
此乃要件 請即處理

如果閣下對本綜合文件的任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如果閣下已將你所持的公司證券全部出售或轉讓，應立即將此份綜合文件及隨附的接納表格交予買方或承讓人，或代為出售或轉讓證券的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。本綜合文件須連同隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成本文件所載收購建議之條款及條件的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部份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。



The Hong Kong Building and Loan Agency Limited 香港建屋貸款有限公司

Hyde Park Group Limited
(於英屬處女群島註冊成立
之有限公司)

(於香港註冊成立
之有限公司)
(股份代號：145)

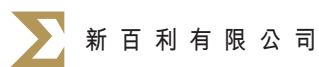
有關
由新鴻基國際有限公司
代表

HYDE PARK GROUP LIMITED
就收購香港建屋貸款有限公司全部已發行股份
(HYDE PARK GROUP LIMITED及其一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)
作出之強制性無條件現金收購建議之
綜合要約及回應文件

Hyde Park Group Limited之財務顧問



香港建屋貸款有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

新鴻基函件載於本綜合文件第6頁至第15頁。董事會函件載於本綜合文件第16頁至第20頁。獨立董事委員會載有其給予獨立股東之推薦建議的函件，載於本綜合文件第21頁至第22頁。新百利載有其就收購建議向獨立董事委員會提出意見之函件載於本綜合文件第23頁至第39頁。

有關接納收購建議及其支付之程序載於本綜合文件附錄一第40頁至第44頁以及隨附的接納表格。公司之股份過戶登記處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)須於二零零九年十月二十三日(星期五)下午四時正(或要約人根據《收購守則》可能決定及宣佈的有關較後日期及/或時間)或之前收到收購建議的接納。

將會或有意將本綜合文件及/或接納表格轉交任何香港以外司法管轄區之人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應細閱就此載於本綜合文件內新鴻基函件中「收購建議」一段中「海外股東」分段及附錄一「海外股東」一節之詳情。欲接納收購建議之各海外股東均有責任就此自行全面遵守有關司法管轄區之法律，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意以及遵守其他所需之正式手續或法律規定。建議海外股東就決定是否接納收購建議尋求專業意見。

二零零九年十月二日

目 錄

	頁碼
預期時間表.....	1
釋義.....	2
新鴻基函件.....	6
董事會函件.....	16
獨立董事委員會函件.....	21
新百利函件.....	23
附錄一 — 收購建議的其他條款.....	40
附錄二 — 集團之財務資料.....	45
附錄三 — 一般資料.....	89
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

本綜合文件所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。下列時間表僅供說明，時間表如有任何更改，要約人將會發表公佈。

二零零九年

本綜合文件及隨附之接納表格的寄發日期 以及收購建議開始 (附註1)	十月二日 (星期五)
接納收購建議的最後日期及時間 (附註2)	十月二十三日 (星期五) 下午四時正
收購建議之截止日期 (附註2)	十月二十三日 (星期五)
在聯交所網站公佈收購建議結果或 收購建議是否已作修訂或延期	十月二十三日 (星期五) 下午七時正或之前
就收到有效接納收購建議之申請而向 股東寄發付款支票的最後限期 (附註3)	十一月二日 (星期一)

附註：

1. 收購建議由二零零九年十月二日 (星期五) (即寄發本綜合文件日期) 開始，由該日期 (包括該日) 起至截止日期期間可供接納。
2. 收購建議為無條件，並將於二零零九年十月二十三日 (星期五) 截止。要約人保留其權利修改收購建議或將收購建議延期至其可能根據《收購守則》釐定 (或獲執行人員根據《收購守則》批准) 的有關日期。要約人將於二零零九年十月二十三日 (星期五) 下午七時正或之前就收購建議的任何修改或延期發表公佈。無論如何，倘若收購建議經修改或延期，根據《收購守則》，收購建議會維持可供接納，直至另行通告為止。在要約截止前，必須給予仍未接納要約的股東最少14天的書面通知。
3. 就收購建議所交回要約股份之現金代價股款，將於可行情況下盡快及無論如何於過戶處收到要約股份持有人接納收購建議所有必須文件日期起計10日內，以平郵寄予接納收購建議之要約股份持有人，以使有關收購建議的接納完成及有效，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	《收購守則》所賦予之涵義
「該協議」	指	要約人與賣方於二零零九年八月二十一日訂立之買賣協議，內容有關買賣銷售股份
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立和營運的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零零九年十月二十三日，或倘收購建議經修訂或延長，則要約人根據《收購守則》可能修訂或延長之收購建議截止日期
「公司」	指	香港建屋貸款有限公司(股份代號：145)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	完成之日期，即二零零九年九月二十五日或要約人與賣方可能協議之有關較早日期
「綜合文件」	指	本份由要約人及公司聯合發出之文件，內容有關收購建議
「董事」	指	公司之董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「接納表格」	指	綜合文件所隨附有關接納收購建議及轉讓股份之表格

釋 義

「進一步訂金」	指	要約人於二零零九年八月二十八日支付予賣方之進一步訂金為數92,643,750港元
「集團」	指	公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就收購建議之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外之股東
「首筆訂金」	指	要約人於簽署該協議時支付予賣方之首筆訂金為數30,881,250港元
「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，於緊隨完成後及於最後可行日期，為要約人之全資附屬公司
「聯合公佈」	指	由要約人及公司於二零零九年八月二十八日聯合發表之聯合公佈，內容有關(其中包括)該協議及收購建議
「最後交易日」	指	二零零九年八月十八日，即股份緊接其於二零零九年八月十九日暫停在聯交所買賣以待刊發聯合公佈前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零零九年九月二十九日，即就確定本綜合文件內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「湯先生」	指	湯毓銘先生，要約人之唯一實益擁有人兼其中一名董事，預期將獲委任為非執行董事，由緊隨本綜合文件根據《收購守則》規定寄發後之日期起生效

釋 義

「收購建議」	指	新鴻基代表要約人根據《收購守則》規則26.1作出之強制性無條件現金收購建議，以收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
「要約人」	指	Hyde Park Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由湯先生實益全資擁有，為該協議項下銷售股份之買方
「要約價」	指	提出收購建議之價格，即每股要約股份1.83港元
「要約股份」	指	要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者以外之已發行股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶處」	指	公司之股份過戶登記處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
「有關期間」	指	二零零九年二月二十八日(即緊接聯合公佈日期前六個月當日)起至最後可行日期(包括該日)止期間
「銷售股份」	指	一股Island New股本中每股面值1.00美元之股份，由要約人根據該協議之條款及條件向賣方收購
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	公司已發行股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「新百利」	指	新百利有限公司，根據《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會有關收購建議之獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新鴻基」	指	新鴻基國際有限公司，《證券及期貨條例》下獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方」	指	Mercurius Partners Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前，其持有銷售股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



敬啟者：

由新鴻基國際有限公司
代表
HYDE PARK GROUP LIMITED
就收購香港建屋貸款有限公司全部已發行股份
(**HYDE PARK GROUP LIMITED**及其一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)
作出之強制性無條件現金收購建議

緒言

於二零零九年八月二十八日，要約人及公司聯合宣佈，於二零零九年八月二十一日，要約人與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而要約人同意收購銷售股份，相當於Island New之全部已發行股本。Island New之唯一資產為其於168,750,000股股份(佔公司已發行股本之75%)之權益。

銷售股份之總代價為308,812,500港元，其乃由賣方與要約人按公平原則磋商後協定，而價格相當於Island New擁有權益之168,750,000股股份每股1.83港元。有關事項已經於二零零九年九月二十五日完成。

於完成前，要約人及其一致行動人士並無持有任何股份。於完成時，要約人及其一致行動人士於合共168,750,000股股份中擁有權益，佔公司於最後可行日期的已發行股本之75%。根據《收購守則》規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)以現金作出強制性無條件全面收購建議。

新鴻基函件

本函件載列(其中包括)收購建議之詳情、要約人之資料及其有關集團之意向。收購建議條款之其他詳情載於本函件下文、本綜合文件附錄一及接納表格。

謹此強烈建議股東仔細考慮本綜合文件第16頁至第20頁所載之董事會函件、本綜合文件第21頁至第22頁所載之獨立董事委員會函件，以及本綜合文件第23頁至第39頁所載新百利有關收購建議之函件內所載資料。

收購建議

收購建議之主要條款

要約人之財務顧問新鴻基現代表要約人遵照《收購守則》按以下條款作出收購建議(其在所有方面均為無條件)：

每股要約股份 現金1.83港元

要約價每股要約股份1.83港元乃參考要約人根據該協議收購銷售股份就每股股份所支付之實際價格而釐定，且不低於該實際價格。

根據收購建議將予收購之要約股份須為繳足股款，且不附帶一切留置權、抵銷權、反申索權、押記、按揭、質押、產權負擔或抵押安排及任何種類之其他選擇權、限制、條件、申索或第三者權利、利益或權益，並連同其於該協議日期附帶之所有目前及其後之權利及利益，包括全數收取於該協議日期或其後所宣布、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)的權利。

價值之比較

要約價每股要約股份1.83港元相等於要約人根據該協議收購銷售股份就每股股份所支付之實際價格，並較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.24港元溢價約47.58%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.13港元溢價約61.95%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.04港元溢價約75.96%；
- (iv) 於二零零八年十二月三十一日之經審核股東應佔綜合總權益每股約1.02港元溢價約79.41%；及

(v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.84港元折讓約0.54%。

股份之最高及最低價

股份於有關期間內在聯交所所報之最高及最低收市價，分別為於二零零九年九月二日之每股2.16港元，以及於二零零九年四月一日及二零零九年四月九日之每股0.55港元。

收購建議之價值

按要約價每股要約股份1.83港元及於最後可行日期共225,000,000股已發行股份計算，公司全部已發行股本之價值為441,750,000港元。由於要約人及其一致行動人士於緊隨完成後持有168,750,000股股份，收購建議將只會涉及其餘56,250,000股股份，故根據要約價計算，收購建議之價值為102,937,500港元。

要約人可動用之財務資源

新鴻基信納，要約人具備應付要約全部獲接納時所需的充足財務資源。收購建議所需資金以新鴻基投資服務有限公司向要約人所提供之信貸融資支付。

要約人確認，就有關上述信貸之負債(或然或其他)支付利息、償還負債或有關負債之抵押品將不會在任何重大程度上視乎公司的業務。

接納收購建議之後果

倘若接納收購建議，則股東將一併出售其股份及其於該協議日期附帶之所有目前及其後之權利及利益，包括全數收取於該協議日期或其後所宣布、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)的權利。於該協議日期至最後可行日期期間，股東權利及利益或所宣布、作出或支付之分派並無任何變動。

印花稅

接納收購建議之獨立股東須繳納賣方從價印花稅，其按要約股份市場價值或要約人就收購建議獲接納所須支付之代價(以兩者中之較高者為準)之0.1%計算，將從要約人於收購建議獲接納時須向有關獨立股東支付之金額中扣除。要約人將安排代表接納收購建議之獨立股東繳納賣方從價印花稅，並將就收購建議之接納及股份之轉讓繳納買方從價印花稅。

付款

有關接納收購建議之現金款項將在切實可行情況下儘快支付，惟無論如何將於過戶處收到有關所有權文件以使有關接納完整及有效當日起計10天內支付。

其他安排

於最後可行日期，除該協議外，概無訂立與要約人的股份或公司的股份有關而可能對要約具有重大影響的任何安排（不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排）。除該協議外，要約人概無訂立要約人身為該等協議或安排的其中一方的任何協議或安排，而有關協議或安排涉及要約人可能會或不會援引或試圖援引其要約的某項先決條件或條件的情況。

於最後可行日期，要約人或與其一致行動的任何人概無接獲接納要約的不可撤回承諾。

海外股東

收購建議涉及一家於香港註冊成立之公司的證券，並須遵守香港程序及披露規定，其可能有別於其他司法管轄區。香港以外之股東能否參與收購建議亦須視乎彼等各自所在司法管轄區之法律及規例而定，且可能受其所限制。

敬請登記地址為香港以外司法管轄區之股東垂注本綜合文件附錄一「海外股東」一節。

稅項

謹此強調，要約人、新鴻基、公司、新百利或任何彼等各自之董事或任何涉及收購建議者概不接受任何人因彼等接納收購建議而須就任何稅務影響而承擔之責任或負債。

本綜合文件並無包括任何有關海外稅項之資料。可能須繳付海外稅項之股東，務必就擁有及出售股份諮詢彼等有關司法管轄區之稅務顧問。

股權架構

下表為公司(i)於緊接完成前；及(ii)於緊隨完成後及於最後可行日期之股權架構：

	於緊接完成前		於緊隨完成後及 於最後可行日期	
	股份數目	%	股份數目	%
Island New及其一致行動人士	168,750,000	75	168,750,000	75
公眾股東	56,250,000	25	56,250,000	25
合計	<u>225,000,000</u>	<u>100</u>	<u>225,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

於緊接完成前，Island New由賣方全資擁有。於緊隨完成後及於最後可行日期，Island New乃由要約人全資擁有。

強制收購

要約人無意行使其可強制收購任何於收購建議截止後發行在外之股份的任何權利。

有關要約人之資料

要約人為一家投資控股公司，由湯先生實益及全資擁有。要約人之主要業務為投資控股。於最後可行日期，湯先生及胡凱珊女士為要約人僅有之董事。胡凱珊女士為湯先生之配偶。

有關湯先生之進一步詳情，載於下文「建議更改董事會之組成」一段內。

除上文「股權架構」一節內所披露要約人及其一致行動人士於公司之持股權益外，要約人及其實益擁有人乃獨立於公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三者。

於有關期間內，除收購銷售股份外，要約人及其一致行動人士並無直接或間接買賣股份及有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。於最後可行日期，關於公司的有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)，要約人及與其一致行動的人士並無訂立有關已發行衍生工具之任何合約。要約人或與其一致行動的任何人亦並無借用或借出公司的任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

有關集團之資料

公司為一家投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股、提供按揭融資及其他相關服務，以及財務投資。

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，集團分別錄得公司權益持有人應佔經審核虧損約2,711,000港元及約1,465,000港元。於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，公司權益持有人應佔經審核綜合股本總額分別約為229,260,000港元及約為228,580,000港元。

要約人對集團之意向

要約人擬集團繼續經營其現有主要業務。要約人無意對公司之現有營運及業務作出任何重大轉變。要約人將探討其他業務機遇及考慮集團是否宜透過收購任何資產及／或業務促進增長。要約人將對集團之業務營運作更詳盡之瞭解，務求發展一套周全之企業策略。視乎有關審閱之結果，倘若出現合適之投資或業務機會，要約人可能會考慮對集團之現有營運及業務作出重大轉變，以拓寬集團之收入來源。然而，截至最後可行日期為止，尚未物色到有關投資或業務機會。基於以上所述，要約人認為，收購建議符合其長遠商業利益。倘若落實任何機遇，公司將按上市規則規定作進一步公佈。於最後可行日期，要約人無意安排集團收購或出售任何資產及／或業務及／或對集團僱員作出重大更改，亦並無有關之具體計劃。要約人無意重新調配集團任何固定資產。

建議更改董事會之組成

董事會目前由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。

要約人擬提名兩名新執行董事（即陳振威先生及劉裕豐先生）、一名非執行董事（即湯先生），以及三名新獨立非執行董事（即余錦基先生、陳志遠先生及區田豐先生）加入董事會，由緊隨本綜合文件根據《收購守則》規定寄發後之日期起生效，而董事會擬接納有關提名。要約人尚未決定是否再提名其他人士加入董事會。董事會之任何更改將按照《收購守則》及上市規則規定進行，並會就此另行發表公佈。

建議新執行董事之簡歷載列如下：

陳振威先生

陳先生，40歲，畢業於University of Central Oklahoma，獲頒電腦科學及數學學士學位。彼在香港及美利堅合眾國之資訊科技界工作逾18年。於二零零五年三月二十二日至二零零七年五月二十九日期間，陳先生曾擔任中汽資源投資有限公司(前稱協里控股有限公司)之獨立非執行董事。

