

此乃要件 請即處理

閣下對本被收購人董事會通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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，應立即將本被收購人董事會通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理人，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人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，概不對因本被收購人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。



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

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股票代號：145)

有關  
新百利有限公司  
代表

MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED  
就香港建屋貸款有限公司全部已發行股份  
(不包括MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED  
及其一致行動人士已擁有或同意將予購入之股份)  
提出無條件強制性現金收購建議之  
回應文件

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人董事會通函第5至第8頁。

獨立董事委員會函件刊載於本被收購人董事會通函第9至第10頁，當中載有其就收購建議向獨立股東作出之推薦意見。博大資本致獨立董事委員會之函件刊載於本被收購人董事會通函第11至第23頁，當中載有其就收購建議之意見。

二零零七年六月十八日

---

## 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 .....	11
附錄一 — 有關建屋貸款集團之財務資料 .....	24
附錄二 — 一般資料 .....	48

---

## 預期時間表

---

收購建議文件之寄發日期 .....	二零零七年六月四日星期一
收購建議開始日期 .....	二零零七年六月四日星期一
被收購人董事會通函之寄發日期 .....	二零零七年六月十八日星期一
接納收購建議之最後時間及日期 .....	二零零七年七月三日 星期二下午四時正
收購建議結束日期 (附註1) .....	二零零七年七月三日星期二
於聯交所網站刊登有關收購建議 於結束日期之結果公佈 .....	不遲於二零零七年七月三日 星期二下午七時正
於香港報章刊登有關收購 建議於結束日期之結果公佈 .....	二零零七年七月四日星期三
就收購建議於結束日期或之前所接獲之 有效接納寄發應付代價之 最後限期 (附註2) .....	二零零七年七月十三日星期五

附註：

1. 收購建議之最後接納時間為二零零七年七月三日星期二下午四時正。收購建議屬無條件，並將於二零零七年七月三日星期二結束。
2. 就收購建議所接獲之有效接納之現金代價，將盡快以平郵方式寄予各接納股東（郵誤風險由接納股東承擔），惟無論如何須於股份過戶登記處自接納股東接獲全部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。

於本被收購人董事會通函提述之所有時間均指香港時間。

## 釋 義

於本被收購人董事會通函內，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
「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
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事
「協議」	指	Onspeed、亞洲聯合財務與收購人於二零零七年五月十一日就買賣待售股份與轉讓貸款而訂立之買賣協議
「公佈」	指	聯合集團、聯合地產、新鴻基及建屋貸款就(其中包括)收購建議於二零零七年五月十六日作出之聯合公佈
「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，亦為聯合集團之非全資附屬公司
「聯合地產董事」	指	聯合地產之董事
「聯合地產集團」	指	聯合地產及其附屬公司
「聯繫人」	指	具收購守則所賦予之涵義
「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設立及運作之中央結算及交收系統
「結束日期」	指	二零零七年七月三日
「完成」	指	根據協議完成待售股份之買賣

## 釋 義

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「接納表格」	指	有關收購股份之接納及過戶表格
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，亦為INFL之直接非全資附屬公司
「建屋貸款董事」	指	建屋貸款之董事
「建屋貸款集團」	指	建屋貸款及其附屬公司
「建屋貸款股份」	指	建屋貸款股本中每股面值1.00港元之股份
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事陳步青先生、李澤雄先生及阮焯豪先生組成之獨立董事委員會，旨在就收購建議向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	收購人及與其一致行動之人士以外之建屋貸款股東
「INFL」	指	Island New Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零零七年六月十五日，即本被收購人董事會通函刊印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

## 釋 義

「貸款」	指	Onspeed向INFL墊支之股東貸款192,852,975港元
「收購建議」	指	根據收購守則就建屋貸款全部已發行股份作出之無條件強制性現金收購建議，惟不包括收購人及其一致行動之人士已擁有或同意將予購入之股份
「收購建議文件」	指	新百利有限公司根據收購守則代表收購人於二零零七年六月四日向建屋貸款股東刊發之文件，當中載有(其中包括)收購建議之詳情及相關接納表格
「收購建議期間」	指	二零零七年五月十四日(收購人於二零零七年五月十四日公佈可能收購建議之日期)至二零零七年七月三日(接納收購建議之結束日期)之期間
「收購股份」	指	收購建議所涉及之建屋貸款股份，不包括收購人及其一致行動之人士已擁有或同意將予購入之股份
「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，為Mercurius Partners, LLP之全資附屬公司，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
「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
「股份登記處」	指	登捷時有限公司，位於香港皇后大道東1號太古廣場三期25樓，為建屋貸款之股份登記處，負責接收及處理有關收購股份之收購建議接納文件

---

## 釋 義

---

「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實際可行日期止之期間
「待售股份」	指	INFL已發行股本中一股面值1.00美元之股份，相當於INFL之全部已發行股本
「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)
「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
「新鴻基董事」	指	新鴻基之董事
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新百利」	指	新百利有限公司，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	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，亦為新鴻基之間接非全資附屬公司



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：145)

執行董事：

長原彰弘先生 (主席)

羅錦輝先生 (行政總裁)

潘慕堯先生

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

21樓2101室

獨立非執行董事：

陳步青先生

李澤雄先生

阮煒豪先生

敬啟者：

新百利有限公司

代表

MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

就香港建屋貸款有限公司全部已發行股份

(不包括MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

及其一致行動人士已擁有或同意將予購入之股份)

提出無條件強制性現金收購建議

緒言

於二零零七年五月十六日，聯合集團、聯合地產、新鴻基及建屋貸款聯合公佈(其中包括)，Onspeed、亞洲聯合財務及收購人於二零零七年五月十一日訂立協議，據此，Onspeed有條件同意出售待售股份(代表INFL之全部已發行股本)及轉讓貸款，而收購人有條件同意購入待售股份並接納貸款之轉讓，總代價為248,903,319港元。

待售股份之買賣已根據協議條文於二零零七年五月三十一日完成。緊隨待售股份之買賣完成後，透過其於INFL所持有之權益，收購人及與其一致行動人士於最後實際可行日期將擁有建屋貸款已發行股份74.999%之權益。由於待售股份之買賣已完成，根據收購守則第26.1條，收購人須提出收購建議(即無條件強制性現金收購建議)以收購建屋貸款之全部已發行股份(收購人或與其一致行動人士已擁有或同意將予購入之股份除外)。新百利現已代表收購人提出收購建議，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。

根據收購守則第2.8條，獨立董事委員會已告成立，以就收購建議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會由獨立非執行董事陳步青先生、李澤雄先生及阮煒豪先生組成，彼等乃獨立於及不與收購人及與其一致行動人士採取一致行動。

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。

本被收購人董事會通函旨在向閣下提供(其中包括)有關建屋貸款、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)之資料。

### 收購建議

收購建議由新百利代表收購人遵照收購守則按以下基準作出：

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，連同於協議日期所附之所有權利，包括於協議日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派。

