

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告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之股份有限公司)

(股份代號：2355)

參與資產支持專項計劃涉及的須予披露交易

董事會欣然宣佈，於 2019 年 12 月 26 日，為募集資金，本公司以債務融資方式參與一項資產支持專項計劃，融資金額為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）。

資產支持專項計劃

2019 年 1 月 8 日，為設立資產支持專項計劃，本公司及寶業安徽（本公司直接全資附屬公司）與計劃管理人簽訂服務協議，據此，寶業安徽委任計劃管理人為本資產支持專項計劃管理人，其將發行可在上交所交易的資產支持證券。

2010 年 3 月 11 日，項目公司（作為借方）與寶業安徽（作為貸方）（均為本公司全資附屬公司）簽訂了股東借款協議，涉及金額為人民幣 580,000,000 元。據此，寶業安徽向項目公司提供金額為人民幣 580,000,000 元之股東借款，該項股東借款為集團內部借款，為在上交所發行資產支持專項計劃而設立，並在寶業安徽的財務帳目中重列至其他應收款。

2019 年 12 月 16 日，為發行資產支持證券，寶業安徽作為信託委託人，以上述股東借款債權作為信託財產，設立財產權信託，愛建信託獲委任為信託受託人。

轉讓協議

2019 年 7 月 18 日，寶業安徽與計劃管理人訂立了轉讓協議。據此，寶業安徽同意轉讓而計劃管理人同意受

讓該基礎資產（即，以股東借款債權為信託財產的信託受益權），轉讓代價為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）。

通過該種結構及一系列相關安排，本公司能夠按約定票面利率立即從資產支持證券持有人處獲得人民幣 550,000,000 元之外部債務融資，另外人民幣 30,000,000 元為本公司認購之次級資產支持證券。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，由於轉讓協議項下擬進行轉讓的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.09(9)條）超過5%但低於25%，因此轉讓構成本章項下本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的通知和公告要求。

董事會欣然宣佈，於 2019 年 12 月 26 日，為募集資金，本公司以債務融資方式參與一項資產支持專項計劃，融資金額為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）。

上述資產支持專項計劃及相關交易概述如下。

資產支持專項計劃

計劃結構

2019 年 1 月 8 日，為設立資產支持專項計劃，本公司及寶業安徽（本公司直接全資附屬公司）與計劃管理人訂服務協議，據此，寶業安徽委任計劃管理人為本資產支持專項計劃管理人，其將發行可在上交所交易的資產支持證券。計劃管理人已於 2019 年 7 月 26 日獲得上交所關於發行資產支持證券的無異議函。

2010 年 3 月 11 日，項目公司（作為借方）與寶業安徽（作為貸方）（均為本公司全資附屬公司）簽訂了股東借款協議，涉及金額為人民幣 580,000,000 元。據此，寶業安徽向項目公司提供金額為人民幣 580,000,000 元之股東借款，該項股東借款為集團內部借款，為在上交所發行資產支持專項計劃而設立，並在寶業安徽的財務帳目中重列至其他應收款。

2019 年 12 月 16 日，為發行資產支持證券，寶業安徽作為信託委託人，以股東借款債權作為信託財產，設立財產權信託，愛建信託獲委任為信託受託人。

2019 年 7 月 18 日，寶業安徽與計劃管理人訂立了轉讓協議。據此，寶業安徽同意轉讓而計劃管理人同意受

讓該基礎資產（即，以股東借款債權為信託財產的信託受益權），轉讓代價為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）。通過該種結構及一系列相關安排，本公司能夠按約定票面利率從資產支持證券持有人處獲得人民幣 550,000,000 元之外部債務融資，另外人民幣 30,000,000 元為本公司認購之次級資產支持證券。本金償還及其應計利息之條款如下文所述。

就本次資產支持專項計劃而言，計劃管理人以股東借款債權為信託財產的信託受益權作為基礎資產，向資產支持證券投資者發行資產支持證券。資產支持證券持有人享有股東借款的收益，並按下文“資產支持專項計劃之詳情”部分所述，收取本息。本息將通過物業產生並存入監管帳戶的租金與管理服務收入支付，具體如下文“監管協議”一節所述。

