

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港建屋貸款有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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，並明確表示概不就因本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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之要約或建議。

---



## 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)

- (1) 根據特別授權配售新股份；
- (2) 更新一般授權；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

配售代理



金利豐證券有限公司

香港建屋貸款有限公司之獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL  
智略資本

---

本封頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見的智略資本函件載於本通函第18至24頁。

本公司謹訂於二零一零年九月二十四日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第25至28頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格供股東使用。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下按隨附之代表委任表格印備之指示將表格盡快填妥並交回本公司之總辦事處及香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室，惟在任何情況下不得遲於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會及在會上投票。

二零一零年九月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	16
智略資本函件 .....	18
股東特別大會通告 .....	25

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零一零年八月十三日刊發有關配售事項及更新一般授權之公佈
「股東週年大會」	指	本公司於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事會之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）配售事項、根據特別授權發行、配發配售股份及更新一般授權
「現有授權」	指	於股東週年大會上授予董事之一般授權，以配發、發行及處置562,500,000股新股份（即本公司於股東週年大會日期已發行股本之20%）
「一般授權」	指	建議於股東特別大會上授予董事之一般授權，以配發、發行及以其他方式處置不超過本公司於股東特別大會日期已發行股本20%之股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以就更新一般授權向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除本公司控股股東及其聯繫人士以外之任何股東，或倘無控股股東，則為董事（不包括獨立非執行董事）及本公司主要行政人員及彼等各自聯繫人士以外之任何股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士（具上市規則所賦予之涵義）概無關連之第三方
「最後交易日」	指	二零一零年八月十二日，即於該公佈前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一零年九月一日，即本通函付印前為確定其中所載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
「配售事項」	指	根據配售協議之條款按盡力基準最多分四批次（除最後批次外，各批次將不少於300,000,000股配售股份）配售配售股份
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項而於二零一零年八月十二日訂立之有條件配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.11港元

---

## 釋 義

---

「配售股份」	指	根據配售協議將予配售之最多1,135,000,000股新股份
「承配人」	指	配售代理所促使認購任何配售股份之任何專業、機構或其他投資者或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人士
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類受規管活動（證券買賣）之持牌法團
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團及獲委任就更新一般授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



**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：**

劉裕豐先生  
陳振威先生  
區田豐先生

**獨立非執行董事：**

陳志遠先生  
蘇遠進先生  
吳卓凡先生

**註冊辦事處：**

香港  
灣仔  
駱克道333號  
中國網絡中心35樓  
3501室

**香港主要營業地點：**

香港  
灣仔  
駱克道333號  
中國網絡中心35樓  
3501室

敬啟者：

- (1)根據特別授權配售新股份；**  
**(2)更新一般授權；**  
**及**  
**(3)股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述該公佈，內容有關以盡力基準最多分四批次（除最後批次外，各批次將不少於300,000,000股配售股份），按配售價每股配售股份0.11港元配售最多1,135,000,000股配售股份。本通函旨在向閣下提供（其中包括）以下事項之進一步詳情：(i)配售事項及更新一般授權；(ii)獨立董事委員會就更新一般授權之推薦建議；(iii)智略資本就關於更新一般授權向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見；及(iv)召開股東特別大會之通告，會上將提呈決議案批准配售事項、發行及配發配售股份之特別授權以及更新一般授權。

---

## 董事會函件

---

### 配售協議

#### 日期

二零一零年八月十二日（交易時段結束後）

#### 發行人

本公司

#### 配售代理

配售代理已有條件同意按盡力基準，最多分四批次（每批次須配售不少於300,000,000股配售股份，最後批次除外）配售最多1,135,000,000股配售股份予承配人，並將按實際獲配售之配售股份數目所得款項總額收取2.5%之配售佣金。有關配售佣金由本公司與配售代理按一般商業條款並參考現行市場費用以公平原則磋商後釐定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，配售代理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

#### 承配人

配售股份將配售予不少於六名承配人，該等承配人及彼等之最終實益擁有人須為獨立第三方。緊隨完成配售事項之有關批次後，預期概無個別承配人將成為主要股東（定義見上市規則）。

#### 配售股份數目

1,135,000,000股配售股份相當於：(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本2,848,486,358股股份之約39.85%；及(ii)經配售股份擴大後之當時已發行股本3,983,486,358股股份之約28.49%。配售事項項下之配售股份之總面值將為113,500,000港元。