於二零零七年八月二十七日至二零零九年八月七日期間，陳先生亦為中國公共採購有限公司(前稱為新怡環球控股有限公司)之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員。

陳先生與公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後可行日期，陳先生並無任何《證券及期貨條例》第XV部所指的股份權益。

劉裕豐先生

劉裕豐先生，45歲，畢業於The University of Adelaide，獲頒法學士學位，亦獲South Australian Institute of Technology頒發graduate diploma in legal practice(法律執業文憑)。劉先生在澳洲及香港之法律及商務執業方面擁有20年經驗。劉先生為香港律師事務所劉鄺洪律師事務所之合伙人。

劉先生與公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後可行日期，劉先生並無任何《證券及期貨條例》第XV部所指的股份權益。

建議新非執行董事之簡歷載列如下：

湯毓銘先生

湯先生，39歲，為Shikumen Capital Management Limited之董事總經理。湯先生負責其投資活動、經營業務及業務發展。

於共同創辦Shikumen Capital Management Limited前，湯先生由一九九二年至二零零七年從事金融資產管理業達十五年。湯先生積極投資於公開買賣公司、PIPEs、未首次公開發售公司、私人公司及結構交易。

湯先生於一九九二年畢業於賓夕凡尼亞州大學Wharton School，獲頒理學及經濟學學士學位，主修財務及會計。

除身為要約人之董事外，湯先生與公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後可行日期，除Island New持有168,750,000股股份外，湯先生並無任何《證券及期貨條例》第XV部所指的股份權益。

建議新獨立非執行董事之簡歷載列如下：

余錦基先生，*B.B.S., M.B.E., J.P.*

余先生，64歲，曾於德國之Bayer AG及Cassella AG受訓，累積多年化工業之豐富經驗。彼為香港染料同業商會有限公司之終身名譽會長，並投身服務於眾多慈善及社會機構，現時乃香港公益金籌募委員會之聯席主席、香港汽車會之會監、香港足球總會之董事及道路安全議會之主席。

余先生為漢傳媒集團有限公司之主席兼執行董事、中國仁濟醫療集團有限公司之高級顧問，以及大中華集團有限公司及佳邦環球控股有限公司之獨立非執行董事。上述四家公司之股份均於聯交所上市。余先生亦為卓施金網有限公司之非執行主席，該公司之股份於聯交所創業板上市。

余先生與公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後可行日期，余先生並無任何《證券及期貨條例》第XV部所指的股份權益。

陳志遠先生

陳先生，43歲，持有工商管理榮譽學士學位，及公司管治與董事學理學碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，並為英格蘭與威爾斯特許會計師公會會員。陳先生為執業會計師，於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。

陳先生現為江山控股有限公司之執行董事，亦為中科環保電力有限公司、上海策略置地有限公司、香港體檢及醫學診斷控股有限公司、奇峰國際木業有限公司、裕田中國發展有限公司及中國林大綠色資源集團有限公司之獨立非執行董事。陳先生自二零零六年五月十日起擔任新時代能源有限公司之執行董事，並由二零零六年十月二十五起調任為非執行董事。彼亦於二零零五年八月至二零零九年一月間出任奧瑪仕控股有限公司及於二零零七年七月至二零零八年九月間出任中國網絡教育集團有限公司之執行董事，以及於二零零四年九月至二零零五年十月間出任黃金集團有限公司之獨立非執行董事。

陳先生與公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後可行日期，陳先生並無任何《證券及期貨條例》第XV部所指的股份權益。

區田豐先生

區先生，51歲，由二零零七年八月二十七日起至二零零九年九月三十日擔任中國公共採購有限公司(前稱為新怡環球控股有限公司)獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員。區先生畢業於香港浸會大學工商管理學系。彼持有美國Upper Iowa University之工商管理碩士學位。區先生曾出任王氏港建國際(集團)有限公司副總經理及深圳登程置業發展有限公司之主席。於二零零五年十二月二十三日至二零零六年五月十日期間，區先生曾擔任中國環保電力控股有限公司之獨立非執行董事，該公司在聯交所主板上市。

區先生與公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後可行日期，區先生並無任何《證券及期貨條例》第XV部所指的股份權益。

維持公司之上市地位

要約人擬於收購建議截止後維持股份在聯交所之上市地位。

倘若要約人不能行使強制收購權而收購建議截止，要約人將盡合理的努力維持股份在聯交所之上市地位，並將根據上市規則確保不少於25%股份將由公眾人士持有。

聯交所已表示，如於收購建議截止時，公眾持有之已發行股份低於適用於公司之最低規定百分比(即25%)，或如聯交所相信(i)股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，則其將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。

收購建議之其他條款

收購建議之其他條款(包括接納程序及接納期間等)載於本綜合文件附錄一及接納表格。

一般事項

為確保公平對待所有股東，代表超過一名實益擁有人以代名人身份持有股份之登記股東在切實可行範圍內應獨立處理每名實益擁有人之股權。股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記)如欲接納收購建議，須向其代名人提供彼等有關收購建議之意向之指示。

新鴻基函件

所有文件及匯款支票將以平郵方式寄發予獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款支票將按彼等於股東名冊所示之地址寄予彼等，而倘屬聯名獨立股東，則寄予於上述股東名冊上列於首位之獨立股東，除非獨立股東所填妥並交回之有關接納表格內另有指明，則作別論。公司、要約人及其一致行動人士、新鴻基、新百利及過戶處或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何其他人士概不對因此造成之任何損失或有關文件及匯款郵誤或任何其他責任負責。登記地址位於香港以外司法管轄區之股東，敬請注意本綜合文件附錄一「海外股東」一節。

附加資料

敬請閣下垂注本綜合文件之附錄內所載的附加資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表

新鴻基國際有限公司

董事總經理

岑錦志

聯席董事

蔡廣孟

謹啟

二零零九年十月二日



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)

執行董事：

John Zwaanstra先生

John Pridjian先生

Todd David Zwaanstra先生

Jonathon Jarrod Lawless先生

註冊辦事處：

香港

中環皇后大道中30號

娛樂行27號

獨立非執行董事：

Alan Howard Smith太平紳士

Stephen King Chang-Min先生

Patrick Smulders先生

敬啟者：

由新鴻基國際有限公司
代表

HYDE PARK GROUP LIMITED
就收購香港建屋貸款有限公司全部已發行股份
(**HYDE PARK GROUP LIMITED**及其一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)
作出之強制性無條件現金收購建議

緒言

於二零零九年八月二十八日，要約人及公司聯合宣佈，於二零零九年八月二十一日，要約人與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而要約人同意收購銷售股份，相當於Island New之全部已發行股本。Island New之唯一資產為其於168,750,000股股份(佔公司已發行股本之75%)之權益。

董事會函件

銷售股份之總代價為308,812,500港元，其乃由賣方與要約人按公平原則磋商後協定，而價格相當於Island New擁有權益之168,750,000股股份每股1.83港元。有關事項已經於二零零九年九月二十五日完成。根據《收購守則》規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）以現金作出強制性無條件全面收購建議。有關收購建議之詳情，載於本綜合文件第40頁至第44頁新鴻基函件、本綜合文件附錄一，以及隨附之接納表格。

本綜合文件旨在各閣下提供（其中包括）有關集團及收購建議之進一步資料、獨立董事委員會就收購建議給予獨立股東之推薦建議，以及新百利就收購建議給予獨立董事委員會之意見。

股權架構

下表為公司(i)於緊接完成前；及(ii)於緊隨完成後及於最後可行日期之股權架構：

	於緊接完成前		於緊隨完成後 及於最後可行日期	
	股份數目	%	股份數目	%
賣方*及其一致行動人士	168,750,000	75	–	–
要約人*及其一致行動人士	–	–	168,750,000	75
公眾股東	56,250,000	25	56,250,000	25
合計	<u>225,000,000</u>	<u>100</u>	<u>225,000,000</u>	<u>100</u>

(* 透過Island New。於緊接完成前，Island New由賣方全資擁有。於緊隨完成後及於最後可行日期，Island New乃由要約人全資擁有)

收購建議

收購建議之主要條款

要約人之財務顧問新鴻基現代表要約人遵照《收購守則》按以下條款作出收購建議（其在所有方面均為無條件）：

每股要約股份..... 現金1.83港元

董事會函件

要約價每股要約股份1.83港元乃參考要約人根據該協議收購銷售股份就每股股份所支付之實際價格而釐定，且不低於該實際價格。

根據收購建議將予收購之要約股份須為繳足股款，且不附帶一切留置權、押記、按揭、質押、產權負擔或抵押安排及任何種類之其他選擇權、限制、條件、申索或第三者權利、利益或權益，並連同其於該協議日期附帶之所有目前及其後之權利及利益，包括全數收取於該協議日期或其後所宣布、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)的權利。

有關集團之資料

公司為一家投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股、提供按揭融資及其他相關服務，以及財務投資。

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，集團分別錄得公司權益持有人應佔經審核虧損約2,711,000港元及約1,465,000港元。於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，公司權益持有人應佔經審核綜合股本總額分別約為229,260,000港元及約為228,580,000港元。

要約人對集團之意向

根據新鴻基函件，要約人擬集團繼續經營其現有主要業務。要約人無意對公司之現有營運及業務作出任何重大轉變。要約人將探討其他業務機遇及考慮集團是否宜透過收購任何資產及／或業務促進增長。要約人將對集團之業務營運作更詳盡之瞭解，務求發展一套周全之企業策略。視乎有關審閱之結果，倘若出現合適之投資或業務機會，要約人可能會考慮對集團之現有營運及業務作出重大轉變，以拓寬集團之收入來源。然而，截至最後可行日期為止，尚未物色到有關投資或業務機會。基於以上所述，要約人認為，收購建議符合其長遠商業利益。倘若落實任何機遇，公司將按上市規則規定作進一步公佈。於最後可行日期，要約人無意安排集團收購或出售任何資產及／或業務及／或對集團僱員作出重大更改，亦並無有關之具體計劃。要約人無意重新調配集團任何固定資產。

董事會之任何更改將按照《收購守則》及上市規則規定進行，並會就此另行發表公佈。

維持公司之上市地位

要約人擬於收購建議截止後維持股份在聯交所之上市地位。

董事會函件

聯交所已表示，如於收購建議截止時，公眾持有之已發行股份低於適用於公司之最低規定百分比（即25%），或如聯交所相信(i)股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，則其將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。

附加資料

敬請閣下垂注本綜合文件第6頁至第15頁所載之新鴻基函件，其載有關於收購建議之詳情。

有關收購事項之詳情，敬請參閱本綜合文件及隨附之接納表格。

另外亦敬請閣下垂注本綜合文件之附錄內所載的附加資料。

買賣披露

根據《收購守則》規則3.8，謹此提醒公司及要約人（定義見《收購守則》）的聯繫人（定義見《收購守則》）根據《收購守則》披露他們就公司的證券所進行的交易。

根據《收購守則》規則3.8，《收購守則》規則22註釋11的全部文本轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

董事會函件

推薦建議

敬請閣下垂注(i)本綜合文件第21頁至第22頁所載之獨立董事委員會函件，其載有其就收購建議給予獨立股東之推薦建議；及(ii)新百利函件，其載有其就收購建議給予獨立董事委員會之意見，以及其達致其意見時所考慮之主要因素及理由。新百利函件全文載於本綜合文件第23頁至第39頁。

此致

列位獨立股東 台照

代表
香港建屋貸款有限公司
主席
John Zwaanstra
謹啟

二零零九年十月二日



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：

由新鴻基國際有限公司
代表
HYDE PARK GROUP LIMITED
就收購香港建屋貸款有限公司全部已發行股份
(**HYDE PARK GROUP LIMITED**及其一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)
作出之強制性無條件現金收購建議

吾等謹此提述公司及要約人於二零零九年十月二日聯合發出之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件為其一部分。除文義另有所指外，於本函件內所採用之詞彙與綜合文件內所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，並就收購建議之條款對獨立股東而言是否公平合理向閣下提供意見，並就是否接納收購建議向獨立股東提供推薦建議。新百利已獲委任，就此向獨立董事委員會提供意見。有關其意見以及其達致有關意見時所考慮之主要因素，載於綜合文件第23頁至第39頁。

獨立董事委員會函件

經考慮新百利函件內所給予之意見，吾等認同新百利之意見，認為收購建議之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東如不擬保留其於公司股份之部分或全部投資，並相信要約價較獨立股東在聯交所或另行在公開市場出售能取得之價格更高，則可接納收購建議。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事
Alan Howard Smith 太平紳士

Stephen King Chang-Min

獨立非執行董事

Patrick Smulders

謹啟

二零零九年十月二日

新百利函件

以下為新百利就收購建議給予獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入本綜合文件。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

由新鴻基國際有限公司
代表

HYDE PARK GROUP LIMITED

就收購香港建屋貸款有限公司全部已發行股份
(HYDE PARK GROUP LIMITED及其一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)
作出之強制性無條件現金收購建議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就要約人Hyde Park Group Limited就按每股要約股份1.83港元之價格收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出之收購建議向獨立董事委員會提供意見。有關收購建議之詳情載於二零零九年十月二日致獨立股東之綜合文件內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，於本函件內所採用之詞彙與綜合文件內所界定者具有相同涵義。

於二零零九年八月二十八日，要約人與公司發表聯合公佈，內容有關於二零零九年八月二十一日訂立該協議，而該協議則有關要約人收購Island New之全部已發行股本。Island New之唯一資產為其於公司之權益。在該協議於二零零九年九月二十五日完成時，要約人及其一致行動人士擁有合共168,750,000股股份，佔公司於最後可行日期的全部已發行股本之75%。因此，根據《收購守則》規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)以現金作出強制性無條件全面收購建議。

新百利函件

董事會目前由四名執行董事(包括主席及行政總裁)及三名獨立非執行董事組成。根據《收購守則》規則2.8，獨立董事委員會的成員應由所有在收購建議中沒有直接或間接的利益之非執行董事組成。三名獨立非執行董事(即Alan Howard Smith太平紳士、Stephen King Chang-Min先生及Patrick Smulders先生)已獲委任組成有關收購建議之獨立董事委員會。新百利已經獲委任，就此向獨立董事委員會提供意見，尤其是收購建議的條款是否公平合理，以及就是否接納收購建議提供推薦建議。

新百利與要約人或公司或彼等各自之主要股東或彼等中任何人的任何一致行動人士或假定一致行動人士概無聯繫，故被視為合資格就收購建議提供獨立意見。除就此次委任而應付予吾等的正常專業費用外，並無存在任何吾等將向要約人或公司或彼等各自之主要股東或彼等中任何人的任何一致行動人士或假定一致行動人士收取費用或利益的安排。

於制訂吾等之意見及建議時，吾等倚賴董事所提供的資料及事實以及所表達的意見，而吾等已假設其屬真實、準確及完整。吾等已尋求及接獲董事確認，彼等就集團向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等認為所接獲資料足以達致吾等於本函件所載意見及建議。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由相信有任何重大事實被遺漏或隱瞞。吾等亦已假設綜合文件所載或提述的所有陳述於綜合文件日期屬真實，且於收購建議仍可供接納之期間內仍為真實。然而，吾等並無對集團業務及事務進行任何獨立調查。

收購建議之條款

下列條款乃概述自綜合文件內所載之「新鴻基函件」及附錄一，加上若干吾等之意見。謹此鼓勵獨立股東閱讀有關章節全文。

1. 收購建議

收購建議乃就56,250,000股尚未由要約人及其一致行動人士持有之已發行股份按以下基準作出：

每股要約股份..... 現金1.83港元

要約價每股要約股份1.83港元乃參考要約人根據該協議收購銷售股份就每股股份所支付之實際購買價而釐定，且不低於該實際價格。

根據收購建議將予收購之要約股份須為繳足股款，且不附帶一切留置權、押記、按揭、質押、產權負擔或抵押安排及任何種類之其他選擇權、限制、條件、申索或第三者權利、利益或權益，並連同其於該協議日期附帶之所有目前及其後之權利及利益，包括全數收取於該協議日期或其後所宣布、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)的權利。

