

此乃要件 請即處理

閣下對本被收購方董事會通函之任何方面如有任何疑問，應諮詢持牌證券商、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所有名下之香港建屋貸款有限公司股份，應立即將本被收購方董事會通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本被收購方董事會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，概不對因本被收購方董事會通函全部或任何部份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。



THE HONG KONG BUILDING AND LOAN AGENCY LIMITED 香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

新鴻基國際有限公司

代表 ISLAND NEW FINANCE LIMITED

收購香港建屋貸款有限公司股本中每股面值1.00港元之全部已發行股份
(ISLAND NEW FINANCE LIMITED已擁有或同意收購之股份除外)
之強制性無條件現金收購建議

香港建屋貸款有限公司
獨立董事委員會之獨立財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

董事會函件刊載於本被收購方董事會通函第5至第8頁，當中載有董事會就收購建議作出之推薦意見。

獨立董事委員會致獨立股東之函件刊載於本被收購方董事會通函第9頁。博大資本之意見函件刊載於本被收購方董事會通函第10至第25頁，當中載有其向獨立董事委員會提供之意見及建議。

二零零五年九月二十八日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	9
博大資本函件	10
附錄一 – 有關建屋貸款之財務資料	26
附錄二 – 一般資料	61

預期時間表

收購建議開始日期	二零零五年九月十四日星期三
寄發被收購方董事會通函	二零零五年九月二十八日星期三
接納收購建議之最後時間及日期 (附註1)	二零零五年十月十二日 星期三下午四時正
收購建議截止日期	二零零五年十月十二日星期三
在至少一份英文報章及一份中文報章刊登 有關收購建議截止及 收購建議項下有效接納之公佈	二零零五年十月十三日星期四
就有效接納寄發收購建議項下應付 股款之最後日期 (附註2)	二零零五年十月二十二日星期六

附註：

1. 收購建議乃無條件收購建議，將於二零零五年十月十二日星期三截止。收購方已在收購建議文件內表示，在任何情況下均無意延長收購建議。
2. 有關根據收購建議所交出收購股份應付代價之股款，將於可行情況下盡快寄予各接納股東，惟無論如何須於股份過戶登記處自接納股東接獲有效所須文件後十日內寄發。
3. 除非收購守則許可，否則收購建議一經接納均不可撤銷，且不能撤回。

本被收購方董事會通函所述之所有時間均指香港時間。

釋 義

於本被收購方董事會通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納股東」	指	接納收購建議之股東；
「一致行動」	指	具有收購守則所載列之涵義；
「聯合」	指	Allied Group Limited聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「該等公佈」	指	收購方（與其他各方）及建屋貸款（與其他各方）各自於二零零五年七月六日發出之公佈，內容有關訂立買賣協議及可能作出之收購建議；
「聯繫人」	指	具有上市規則第1.01條所載列之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「截止日期」	指	二零零五年十月十二日；
「董事」	指	建屋貸款之董事；
「接納表格」	指	收購股份之接納及過戶表格；
「本集團」	指	建屋貸款及其附屬公司（視乎情況而定）；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「建屋貸款」或「本公司」	指	The Hong Kong Building and Loan Agency Limited香港建屋貸款有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「HKCB」	指	HKCB Corporation Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之公司，為力寶華潤之全資附屬公司；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	就本被收購方董事會通函而言，由獨立非執行董事梁乃江醫生及非執行董事陳渭林先生組成之董事委員會，旨在就收購建議向獨立股東提供建議；
「獨立股東」	指	收購方及與其一致行動之人士以外之股東；
「最後可行日期」	指	二零零五年九月二十六日，即本被收購方董事會通函付印前可確定其所載若干資料之最後可行日期；
「力寶華潤」	指	Lippo China Resources Limited力寶華潤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，為力寶擁有約71.13%權益之附屬公司；
「力寶」	指	Lippo Limited力寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「上市規則」	指	不時生效之聯交所證券上市規則；
「收購建議」	指	新鴻基代表收購方根據收購守則按收購價就全部已發行股份（收購方已擁有或同意收購之股份除外）作出之強制性無條件現金收購建議；
「收購建議文件」	指	新鴻基代表收購方於二零零五年九月十四日向股東刊發之文件，當中載有（其中包括）收購建議；
「收購建議期間」	指	二零零五年七月六日（發出可能收購建議公佈之日）至二零零五年十月十二日（接納收購建議截止日期）之期間；
「收購價」	指	每股收購股份1.0933港元；

釋 義

「收購股份」	指	收購建議所涉及之股份；
「被收購方董事會通函」	指	本被收購方董事會通函；
「收購方集團」或 「聯合集團」	指	聯合及其附屬公司；
「收購方」	指	Island New Finance Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為聯合集團之成員公司；
「博大資本」	指	博大資本國際有限公司，從事證券及期貨條例項下第1及第6類受規管業務（證券交易及企業融資顧問）之持牌法團，為有關收購建議之獨立董事委員會之獨立財務顧問；
「中國」	指	中華人民共和國，就本被收購方董事會通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「公眾人士」	指	具有上市規則第1.01條所載列之涵義；
「股份過戶登記處」	指	登捷時有限公司，位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，為建屋貸款之股份過戶登記處，負責接收及處理有關收購股份之收購建議接納文件；
「有關期間」	指	自收購建議期間開始日期前六個月當日起計至最後可行日期止之期間；
「買賣協議」	指	（其中包括）HKCB與收購方於二零零五年六月十八日就買賣合共168,313,038股股份（佔建屋貸款已發行股本約74.8%）而訂立之買賣協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「股份」	指	建屋貸款股本中每股面值1.00港元之普通股股份；
「股東」	指	股份持有人；
「新鴻基」	指	新鴻基國際有限公司，收購方之財務顧問，乃根據證券及期貨條例註冊之持牌人，可從事證券交易及企業融資顧問業務；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「收購守則」	指	不時生效之香港公司收購及合併守則。



THE HONG KONG BUILDING AND LOAN AGENCY LIMITED
香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

非執行董事：

寧高寧先生 (主席)

陳念良先生

陳渭林先生

執行董事：

葉大衛先生 (行政總裁)

李澤培先生，O.B.E., J.P.

霍忠誠先生

吳大釗先生

註冊辦事處：

香港

金鐘道八十九號

力寶中心一座

二十三樓

二三零一室

獨立非執行董事：

梁乃江醫生，B.B.S., J.P.

容夏谷先生

徐景輝先生

敬啟者：

新鴻基國際有限公司

代表 ISLAND NEW FINANCE LIMITED

收購香港建屋貸款有限公司股本中每股面值1.00港元之全部已發行股份
(ISLAND NEW FINANCE LIMITED已擁有或同意收購之股份除外)

之強制性無條件現金收購建議

緒言

謹此提述該等公佈。根據該等公佈所載之買賣協議，收購方有條件地同意購買及HKCB有條件地同意出售合共168,313,038股股份，佔建屋貸款已發行股本約74.8%，代價為現金184,000,000港元，約為每股股份1.0932港元。

董事會函件

買賣協議已於二零零五年九月十二日完成，收購方因此成為合共168,313,038股股份（佔本公司於緊接買賣協議完成後之全部已發行股本約74.8%）之實益擁有人。因此，根據收購守則第26.1條，收購方有責任作出強制性無條件現金收購建議，以收購全部已發行股份（收購方或與其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份除外）。新鴻基現已代表收購方作出收購建議，而閣下現時應已接獲載有（其中包括）收購建議詳情及接納表格之收購建議文件。

博大資本獲委任為獨立財務顧問，就收購建議條款之公平及合理性向獨立董事委員會提供意見。

本被收購方董事會通函旨在向閣下提供（其中包括）有關建屋貸款之資料，並載列獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就收購建議向獨立股東提供之推薦意見及建議）及博大資本函件（當中載有博大資本就收購建議向獨立董事委員會提供之意見）。

收購建議

新鴻基現正代表收購方，按收購建議文件及接納表格所載條款作出收購建議，以收購價收購收購方並未擁有或同意收購之全部已發行股份，所按基準如下：

每股收購股份 1.0933港元（須以現金支付）

每股收購股份1.0933港元之收購價較：

- (a) 股份截至二零零五年六月十七日（包括當日）（即簽訂買賣協議前之最後一個交易日）止五個交易日按在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.8280港元，溢價約32.04%；
- (b) 股份於二零零五年六月十七日在聯交所所報之收市價每股1.02港元，溢價約7.19%；
- (c) 股份於二零零四年十二月三十一日之已刊發經審核每股綜合資產淨值0.9750港元，溢價約12.13%；及
- (d) 股份於二零零五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值0.9660港元，溢價約13.18%。

董事會函件

於有關期間，股份於聯交所所報之最高收市價為每股1.090港元（於二零零五年八月十七日至二十六日、於二零零五年九月八日至十二日及於二零零五年九月十五日至十六日），而股份於聯交所所報之最低收市價則為每股0.520港元（於二零零五年二月三日）。

每股收購股份1.0933港元之收購價與收購方按買賣協議向HKCB收購合共168,313,038股股份而支付之每股股份價格相若（約至最接近之較高數額）。

股東如接納涉及其收購股份之收購建議，則表示願出售其收購股份不附帶一切留置權、索償及產權負擔，惟附有所有權利，包括收取於二零零五年七月六日（即收購方公佈向HKCB無條件收購168,313,038股股份及可能就收購股份作出強制性現金收購建議之日）當日或其後宣派、作出或派付之所有股息及分派（如有）之權利。除非收購守則許可，否則收購建議一經接納均不可撤銷，且不能撤回。

接納股東將須就收購股份繳納賣方從價印花稅，稅率為收購建議有關接納所涉及之(i)應付款額或(ii)有關股份之市值（以較高者為準）中每1,000港元或不足1,000港元之部份繳付1.00港元。收購方將代接納收購建議之接納股東繳付有關印花稅款額，而該等稅款將自接納收購建議時應付予接納股東之款額中扣除。

收購建議乃無條件收購建議，毋須受有關收購建議須達致任何特定接納水平之規定規限。

於最後可行日期，公眾人士合共持有 51,900,667股股份，佔建屋貸款全部已發行股本 23.07%，低於上市規則規定之25%最低持股量。

根據上市規則第8.08(1)(c)條及13.33條，本公司已作出向本公司授出臨時豁免遵守上市規則最低公眾持股量之規定之申請。

根據收購建議文件，收購方擬維持股份於聯交所上市。收購方之董事與擬獲委任之建屋貸款董事已共同及個別向聯交所承諾，於收購建議截止後將盡快採取適當之步驟，以確保股份維持充足之公眾持股量。

根據收購建議文件，並無就轉讓收購方根據收購建議將予收購之任何股份予任何其他人士而已訂立之或有意將會訂立之任何協議、安排或備忘錄，惟（如需要）為恢復建屋貸款之公眾持股量而可能配售股份則除外。

董事會函件

聯交所已表明，於收購建議結束後，倘建屋貸款適用之最低規定公眾人士持股量（即股份之25%）不足，或倘聯交所相信股份之買賣存在或可能存在虛假市場情況，或因公眾所持股份不足，以致未能維持市場秩序，則其將考慮行使其酌情權暫停股份之買賣。

