東。

收購協議

收購協議之主要條款如下：

- 日期：二零零五年十二月二十三日
- 立約方：(1) 本公司及寶業房地產作為買方
(2) 賣方作為賣方

詳情

根據收購協議，本公司及寶業房地產已有條件同意分別購入合肥寶業之40%及10%股權，而賣方則有條件同意出售合肥寶業合共50%股權。收購事項之總代價為人民幣145,000,000元（相當於約139,423,077港元）。

合肥寶業為一間於二零零二年三月十四日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。於緊接收購事項完成之前，合肥寶業之股權分別由本公司及賣方各擁有50%。本公司及賣方各自注資人民幣15,000,000元作為合肥寶業之註冊資本。合肥寶業之董事會由五名董事組成，全部均由本公司提名。由於本公司控制合肥寶業之董事會組成，故合肥寶業被視作本公司之非全資附屬公司。

於完成收購事項後，合肥寶業之股權將由本公司擁有90%及由寶業房地產擁有10%。由於目前寶業房地產之股權其中約99.9%實際上由本公司擁有，另約0.1%則由王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生（彼等均為本公司之發起人兼股東，但並無在本公司擔當任何管理職務）平均擁有，於收購事項完成後，合肥寶業實際上將由本公司擁有99.99%股權。

合肥寶業於截至二零零三年十二月三十一日止年度並無任何業務，故該公司於該財政年度並未產生任何盈利。合肥寶業根據中國公認會計原則編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後虧損淨額均約為人民幣3,790,180元（相當於約3,644,403港元）。合肥寶業根據中國公認會計原則編製截至二零零四年十二月三十一日止兩年度之經審核資產淨值分別約為人民幣30,000,000元（相當於約28,846,153港元）及人民幣26,209,820元（相當於約25,201,750港元）。根據合肥寶業截至二零零五年六月三十日止六個月之管理賬目顯示，合肥寶業之未經審核除稅前及除稅後虧損淨額均約為人民幣1,902,332元（相當於約1,829,165港元）。根據合肥寶業截至二零零五年六月三十日止六個月之管理賬目顯示，合肥寶業之未經審核資產淨值為人民幣24,307,488元（相當於約23,372,584港元）。

合肥寶業50%股權所佔於二零零五年六月三十日之未經審核資產淨值為人民幣12,153,744元（相當於約11,686,292港元）。

合肥寶業於截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月之收入數字（即純利）均為零，因合肥寶業目前經營之物業發展項目城市綠苑尚未落成。雖然有關項目其中若干單位經已預售，惟按照中國及香港之公認會計原則之「完工法」，預售物業所得收入（即純利）將不予入賬確認，除非及直至有關物業落成為止。有關合肥寶業及其物業發展項目城市綠苑之進一步資料請參閱「有關合肥寶業之資料及立約各方之關係」一節。

進行收購事項所需代價將以配售36,136,800股新H股（詳情已在本公司於二零零五年一月十三日發表之公佈中披露）及向Goldman Sachs (Asia) Finance發行及配發43,364,160股新H股（詳情已在本公司於二零零五年十一月三日發表之公佈中披露）所得集資款項提供所需資金。

代價

收購事項之總代價為人民幣145,000,000元（相當於約139,423,077港元），本公司及寶業房地產須按如下方式支付：

- (1) 由收購協議簽訂日期起計七日內以現金支付人民幣65,000,000元（相當於約62,500,000港元），即由本公司支付人民幣52,000,000元，及由寶業房地產支付人民幣13,000,000元；
- (2) 於二零零六年一月二十日或之前以現金支付人民幣15,000,000元（相當於約14,423,077港元），即由本公司支付人民幣12,000,000元，及由寶業房地產支付人民幣3,000,000元；及
- (3) 於最後期限或之前以現金支付人民幣65,000,000元（相當於約62,500,000港元），即由本公司支付人民幣52,000,000元，及由寶業房地產支付人民幣13,000,000元，惟須待完成收購事項方可作實。