董事已經確認，於該協議日期及最後可行日期，公司並無任何尚未贖回的購股權、認購權證或可轉換證券。

2. 印花稅

接納收購建議須繳納賣方從價印花稅，其按要約股份市場價值或要約人就收購建議獲接納所須支付之代價(以兩者中之較高者為準)之0.1%計算，將從要約人於收購建議獲接納時須向有關獨立股東支付之金額中扣除。要約人將安排代表接納收購建議之獨立股東繳納賣方從價印花稅，並將就收購建議之接納及股份之轉讓繳納買方從價印花稅。

3. 維持公司之上市地位

於最後可行日期，要約人及其一致行動人士持有公司已發行股本之75%權益。股東應注意，倘若按上市規則界定，公眾人士持有股份數目下跌至低於公司已發行股份之25%，則股份可能會暫停買賣。綜合文件內「新鴻基函件」提及，要約人將盡合理的努力維持股份在聯交所之上市地位，並將根據上市規則確保不少於25%股份將由公眾人士持有。要約人擬於收購建議截止後維持股份之上市地位。

4. 要約人及其對集團之意向

要約人為一家投資控股公司，由湯先生實益及全資擁有。要約人之主要業務為投資控股。於最後可行日期，湯先生及胡凱珊女士為要約人僅有之董事。胡凱珊女士為湯先生之配偶。

要約人擬集團繼續經營其現有主要業務。要約人無意對公司之現有營運及業務作出任何重大轉變。要約人將探討其他業務機遇及考慮集團是否宜透過收購任何資產及／或業務促進增長。要約人將對集團之業務營運作更詳盡之瞭解，務求發展一套周全之企業策略。視乎有關審閱之結果，倘若出現合適之投資或業務機會，要約人可能會考慮對集團之現有營運及業務作出重大轉變，以拓寬集團之收入來源。然而，截至最後可行日期為止，尚未物色到有關投資或業務機會。基於以上所述，要約人認為，收購建議符合其長遠商業利益。倘若落實任何機遇，公司將按上市規則規定作進

一步公佈。於最後可行日期，要約人無意安排集團收購或出售任何資產及／或業務及／或對集團僱員作出重大更改，亦並無有關之具體計劃。要約人無意重新調配集團任何固定資產。

要約人擬提名兩名新執行董事（即劉裕豐先生及陳振威先生）、一名非執行董事（即湯先生），以及三名新獨立非執行董事（即余錦基先生、陳志遠先生及區田豐先生）加入董事會，由緊隨本綜合文件根據《收購守則》規定寄發後之日期起生效。要約人尚未決定是否再提名其他人士加入董事會。董事會之任何更改將按照《收購守則》及上市規則規定進行，並會就此另行發表公佈。建議新董事之簡歷載列於「新鴻基函件」內。

5. 付款

有關接納收購建議之現金款項將在切實可行情況下儘快支付，惟無論如何將於過戶處收到有關所有權文件以使有關接納完整及有效當日起計10天內支付。

6. 收購建議之時間表及程序

收購建議為無條件。收購建議之截止日期為二零零九年十月二十三日（星期五）。要約人可選擇延遲該日期，但不可超過綜合文件寄發後60天，惟獲得執行人員同意則除外。

接納收購建議之程序載於綜合文件附錄一及隨附之接納表格。大部分股東均透過由香港中央結算有限公司（「香港結算」）建立和營運的中央結算系統持有其股份，在該情況下，須事先採取若干行動，以確保能及時接納。如已透過中央結算系統將股份寄存於經紀／託管銀行（在股東與其經紀／託管銀行之間的協議條款的規限下），或已存入於中央結算系統存置的投資者戶口持有人賬戶，則應指示彼等授權香港結算於香港結算所定之限期或以前採取所需行動。

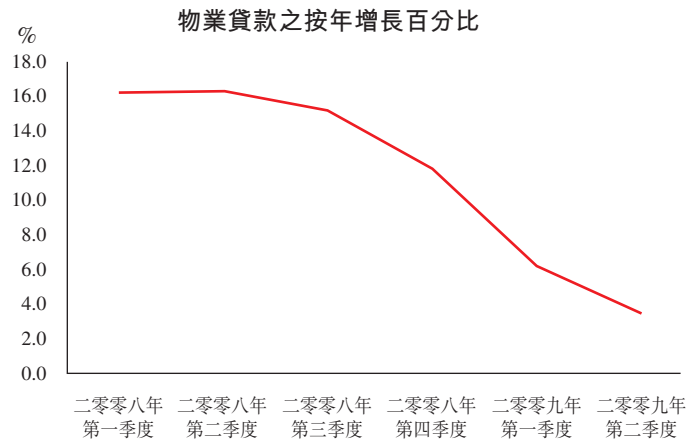
所考慮的主要因素及理由

在吾等達致就收購建議給予獨立董事委員會之推薦建議過程中，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 集團之業務及前景

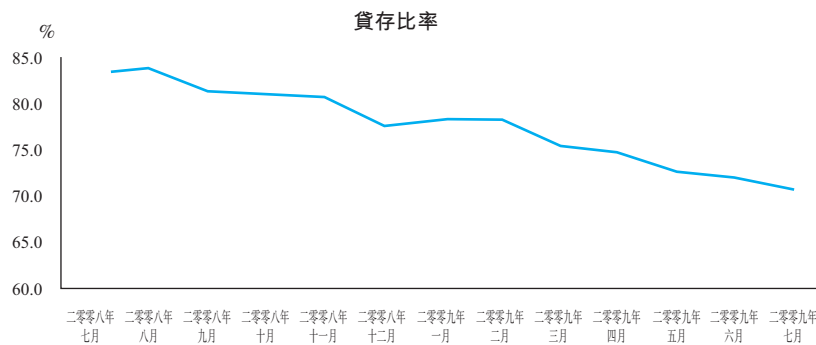
集團之業務於一九六四年開始，股份則於一九七二年在聯交所主板上市。集團之主要業務為投資控股、財務投資，以及提供按揭融資及其他相關服務。集團投資於權益證券、可轉換債券及按揭證券。

金融危機減慢了物業市場，而集團按揭貸款業務之環境則變得困難。根據香港金融管理局，物業貸款之按年增長率由二零零八年第三季度之15.2%下降至二零零九年第二季度之3.4%。



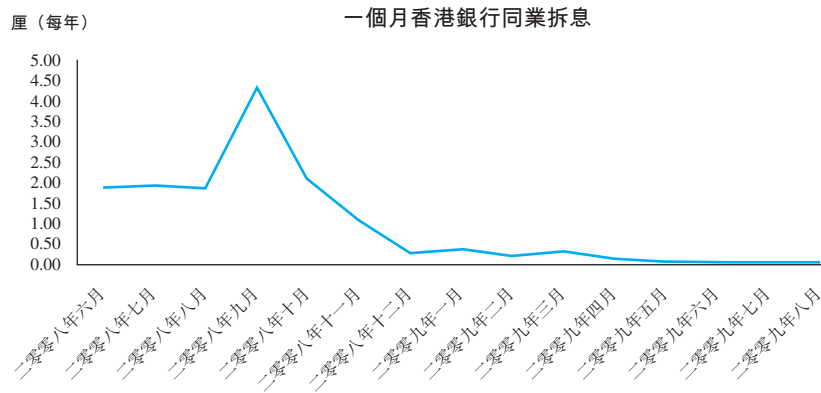
來源：香港金融管理局

在全球衰退之下，經濟及金融活動出現減縮。香港之貸存比率由二零零八年七月之83.2%下跌至二零零九年七月之70.8%。利率亦大幅削減，一個月香港銀行同業拆息由二零零八年九月之每年4.01厘下跌至二零零九年一月之每年0.33厘，於二零零九年二月至二零零九年八月期間維持在0.1厘左右，見下圖所示。



來源：香港金融管理局

新百利函件



來源：香港金融管理局

香港特區政府於二零零九年八月十四日發出之「2009年半年經濟報告及2009年全年修訂經濟預測」預測，於二零零九年，香港經濟將會收縮3.5%至4.5%。

董事認為，未來利率變動趨勢及中國大陸因應其不斷變化之經濟形勢而實施之經濟刺激措施有關之不明朗因素，將繼續對香港經濟前景產生重大影響。集團將會繼續審慎擴展信貸，對前景則保持審慎樂觀看法。美國次級按揭危機的餘波及其所引發的全球浪潮依然縈繞。吾等認為，集團之未來表現將存在不明朗因素，因其非常受金融市場及物業交易量所影響，而金融市場及物業交易量則受全球經濟復甦之步伐所影響。

新百利函件

2. 集團之以往業績

綜合收益表

集團全套財務業績報表及其附註載於綜合文件附錄二，敬請獨立股東垂注。部分要點概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (千港元) 經審核	二零零七年 (千港元) 經審核	二零零六年 (千港元) 經審核 (經重列)	二零零九年 (千港元) 未經審核	二零零八年 (千港元) 未經審核
收益	7,553	11,556	12,939	2,082	4,001
按揭融資	1,779	1,199	1,381	780	797
財務投資	5,774	10,357	11,558	1,302	3,204
其他收入	73	-	182	78	50
可供出售投資之已變現收益	22	2	-	28	13
持作買賣投資之公平價值變動	(2,106)	3	2,790	3,401	(1,594)
持作買賣投資之已變現虧損淨額	-	(335)	-	-	-
經營開支	(6,589)	(11,321)	(3,856)	(2,635)	(2,640)
匯兌虧損淨額	(333)	(4)	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(1,380)	(99)	12,055	2,954	(170)
除稅後(虧損)/溢利	(1,465)	(2,711)	11,271	2,941	(170)
每股(虧損)/盈利					
— 基本(港仙)	(0.7)	(1.2)	5.0	1.3	(0.1)
每股股息	-	-	-	-	-

集團收益來自按揭貸款利息收入、權益證券股息收入，以及銀行存款、可供出售投資及持作買賣投資之利息收入，以及持作買賣投資之已變現收益淨額。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，集團錄得收益約12,900,000港元，包括利息收入7,800,000港元(60.5%)、股息收入1,200,000港元(9.3%)，以及持作買賣投資之已變現收益淨額3,900,000港元(30.2%)。在7,800,000港元之利息收入中，6,400,000港元乃來自銀行存款，其餘1,400,000港元則來自按揭貸款。公司錄得持作買賣投資之公平價值變動有關之收益約2,800,000港元。誠如公司之二零零六年年報內所述，受惠於中國大陸股市暢旺及經濟蓬勃增長，香港隨著強勁之消費支出和就業市場改善，經濟呈現一片繁榮。於二零零六年，集團錄得除稅後溢利淨額11,300,000港元，較二零零五年之1,200,000港元增長約8.4倍。

由於證券交易活動減少，於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，集團收益較二零零六年下跌10.7%至11,600,000港元。有關財務投資分部，集團錄得持作買賣投資之已變現虧損淨額300,000港元，而二零零六年則為已變現收益淨額3,900,000港元。按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差持續偏低。集團之按揭融資業務水平維持於適度水平。計及就管理層變動及放棄拓展業務版圖而發生之法律及專業費用，集團錄得年度虧損2,700,000港元。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，集團之收益為7,600,000港元，並錄得公司權益持有人應佔虧損1,500,000港元。由於證券交易活動減少，財務投資之收益較二零零七年下跌44%至5,800,000港元。集團之按揭融資產生收益1,800,000港元。公司之投資組合包括在聯交所上市之證券。股票市場波動，於二零零八年十二月三十一日，持作買賣投資之公平價值減值2,100,000港元。

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，集團之收益由二零零八年同期之4,000,000港元下跌48%至2,100,000港元。收益下跌乃由於利率持續低企，使集團銀行存款之利息收入由二零零八年上半年之1,800,000港元減少至230,000港元。集團錄得可供出售投資之利息收入1,000,000港元及按揭貸款之利息收入約800,000港元，與二零零八年首六個月接近。集團就持作買賣投資之公平價值收益3,400,000港元入賬，使集團由二零零八年上半年之虧損200,000港元轉虧為盈，確認除稅後溢利2,900,000港元。

公司自二零零二年以來並無宣布股息。

3. 集團之資產淨值

以下為集團分別於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之資產負債表概要，有關全文載於綜合文件附錄二：

	二零零九年 六月三十日 (千港元) 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 (千港元) 經審核
銀行結餘	189,161	122,507
持作買賣投資	–	40,256
可供出售投資	34,024	39,179
按揭貸款	7,838	10,008
其他資產	1,460	18,414
總負債	(831)	(1,784)
資產淨值	231,652	228,580

銀行結餘

於二零零八年十二月三十一日，銀行結餘122,500,000港元（相當於總資產之53.6%）為集團資產之最大部分。集團銀行結餘主要為到期日為三個月內之短期銀行存款。於二零零九年六月三十日，銀行結餘為數約189,200,000港元，仍為集團之最大資產。

持作買賣投資

於二零零八年十二月三十一日，持作買賣投資40,300,000港元主要為在香港上市之權益證券及可轉換債券。可轉換債券包括零票息債券及票面息率為1厘至2厘之債券，以新加坡元、美元及人民幣為單位。集團於二零零九年上半年出售其所有持作買賣投資。於二零零九年六月三十日，集團並無持有任何持作買賣投資。

可供出售投資

於二零零八年十二月三十一日，可供出售投資為數39,200,000港元，為以美元為單位之按揭證券。有關證券之相關資產為位於美利堅合眾國之匯集住宅按揭。可供出售投資之合約利率為每年5.5厘，到期日為二零三五年二月。隨著按揭人定期償還本金，於二零零九年六月三十日，可供出售投資減少至34,000,000港元。

按揭貸款

按揭貸款10,000,000港元包括固定利率及浮動利率應收貸款，其以香港住宅物業作抵押。利率費用為最優惠利率加邊際利率或固定利率。浮動利率貸款按市場利率計算利息。於二零零九年六月三十日，按揭貸款結餘為7,800,000港元。

現金及借貸

於二零零八年十二月三十一日，集團維持十分穩健之流動資金狀況，概無負債，淨現金狀況為122,500,000港元。於二零零八年十二月三十一日，集團並無重大資本承擔或或有負債。於二零零九年六月三十日，現金及借貸狀況維持於相若水平，惟集團之淨現金狀況則增加至189,200,000港元。

債務

根據綜合文件附錄二內所載之債務聲明，於二零零九年八月三十一日，集團並無任何銀行借貸或其他類似的債務、重大資本承擔或或有負債。

4. 要約價之比較

根據集團於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值以及於最後可行日期225,000,000股已發行股份，於二零零八年十二月三十一日，每股賬面淨值為每股股份1.02港元。據此，要約價每股股份1.83港元相當於價格對賬面值比率（「市賬率」）約1.79倍。下表載列集團資產淨值與要約價之比較：

	千港元	每股 港元 (附註)
集團於二零零八年十二月三十一日之資產淨值	228,580	1.02
按要約價1.83港元計算，已發行股份之價值	411,750	1.83
要約價較資產淨值出現之溢價	183,170	0.81
較資產淨值出現溢價之百分比	80%	80%