業務及財務資料

截至二零零五年六月三十日止六個月，按揭貸款及財務投資（包括證券投資及其他財務活動）仍然為本集團之主要業務。本集團於該期間錄得營業額約68,000,000港元及虧損2,000,000港元。營業額減少及期內錄得虧損，主要由於證券交易活動及其產生之溢利減少。儘管價格水平及成交量回升帶動本地物業市場發展，然而，由於息差收窄及競爭激烈，按揭貸款業務仍充滿挑戰。與去年同期相比，本集團之貸款組合進一步減少，按揭貸款所產生之收入亦下跌。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團並無銀行借款，其財務狀況亦持續穩健。於二零零五年六月三十日，本集團之資產總值達218,000,000港元。計及上述期間之虧損，本集團之資產淨值由二零零四年十二月三十一日之219,000,000港元稍為減少至二零零五年六月三十日之217,000,000港元。每股股份綜合資產淨值為0.966港元。

其他資料

敬請閣下省閱收購建議文件及接納表格，以瞭解有關收購建議、向居於海外國家之股東作出收購建議、稅項、收購建議接納及交收程序之資料。

推薦意見

敬請閣下垂注本被收購方董事會通函所載之獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就收購建議向獨立股東提供之推薦意見）及博大資本函件（當中載有博大資本就收購建議之公平及合理性向獨立董事委員會提供之意見，以及其達成致獨立董事委員會之意見前曾考慮之主要因素及原因）。

此致

列位股東 台照

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
主席
寧高寧
謹啟

二零零五年九月二十八日



THE HONG KONG BUILDING AND LOAN AGENCY LIMITED
香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

敬啟者：

新鴻基國際有限公司

代表 ISLAND NEW FINANCE LIMITED

**收購香港建屋貸款有限公司股本中每股面值1.00港元之全部已發行股份
(ISLAND NEW FINANCE LIMITED已擁有或同意收購之股份除外)
之強制性無條件現金收購建議**

謹此提述建屋貸款於二零零五年九月二十八日向股東刊發之被收購方董事會通函(「被收購方董事會通函」)，而本函件為被收購方董事會通函之一部份。除文義另有所指外，被收購方董事會通函中所界定之詞彙於本函件中具有相同涵義。

獨立董事委員會獲董事會委任，考慮收購建議之條款並就收購建議向獨立股東提供推薦意見。

獨立董事委員會敬請閣下垂注本被收購方董事會通函所載之董事會函件及博大資本函件。

經考慮博大資本所考慮之主要因素及原因及其意見(載於其意見函件內)後，獨立董事委員會認為收購建議之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東，如無意保留其於股份中之全部或部份投資則可接納收購建議。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事 非執行董事

梁乃江

陳渭林

謹啟

二零零五年九月二十八日



博大資本國際有限公司
Partners Capital International Limited

博大資本國際有限公司
香港
皇后大道中9號
13樓1305室

敬啟者：

新鴻基國際有限公司

代表ISLAND NEW FINANCE LIMITED

收購香港建屋貸款有限公司股本中每股面值1.00港元之全部已發行股份
(ISLAND NEW FINANCE LIMITED已擁有或同意收購之股份除外)
之強制性無條件現金收購建議

緒言

吾等茲提述吾等獲委任，就收購建議之條款向獨立董事委員會提供意見。收購建議之詳情載於收購建議文件。為回應收購建議，貴公司已向獨立股東派發一份日期為二零零五年九月二十八日之被收購方董事會通函（「該文件」），本函件由該文件轉載。除文意另有指明者外，本函件所用詞彙與該文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

誠如董事會函件（「董事會函件」）所載，收購方於二零零五年七月六日公佈，其與（其中包括）HKCB於二零零五年六月十八日訂立一份買賣協議，據此收購方同意向HKCB收購168,313,038股股份（「出售股份」），同時收購方須於收購出售股份完成後提出收購建議。於二零零五年九月七日，貴公司宣佈該協議之所有條件均已達成。收購出售股份於二零零五年九月十二日完成，因此新鴻基已代表收購方提出收購建議。

於最後可行日期已發行股份合共為225,000,000股。緊接於收購出售股份完成後，收購方成為168,313,038股股份之實益擁有人，佔貴公司已發行股本約74.8%。因此，根據收購守則第26.1條，收購方須對所有收購股份提出收購建議。

博大資本函件

新鴻基現代表收購方按以下基準提出收購建議：

每股收購股份 現金1.0933港元

收購建議之條款及條件（包括接納程序）載於收購建議文件。

根據收購守則第2.1條，貴公司成立獨立董事委員會（由陳渭林先生及梁乃江醫生組成），就收購建議向獨立股東提供意見。就收購建議向獨立股東提供任何意見或建議而言，以下非執行董事概不視為獨立董事，原因（其中包括）如下：

- (1) 寧高寧先生乃貴公司之主席兼非執行董事及力寶華潤之非執行董事，並出任一間由李氏家族（其為一項酌情信託之受益人，該項信託之受託人持有Lippo最終控股公司Lippo Cayman Limited（「Lippo Cayman」）全部已發行股本）持有超過10%權益之公司之專員委員會之總裁專員；
- (2) 陳念良先生乃非執行董事，亦為力寶、力寶華潤及Hongkong Chinese Limited（「HCL」）（力寶華潤之附屬公司）各自之非執行董事，以及Auric Pacific Group Limited（力寶華潤之附屬公司）之獨立非執行董事。陳念良先生乃陳應達律師事務所之主要合夥人，該律師事務所一直為力寶及其附屬公司提供法律服務；
- (3) 徐景輝先生乃獨立非執行董事，亦為力寶、力寶華潤、HCL及光亞有限公司（Lippo Cayman之附屬公司）之獨立非執行董事。此外，徐先生及其配偶於新鴻基有限公司（「新鴻基」）（聯合集團之集團成員）之全資附屬公司內持有證券戶口（一般客戶）。徐先生之配偶持有HCL已發行股本中每股面值1.00港元之普通股股份50,000股；
- (4) 容夏谷先生乃獨立非執行董事，亦為力寶華潤、力寶及HCL之獨立非執行董事。此外，容先生及其配偶於新鴻基（聯合集團之集團成員）之全資附屬公司內持有證券戶口（一般客戶）。

博大資本國際有限公司與貴公司之董事、行政總裁及主要股東以及收購方或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立股東提供獨立意見。除就本項委聘應付予吾等之一般專業費用外，不存在博大資本國際有限公司藉此從貴公司或貴公司董事、行政總裁及主要股東或貴公司任何附屬公司或彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益之安排。

於達致吾等之意見時，吾等倚賴該文件所載資料之準確性，並假設董事及／或收購方所提供，該文件所載述之所有資料及聲明於提供時及於該文件刊發日期仍然真確。吾等亦倚賴吾等與董事有關 貴集團及收購建議之討論，包括該文件所載之資料及聲明。吾等亦假設董事及收購方各自於該文件表達之一切所信、意見及意向陳述均經適當查詢後方合理作出。吾等認為吾等已審閱充足之資料以達致知情之意見，足以證明吾等對該文件所載資料準確性之倚賴乃屬正確，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該文件所載資料或所表述之意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦不懷疑董事及收購方提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。然而，吾等未對 貴集團、收購方、亞洲聯合財務有限公司、聯合及彼等各自之聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查，亦無獨立核實獲提供之資料。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納收購建議之稅務影響，原因為稅務影響因個人之情況不同而異。尤其是，獨立股東倘非香港居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮本身有關收購建議之稅務影響，如有任何疑問，應諮詢各自之專業顧問。

考慮之主要因素及理由

吾等在達致有關收購建議條款之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

(i) 財務表現回顧

貴集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績概要、貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報告書載於本文件附錄一。吾等茲就 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績分析如下：

- 截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績

截至二零零二年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得營業額約90,500,000港元，較上一個財政年度之營業額增加約22.0%。同一個財政年度， 貴集團錄得股東應佔虧損淨額約16,300,000港元，而截至二零零一年十二月三十一日止年度之虧損淨額則約為32,100,000港元。

根據 貴公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報顯示，由於中東局勢為全球經濟帶來不明朗因素，拖慢了本地經濟改善之步伐，因此二零零二年之經營環境仍然艱難。此外，高失業率及投資氣氛疲弱令股票市場淡靜及物業市道依然低迷，物業價格持續下跌。另外，住宅貸款需求疲弱令按揭貸款業務之激烈競爭持續。面對此經濟困境， 貴集團於二零零二年度錄得股東應佔虧損淨額。儘管情況如上文所述， 貴集團於截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業額卻有所增加，此乃由於來自財務投資活動之營業額上升所致。

- 截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績

截至二零零三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得營業額約74,400,000港元，較上一個財政年度之營業額減少約17.8%。同一個財政年度， 貴集團錄得股東應佔純利5,000,000港元，而截至二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損淨額則約為16,300,000港元。

根據 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報顯示，市場氣氛疲弱、失業率上升及通縮持續，繼續打擊本地投資者信心及個人消費意欲，加上香港及亞洲其他國家爆發嚴重急性呼吸道症候群危機，本地本已困難之營商環境進一步受到衝擊。由於環球及本地經濟狀況不景，股票及物業市場於二零零三年上半年仍表現呆滯。

二零零三年下半年，中國與香港簽訂「更緊密經貿關係安排」，以及中國內地來港旅客數字激增，均有助推動本地消費需求增長及刺激商業活動。股票及物業市道於二零零三年下半年回升，亦提高消費者信心及帶動投資氣氛。此外，由於按揭貸款市場競爭激烈及市場息率下調， 貴集團之總貸款組合規模縮小，而來自按揭貸款之收入亦下跌。因此， 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額較上一個年度有所減少。

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得營業額約189,700,000港元，較上一個財政年度之營業額大幅增加約155.0%。同一個財

政年度，貴集團錄得股東應佔純利8,300,000港元，較上一個財政年度增加約65.3%。

根據貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報顯示，隨著全球經濟增長及本地經濟狀況改善，香港經濟於二零零四年強勁反彈。融資成本不高及信心恢復，刺激物業及證券市場造好。貴集團於二零零四年把握證券市場不斷改善之環境，投資於較高回報之證券，獲得令人滿意之回報，使年內營業額增加。物業市場復甦，加上零售業營業額增長，改善了消費者信心及投資氣氛。然而，由於息差收窄及競爭加劇，按揭貸款業務仍充滿挑戰。貴集團之貸款組合規模縮小，而來自按揭貸款之收入也進一步減少。

- 進一步分析

截至二零零五年六月三十日止六個月，貴集團錄得營業額約68,000,000港元，與截至二零零四年六月三十日止六個月之營業額177,600,000港元相比，大幅減少約61.7%。同期，貴集團錄得股東應佔虧損淨額2,000,000港元，而截至二零零四年六月三十日止六個月之股東應佔純利則約為6,000,000港元。吾等注意到，貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月之營業額減少，並錄得虧損，主要由於證券交易活動及其產生之溢利減少所致。根據有關貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告，由於貸款市場競爭激烈，使貴集團之貸款組合及來自按揭貸款之收入進一步減少。另一方面，吾等已審閱貴集團截至二零零五年六月三十日之投資組合，並注意到貴集團曾投資於澳洲、香港、日本及新加坡。吾等進一步注意到，貴集團現時僅於香港持有證券投資，其中大部份為於聯交所上市之藍籌股份，於最後可行日期之賬面值約為42,500,000港元。