### 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緊接公佈日期前最後一個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緊接公佈日期前最後一個交易日(包括該日)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緊接公佈日期前最後一個交易日(包括該日)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%；
- (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225,000,000股已發行建屋貸款股份計算)。

### 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)，並將從應付接納收購建議之有關建屋貸款股東之代價中扣除。收購人將就收購建議下已接納之建屋貸款股份過戶安排支付賣方從價印花稅。

### 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。

### 保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。

根據收購建議文件，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候任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。

## 收購人對建屋貸款集團之意向

收購人之意向為建屋貸款集團將於收購截止後繼續經營其現有主要業務。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。同時，收購人將評估任何及所有其他選擇，包括但不限於擴展建屋貸款之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或擇機拓展其他業務。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。

## 其他資料

敬請閣下細閱有關收購建議、稅項、收購建議接納及交收程序之收購建議文件及接納表格。

## 推薦意見

敬請閣下垂注本被收購人董事會通函第9至10頁所載之獨立董事委員會函件（當中載有其就收購建議向獨立股東提供之推薦意見）及本被收購人董事會通函第11至23頁所載之博大資本致獨立董事委員會之函件（當中載有其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於達成其意見及推薦意見時曾考慮之主要因素）。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
羅錦輝  
謹啟

二零零七年六月十八日



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：145)

敬啟者：

新百利有限公司

代表

MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

就香港建屋貸款有限公司全部已發行股份

(不包括MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED

及其一致行動人士已擁有或將予購入之股份)

提出無條件強制性現金收購建議

吾等謹此提述建屋貸款於二零零七年六月十八日向其股東刊發之被收購人董事會通函(「被收購人董事會通函」)，而本函件為被收購人董事會通函之一部份。除文義另有所指外，被收購人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被收購人董事會通函所載之董事會函件及博大資本函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

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，如無意保留其於建屋貸款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

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳步青先生

李澤雄先生

阮煒豪先生

謹啟

二零零七年六月十八日



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183號  
中遠大廈39樓3906室

敬啟者：

新百利有限公司  
代表  
MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED  
就香港建屋貸款有限公司全部已發行股份  
(不包括MERCURIUS PARTNERS INVESTMENTS LIMITED  
及其一致行動人士已擁有或同意將予購入之股份)  
提出無條件強制性現金收購建議

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，建屋貸款已向獨立股東寄發日期為二零零七年六月十八日之被收購人董事會通函（「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，亞洲聯合財務與收購人訂立協議，據此Onspeed有條件同意出售待售股份（代表INFL之全部已發行股本）及轉讓貸款，而收購人有條件同意收購待售股份並接納轉讓貸款，總代價為248,903,319港元。協議已於二零零七年五月三十一日完成。

於最後實際可行日期，已發行建屋貸款股份合共為225,000,000股。建屋貸款並無任何其他已發行證券。緊接待售股份買賣完成後，收購人及其一致行動人士透過彼等於INFL之權益擁有建屋貸款於公佈日期之約74.999%已發行股本之權益。待售股份買賣完成後，根據收購守則第26.1條收購人將須提出收購建議（即無條件強制性現金收購建議），以收購建屋貸款之全部已發行股份（不包括收購人及其一致行動人士已擁有或同意將予購入之股份）。

新百利現代表收購人按以下基準提出收購建議：

每股收購股份 ..... 現金1.475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。

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／或收購人所提供，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建屋貸款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人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觀點，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，亦沒有理由懷疑董事及收購人提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。然而，吾等未對建屋貸款集團、收購人、亞洲聯合財務、聯合集團、聯合地產、新鴻基、Onspeed、Penta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) 財務表現及狀況回顧

建屋貸款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。

## 博大資本函件

根據貴公司年報所載之資料，吾等將建屋貸款集團最近三個財政年度之經審核綜合業績概述如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元
<b>收益</b>	<b>189,682</b>	<b>73,559</b>	<b>61,516</b>
利息收入	1,618	4,289	7,776
出售持作買賣投資之 溢利淨額／持作買賣 投資之公平值收益	12,809 <sup>(附註)</sup>	3,226	6,732
其他投資收入	1,207	937	1,221
匯兌收益／(虧損)	2,194	(2,789)	—
經營開支	(5,148)	(4,629)	(3,856)
<b>股東應佔溢利淨額</b>	<b>8,285</b>	<b>1,235</b>	<b>11,271</b>
<b>股息</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

附註：出售其他投資證券之收益

誠如上文概要所述，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度建屋貸款集團之收益呈下降趨勢。儘管建屋貸款集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之利息收入及經營開支有所改善，該三個年度之股東應佔溢利淨額仍上下波動（連同來自(i)持作買賣投資；(ii)其他投資收入；及(iii)匯兌收益／(虧損)之波動)。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度並無宣派任何股息。

吾等注意到截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，收益總額主要包含出售持作買賣投資所得款項（二零零四年：186,857,000港元；二零零五年：68,333,000港元；二零零六年：52,519,000港元），分別佔建屋貸款集團收益總額約98.5%、92.9%及85.4%。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度，建屋貸款集團收益總額之結餘包括(i)利息收入（主要來自(a)財務投資分部應佔銀行存款之利息及少數來自(b)按揭貸款利息）；及(ii)其他投資收入（來自財務投資）。根據貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益入賬政策，證券交易及出售投資在交換有關合約票據之交易日確認為收益。董事告知，建屋貸款集團之損益表並無僅因財務投資之「買入」交易而確認為收入。

- **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，建屋貸款集團錄得營業額約189,700,000港元，較上一個財政年度大幅增長約115.3%。同一個財政年度，建屋貸款集團錄得股東應佔溢利8,300,000港元，較上一個財政年度增加約65.3%。

根據建屋貸款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。融資成本低企及信心恢復，刺激物業及證券市場造好。建屋貸款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，使消費者信心及投資氣氛好轉。然而，由於息差收窄及競爭加劇，按揭貸款業務仍充滿挑戰。建屋貸款集團之貸款組合規模下降，而來自按揭貸款之收入也進一步減少。

- **截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績**

截至二零零五年十二月三十一日止年度，建屋貸款集團錄得營業額約73,600,000港元，較上一個財政年度大幅下降約61.2%。於同一個財政年度，建屋貸款集團錄得股東應佔溢利1,200,000港元，較上一個財政年度下降約85.5%。

根據建屋貸款截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報顯示，營業額大幅下降乃由於財務投資之證券交易活動大幅下降所致。然而，由於物業交投量受市場利率連續多次提高之影響，按揭貸款市場仍然競爭激烈及息差繼續於低位徘徊。按揭貸款所貢獻之收入下降至200,000港元，及按揭貸款所貢獻之溢利亦下降至300,000港元。此外，於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，建屋貸款錄得匯兌虧損2,800,000港元。

• 截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度，建屋貸款集團錄得營業額約61,500,000港元，較上一個財政年度下降約16.4%。於同一個財政年度，建屋貸款集團錄得股東應佔溢利11,300,000港元，較上一個財政年度增長約841.7%。

