
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，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、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

根據特別授權配售新股份 及 股東特別大會通告

配售代理



富通證券有限公司

除文義另有所指外，本通函所用詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

香港建屋貸款有限公司謹訂於二零一一年十一月三十日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂八號會議廳舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第20至21頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論 閣下是否有意出席大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決。

二零一一年十一月十五日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	6
第二份配售協議	7
過去十二個月之集資活動	15
對股權架構之影響	16
進行第二次配售事項之理由及所得款項用途	16
一般事項	18
股東特別大會	19
推薦意見	19
責任聲明	19
股東特別大會通告	20

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購益浩科技有限公司，詳情載於本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日及二零一一年十月六日之公佈以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行於其整個正常營業時間內進行一般銀行業務之日（不包括星期六及於上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」之日）
「業務估值報告」	指	誠如本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函附錄六所載之由中證評估有限公司編製之有關益浩集團業務之獨立業務估值報告
「截止日期」	指	於先決條件獲達成（或獲豁免，視情況而定）後本公司獲配售代理知會之日期（無論如何不得遲於二零一一年十二月二十九日，惟無論如何須為收購事項完成日期最少一個營業日之前）
「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，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則第1.01條所賦予之涵義，並按上市規則第14A.11條獲延伸適用範圍
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准（其中包括）第二份配售協議及其項下擬進行交易（包括授出特別授權）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十一月九日，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
「承配人」	指	由配售代理或其代表根據第二份配售協議甄選及促成之專業、機構及其他投資者
「配售事項」	指	根據配售協議之條款按當時之配售價配售股份
「配售代理」	指	富通證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類（證券買賣）、第2類（期貨合約買賣）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，並為第二份配售協議之配售代理

釋 義

「配售協議」	指	誠如本公司日期分別為二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日及二零一一年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函所披露，本公司與當時之聯席配售代理就配售事項所訂立日期為二零一一年六月九日之有條件配售協議（於二零一一年七月二十日經補充及修訂）
「配售價」	指	每股配售股份0.144港元至0.160港元，將由配售代理以書面全權絕對酌情釐定，惟倘第二份配售協議訂約各方另行協定則除外
「配售股份」	指	所有6,500,000,000股新股份
「先前公佈」	指	於第二份配售協議日期前12個月內，本公司所刊發或發出並刊載於聯交所網站之本公司年報及中期報告以及所有其他公佈及通函
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「轉介協議」	指	Merit Leader Asia Limited與本公司全資附屬公司進萬有限公司就收購事項所獲提供轉介服務所訂立日期為二零一零年十二月十七日之轉介協議（經日期分別為二零一一年四月十九日及二零一一年四月二十八日之第一份補充文件及第二份補充文件所修訂及補充），詳情載於本公司日期為二零一一年五月十九日之公佈及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函

釋 義

「買賣協議」	指	本公司與相關訂約方就收購事項所訂立日期為二零一一年二月二十三日之買賣協議，經日期分別為二零一一年四月二十一日、二零一一年五月三十日、二零一一年七月二十日及二零一一年十月六日之四份補充協議所修訂及補充
「第二次配售事項」	指	根據第二份配售協議之條款按配售價配售配售股份
「第二份配售協議」	指	本公司與配售代理就第二次配售事項所訂立日期為二零一一年十月十八日之有條件配售協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求以根據第二份配售協議配發及發行配售股份之特別授權
「恆浩科技」	指	恆浩科技有限公司
「恆浩科技擔保人」	指	王豪源先生及吳剛先生
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標保證」	指	恆浩科技與恆浩科技擔保人向收購事項之買方不可撤回地保證及承諾，益浩集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合除稅前溢利（不包括非經常性及特殊項目）將不少於230,000,000港元（有關進一步詳情截於本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函「目標保證」一段）

釋 義

「UPPC」	指	超高效能機房控制系統
「益浩集團」	指	益浩科技及外商獨資企業
「益浩科技」	指	益浩科技有限公司
「外商獨資企業」	指	日滔貿易(上海)有限公司,一間於中國成立之外商獨資企業,並由益浩科技全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本通函內,人民幣已按人民幣1.00元 = 1.223港元之匯率兌換為港元;及美元已按1.00美元 = 7.769港元之匯率兌換為港元,僅供參考。



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：

蘇遠進先生

宋國明先生

非執行董事：

林國興先生

獨立非執行董事：

吳卓凡先生

楊偉雄先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈

7樓F室

根據特別授權配售新股份

緒言

茲提述(i)本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日及二零一一年十月六日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函，內容有關收購事項。