吾等審閱貴集團過往三個年度及截至二零零五年六月三十日止六個月之財務表現後認為，貴集團之財務表現一直對物業市場及股票市場之表現及香港利率之趨勢極為敏感。

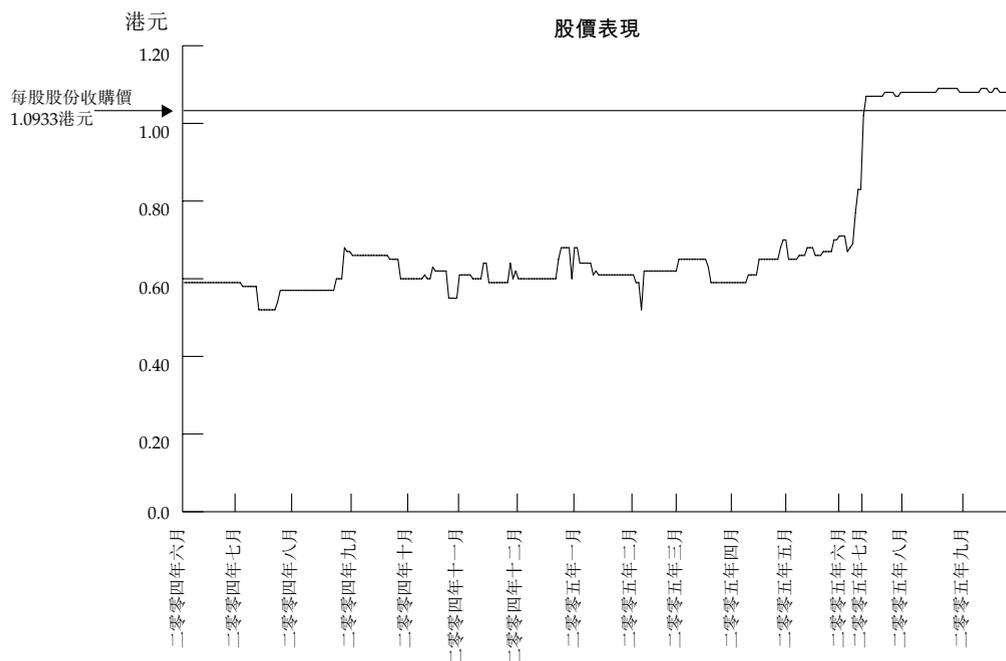
(ii) 股價表現及買賣流動性

每股股份收購價1.0933港元（「收購價」）為收購方就每股出售股份支付之代價（每股出售股份約1.0932港元）向上調整為最接近之約數，分別較：

- (i) 股份於二零零五年六月十七日（即二零零五年七月六日（收購方宣佈有條件收購出售股份之日）前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股1.02港元溢價約7.19%；
- (ii) 股份於截至二零零五年六月十七日止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.762港元溢價約43.48%；
- (iii) 股份於截至二零零五年六月十七日止最後二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.718港元溢價約52.27%；
- (iv) 股份於截至二零零五年六月十七日止最後六十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.659港元溢價約65.90%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.08港元溢價約1.23%；
- (vi) 股份於二零零四年十二月三十一日每股股份經審核綜合資產淨值0.975港元溢價約12.13%；及
- (vii) 股份於二零零五年六月三十日每股股份之未經審核綜合資產淨值0.966港元溢價約13.18%。

• 股價表現

為進一步將每股股份收購價1.0933港元與股份之市價比較，吾等以圖表列示由二零零四年六月一日至二零零五年六月十七日（即收購方公佈有條件收購出售股份之日前之最後交易日）及進一步至最後可行日期止（「回顧期間」），股份在聯交所買賣之收市價如下：



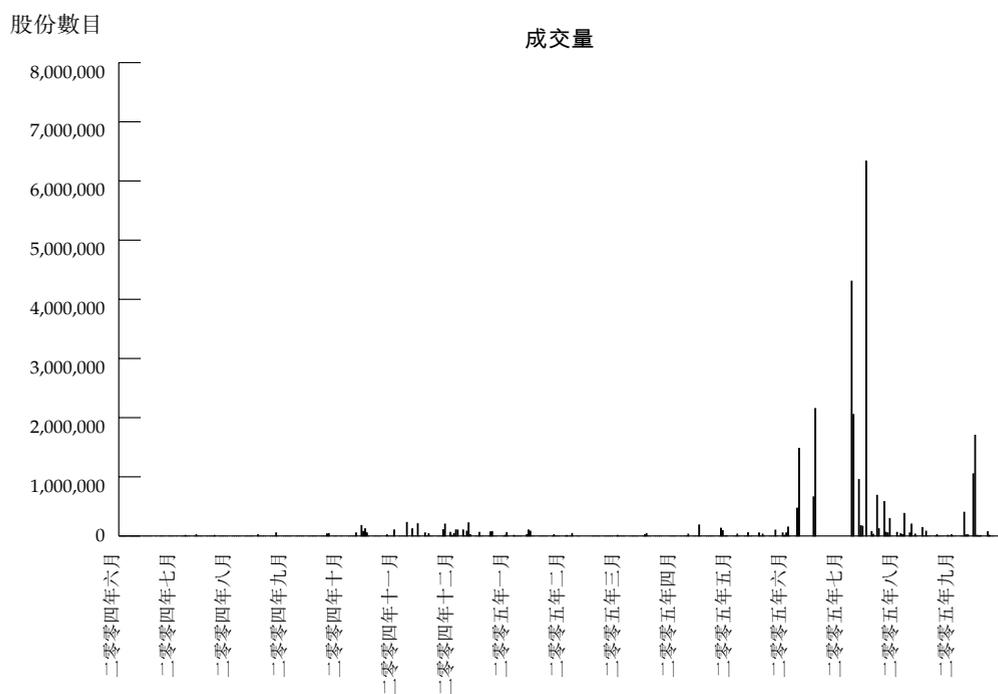
資料來源： Infocast

於回顧期間，股份分別於二零零五年八月十七日、十八日、十九日、二十二日、二十三日、二十四日、二十五日、二十六日、二零零五年九月八日、九日、十二日、十五及十六日錄得最高收市價每股1.09港元，而分別於二零零四年七月十三日、十四日、十五日、十六日、十九日、二十日、二十一日及二零零五年二月三日錄得最低收市價每股0.52港元。收購價較回顧期間之最高收市價及最低收市價分別溢價約0.3%及約110.3%。

博大資本函件

- 流動性

就評估股份買賣流動性而言，下表列示回顧期間股份之每日成交量：



資料來源： Infocast

博大資本函件

月份	最高每日 成交量 (以股份數目計)	最低每日 成交量 (以股份數目計)	平均每日 成交量 (以股份數目計)	平均每日成交量 佔已發行股份 總數之百分比	
				平均每日成交量 佔已發行股份 總數之百分比 (%)	佔獨立股東 所持股份 總數之百分比 (附註) (%)
二零零四年					
六月	0	0	0	0.000	0.000
七月	20,000	0	1,905	0.001	0.004
八月	50,000	0	3,182	0.001	0.006
九月	40,000	0	3,524	0.002	0.007
十月	176,000	0	31,192	0.014	0.060
十一月	228,000	0	46,136	0.021	0.089
十二月	220,000	0	42,091	0.019	0.081
二零零五年					
一月	100,000	0	10,952	0.005	0.021
二月	40,000	0	3,412	0.002	0.007
三月	40,000	0	2,857	0.001	0.006
四月	185,000	0	22,000	0.010	0.042
五月	98,000	0	16,100	0.007	0.031
六月(由六月一日至 六月十七日)	2,153,000	0	620,375	0.276	1.195
七月(由七月七日 至七月三十一日)	6,334,000	0	1,058,133	0.470	2.039
八月	380,000	0	45,652	0.020	0.088
九月(至最後可行日期止)	1,700,000	0	193,647	0.086	0.373

資料來源： Infocast

附註：根據獨立股東所持股份總數為51,900,677股計算，相等於最後可行日期之收購股份數目。

於回顧期間，股份並無於聯交所買賣共211個交易日。於刊發有關收購方有條件收購出售股份之公佈後，直至最後可行日期止，股份之平均每日成交量介乎45,652股至約1,058,133股，分別佔獨立股東所持已發行股份總數約0.088%及約2.039%。吾等認為，股份於回顧期間之流動性普遍偏低。

博大資本函件

(iii) 市盈率

市盈率乃投資界對評估從事投資控股、提供按揭貸款及其他有關服務及進行財務投資之公司之常用方法之一。就吾等所知悉及經作出合理查詢後，吾等僅確立三間在聯交所主板上市主要從事貸款融資業務及證券投資之公司（「可資比較公司」）（吾等認為該等公司與 貴公司從事相若業務），以作比較。據吾等所知悉，吾等注意到聯交所主板有14間公司亦從事按揭融資業務。然而，鑑於該等公司之主要業務為接受存款、信用卡、保險、貸款（包括按揭融資）、外匯、證券經紀、營運退休金計劃等（視情況而定），吾等認為該14間公司不適合作為可資比較公司。可資比較公司之詳情載於下表：

公司名稱	年結日	於二零零五年 六月十七日之		最近期	市盈率 (倍)
		股份收市價 (港元)	概約市值 (百萬港元)	公佈之 每股盈利 (港元)	
聯合 (附註1)	二零零四年 十二月三十一日	10.75	2,802	2.89	3.7
日本信用保証集團有限公司 (附註2)	二零零四年 十二月三十一日	8.00	5,662	0.583	13.7
Aeon信貸財務(亞洲) 有限公司 (附註3)	二零零五年 二月二十日	5.00	2,094	0.3495	14.3
				平均數	10.6
				中間值	13.7
貴公司	二零零四年 十二月三十一日	1.02	230	0.037	27.6
每股收購價1.0933港元		1.0933		0.037	29.5

資料來源： www.hkex.com.hk 及 Infocast

附註：

1. 聯合之主要業務為物業發展及投資、酒店相關業務及提供金融服務（包括私人財務）。金融服務乃透過聯合之非全資附屬公司亞洲聯合財務有限公司提供。
2. 日本信用保証集團有限公司主要業務為接受客戶存款、提供個人及商業貸款、經營信用卡業務、按揭貸款、證券經紀服務、投資物業租賃、買賣出租車及相關業務。
3. Aeon信貸財務（亞洲）有限公司主要從事提供消費信貸融資服務，包括簽發信用卡、提供汽車融資、租購融資及私人貸款融資。

比較後，吾等注意到，按每股收購價1.0933港元計算之市盈率為29.5倍，遠高於可資比較公司介乎3.7倍至14.3倍之範圍，此乃參考可資比較公司於二零零五年六月十七日（即收購方公佈有條件收購出售股份之日前之最後交易日）有關股份之收市價計算。