根據建屋貸款截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報顯示，按揭貸款市場仍然競爭激烈及息差繼續於低位徘徊，反映出物業交投淡靜。按揭貸款所貢獻之收入增加至1,400,000港元，及按揭貸款所貢獻之溢利亦增加至1,400,000港元。財務投資所貢獻之收入下降，乃由於證券交易活動下降所致。然而，財務投資所貢獻之溢利增加至14,300,000港元。

• 吾等之進一步分析及未來前景

➢ 資產負債表

根據建屋貸款年報所載列之資料，吾等將建屋貸款集團於最近兩個財政年結日之經審核綜合資產負債表進一步摘錄如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>	<b>4,129</b>	<b>7,468</b>
➢ 按揭貸款	723	4,839
➢ 遞延稅項資產	3,396	2,612
<b>流動資產</b>	<b>217,315</b>	<b>225,290</b>
➢ 按揭貸款	4,457	3,906
➢ 持作買賣投資	41,495	26,060
➢ 現金及銀行結餘	170,940	192,073
<b>流動負債</b>	<b>834</b>	<b>877</b>
➢ 其他應付賬款及 應計費用	834	877
<b>股東應佔權益</b>	<b>220,610</b>	<b>231,881</b>

正如上述概要所披露，就資產而言，吾等注意到，「現金及現金等值物」為建屋貸款集團之最大資產項目（於二零零六年十二月三十一日為數約192,100,000港元及佔建屋貸款集團資產淨值約83%）。而「持

作買賣投資]為建屋貸款集團之第二大資產項目(於二零零六年十二月三十一日,為數約26,100,000港元及佔建屋貸款集團資產淨值約11%)。「按揭貸款」(非流動加流動)為建屋貸款集團之第三大資產項目(於二零零六年十二月三十一日為數約8,700,000港元及佔建屋貸款集團資產淨值約4%)。

就負債而言,吾等注意到,截至二零零六年十二月三十一日,建屋貸款集團概無錄得任何非流動負債或銀行債項。同時,於二零零六年十二月三十一日由建屋貸款集團錄得之流動負債之金額並不重大。此外,根據本文件載列之債項聲明,吾等注意到,於二零零七年四月三十日,建屋貸款集團內任何公司概無任何未償銀行借款或其他類似債項、重大資本承擔或或然負債,彼等各自之任何資產亦無須受抵押或類似產權負擔限制。

### ➤ 財務投資分部

於查詢時,吾等已審閱由董事提供之於二零零七年四月三十日建屋貸款集團之財務投資組合。吾等注意到,該組合之公平值約20,400,000港元,包括只在聯交所主板上市上之股份。該組合主要為藍籌股(約48%)及與中國有關企業(約19%)。餘下(約33%)主要為工業或綜合性質之二線股。吾等並不知悉於二零零七年四月三十日建屋貸款之財務投資組合項下有任何衍生工具(包括權證、期貨、期權)。

鑑於建屋貸款集團備有大量現金資源(於二零零六年十二月三十一日為數約192,100,000港元),吾等認為,倘建屋貸款集團之股票組合將予擴大,建屋貸款集團之財務投資組合將面對更大市場風險。就此而言,吾等已查詢及已獲董事告知,執行委員會(包括全體三名執行董事)負責管理建屋貸款集團財務投資組合。吾等已獲董事告知,該執行委員會並不擬大幅遞增建屋貸款集團財務投資組合項下之上市證券投資。實際上,吾等已獲董事告知,該財務投資組合項下之相關股票於二零零七年四月三十日後至最後實際可行日期實際上已削減。在該基礎上及假設於收購建議截止後上述意向無重大變動,吾等預期建屋貸款集團之財務投資組合之未來表現將大致上與香港證券市場(尤其是恒生綜合指數,於二零零七年四月三十日建屋貸款之財務投資組合項下約75%相關股票屬於該綜合指數)之表現一致。

➤ 按揭貸款分部

於查詢時，吾等已審閱董事所提供於二零零七年四月三十日建屋貸款集團之按揭貸款組合。吾等注意到該等組合之公平值約8,200,000港元，包括借予12名主要位於新界舊式私人住宅單位之自住業主之抵押貸款，主要透過第一法定押記(6,600,000港元)及第二法定押記(1,400,000港元)方式抵押。定價乃基於最優惠利率另加利潤(就第一法定押記而言)或固定利率(就第二法定押記而言)。

據董事透露，儘管香港經濟在二零零三年沙土過後步出谷底，建屋貸款集團仍然面對其他金融機構之激烈競爭，例如商業銀行及融資公司對風險較高之貸款採取更積極態度。相反，建屋貸款集團根據按揭貸款定價政策一直採取謹慎及保守策略。此外，市場競爭者採取進取促銷活動，包括大量電視及印刷廣告、與不同夥伴合作，例如交通服務供應商及流動電話公司；而建屋貸款集團在市場推廣方面採取相對保守之策略。截至二零零六年十二月三十一日止年度，建屋貸款集團之按揭貸款業務之分部收入及分部淨資產較截至二零零零年十二月三十一日止年度分別縮減約98%及76%。

於進一步查詢時，吾等獲董事告知由主席、行政總裁及助理總經理組成之信貸委員會負責管理建屋貸款集團之按揭貸款組合。儘管建屋貸款集團之可動用現金資源充足(於二零零六年十二月三十一日約達192,100,000港元)，吾等獲董事告知，信貸委員會無意採取積極市場推廣活動及/或採用進取之定價策略或其他方法，大幅擴大建屋貸款集團之按揭貸款組合。

➤ 結論

經審閱截至二零零六年十二月三十一日止過去三個年度之建屋貸款集團之財務業績，吾等認為建屋貸款集團之按揭貸款業務分部相對並不重要，及建屋貸款集團之財務業績主要依賴財務投資分部，而財務投資則與香港股票市場表現相關。

經考慮(i)收購人之意向為於收購截止後建屋貸款集團將繼續經營其現有主要業務；(ii)建屋貸款所有現有董事將於收購截止後退任，而新董事之任命尚待公佈；及(iii)直至對建屋貸款集團之業務營運

及財政狀況之檢討得出結果前，收購人尚未宣佈任何具體業務策略或擴展計劃，吾等認為建屋貸款集團之未來財務表現很大程度上視乎其不時之相關投資組合之市值及組合及新管理層之未來業務策略而定，故無法確定。