---

## 董事會函件

---

### 配售股份之地位

配售股份將於發行時在各方面與於配發及發行配售股份當日之已發行股份享有同等地位。

### 配售價

配售價0.11港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.134港元折讓約17.91%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日之最後五個連續交易日之平均收市價每股約0.133港元折讓約17.29%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日之最後十個連續交易日之平均收市價每股約0.136港元折讓約19.12%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價0.122港元折讓約9.84%。

配售價乃由本公司與配售代理經參考股份之現行市價並以公平原則磋商後釐定。基於目前市況，董事認為，配售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 配售事項之條件

配售事項須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會批准或同意批准配售事項項下有關批次之配售股份上市及買賣；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准配發及發行及買賣配售股份；及
- (iii) 配售代理於配售協議項下之責任成為無條件且並無根據配售協議之條款（包括有關不可抗力事件之條文）被終止。



---

## 董事會函件

---

本公司與配售代理同意配售事項將以最多四批次完成，惟每批次之配售股份總數須不少於300,000,000股股份（惟配售事項之最後批次除外，其將予配發及發行之配售股份數目可少於300,000,000股），而配售事項之先決條件將適用於各有關部份完成。

倘任何上述條件未能於股東特別大會日期起計三個月當日上午十時正或配售代理與本公司可能協定之有關較後時間或日期前獲達成，則配售協議將終止，並在配售協議之條款規限下，概無訂約方將可就任何成本或損失對另一方提出任何索償（任何事先違反配售協議者除外）。

### 發行配售股份之授權

配售股份將根據將於股東特別大會上取得之特別授權而予以配發及發行。

### 終止及不可抗力

- (i) 除非經本公司與配售代理另行協定，否則配售代理之委任將於(a)完成配售事項；及(b)配售代理根據配售協議之條款及條件終止配售事項（據此，配售代理須根據配售協議之條款以書面正式通知本公司）之較早者發生時終止。
- (ii) 配售代理保留其權利，以於配售代理全權認為，配售事項之成功進行將因任何不可抗力事件（定義見下文）而受到重大不利影響之情況下，於配售事項完成日期上午十時正前，發出書面通知終止配售協議。

就此而言，「不可抗力事件」指：

- (a) 頒佈任何新法例或規例或現有的法例或規例（或其有關司法詮釋）出現任何變動或出現配售代理全權認為或會對本集團之業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響之任何其他性質之變動；或

---

## 董事會函件

---

- (b) 出現任何本地、國家或國際事件或政治、軍事、金融、經濟、貨幣（包括香港貨幣價值與美國貨幣掛鈎的體制變動）或其他性質變動（不論是否與任何前述者有所不同）（不論是否構成一連串於配售協議日期之前及／或之後發生或持續發生之事件或變動），或屬任何本地、國家、國際間爆發之衝突或敵對衝突或軍事衝突升級之性質，或影響本地證券市場之事件或變動，或同時發生任何情況，而配售代理全權認為，或會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響，或會對潛在投資者能否成功進行配售事項造成不利損害，或使本公司或配售代理進行配售事項成為不宜或不智之舉；或
- (c) 香港市況有任何變動或於香港同時發生任何情況（包括但不限於證券買賣暫停或受重大限制）而會影響配售事項之成功與否（成功即為向潛在投資者配售股份）或配售代理全權認為本公司或配售代理進行配售事項成為不宜或不智或不當之舉。
- (iii) 倘於配售事項完成日期上午十時正或之前：
- (a) 本公司嚴重違反或未有遵守配售協議所列明或據此承擔之任何責任或承諾；或
- (b) 股份於聯交所暫停買賣超過十個連續交易日，惟就審批與配售協議有關之公佈或與配售事項有關之任何公佈或通函者除外；或
- (c) 配售代理知悉配售協議所載任何聲明或保證於發出時為不真實或不準確，或於再次發出時在任何方面為不真實或不準確，配售代理將決

---

## 董事會函件

---

定任何該等不真實之聲明或保證會否對本集團整體財務或經營狀況或前景造成或可能造成重大不利變動，或會否可能對配售事項造成重大不利影響。

配售代理有權（惟並非受約束）向本公司發出書面通知，選擇將有關事宜或事件視為免除及解除配售代理於配售協議項下之責任。

根據上段發出通知後，配售代理於配售協議項下所有責任將告終止及結束，除任何先前違反外，概無任何一方可就配售協議產生或與其有關之任何事宜或事件向任何其他訂約方提出任何索償。

