

本通函乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有寶業集團股份有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



寶業集團股份有限公司
BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號: 2355)

須予披露交易

成立合營公司

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
合營協議	4
有關本集團的資料	5
進行交易的理由及利益	5
一般事項	6
附錄 – 一般資料	7

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	見上市規則所賦涵義；
「董事會」	指	本公司的董事會；
「本公司」	指	寶業集團股份有限公司，為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在聯交所上市；
「關連人士」	指	見上市規則所賦涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「杭州致達」	指	杭州致達置業有限公司，為綠城中國控股有限公司的全資附屬公司，後者於開曼群島註冊成立，其證券在聯交所上市；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、所獲資料顯示及確信，與本公司及其關連人士概無關連的人士；
「合營協議」	指	杭州致達與本公司於二零零七年十一月九日就成立合營公司而訂立的合營協議；
「合營公司」	指	將在中國成立的合營實體，其初步註冊資本為人民幣100,000,000元（約97,000,000港元）；
「該地塊」	指	位於中國浙江省紹興市紹興經濟開發區陽明路一號的地塊，總建築面積約183,377平方米；

釋 義

「最後可行日期」	指	二零零七年十一月二十八日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「中國」	指	中華人民共和國；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司的股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

在本通函內，人民幣款項乃按0.97港元兌人民幣1元的匯率兌換為港元，以供參考，但並不表示任何款項均已經或應按上述匯率或任何其他匯率兌換。



寶業集團股份有限公司
BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號: 2355)

執行董事：
龐寶根先生
高紀明先生
高林先生
周漢萬先生
王榮富先生

非執行董事：
胡紹曾先生

獨立非執行董事：
王有為先生
益德清先生
陳賢明先生
孫傳林先生

敬啟者：

公司法定地址：
中國
浙江省
紹興縣
楊汛橋鎮

香港營業地點：
香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈1902室

須予披露交易

成立合營公司

緒言

於二零零七年十一月九日，本公司與杭州致達訂立合營協議；據此，雙方同意成立合營公司。杭州致達為綠城中國控股有限公司的全資附屬公司，而後者的證券在聯交所上市（股份代號：3900）。合營公司將根據中國法律以合營實體形式註冊成立，負責持有及開發該地塊。根據合營協議，合營公司的初步註冊資本人民幣100,000,000元（約97,000,000港元）其中51%由杭州致達注入，其餘49%則由本公司注入。本通函旨在向股東提供更詳盡的資料。

* 僅供識別

合營協議

雙方訂立一項具法律約束力的協議，其主要條款概述如下：

日期

二零零七年十一月九日

訂約方

本公司及杭州致達

就董事在作出一切合理查詢後所深知、所獲資料顯示及確信，杭州致達及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

合營公司

合營協議的訂約方同意在中國成立合營公司，而其初步註冊資本人民幣100,000,000元（約97,000,000港元）分別由杭州致達注入人民幣51,000,000元（佔初步註冊資本的51%）及由本公司注入人民幣49,000,000元（佔初步註冊資本的49%）。根據合營協議，合營公司的董事會由三名代表杭州致達的董事及兩名代表本公司的董事組成。成立合營公司旨在將該地塊發展為一項住宅物業。本公司擬以內部資源提供注資。

損益分配

本公司及杭州致達將按照彼此在合營公司註冊資本所佔的出資比例（即49:51）攤分合營公司的損益。

該地塊

該地塊位於中國浙江省紹興市紹興經濟開發區陽明路一號，佔地面積共183,377平方米。該地塊乃由杭州致達於二零零七年八月二十三日在紹興市國土資源管理局組織的公開拍賣會上以人民幣1,095,000,000元（約1,062,150,000港元）的代價投得。該地塊將發展為總建築面積約183,377平方米的住宅物業。

總投資

合營公司各方初步注入的出資額為註冊資本人民幣100,000,000元（約97,000,000港元），分別由本公司及杭州致達以現金各出資49%及51%。各方可在合營公司提出要求時以股東貸款形式作額外注資。本公司就合營協議項下交易所作出的資本承擔上限估計不超過人民幣536,550,000元（相當於約520,453,500港元），相當於該地塊總代價的49%，已於二零零七年十一月二十二日支付。

合營協議的財務影響

本公司將有權分享合營公司49%的業績。所佔合營公司的業績（及儲備）將列入本集團的綜合業績（及儲備），而所佔合營公司的淨資產則在本集團的綜合資產負債表內反映。董事認為合營安排不會對本集團的盈利構成任何重大影響，但合營協議項下交易則會增加本集團的資產，而有關增幅將因現金結餘減少（減少之數相當於根據合營協議已支付及須支付的代價）而被抵銷。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為(i)建築施工；(ii)建材研發、生產及銷售；及(iii)房產開發。