(ii) 股價表現及流通量

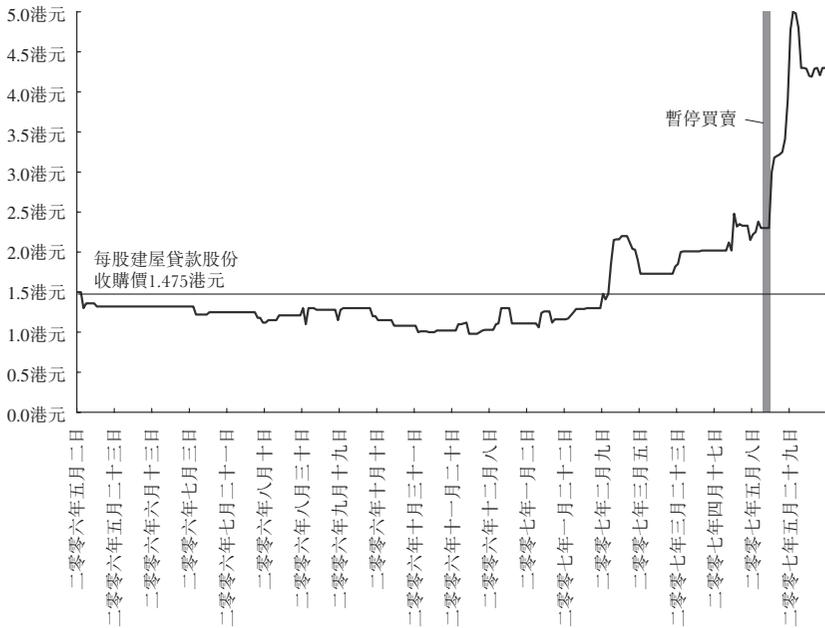
出售及收購待售股份及轉讓貸款之總代價為248,903,319港元，其中56,050,344港元為待售股份之代價，192,852,975港元為轉讓貸款之代價。與董事討論及審閱協議時，吾等注意到每股建屋貸款股份之收購價1.475港元（「收購價」）為上述總代價248,903,319港元除以合共168,748,013股待售股份後向上調整為最接近之約數。收購價分別較：

- (i) 每股建屋貸款股份於二零零七年五月十一日，即建屋貸款股份在聯交所暫停買賣前之最後交易日（「最後交易日」）所報之收市價2.30港元折讓約35.9%；
- (ii) 建屋貸款股份於截至二零零七年五月十一日止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.26港元折讓約34.7%；
- (iii) 建屋貸款股份於截至二零零七年五月十一日止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.296港元折讓約35.8%；
- (iv) 建屋貸款股份於截至二零零七年五月十一日止最後三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.128港元折讓約30.7%；
- (v) 建屋貸款股份於截至二零零七年五月十一日止最後九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.729港元折讓約14.7%；
- (vi) 每股建屋貸款股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價4.30港元折讓約65.7%；及
- (vii) 每股建屋貸款股份於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值1.03港元溢價43.2%。

• 股價表現

為進一步將每股建屋貸款股份收購價1.475港元與建屋貸款股份之市價比較，吾等以圖表列示由二零零六年五月一日至二零零七年五月十一日（即最後交易日）（「回顧期間」）及截至最後實際可行日期止，股份在聯交所買賣之收市價如下：

股價表現

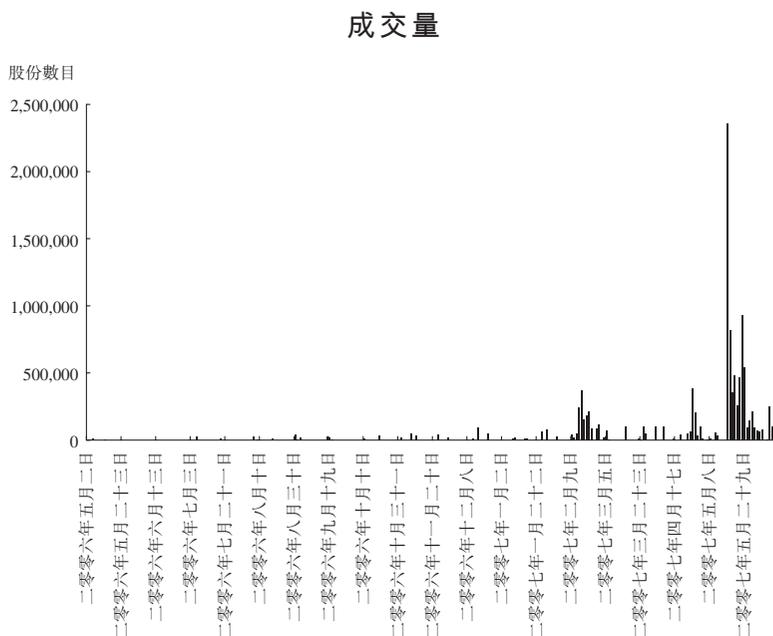


資料來源：Infocast

於回顧期間，建屋貸款股份於二零零七年四月二十六日錄得最高收市價每股2.48港元，而分別於二零零六年十一月二十八日、二十九日及三十日以及二零零六年十二月一日錄得最低收市價每股0.98港元。收購價較回顧期間之最高收市價及最低收市價分別折讓40.5%及溢價約50.5%。吾等注意到建屋貸款股份之股價於二零零七年五月三十日攀升至高位5.00港元及於最後實際可行日期跌至約4.30港元之水平。

• 流通量

為評估建屋貸款股份之流通性，下表列示於回顧期間股份之每日成交量：



資料來源：Infocast

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之股份總數之百分比 (%)	平均每日成交量佔獨立股東所持股份總數之百分比 (附註) (%)
<b>二零零六年</b>					
五月	10,000	0	650	0.000	0.001
六月	0	0	0	0.000	0.000
七月	24,000	0	1,619	0.001	0.003
八月	42,553	0	3,831	0.002	0.007
九月	30,000	0	3,598	0.002	0.006
十月	32,080	0	2,154	0.001	0.004
十一月	50,000	0	7,455	0.003	0.013
十二月	93,000	0	8,211	0.004	0.015
<b>二零零七年</b>					
一月	78,000	0	8,545	0.004	0.015
二月	366,000	0	88,278	0.039	0.157
三月	100,000	0	16,206	0.007	0.029
四月	388,000	0	55,222	0.025	0.098
五月	2,358,000	0	370,618	0.165	0.659
六月(由六月一日至最後實際可行日期)	323,000	0	114,818	0.051	0.204

資料來源：Infocast

附註：根據獨立股東所持建屋貸款股份總數為56,251,987股計算，相等於最後實際可行日期之收購股份數目。

於回顧期間，股份於聯交所並無成交之日子共192個交易日。於回顧期間每個月，股份之平均每日成交量介乎零至約370,618股，佔獨立股東所持已發行建屋貸款股份總數不超過約0.659%。基於上述原因，吾等認為，建屋貸款股份於回顧期間之流動性普遍偏低。

(iii) 現金及財務資產狀況

鑒於建屋貸款集團之最大資產項目為「現金及現金等值物」（約佔建屋貸款集團於二零零六年十二月三十一日資產淨值之83%）及鑒於按揭融資分部相對財務投資分部比重較少（就分部收益、分部業績及分部資產而言），吾等認為就估值目的而言，任何用於比較與從事本公司（作為放債人／消費者融資人）類似行業之於聯交所主板上市之公司之方法可能不適用。