本公司中國法律顧問告知本公司，資產支持專項計劃的實施與執行均符合中國適用的法律與法規。

增信承諾

為確保項目公司在資產支持專項計劃下的履約與還款，本公司於 2019 年 4 月 17 日向計劃管理人與信託受託人簽署增信承諾函。有關增信承諾函詳情，請參閱下文增信承諾。此外，於 2019 年 12 月 6 日簽訂的股權質押合同，於 2019 年 12 月 9 日簽訂的土地及房產抵押合同及應收帳款質押合同，均確保項目公司在資產支持專項計劃下履約與還款。

資產支持專項計劃之詳情

資產支持專項計劃合計發行總金額為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）之資產支持證券，包括（i）人民幣 400,000,000 元（約港幣 446,388,715 元）的優先 A 級資產支持證券；（ii）人民幣 150,000,000 元（約港幣 167,395,768 元）的優先 B 級資產支持證券；（iii）人民幣 30,000,000 元（約港幣 33,479,154 元）的次級資產支持證券。

本資產支持證券的期限為 18 年，每 3 年設一個開放期。首三年優先 A 級資產支持證券與優先 B 級資產支持證券票面利率分別為 5.9% 和 6.1%。本公司有權在資產支持證券每三年結束時進行利率調整。出於贖回目的，本公司與計劃管理人於 2019 年 7 月 2 日簽署了優先收購權協議。根據該協議約定，本公司可在任一開放期行使優先收購權，購回基礎資產。優先收購權一旦行使，此次資產支持專項計劃即中止，優先 A 級資產支持證券與優先 B 級資產支持證券的持有人將不再收到利息。

標的物業產生的租金與管理服務收入將主要用於支付約定利息及向資產支持證券持有人償還相關本金。

本公司將持有次級資產支持證券，以確保獲得剩餘資產分配（即標的物業產生的租金與管理服務收入中超過

資產支持專項計劃下應付本息部分)。次級資產支持證券無固定票面利率，但在支付相關成本與費用後，將有權獲得除優先 A 級資產支持證券與優先 B 級資產支持證券持有人獲得的分配之外的剩餘分配。

資金用途

本公司擬將發行資產支持證券所得資金用於補充營運資金和建築材料業務板塊之裝配式基地建設。

資產支持專項計劃項下交易協議

服務協議

於 2019 年 1 月 8 日，渤海匯金作為計劃管理人與項目公司簽訂了服務協議，據此，渤海匯金獲委任為計劃管理人。

轉讓協議

於 2019 年 7 月 18 日，寶業安徽（作為賣方）與計劃管理人（作為買方）簽署轉讓協議。據此，寶業安徽同意轉讓而計劃管理人同意受讓基礎資產（即以股東借款債權為信託財產的信託受益權），轉讓總代價為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）。該股東借款乃項目公司（作為借方）向寶業安徽（作為貸方）（均為本公司全資附屬公司）發起的人民幣 580,000,000 元之借款，該借款是為發行資產支持專項計劃而設立。

轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：2019 年 7 月 18 日

訂約方：(1) 轉讓方寶業安徽；及

(2) 受讓方渤海匯金

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，受讓方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的協力廠商，與本公司及其關連人士概無關連。

待轉讓資產：基礎資產（以股東借款債權為信託財產的信託受益權，該股東借款將在寶業安徽的財務賬目中重列至其他應收賬款）

代價（即資產支持專項計劃下借入資金金額）：

代價（代表寶業安徽在資產支持專項計劃下借入資金金額）為人民幣 580,000,000 元（約港幣 647,263,637 元）

董事（包括獨立非執行董事）認為資產轉讓協議及轉讓事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件：

轉讓協議須待以下事項完成後方可作實，其中包括：

- 寶業安徽及計劃管理人均已獲得就轉讓協議，轉讓事項及據此擬進行的交易所需必要的同意與批准（必要時包括獲得其各自股東的同意）；
- 信託與資產支持專項計劃已建立；及
- 相關股權質押合同，土地及房產抵押合同及應收帳款質押合同已簽訂。

完成：

交易於發行日完成。

增信承諾

於 2019 年 4 月 17 日，為確保項目公司在資產支持專項計劃下的履約，本公司向計劃管理人與信託受託人簽署增信承諾函。

增信承諾函的主要條款概述如下：

日期：

2019 年 4 月 17 日

訂約方：

本公司向計劃管理人與信託受託人作出

據董事作出一切合理查詢後所深知，全悉及確信，資產支持證券管理人及信託受託人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的協力廠商，與本公司及其關連人士概無關連。