就參考可資比較公司之市盈率而言，吾等認為，收購價對獨立股東而言屬公平合理。

博大資本函件

(iv) 有形資產淨值

除市盈率外，吾等亦參照 貴公司之資產淨值進行評估。為評估收購價於每股股份之有形資產淨值方面是否公平合理，吾等已審閱可資比較公司於二零零五年六月十七日之股份收市價溢價／（折讓），與彼等各自有形資產淨值（按彼等最近公佈之財務報告中所呈報者）之比較，並製作圖表如下：

公司名稱	年結日期	於二零零五年 六月十七日 之收市價 (港元)	最近公佈之 每股有形 資產淨值 (港元)	相對最近 公佈之每股 有形資產淨值 於二零零五年 六月十七日 之收市價 溢價／（折讓）
聯合	二零零四年 十二月三十一日	10.75	21.71	(50.48)%
日本信用保證集團 有限公司	二零零四年 十二月三十一日	8.0	3.21	149.22%
Aeon 信貸財務（亞洲） 有限公司	二零零五年 二月二十日	5.0	3.03	65.02%
			平均數	54.59%
			經調整平均數 (扣除折讓後)	107.12%
			中間數	65.02%
貴公司	二零零四年 十二月三十一日	1.02	0.951	7.26%
收購價每股1.0933港元		1.0933	0.951	14.96%

資料來源： www.hkex.com.hk 及 Infocast

於二零零五年六月十七日（即收購方宣佈有條件收購出售股份日期前之最後交易日）之股份收市價與可資比較公司每股有形資產淨值比對下之溢價／（折讓）乃介乎約50.48%折讓與約149.22%溢價之間。

博大資本函件

經比較，吾等注意到，收購價相對於二零零五年六月三十日之未經審核每股有形資產淨值之溢價約為14.96%，在可資比較公司之範疇，但低於可資比較公司之平均數、經調整平均數及中間數。儘管有前文所述，吾等注意到，貴集團於二零零五年六月三十日之資產總值約218,500,000港元中，約171,800,000港元為現金及現金等價物。

貴集團從事向中產階級住宅業主提供按揭貸款之業務。誠如 貴公司之意見，鑑於物業市場自一九九七年底起轉趨不景，客戶相關之業務風險大幅上升。吾等獲 貴公司進一步告知，由於與其他金融機構（如商業銀行及信貸財務公司）之競爭激烈，貴集團可能會於高風險貸款方面採納更積極進取之策略。與此同時，吾等知悉 貴集團於此情況下一直採取審慎保守之態度，故已縮減按揭貸款業務。考慮到上述各項後，貴集團已密切監察貸款組合，以使貸款虧損減至最低。

此外，吾等知悉可資比較公司已採納積極進取之宣傳活動，包括廣播電視及印刷廣告、與不同合作夥伴（如交通服務營運商及流動電話公司）合作，而 貴集團於市場推廣方面則採取較保守之策略。因此吾等獲 貴公司進一步告知，基於上述之競爭及競爭對手的廣泛市場推廣活動，貴集團之貸款組合自二零零零年起進一步萎縮。

另一方面，吾等已審查 貴集團之呆賬撥備，並知悉其已計入 貴公司損益賬之截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年六月三十日止六個月之呆賬撥備數額十分輕微。

考慮到 貴集團按揭貸款業務縮小及 貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月錄得之虧損，以及從收購價就資產淨值評估之唯一角度，吾等認為，對獨立股東而言，收購價屬公平合理。

(v) 收購方對有關 貴集團未來前景之意向

- 業務

誠如收購建議文件中之新鴻基函件（「新鴻基函件」）所載，收購方無意對 貴集團業務帶來任何重大改變。收購方有意透過使用 貴公司之品牌名稱，繼續經營 貴集團之現有業務，尤其是按揭貸款業務。但現無任何計劃將聯合集團之任何業務注入 貴集團，亦無意重新調動 貴集團之僱員或固定資產（其日常業務過程中所需者則除外）。

博大資本函件

於完成收購出售股份後，聯合集團即準備就緒，將其貸款及金融業務簡化為兩個業務部分，聯合集團會繼續提供私人財務方面之業務，而 貴集團會繼續主力提供按揭貸款及其他抵押貸款服務，藉以拓展其整體市場份額，從而提供各類金融產品及其他相關服務。收購方對 貴集團業務充滿信心，相信 貴集團將繼續致力開拓其提供按揭貸款及其他抵押貸款之業務。

- **董事及管理層**

誠如新鴻基函件所述，預期 貴公司之現有執行董事（即葉大衛先生、李澤培先生、霍忠誠先生及吳大釗先生）、 貴公司現有非執行董事（即寧高寧先生、陳念良先生及陳渭林先生）及 貴公司現有獨立非執行董事（即梁乃江醫生、容夏谷先生及徐景輝先生）將全面遵守收購守則第7條規定辭任董事職務，並於截止日期起生效。

收購方已提名勞景祐先生、長原彰弘先生及羅錦輝先生為 貴公司執行董事。在符合收購守則之規定下，該等委任將不會早於 貴公司寄發回應文件之日前生效。儘管由收購方提名之獲提名董事（勞景祐先生除外）過往不曾於香港之上市公司擔任任何董事職務，吾等注意到，獲提名執行董事普遍於按揭貸款業務及金融行業擁有豐富經驗。此外，亦無計劃重新調度 貴集團之僱員（其日常業務過程中所需者則除外）。

儘管前文所述，吾等認為，有關全體現有董事計劃告退董事會及董事會成員架構之建議改動，對 貴集團業務營運之影響尚不確定。

(vi) **維持 貴公司之上市地位**

誠如新鴻基函件所載，收購方擬維持股份於聯交所掛牌。於收購建議結束後，將盡快採取適當步驟，確保公眾持有之股份不少於25%。

博大資本函件

聯交所表明，如於收購建議截止時公眾持股量低於適用於本公司之最低規定百分比（即 貴公司已發行股份之25%），又或聯交所相信：

- (i) 股份買賣中存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足維持有序市場；

則其將考慮行使酌情權並暫停股份買賣。

聯交所亦已表明，倘 貴公司保持上市公司之地位，日後任何 貴公司之資產注入或資產出售將須遵守上市規則之規定。根據上市規則，倘 貴公司建議進行任何收購或出售（無論該收購或出售之規模，且尤其是該收購或出售顯示已偏離 貴公司之主要業務），聯交所可酌情要求 貴公司向其股東刊發通函。根據上市規則，聯交所亦擁有權力匯集 貴公司之連串收購或出售，且在任何情況下，任何該等收購或出售可能導致 貴公司被視作新上市申請人，並須受上市規則所載有關新上市申請人之規則所規限。

推薦建議

經考慮上文所載之主要因素，尤其是以下方面：

- (i) 收購價較於二零零五年六月十七日（即收購方宣佈有條件收購出售股份之日前之最後交易日）聯交所所報收市價每股1.02港元，溢價7.19%；
- (ii) 較截至二零零五年六月十七日止最後十個交易日聯交所所報平均收市價每股0.762港元，溢價約43.48%；
- (iii) 較截至二零零五年六月十七日前最後二十個交易日聯交所所報平均收市價每股0.718港元，溢價約52.27%；
- (iv) 收購價之市盈率為29.5倍，遠高於可資比較公司之相關範圍；及
- (v) 收購價較於二零零五年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值每股0.951港元溢價約14.96%，在可資比較公司之相關範圍內。

博大資本函件

吾等認為，收購建議對獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納收購建議。

獨立股東務須注意，彼等應審慎密切關注於收購建議期間內股份之市價，並倘於公開市場出售該等股份之所得款項淨額可能高於根據收購建議應收之款項淨額，則應考慮於收購建議期間內在公開市場出售彼等股份，而非接納收購建議。

獨立股東應細閱接納收購建議（詳情見收購建議文件內之新鴻基函件）之程序，並務須留意變賣或持有彼等於股份投資之決定乃視乎於個人情況和投資目標而定。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

博大資本國際有限公司

董事總經理

董事

馮智明

余冠英

謹啟

二零零五年九月二十八日

1. 財務資料概要

下列為有關建屋貸款之(a)綜合損益賬及(b)綜合資產負債表，摘錄自本集團截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核綜合財務報告書及截至二零零四年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報告書之財務資料概要。

(a) 綜合損益賬

	截至	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)
營業額	67,999	177,603	189,682	74,390	90,476
銷售成本	(65,010)	(163,142)	(173,426)	(70,517)	(85,392)
溢利總額	2,989	14,461	16,256	3,873	5,084
其他收入	201	72	91	348	991
行政開支	(1,365)	(1,624)	(2,938)	(3,284)	(3,667)
其他經營開支	(1,060)	(409)	(2,210)	(394)	(1,558)
滙兌收益／(虧損)－淨額	(2,789)	(574)	2,194	(199)	103
持有其他投資證券之 未變現收益／(虧損)	—	(3,537)	(622)	4,585	(17,286)
投資證券減值撥備	—	(1,956)	(3,600)	(4,198)	—
除稅前溢利／(虧損)	(2,024)	6,433	9,171	731	(16,333)
稅項	—	(467)	(886)	4,282	—
期內／年內純利／(虧損)	(2,024)	5,966	8,285	5,013	(16,333)
以下人士應佔：					
本公司權益持有人	(2,024)	5,966	8,285	5,013	(16,333)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)					
基本	(0.90)	2.65	3.7	2.2	(7.3)
攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：於二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月及截至二零零四年十二月三十一日止三個年度，並無任何非經常項目或特殊項目或少數股東權益及股息。

(b) 綜合資產負債表

	於			
	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)
資產				
非流動資產				
固定資產	42	52	3	3
按揭貸款	850	1,764	2,846	6,778
投資證券	—	—	3,600	7,798
遞延稅項資產	3,396	3,396	4,282	—
	<u>4,288</u>	<u>5,212</u>	<u>10,731</u>	<u>14,579</u>
流動資產				
按公平值列入損益賬之				
財務資產	41,553	—	—	—
其他投資證券	—	45,334	86,069	22,394
按揭貸款	558	1,288	2,141	4,139
預付款項、按金及其他				
應收賬款	322	741	6,491	797
現金及銀行結餘	171,774	168,144	107,163	165,798
	<u>214,207</u>	<u>215,507</u>	<u>201,864</u>	<u>193,128</u>
流動負債				
應付賬款及應計款項	1,144	1,344	1,505	1,630
	<u>1,144</u>	<u>1,344</u>	<u>1,505</u>	<u>1,630</u>
流動資產淨值	<u>213,063</u>	<u>214,163</u>	<u>200,359</u>	<u>191,498</u>
資產總值減流動負債	<u>217,351</u>	<u>219,375</u>	<u>211,090</u>	<u>206,077</u>
資本及儲備				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	225,000	225,000	225,000	225,000
儲備	(7,649)	(5,625)	(13,910)	(18,923)
	<u>217,351</u>	<u>219,375</u>	<u>211,090</u>	<u>206,077</u>

2. 截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核綜合財務報告書

簡明綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	4	67,999	177,603
銷售成本		(65,010)	(166,679)
溢利總額		2,989	10,924
其他收入		201	72
行政開支		(1,365)	(1,624)
其他經營開支		(3,849)	(983)
投資證券減值撥備		—	(1,956)
除稅前溢利／(虧損)	5	(2,024)	6,433
稅項	6	—	(467)
期內溢利／(虧損)		<u>(2,024)</u>	<u>5,966</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		<u>(2,024)</u>	<u>5,966</u>
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>(0.90)</u>	<u>2.65</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