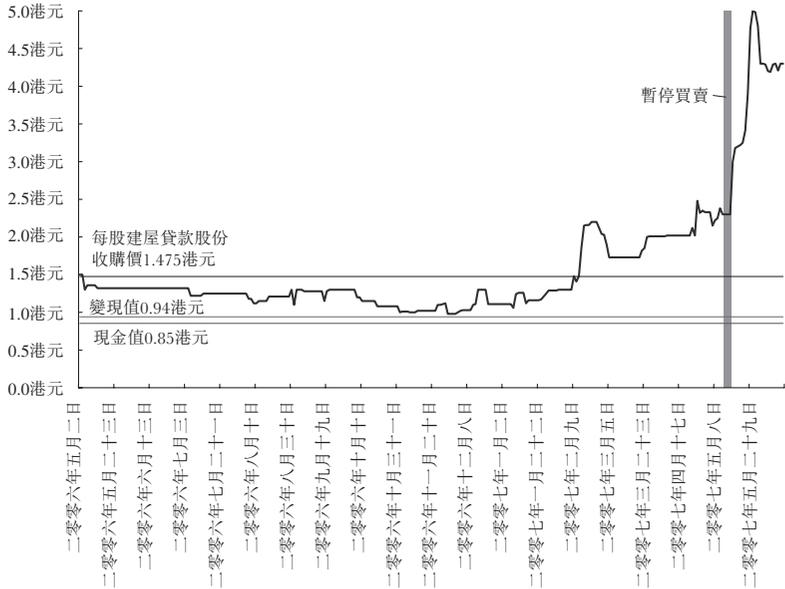
就評估建屋貸款（目前主要從事「現金及財務投資」之公司），吾等嘗試按建屋貸款年報所載之資料及董事於二零零七年四月三十日更新之未經審核資料於下表概述建屋貸款之現金及財務資產狀況。

		每股數字 (附註)	較每股 建屋貸款 股份收購價 1.475港元 之溢價
	百萬港元	港元	
現金及現金 等值物（「現金」）	(1)	191.3	0.85
持作買賣投資 （財務資產）	(2)	20.4	
按揭貸款		8.2	
<b>&gt; 變現值</b>	<b>(3) =(1)+(2)</b>	<b>211.7</b>	<b>0.94</b>
資產淨值		231.8	1.03

附註：根據於最後實際可行日期已發行之225,000,000股股份計算。

誠如上表所示，建屋貸款集團之各「現金值」及「變現值」佔貴集團資產淨值之絕大部份（分別約佔83%及91%）。「變現值」項目乃為額外評估目的而自行定義，該項下之財務資產成份（即，持作買賣投資）可不時按市值被視為可隨時變現之現金。

股份價格表現



誠如上表及上圖所示，每股建屋貸款股份之收購價1.475港元分別較每股建屋貸款股份現金值及每股建屋貸款股份變現值大幅溢價約73.5%及56.9%。此外，每股建屋貸款股份收購價1.475港元仍較每股建屋貸款股份資產淨值大幅溢價約43.2%。基於上述原因，吾等認為收購價就獨立股東而言乃屬公平及合理。

(iv) 保持建屋貸款之上市地位

誠如新百利函件所載，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候任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。

聯交所已表明，倘於收購建議結束時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。

推薦意見

經考慮上述所載之主要因素，尤其是以下方面：

- (i) 每股建屋貸款股份之收購價1.475港元分別較每股建屋貸款股份之現金值及每股建屋貸款股份之變現值大幅溢價約73.5%及56.9% (同時建屋貸款集團之最大資產項目為「現金及現金等值物」(於二零零六年十二月三十一日約佔建屋貸款集團淨資產之83%))；
- (ii) 每股建屋貸款股份之收購價較每股建屋貸款股份之資產淨值大幅溢價約43.2%；
- (iii) 在回顧期內股份交投非常淡薄，股份於192個交易日在聯交所並無買賣紀錄；
- (iv) 截至二零零六年十二月三十一日止三個年度並無派發任何股息；及
- (v) 建屋貸款集團之未來財務表現很大程度上視乎其不時之相關投資組合之市值及組合及新管理層之未來業務策略而定，故無法確定。

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，倘於公開市場出售彼等股份之所得款項淨額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之股份，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百利函件)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的而定。

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 執行董事  
馮智明 余冠英  
謹啟

二零零七年六月十八日

## 1. 本集團之經審核綜合財務資料

以下為建屋貸款集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績概要，乃摘錄自建屋貸款各有關年度之年報。建屋貸款截至二零零四年十二月三十一日止年度之核數師為香港執業會計師安永會計師事務所及本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之核數師為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行。彼等就建屋貸款集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表發出不保留意見。

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	<u>61,516</u>	<u>73,559</u>	<u>189,682</u>
利息收入	7,776	4,289	1,618
出售持作買賣投資之溢利淨額	3,942	1,067	—
出售其他證券投資之 已變現溢利淨額	—	—	13,431
持作買賣投資之公平值收益	2,790	2,159	—
其他證券投資未變現虧損	—	—	(622)
其他投資收入	1,221	937	1,207
其他收入	182	201	91
經營開支	(3,856)	(4,629)	(5,148)
匯兌(虧損)收益淨額	—	(2,789)	2,194
投資證券減值撥備	—	—	(3,600)
除稅前溢利	<u>12,055</u>	<u>1,235</u>	<u>9,171</u>
稅項	(784)	—	(886)
本年度溢利	<u>11,271</u>	<u>1,235</u>	<u>8,285</u>
應佔：			
本公司股東	<u>11,271</u>	<u>1,235</u>	<u>8,285</u>
	港仙	港仙	港仙
每股盈利			
基本	<u>5.0</u>	<u>0.5</u>	<u>3.7</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

截至二零零六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。

## 2. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

## 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	6	<u>61,516</u>	<u>73,559</u>
利息收入		7,776	4,289
出售持作買賣投資之溢利淨額		3,942	1,067
持作買賣投資之公平值收益		2,790	2,159
其他投資收入		1,221	937
其他收入		182	201
經營開支		(3,856)	(4,629)
匯兌虧損淨額		—	(2,789)
除稅前溢利	8	12,055	1,235
稅項	9	(784)	—
本年度溢利		<u>11,271</u>	<u>1,235</u>
應佔：			
本公司股東		<u>11,271</u>	<u>1,235</u>
		港仙	港仙
每股盈利	13		
基本		<u>5.0</u>	<u>0.5</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備	14	17	10
按揭貸款	15	4,839	723
遞延稅項資產	24	2,612	3,396
		<u>7,468</u>	<u>4,129</u>
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	15	3,906	4,457
持作買賣投資	17	26,060	41,495
預付款項、按金及其他 應收款項	18	3,251	423
現金及銀行結餘	19	192,073	170,940
		<u>225,290</u>	<u>217,315</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	25	877	834
		<u>877</u>	<u>834</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>224,413</u>	<u>216,481</u>
		<u>231,881</u>	<u>220,610</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	225,000	225,000
儲備		6,881	(4,390)
		<u>231,881</u>	<u>220,610</u>