董事並不知悉於最後實際可行日期出現任何有關事件。

### 配售事項之完成

各批次之配售事項將於配售協議所載各批次之條件達成後之四個營業日內完成，惟不得遲於股東特別大會日期起計三個月後之當日或本公司與配售代理可能協定之較後日期。

配售事項須待達成配售協議之先決條件後，方告完成。因配售事項不一定會進行，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 進行配售事項之原因及所得款項用途

配售事項之最高所得款項總額將約為124,850,000港元。配售事項之最高所得款項淨額將約為121,450,000港元，擬用作本集團之一般營運資金及／或未來潛在投資。於配售事項完成後，每股配售股份籌集之所得款項淨額將約為每股配售股份0.107港元。於最後實際可行日期，本公司並未落實任何具體投資計劃。儘管如上述者，董事認為，配售事項之所得款項將令本集團可更及時把握潛在投資機遇。

---

## 董事會函件

---

誠如本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所述，鑑於香港樓市暢旺，本集團將繼續發展其按揭融資業務。近期，香港政府已採取各種措施並已實施新按揭借貸規例，旨在抑制過熱之本地樓市。然而，經參考近期賣地交易記錄後，董事對長遠未來香港樓市仍具信心，而本地銀行之保守借貸政策可能增加二次按揭及借貸之需求。因此，即使具體投資計劃尚待落實，本公司認為本公司繼續發展其屬資本密集性質之業務之能力乃至關重要，而任何新借貸或財務投資可能需要大量現金。

董事認為，配售事項乃本公司集資，並同時擴闊本公司股東基礎及資本基礎之良機。儘管完成配售事項將導致現有股東之股權被大幅攤薄，經計及(i)鑑於承配人將為專業、機構或其他投資者或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人士，股東組合將可能獲得提升；(ii)配售事項所得款項用作之主要業務及投資所產生之長期利益將增加股份之價值；(iii)配售事項之所得款項可令本公司於潛在投資機遇湧現時作出迅速之反應；(iv)經參考本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核財務資料中經營業務動用之現金流量淨額及投資業務產生之現金流量淨額，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之估計營運資金約為143,000,000港元；及(v)由於本集團於籌得更多資金時將能夠進一步擴大其業務活動，故本集團之商業經營高度依賴本集團手頭之營運資金金額，故董事認為配售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會亦曾考慮其他集資方法，例如銀行借貸、供股及公開發售。然而，董事認為，取得此等規模之銀行融資之成本相對較高，並預期將對本集團產生重大利息開支，及與配售代理初步磋商後，董事發現，於現行市況下，獲包銷商進行可能之供股或公開發售實屬困難。就此而言，因配售事項乃按盡力基準進行，故配售事項乃集資之較佳方法。鑑於上文所述者以及供股及公開發售之時間表相對較長，董事會已決定不進行該等性質之集資活動。此外，董事認為，透過長期融資（尤以不會增加本集團融資成本之股本融資方式為甚）為本集團之長遠成長提供資金乃屬審慎。鑑於配售事項之所得款項淨額將改善本公司之資本基礎及相對債務融資而言將不會對本集團造成任何利息開支負擔，董事認為，配售事項乃本集團之首選集資方法。

## 董事會函件

### 本公司過去十二個月之集資活動

除下文所述之集資活動外，本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月並無進行其他集資活動。

初步公佈日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項淨額 擬定用途	所得款項 淨額實際用途
二零一零年 六月七日	配售認股權證	約5,300,000港元	用作一般營運資金	全數用作 財務投資
二零一零年 三月二十四日	按0.10港元公開發售 562,000,000股發售 股份，並附帶額外選 擇權可認購本金總 額相等於或不超過 發售股份價值總額 80%之可換股債券	來自公開發售 約54,000,000 港元	用作一般營運資金 及未來業務發展	50,000,000港元 已用作貸款 融資；及餘額 4,000,000港元 已用作財務 投資