（(1)及(2)項統稱為「訂金」）

收購事項之代價乃由收購協議立約各方按公平交易原則磋商釐定，並已考慮香港獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值（顯示合肥寶業所持物業之總值（以「公開市值」為準）不少於人民幣500,000,000元）。

完成交易

收購事項須待達成下列各項方可完成：

- (1) 收購事項根據本公司之公司章程及有關法例與法規（包括（但不限於）上市規則）獲股東批准；
- (2) 合肥寶業之公司章程就反映收購事項作出合法及妥善修訂；
- (3) 有關收購事項之變動已由合肥寶業向有關之工商行政管理局存檔及登記；及
- (4) 賣方並無違反收購協議所規定之責任（包括（但不限於）賣方作出之陳述、保證及承諾）。

收購事項將於達成上述全部條件當日完成，無論如何不得遲於二零零六年六月三十日（或收購協議立約各方議定之其他日期）（「最後期限」）。收購協議各立約方均不得豁免上述任何條件。倘(i)上述任何條件未能於最後期限

或之前達成；或(ii)收購事項遭股東投票否決（以較早出現之情況為準），賣方須於出現有關情況之後30日內向本公司及寶業房地產退還訂金。於本公佈日期，上述任一項條件均尚未達成。

有關合肥寶業之資料及立約各方之關係

合肥寶業為一間於二零零二年三月十四日在中國成立之有限責任公司，其主要業務為開發及銷售房地產。合肥寶業目前經營之物業發展項目名為城市綠苑，為一項位於中國安徽省合肥市瑤海區和平路之住宅物業發展項目，分三期發展，第一、二及三期之可發展建築面積分別約為160,000、147,000及213,000平方米。於本公佈日期，全部1,050個單位其中510個（大部份為住宅單位，其餘為舖位及泊車位）經已預售。該510個單位乃按每平方米人民幣3,300元之平均價格預售。估計預售該510個單位所帶來之營業額約為人民幣256,460,000元。該項目之第一期可望於二零零六年落成，而上述510個單位僅屬預售性質，於收購事項完成之前仍未落成。鑑於上述情況，按照中國及香港之公認會計原則之「完工法」，合肥寶業來自預售物業之收入（即純利）不會於完成收購事項之前入賬確認，故預售該510個單位所得純利將不會由本公司與賣方攤分。

於本公佈日期，該項目之第二及第三期尚未展開。

於進行收購事項之前，合肥寶業之股權分別由本公司與賣方各擁有50%。合肥寶業之董事會由五名董事組成，全部均由本公司提名。由於本公司控制合肥寶業之董事會組成，合肥寶業被視作本公司之非全資附屬公司。

於完成收購事項後，合肥寶業之股權將由本公司擁有90%及由寶業房地產擁有10%，而賣方將不再持有合肥寶業任何權益。由於目前寶業房地產之股權其中約99.9%實際上由本公司擁有，另約0.1%則由王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生（彼等均為本公司之發起人）平均擁有，於收購事項完成後，合肥寶業實際上將由本公司擁有99.99%股權。

鑑於賣方為合肥寶業（為本公司之非全資附屬公司）之主要股東，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。寶業房地產為本公司之非全資附屬公司，本公司實際上擁有該公司約99.9%權益。因此，根據上市規則，由本公司及寶業房地產作為交易一方與賣方作為交易另一方進行之收購事項構成本公司之關連交易。

由於受上市規則第14.07條規限之代價比率及總資產比率均超出2.5%之水平，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易，必須遵守呈報、公佈及徵求獨立股東批准之規定。

根據上市規則，收購事項必須獲得獨立股東批准。董事擬於股東特別大會上以投票表決方式徵求獨立股東批准收購協議。王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生間接擁有寶業房地產合共0.1%股權，亦兼具股東身份，彼等將放棄於股東特別大會上投票。於本公佈日期，王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生分別持有本公司之內資股2,647,911股、1,498,370股及3,214,391股，分別佔本公司之註冊資本總額約0.43%、0.25%及0.53%。

