

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聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

公佈

有關買賣ISLAND NEW FINANCE LIMITED全部已發行股本  
及轉讓提供予ISLAND NEW FINANCE LIMITED之股東貸款  
之協議

以及

由  新百利有限公司

代表

MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

就

香港建屋貸款有限公司

之全部已發行股本

(已由MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

及與其一致行動人士擁有或同意購入者除外)

作出可能強制性無條件現金收購建議

## 協議

於二零零七年五月十一日，收購人與賣方訂立協議，據此，收購人已有條件同意向賣方購入 (i) 銷售股份；及(ii) 股東貸款之利益，總代價為 248,903,319港元。Island New 之唯一資產為其於 168,748,013 股建屋貸款股份 (佔建屋貸款已發行股本約74.99%)之權益，而Island New之唯一負債為股東貸款。

## 可能強制無條件現金收購建議

於協議及本公佈日期，收購人及與其一致行動人士並無直接或間接持有任何建屋貸款股份。於完成後，收購人及與其一致行動人士將於銷售股份擁有權益，並間接於168,748,013 股建屋貸款股份(佔建屋貸款已發行股本約74.99%)擁有權益。為遵守收購守則第26.1條註釋8，收購人及與其一致行動人士須對全部建屋貸款股份(已由收購人及與其一致行動人士擁有或同意購入者除外)作出強制無條件收購建議。

待完成後，收購人之財務顧問新百利將就收購守則第26.1條註釋8，代表收購人對全部建屋貸款股份(已由收購人及與其一致行動人士擁有或同意購入者除外)作出收購建議，收購價為每股建屋貸款股份1.475港元。收購建議之條款載於下文「可能強制無條件現金收購建議」一節。新百利信納收購人有充足財政資源，以應付全面接納收購建議。

根據於本公佈日期建屋貸款的已發行股本 225,000,000 股建屋貸款股份計算，56,251,987 股建屋貸款股份涉及收購建議，佔建屋貸款已發行股本約 25.01%。根據收購價每股建屋貸款股份 1.475 港元計算，收購建議所涉及之價值約 83,000,000 港元。

注意事項：收購建議僅屬可能會進行。

股東及潛在投資者應知悉並注意，收購建議將僅於完成後進行。完成須待達成或豁免下文「條件」一節所述之多項條件始能落實，而完成可能會亦可能不會落實。因此，收購可能會亦可能不會進行，而收購建議亦可能會或可能不會作出。建屋貸款之股東及潛在投資者，於買賣建屋貸款股份時務請加倍審慎。

#### 一般事項

待完成後，載有收購建議詳情而由或代表收購人發行之收購建議文件（並附有接納及過戶表格），將根據收購守則寄發予股東。由於收購建議須以完成為條件，而完成須待多項先決條件達成（預期不會於本公佈日期後 21 日內達成）後方可作實，故收購人將根據收購守則第 8.2 條向執行人員申請同意將寄發收購文件之最後期限延期。

## 協議

### 日期

二零零七年五月十一日

### 訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 收購人；及
- (iii) 亞洲聯合財務，根據協議連同賣方均為以賣方為受益人之若干保證之保證人。

### 所涉及事項

收購人已有條件同意購入而賣方已有條件同意出售 (i) 銷售股份（佔 Island New 於協議日期全部已發行股本）；及 (ii) 股東貸款之利益，於協議日期及於完成時之金額為 192,852,975 港元。

Island New 之唯一資產為其於 168,748,013 股建屋貸款股份（佔建屋貸款已發行股本約 74.99%）之權益，而 Island New 之唯一負債為股東貸款。

## 代價

協議之總現金代價為 248,903,319 港元，其中 192,852,975 港元為股東貸款之代價，而 56,050,344 港元為銷售股份之代價。

於簽署協議後，收購人已向賣方支付 20,000,000 港元作為按金。所述按金將用於支付根據協議之部份總代價。代價之餘額 228,903,319 港元，將於完成後由收購人向賣方支付。