### 對股權架構之影響

本公司現有股權架構及配售事項完成後（假設最多1,135,000,000股配售股份獲悉數配售）對本公司股權架構之影響如下：

	於最後實際可行日期		配售事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<i>主要股東：</i>				
湯毓銘先生 (附註1)	561,239,500	19.70	561,239,500	14.09
梁桂蓮女士 (附註2)	316,825,000	11.12	316,825,000	7.95
倪溶坤先生	316,825,000	11.12	316,825,000	7.95
<i>公眾人士：</i>				
承配人	—	—	1,135,000,000	28.49
其他公眾股東	1,653,596,858	58.06	1,653,596,858	41.52
總計	<u>2,848,486,358</u>	<u>100.00</u>	<u>3,983,486,358</u>	<u>100.00</u>

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 湯毓銘先生（本公司前任主席及非執行董事，於二零一零年五月十四日辭任前述職務）因其於Hyde Park Group Limited（「Hyde Park」）持有100%實益權益，故被視為於561,239,500股股份中擁有權益。Hyde Park擁有之561,239,500股股份權益包括(i)其實益擁有之6,279,500股股份權益；及(ii)其透過其全資附屬公司Island New Finance Limited被視為擁有之554,960,000股股份權益。
2. 梁桂蓮女士因其於Best Leader Investment Limited（「Best Leader」）持有100%實益權益，故被視為於316,825,000股股份中擁有權益。Best Leader因其於Express Advantage Limited持有80%實益權益，故被視為於316,825,000股股份中擁有權益。

### 更新一般授權

於股東特別大會上將向股東提呈一項普通決議案，以批准更新一般授權，授權董事配發、發行及處理不超過股東特別大會當日本公司已發行股本20%之股份。一般授權將一直有效，直至(i)本公司下一屆股東週年大會結束時；(ii)股東於股東大會上通過相關決議案撤銷或修訂所授出之授權當日；或(iii)本公司之章程細則規定本公司須予以舉行之下一屆股東週年大會期限屆滿當日止（以最早者為準）。

按照於最後實際可行日期已發行股份總數2,848,486,358股之基準，並假設於最後實際可行日期至股東特別大會期間並無新股份獲發行或購回，一般授權（倘授出）將授權董事配發、發行或處理最多569,697,271股新股份，即於最後實際可行日期已發行股份之20%。

### 授出新一般授權之理由及裨益

於股東週年大會上，股東批准（其中包括）向董事授出現有授權之普通決議案，據此，董事獲授權配發、發行及處理最多562,500,000股股份，相當於上述決議案通過當日本公司當時已發行股本之20%。

自股東週年大會以來，本公司並未更新其現有授權。

---

## 董事會函件

---

根據日期為二零一零年六月七日之認股權證配售協議，本公司已透過配售代理以每份認股權證發行價0.01港元配售562,000,000份本公司之認股權證（「認股權證配售」），賦予其持有人權利以每股0.147港元認購多達562,000,000股股份。現有授權將用以配發及發行562,000,000股股份。因此，於562,000,000份認股權證所附帶之認購權獲悉數行使及562,000,000股新股份獲發行後，可根據現有授權獲配發及發行之餘下新股份為500,000股。

誠如本通函「本公司過去十二個月之集資活動」一段所載，約5,300,000港元之認股權證配售所得款項淨額已悉數用作財務投資。於行使562,000,000份認股權證所附帶之認購權後，發行新股份之任何額外所得款項最多約82,600,000港元將於投資機會產生時用於本集團之未來發展。於最後實際可行日期，本公司並無落實任何具體投資計劃。

根據於最後實際可行日期每份認股權證之行使價0.147港元及每股收市價0.122港元計算，行使認股權證所產生之所得款項之全部金額82,600,000港元是否可於認股權證屆滿之前籌集仍未能確定。然而，現有授權已被預留作行使認股權證所導致之將予發行之新股份之用，董事會認為，一般授權將為本公司於任何適當集資或投資或業務機遇湧現時提供靈活性及把握之能力。此外，董事會認為，一般授權將授權董事根據更新上限於需要時迅速發行新股份，而毋需尋求股東之進一步批准。本公司將尋求適當股本集資機會及／或投資機會（可能要求或可能不要求使用一般授權）。於最後實際可行日期，本公司並無可能使用一般授權之任何部份之任何具體計劃。倘本公司建議使用一般授權就業務收購或股本集資而發行任何新股份，則會於有需要時另行刊發公佈。董事認為，建議更新一般授權乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體權益及利益。