## 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備	14	7	10
按揭貸款	15	2,925	723
於附屬公司之權益	22	2	2
遞延稅項資產	24	2,398	3,396
		<u>5,332</u>	<u>4,131</u>
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	15	292	4,457
持作買賣投資	17	26,060	41,495
附屬公司欠款	23	6,708	34
預付款項、按金及其他 應收款項	18	3,239	423
現金及銀行結餘	19	191,999	170,939
		<u>228,298</u>	<u>217,348</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	25	738	829
		<u>227,560</u>	<u>216,519</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>232,892</u>	<u>220,650</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	225,000	225,000
儲備	21	7,892	(4,350)
		<u>232,892</u>	<u>220,650</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔 (累計虧損)／		總計 千港元
	股本 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零五年一月一日	225,000	(5,625)	219,375
本年度溢利及已確認收入總額	—	1,235	1,235
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	225,000	(4,390)	220,610
本年度溢利及 已確認收入總額	—	11,271	11,271
於二零零六年十二月三十一日	<u>225,000</u>	<u>6,881</u>	<u>231,881</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	12,055	1,235
調整項目：		
折舊	5	16
出售機器及設備虧損	—	38
按揭貸款減值撥備	163	34
持作買賣投資之公平值收益	(2,790)	(2,159)
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動之經營業務現金流量	9,433	(836)
按揭貸款增加	(3,728)	(2,162)
持作買賣投資減少	18,225	5,998
預付款項、按金及其他		
應收款項(增加)減少	(2,828)	318
其他應付賬款及應計費用增加(減少)	43	(510)
	<hr/>	<hr/>
經營業務產生之現金淨額	21,145	2,808
<b>投資業務所用之現金</b>		
購置機器及設備	(12)	(12)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加	21,133	2,796
於一月一日之現金及現金等價物	170,940	168,144
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之現金及現金等價物		
現金及銀行結餘	<u>192,073</u>	<u>170,940</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 1. 公司資料

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聯合集團有限公司，該公司乃於香港註冊成立及上市之有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈21樓2101室。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，本集團及本公司已首次應用由香港會計師公會頒佈之多項於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日以後開始之會計期間生效的新訂準則、修訂及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度業績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。

本集團及本公司尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等新準則、修訂或詮釋不會對本集團及本公司之業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>2</sup>
香港(IFRIC)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「於惡性通脹經濟中之財務申報」應用重列法 <sup>3</sup>
香港(IFRIC)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 <sup>4</sup>
香港(IFRIC)－詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 <sup>5</sup>
香港(IFRIC)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
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 <sup>7</sup>
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務讓步安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

### 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(其附屬公司)控制的企業(包括特殊目的企業)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。

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。

#### 收入確認

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，而實際利率為按金融資產之預計年期將估計日後現金收入實際折算至該資產之賬面淨值之比率。
- (ii) 證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日確認。
- (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。

## 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。

## 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。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兩個類別，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產，以及貸款及應收款項。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。就每類金融資產採納之會計政策載於下文：

#### 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包括持作買賣投資。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，公平價值變動於產生期間之損益賬內直接確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為不於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括按揭貸款、按金及其他應收款項)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別之減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，減值虧損於其後期間撥回，惟受限於該減值撥回日期之資產賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之已攤銷成本。

### 金融負債及股本

本集團及本公司所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債和股本工具之定義予以分類。

股本工具為一任何合約，證明於本集團及本公司資產經扣除其所有負債後之餘額權益。本公司所發行之股本工具乃按已收的所得款項扣除直接發行成本後記錄。

金融負債一般分類為透過損益賬按公平價值處理之金融負債及其他金融負債。就其他金融負債採納之會計政策載列如下：

### 其他金融負債

本集團及本公司之其他金融負債包括其後使用實際利率法按攤銷成本計量之其他應付賬款及應計項目。

### 減值虧損

本集團及本公司於每個結算日審閱其資產之賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為支出。

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

凡減值虧損其後出現撥回，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回金額，惟該調升之賬面值不得超逾假設以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 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

##### 稅項

於二零零六年十二月三十一日，有關可扣減臨時差額及未使用稅務虧損之遞延稅項資產為2,612,000港元（二零零五年：3,396,000港元）及2,398,000港元（二零零五年：3,396,000港元）已分別於本集團及本公司之資產負債表內確認。由於未來溢利來源之不可預測性，概無遞延稅項資產未被確認於本集團及本公司之資產負債表內之稅務虧損為21,903,000港元（二零零五年：21,903,000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溢利或應課稅臨時差額。倘若未來之實際溢利低於或高於預期，可能產生遞延稅項資產撥回或增加之確認，該項確認將於出現撥回或增加發生之期間內在收益表內確認。

##### 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，會使用折算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. 財務風險管理目標與政策

本集團及本公司之主要金融工具包括按揭貸款及持作買賣之投資。該等金融工具之詳情披露於各附註內。該等金融工具附帶之風險及有關如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保能以有效方式及時實施適當之措施。

##### 市場風險

###### (i) 公平價值利率風險及現金流量利率風險

公平價值利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具價值出現波動之風險。現金流量利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具之未來現金流量出現波動之風險。由於本集團之定息按揭貸款乃屬短期性質，故本集團無須承受重大之公平價值利率風險。本集團及本公司承受現金流量利率風險來自浮息按揭貸款及銀行存款。其利息收入將會因市場利率變動而波動。本集團及本公司目前並無任何債項，而本集團管理層相信，本集團及本公司之現金流量利率風險並不重大。

###### (ii) 股本價格風險

本集團及本公司之持作買賣投資按每個結算日之公平價值計量。因此，本集團及本公司承受股本證券價格風險。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。

## 信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零六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示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。

## 6. 收益

收益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銀行存款之利息收入、出售證券之銷售款項及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	1,381	205
財務投資：		
銀行存款利息	6,395	4,084
出售持作買賣投資之銷售款項	52,519	68,333
其他投資收入	1,221	937
	<u>61,516</u>	<u>73,559</u>

## 7. 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	二零零六年 財務投資 千港元	合計 千港元
收益	1,381	60,135	61,516
利息收入	1,381	6,395	7,776
出售持作買賣投資之 溢利淨額	—	3,942	3,942
分部業績	1,400	14,348	15,748
未分配支出			(3,693)
除稅前溢利			12,055
稅項			(784)
本年度溢利			11,271
分部資產	8,845	221,117	229,962
未分配資產			2,796
總資產			232,758
分部負債	320	—	320
未分配負債			557
總負債			877
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(163)	—	(163)
未分配：			
資本開支			(12)
折舊			(5)

	按揭融資 千港元	二零零五年 財務投資 千港元	合計 千港元
收益	205	73,354	73,559
利息收入	205	4,084	4,289
出售持作買賣投資之 溢利淨額	—	1,067	1,067
分部業績	299	5,482	5,781
未分配支出			(4,546)
除稅前溢利			1,235
稅項			—
本年度溢利			1,235
分部資產	5,207	212,652	217,859
未分配資產			3,585
總資產			221,444
分部負債	364	—	364
未分配負債			470
總負債			834
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(34)	—	(34)
未分配：			
資本開支			(12)
折舊			(16)
出售機器及設備虧損			(38)