附註： 根據於最後可行日期225,000,000股已發行股份

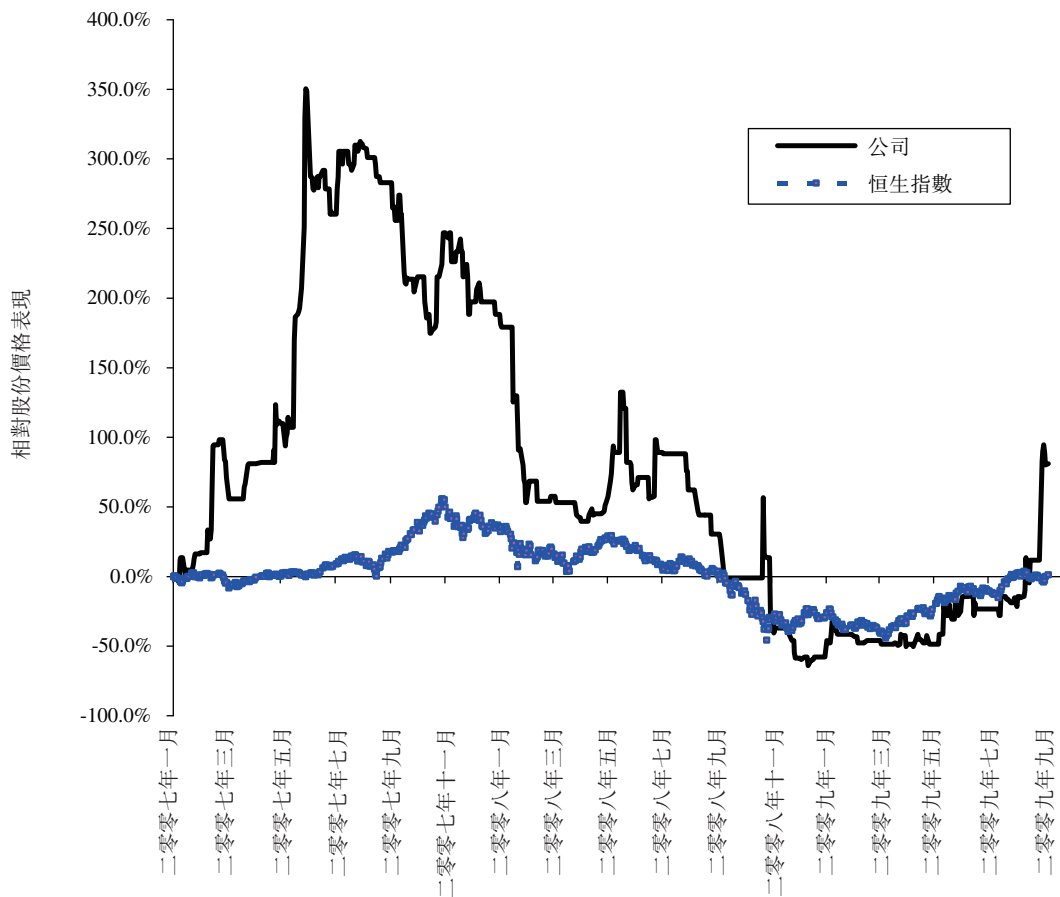
誠如上表所示，要約價每股股份1.83港元表示公司價值較集團之資產淨值溢價183,200,000港元（約80%）。

在評估要約價是否公平時，常見的方法為將市價盈利率（「市盈率」）及要約價所意味的市賬率與在聯交所上市之類似公司進行比較。然而，集團之按揭融資業務量持續偏低，於過去三年內產生每年收益少於2,000,000港元，而銀行結餘及財務資產佔集團資產淨值及總資產各自約88%。其他香港上市之放債人及消費者融資人的資產主要包括應收貸款及墊款，而銀行結餘及財務資產只佔其總資產相對小的部分。另一方面，其他放債人及消費者融資人主要集中於個人分期貸款及信用卡業務，與集團業務量偏低之按揭融資活動分別屬不同範疇。因此，吾等認為，將收購建議之價值與香港其他上市放債人及消費者融資人之市場價值進行比較並不合適。

5. 股份過去之市場價格及流通性

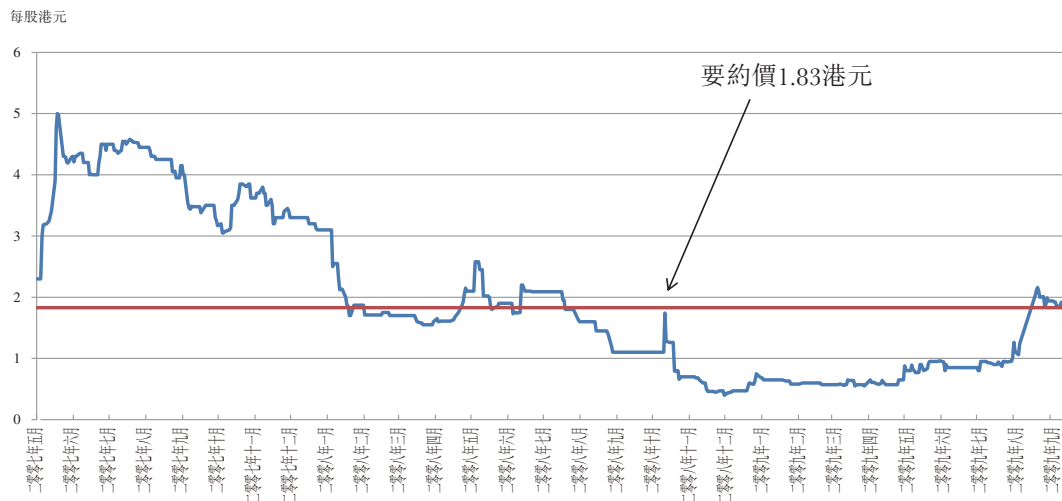
(i) 股份價格

下表顯示股份相對恒生指數（「恒生指數」）之表現，以及股份由二零零七年一月一日至最後可行日期期間（「回顧期」）內收市價之變動：



來源：彭博

新百利函件



來源：彭博

於二零零七年一月一日至二零零七年五月十四日期間，股份價格表現遠較恒生指數為佳，由每股1.11港元增加107.2%至每股2.30港元。於同一期間內，恒生指數輕微增加3.3%，於二零零七年五月十四日以20,979點收市。

於二零零七年五月十五日發表有關Mercurius Partners Investments Limited就公司作出無條件強制性現金收購建議（「Mercurius收購建議」）之公佈後，股份價格由二零零七年五月十四日之每股股份2.3港元大幅上升116.5%至二零零七年五月三十一日之4.98港元。Mercurius收購建議於二零零七年七月三日截止，股份當天以4港元收市。

全球股票市場其後受美國次級按揭危機所影響。恒生指數由二零零七年七月二十四日之23,473點下跌3,086點或約13.1%至二零零七年八月十七日之20,387點。於同一期間內，股份收市價則由4.55港元下跌約5.5%至4.3港元。

隨著股票市場復甦，恒生指數由二零零七年八月十七日之20,387點躍升55.2%至二零零七年十月三十日之31,638點，股份則沒有反映。於同一期間內，股份收市價由4.3港元下跌14.0%至3.7港元。

其後於二零零七年餘下時間，股份在3.2港元與3.85港元之間買賣，於年終以3.2港元收市。於同一期間內，恒生指數由二零零七年十月三十日之31,638點下跌12.1%至二零零七年十二月三十一日之27,813點收市。

於二零零八年第一季度，股份價格繼續下跌，於二零零八年三月三十一日到達季度低位每股股份1.58港元。恒生指數由二零零八年一月一日之27,561點下跌23.5%至二零零八年三月十七日之季度低位21,085點。繼集團於二零零八年四月二十五日發表其二零零七年全年業績後，股份維持於1.61港元水平。

於二零零八年九月，繼美國雷曼兄弟破產及美國國際集團崩潰後，全球發生金融海嘯。美國及歐洲之主要銀行進入前所未有的金融危機。儘管美國政府推出7,000

億美元緊急救市計劃，然而，全球市場依然動盪不安。恒生指數由二零零八年九月二日之21,042點急跌47.6%至二零零八年十月二十七日之低位11,016點。於同一期間內，股份收市價由1.45港元下跌13.1%至1.26港元。股市下挫後，英國、法國及德國等歐洲政府宣布救市計劃，包括提供信用擔保及對主要商業銀行注資，刺激全球股票市場反彈。恒生指數由二零零八年十月二十七日之11,016點飆升30.6%至二零零八年十二月三十一日之14,387點。然而，股份價格繼續其向下趨勢，由二零零八年十月二十七日之1.26港元下降62.7%至二零零八年十二月三十一日之0.47港元。

於二零零九年三月二十六日，公司宣布其截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之全年業績，營業額較二零零七年減少34.6%，而除稅後虧損淨額則減少46%。股份價格由0.65港元下跌1.5%至二零零九年三月二十七日之0.64港元。於二零零九年第二季度，香港經濟較預期為佳，而恒生指數亦由二零零八年十二月三十一日之14,387點上升約43.0%至二零零九年七月三十一日之20,573點。於同一期間內，股份收市價由0.47港元上升約100%至0.94港元。

股份價格由二零零九年八月三日之每股0.87港元上升42.5%至最後交易日之1.24港元。有關收購建議之公佈發表後，股份價格飆升63.7%至二零零九年八月三十一日之2.03港元，至二零零九年九月二十四日在1.83港元與2.16港元之間收市。公司於二零零九年九月二十四日宣布其截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績，其中溢利為2,900,000港元，而二零零八年則為虧損200,000港元。股份價格上升1.6%至二零零九年九月二十五日之1.86港元，至最後可行日期以1.84港元收市。

股份自二零零八年七月三十一日至二零零九年八月十八日（該公佈發表前之最後交易日）按低於要約價每股1.83港元之價格買賣。

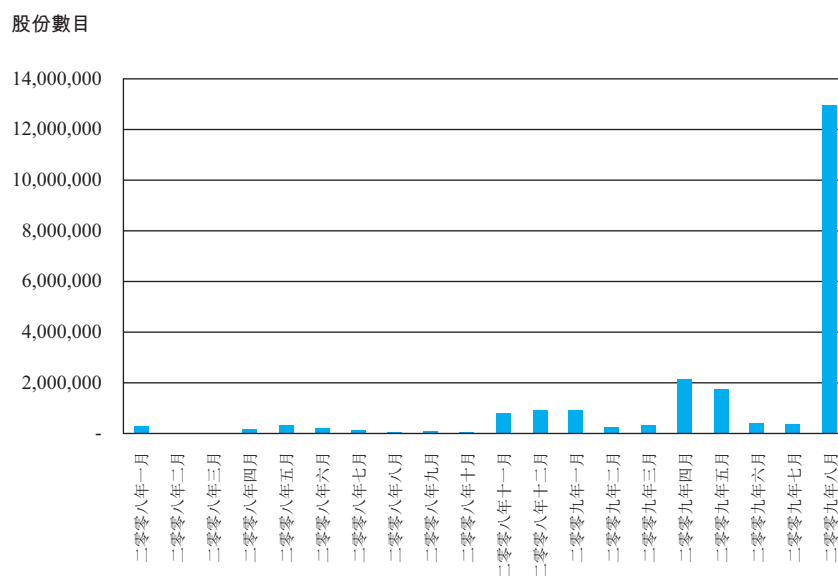
要約價1.83港元相等於要約人根據該協議就每股股份所支付之實際購買價，並較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.24港元溢價約47.58%；
- (b) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.13港元溢價約61.95%；
- (c) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.04港元溢價約75.96%；
- (d) 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.95港元溢價約92.63%；

新百利函件

- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.91港元溢價約101.10%；
 - (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.83港元溢價約120.48%；
 - (g) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.84港元折讓約0.54%；
 - (h) 於二零零八年十二月三十一日之經審核股東應佔綜合總權益每股約1.02港元溢價約79.41%；及
 - (i) 於二零零九年六月三十日之未經審核股東應佔綜合總權益每股約1.03港元溢價約77.67%。
- (ii) 股份於二零零八年一月一日至二零零九年八月三十一日期間之成交量

下表顯示股份於二零零八年一月一日至二零零九年八月三十一日期間之每月成交量：



來源：彭博

新百利函件

下表列載由二零零八年一月至二零零九年八月期間內，股份在聯交所之每月成交量，以及其與公司已發行股份及公司公眾持股量之比較：

	每月成交量 股份數目	每月成交量對 公眾持股量 %	每月成交量對 已發行股份總數 %
		附註1	附註2
二零零八年			
一月	273,000	0.49	0.12
二月	116,288	0.21	0.05
三月	15,000	0.03	0.01
四月	175,000	0.31	0.08
五月	348,000	0.62	0.15
六月	208,000	0.37	0.09
七月	122,000	0.22	0.05
八月	67,000	0.12	0.03
九月	82,000	0.15	0.04
十月	53,000	0.09	0.02
十一月	789,000	1.40	0.35
十二月	914,000	1.62	0.41
二零零九年			
一月	924,000	1.64	0.41
二月	222,000	0.39	0.10
三月	313,000	0.56	0.14
四月	2,132,000	3.79	0.95
五月	1,732,000	3.08	0.77
六月	373,065	0.66	0.17
七月	339,000	0.60	0.15
八月	12,949,000	23.02	5.76

附註：

1. 根據於每個月月底時公眾股東所持有之已發行股份總數（二零零八年一月至二零零九年八月：56,250,000股）。
2. 根據於每個月月底時之已發行股份總數（二零零八年一月至二零零九年八月：225,000,000股）。

除二零零九年八月外，股份一般在聯交所交投淡靜，每月成交量在公司於各相應月底之公眾持股量的0.03%至3.79%之間。二零零九年八月之成交量增加至12,900,000股股份，於二零零九年八月三十一日（即聯合公佈發表後之首個交易日）錄得最高單日成交量約5,400,000股股份（相當於二零零九年八月總成交量約41.9%）。根據去年整年之成交量，吾等認為，有鑑於截至二零零九年七月止過去一年半之流通水平，二零零九年八月所錄得相對活躍的成交量繼續的可能性不大。以正常流通水平來看，倘若獨立股東在市場上出售大量股份，似乎若非較股份市場價格出現大幅折讓，則難以成事。收購建議乃獨立股東按要約價出售其全部持股量之機會（倘若彼等有意出售）。

討論及分析

公司於一九六四年成立，股份則於一九七二年在聯交所上市。美國之信貸緊縮引發全球金融海嘯，此後，集團之市場環境變得更具挑戰性。集團之主要業務按揭融資及財務投資受到嚴重打擊。信貸市場之競爭更加激烈，而息差亦維持於低水平。在金融危機中，全球股票市場起伏不定。集團更為審慎，並減少其證券交易活動。財務投資帶來之收益及溢利持續減少。於二零零七年及二零零八年，集團均錄得虧損。於二零零九年上半年，集團轉虧為盈，錄得除稅後溢利淨額2,900,000港元，此乃主要由於持作買賣投資之公平價值收益所致。儘管市場氣氛似乎有所好轉，惟仍難以評估經濟及金融市場會何時全面復甦，而這對集團表現有直接影響。於過去五年，公司均並無宣布股息。不能肯定不久將來會否派發任何股息。

要約價相等於根據該協議所支付之實際購買價每股股份1.83港元。要約價較於二零零八年十二月三十一日之經審核每股資產淨值1.02港元及於二零零九年六月三十日之未經審核每股資產淨值1.03港元均大幅溢價約80%。要約價較股份於宣布收購建議前30日之平均收市價溢價約92.63%，較60日及90日之平均收市價則溢價超過100%。自二零零八年七月三十一日至宣布收購建議日期（二零零九年八月三十一日），股份之成交價均低於要約價。吾等認為，要約價包含不適用於少數股東之控制溢價。此外，股份成交量疏落，每月成交量一般少於股份自由流通量之3.8%。股東如有意出售大量股份，則可能會對股份價格構成下調壓力，方能成事。因此，吾等認為，收購建議為獨立股東提供機會，可按較宣布收購建議前之歷史市場價格出現大幅溢價之價格變現其股份投資。然而，自聯合公佈於二零零九年八月二十八日發表後至最後可行日期期間內，股份之市場價格一般高於要約價。在該段期間內，平均收市價為1.94港元，較要約價溢價6.0%。於最後可行日期，股份之收市價為1.84港元，較要約價溢價0.55%。

意見及建議

吾等給予獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議如下：

- 根據集團之基本財務狀況，吾等認為，收購建議的條款對獨立股東而言屬公平合理。
- 於最後可行日期，股份以1.84港元收市。獨立股東如欲出售其於公司之投資，不應接納收購建議，而應乘著股份之強勁市場價格，在市場上出售。在目前波動的市場狀況下，鼓勵有關獨立股東密切注意市場狀況。
- 隨著二零零九年十月二十三日之截止日期接近，倘若股份之市場價格下跌至接近要約價1.83港元，獨立股東如有意但未能在市場上按高於要約價之價格出售，應考慮接納收購建議。於收購建議前，市場上之成交量偏低，隨著收購建議截止，可能再次偏低。
- 經考慮綜合文件內「新鴻基函件」所載有關要約人之資料以及要約人有關集團之意向後，獨立股東如認為集團於收購建議後之未來前景吸引，應考慮保留其部分或全部股份。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利有限公司
董事
陳家怡
謹啟