## 條件

完成須最遲於二零零七年十一月三十日(或各方可能以書面協定之較後日期)下午五時達成(或豁免)所有下列條件始能作實：

- (i) 已獲得根據上市規則及任何由 Island New、賣方、新鴻基及新鴻基之任何附屬公司所訂立之現有合約安排就落實協議以及完成其中所述之交易之所有所需批准、同意及授權(特別是聯合集團、聯合地產以及新鴻基就遵守上市規則第 14A 章之所需獨立股東批准)，並繼續具十足效力；
- (ii) 已獲得所有有關政府或監管機關、機構或組織就落實協議及完成其中所述交易之所需許可證、授權、同意書及批文，並繼續具十足效力；
- (iii) 建屋貸款維持其上市地位，而建屋貸款股份並未暫停上市，屬例行性質者除外，包括但不限於任何有關協議所述交易及事宜(包括收購建議)之任何暫停；
- (iv) 向收購人(或其顧問)交付一份英屬處女群島公司註冊處就 Island New 發出良好聲譽證書，以及 Island New 之註冊代理發出之責任證書；及
- (v) 向收購人(或其顧問)於協議日期後三個營業日內交付 Island New 由 Island New 註冊成立日期起至協議日期止之未經審核管理賬目，包括資產負債表及收益賬。

倘未能於二零零七年十一月三十日或各方以書面可能協定之較後日期下午五時前，全面達成(或在可行情況下，獲收購人豁免)任何上述條件，賣方須不計利息向收購人全數退回按金 20,000,000 港元，而協議各方之所有權利、責任及法律責任將終止，而概無一方將對任何其他各方擁有任何申索權，惟退款之責任及就任何事先違反之申索除外。

## 完成

完成將於上述之最後一個條件獲達成(或另行獲豁免)之日後第三個營業日落實。

## 可能強制無條件現金收購建議

於協議日期及本公佈日期，Island New持有合共 168,748,013 股建屋貸款股份，佔建屋貸款已發行股本約74.99%。收購人及與其一致行動人士於協議及本公佈日期並無直接或間接持有任何建屋貸款股份。於完成後，收購人及與其一致行動人士將透過於銷售股份擁有之權益，間接於 168,748,013 股建屋貸款股份 (佔建屋貸款已發行股本約74.99%) 擁有權益。為遵守收購守則第26.1條註釋8，收購人及與其一致行動人士須因收購而對全部已發行建屋貸款股份 (已由收購人及與其一致行動人士擁有或同意購入者除外) 作出強制無條件收購建議。

待完成後，收購人之財務顧問新百利將根據收購守則第26.1條註釋8所載之條款，代表收購人就全部建屋貸款股份 (已由收購人及與其一致行動人士擁有或同意購入者除外) 作出收購建議。收購建議將僅於落實完成後進行。完成須待達成或豁免上文「條件」一節所述之多項條件後始能落實，故完成可能會亦可能不會落實。因此，收購可能會亦可能不會進行，而收購建議亦可能會或可能不會作出。建屋貸款之股東及潛在投資者，於買賣建屋貸款股份時務請加倍審慎。新百利信納收購人有充足財政資源，以應付全面接納收購建議。

## 收購建議之主要條款

每股建屋貸款股份 ..... 現金1.475港元

根據收購建議將予購入之建屋貸款股份，須悉數繳足並不附所有留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質之任何其他第三方權利，連同於本公佈日期所附之所有權利，包括於本公佈日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派。

於協議日期，建屋貸款並無任何已發行在外之購股權、認股權證或可換股證券。

於本公佈日期，並無就收購人或建屋貸款之證券而訂有收購守則第22條註釋8所述類別之安排 (不論透過購股權、彌償或其他)。收購人及與其一致行動人士並未於截至建屋貸款股份在二零零七年五月十四日暫停買賣之日前六個月內買賣建屋貸款股份。

## 收購價之基準

收購建議乃根據收購守則第26.1條註釋8之連鎖關係原則而觸發，據此，收購人須因購入Island New (持有建屋貸款之控制權益) 之法定控制權而對建屋貸款股份 (收購人及與其一致行動人士已擁有或同意擁有者除外) 提出收購建議。收購價經計及根據協議之銷售股份及股東貸款之總代價、Island New 於協議日期所持有之建屋貸款股份數目以及於協議日期及於完成時之未償股東貸款 192,852,975 港元而釐訂。

## 價值比較

每股建屋貸款股份之收購價1.475港元較：

(i) 每股建屋貸款股份於最後交易日在聯交所所報之收市價2.30港元折讓約35.9%；

- (ii) 每股建屋貸款股份於截至最後交易日前五個交易日在聯交所所報之平均收市價約2.26港元折讓約34.7%；
- (iii) 每股建屋貸款股份於截至最後交易日前十個交易日在聯交所所報之平均收市價約2.296港元折讓約35.8%；及
- (iv) 每股建屋貸款股份之經審核綜合資產淨值約1.03港元溢價約43.2% (根據建屋貸款截至二零零六年十二月三十一日止財政年度年報所示於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約231,900,000港元及已發行之225,000,000股建屋貸款股份計算)。