董事會函件

亦茲提述本公司日期分別為二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日及二零一一年十月六日之公佈，以及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函，內容有關配售事項。根據配售協議，當時之聯席配售代理已有條件同意按竭盡所能基準按不少於每股配售股份0.16港元之配售價配售最多合共6,250,000,000股新股份。誠如上述公佈所披露，本公司擬動用配售事項集資所得款項淨額作(i)償付收購事項之現金代價及轉介協議項下之轉介費；(ii)擴大UPPC系統市場佔有率；及(iii)經收購事項擴大後之本集團之一般營運資金。

由於近期之全球金融風暴，配售事項未能於其於二零一一年九月三十日之最後完成日期前完成，而配售協議已於當時失效。於二零一一年十月十八日（交易時段結束後），本公司與配售代理訂立第二份配售協議，據此，配售代理已有條件同意（其中包括）按竭盡所能基準按每股配售股份0.144港元至0.160港元之配售價配售所有6,500,000,000股配售股份。訂立第二份配售協議旨在取代已失效之配售協議並為收購事項籌集所需之所得款項。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)第二份配售協議及其項下擬進行之交易之詳情；及(ii)召開股東特別大會之通告，會上將提呈一項普通決議案以批准第二份配售協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權。

第二份配售協議

日期

二零一一年十月十八日（交易時段結束後）

發行人

本公司

董事會函件

配售代理

根據第二份配售協議，富通證券有限公司（作為配售代理）已有條件同意（其中包括）按竭盡所能基準配售所有6,500,000,000股配售股份。配售代理將有權收取(1)固定全球協調人費800,000美元（約相當於6,200,000港元）（「全球協調人費」）（倘已進行第二次配售事項完成）；及(2)根據第二份配售協議所配售之配售股份總數之總配售價3%之配售費（「配售費」），乃由本公司與配售代理經參考其他上市發行人之類似交易所支付之配售佣金後釐定。董事認為上文所載之費用屬公平合理。第二份配售協議乃由本公司與配售代理經公平磋商後釐定。

於最後實際可行日期，配售代理由CGI (HK) Limited實益擁有33%權益。CGI (HK) Limited為擁有約8.85%股權之本公司股東。蘇遠進先生及宋國明先生為CGI (HK) Limited、配售代理及本公司董事會之董事。配售代理亦由Major Chance Limited實益擁有2%權益。吳卓凡先生為本公司及Major Chance Limited之直接控股公司富強金融（控股）有限公司之董事。蘇遠進先生、宋國明先生及吳卓凡先生已在於二零一一年十月十二日舉行以批准第二份配售協議之董事會會議上放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

承配人

配售代理將向不少於六名承配人配售配售股份。該等承配人將為獨立於本集團、其關連人士、收購事項各賣方、彼等之聯繫人士及與其一致行動人士（定義見收購守則）之第三方。緊隨第二次配售事項完成後，概無承配人將成為主要股東（定義見上市規則）。

配售股份數目

6,500,000,000股配售股份相當於最後實際可行日期本公司已發行股本（即4,351,488,607股股份）之約149.37%，以及本公司經配發及發行6,500,000,000股配售股份擴大後之已發行股本之約59.90%。假設所有配售股份均獲成功配售，則配售股份之總面值將為650,000,000港元。

根據第二份配售協議，概無限制本公司進一步發行股份之規定。

董事會函件

配售股份之地位

假設所有配售股份獲配售代理成功配售並由本公司發行，配售股份經配發及發行後，彼此之間及與配發及發行配售股份當日已發行之股份在各方面均享有同等地位，並將不受一切留置權、抵押、產權負擔或任何性質之第三方權利所規限，並連同第二次配售事項完成時及其後所附帶之一切權利。

根據第二份配售協議，概無限制承配人轉讓配售股份之規定。

配售價

配售價介乎每股配售股份0.144港元至0.160港元，將由配售代理以書面全權絕對酌情釐定，惟倘第二份配售協議訂約各方另行協定則除外。

最低配售價（即每股配售股份0.144港元）較：

- (i) 股份於二零一一年十月十八日（即第二份配售協議日期）在聯交所所報收市價每股0.068港元溢價約111.76%；
- (ii) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.073港元溢價約97.26%；及
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.073港元溢價約97.26%。

最高配售價（即每股配售股份0.160港元）較：

- (iv) 股份於二零一一年十月十八日（即第二份配售協議日期）在聯交所所報收市價每股0.068港元溢價約135.29%；
- (v) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.073港元溢價約119.18%；及