本公司承諾：

倘標的物業沒有產生足夠資金以支付股東借款本息至信託受託人和最終的資產支持證券持有人，本公司承諾提供差額補

足義務。

倘在專項計劃開放期，優先 A 級資產支持證券與優先 B 級資產支持證券持有人贖回其投資，且無後續投資者有意向購買該等優先 A 級和/或優先 B 級資產支持證券，則公司承諾購回此類證券。

倘項目公司沒有足夠的流動性支持其標的物業正常運營，本公司承諾向其提供財務資助，以確保其日常業務運營。

監管協議

2019 年 12 月 16 日，渤海匯金（作為計劃管理人）與浙商銀行（作為監管銀行）、愛建信託及項目公司（作為借款人）訂立了監管協議，據此，浙商銀行同意自協議簽訂之日起至資產支持專項計劃終止日止，監督與管理監管帳戶。

項目公司應在建立資產支持專項計劃之日或之前建立一個監管帳戶。監管帳戶應專門用於收取從物業產生的租金與管理服務收入。監管帳戶中的資金將被劃轉至資產支持專項計劃的帳戶中。隨後，項目公司將支付約定利息，並從資產支持專項計劃的帳戶中將相關資產支持證券的本金償還給資產支持證券持有人。

浙商銀行作為監管銀行，有權隨時審查監管帳戶中資金的流入與流出情況，並有權檢查帳戶的付款記錄，付款收據與銀行對帳單等相關資料。

據董事作出一切合理查詢後所深知，全悉及確信，浙商銀行及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的協力廠商，與本公司及其關連人士概無關連。

資產支持專項計劃之理由及裨益

本次資產支持專項計劃及其項下交易對本集團有利，因其為本集團營運資金及業務發展資金提供即時補充，使本集團能夠滿足流動性發展需求，並使本集團的資金來源多元化，亦有助於優化資產結構，提高資本效率及增強運營能力。

此外，就優先 A 級資產支持證券和優先 B 級資產支持證券而言，本公司實際支付給優先 A 級資產支持證券和優先 B 級資產支持證券的應付票面利率較其他融資手段利率更具競爭力。

有鑒於此，董事（包括獨立非執行董事）認為資產支持專項計劃及其項下交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本集團及股東的整體利益。

有關交易協議各方的資料

本公司為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主機板上市。本集團主要在中國從事提供建築服務，銷售與安裝建築材料以及開發與銷售物業。

項目公司為本公司的間接全資附屬公司，主要從事標的物業租賃與管理。

寶業安徽為本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

渤海匯金為獨立協力廠商。主要從事資本管理，資產證券化與投資。

愛建信託為獨立協力廠商。主要從事資金信託、不動產信託、有價證券信託及其他房地產權益信託。

浙商銀行為獨立協力廠商。主要從事商業銀行業務。

上市規則的涵義

為實施資產支持專項計劃，項目公司（作為借方）與寶業安徽（作為貸方）之間就人民幣580,000,000元之股東借款簽訂了股東借款協議，該集團內部借款以其他應收款形式在寶業安徽的財務帳目中確認。該股東借款債權由寶業安徽根據轉讓協議轉讓給計劃管理人，代價為人民幣580,000,000元（約港幣647,263,637元）。該筆應收款隨後由計劃管理人證券化並出售給資產支持證券持有人，具體情況如上文“資產支持專項計劃”和“資產支持專項計劃之詳情”部分所述。

根據上市規則第14章，轉讓協議項下擬進行轉讓的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.09(9)條）超過5%但低於25%，因此轉讓構成本章項下本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的通知和公告要求。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

“資產支持證券”	由渤海匯金發行，由基礎資產支持，由投資者認購的3類資產支持證券，即優先A級資產支持證券，優先B級資產支持證券及次級資產支持證券，投資者根據相應條款享有權益
“資產支持證券持有人”	根據資產支持專項計劃發行的資產支持證券的持有者
“計劃管理人” / “渤海匯金”	渤海匯金證券資產管理有限公司，一家在中國成立的公