		二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產		42	52
按揭貸款	8	850	1,764
遞延稅項資產		3,396	3,396
		<u>4,288</u>	<u>5,212</u>
流動資產			
按公平值列入損益賬之財務資產	9	41,553	—
其他投資證券	10	—	45,334
按揭貸款	8	558	1,288
應收賬款、預付款項及按金		322	741
現金及現金等價物		171,774	168,144
		<u>214,207</u>	<u>215,507</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項		1,144	1,344
		<u>213,063</u>	<u>214,163</u>
流動資產淨值		<u>213,063</u>	<u>214,163</u>
資產總值減流動負債		<u><u>217,351</u></u>	<u><u>219,375</u></u>
資本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	11	225,000	225,000
儲備	12	(7,649)	(5,625)
		<u>217,351</u>	<u>219,375</u>

簡明綜合股東權益變動概要表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之股東權益總額	219,375	211,090
期內溢利／(虧損)及期內已確認 收入及開支總額	<u>(2,024)</u>	<u>5,966</u>
於六月三十日之股東權益總額	<u><u>217,351</u></u>	<u><u>217,056</u></u>
以下人士應佔期內已確認收入及開支總額：		
本公司權益持有人	<u><u>(2,024)</u></u>	<u><u>5,966</u></u>

簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營業務之現金收入淨額	3,632	51,188
投資活動動用之現金淨額	<u>(2)</u>	<u>(60)</u>
現金及現金等價物之增加淨額	3,630	51,128
於一月一日之現金及現金等價物	<u>168,144</u>	<u>107,163</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u><u>171,774</u></u>	<u><u>158,291</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行結餘	<u><u>171,774</u></u>	<u><u>158,291</u></u>

中期財務報告書附註

1. 主要會計政策

本中期財務報告書乃未經審核、簡明及已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

編製本簡明綜合中期財務報告書所採用之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報告書所採用之會計政策及編製基準符合一致，惟於採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋，對二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效）後，本集團已變更若干會計政策。

本集團會計政策之變動及採納該等新政策之影響載於本中期財務報告書附註2。

2. 會計政策變動

本集團於二零零五年採納下列與其業務有關之香港財務報告準則。二零零四年之比較數字已按有關要求予以修訂（如有必要）。

香港會計準則第1號	「財務報告書之呈報」
香港會計準則第7號	「現金流動表」
香港會計準則第8號	「會計政策、會計估計變動及誤差」
香港會計準則第10號	「結算日後事項」
香港會計準則第12號	「所得稅」
香港會計準則第14號	「分部資料報告」
香港會計準則第16號	「物業、廠房及設備」
香港會計準則第17號	「租賃」
香港會計準則第18號	「收益」
香港會計準則第19號	「僱員福利」
香港會計準則第21號	「匯率變動影響」
香港會計準則第24號	「有關連人士披露」
香港會計準則第27號	「綜合及獨立財務報告書」
香港會計準則第32號	「金融工具：披露與呈報」
香港會計準則第33號	「每股盈利」
香港會計準則第34號	「中期財務報告」
香港會計準則第36號	「資產減值」
香港會計準則第37號	「撥備、或然負債及或然資產」
香港會計準則第39號	「金融工具：確認與計量」
香港財務報告準則第3號	「業務合併」

採納香港會計準則第1、7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、24、27、33、34、36、37號及香港財務報告準則第3號，對本集團之會計政策及本集團簡明綜合財務報告書之計算方法並無重大影響。採納其他香港財務報告準則之影響概述如下。

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號已導致確認、計量、不再確認及披露本集團金融工具（包括證券投資及按揭貸款）之會計政策有所變動。

於二零零四年十二月三十一日前，本集團之證券投資乃分類為投資證券及其他投資證券，分別按成本減任何減值虧損及公平值列入資產負債表，投資證券之任何減值虧損及其他投資證券公平值之變動，均於產生期間在損益賬內確認。按揭貸款乃按未清償本金總額及應收應計利息減呆賬撥備於資產負債表內呈報。

自二零零五年一月一日起，經計及所收購投資之目的後，本集團將其投資分為以下類別：

(a) 按公平值列入損益賬之財務資產

本集團按公平值列入損益賬之財務資產乃持有作交易用途之財務資產。衍生工具亦計入持有作交易用途類別，除非衍生工具被指定作對沖工具則除外。此等投資之買賣乃於交易日確認，並參照活躍市場公開報價按公平值列賬，或（就未上市投資基金而言）按其最近期每單位資產淨值釐定。公平值變動產生之收益或虧損於損益賬內確認。

(b) 按揭貸款

按揭貸款乃具有固定或可釐定付款但在活躍市場並無報價之非衍生財務資產。此等投資之買賣乃於交收日確認，並初步按公平值確認，其後再按攤銷成本（採用實際利率法）減任何累積減值虧損列賬。倘減值虧損數額下降，而下降原因客觀上與確認減值後發生之事件相關，則先前確認之減值虧損須予撥回，惟撥回不得導致按揭貸款之賬面值超出假定於減值撥回日期並無確認減值而應有之攤銷成本。該筆撥回數額於損益賬內確認。

個別評估之墊款減值撥備乃採用減值墊款之折現現金流量分析計算。個別非重大項目或並無確定個別減值跡象之項目之整體減值評估，乃採用公式法或統計方法作出。墊款減值撥備將分為個別評估類別及整體評估類別，而非特定撥備及一般撥備呈報。於損益賬內扣除之撥備淨額不會有重大變動。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃歸入本類別或未歸入任何其他類別之非衍生工具。此等投資之買賣乃於交易日確認，並按公平值列賬，惟在活躍市場並無公開報價且其公平值無法可靠計量之若干可供出售財務資產，乃按成本減任何累積減值虧損列賬。減值虧損於產生期間在損益賬內扣除。

因採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致之會計政策變動對此等財務報告書之影響概述如下：

- 本集團於二零零四年十二月三十一日之所有投資證券均於二零零五年一月一日重新歸入可供出售財務資產。此舉對重新計量並無影響，原因為計量本集團於二零零四年十二月三十一日之投資證券之會計政策，與計量可供出售財務資產之會計政策相同；及
- 本集團於二零零四年十二月三十一日之所有其他投資證券均於二零零五年一月一日重新歸入按公平值列入損益賬之財務資產。此舉對重新計量並無影響，原因為計量本集團於二零零四年十二月三十一日之其他投資證券之會計政策，與計量按公平值列入損益賬之財務資產之會計政策相同。

根據香港會計準則第39號之過渡條文規定，比較數字並無重列。

3. 分部資料

按業務分部劃分之本集團分部資料分析如下：

	截至二零零五年六月三十日止六個月			
	按揭 貸款 千港元	財務 投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益	127	67,872	—	67,999
其他收入	128	73	—	201
	<u>255</u>	<u>67,945</u>	<u>—</u>	<u>68,200</u>
分部業績	<u>196</u>	<u>97</u>	<u>—</u>	293
未分配之企業開支				<u>(2,317)</u>
除稅前虧損				<u>(2,024)</u>
稅項				<u>—</u>
期內虧損				<u><u>(2,024)</u></u>
	截至二零零四年六月三十日止六個月			
	按揭 貸款 千港元	財務 投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益	277	177,326	—	177,603
其他收入	72	—	—	72
	<u>349</u>	<u>177,326</u>	<u>—</u>	<u>177,675</u>
分部業績	<u>349</u>	<u>10,073</u>	<u>(1,956)</u>	8,466
未分配之企業開支				<u>(2,033)</u>
除稅前溢利				<u>6,433</u>
稅項				<u>(467)</u>
期內溢利				<u><u>5,966</u></u>

於本期間及上一個期間，概無分部間之交易。

4. 收益／營業額

期內所有收益指本集團主要業務產生之營業額，包括按揭貸款利息收入及財務投資收入總額，而財務投資收入總額包括證券交易所銷售款項及銀行存款之利息收入。

按主要業務劃分之本集團營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按揭貸款：		
按揭貸款利息	127	277
財務投資：		
銀行存款利息	1,557	376
出售其他投資證券	—	175,971
出售按公平值列入損益賬之財務資產	66,087	—
股息收入	228	311
其他投資收入	—	668
	<u>67,999</u>	<u>177,603</u>

5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已計入／（扣除）下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
折舊	(12)	(4)
上市投資之股息收入	228	311
出售按公平值列入損益賬之財務資產之 已變現收益淨額：		
上市	73	—
非上市	343	—
其他投資證券之已變現收益淨額：		
上市	—	13,035
持有按公平值列入損益賬之財務資產之 未變現收益淨額：		
上市	661	—
持有其他投資證券之未變現虧損淨額：		
上市	—	(3,333)
非上市	—	(204)
其他投資收入：		
上市	—	67
非上市	—	601
匯兌虧損淨額	<u>(2,789)</u>	<u>(574)</u>

6. 稅項

由於本集團於本期間未於香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。於截至二零零四年六月三十日止六個月，稅項開支指運用過往年度確認之遞延稅項資產。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
香港		
遞延稅項開支	—	467

7. 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

期內每股基本盈利／（虧損）乃根據(i)本公司權益持有人應佔綜合虧損2,024,000港元（二零零四年－溢利5,966,000港元）；及(ii)本期間內已發行股份之加權平均數225,000,000股普通股（二零零四年－225,000,000股普通股）計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／（虧損）

由於截至二零零五年及二零零四年六月三十日止期間並無可造成具攤薄效應之潛在普通股股份，故並無呈列攤薄後之每股盈利／（虧損）。

8. 按揭貸款

	二零零五年	二零零四年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
按揭貸款結餘總額，按攤銷成本	1,583	3,517
減：貸款減值準備：		
－ 整體評估	(29)	(62)
－ 個別評估	(146)	(403)
	1,408	3,052
分類為流動資產而須於一年內償還之金額	(558)	(1,288)
非流動部份	850	1,764
按揭貸款結餘總額，按公平值	1,408	3,052

9. 按公平值列入損益賬之財務資產

	二零零五年	二零零四年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
上市股本證券，按市值：		
香港	41,553	—

10. 其他投資證券

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
上市股本證券，按市值：		
香港	—	6,154
海外	—	16,652
非上市投資基金，按公平值	—	22,528
	<u>—</u>	<u>45,334</u>

11. 股本

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
法定：		
300,000,000股（二零零四年十二月三十一日－ 300,000,000股）每股面值1.00港元之普通股股份	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
225,000,000股（二零零四年十二月三十一日－ 225,000,000股）每股面值1.00港元之普通股股份	<u>225,000</u>	<u>225,000</u>

12. 儲備

	累積虧損 千港元
於二零零五年一月一日	(5,625)
期內虧損	<u>(2,024)</u>
於二零零五年六月三十日	<u>(7,649)</u>

13. 有關連人士之交易

於本期間內，本集團向本公司之居間控股公司力寶華潤有限公司之全資附屬公司 Prime Power Investment Limited 支付 453,000 港元（二零零四年－334,000 港元）之租金開支。租金乃參考公開市場租金而釐定。