### 建屋貸款股份之最高及最低價

截至最後交易日前六個月期間在聯交所所報之建屋貸款股份最高及最低收市價為於二零零七年四月二十六日之每股建屋貸款股份2.48港元及於二零零六年十二月一日之每股建屋貸款股份0.98港元。

### 總代價

根據每股建屋貸款股份之收購價1.475港元計算，建屋貸款之全部已發行股本 225,000,000 股建屋貸款股份之價值約331,900,000港元。56,251,987股建屋貸款股份涉及收購建議，而收購建議之價值約83,000,000港元。

### 印花稅

賣方從價印花稅為建屋貸款股份之市值或收購人就有關接納收購建議而應付之代價之0.1% (以較高者為準)，並將從向接納收購建議之有關股東之款項中扣除。收購人將安排代表接納收購建議以及將建屋貸款股份過戶之接納股東支付賣方從價印花稅。

### 付款

就收購建議而以現金支付之款項，將無論如何於收購人接獲有關擁有權文件以使各項接納完成及生效後之十個營業日內盡快支付。

### 有關建屋貸款之資料

根據建屋貸款截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報，建屋貸款集團主要從事投資控股、財務投資，以及提供按揭貸款及其他有關服務；於截至二零零五年十二月三十一日止年度，建屋貸款集團錄得經審核除稅前綜合溢利約1,200,000港元及經審核除稅後溢利約1,200,000港元；於截至二零零六年十二月三十一日止年度，建屋貸款集團錄得經審核除稅前綜合溢利約12,100,000港元及經審核除稅後溢利約11,300,000港元；建屋貸款集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為231,900,000港元。



## 股權結構

建屋貸款於協議日期及緊隨完成後之股權結構載列如下：

	於協議日期		緊隨完成後	
	建屋貸款 股份數目	%	建屋貸款 股份數目	%
Island New (附註)	168,748,013	74.99	168,748,013	74.99
公眾股東	56,251,987	25.01	56,251,987	25.01
總計	<u>225,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>225,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：於協議日期，Island New由新鴻基控制。緊隨完成後，Island New將由收購人控制。

## 有關收購人之資料及其對建屋貸款集團之意向

收購人乃一間投資控股公司，並為Mercurius Partners, LLP全資附屬公司。Mercurius Partners, LLP乃一間投資控股有限合夥公司，主要在各種不同的投資基金中持有投資，而大部份相關投資乃亞洲之上市證券。Mercurius Partners, LLP則由 John Zwaanstra先生之家族成員及信託全資實益擁有，而該信託之唯一初步受益人乃由John Zwaanstra先生全資實益擁有。除訂立協議外，收購人自註冊成立以來並無開展任何其他業務。

John Zwaanstra先生為專業投資者，在投資管理及證券分析方面擁有豐富經驗。彼為Penta Investment Advisers Limited之創辦人，而Penta Investment Advisers Limited則為有限數目之投資基金之投資管理公司。彼在對沖基金集團的投資管理方面擁有逾10年經驗，負責主要著眼於亞洲地區的投資組合。

收購人之意向為建屋貸款集團將繼續經營其現有主要業務，並將於收購截止後維持建屋貸款於聯交所主板之上市地位。收購人將於完成後檢討建屋貸款集團之業務營運及財政狀況，務求制訂適合建屋貸款集團之業務計劃及策略。在得出檢討結果前，收購人無意於建屋貸款集團日常業務過程以外僅因收購而重新調配建屋貸款集團之僱員或固定資產。

## 建議改變建屋貸款董事會之組成

收購人擬提名至少三名人士為建屋貸款之執行董事，該委任將於收購文件根據收購守則要求寄出後之日生效。雙方同意，建屋貸款之全體現有董事將於收購建議結束後辭任。建屋貸款董事會組成如有改變，建屋貸款將於適當時候另行刊發公佈。