進行收購事項之理由及利益

董事認為房地產發展仍為中國其中一項最有利可圖之業務。董事亦看好安徽省合肥市迅速增長之房地產市場。收購事項將令本集團得以取得合肥寶業近乎全部股權，從而受惠於合肥寶業之未來發展前景及中國房地產市場之持續增長勢頭。

收購協議之條款乃經各方按公平交易原則磋商釐定。董事認為，收購協議之條款屬於一般商業條款，對股東而言亦屬公平及合理。

短期融資券

本公司擬發行短期融資券，惟須獲股東於股東大會上批准方可作實。短期融資券屬於可轉讓票據，還款額以人民幣500,000,000元（相當於約480,769,230港元）為上限，可由中國之銀行互相買賣。

短期融資券之期限不超過365日，由發行日期起計。發行建議之定價、息率、包銷安排及其他細節由董事會經考慮市況及包銷商提出之條款及條件後釐定。

本公司擬將根據發行建議發行短期融資券所得款項用作營運資金。董事會認為發行建議有助本公司降低利息成本及擴闊集資渠道。本公司謹此確認，發行建議之條件不會較一般銀行借貸遜色。

根據本公司之公司章程，發行短期融資券必須獲股東於股東大會上批准方可作實。

股東特別大會

本公司將成立獨立董事委員會負責考慮收購協議，並委聘獨立財務顧問負責就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。載有（其中包括）(a)收購協議詳情、獨立董事委員會就收購協議所作出之推薦建議及獨立財務顧問就收購協議所提供之意見；(b)發行建議詳情；及(c)就（其中包括）收購協議及發行建議而召開股東特別大會之通告之通函將盡早寄予股東。

一般事項

本集團之主要業務為(i)建築工程承包及施工；(ii)研發及產銷建築材料；及(iii)房地產發展。

寶業房地產為本公司之非全資附屬公司。該公司約99.9%股權實際上由本公司擁有，另約0.1%股權則由王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生（彼等均為本公司之發起人）平均擁有。寶業房地產之主要業務為房地產發展。

賣方之85%股權由紹興中國輕紡城時代房地產有限公司擁有，另外15%股權則由呂鴻飛先生擁有。賣方之主要業務為房地產發展。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用辭彙具有如下涵義：

「收購事項」 指 本公司及寶業房地產根據收購協議之條款及條件向賣方收購合肥寶業之50%股權，其中本公司佔40%，寶業房地產佔10%

「收購協議」	指	本公司及寶業房地產（作為買方）與賣方（作為賣方）於二零零五年十二月二十三日就收購事項而訂立之協議
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「寶業房地產」	指	浙江寶業房地產集團有限公司，為一間於二零零一年二月十五日在中國成立之有限責任公司；該公司約99.9%股權實際上由本公司擁有，另0.1%則由王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生（彼等均為本公司之發起人）平均擁有
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶業集團股份有限公司，為一間在中國成立之股份有限公司，其H股在聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮並酌情批准收購協議、發行建議及所規定交易而召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中之境外上市外資股（每股面值為人民幣1.00元），目前在聯交所上市
「合肥寶業」	指	合肥輕紡城寶業房地產有限公司，為一間於二零零二年三月十四日在中國成立之有限責任公司，並為本公司之非全資附屬公司。於完成收購事項之前，該公司之股權分別由本公司及賣方各擁有50%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事王有為先生、益德清先生及陳賢明先生組成之董事會獨立委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零零六年六月三十日或收購協議立約各方議定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國
「發行建議」	指	建議由本公司發行短期融資券，屬於一種可由中國之銀行互相買賣之可轉讓票據
「賣方」	指	中國輕紡城集團楚雄房地產開發有限公司，為一間在中國註冊成立之公司
「股東」	指	本公司股份之持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	定義見上市規則
「港元」	指	港幣，為香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，為中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

在本公佈內，人民幣兌港元乃按 1.00 港元兌人民幣 1.04 元之匯率計算。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

中國浙江省
二零零五年十二月二十三日

* 僅供識別

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事龐寶根先生、高紀明先生、高林先生及周漢萬先生；兩名非執行董事吳為民先生及胡紹曾先生；以及三名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生及陳賢明先生。