中期業績之評論及分析

香港經濟持續迅速增長，本地生產總值增幅顯著，繼二零零四年強勁增長8.2%之後，二零零五年上半年實質增長率達6.5%。隨著勞動市場情況改善，市場氣氛普遍向好，本地消費水平提高。然而，香港之貸款業務仍受激烈競爭及經營成本上升之影響。

本期間業績

按揭貸款及財務投資（包括證券投資及其他財務活動）仍然為本集團之主要業務，截至二零零五年六月三十日止六個月之總收益為68,000,000港元（二零零四年－178,000,000港元）。與去年同期之溢利6,000,000港元相比，本集團期內錄得虧損2,000,000港元。

收益減少及期內錄得虧損，主要由於證券交易活動及其產生之溢利減少。

隨著物業價格上升，本集團之按揭貸款資產質素得以提高。同時，管理層繼續密切監察投資組合狀況，以使貸款損失之風險減至最低。鑒於貸款市場競爭激烈，本集團之貸款組合及來自按揭貸款之收入進一步減少。

本集團加強成本控制後，行政開支較去年同期所錄得之行政開支下降了16%。經營成本包括本期間因本集團外幣資產之匯率變動所產生之虧損2,800,000港元（二零零四年－600,000港元）。

財務狀況

期內，本集團之財務狀況持續穩健。於二零零五年六月三十日，本集團之資產總值達218,000,000港元（二零零四年十二月三十一日－221,000,000港元），均以港元或美元計值（二零零四年十二月三十一日－62%）。外匯風險屬於輕微。

本集團並無銀行借款（二零零四年十二月三十一日－無），亦無任何資產用作抵押物（二零零四年十二月三十一日－無）。於結算日，本集團並無任何重大資本承擔或未清償之或然負債（二零零四年十二月三十一日－無）。

計及期內之虧損，本集團於二零零五年六月三十日之資產淨值稍為減少，至217,000,000港元（二零零四年十二月三十一日－219,000,000港元）。每股股份綜合資產淨值為0.97港元（二零零四年十二月三十一日－0.98港元）。

會計政策變動

本集團已採納新訂及經修訂香港財務報告準則，該準則對二零零五年一月一日開始之會計期間有效。採納新訂及經修訂香港財務報告準則導致本集團會計政策出現變動，詳情概述於中期財務報告書附註2內。然而，有關變動對本集團資產淨值或業績並無任何重大影響。

員工及薪酬

於二零零五年六月三十日，本集團共有16名（二零零四年－13名）僱員，而本期間之員工成本總額為700,000港元（二零零四年－1,100,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。本集團現時並無實施任何僱員購股權計劃。

展望

本集團預計，由於油價高企及利率上升，本地經濟增長速度可能放緩。本集團將繼續採取小心審慎之手法經營業務，惟出售本公司之控股權益（預期於二零零五年九月十二日進行）後董事會將有所變動。

3. 截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報告書

綜合損益賬

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	5	189,682	74,390
銷售成本		(173,426)	(70,517)
溢利總額		16,256	3,873
其他收入		91	348
行政開支		(2,938)	(3,284)
其他經營開支		(2,210)	(394)
滙兌收益／(虧損)－淨額		2,194	(199)
持有其他投資證券之 未變現收益／(虧損)		(622)	4,585
投資證券減值撥備		(3,600)	(4,198)
除稅前溢利	6	9,171	731
稅項	9	(886)	4,282
股東應佔日常業務純利	10, 19	<u>8,285</u>	<u>5,013</u>
		港仙	港仙
每股盈利	11		
基本		<u>3.7</u>	<u>2.2</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產			
非流動資產			
固定資產	12	52	3
按揭貸款	13	1,764	2,846
投資證券	15	—	3,600
遞延稅項資產	16	3,396	4,282
		<u>5,212</u>	<u>10,731</u>
流動資產			
其他投資證券	17	45,334	86,069
按揭貸款	13	1,288	2,141
預付款項、按金及其他應收賬款		741	6,491
現金及銀行結餘		168,144	107,163
		<u>215,507</u>	<u>201,864</u>
資產總值		<u><u>220,719</u></u>	<u><u>212,595</u></u>
股本權益及負債			
資本及儲備			
股本	18	225,000	225,000
儲備	19	(5,625)	(13,910)
		<u>219,375</u>	<u>211,090</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項		<u>1,344</u>	<u>1,505</u>
股本權益及負債總額		<u><u>220,719</u></u>	<u><u>212,595</u></u>

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產			
非流動資產			
固定資產	12	52	3
按揭貸款	13	1,764	2,846
於附屬公司之權益	20	22,387	3,584
遞延稅項資產	16	3,396	4,282
		<u>27,599</u>	<u>10,715</u>
流動資產			
其他投資證券	17	22,806	86,069
按揭貸款	13	1,288	2,141
預付款項、按金及其他應收賬款		300	6,050
現金及銀行結餘		168,144	107,163
		<u>192,538</u>	<u>201,423</u>
資產總值		<u><u>220,137</u></u>	<u><u>212,138</u></u>
股本權益及負債			
資本及儲備			
股本	18	225,000	225,000
儲備	19	(6,044)	(14,258)
		<u>218,956</u>	<u>210,742</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項		<u>1,181</u>	<u>1,396</u>
股本權益及負債總額		<u><u>220,137</u></u>	<u><u>212,138</u></u>

綜合股東權益變動概要表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日之股東權益總額	211,090	206,077
股東應佔日常業務純利	<u>8,285</u>	<u>5,013</u>
於十二月三十一日之股東權益總額	<u><u>219,375</u></u>	<u><u>211,090</u></u>

綜合現金流動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務之現金流量			
經營所得／(動用)現金	21	59,428	(61,501)
已收利息		1,618	2,869
		<u> </u>	<u> </u>
經營業務之現金收入／ (支出)淨額		<u>61,046</u>	<u>(58,632)</u>
投資活動之現金流量			
收購固定資產之付款		(65)	(3)
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金支出淨額		<u>(65)</u>	<u>(3)</u>
現金及現金等價物之增加／ (減少)淨額			
		60,981	(58,635)
年初之現金及現金等價物		<u>107,163</u>	<u>165,798</u>
年終之現金及現金等價物		<u><u>168,144</u></u>	<u><u>107,163</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析：			
現金及銀行結餘		<u><u>168,144</u></u>	<u><u>107,163</u></u>

賬目附註

1. 公司資料

本公司及其附屬公司主要從事投資控股、財務投資，以及提供按揭貸款及其他有關服務。

董事會認為，本公司之最終控股公司乃於開曼群島註冊成立之Lippo Cayman Limited。

2. 近期頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會已頒佈多項新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（本文統稱新香港財務報告準則），該等準則一般於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告書並無提前採用該等新香港財務報告準則。新香港財務報告準則可能引致本集團日後編製及呈列財務業績及財務狀況之方法有所改變。

3. 主要會計政策

(a) 編製基準

此等財務報告書均按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括會計實務準則及詮釋）、香港公認會計原則、公司條例及證券及期貨（賬目及審計）規則而編製。此等財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。

(b) 綜合基準

綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告書。本年度內收購或出售之附屬公司之業績分別由收購生效日期起計或計至出售生效日期止，綜合於賬目內。本集團之重大內部交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

(c) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其過半數表決權或已發行股本或控制其董事會之組成之公司。

於附屬公司之權益乃按成本值減任何減值虧損列於本公司資產負債表。

(d) 資產減值

本公司會於每個結算日評估是否有資產出現減值跡象，或過往年度就一項資產所確認之減值虧損是否出現不再存在或可能已經減少之跡象。倘出現有關跡象，該項資產之可收回金額將被評估。一項資產之可收回金額按該項資產之使用價值及淨售價中之較高者計算。

減值虧損於資產賬面值超逾其可收回金額時方會被確認。減值虧損會於其出現期間在損益賬中扣除。

先前已確認之減值虧損只會在用於決定資產之可收回金額估值出現變動時，方會撥回。然而，不會高於該項資產賬面金額（已扣除任何折舊），猶如該等減值虧損從未於過往年度被確認。減值虧損撥回會在其產生之時期內撥入損益賬。

(e) 固定資產及折舊

固定資產乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及任何令該資產達至原定用途下之現時營運狀況及地點之直接應佔成本。資產投入運作後所產生之開支（如修理及保養費用）一般在費用產生之期間在損益賬中扣除。倘能清楚顯示開支致使預期來自使用該固定資產的經濟效益有所增加，則該筆開支將撥作資產之額外成本入賬。

於損益賬中確認出售或棄用固定資產之收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額及賬面值之差額。

固定資產折舊乃按直線法計算，以將每項資產之成本於其估計可使用年限內撇銷。採用之主要折舊年率為 $33\frac{1}{3}\%$ 。

(f) 投資證券

投資證券乃有意持作持續策略性或長線用途之證券。投資證券按成本減去減值虧損撥備（按個別投資基準釐定）後，列入資產負債表。當此等減值虧損出現，證券之賬面值會調低至董事會釐定之公平價值，而減值數額會於其出現期間在損益賬中扣除。若導致減值虧損之情況及事件不再存在，並有具說服力之憑據顯示新情況及事件會在可預見將來持續，則較早前之減值數額將作進項撥入損益賬中列賬，惟僅以早前扣除之數額為限。

(g) 其他投資證券

其他投資證券乃持作買賣用途之證券，按於結算日之公平價值列賬。因證券公平價值變動產生之未變現持有收益或虧損於其出現之期間列入損益賬內。就無市場報價之非上市投資基金而言，公平價值乃按其最近之每單位資產淨值釐定。

(h) 收入確認

當經濟利益極有可能歸本集團所有及收入數額能可靠計算時，收入方被確認，基準如下：

- (i) 利息收入按時間比例，計及未償還本金及實際適用利率；

(ii) 證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日；及

(iii) 股息收入，於股東收取股息之權利確立之時。

(i) 按揭貸款

按揭貸款乃按未償還本金及應計應收利息總額扣除呆賬撥備後之淨額於資產負債表呈報。

(j) 呆賬撥備

當董事會認為能否收回按揭貸款成疑時，便為呆賬作出撥備。此外，董事會亦作了一筆一般撥備。此等撥備從資產負債表之「按揭貸款」中減除。

(k) 撥備

倘由於過往發生之事件引致目前之債務（法定或推定），而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，撥備會被確認，但條件為能夠可靠估計負債金額。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於結算日之現值。因時間過去而引致之折現現值之增加會計入損益賬內之融資成本。

(l) 營業租約

資產擁有權之絕大部份得益及風險由出租人承受之租約，皆作營業租約記賬。根據營業租約之應付租金以直線法於租約期內在損益賬中扣除。

(m) 外幣交易

以外幣結算之交易乃按成交日之適用匯率換算入賬。以外幣定值之貨幣資產及負債以結算日之適用匯率換算。外幣換算產生之匯兌盈虧均計入損益賬內。

(n) 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益賬確認，或倘與同期或另一期間於股本確認之項目有關，則直接記入為股本。