二零零九年十月二日

1. 接納程序

- (a) 如閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)乃以閣下的名義登記，且閣下欲接納收購建議，則閣下必須將已填妥有關接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)送抵過戶處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)，惟無論如何須不遲於二零零九年十月二十三日(星期五)下午四時正或要約人可根據《收購守則》釐定及宣布之有關較後日期及／或時間交回。
- (b) 如閣下欲全面或就閣下所持有的部分股份接納收購建議，但有關股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)乃以代理人公司或閣下以外的其他名義登記，則閣下必須：
- (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)送交代理人公司或其他代理人，並作出指示授權該代理人代表閣下接納收購建議，及要求該代理人將填妥的有關接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納的彌償保證)一併送交過戶處；或
- (ii) 透過過戶處安排公司將股份以閣下的名義登記，並將填妥的有關接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)一併送交過戶處；或
- (iii) 如閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下的持牌證券交易商／託管銀行，則請指示閣下的持牌證券交易商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日或之前接納收購建議。閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商／託管銀行處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／託管銀行的規定發出閣下的指示，以便在香港中央結算(代理人)有限公司所定的最後限期前接納收購建議；或
- (iv) 如閣下的股份已存入閣下於中央結算系統存置的投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日或之前，經中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。閣下應諮詢香港中央結算(代理人)有限公司處理閣下指示所需的時間，並按其規定經中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示，以便在香港中央結算(代理人)有限公司所定的最後限期前接納收購建議。

- (c) 如閣下欲接納收購建議，但暫時未能交出及／或已遺失有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）（視屬何情況而定），亦應填妥接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或暫時未能交出一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）的函件送交過戶處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則應於隨後盡快送交過戶處。倘閣下遺失閣下的股票及／或過戶收據，亦應致函過戶處索取彌償保證書，按指示填妥後交回過戶處。
- (d) 如閣下欲接納收購建議，但已將股份的過戶表格以閣下的名義送往登記，而尚未收到閣下股份的股票，亦應填妥接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶處。此舉將被視為不可撤回地授權新鴻基、公司、要約人或彼等各自的代理人中任何人代表閣下在有關股票簽發時代為向公司或過戶處領取相關股票，並將股票送交過戶處，並授權及指示過戶處持有有關股票，惟須受收購建議之條款及條件的規限，猶如股票已連同有關接納表格一併送交過戶處。
- (e) 過戶處是在最後接納時間二零零九年十月二十三日（星期五）下午四時正或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的較後時間及／或日期前收到已正式填妥的接納表格，收購建議的接納方被視為有效，並且：
- (i) 連同有關股份的股票，及如果該等股票並非以接納者的名義登記，則連同其他文件（例如由有關股份的登記持有人簽署及已交付印花稅的不記名轉讓文件或將有關股份轉讓予接納者的轉讓文件）遞交，以確定接納者成為有關股份登記持有人的權利；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人交回（但最多只限於其登記持有量，並且要約接納書所關乎的股份只限於本(e)段另一分段不計算者）；或
 - (iii) 由過戶處或聯交所核證。
- 如果接納表格由登記股東以外的人簽署，必須提出適當的權力證明（例如遺囑驗訖的證明或授權書的核證副本）。
- (f) 概不會就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）發出收據。

2. 支付

倘接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或任何所有權文件（及／或就此所需並令人滿意的彌償保證）屬完整及有效，且過戶處在不遲於截止日期或（倘若收購建議經修改或延長）要約人根據《收購守則》修訂或延長收購建議之截止日期的下午四時正前接獲，則有關根據收購建議交出之股份應付各接納股東之款項減去其應付之賣方從價印花稅之支票，將於可行情況下在過戶處收到所有相關文件並認為有關接納屬完整有效當天起計的10天內，以平郵按接納表格內指定之地址寄發予接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

在支付任何接納的股東在根據要約有權獲得的代價時，將會根據要約的條款全面支付，而不會理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該接納的股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似的權利。

3. 接納期及修訂

除非收購建議已根據《收購守則》修訂或延長，否則最後接納日期及時間為二零零九年十月二十三日（星期五）下午四時正。過戶處須根據收購建議接納表格上所印指示最遲於二零零九年十月二十三日（星期五）下午四時正收到接納表格，方為有效。

要約人保留權利根據《收購守則》於發送本綜合文件後但於其可能釐定之有關日期前修改收購建議。如果要約人修訂要約條件，全體股東（不論他們是否已經接納要約），均有權按經修訂的條件接納經修改收購建議。倘若收購建議經修改，則有關修改公佈會說明下一個截止日期。倘若收購建議經修訂，則其將在修訂要約文件寄發日期後，維持最少14天可供接納。

4. 公布

在二零零九年十月二十三日（即收購建議截止日期當日）下午6時正或之前（或執行人員在特殊情況下批准的較後日期及／或時間），要約人必須知會執行人員及聯交所，其就要約的修訂、延期或期滿及截止等事宜的決定。該要約人必須在該截止日期當日下午7時正或之前，在聯交所網站刊登公布，聲明其要約是否已作修訂或延期（如執行人員所批准）或期滿及截止。

該項公布必須述明(a)已接獲的有效接納所代表；(b)要約人或與其一致行動的人在要約期之前已持有、控制或受指示；及(c)由要約人或與其一致行動的任何人在要約期內取得或協議取得的股份及股份權利的數目。

該項公布必須說明上述股份數目在公司有關股本類別及投票權中所佔的百分比。

該項公布必須包括要約人或與要約人一致行動的任何人借用或借出的公司的任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的詳情,但如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外。

5. 撤回的權利

除《收購守則》規則19.2所列的情況(其意為要約人如果未能遵守上文「公布」一節內所述就收購建議作出公布的任何規定)外,獨立股東就收購建議提交的接納,將不可撤銷,亦不可撤回。在此情況下,執行人員可以按照其可以接納的條款,要求接納者獲授予撤回接納的權利,直至要約人符合有關規定為止。

倘收購建議被撤回,要約人須盡快及無論如何於撤回後10日內以平郵方式將連同接納表格交回的股票及/或股份過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納之任何彌償保證)寄還有關接納收購建議之獨立股東。

6. 海外股東

向登記地址位於香港境外司法管轄區之人士提呈收購建議或會受有關司法管轄區之法律禁止或影響。任何屬香港境外司法管轄區公民、居民或國民之股東,應尋求適當法律意見,並自行瞭解及遵守任何適用法律規定。欲接納收購建議之人士,須各自就此自行全面遵守有關司法管轄區之法例,包括取得任何所需政府、外匯管制或其他同意,並遵守其他所需正式手續或法律規定。

任何有關海外股東將須負責任何有關發行、轉讓或其他稅項(不論應繳人士),而要約人、公司、新鴻基、新百利及任何代其行事之人士將獲該海外股東全面彌償及毋須負責支付該名人士可能須支付之任何有關發行、轉讓或其他稅項。任何有關海外股東接納收購建議,將構成該名人士作出之保證,表示該名人士根據一切適用法例獲准接獲及接納收購建議及其任何修訂,且有關接納將遵照一切適用法例具有效力及約束力。

7. 一般事項

- (i) 任何持有股份而接納收購建議之人士,將被視為構成向要約人保證,接納收購建議而交回之股份為繳足股款,且不附帶一切留置權、抵銷權、反申索權、押記、按揭、質押、產權負擔或抵押安排及任何種類之其他選擇權、限制、條件、申索或第三者權利、利益或權益,並連同其於該協議日期附帶之所有目前及其後之權利及利益,包括全數收取於該協議日期或其後所宣布、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)的權利。

- (ii) 所有須由股東送交或向彼等發出或由彼等發出的通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人滿意的彌償保證)及匯款，概將以郵寄方式由彼等(或彼等指定的代理人)送交或向彼等發出或由彼等發出，郵誤風險由彼等承擔，而要約人、公司、新鴻基、新百利或過戶處或任何彼等各自的董事或代理人概不會承擔任何郵遞損失的責任或由此引致的其他責任。
- (iii) 接納表格所載的條文構成收購建議的條款的一部分。
- (iv) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈收購建議的人士，將不會導致收購建議在任何方面失效。
- (v) 收購建議及所有接納將受香港法例規限，並按其詮釋。收購建議乃根據《收購守則》進行。
- (vi) 正式簽署接納表格，將構成不可撤回地授權公司、要約人、要約人的任何董事、新鴻基或要約人可能指定的有關人士代表接納收購建議的人士填妥及簽署任何文件及採取任何其他必須或適當的行動，使已接納收購建議的人士的股份歸屬於要約人或其所指定的有關人士。
- (vii) 本綜合文件及接納表格所指收購建議一詞，包括其任何修訂及／或延期。
- (viii) 本綜合文件及接納表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

1. 集團財務資料概要

下列為集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合收益表及資產負債表之概要，乃摘錄自公司之二零零七年及二零零八年年報。於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度內，公司之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。彼等並無就集團於上述年度各年之綜合財務報表發出保留意見。於三個年度內各年，集團之綜合收益表並無任何非經常項目及特殊項目。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
收益	7,553	11,556	12,939
利息收入	7,129	8,672	7,776
持作買賣投資之已變現虧損淨額	-	(335)	3,942
持作買賣投資之公平價值變動	(2,106)	3	2,790
可供出售投資之已變現收益	22	2	-
股息收入	424	2,884	1,221
其他收入	73	-	182
經營開支	(6,589)	(11,321)	(3,856)
匯兌虧損淨額	(333)	(4)	-
除稅前(虧損)溢利	(1,380)	(99)	12,055
稅項	(85)	(2,612)	(784)
本年度(虧損)溢利	(1,465)	(2,711)	11,271
應佔：			
本公司權益持有人	(1,465)	(2,711)	11,271
少數股東權益	-	-	-
	(1,465)	(2,711)	11,271
	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)盈利			
基本	(0.7)	(1.2)	5.0
攤薄	不適用	不適用	不適用
股息及每股股息	不適用	不適用	不適用

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
非流動資產			
機器及設備	114	143	17
按揭貸款	7,863	4,142	4,839
可供出售投資	39,179	42,480	—
	<u>47,156</u>	<u>46,765</u>	<u>7,468</u>
流動資產			
按揭貸款	2,145	3,186	3,906
持作買賣投資	40,256	8,024	26,060
預付款項及其他應收款項	18,300	3,860	3,251
銀行結餘	122,507	169,198	192,073
	<u>183,208</u>	<u>184,268</u>	<u>225,290</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	1,699	1,773	877
應付稅項	85	—	—
	<u>1,784</u>	<u>1,773</u>	<u>877</u>
流動資產淨值	<u>181,424</u>	<u>182,495</u>	<u>224,413</u>
	<u>228,580</u>	<u>229,260</u>	<u>231,881</u>
股本及儲備			
股本	225,000	225,000	225,000
儲備	3,580	4,260	6,881
	<u>228,580</u>	<u>229,260</u>	<u>231,881</u>

2. 集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間之未經審核中期業績

以下為集團之未經審核中期財務資料及附註解釋，乃摘錄自公司截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期報告。

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收益	5	<u>2,082</u>	<u>4,001</u>
利息收入		2,052	3,692
持作買賣投資之公平價值變動		3,401	(1,594)
可供出售投資之已變現收益		28	13
股息收入		30	309
其他收入		78	50
經營開支		<u>(2,635)</u>	<u>(2,640)</u>
除稅前溢利(虧損)	6	2,954	(170)
稅項	7	<u>(13)</u>	<u>-</u>
本期間溢利(虧損)		<u>2,941</u>	<u>(170)</u>
其他全面收益(虧損)			
可供出售投資之公平價值變動		159	(460)
出售可供出售投資時對損益作出 重新分類調整		<u>(28)</u>	<u>(13)</u>
本期間全面收益(虧損)總額		<u>3,072</u>	<u>(643)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損)		<u>2,941</u>	<u>(170)</u>
本公司擁有人應佔全面收益(虧損)總額		<u>3,072</u>	<u>(643)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	9		
基本		<u>1.3</u>	<u>(0.1)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
機器及設備		90	114
按揭貸款	10	5,688	7,863
可供出售投資	12	34,024	39,179
		<u>39,802</u>	<u>47,156</u>
流動資產			
按揭貸款	10	2,150	2,145
持作買賣投資	11	—	40,256
預付款項及其他應收款項		1,370	18,300
現金及銀行結餘		189,161	122,507
		<u>192,681</u>	<u>183,208</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		732	1,699
應付稅項		99	85
		<u>831</u>	<u>1,784</u>
流動資產淨值		<u>191,850</u>	<u>181,424</u>
		<u>231,652</u>	<u>228,580</u>
資本及儲備			
股本	13	225,000	225,000
儲備		6,652	3,580
		<u>231,652</u>	<u>228,580</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔			總計 千港元
	股本 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零八年一月一日(經審核)	225,000	90	4,170	229,260
本期間虧損	-	-	(170)	(170)
可供出售投資之公平價值變動	-	(460)	-	(460)
出售可供出售投資時對損益作出 重新分類調整	-	(13)	-	(13)
本期間全面虧損總額	-	(473)	(170)	(643)
於二零零八年六月三十日(未經審核)	225,000	(383)	4,000	228,617
於二零零九年一月一日(經審核)	225,000	875	2,705	228,580
本期間溢利	-	-	2,941	2,941
可供出售投資之公平價值變動	-	159	-	159
出售可供出售投資時對損益作出 重新分類調整	-	(28)	-	(28)
本期間全面虧損總額	-	131	2,941	3,072
於二零零九年六月三十日(未經審核)	225,000	1,006	5,646	231,652

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
經營業務產生之現金淨額	61,971	1,263
投資業務產生之現金流量：		
可供出售投資之本金還款	4,683	2,425
現金及現金等價物增加淨額	66,654	3,688
於一月一日之現金及現金等價物	122,507	169,198
於六月三十日之現金及現金等價物 現金及銀行結餘	189,161	172,886

簡明綜合財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之適用披露規定，以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外。

本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與本集團編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務資料所採用者一致，惟下文附註3所述者除外。

3. 應用新香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈並於二零零九年一月一日開始之本集團財政年度生效的新及經修訂準則、修訂及詮釋(「新及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」—香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項用詞改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。然而，香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)並無對本集團已報告之業績或財務狀況產生影響。

香港財務報告準則第8號「營運分部」—香港財務報告準則第8號為有關披露之準則，規定營運分部按就於分部間分配資源及評估其表現之內部財務資料呈報之相同基準劃分。前準則香港會計準則第14號「分部報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部(業務及地區)。過去，本集團的主要報告形式是業務分部。與根據香港會計準則第14號釐定的主要報告分部比較，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整(見附註4)。

採納新及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團已報告業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團尚未提早應用下列已頒佈惟未生效之新或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則的一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本) 香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	改進二零零九年頒佈之香港財務報告準則 ² 綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納可獲的額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 ³
香港(IFRIC)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(IFRIC)—詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁵

- 1 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始之年度期間生效之修訂。
- 3 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 5 對二零零九年七月一日或以後之轉讓生效。

若收購日期在二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間開始之日或其後，則採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 分部資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效的香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號規定，營運分部須按有關本集團組成部份之內部報告為基準而予以劃分，而有關內部報告是由主要營運決策者(即董事會)為分配資源予分部及評估分部表現而定期審閱。與根據香港會計準則第14號釐定的主要報告分部比較，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整。

本集團於回顧期間之收益及業績按營運分部分析如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	780	1,302	2,082
分部溢利	750	4,617	5,367
中央行政成本			(2,413)
除稅前溢利			2,954
	截至二零零八年六月三十日止六個月		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	797	3,204	4,001
分部溢利	444	1,623	2,067
其他收入			50
中央行政成本			(2,287)
除稅前虧損			(170)

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

分部溢利即在未分配中央行政成本(譬如董事及員工薪酬、營業租約租金、法律及專業費用)之情況,各分部所賺取之溢利。此為向董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