---

## 董事會函件

---

### 一般事項

本公司於香港註冊成立為有限公司。本集團主要從事按揭融資及財務投資。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

智略資本已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容轉載及引述彼等名稱及函件，且迄今並無撤回其同意書。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年九月二十四日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店舉行股東特別大會（大會通告載於本通函第25至28頁），以考慮及酌情批准通過授出特別授權及更新一般授權之決議案。

本公司將就考慮及酌情通過載於本通函之普通決議案召開股東特別大會，大會通告載於本通函第25至28頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格印備之指示將表格盡快填妥及交回本公司之總辦事處及香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）及在會上投票。

根據上市規則，決議案將於股東特別大會以按股數投票表決之方式進行。據董事所深知，於最後實際可行日期，概無股東於配售協議項下擬進行之交易中擁有重大利益。因此，概無股東將須於股東特別大會上就有關配售及特別授權之決議案放棄投票。



---

## 董事會函件

---

根據上市規則第13.36(4)條，更新一般授權須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。任何控股股東及彼等各自之聯繫人士（或倘無控股股東，則本公司董事（不包括獨立非執行董事）及最高行政人員以及彼等各自之聯繫人士）均須放棄投票贊成批准更新一般授權之有關決議案。於最後實際可行日期，本公司並無任何控股股東，因此，本公司執行董事及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士（於彼等於股東特別大會時持有任何股份之情況下）須於股東特別大會上放棄投票贊成更新一般授權。據董事所知及所悉，於最後實際可行日期，概無本公司現有執行董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士持有任何股份。

### 推薦意見

務請閣下垂注本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第18至24頁所載之智略資本函件，當中載有其發表關於更新一般授權之意見及其於達至意見時已考慮之主要因素。

董事會認為，配售事項及更新一般授權乃符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東於股東特別大會上投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案以批准配售事項向董事授出特別授權以配發及發行配售股份以及更新一般授權。

### 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐，且概無遺漏任何其他事宜，致使本通函內容或其所載任何聲明產生誤導。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
董事  
區田豐  
謹啓

二零一零年九月六日



**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：

**更新一般授權**

茲提述本公司於二零一零年九月六日致股東之通函（「通函」），而本函件乃其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為組成獨立董事委員會之成員，並就更新一般授權向獨立股東提供意見，一般授權將使董事會能夠行使本公司之權力配發及發行不超過於股東特別大會當日本公司已發行股本之總面值之20%。

智略資本已獲委任就更新一般授權對獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見之詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第18至24頁。

閣下亦請留意通函第4至15頁所載之董事會函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮更新一般授權及智略資本之意見後，吾等認為更新一般授權對獨立股東而言屬公平合理，而更新一般授權亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准更新一般授權。

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  
陳志遠先生

獨立非執行董事  
蘇遠進先生  
謹啟

獨立非執行董事  
吳卓凡先生

二零一零年九月六日

---

## 智略資本函件

---

以下為智略資本就更新一般授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

**VEDA | CAPITAL**  
**智略資本**

智略資本有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈32樓3214室

敬啟者：

### 更新一般授權

#### 緒言

吾等提述 貴公司於二零一零年九月六日寄發予股東之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分），吾等獲委任為獨立財務顧問，就更新一般授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具相同涵義。

根據上市規則第13.36(4)條，更新一般授權須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。任何控股股東及彼等各自之聯繫人士（或如無控股股東，則董事（不包括獨立非執行董事）及 貴公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人士）均須放棄投票贊成有關批准更新一般授權之決議案。於最後實際可行日期， 貴公司並無任何控股股東，因此， 貴公司之執行董事及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士（於彼等於股東特別大會舉行時間持有任何股份之情況下）須於股東特別大會上就更新一般授權放棄投贊成票。

---

## 智略資本函件

---

由全體獨立非執行董事陳志遠先生、蘇遠進先生及吳卓凡先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就更新一般授權向獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等並無理由相信吾等賴以制訂意見之任何資料及陳述為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之陳述為失實、不準確或有誤導成分。吾等已假設通函所載或提述並由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料、陳述及意見（彼等須對此個別及共同負全責）於作出時均屬真實及準確，且於股東特別大會日期仍屬真實。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後於通函內確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏任何其他事宜，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。