## 維持建屋貸款之上市地位

聯交所已表明，倘於收購建議結束後之公眾持股量少於建屋貸款適用之最低規定百分比，即已發行之建屋貸款股份25%，或倘聯交所相信(i)建屋貸款股份之交易存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有之建屋貸款股份不足以維持健康有序之市場，則聯交所將考慮行使其酌情權，暫停建屋貸款股份之買賣，直至達到足夠之公眾持股量為止。

收購人有意於收購建議結束後維持建屋貸款在聯交所主板之上市地位。收購人之董事及由收購人提名並由建屋貸款董事會委任之建屋貸款新董事將共同及個別向聯交所承諾，採取適當措施確保建屋貸款股份具充足之公眾持股量。

## 交易披露

股票經紀、銀行及代表客戶買賣有關證券之其他人士，通常(於彼等能力範圍內)有責任確保該等客戶知悉收購守則第22條規定聯繫人士及其他人士附帶之披露責任，以及該等客戶願意遵守有關規定。與投資者直接交易之自營買賣商及交易員應同樣地在適當情況下留意收購守則之有關規定。然而，有關規定不適用於任何七日期間內代客戶買賣之任何有關證券之總值(不包括印花稅及佣金)少於1,000,000港元之情況。

此項規定不會改變主事人、聯繫人士及其他人士主動披露本身買賣(不論所涉及之總值)之責任。

若其買賣被查詢，中介機構應與執行人員合作。因此，買賣有關證券之人士應了解，股票經紀及其他中介機構將向執行人員提供有關彼等買賣之資料(包括客戶之身份)，作為該項合作過程之一部份。

敬請建屋貸款、收購人及與其一致行動之任何聯繫人士緊記，彼等之任何建屋貸款證券買賣必須作出披露。

## 一般資料

收購守則第8.2條規定，正常情況下，收購人或其代表須於收購建議公佈日期後21日內寄發一份收購文件。由於收購建議須以完成為條件，而完成須待多項先決條件達成(預期不會於本公佈日期後21日內達成)後方可作實，故收購人將根據收購守則第8.2條註釋2向執行人員申請同意將寄發收購文件之最後期限延期。

## 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。

「收購」	指	收購人根據協議收購銷售股份及股東貸款
「協議」	指	收購人、賣方及亞洲聯合財務就收購訂立之有條件買賣協議
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市，為聯合集團之非全資附屬公司(股份代號：56)
「完成」	指	完成協議

「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「建屋貸款」	指	香港建屋貸款有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：145)
「建屋貸款集團」	指	建屋貸款及其附屬公司
「建屋貸款股份」	指	建屋貸款已發行股本中每股面值1.0港元之普通股
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Island New」	指	Island New Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於協議及本公佈日期為賣方之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零零七年五月十一日，即建屋貸款股份於二零零七年五月十四日在聯交所暫停買賣前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購建議」	指	新百利代表收購人就全部建屋貸款股份(不包括收購人及其一致行動人士已經擁有或同意收購之股份)提出之無條件強制性現金收購建議
「收購價」	指	提出收購建議之價格，即每股建屋貸款股份1.475港元
「收購人」	指	Mercurius Partners Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及Mercurius Partners, LLP之全資附屬公司
「銷售股份」	指	Island New股本中一股面值1.0美元之股份，為Island New於協議日期之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東貸款」	指	賣方向Island New墊支之股東貸款，且於協議日期及完成時尚未償還
「股東」	指	建屋貸款股份持有人
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市，為聯合地產之非全資附屬公司(股份代號：86)
「新百利」	指	新百利有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，且為收購人之財務顧問



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基之間接非全資附屬公司
「賣方」	指	Onspeed Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，及為亞洲聯合財務之全資附屬公司
「賣方集團」	指	賣方、亞洲聯合財務、新鴻基、聯合地產、聯合集團及彼等各自之附屬公司及控股公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**Mercurius Partners Investments Limited**  
 董事  
**John Pridjian**

香港，二零零七年五月十四日

於本公佈日期，收購人之董事為John Zwaanstra先生及 John Pridjian先生。收購人之董事願共同及個別對本公佈所載資料之準確性負上全部責任，並經一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，致令本公佈所載任何內容產生誤導。

本公佈所載與建屋貸款集團及賣方集團有關之資料乃摘錄自建屋貸款及賣方集團成員公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報及賬目、建屋貸款及賣方集團成員公司之公佈以及聯交所官方網站。收購人之董事就與建屋貸款集團及賣方集團有關之資料承擔之唯一責任為確保有關資料獲得正確及公平地轉錄及呈列。