杭州致達為一間在中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務為物業及房產開發。

進行交易的理由及利益

本集團的主營業務之一為在中國進行物業開發及投資，以開發針對中國高收入人士的優質住宅物業為主。該地塊地理位置優越，毗鄰紹興經濟開發區，為區內住宅單位提供優美景觀。本公司認為與中國其中一間具領導地位的物業發展商訂立合營協議，將為本集團提供進一步擴充投資組合及土地儲備的良機。董事亦認為與杭州致達之間的合營安排符合本公司的業務策略，既可為本公司帶來積極的協同效應，又可鞏固本集團在中國物業市場的地位。

董事會函件

合營協議的條款乃經雙方按公平原則磋商釐定，屬於一般商業條款。董事（包括獨立非執行董事）認為有關條款公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

一般事項

敬希閣下垂注本通函附錄載列之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
寶業集團股份有限公司
龐寶根
主席
謹啟

二零零七年十一月三十日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致其所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及監事

於最後可行日期，董事、監事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉（如有））或已根據證券及期貨條例第352條載入該條所規定本公司存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

董事／監事／ 高級管理人員	相關法團	身份	所持 內資股數目 (好倉)	佔相關法團 註冊資本總額 概約百分比
董事				
龐寶根先生	本公司	實益擁有人	198,753,054	29.98%
高紀明先生	本公司	實益擁有人	13,024,647	1.97%
高林先生	本公司	實益擁有人	9,544,775	1.44%
周漢萬先生	本公司	實益擁有人	8,233,510	1.24%
王榮富先生	本公司	實益擁有人	7,147,039	1.08%
高級管理人員				
孫國范先生	本公司	實益擁有人	11,705,283	1.77%
徐建標先生	本公司	實益擁有人	7,524,884	1.14%
高君先生	本公司	實益擁有人	5,794,259	0.87%
婁忠華先生	本公司	實益擁有人	5,633,172	0.85%
王榮標先生	本公司	實益擁有人	2,647,911	0.40%
金吉祥先生	本公司	實益擁有人	2,440,527	0.37%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事、監事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）或已根據證券及期貨條例第352條載入該條規定存置的登記冊或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東

於最後可行日期，就董事所知，除董事、監事及本公司行政總裁外，下列人士於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部已知會本公司及聯交所的登記冊的權益及淡倉：

姓名／名稱	所持本公司	佔已發行	佔股本總額 概約百分比
	H股數目 (好倉)	H股總數 概約百分比	
Atlantis Investment Management Ltd	53,800,000	17.23%	8.12%
Coleman Charles PIII (附註1)	52,036,992	16.67%	7.85%
The Goldman Sachs Group, Inc. (附註2)	43,364,160	13.89%	6.54%
Tiger Global Performance L.L.C (附註3)	35,379,951	11.33%	5.34%
Tiger Global L.P.	34,521,341	11.06%	5.21%
Tiger Global Management L.L.C (附註4)	16,657,041	5.33%	2.51%
Tiger Global, Ltd.	16,657,041	5.33%	2.51%

附註：

- 該等權益由Coleman Charles P.III通過其控股法團Tiger Global Performance L.L.C.、Tiger Global L.P.、Tiger Global II L.P.、Tiger Global, Ltd.及Tiger Global Management L.L.C.持有。
- 該等權益由The Goldman Sachs Group, Inc.通過其控股法團Goldman Sachs (Asia) Finance、Goldman Sachs (Asia) Finance Holdings L.L.C.、Goldman Sachs & Co.、Goldman Sachs International、Goldman Sachs Holdings (U.K.)及Goldman Sachs (U.K.) L.L.C.持有。
- 該等權益由Tiger Global Performance L.L.C.通過其控股法團Tiger Global L.P.及Tiger Global II, L.P.持有。
- 該等權益由Tiger Global Management L.L.C.通過其控股法團Tiger Global, Ltd.持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，除董事、監事及本公司行政總裁外，概無任何其他人士於本公司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3分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

3. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

4. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

5. 競爭業務

於最後可行日期，董事及彼等各自的聯繫人士概無擁有任何業務權益，亦無於任何足以或可能與本集團業務直接或間接構成競爭或性質相若的業務中擁有權益。

6. 一般事項

- (a) 本公司的註冊地址為中國浙江省紹興縣楊汛橋鎮，而香港營業地點則為香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈1902室。
- (b) 本公司的公司秘書為顏連珍女士。顏女士為香港特許秘書公會資深會員。
- (c) 本公司的合資格會計師為馮征先生。馮先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會(CPA Australia)會員。
- (d) 本公司的股份過戶登記處為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。
- (e) 本通函的中文譯本僅供參考。本通函的中英文版如有歧義，概以英文版為準。