## 地區分部

於回顧年度內，本集團全部業務活動均在香港進行，因此，並無呈列地區分部資料。

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
員工成本(包括董事酬金(附註10))：		
工資及薪金	1,239	1,344
退休福利計劃供款(附註27)	34	28
	<u>1,273</u>	<u>1,372</u>
折舊	5	16
核數師酬金	482	239
出售機器及設備虧損	—	38
租金支出	85	832
按揭貸款減值撥備	163	34
	<u>1,273</u>	<u>1,372</u>

## 9. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港		
本年度稅項	—	—
遞延稅項(附註24)：		
本年度	784	—
	<u>784</u>	<u>—</u>

由於應課稅溢利全部被承前之稅務虧損抵銷，故本年度於香港產生之溢利並無應付稅項。年內稅項開支乃動用過往年度已確認之遞延稅項資產。

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

本年度稅項開支可與綜合收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	<u>12,055</u>	<u>1,235</u>
以本地所得稅稅率17.5%計算之稅項	2,110	216
毋需課稅之收入之稅務影響	(1,340)	(892)
不可就稅務扣減之開支之稅務影響	14	697
動用過往未確認之稅務虧損	—	(21)
本年度稅項開支	<u>784</u>	<u>—</u>

## 10. 董事酬金

支付予7名(二零零五年：17名)董事之酬金如下：

	董事袍金	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
執行董事：		
長原彰弘(主席)	10	2
羅錦輝(行政總裁)	10	2
潘慕堯	3	—
勞景祐	7	2
葉大衛	—	—
李澤培, O.B.E., J.P.	—	—
霍忠誠	—	—
吳大釗	—	—
非執行董事：		
寧高寧	—	200
陳渭林	—	12
陳念良	—	156
陳國淳	—	6
獨立非執行董事：		
陳步青	75	13
李澤雄	90	13
阮焯豪	75	13
梁乃江, B.B.S., J.P.	—	63
徐景輝	—	63
容夏谷	—	63
酬金總額	<u>270</u>	<u>608</u>

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

## 11. 僱員酬金

本年度五位最高酬金人士包括一位(二零零五年：兩位)本公司董事，其酬金詳情見上文附註10。其餘四位(二零零五年：三位)人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	969	518
退休福利計劃供款	34	21
	<u>1,003</u>	<u>539</u>

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
無－1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>

## 12. 股息

二零零六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（二零零五年：無）。

## 13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利11,271,000港元（二零零五年：1,235,000港元）及本年度內已發行普通股225,000,000股（二零零五年：225,000,000股）計算。

由於該等年度並無潛在普通股股份，故並無呈列攤薄後之每股盈利。

## 14. 機器及設備

	本集團 傢俬及設備 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零五年一月一日	347
添置	12
出售時撇銷	(348)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	11
添置	12
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	23
	<hr/>
<b>折舊</b>	
於二零零五年一月一日	295
年度撥備	16
出售時撇銷	(310)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	1
年度撥備	5
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	6
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	<u>17</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>10</u>

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**

於二零零五年一月一日	347
添置	12
出售時撇銷	(348)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年十二月三十一日	11
	<hr/>

**折舊**

於二零零五年一月一日	295
年度撥備	16
出售時撇銷	(310)
	<hr/>

於二零零五年十二月三十一日	1
年度撥備	3
	<hr/>

於二零零六年十二月三十一日	4
	<hr/>

**賬面值**

於二零零六年十二月三十一日	7
	<hr/> <hr/>
於二零零五年十二月三十一日	10
	<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。

**15. 按揭貸款****本集團**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
固定利率應收貸款	1,705	4,000
浮動利率應收貸款	7,040	1,180
	<hr/>	<hr/>
	8,745	5,180
	<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)	3,906	4,457
非流動資產(自結算日起十二個月後之應收貸款)	4,839	723
	<hr/>	<hr/>
	8,745	5,180
	<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。

於二零零六年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備168,000港元(二零零五年：151,000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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
到期還款：		
三個月內	3,528	177
三個月至一年	378	4,280
一年至五年	1,410	629
五年以後	3,429	94
	<u>8,745</u>	<u>5,180</u>

於二零零六年十二月三十一日，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，與按揭貸款之賬面值相若。

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
固定利率應收貸款	—	4,000
浮動利率應收貸款	3,217	1,180
	<u>3,217</u>	<u>5,180</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)	292	4,457
非流動資產(自結算日起十二個月後之應收貸款)	2,925	723
	<u>3,217</u>	<u>5,180</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。

於二零零六年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備80,000港元(二零零五年：151,000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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
到期還款：		
三個月內	73	177
三個月至一年	219	4,280
一年至五年	363	629
五年以後	2,562	94
	<u>3,217</u>	<u>5,180</u>

於二零零六年十二月三十一日，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，與按揭貸款之賬面值相若。

## 16. 按揭貸款減值撥備

	本集團		
	減值撥備		合計 千港元
	個別 千港元	整體 千港元	
於二零零五年一月一日	403	62	465
年度撥備	—	34	34
撇銷數額	(348)	—	(348)
轉撥	91	(91)	—
於二零零五年十二月三十一日	146	5	151
年度撥備	—	163	163
撇銷數額	(146)	—	(146)
於二零零六年十二月三十一日	—	168	168

	本公司		
	減值撥備		合計 千港元
	個別 千港元	整體 千港元	
於二零零五年一月一日	403	62	465
年度撥備	—	34	34
撇銷數額	(348)	—	(348)
轉撥	91	(91)	—
於二零零五年十二月三十一日	146	5	151
年度撥備	—	75	75
撇銷數額	(146)	—	(146)
於二零零六年十二月三十一日	—	80	80

## 17. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港上市之股本證券	26,060	41,495

上述持作買賣投資之公平價值乃按有關交易所所報之市場買入價釐定。

## 18. 預付款項、按金及其他應收款項

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司之預付款項、按金及其他應收款項之公平價值與其賬面值相若。與買賣上市證券有關之同系附屬公司應收款項2,908,000港元（二零零五年：無）已列入本集團及本公司之其他應收款項內。

## 19. 現金及銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之現金，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。於二零零六年十二月三十一日，該等資產之公平價值與其賬面值相若。

## 20. 本公司股本

二零零六年及二零零五年  
千港元

法定：

300,000,000股每股面值1.00港元  
之普通股股份

300,000

已發行及繳足：

225,000,000股每股面值1.00港元  
之普通股股份

225,000

## 21. 儲備

本公司  
(累積虧損)／  
保留溢利  
千港元

於二零零五年一月一日  
本年度溢利

(6,044)  
1,694

於二零零五年十二月三十一日  
本年度溢利

(4,350)  
12,242

於二零零六年十二月三十一日

7,892

## 22. 於附屬公司之權益

本公司  
二零零六年 二零零五年  
千港元 千港元

非上市股份，按成本

2 2

於二零零六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%	投資控股

## 23. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
附屬公司欠款	14,584	7,906
減值虧損撥備	(7,876)	(7,872)
	<u>6,708</u>	<u>34</u>