遞延稅項對資產負債表中資產及負債之稅基及其作為財務報告用途之賬面值之間之暫時性差異，以負債法撥備。

倘應課稅溢利可能會用於抵銷可扣減之暫時性差異及結轉之未運用稅務資產及未運用稅務虧損可予動用，則遞延稅項資產會就所有可扣減之暫時性差異、結轉未運用稅務資產及未運用稅務虧損確認入賬。就與投資於附屬公司之權益有關之可扣減暫時性差異而言，遞延稅項資產僅會於暫時性差異於可見將來將會撥回及應課稅溢利將用於抵銷暫時性差異之情況下方會確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，倘不再可能有足夠之應課稅溢利令全部或部份遞延稅項資產得以使用，則會予以扣減。反之，倘可能有足夠之應課稅溢利令全部或部份遞延稅項資產得以使用，則過往未確認之遞延稅項資產將予確認。

遞延稅項資產及負債根據於結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅務法例），按預期適用於變現資產或清還負債之期間之稅率計算。

(o) 現金及現金等價物

就編製綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且受價值變動之輕微風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），而其用途不受限制。

(p) 有關連人士

若一方可直接或間接控制另一方或對其財務或業務決策行使重大影響力，則該雙方被視為有關連人士。有關連人士亦為受共同控制或共同重大影響之人士。有關連人士可屬個人或公司實體。

4. 分部資料

分部資料以業務分部作為主要申報格式，而以地區分部作為次要申報格式。

本集團之經營業務根據各業務之性質劃分及分開管理。本集團之業務分部指所承擔之風險及回報方面與其他業務分部迥異之不同策略業務單位。在按地區分部申報方面，營業額乃按客戶所在地計算，而資產及資本開支則以資產所在地計算。業務分部概述如下：

- (a) 按揭貸款分部從事提供按揭貸款及其他相關服務；及
- (b) 財務投資分部包括證券交易，以及銀行存款之利息收入及股息收入。

於本年度及上一個年度，並無分部間之交易。

按業務分部及地區分部劃分之本集團營業額及業績之分析如下：

業務分部

本集團

	二零零四年			合計 千港元
	按揭貸款 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	
營業額	482	189,200	—	189,682
其他收入	91	—	—	91
	<u>573</u>	<u>189,200</u>	<u>—</u>	<u>189,773</u>
分部業績	<u>573</u>	<u>17,069</u>	<u>(3,600)</u>	14,042
未分配之企業開支				<u>(4,871)</u>
除稅前溢利				9,171
稅項				<u>(886)</u>
股東應佔日常業務純利				<u>8,285</u>
分部資產	3,052	213,543	—	216,595
未分配之資產				<u>4,124</u>
資產總值				<u>220,719</u>
分部負債	522	128	—	650
未分配之負債				<u>694</u>
負債總額				<u>1,344</u>
其他分部資料：				
出售其他上市投資證券之				
已變現收益淨額	—	13,431	—	13,431
持有其他投資證券之未變現虧損	—	(622)	—	(622)
投資證券減值撥備	—	—	(3,600)	(3,600)
	<u>—</u>	<u>12,809</u>	<u>(3,600)</u>	<u>(791)</u>

本集團

	二零零三年			合計 千港元
	按揭貸款 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	
營業額	946	73,444	—	74,390
其他收入	348	—	—	348
	<u>1,294</u>	<u>73,444</u>	<u>—</u>	<u>74,738</u>
分部業績	<u>1,593</u>	<u>7,512</u>	<u>(4,198)</u>	4,907
未分配之企業開支				(4,176)
除稅前溢利				731
稅項				4,282
股東應佔日常業務純利				<u>5,013</u>
分部資產	4,987	198,888	3,600	207,475
未分配之資產				5,120
資產總值				<u>212,595</u>
分部負債	584	73	—	657
未分配之負債				848
負債總額				<u>1,505</u>
其他分部資料：				
出售其他上市投資證券之				
已變現收益淨額	—	334	—	334
持有其他投資證券之				
未變現收益	—	4,585	—	4,585
投資證券減值撥備	—	—	(4,198)	(4,198)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,198)</u>	<u>(4,198)</u>

由於資本開支與折舊與企業辦事處有關，故並無就上述分部作出呈列。

地區分部

本集團

	二零零四年				合計 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	日本 千港元	其他 千港元	
收入	88,132	57,584	30,994	13,063	189,773
分部業績	5,327	4,885	3,611	219	14,042
分部資產 未分配之資產	178,143	26,080	13,100	—	217,323 3,396
資產總值					<u>220,719</u>
資本開支	<u>(65)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(65)</u>
	二零零三年				合計 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	日本 千港元	其他 千港元	
收入	66,117	8,621	—	—	74,738
分部業績	2,457	1,545	—	905	4,907
分部資產 未分配之資產	182,925	20,413	—	4,975	208,313 4,282
資產總值					<u>212,595</u>
資本開支	<u>(3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3)</u>

5. 營業額

營業額指按揭貸款利息收入及財務投資收入總額，而財務投資收入總額包括證券交易所得銷售款項、銀行存款之利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團營業額之分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款：		
按揭貸款利息	482	946
財務投資：		
銀行存款利息	1,136	1,923
出售其他投資證券	186,857	70,851
股息收入	539	670
其他投資收入	668	—
	<u>189,682</u>	<u>74,390</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
員工成本		
工資及薪金	(1,859)	(2,120)
退休福利成本－附註8	(33)	(48)
員工總成本	<u>(1,892)</u>	<u>(2,168)</u>
折舊	(16)	(3)
核數師酬金	(170)	(200)
土地及樓宇營業租約最低租金支出	(669)	(721)
出售其他上市投資證券之已變現收益淨額	<u>13,431</u>	<u>334</u>

7. 董事及高級行政人員薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例第161條披露之本年度董事薪酬如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
執行董事：		
董事袍金	60	155
非執行董事：		
董事袍金	391	215
	<u>451</u>	<u>370</u>

董事薪酬介乎以下之組別人數載列如下：

薪酬組別	本集團	
	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
無－1,000,000港元	<u>11</u>	<u>8</u>

本年度支付予獨立非執行董事之薪酬為61,000港元（二零零三年－215,000港元）。

並無董事就放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

本年度五位最高薪酬人士包括一位（二零零三年－一位）董事，其薪酬詳情見上文。本年度其餘四位（二零零三年－四位）非董事之最高薪酬人士之薪酬按上市規則披露，以金額及薪酬組別分析如下。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	1,061	1,535
退休福利成本	30	37
	<u>1,091</u>	<u>1,572</u>

薪酬組別	本集團	
	二零零四年 人數	二零零三年 人數
無－1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>

8. 退休福利成本

本集團按照強制性公積金條例之規定，為合資格僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「計劃」）。計劃於二零零零年十二月一日起生效。本公司按僱員有關收入之百分比供款，而供款則於按照計劃規則應支付時於損益賬中扣除。計劃之資產由獨立管理之基金保管，與本集團之資產並無關連。本集團之僱主供款一經支付予計劃後即全數歸僱員所有，惟因僱員於可取得本集團全部僱主自願供款前離職而被沒收之供款除外，沒收之供款可按照計劃之規則用於減少僱主日後供款之金額。

本年度並無沒收所得之自願供款被用以扣減僱主之供款金額（二零零三年一無）。於年終時，可用作抵銷日後僱主供款之被沒收自願供款金額並不重大。自損益賬中扣除之退休福利成本為本集團已付及應付予計劃之供款，該計劃之供款為33,000港元（二零零三年—48,000港元）。

9. 稅項

由於本集團動用過往年度之承前稅務虧損，以抵銷本年度內賺取之估計溢利，故並無作出本年度之香港利得稅撥備。由於本集團於上一個年度概無產生任何應課稅溢利，故未作出該年度之香港利得稅撥備。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港		
遞延稅項開支／（抵免）— 附註16	<u>886</u>	<u>(4,282)</u>

就適用於使用本公司及其附屬公司居駐國家之法定稅率計算之除稅前溢利之稅項開支／（抵免）與稅項抵免之對賬如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<u>9,171</u>	<u>731</u>
以法定稅率17.5%（二零零三年—17.5%）		
計算之稅項	1,605	128
其他司法權區不同稅率之影響	630	209
毋需繳稅之收入	(1,978)	(1,353)
不可就稅項扣減之開支	682	560
確認過往期間之稅項虧損	—	(3,826)
就過往期間當期稅項進行之調整	<u>(53)</u>	<u>—</u>
以本集團實際稅率9.7%（二零零三年—586%）		
計算之稅項開支／（抵免）	<u>886</u>	<u>(4,282)</u>

10. 股東應佔日常業務純利

股東應佔日常業務純利包括於財務報告書附註19所提及之本公司財務報告書內處理之本年度溢利8,214,000港元(二零零三年-5,093,000港元)。

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據(i)股東應佔日常業務純利8,285,000港元(二零零三年-5,013,000港元);及(ii)本年度內已發行股份225,000,000股普通股(二零零三年-225,000,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度並無可造成攤薄效應之潛在普通股股份,故並無就該兩個年度呈列攤薄後之每股盈利。

12. 固定資產

本集團及本公司

	汽車、傢俬及設備 千港元
成本值:	
於二零零四年一月一日	282
年內添置	65
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	347
	<hr/>
累積折舊:	
於二零零四年一月一日	279
年度撥備	16
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	295
	<hr/>
賬面淨值:	
於二零零四年十二月三十一日	52
	<hr/> <hr/>
於二零零三年十二月三十一日	3
	<hr/> <hr/>

13. 按揭貸款

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款結餘總額	3,517	5,479
減：呆賬撥備－附註14		
－一般	(62)	(102)
－特定	(403)	(390)
	<u>3,052</u>	<u>4,987</u>
分類為流動資產而須於一年內償還之金額	(1,288)	(2,141)
	<u>1,764</u>	<u>2,846</u>
非流動部份		

14. 呆賬撥備

	特定 千港元	本集團及本公司	
		一般 千港元	合計 千港元
於二零零三年一月一日	277	514	791
於年內撥回之撥備	—	(299)	(299)
轉撥	113	(113)	—
	<u>390</u>	<u>102</u>	<u>492</u>
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	390	102	492
於年內撥回之撥備	—	(27)	(27)
轉撥	13	(13)	—
	<u>403</u>	<u>62</u>	<u>465</u>
於二零零四年十二月三十一日			

15. 投資證券

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股本證券，按成本值	7,798	7,798
減值撥備	(7,798)	(4,198)
	<u>—</u>	<u>3,600</u>

16. 遞延稅項資產

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	4,282	—
本年度計入損益賬／(自損益賬扣除)之 遞延稅項－附註9	(886)	4,282
	<u>3,396</u>	<u>4,282</u>
於十二月三十一日		

遞延稅項資產乃產生自可用於抵銷未來應課稅溢利之未運用稅項虧損。

本集團於香港產生之可扣減暫時性差異及稅項虧損分別為3,882,000港元(二零零三年-16,361,000港元)及14,133,000港元(二零零三年-3,356,000港元)，該等為未能確定可否用於抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於難以預測日後是否會產生應課稅收入，故並無就該等可扣減暫時性差異及稅項虧損確認遞延稅項資產。