5. 收益

收益指按揭貸款及財務投資之利息收入,包括銀行存款及債務證券之利息收入以及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按揭融資:		
按揭貸款利息	780	797
財務投資:		
銀行存款利息	226	1,751
可供出售投資之利息	1,003	1,144
持作買賣投資之利息	43	-
持作買賣投資之股息收入	30	309
	<u>2,082</u>	<u>4,001</u>

6. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已扣除(計入):

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
員工福利開支		
工資及薪金	963	787
退休福利計劃供款	18	15
	<u>981</u>	<u>802</u>
折舊	24	23
營業租約支出	499	42
按揭貸款減值撥備	91	11
法律及專業費用	490	1,191
	<u>490</u>	<u>1,191</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港		
— 本期間稅項	<u>13</u>	<u>-</u>

香港利得稅按16.5%之稅率及兩段期間之估計應課稅溢利計算。

8. 中期股息

截至二零零九年六月三十日止六個月並無支付或擬派任何股息，自報告期間結束日以來亦無建議派付任何股息(二零零八年：無)。

9. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔期間溢利(虧損)2,941,000港元(二零零八年：虧損170,000港元)及本期間內已發行普通股225,000,000股(二零零八年：225,000,000股)計算。

由於回顧期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列攤薄後之每股盈利(虧損)。

10. 按揭貸款

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	5,389	7,057
浮動利率應收貸款	2,449	2,951
	<u>7,838</u>	<u>10,008</u>
按申報目的分析之賬面值：		
— 流動資產(自報告日期起12個月內之應收貸款)	2,150	2,145
— 非流動資產(自報告日期起12個月後之應收貸款)	5,688	7,863
	<u>7,838</u>	<u>10,008</u>

固定利率應收貸款及浮動利率應收貸款以按揭貸款物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零九年六月三十日按揭貸款之結餘已扣除累計減值撥備311,000港元(二零零八年十二月三十一日：220,000港元)。

於報告日期，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
到期還款：		
三個月內	973	937
三個月至一年	1,177	1,208
一年至五年	4,817	5,998
五年以後	871	1,865
	<u>7,838</u>	<u>10,008</u>

11. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
於香港上市股本證券	—	3,859
可換股債券	—	36,397
	<u>—</u>	<u>40,256</u>

股本證券之公平價值乃按香港聯交所所報之市場買入價釐定。

於二零零八年度，本公司購買零息率或按介乎1%至2%不等票面息率計息之可換股債券。可換股債券附帶之股本轉換權為授權予本公司可於到期前將債務證券轉換為發行人之權益股份的嵌入式衍生工具。可換股債券之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。以美元、新加坡元及人民幣計值之可換股債券之賬面值分別為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元。所有可換股債券已於期內出售。

12. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
於美國報價之按揭支持證券	<u>34,024</u>	<u>39,179</u>

於二零零九年六月三十日，可供出售投資乃以美元定值。證券之相關資產為位於美國之集資住宅按揭。上述可供出售投資之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。可供出售投資之合約年利率為5.5%，將於二零三五年二月內到期。

13. 本公司股本

	於二零零九年六月三十日 及 二零零八年十二月三十一日 千港元
法定：	
300,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>300,000</u>
已發行及繳足：	
225,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>225,000</u>

14. 營業租約安排

於報告日期，本集團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：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	<u>36</u>	<u>—</u>

15. 結算日後事項

於報告日期結束(即二零零九年六月三十日)後，控股股東訂立買賣協議，將其於本公司之股權悉數出售予一名獨立第三方，預計此項交易將於二零零九年九月二十五日完成。

3. 集團之經審核財務報表

下列為集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及相關附註，乃摘錄自公司該年度之年報。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	5	<u>7,553</u>	<u>11,556</u>
利息收入		7,129	8,672
持作買賣投資之已變現虧損淨額		-	(335)
持作買賣投資之公平價值變動		(2,106)	3
可供出售投資之已變現收益		22	2
股息收入		424	2,884
其他收入		73	-
經營開支	7	(6,589)	(11,321)
匯兌虧損淨額		<u>(333)</u>	<u>(4)</u>
除稅前虧損	7	(1,380)	(99)
稅項	8	<u>(85)</u>	<u>(2,612)</u>
本年度虧損		<u>(1,465)</u>	<u>(2,711)</u>
應佔：			
本公司股東		<u>(1,465)</u>	<u>(2,711)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	12		
基本		<u>(0.7)</u>	<u>(1.2)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
機器及設備	13	114	143
按揭貸款	14	7,863	4,142
可供出售投資	17	39,179	42,480
		<u>47,156</u>	<u>46,765</u>
流動資產			
按揭貸款	14	2,145	3,186
持作買賣投資	16	40,256	8,024
預付款項及其他應收款項		18,300	3,860
銀行結餘	18	122,507	169,198
		<u>183,208</u>	<u>184,268</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		1,699	1,773
應付稅項		85	—
		<u>1,784</u>	<u>1,773</u>
流動資產淨值		<u>181,424</u>	<u>182,495</u>
		<u>228,580</u>	<u>229,260</u>
股本及儲備			
股本	19	225,000	225,000
儲備		3,580	4,260
		<u>228,580</u>	<u>229,260</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
機器及設備	13	110	136
按揭貸款	14	148	207
可供出售投資	17	39,179	42,480
於附屬公司之權益	23	152	152
		<u>39,589</u>	<u>42,975</u>
流動資產			
按揭貸款	14	57	1,475
持作買賣投資	16	40,256	8,024
附屬公司欠款	24	12,015	8,511
預付款項及其他應收款項		18,234	3,819
銀行結餘	18	119,908	167,127
		<u>190,470</u>	<u>188,956</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		<u>1,673</u>	<u>1,681</u>
流動資產淨值			
		<u>188,797</u>	<u>187,275</u>
		<u>228,386</u>	<u>230,250</u>
股本及儲備			
股本	19	225,000	225,000
儲備	20	3,386	5,250
		<u>228,386</u>	<u>230,250</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔			總計 千港元
	股本 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零七年一月一日	225,000	–	6,881	231,881
直接於權益中確認之可供 出售投資公平價值變動	–	90	–	90
本年度虧損	–	–	(2,711)	(2,711)
本年度已確認之收入及 開支總額	–	90	(2,711)	(2,621)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	225,000	90	4,170	229,260
直接於權益中確認之可供 出售投資公平價值變動	–	807	–	807
出售可供出售投資 轉撥入損益	–	(22)	–	(22)
本年度虧損	–	–	(1,465)	(1,465)
本年度已確認之收入 及開支總額	–	785	(1,465)	(680)
於二零零八年十二月三十一日	<u>225,000</u>	<u>875</u>	<u>2,705</u>	<u>228,580</u>

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(1,380)	(99)
調整項目：		
股息收入	(424)	(2,884)
折舊	47	24
按揭貸款減值撥備	24	28
持作買賣投資之公平價值變動虧損(收益)	2,106	(3)
可供出售投資之已變現收益	(22)	(2)
可供出售投資之未變現匯兌虧損	–	15
金融資產之未變現匯兌虧損	333	–
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動之經營業務現金流量	684	(2,921)
按揭貸款(增加)減少	(2,704)	1,389
持作買賣投資(增加)減少	(34,570)	18,039
預付款項及其他應收款項增加	(14,614)	(262)
其他應付賬款及應計費用減少	(75)	896
	<hr/>	<hr/>
經營業務(所用)產生之現金流量淨額	(51,279)	17,141
	<hr/>	<hr/>
投資業務所用之現金		
購置機器及設備	(18)	(150)
購買可供出售投資	–	(42,750)
可供出售投資之本金付款	4,185	–
已收股息	424	2,884
	<hr/>	<hr/>
投資業務產生(所用)之現金流量淨額	4,591	(40,016)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物減少	(46,688)	(22,875)
於一月一日之現金及現金等價物	169,198	192,073
匯率變動對持有外幣現金結餘之影響	(3)	–
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之現金及現金等價物 銀行結餘	122,507	169,198

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之母公司為Island New Finance Limited，乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。本公司之最終控股公司為Mercurius GP LLC，該公司乃於State of Nevada註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址於本年報「公司資料」一節中披露。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為投資控股、財務投資及提供按揭融資及其他相關服務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之有效或已生效的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重新分類
香港(IFRIC)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務特許權排
香港(IFRIC)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係

採納該等新香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度業績及財務狀況編製及呈列方式並無重大影響。因此，無需對過往年度作出調整。

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改善 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	有關金融工具之披露改善 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(IFRIC)－詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁶
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(IFRIC)－詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港(IFRIC)－詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖 ⁵
香港(IFRIC)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(IFRIC)－詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁷

- 1 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零零九年六月三十日或以後開始之年度期間生效
- 7 於二零零九年七月一日或以後獲得客戶轉讓之資產生效

本公司董事會預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外，有關詳情見下文載列之會計政策之解釋。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司(或其附屬公司)控制的企業之財務報表。控制是本公司對一家企業財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於年內所收購之附屬公司之業績乃自收購日期起載入綜合收益表。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使得彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本值減任何已識別減值虧損列於本公司資產負債表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

收益確認

收益按已收及應收代價之公平價值計量。當經濟利益極有可能歸本集團所有及當收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

- (i) 金融資產(不包括分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產)之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及可適用之實際利率累計；
- (ii) 持作買賣證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日確認；及
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認。

機器及設備

機器及設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

機器及設備項目之折舊按其估計可使用之年期並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。

機器及設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目不再確認時之年度之綜合收益表內。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期通行之匯率以各自功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)予以記錄。於各個結算日，以外幣列值之貨幣款項乃按結算日通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬內予以確認，惟構成本公司於外幣業務之投資淨額之一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表之權益內予以確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入本期間之損益賬，惟重新換算直接於權益內予以確認盈虧之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益內予以確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表所列溢利不同，此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團及本公司之本期稅項負債乃按已於結算日實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，遞延稅項資產則按可能出現可供動用之可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部分資產之情況下予以扣減。

遞延稅項按預期於負債償還或資產變現時之期間適用之稅率計算。遞延稅項從損益賬中扣除或計入，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或計入之項目，則在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

非金融資產之減值

於各個結算日，本集團檢討其非金融資產之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產是否已遭受減值虧損。倘若一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值予以減少至其可收回款額。減值虧損作為一項開支即時予以確認，除非有關資產乃根據另一準則按重估款額予以列賬，於此情況下，減值虧損乃根據該準則作為重估減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值予以增加至其可收回面值之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回即時作為收入予以確認，除非有關資產乃根據另一準則按重估款項列賬。於此情況下，減值虧損之撥回根據該準則作為重估增加處理。

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除（如適用）。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產（「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」）、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按金融資產之預期可使用年期或（倘適用）較短期間直接貼現估計未來現金收入（包括於各個時間點所支付或收取之構成實際利率組成部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）之比率。

債務工具乃按實際利率基準確認收入。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

本集團及本公司透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持有作買賣之金融資產。

於初步確認後之各個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值予以計量，而公平價值之變動直接於產生期間之損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之各個結算日，貸款及應收款項（包括按揭貸款、其他應收款項及銀行結餘）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非被指定或分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收款項或持至到期日投資之非衍生工具。本集團將該等債務證券分類為可供出售金融資產。

於初步確認後之各個結算日，可供出售金融資產乃按公平價值予以計量。公平價值變動乃於權益內予以確認，除非金融資產被出售或被釐定為出現減值，屆時，原先於權益內確認之累積盈利或虧損自權益剔除，並於損益賬內予以確認（見下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產之減值

金融資產（透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外）於各個結算日予以評估減值跡象。倘若客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就所有金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方之重大財務困難；或
- 利息或本金付款之違約或違法行為；或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(例如按揭貸款)而言,被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,當有客觀證據證明資產出現減值時,減值虧損於損益賬內予以確認,並按資產之賬面值與按原有實際利率予以貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

除按揭貸款之賬面值乃按透過使用撥備賬目予以削減外,就所有金融資產而言,金融資產之賬面值按減值虧損直接予以扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內予以確認。倘若貸款及應收款項被視為無法收回,則針對撥備賬目予以撤銷。原先已撤銷之款項其後收回計入損益賬。

就按攤銷成本計量之金融資產而言,倘若於其後期間,減值虧損之款額減少,及減值能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫,則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回,惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應有之攤銷成本除外。

就可供出售債務投資而言,倘若投資公平價值之增加能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀地聯繫,則減值虧損其後予以撥回。

金融負債及股本

金融負債及由集團實體發行之股本工具乃根據所訂立合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般被分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期限分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或(倘若適用)較短期間實際貼現估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認。

其他金融負債

其他金融負債指其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量之其他應付賬款。

股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

購回本公司本身股本工具乃直接於權益內予以確認及削減。並無於損益賬內就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具確認盈利或虧損。

不再確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已轉讓金融資產之絕大部分風險及所有權回報時,金融資產不再予以確認。於不再確認金融資產時,資產賬面值與所收取及應收取之代價及直接於權益內確認之累積盈利或虧損之總和間之差額乃於損益賬內予以確認。

當有關合約所訂明之債務獲解除、註銷或屆滿時，金融負債不再予以確認。不再確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益賬內予以確認。

營業租約

該等營業租約之應付租金按租期以直線法自損益賬扣除。以作獎勵訂立一項營業租約之已收及應收福利，乃以直線法按租約年期確認為租金支出之減少。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策（其於附註3內闡述）時，管理層須作出有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

稅項

於二零零八年十二月三十一日，並無有關可扣減臨時差額及未使用稅務虧損之遞延稅項資產已分別於本集團及本公司之資產負債表內確認（二零零七年：無）。由於未來應課稅溢利來源之不可預測性，概無遞延稅項資產被確認於本集團及本公司之資產負債表內之稅務虧損為53,690,000港元（二零零七年：44,387,000港元）及53,690,000港元（二零零七年：43,534,000港元）。遞延稅項資產之可變現性主要視乎日後是否具有足夠之未來應課稅溢利或應課稅臨時差額。倘若未來應課稅溢利實際高於預期，可能產生遞延稅項資產確認，該項確認將於確認發生之期間內在綜合收益表內確認。

按揭貸款減值撥備

本集團及本公司就按揭貸款估計產生之虧損通過於溢利扣除而作出減值撥備。撥備包括個別減值撥備及整體減值撥備。總體減值撥備為管理層認為有需要為其貸款組合作出撇減總額，以按其估計可收回價值淨額於資產負債表內列賬。

於釐定個別減值撥備時，管理層考慮減值之客觀證據。當貸款出現減值時，會使用折現現金流量法評估個別減值撥備，以資產之賬面值及按原實際利率折算估計未來現金流量之現值之差額計量。撥備之數額亦受抵押品之價值所影響，而在若干情況下，抵押品價值可能需予以折讓，以確認強制出售或迅速套現之影響。

在釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸特色以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往虧損經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

估計未來現金流量金額及時間之方法及假設須予定期評估，以削減虧損估計與實際虧損經驗之任何差額。

5. 收益

收益指按揭貸款利息收入及財務投資收益淨額，而財務投資收入總額包括銀行存款及債務證券之利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	1,779	1,199
財務投資：		
銀行存款利息	3,111	7,388
可供出售投資之利息	2,230	85
持作買賣投資之利息	9	-
股息收入	424	2,884
	<u>7,553</u>	<u>11,556</u>

6. 業務及地區分部

業務分部

就管理而言，本集團目前分為兩個經營分部—按揭融資及財務投資。該等分部乃本集團呈報其主要分部資料之基準。主要業務如下：

- (a) 按揭融資分部從事提供按揭融資及其他相關服務；及

(b) 財務投資分部包括銀行存款之利息收入，以及證券交易及股息收入。

有關該等業務之分部資料現呈列如下：

	按揭融資 千港元	二零零八年 財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>1,779</u>	<u>5,774</u>	<u>7,553</u>
分部業績	<u>1,361</u>	<u>3,356</u>	4,717
未分配支出			<u>(6,097)</u>
除稅前虧損			(1,380)
稅項			<u>(85)</u>
本年度虧損			<u>(1,465)</u>
分部資產	<u>12,541</u>	<u>217,268</u>	229,809
未分配資產			<u>555</u>
總資產			<u>230,364</u>
分部負債	<u>2</u>	<u>-</u>	2
未分配負債			<u>1,782</u>
總負債			<u>1,784</u>
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(24)	-	(24)
滙兌虧損淨額	-	(333)	(333)
持作買賣投資之公平價值虧損	-	(2,106)	(2,106)
未分配：			
資本添置		-	(18)
折舊		-	(47)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>