“資產支持專項計劃”	<p>司，資產支持專項計劃的管理人</p> <p>渤海匯金--寶業東城廣場資產支持專項計劃，一項由計劃管理人設立並管理，通過向資產支持證券持有人發行資產支持證券使基礎資產證券化的特殊計劃</p>
“轉讓協議”	<p>寶業安徽作為轉讓方於2019年7月18日與計劃管理人，作為受讓方簽署的轉讓協議</p>
“寶業安徽”	<p>寶業集團安徽有限公司，一家在中國成立的有限公司，本公司的直接全資子公司</p>
“董事會”	<p>本公司董事會</p>
“應收賬款質押”	<p>根據項目公司（作為出質人）與愛建信託（作為質權人）於2019年12月9日簽訂的應收賬款質押協議，以物業產生的應收賬款做質押，受益人為信託受託人，作為項目公司按股東借款協議如期遵守與履行其所有應盡責任的擔保</p>
“出質人”	<p>安徽寶業建工集團有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司</p>
“本公司”	<p>寶業集團股份有限公司（股票代號：2355），在中國註冊成立的股份有限公司，其已發行股份在聯交所主機板上市</p>
“增信承諾”	<p>本公司於2019年4月17日向計劃管理人和信託受託人簽署增信承諾函，據此，本公司同意做出增信承諾以確保項目公司在資產支持專項計劃下的履約</p>
“董事”	<p>本公司董事</p>
“本集團”	<p>本公司及附屬公司</p>
“香港”	<p>中國香港特別行政區</p>
“獨立協力廠商”	<p>據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，任何獨立於本公司及其關連人士的人士或公司及其最終實益擁有人，與本公司及其關連人士概無關連的協力廠商。</p>
“發行日”	<p>發行資產支持證券的當日，即2019年12月26日</p>

“物業”	項目公司擁有的物業組合，包括購物中心，辦公樓和附屬停車場
“上市規則”	聯交所證券上市規則
“中國”	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
“優先收購權協議”	本公司與計劃管理人於2019年7月2日訂立的優先收購權協議，根據該協議，在遵守某些條件的前提下，本公司具有基礎資產的優先收購權
“項目公司”	安徽寶業商業投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司，寶業安徽的全資子公司
“土地及房產抵押”	根據項目公司（作為抵押人）與愛建信託（作為抵押權人）於2019年12月9日簽訂的土地及房產抵押協議，以土地和房產做抵押，受益人為信託受託人，作為項目公司按股東借款協議如期遵守與履行其所有應盡責任的擔保
“優先 A 級資產支持證券”	根據資產支持專項計劃發行的最高級別的資產支持證券
“優先 B 級資產支持證券”	根據資產支持專項計劃發行的第二高級別的資產支持證券
“股權質押”	根據寶業安徽（作為出質人）與愛建信託（作為質權人）於 2019 年 12 月 6 日簽訂的股權質押協議，以項目公司全部股權做質押，受益人為信託受託人，作為項目公司按股東借款協議如期遵守與履行其所有應盡責任的擔保
“股東”	本公司已發行股份的持有人
“股東借款”	為實施資產支持專項計劃，寶業安徽（作為貸方）根據股東借款協議向項目公司（作為借方）借出的人民幣 580,000,000 元集團內部股東借款，該筆借款將作為資產支持專項計劃的基礎資產而被證券化
“股東借款協議”	於 2010 年 3 月 11 日由寶業安徽和項目公司簽署的股東借

	款協議
“上交所”	上海證券交易所
“聯交所”	香港聯合交易所有限公司
“次級資產支持證券”	根據資產支持專項計劃發行的次級資產支持證券
“附屬公司”	具有上市規則賦予的涵義
“信託”	於 2019 年 7 月 18 日，由寶業安徽作為信託委託人設立的信託，作為發行資產支持證券的特殊工具，信託財產為股東借款債權
“信託受託人”	上海愛建信託有限責任公司，在中國成立的有限公司，獲委任為信託受託人
“基礎資產”	信託受益權
“浙商銀行”	浙商銀行股份有限公司紹興越城支行
“%”	百分比

承董事會命

寶業集團有限公司

龐寶根

主席

中華人民共和國，浙江

2019 年 12 月 26 日

於本公佈日期，公司執行董事為龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、高君先生、金吉祥先生；非執行董事為馮征先生；獨立非執行董事為陳賢明先生、李旺榮先生及梁靜女士。