### 所考慮主要因素及理由

於達致吾等就更新一般授權作出之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 一般授權之背景及理由

貴公司為於香港註冊成立之有限公司。 貴集團主要從事貸款融資及財務投資業務。

於股東週年大會上，股東批准（其中包括）向董事授出現有授權之普通決議案，據此，董事獲授權配發、發行及處置最多562,500,000股股份，相當於上述決議案通過當日 貴公司當時已發行股本之20%。

---

## 智略資本函件

---

誠如董事會函件所載，根據日期為二零一零年六月七日之認股權證配售協議，貴公司已透過配售代理以每份認股權證發行價0.01港元配售562,000,000份貴公司之認股權證（「認股權證」）（「認股權證配售」），賦予其持有人權利以每股0.147港元認購最多達562,000,000股股份。因此，於認股權證所附帶之認購權獲悉數行使及562,000,000股新股份（相當於現有授權約99.91%）獲發行後，可根據現有授權獲配發及發行之餘下新股份為500,000股股份（相當於現有授權約0.09%）。

據貴公司所告知，為令貴公司可以更靈活之方式進一步籌集資金，以供其未來業務發展，董事會建議更新一般授權。按照於最後實際可行日期已發行股份總數2,848,486,358股之基準，並假設於最後實際可行日期至股東特別大會期間並無新股份獲發行或購回，該一般授權（倘授出）將授權董事配發、發行及處置最多569,697,271股新股份，即於最後實際可行日期已發行股份之20%。自股東週年大會以來，貴公司並未更新其現有授權。

誠如董事會函件「貴公司過去十二個月之集資活動」一節所載，認股權證配售所得款項淨額約5,300,000港元已悉數用作財務投資。於行使認股權證所附帶之認購權後發行新股份之任何額外所得款項最多約82,600,000港元將於投資機會湧現時用於貴集團之未來發展。於最後實際可行日期，貴公司並未落實任何具體投資計劃。於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內，本公司亦已透過按每股0.10港元之價格公開發售562,000,000股發售股份（附帶進一步選擇權以認購本金總額相等於或不超過發售股份價值總額之80%之可換股債券）之方式進行集資，有關公開發售之所得款項淨額為約54,000,000港元，其中約50,000,000港元已用作貸款融資；及餘額約4,000,000港元已用作財務投資。

誠如董事會函件所述，根據每份認股權證之行使價0.147港元及於最後實際可行日期之每股股份收市價0.122港元，行使認股權證所產生之所得款項之全部金額82,600,000港元是否可於認股權證屆滿之前籌集仍未能確定。然而，現有授權已被預留作因行使認股權證而將予發行之新股份之用，董事會認為，一般授權將為貴公司於任何適當集資或投資或業務機遇湧現時提供靈活性及把握力。此外，董事會認為，一般授權將授權董事根據更新上限於需要時迅速發行新股

---

## 智略資本函件

---

份，而毋需尋求股東之進一步批准。 貴公司將物色適當股本集資機會及／或投資機會（可能須要或可能不須要動用一般授權）。於最後實際可行日期， 貴公司並無可能動用一般授權之任何部份之任何具體計劃。倘 貴公司建議動用一般授權就業務收購或股本集資而發行任何新股份，則將於有需要時另行刊發公佈。董事認為，建議更新一般授權乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體權益及利益。

吾等自 貴公司就截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績公佈（「中期公佈」）注意到， 貴集團於二零一零年六月三十日錄得銀行結餘約15,670,000港元。吾等亦自董事會函件注意到，配售事項（按盡力基準進行）之最高所得款項淨額將約為121,450,000港元，並擬用作 貴集團之一般營運資金及／或未來潛在投資。誠如董事會函件所載，各批次之配售事項將於不遲於股東特別大會日期起計三個月後之日或 貴公司與配售代理可能協定之有關較後日期完成。

吾等亦自中期公佈注意到，受惠於持續經濟復甦，香港之房地產市場於截至二零一零年六月三十日止六個月出現反彈，從而為 貴集團之按揭融資業務之前景帶來顯著增長。 貴集團將持續發展該業務，同時亦努力增強其整體財務狀況並專注於財務投資。管理層將繼續物色商機為股東帶來最高回報。誠如董事會函件所述，近期，香港政府已採取各種措施並已實施新按揭借貸規例，旨在抑制過熱之本地樓市。然而，經參考近期賣地交易記錄後，董事對長遠未來香港樓市仍具信心，而本地銀行之保守借貸政策可能增加二次按揭及借貸之需求。因此，即使具體投資計劃尚待落實， 貴公司認為 貴公司繼續發展其屬資本密集性質之業務之能力乃至關重要，而任何新借貸或財務投資可能需要大量現金。誠如 貴公司所建議，鑑於 貴公司之貸款融資業務之性質（現金為進行其業務之必要元素），增加財務靈活性將對 貴公司之經營及收入帶來正面影響。