附屬公司之欠款為無抵押、免息及於要求時償還。

## 24. 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			總計 千港元
	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	
於二零零五年一月一日				
及二零零五年十二月三十一日	—	—	3,396	3,396
本年度(扣除)計入收益賬	(1)	15	(798)	(784)
	<u>(1)</u>	<u>15</u>	<u>2,598</u>	<u>2,612</u>
於二零零六年十二月三十一日				

就資產負債表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下為就財務報告而言之遞延稅項結餘分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項資產	2,613	3,396
遞延稅項負債	(1)	—
	<u>2,612</u>	<u>3,396</u>

於結算日，本集團之未運用稅務虧損約為36,751,000港元(二零零五年：41,311,000港元)可用於抵銷未來溢利。已就該等虧損確認之遞延稅項資產為14,848,000港元(二零零五年：19,408,000港元)。

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。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未確認稅務虧損	21,903	21,903
可扣減臨時差額	<u>95</u>	<u>21</u>
		本公司 稅務虧損 千港元
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日		3,396
本年度自收益賬扣除		<u>(998)</u>
於二零零六年十二月三十一日		<u>2,398</u>

於結算日，本公司之未運用稅務虧損為35,608,000港元(二零零五年：41,311,000港元)可用於抵銷未來溢利。已就該等虧損確認之遞延稅項資產為13,705,000港元(二零零五年：19,408,000港元)。

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。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未確認稅務虧損	21,903	21,903
可扣減臨時差額	<u>95</u>	<u>21</u>

## 25. 其他應付賬款及應計費用

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他應付賬款及應計費用	<u>877</u>	<u>834</u>
	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他應付賬款及應計費用	<u>738</u>	<u>829</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司之其他應付賬款及應計費用之公平價值與其賬面值相若。

## 26. 營業租約安排

於結算日，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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	<u>72</u>	<u>57</u>
	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	<u>36</u>	<u>22</u>

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。

## 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（二零零五年：28,000港元）為本集團及本公司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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
向中間控股公司支付租金	72	15
向同系附屬公司支付佣金	243	6
向前中間控股公司支付租金	—	660
向前同系附屬公司支付佣金	—	276
	<u>          </u>	<u>          </u>

除上述外，與有關連人士之結餘載於附註18。

## (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10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。

## 1. 責任聲明

本被收購人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。

本被收購人董事會通函所載之資料(有關收購建議之資料除外)乃由建屋貸款董事提供。董事就本被收購人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，本被收購人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，以致本被收購人董事會通函所載之任何有關聲明產生誤導。

本被收購人董事會通函所載有關收購建議之資料乃摘自或來自收購建議文件。建屋貸款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股建屋貸款股份，其中225,000,000港元(分為225,000,000股建屋貸款股份)已發行並全數繳足。二零零六年十二月三十一日(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建屋貸款股份。於最後可行日期，所有已發行建屋貸款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) 建屋貸款董事之權益

於最後可行日期，建屋貸款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，建屋貸款董事概無於收購人之股份中擁有任何權益。

### (2) 建屋貸款董事服務合約

建屋貸款董事並無：

- (i) 於二零零七年五月十四日(即根據收購守則收購建議期間之開始日期)前六個月內與建屋貸款或其任何附屬公司或聯營公司訂立或修訂建屋貸款或其任何附屬公司或聯營公司在一年內不可在不予賠償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約(包括持續及固定年期合約)；或

- (ii) 與建屋貸款或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約為需要十二個月或以上期限通知之持續合約；或
- (iii) 與建屋貸款或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約為除期限通知外為期超過十二個月之固定年期合約。

**(3) 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分部須予披露之權益或淡倉之人士**

於最後可行日期，就任何建屋貸款董事或建屋貸款之行政總裁所知，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	建屋貸款股份 數目	股權概約 百分比
Mercurius Partners Investments Limited	168,748,013	74.99%

於最後可行日期，除上文所披露之權益及John Zwaanstra先生透過其於收購人之實益權益於上述168,748,013股建屋貸款股份中擁有之權益外，概無收購人、與其一致行動人士及收購人之董事於建屋貸款擁有或控制任何權益。

上述權益指好倉。於最後可行日期，概無任何淡倉記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊。

**(4) 對建屋貸款董事有影響之安排**

- (a) 於最後可行日期，收購人概無訂立任何建屋貸款董事擁有重大個人權益之重大合約。
- (b) 概無現任建屋貸款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。任何建屋貸款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人之任何股份或有關該等股份之可轉換證券，認股權證及衍生工具中擁有任何權益。
- (b) 於最後可行日期，建屋貸款之附屬公司或建屋貸款集團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建屋貸款股份或有關建屋貸款股份之可轉換證券、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，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第三段所述之安排。
- (e) 於二零零七年五月二十一日，董事會通過一項決議案，批准付予建屋貸款之執行董事兼主席長原彰弘先生1,300,000港元之管理層花紅。

**4. 建屋貸款股份買賣****(1) 於有關期間：**

- (a) 概無建屋貸款董事買賣建屋貸款之任何證券以換取利益；及
- (b) 建屋貸款及任何建屋貸款董事概無買賣收購人之證券以換取利益；

**(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、建屋貸款集團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

於最後可行日期，建屋貸款集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或索償，而就建屋貸款董事所知，建屋貸款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

建屋貸款集團於收購建議期間開始日期前兩年當日後直至最後可行日期並無訂立重大合約（非指建屋貸款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

於二零零七年四月三十日，建屋貸款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，於二零零七年四月三十日，建屋貸款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

於最後可行日期，建屋貸款董事並不知悉建屋貸款集團自二零零六年十二月三十一日（即最近期刊發之建屋貸款集團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. 專家及同意書

本被收購人董事會通函已提述或提供本被收購人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

博大資本已就本被收購人董事會通函之刊發發出其書面同意書，同意按本被收購人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。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由收購建議仍可供公開接納之任何營業日之一般辦公時間，在香港中環遮打道10號太子大廈12樓胡百全律師事務所之辦事處可供查閱：

- (a) 建屋貸款之組織章程大綱及細則；
- (b) 建屋貸款截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年度報告；
- (c) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本被收購人董事會通函第9至第10頁；
- (d) 博大資本之意見函件，全文載於本被收購人董事會通函第11至23頁；及
- (e) 本附錄之「專家及同意書」一段所述之書面同意書。

該等文件之副本於收購建議仍可供公開接納之期間，在網站[www.irasia.com/listco/hk/hkbla/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/hkbla/index.htm)及證監會網站[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)可供查閱。

## 11. 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灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈二十一樓2101室。
- (c) 建屋貸款之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一號太古廣場三座二十五樓。
- (d) 本被收購人董事會通函之中、中文版本如有歧義，概以英文版本為準。