17. 其他投資證券

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
上市股本證券，按市值：				
香港	6,154	60,681	6,154	60,681
海外	16,652	25,388	16,652	25,388
非上市投資基金， 按公平值	22,528	—	—	—
	<u>45,334</u>	<u>86,069</u>	<u>22,806</u>	<u>86,069</u>

18. 股本

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定：		
300,000,000股(二零零三年-300,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股股份	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
225,000,000股(二零零三年-225,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股股份	<u>225,000</u>	<u>225,000</u>

19. 儲備

本集團

	累積虧損 千港元
於二零零三年一月一日	(18,923)
年度溢利	5,013
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	(13,910)
本年度溢利	8,285
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	<u>(5,625)</u>

本公司

	累積虧損 千港元
於二零零三年一月一日	(19,351)
年度溢利	5,093
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	(14,258)
本年度溢利	8,214
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	<u>(6,044)</u>

20. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
附屬公司欠款	66,576	44,333
	<hr/>	<hr/>
減值撥備	66,577 (44,190)	44,334 (40,750)
	<hr/>	<hr/>
	<u>22,387</u>	<u>3,584</u>

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零四年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 及繳足 普通股股本	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比		主要業務
Galawin Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	證券投資
Sunshine Asia Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
Winbest Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
AAM Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	證券投資
鴻浚投資有限公司	香港	2港元	—	100	證券投資
Smart Dragon Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股

21. 綜合現金流動表附註

除稅前溢利與經營所得／（動用）之現金對賬：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	9,171	731
經調整：		
利息收入	(1,618)	(2,869)
折舊	16	3
投資證券減值撥備	3,600	4,198
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	11,169	2,063
按揭貸款減少	1,935	5,930
其他投資證券減少／（增加）	40,735	(63,675)
預付款項、按金及其他應收賬款減少／（增加）	5,750	(5,694)
應付賬款及應計款項減少	(161)	(125)
	<hr/>	<hr/>
經營所得／（動用）之現金	<u>59,428</u>	<u>(61,501)</u>

22. 承擔

本集團根據營業租約安排承租其辦公室物業。物業之租約期為期兩年。於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷營業租約而須於未來支付之最低租賃款項如下：

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	56	668
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	56
	56	724

23. 關連交易及有關連人士之交易

下列交易乃按香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則第20號「有關連人士的披露」而披露之有關連人士之交易。

- (a) 於本年度，本公司就有關向本公司出租辦公室物業，支付租金開支669,000港元(二零零三年－721,000港元)予力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)(為本公司之居間控股公司)之全資附屬公司Prime Power Investment Limited。租金乃參考公開市值租金而釐定。
- (b) 於本年度，本集團透過Hongkong Chinese Limited(為力寶華潤之附屬公司)之全資附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)於市場上出售及購買上市證券。於本年度支付予力寶證券之佣金為803,000港元(二零零三年－441,000港元)。該等佣金與力寶證券提供予其客戶者一致。

上述交易亦構成按香港聯合交易所有限公司證券上市規則之關連交易。

24. 財務報告書之核准

本財務報告書已於二零零五年三月十七日獲董事會核准及授權刊發。

1. 責任聲明

本被收購方董事會通函載有遵照收購守則之規定而提供有關收購建議及建屋貸款之資料。

本被收購方董事會通函所載之資料(有關收購建議或聯合集團之資料除外)乃由董事提供。董事就本被收購方董事會通函所載該等資料之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,確認就彼等所知,本被收購方董事會通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後作出,並無遺漏任何其他事實,以致本被收購方董事會通函所載之任何有關聲明產生誤導。

本被收購方董事會通函所載有關收購建議及聯合集團之資料乃摘自或來自收購建議文件。董事就轉錄或呈列該等資料之準確性及公平性承擔全部責任,但不就該等資料承擔進一步責任。

2. 建屋貸款之股本

於最後可行日期,建屋貸款之法定股本為300,000,000港元,分為300,000,000股每股面值1.00港元之股份,其中225,000,000港元(分為225,000,000股股份)已發行並全數繳足。二零零四年十二月三十一日(即建屋貸款上一個財政年度之年結日)至最後可行日期期間概無發行股份。於最後可行日期,所有已發行股份在各方面均享有同等權益,包括有關資本、股息及投票之權利。

於最後可行日期,建屋貸款並無已發行之尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換證券。

3. 權益之披露

(1) 董事之權益

於最後可行日期,董事概無於建屋貸款之股份中擁有任何權益。於最後可行日期,董事概無於收購方之股份中擁有任何權益。

(2) 董事服務合約

董事與建屋貸款或其附屬公司或聯營公司訂立為期超過十二個月及仍然有效之服務合約如下：

董事姓名	合約到期日	定額薪酬數額	可調整 薪酬數額
梁乃江醫生	二零零六年九月二十九日	每年80,000港元	不適用
容夏谷先生	二零零六年九月二十九日	每年80,000港元	不適用
徐景輝先生	二零零六年九月二十九日	每年80,000港元	不適用

就上述各董事（即本公司之獨立非執行董事）而言，所述合約均與建屋貸款訂立。然而，如收購建議文件所述，上述各董事擬將於截止日期起辭任董事一職。

概無董事與建屋貸款或其任何附屬公司或聯營公司於收購建議期間開始前六個月內訂立或修訂任何服務合約。

(3) 於建屋貸款股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後可行日期，就建屋貸款之任何董事或行政總裁所知，以下人士於或被視為或被當作於建屋貸款股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向建屋貸款及聯交所披露之權益或淡倉：

名稱	股份數目	佔建屋貸款 已發行股本之 概約百分比
主要股東(定義見上市規則)：		
收購方	173,099,333	76.93
Onspeed Investments Limited (「Onspeed」)	173,099,333	76.93
亞洲聯合財務有限公司 (「亞洲聯合財務」)	173,099,333	76.93
UAF Holdings Limited (「UAF Holdings」)	173,099,333	76.93
AG Capital Holding Limited (「AG Capital」)	173,099,333	76.93
聯合	173,099,333	76.93
Lee and Lee Trust	173,099,333	76.93

須予披露權益之其他人士
(非主要股東)：

中信嘉華銀行有限公司 (「中信嘉華」)	11,250,000	5.00
中信國際金融控股有限公司 (「中信國際金融」)	11,250,000	5.00
中國國際信托投資公司 (「中國國際信托」) (現稱中國中信集團公司)	11,250,000	5.00

附註：

- (i) 收購方為直接擁有173,099,333股股份之實益擁有人。收購方乃Onspeed之全資附屬公司，而Onspeed則為亞洲聯合財務之全資附屬公司。亞洲聯合財務乃UAF Holdings擁有50.91%權益之附屬公司。UAF Holdings乃AG Capital之全資附屬公司，而AG Capital則為聯合之全資附屬公司。李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃全權信託Lee and Lee Trust之信託人，而彼等共同於聯合擁有39.45%之權益。
- (ii) 中信嘉華為直接持有11,250,000股股份之實益擁有人。中信嘉華乃中信國際金融之全資附屬公司，而中信國際金融則為中國國際信托擁有56%權益之附屬公司。
- (iii) 上述所有權益均指好倉。

(4) 對董事有影響之安排

- (a) 於最後可行日期，收購方概無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約。
- (b) 概無現任董事將獲給予任何利益，作為離職補償或有關收購建議之其他補償。任何董事概無與任何其他人士訂立以收購建議之結果為條件或取決於收購建議之結果或與收購建議另行相關之協議或安排。

(5) 其他權益披露

- (a) 於最後可行日期，建屋貸款概無於收購方股份中擁有任何權益。
- (b) 於最後可行日期，建屋貸款之附屬公司或建屋貸款及其附屬公司旗下之退休基金或建屋貸款之顧問（見收購守則內聯繫人定義第(2)類）概無擁有或控制任何股份或有關股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (c) 於最後可行日期，建屋貸款之股權概無由與建屋貸款有關之基金經理按酌情方式管理。
- (d) 於最後可行日期，董事概無於股份或收購方股份中實益擁有任何權益。
- (e) 於最後可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所知，建屋貸款或其任何聯繫人（見收購守則內聯繫人定義第(1)、(2)、(3)或(4)類）概無與任何其他人士訂立收購守則第22條註釋8第三段所述安排。

4. 股份買賣

(1) 於有關期間，

- (a) 概無董事買賣建屋貸款之任何證券以換取利益；及
- (b) 建屋貸款及其任何董事概無買賣收購方之證券以換取利益；

(2) 於收購建議期間及截至最後可行日期止，

- (a) 建屋貸款之附屬公司、建屋貸款或其附屬公司旗下之退休基金或建屋貸款之顧問（見收購守則內聯繫人定義第(2)類）概無買賣建屋貸款之任何證券以換取利益；
- (b) 與建屋貸款有關並按酌情方式管理基金之基金經理概無買賣建屋貸款之任何證券以換取利益；及
- (c) 概無與建屋貸款或任何為建屋貸款之聯繫人（見收購守則內聯繫人定義第(1)、(2)、(3)或(4)類）訂立收購守則第22條註釋8所述安排之人士買賣任何建屋貸款之證券以換取利益。

5. 訴訟

本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

本集團於收購建議期間開始前兩年內並無訂立重大合約（並非本集團於進行或擬進行之日常業務過程中訂立或擬訂立之合約）。

7. 負債

於二零零五年六月三十日，本集團旗下公司並無任何銀行借款或其他類似債務，彼等各自之任何資產亦無須受抵押或類似產權負擔限制。此外，於二零零五年六月三十日，本集團旗下公司概無任何重大資本承擔或未償還或然負債。

8. 無重大變動

除附錄一所載截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告所披露之資料外，董事並不知悉建屋貸款自二零零四年十二月三十一日（即最近期刊發之經審核賬目之結算日期）起之財務或貿易狀況或前景有任何重大變動。

9. 專家

本被收購方董事會通函已提述或提供本被收購方董事會通函所載意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
博大資本	從事證券及期貨條例項下第1及第6類受規管業務（證券交易及企業融資顧問）之持牌法團

10. 同意書

博大資本已就本被收購方董事會通函之刊發發出其同意書，同意按本被收購方董事會通函所示之形式及涵義，載列其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

11. 備查文件

下列文件之副本由收購建議公開接納期間之星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分，在香港中環遮打道16-20號歷山大廈二十樓建屋貸款之法律顧問齊伯禮律師行之辦事處可供查閱：

- (a) 建屋貸款之組織章程大綱及細則；
- (b) 建屋貸款截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之年報及建屋貸款截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績報告；
- (c) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本被收購方董事會通函第9頁；
- (d) 博大資本之意見函件，全文載於本被收購方董事會通函第10至25頁；
- (e) 本被收購方董事會通函附錄二「同意書」一段所述之同意書；及

(f) 本被收購方董事會通函附錄二「董事之服務合約」一段所述之服務合約。

12. 一般資料

- (a) 建屋貸款之秘書為羅錦輝先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (b) 建屋貸款之註冊辦事處位於香港金鐘道八十九號力寶中心一座二十三樓二零一室。
- (c) 建屋貸款之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下。
- (d) 本被收購方董事會通函之中，英文版本如有歧義，概以英文版本為準。