---

## 智略資本函件

---

吾等從中期公佈注意到，於二零一零年六月三十日，貴集團錄得銀行結餘、資產總值及資產淨值分別為約15,670,000港元、約322,380,000港元及約321,090,000港元。因此，現金與資產總值比率及現金與資產淨值比率分別為約4.86%及約4.88%。經計及配售事項之最高所得款項淨額約121,450,000港元後，銀行結餘、資產總值及資產淨值均增加該等所得款項淨額，而現金與資產總值比率及現金與資產淨值比率分別升至約30.89%及約30.98%。

吾等注意到，經計及配售事項之最高所得款項淨額後，貴集團之現金水平將升至佔貴集團資產總值及資產淨值約三分之一。雖然貴公司於過去十二個月已進行多次集資活動，但貴公司仍未落實任何具體投資計劃。然而，經考慮(i)貸款融資業務之性質（現金為進行其業務之必要元素）及增加財務靈活性將對貴公司之經營及收入帶來正面影響；(ii)現有授權將於認股權證所附帶之認購權獲悉數行使後幾乎獲悉數動用，而一般授權能夠提高貴集團所需之財務靈活性，以透過股本融資為日後之業務發展籌集資金及加強貴公司之資本基礎及財務狀況；及(iii)於過去十二個月集資所得款項淨額已獲悉數動用，且配售事項乃按盡力基準進行並須取得獨立股東之批准，故吾等認為，更新一般授權將可為貴公司提供集資之財務靈活性。此外，鑑於管理層一直在物色商機，且未能確定現有現金及信貸資源將足以應付貴公司日後所物色之任何合適投資機會。尤其是，任何新借貸或財務投資可能需要大量現金，而當出現合適投資機會並可能須立即作出投資決策時，可能仍於有需要時及時需要額外資金以為未來投資提供資金。因此，吾等認為更新一般授權屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東之整體利益。



## 智略資本函件

### 其他融資選擇

由於債務融資可能會令 貴集團帶來利息負擔，董事認為，鑑於 貴集團之財務狀況、資本結構及融資成本以及當時金融市場狀況、發行新股份以獲取現金或進行股權交換等股本融資方式可能屬適當方式，以為潛在投資及／或收購提供資金，並為 貴集團之日後發展及擴展提供額外營運資金。經計及 貴集團當時之財政狀況、資本架構及融資成本以及當時市況後，董事亦將考慮債務融資或內部現金資源等其他融資方式（倘適用）為 貴公司之日後業務發展提供資金。

經考慮(i)債務融資可能會為 貴集團帶來利息負擔；(ii)供股或公開發售需要較長時間完成，而根據一般授權進行集資活動可為 貴公司提供較其他類別集資活動更簡單及省時之程序，並可避免未能及時取得特別授權之情況之不明朗因素；及(iii)更新一般授權將為 貴公司提供額外選擇，並就 貴公司決定融資方式（包括股本發行）作未來發展時具有靈活性而言乃屬合理，因此，吾等認為，更新一般授權符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 獨立股東股權之潛在攤薄

下表載列 貴公司於最後實際可行日期、於配售事項完成後（假設最高數目之配售股份獲悉數配售）之股權，以及（僅供說明用途）於全面動用一般授權後（假設最後實際可行日期至股東特別大會當日期間並無股份獲發行或購回）對股權之潛在攤薄影響：

	於最後實際可行日期		於配售事項完成後		緊隨全面動用一般授權後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
現有獨立股東	2,848,486,358	100.00	2,848,486,358	71.51	2,848,486,358	62.56
配售事項項下之承配人	-	-	1,135,000,000	28.49	1,135,000,000	24.93
全面動用一般授權後之 額外股東	-	-	-	-	569,697,271	12.51
總計	<u>2,848,486,358</u>	<u>100.00</u>	<u>3,983,486,358</u>	<u>100.00</u>	<u>4,553,183,629</u>	<u>100.00</u>