	按揭融資 千港元	二零零七年 財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>1,199</u>	<u>10,357</u>	<u>11,556</u>
分部業績	<u>1,171</u>	<u>10,027</u>	11,198
未分配支出			(11,297)
除稅前溢利			(99)
稅項			(2,612)
本年度溢利			<u>(2,711)</u>
分部資產	<u>9,297</u>	<u>221,200</u>	230,497
未分配資產			536
總資產			<u>231,033</u>
分部負債	<u>4</u>	<u>-</u>	4
未分配負債			1,769
總負債			<u>1,773</u>
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(28)	-	(28)
持作買賣投資之虧損淨額	-	(332)	(332)
未分配：			
資本添置		-	(150)
折舊		-	(24)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>

地區分部

於按地區分部呈列資料時，分部收益根據該等資產所在地區計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	4,689	11,471
新加坡	9	-
歐盟國家	625	-
美國	2,230	85
	<u>7,553</u>	<u>11,556</u>

於結算日，分部資產及資本開支根據該等資產所在地區計算：

	分部資產之賬面值		機器及設備之添置	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	142,550	188,009	18	150
中華人民共和國	9,001	—	—	—
新加坡	16,183	—	—	—
歐盟國家	17,537	—	—	—
美國	45,093	43,024	—	—
	<u>230,364</u>	<u>231,033</u>	<u>18</u>	<u>150</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
員工成本(包括董事酬金(附註9))：		
工資、薪金及紅利	2,794	4,178
退休福利計劃供款(附註27)	34	30
	<u>2,828</u>	<u>4,208</u>
折舊	47	24
核數師酬金	460	460
租金支出	85	85
按揭貸款減值撥備	24	28
法律及專業費用	1,365	4,870
	<u>1,365</u>	<u>4,870</u>

8. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港		
即期稅項	85	—
遞延稅項：(附註25)		
本年度	—	2,612
	<u>85</u>	<u>2,612</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括二零零八年／二零零九年評稅年度有效之企業利得稅自17.5%調低至16.5%。本年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計算。上年之稅項開支指由於本公司管理層對稅項虧損之動用時間不確定，導致過往年度未用稅項虧損產生之遞延稅項資產撥回。

本年度稅項開支可與綜合收益表內之除稅前虧損對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	<u>(1,380)</u>	<u>(99)</u>
以本地所得稅稅率16.5% (二零零七年：17.5%)計算之稅項	(228)	(17)
毋需課稅之收入之稅務影響	(1,310)	(1,832)
不可扣稅開支之稅務影響	82	518
未確認稅務虧損／可扣減暫時性差異之稅務影響	1,541	1,331
撥回過往確認之可扣減暫時性差異	—	2,612
本年度稅項開支	<u>85</u>	<u>2,612</u>

9. 董事酬金

支付予7名(二零零七年：14名)董事之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事袍金		
執行董事：		
John Zwaanstra (主席)	—	—
John Pridjian (行政總裁)	—	—
Todd David Zwaanstra	—	—
Jonathon Jarrod Lawless	—	—
長原彰弘*	不適用	5
羅錦輝*	不適用	5
潘慕堯*	不適用	5
勞景祐*	不適用	—
獨立非執行董事：		
Alan Howard Smith, 太平紳士	100	100
Stephen King Chang-Min	100	100
Patrick Smulders	100	100
陳步青*	不適用	51
李澤雄*	不適用	41
阮焯豪*	不適用	41
董事袍金總額	<u>300</u>	<u>448</u>
其他酬金		
執行董事：		
長原彰弘*	不適用	1,300
酬金總額	<u>300</u>	<u>1,748</u>

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

* 該等董事已於二零零七年內辭任。

10. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括兩位(二零零七年：一位)本公司董事，其酬金詳情見上文附註9。其餘三位(二零零七年：四位)人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	2,401	2,187
退休福利計劃供款	33	20
	<u>2,434</u>	<u>2,207</u>

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
無 – 1,000,000港元	2	3
1,000,001港元 – 1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

11. 股息

二零零八年度並無支付或擬派任何股息，自結算日以來亦無建議派付任何股息(二零零七年：無)。

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司股東應佔虧損1,465,000港元(二零零七年：2,711,000港元)及本年度內已發行普通股225,000,000股(二零零七年：225,000,000股)計算。

由於該等年度並無潛在普通股股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

13. 機器及設備

	本集團 傢俬及設備 千港元
成本值	
於二零零七年一月一日	23
添置	150
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	173
添置	18
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	191
	<hr/>
折舊	
於二零零七年一月一日	6
年度撥備	24
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	30
年度撥備	47
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	77
	<hr/>
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	114
	<hr/> <hr/>
於二零零七年十二月三十一日	143
	<hr/> <hr/>

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

	本公司 傢俬及設備 千港元
成本值	
於二零零七年一月一日	11
添置	150
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年一月一日	161
添置	18
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	179
	<hr/>
折舊	
於二零零七年一月一日	4
年度撥備	21
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年一月一日	25
年度撥備	44
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	69
	<hr/>
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	110
	<hr/> <hr/>
於二零零七年十二月三十一日	136
	<hr/> <hr/>

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

14. 按揭貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
固定利率應收貸款	7,057	4,854
浮動利率應收貸款	2,951	2,474
	<hr/>	<hr/>
	10,008	7,328
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自結算日起十二個月內之應收貸款)	2,145	3,186
非流動資產(自結算日起十二個月後之應收貸款)	7,863	4,142
	<hr/>	<hr/>
	10,008	7,328
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

固定利率應收貸款及浮動利率應收貸款以按揭貸款物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零八年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備220,000港元(二零零七年：196,000港元)。

於結算日，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
到期還款：		
三個月內	937	2,631
三個月至一年	1,208	555
一年至五年	5,998	3,201
五年以後	1,865	941
	<u>10,008</u>	<u>7,328</u>

接納任何新客戶前，本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款已準時償付本金。

於結算日，已扣除減值撥備之按揭貸款(逾期但未減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	<u>563</u>	<u>2,462</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
浮動利率應收貸款	<u>205</u>	<u>1,682</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自結算日起十二個月內之應收貸款)	57	1,475
非流動資產(自結算日起十二個月後之應收貸款)	<u>148</u>	<u>207</u>
浮動利率應收貸款	<u>205</u>	<u>1,682</u>

浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零八年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備零港元(二零零七年：40,000港元)。

於結算日，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
到期還款：		
三個月內	10	1,434
三個月至一年	47	41
一年至五年	148	207
	<u>205</u>	<u>1,682</u>

接納任何新客戶前，本公司使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款已準時償付本金。

於結算日，已扣除減值撥備之按揭貸款(逾期但未減值)之賬齡分析如下：

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	<u>-</u>	<u>1,420</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

15. 按揭貸款減值撥備

	個別 千港元	本集團 減值撥備 整體 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日	–	168	168
年度撥備	–	28	28
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	–	196	196
年度撥備	–	24	24
於二零零八年十二月三十一日	–	220	220
	個別 千港元	本公司 減值撥備 整體 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日	–	80	80
年度撥回	–	(40)	(40)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	–	40	40
年度撥回	–	(40)	(40)
於二零零八年十二月三十一日	–	–	–

倘按揭貸款借方不能按時償還本金，且本集團及本公司持有之抵押品之現值不足以抵補應收款項之賬面值，則作出個別減值。

除個別估計之減值撥備外，本集團及本公司亦根據歷史虧損經驗提供整體估計之按揭貸款減值撥備。

16. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股本證券	3,859	8,024
可換股債券	36,397	—
	<u>40,256</u>	<u>8,024</u>

股本證券之公平價值乃按香港聯交所所報之市場買入價釐定。

於本年度，本公司購買零息率或按介乎1%至2%不等票面息率計息之可換股債券，乃分類為透過損益賬按公平價值處理之賬目。可換股債券附帶之股本轉換權為授權予本公司可於到期前將債務證券轉換為發行人之權益股。可換股債券之公平價值按從經紀人獲得之所報市場買價並參考價格服務代理所報價格釐定。

以美元、新加坡元及人民幣計值之可換股債券金額分別為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元。

17. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於美國報價之按揭支持證券	<u>39,179</u>	<u>42,480</u>

於二零零八年十二月三十一日，可供出售投資乃以美元定值。證券之相關資產為位於美國之集資住宅按揭。上述可供出售投資之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。可供出售投資之合約年利率為5.5%，到期日為二零三五年二月。

18. 銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，及於購入後三個月內到期且按市場利率計息之短期銀行存款。於二零零八年十二月三十一日，該等資產之公平價值與其賬面價值相若。

19. 本公司股本

	二零零八年及二零零七年 千港元
法定：	
300,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>300,000</u>
已發行及繳足：	
225,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>225,000</u>

20. 儲備

	投資重估儲備 千港元	本公司 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	-	7,892	7,892
直接於權益中確認之			
可供出售投資公平價值變動	90	-	90
本年度虧損	-	(2,732)	(2,732)
	<u>-</u>	<u>(2,732)</u>	<u>(2,732)</u>
於二零零七年十二月三十一日			
及二零零八年一月一日	90	5,160	5,250
直接於權益中確認之			
可供出售投資之公平價值變動	807	-	807
就出售可供出售投資轉撥入損益	(22)	-	(22)
本年度虧損	-	(2,649)	(2,649)
	<u>-</u>	<u>(2,649)</u>	<u>(2,649)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>875</u>	<u>2,511</u>	<u>3,386</u>

21. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化權益結餘使利益相關者獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本架構包括現金及現金等價物及本公司股東應佔權益，該權益包括已發行股本及保留溢利。管理層對資本成本作出評估以檢付資本架構。因此，本集團透過監管現金水平、派付股息及發行股本（倘需要）管理其整體資本架構。

22. 金融工具

(A) 金融工具類別

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
透過損益賬按公平價值處理持作買賣	40,256	8,204
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	150,506	180,135
可供出售投資	39,179	42,480
	<u>199,941</u>	<u>230,819</u>
金融負債		
攤銷成本	1,681	1,667
	<u>1,681</u>	<u>1,667</u>

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
透過損益賬按公平價值處理持作買賣	40,256	8,024
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	150,054	180,887
可供出售投資	39,179	42,480
	<u> </u>	<u> </u>
金融負債		
攤銷成本	1,673	1,659
	<u> </u>	<u> </u>

(B) 金融風險管理之目標及政策

與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。

市場風險

本集團及本公司之業務活動使其主要承受外匯匯率、利率以及持作買賣投資及可供出售投資之股本價格變動之風險。

外幣風險管理

本集團及本公司之銀行結餘、可供出售投資、其他金融資產及其他應收款項以外幣列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

於匯報日期，本集團及本公司之外幣列值貨幣資產之賬面值如下：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	62,595	43,024
新加坡元	16,144	—
人民幣	9,001	—
	<u> </u>	<u> </u>

敏感度分析

本集團及本公司主要承受新加坡元、人民幣及美元波動之影響。

下表詳述本集團及本公司分別對港元兌新加坡元及人民幣增加／減少5%(二零零七年：不適用)之敏感度及港元兌美元增加／減少1%(二零零七年：1%)之敏感度。由於二零零八年金融市場之不穩定，管理層為評估兌新加坡元及人民幣之外匯風險將敏感率自1%調整至5%，而由於香港聯繫匯率制系統，美元與港元掛鈎，故就美元維持1%之敏感率。因此，本年度採用5%及1%之敏感率向主要管理人員內部匯報外幣風險，並指管理層對外匯匯率可能合理變動之評估。

敏感度分析包括尚未償還外幣列值之貨幣資產。下列正數表示倘兌新加坡元及人民幣時港元減弱5%（二零零七年：不適用），以及兌美元時減弱1%（二零零七年：1%），則除稅前虧損減少。倘兌新加坡元及人民幣時港元加強5%（二零零七年：不適用），以及兌美元時港元加強1%（二零零七年：1%），則將對除稅前虧損造成相等及相反影響，而下列結餘將為負數。

	本集團及本公司	
	二零零八年	二零零七年
敏感率		
新加坡元	5%	-
人民幣	5%	-
美元	1%	1%
	<u> </u>	<u> </u>
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
敏感率		
新加坡元	807	-
人民幣	450	-
美元	626	430
	<u> </u>	<u> </u>

此乃主要由於年終之銀行結餘、可供出售投資、透過損益賬按公平價值處理之金融資產及其他以美元列值之應收款項之未了結風險，及以新加坡元及人民幣列值之透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未了結風險。

本集團及本公司對外幣之敏感度已於本年度增加，主要由於購買透過損益賬按公平價值處理之金融資產及持有美元。由於本集團於去年並無任何新加坡元及人民幣投資，因而知悉本集團及本公司於去年就新加坡元及人民幣承受任何外幣風險。

利率風險管理

公平價值利率風險指金融工具之價值將由於市場利率變動而波動之風險。現金流量利率風險指金融工具之未來現金流量將由於市場利率變動而波動之風險。本集團目前對其固定利率按揭貸款並無對沖公平價值利率風險之方法，本集團管理層將考慮於必要時對沖風險。本集團及本公司之現金流量利率風險由浮動利率按揭貸款及銀行存款產生。利息收入將由於市場利率變動而波動。本集團及本公司目前並無債務，且本集團管理層相信，本集團及本公司之現金流量利率風險並不重大。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於結算日非衍生工具之利率風險釐定。就銀行結餘及浮動利率按揭貸款而言，該分析乃假設於結算日全年之銀行結餘及按揭貸款之款項尚未償還而編製。香港貸款利率200基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率已上升／下降200基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將對本集團而言減少／增加2,399,000港元（二零零七年：3,264,000港元），對本公司而言減少／增加2,344,000港元（二零零七年：3,248,000港元）。此要由於本集團於其浮動利率按揭貸款及短期銀行存款承受利率風險。

本集團及本公司對利率之敏感度已於本年度減輕，主要由於浮動利率按揭貸款及短期銀行存款減少。

價格風險

本集團及本公司透過其於上市股本證券、可換股債券及按揭支持證券之投資承受股本價格風險。管理層透過持有具不同風險狀況之投資組合管理此項風險。此外，價格風險由本集團及本公司管理層監控，將考慮於必要時對沖風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於匯報日期承受之價格風險釐定。

倘若上市股本證券及可換股債券之市價已上升／下降20%（二零零七年：5%），截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將減少／增加8,051,000港元（二零零七年：401,000港元）。此主要由於持作買賣投資之公平價值變動及增加所致；及

倘若按揭支持證券之市價上升／下降10%（二零零七年：5%），投資重估儲備將增加／減少3,918,000港元（二零零七年：2,124,000港元），乃由於可供出售投資之公平價值變動所致。

由於購買透過損益賬按公平價值處理之金融資產，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所增加。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零八年十二月三十一日有關每類已確認金融資產之責任，本集團及本公司承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內及資產負債表內所列之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於每個結算日，本集團及本公司檢討每宗個別貸款及墊款之可收回款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。流動資金信貸風險有限，因為交易對手乃受香港金融管理局監管之香港銀行。

本集團及本公司就按揭貸款並無高度集中之信貸風險，其風險分散於多個交易對手及客戶。

就投資可換股債券而言（附註16），由於其風險分散於中華人民共和國、香港、新加坡及美國之若干獲投資公司，故本集團及本公司並無高度集中之信貸風險。此等可換股債券未由評級代理機構評級。

就投資按揭支持證券而言（附註17），本集團及本公司於單獨投資及美國地區均有高度集中之信貸風險。按揭支持證券之信貸質素主要透過其相關借貸人之信用質素及住宅按揭抵押品釐定。根據Fair Issac Corporation Inc.（「FICO」）之評分法，目前按揭借貸人之加權平均信貸得分被認為良好。