---

## 智略資本函件

---

誠如上表所示，獨立股東之現有股權總額將由最後實際可行日期之100.00%減少至於配售事項完成後之約71.50%（假設最高數目之配售股份獲悉數配售）及隨後減少至於全面動用一般授權後之約62.56%（假設最後實際可行日期至股東特別大會當日期間並無股份獲發行或購回）。吾等注意到，獨立股東之股權或會於動用建議一般授權後被進一步攤薄，然而，經計及(i)貸款融資業務之性質（現金為進行其業務之必要元素），一般授權將提供增加鑑於可根據一般授權籌集之資本額之選擇；(ii)一般授權將為 貴集團提供更多融資選擇，以進一步發展其業務以及於機會湧現時作其他潛在未來投資及／或收購；及(iii)於一般授權獲任何動用後，全體股東之股權將按彼等各自之比例攤薄，吾等認為，獨立股東股權之有關攤薄或潛在攤薄乃屬合理。

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，更新一般授權符合 貴公司及獨立股東之整體利益，且屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關更新一般授權之普通決議案。然而，獨立股東務請垂注，當及倘一般授權獲動用時，則可能對彼等於 貴公司之股權權益造成攤薄影響。

此 致

香港建屋貸款有限公司

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

智略資本有限公司

主席

董事總經理

王顯碩

方敏

謹啟

二零一零年九月六日

---

## 股東特別大會通告

---



# 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)

## 股東特別大會通告

茲通告香港建屋貸款有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年九月二十四日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為發行人)與金利豐證券有限公司(作為配售代理)就按配售價每股配售股份0.11港元配售最多1,135,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之新股份(「配售股份」)所訂立日期為二零一零年八月十二日之配售協議(「配售協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易；
- (b) 待(其中包括)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准配售股份上市及買賣後，批准根據配售協議之條款及條件及在其規限下發行及配發配售股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事行使本公司一切權力並採取所有彼可能認為就有關發行及配發股份或進行配售協議項下擬進行之交易而言屬權宜、必須或適宜之行動，包括但不限於簽立、修訂、補充、發出、提交及實行任何進一步文件或協議。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議」：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，一般及無條件批准本公司董事於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，以及作出或授出會或可能需要行使該項權力之售股建議、協議及購股權（包括認股權證、債券、票據及可兌換為本公司股份之債券證）；
- (b) 授權本公司董事於有關期間作出或授出會或可能需要於有關期間結束後行使該項權力之售股建議、協議及購股權，包括認股權證、債券、票據及可兌換為本公司股份之債券證；
- (c) 本公司董事依據本決議案(a)及(b)段之批准配發或同意有條件或無條件配發（不論根據購股權或其他方式）及發行之股本面值總額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股本總面值之20%，惟根據下列發行者除外：(i) 配售新股（定義見下文）；或(ii)根據本公司任何認股權證或任何債券、票據、債券證及可兌換為本公司股份之證券條款行使認購或轉換權而發行本公司股份；或(iii)根據本公司組織章程細則不時發行本公司股份代替股息；或(iv)本公司根據當時採納可向合資格人士授出或發行本公司股份或賦予權利以購入本公司股份之任何購股權計劃或類似安排發行股份，而上述批准須受相應限制；及

---

## 股東特別大會通告

---

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過起至下列最早發生時限止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司組織章程細則或任何香港適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予授權。

「配售新股」指於本公司董事指定期間內向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人，按彼等當時之持股比例提呈發售本公司股份，惟本公司董事可就海外股東或零碎配額或經考慮本公司適用之任何地區之法例，或該等地區任何認可監管機關或任何證券交易所規定之任何限制或責任，作出彼等認為必要或適宜之免除或其他安排。」

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
董事  
區田豐  
謹啓

香港，二零一零年九月六日

---

## 股東特別大會通告

---

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心35樓

3501室

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心35樓

3501室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股份（定義見下文）持有人（「股東」），均可委任一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為股東。
2. 根據所列印指示填妥及簽署之代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人核證之授權書或其他授權文件副本，須盡快並無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 於本通告日期，董事會之成員包括執行董事劉裕豐先生、陳振威先生及區田豐先生；及獨立非執行董事陳志遠先生、蘇遠進先生及吳卓凡先生。