就此而言，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

董事認為，本集團及本公司之金融負債由於其性質按要求償付，因此並無編製金融負債之到期日狀況分析。

金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

- 具有標準條款及條件，於活躍流動市場買賣之金融資產之公平價值乃按市價釐定；及
- 其他金融資產及其他金融負債之公平價值乃根據一般接納價格模式，利用可觀察目前市場交易價格或利率，根據已貼現現金流量分析釐定。

董事認為，載入綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值約等於彼等之公平價值。

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	152	152

於二零零八年及二零零七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 經營地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司應佔 權益百分比	主要業務
建屋貸款(亞洲)有限公司	香港	2港元	100%	借貸
Winbest Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	暫無營業
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	暫無營業

於二零零八年十二月三十一日或於本年度任何時間，附屬公司概無任何債務證券(二零零七年：無)。

24. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附屬公司欠款	19,901	16,392
減值虧損撥備	(7,886)	(7,881)
	<u>12,015</u>	<u>8,511</u>

附屬公司之欠款為無抵押、免息及按要求償還，及預期將於一年內償還。

減值虧損撥備之變動

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	7,881	7,876
本年度開支	5	5
	<u>7,886</u>	<u>7,881</u>

由於貼現現金流量之現值少於其賬面值，因此應收附屬公司款項有所減值。

應收附屬公司款項(未逾期及未減值)有償還能力以處理尚未償還款項。本公司對該等結餘並無持有任何抵押物。

25. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度由本集團及本公司確認之主要遞延稅項資產及負債及其變動：

	本集團			
	加速稅務 折舊 千港元	按揭貸款 減值撥備 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	(1)	15	2,598	2,612
本年度(扣除)計入收益賬	<u>1</u>	<u>(15)</u>	<u>(2,598)</u>	<u>(2,612)</u>
於二零零七年及二零零八年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於結算日，本集團之未運用稅務虧損約為53,690,000港元(二零零七年：44,387,000港元)可用於抵銷未來溢利。

由於並不確定將來是否有足夠未來溢利可供動用結餘，故並無就以下結餘確認遞延稅項資產，尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未確認稅務虧損	53,690	44,387
可扣減臨時差額	122	72
	<u> </u>	<u> </u>
		本公司 稅務虧損 千港元
於二零零七年一月一日		2,398
本年度自收益賬扣除		(2,398)
		<u> </u>
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日		<u> </u>

於結算日，本公司之未運用稅務虧損為53,690,000港元（二零零七年：43,534,000）可用於抵銷未來溢利。

由於並不確定將來是否有足夠未來溢利可供動用結餘，故並無就以下結餘確認遞延稅項資產，尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未確認稅務虧損	53,690	43,534
可扣減臨時差額	-	-
	<u> </u>	<u> </u>

26. 營業租約安排

於結算日，本集團及本公司並無根據於一年內到期之不可撤銷營業租約而須於未來支付之最低租賃款項。

營業租約付款指本集團及本公司就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均商定為一年期，並已就各相關的租期固定租金。

於二零零九年一月七日，本集團及本公司已與前中間控股公司就租賃辦公場地訂立租賃合約，自二零零九年一月一日起為期一年，將分別產生年度承擔72,000港元及36,000港元。

27. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%之供款，與僱員之供款額相同。

自綜合收益表扣除之成本總額34,000港元（二零零七年：30,000港元）為本集團就本會計期間應付計劃之供款。

28. 有關連人士交易

本年度內本集團與有關連人士訂立以下交易：

(A) 開支項目：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向前中間控股公司支付租金	72	72
向前同系附屬公司支付佣金	-	162
向前中間控股公司支付服務費	546	611
	<u>546</u>	<u>611</u>

於去年，本集團之最終控股公司已由聯合集團有限公司變更為Mercurius GP LLC，截至最終控股公司變更之日，載入上述交易。

(B) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於附註9披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

4. 債務聲明

於二零零九年八月三十一日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期），除集團內成員公司之間的負債外，集團並無任何已發行的及尚未贖回的及／或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似的債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

公司並不知悉集團之債務及或有負債狀況自二零零九年八月三十一日起至最後可行日期止出現任何重大轉變。

5. 重大轉變

除本綜合文件第47頁至第56頁所載公司截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料內所披露者外，公司並不知悉集團自二零零八年十二月三十一日（即集團最近期公布經審計綜合財務報表的結算日）後，財政或經營狀況或展望出現任何重大轉變。

1. 責任聲明

本綜合文件的資料乃遵照《收購守則》而刊載，旨在提供有關集團及收購建議的資料。

各董事願就本綜合文件所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任(有關要約人及其一致行動人士之資料、收購建議之條款及條件以及要約人有關集團之意向除外)，並於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本綜合文件內所表達的一切意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，而本綜合文件並無遺漏任何事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

要約人各董事願就本綜合文件所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任(有關集團、賣方及其一致行動人士之資料除外，但包括要約人對集團之意向)，並於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本綜合文件內所表達的一切意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，而本綜合文件並無遺漏任何事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，公司之法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>300,000,000 股股份</u>	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足股款	
<u>225,000,000 股股份</u>	<u>225,000,000</u>

所有現有已發行股份均為繳足股款或入賬列作繳足股款，彼此之間在各方面均享有同等權益，包括有關股息、表決及於股本之權益的一切權利。

於最後可行日期，並無任何尚未贖回的認股權證、期權、衍生工具或證券可轉換為股份。

自二零零八年十二月三十一日(即公司最近期公布經審計綜合財務報表的結算日)起至最後可行日期止，公司並無發行任何股份及其他有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

股份在聯交所主板上市及買賣。股份並無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦並無正在或建議尋求股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

(a) 董事於公司及其相聯法團之權益及淡倉

於最後可行日期，公司董事及最高行政人員概無在公司或任何相聯法團（《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債券證中擁有權益，而該等權益：（包括其根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部被假設或視為擁有的權益及淡倉）須依據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部規定通知公司及聯交所；或須依據《證券及期貨條例》第352條規定列入該條所提及的登記冊；或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》或根據《收購守則》通知公司及聯交所。

(b) 擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部披露的權益或淡倉的人士及主要股東

於最後可行日期，就公司任何董事或最高行政人員所知，除公司的董事或最高行政人員以外，擁有股份及相關股份的權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向公司披露的人士，或直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本（附有在一切情況下在集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利）的人士，或任何涉及該等股本的期權如下：

股東姓名／名稱	身份	持有股份 數目或應佔 數目或淡倉	持股概約 百分比或 應佔百分比 (%)
Hyde Park Group Limited	實益擁有人	168,750,000 (L)	75%
湯毓銘（「湯先生」） ^{附註}	受控制法團權益	168,750,000 (L)	75%

L：好倉

附註：

湯先生因其持有Hyde Park Group Limited之100%實際權益而被視為於168,750,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，除公司的董事或最高行政人員以外，概無其他人士擁有股份及相關股份的權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向公司披露，或擁有面值10%或以上的任何類別股本（附有在一切情況下在集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利），或任何涉及該等股本的期權。

(c) 要約人及其董事於公司之權益

於最後可行日期，要約人於168,750,000股股份中擁有權益，相當於公司已發行股本之75%。除上文所述者外，要約人及其一致行動人士於公司任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中概無擁有任何權益。

(d) 在要約人之權益

於最後可行日期，公司、集團內任何成員公司、任何董事或公司的任何退休基金概無擁有或控制要約人任何股份、證券、可轉換證券、認股權證、期權及衍生工具。

(e) 其他權益

於最後可行日期，(i)公司的附屬公司、公司的任何退休基金或其任何附屬公司的任何退休基金概無擁有或控制公司任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）；(ii)公司的顧問（包括本附錄內「專家」一節所披露之該等專業顧問）概無擁有或控制公司任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）（屬《收購守則》內「聯繫人」定義第(2)類別所指明的聯繫人）；(iii)沒有人與要約人或與要約人一致行動的任何人或屬《收購守則》內「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別的要約人聯繫人訂有《收購守則》規則22註釋8所提述性質的安排；(iv)沒有與公司或屬《收購守則》內「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別的公司聯繫人訂有《收購守則》規則22註釋8所提述性質的安排的人；(v)概無公司的持股量獲與公司有關連的基金經理全權委託管理；(vi)概無已作出接納或拒絕該項要約的不可撤回承諾的人或要約人的一致行動人士；(vii)概無董事於公司任何股份或有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中擁有任何權益；及(viii)公司或任何董事概無借用或借出公司任何股份、期權、認股權證、可轉換證券或衍生工具，但如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外。

(f) 公司證券交易

於有關期間內，除於二零零九年九月二十五日完成外，要約人、湯先生、胡凱珊女士及彼等任何人的一致行動人士概無以代價買賣公司證券、認股權證、購股權、衍生工具或可轉換證券。

於有關期間內，除賣方出售銷售股份（而其執行董事John Zwaanstra先生及Todd David Zwaanstra先生被視為於其中有利益關係）外，董事概無以代價買賣公司證券、認股權證、購股權、衍生工具或可轉換證券。

於有關期間內，公司的附屬公司、公司的退休基金、其任何附屬公司的退休基金、本附錄內「專家」一節所述之任何專家顧問及屬《收購守則》內「聯繫人」定義第(2)類別所指明的聯繫人之公司顧問，概無以代價買賣公司任何證券。

於有關期間內，與公司有關連而獲全權委託管理基金的基金經理，概無以代價買賣公司任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）。

於有關期間內，與要約人、公司或與要約人、公司或屬《收購守則》所界定「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別的要約人聯繫人或公司聯繫人一致行動的人訂有《收購守則》規則22註釋8所述性質的安排的人，概無以代價買賣公司任何證券。

要約人及其一致行動人士並無參與任何協議、安排或諒解，而其為有關要約人依據該項要約取得的任何證券將會轉讓、押記或質押予任何其他人。

除要約人持有銷售股份外，要約人的一致行動人士概無擁有或控制公司任何股份或權益。

(g) 要約人證券交易

於有關期間內，公司或董事概無買賣要約人任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）。

(h) 服務合約

於最後可行日期，董事與公司或其任何附屬公司或聯屬公司概無訂立有效之任何現有服務合約或建議訂立的服務合約，而：(i)該等合約在要約期開始前6個月內已訂立或修訂（包括連續性及訂明限期的合約）；(ii)該等合約是通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)該等合約是有效期尚餘超過12個月（不論通知期長短）的訂明限期合約。

(i) 董事及管理層

誠如新鴻基函件內「要約人對集團之意向」及「建議更改董事會之組成」兩節所述，要約人擬提名兩名新執行董事、一名非執行董事以及三名新獨立非執行董事加入董事會，由緊隨本綜合文件根據《收購守則》規定寄發後之日期起生效。要約人無意安排集團收購或出售任何資產及／或業務及／或對集團僱員作出重大更改，亦並無有關之具體計劃。要約人無意重新調配集團任何固定資產。

董事注意到，要約人擬集團繼續經營其現有主要業務。要約人無意對公司之現有營運及業務作出任何重大轉變。考慮到要約人對集團之意向及建議更改董事會之組成，董事認為，集團經營業務之連貫性將不會受到影響。

(j) 其他

於最後可行日期，

- (a) 除該協議外，要約人並無訂立任何董事在其中有重大私人利益的重大合約；
- (b) 除下文所述者外，概無亦不會就該項要約對任何董事給予任何利益，以補償其失去職位或其他與該項要約有關的損失。有關預期於收購建議完成後將會終止其董事職務及於公司之服務，公司於二零零九年九月支付200,000港元予各獨立非執行董事及250,000港元予一名執行董事；
- (c) 除該協議外，要約人或任何與其一致行動的人士與公司的任何董事、近期的董事、股東或近期股東之間並無存有任何與該要約有任何關連或取決於該要約的協議、安排或諒解（包括賠償安排）；
- (d) 除該協議外，任何董事與任何其他人之間並無訂立任何協議或安排，是以要約的結果作為先決條件或取決於要約的結果或關乎要約的其他事宜；
- (e) (i)要約人或與要約人一致行動的任何人士；及(ii)公司及董事概無租用或借出公司任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）；
- (f) 除該協議外，並無與要約人的證券或公司的證券有關而可能對要約具有重大影響的任何安排（不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排）；
- (g) 概無在公司證券擁有或控制任何權益的人已作出接納或拒絕接納該項要約的不可撤回承諾；及

- (h) 除該協議外，要約人概無訂立涉及其可能會或不會援引或尋求援引其要約的某項條件的情況的任何協議或安排。

4. 市價

下表列載股份在聯交所在(i)最後可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)在由緊接聯合公佈日期前6個月起計每個曆月內股份買賣之最後交易日的收市價格：

日期	收市價格 港元
二零零九年二月二十七日	0.60
二零零九年三月三十一日	0.64
二零零九年四月三十日	0.57
二零零九年五月二十九日	0.80
二零零九年六月三十日	0.85
二零零九年七月三十一日	0.94
二零零九年八月十八日(即最後交易日)	1.24
二零零九年八月三十一日	2.03
二零零九年九月二十九日(即最後可行日期)	1.84

來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高及最低收市價格，分別為於二零零九年九月二日之每股2.16港元，以及於二零零九年四月一日及二零零九年四月九日之每股0.55港元。

5. 訴訟

於最後可行日期，公司及其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁，董事亦不知悉公司或其任何附屬公司有任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟或索償要求。

6. 同意及資格

給予本綜合文件內所載意見、函件或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
新鴻基	《證券及期貨條例》下獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問

新百利 根據《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會有關收購建議之獨立財務顧問

於最後可行日期，新鴻基及新百利各自在自二零零八年十二月三十一日（即公司最近期公布經審計綜合財務報表的結算日）後由集團內成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或在由集團內成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，並無具有直接或間接的利益關係。

新鴻基及新百利各自己給予書面同意，同意發出這份載有一項在形式和文意上一如所載的陳述的綜合文件，在其中載列其函件全文及／或引述其名稱，並且未有撤回其書面同意。

7. 重大合約

於緊接聯合公佈前的兩年前的該日期後至最後可行日期止期間內，集團內成員公司並無訂立重大合約（並非日常業務中訂立者）。

8. 其他事項

- (a) 公司之註冊辦事處為香港皇后大道中30號娛樂行27樓。
- (b) 公司之公司秘書為何知源先生。何先生為香港會計師公會會員（執業會計師）及英國特許公認會計師公會資深會員（FCCA）。
- (c) 公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司。
- (d) 新鴻基之註冊辦事處位於香港中環添美道1號中信大廈12樓。
- (e) 新百利之註冊辦事處位於香港中環遮打道3號A香港會所大廈10樓。
- (f) 要約人之註冊辦事處為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人之通訊地址為香港中環皇后大道中100號901室Shikumen Capital Management (HK) Limited轉交。

- (g) 要約人之董事為湯先生及胡凱珊女士。湯先生及胡凱珊女士之香港通訊地址為香港中環皇后大道中100號901室Shikumen Capital Management (HK) Limited轉交。
- (h) 於最後可行日期，董事會成員包括John Zwaanstra先生、John Pridjian先生、Todd David Zwaanstra先生、Jonathon Jarrod Lawless先生、Alan Howard Smith太平紳士、Stephen King Chang-Min先生及Patrick Smulders先生。
- (i) 本綜合文件備有中、英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本由本綜合文件日期起至截止日期止期間之任何週日(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時正至下午五時正，在(i)香港皇后大道中30號娛樂行27樓公司之註冊辦事處；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)公司網站www.hkbla.com.hk可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 新鴻基函件，全文載於本綜合文件第6頁至第15頁；
- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件第16頁至第20頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第21頁至第22頁；
- (f) 新百利函件，全文載於本綜合文件第23頁至第39頁；
- (g) 本附錄「同意及資格」一段所述之書面同意；
- (h) 公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (i) 公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績報告；及
- (j) 本綜合文件。

上述文件之副本於收購建議可供接納期間內在證監會網站<http://www.sfc.hk>可供查閱。