董事會函件

(vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.073港元溢價約119.18%。

根據最低配售價計算，每股配售股份之淨價最少將約為0.139港元。根據最高配售價計算，每股配售股份之淨價最多將約為0.154港元。

配售價乃由本公司與配售代理經參考(i)日期為二零一一年六月九日之配售協議(於二零一一年七月二十日經修訂及補充)之配售價；(ii)業務估值報告所示益浩集團之全部股權之業務估值；(iii)益浩集團業務之未來前景及(iv)恆浩科技根據買賣協議提供之目標擔保後以公平基準釐定。董事已確認，第二次配售事項將不會產生低於最低配售價，乃由於其已公正地反映本集團經收購事項及第二次配售事項擴大後股份之真實價值。

董事認為，第二份配售協議之條款就現時市況而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

特別授權

配售股份將根據藉於股東特別大會上通過股東普通決議案授予董事之特別授權而配發及發行。

第二份配售協議之條件

配售代理於第二份配售協議項下之責任及完成第二次配售事項須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 於(a)第二份配售協議簽署日期，(b)本通函日期，(c)第二次配售事項開始日期及(d)第二次配售事項完成日期，經參考當時存在之事實後，本公司於第二份配售協議項下之任何陳述、保證或承諾概無遭違反或發生任何事件致使其失實或不準確或產生誤導；
- (2) 聯交所批准配售股份上市及買賣，而有關批准及許可其後於第二次配售事項完成前並無遭撤回；

董事會函件

- (3) 本公司獲其股東於股東特別大會上批准第二次配售事項（包括發行配售股份），而有關批准概無被撤回或被建議撤回；
- (4) 買賣協議已全面成為無條件（有關須第二次配售事項成為無條件之條件除外），且除配售代理事先書面同意者外，概無任何條件獲豁免，而待第二次配售事項根據其條款完成；
- (5) 除於先前公佈所載者外，本公司於第二份配售協議日期後並無建議、進行或完成任何股本重組及股本改制或贖回或購回任何股份或其他證券（包括任何購股權、認股權證或可換股證券）；
- (6) 概無出現配售代理全權酌情認為會導致下列情況之任何變動或涉及潛在變動之發展（不論是否屬永久性），包括（但不限於）本集團或益浩科技之狀況（財務或其他方面）或整體事務、管理、股東權益、盈利、營運或業務事務或財務或經營狀況或前景之潛在變動：
- (a) 對本集團或益浩科技之業務、財務或經營狀況、狀況或前景構成或可能構成重大不利影響或嚴重損害；
- (b) 對第二次配售事項或配售股份之推銷或分配或配售股份在二級市場上買賣構成或可能構成重大不利影響或損害；或
- (c) 導致根據第二份配售協議所載方式進行第二次配售事項變成不宜或不可行；
- (7) 除本公司於二零一一年二月二十五日作出之公佈或先前公佈所載或所述之任何資料或事宜外，配售代理於第二份配售協議日期後並不知悉有任何會影響本集團、收購事項或第二次配售事項之任何資料或其他事宜（包括與財務模式及就預測所作相關假設有關於之任何事宜），而按配售代理之判斷與其所獲披露之任何該等資料或其他事宜不符，且該不符情況據合理預期將對第二次配售事項或收購事項構成損害；及

董事會函件

(8) 配售代理收到：

- (a) 本公司有關批准第二次配售事項之董事會會議記錄之經核證副本；
及
- (b) 就完成收購事項及第二次配售事項、發行及配發配售股份以及實行第二份配售協議項下擬進行之其他事項而言屬必要之相關政府及監管機關豁免、同意、授權、認可及批准，

且其各自之方式獲配售代理合理信納。

配售代理可於截止日期前任何時間透過向本公司發出書面通知全權酌情豁免上文第(1)、(4)至(8)段所載之任何或全部條件。本公司與收購事項之賣方已確認概無有關收購事項之重大未達致的條件，因此，配售代理重申無意豁免上文第(1)、(4)至(8)段所載之條件。倘上述條件未能於截止日期或之前達成或獲豁免，則第二份配售協議將告終止，而除第二份配售協議另有規定者外，第二份配售協議將告失效。

終止及不可抗力事件

倘形成、發生、存在或產生以下情況，則配售代理可全權酌情決定於第二次配售事項之完成日期前任何時間向本公司發出書面通知以即時終止第二份配售協議：

- (1) 聯交所任何全面暫停或限制買賣，而配售代理全權認為此等情況足以或可能對第二次配售事項之成功或配售股份之分配或配售股份於二級市場進行買賣構成損害，或令進行第二次配售事項變成不宜或不可行；
- (2) 本公司任何證券於聯交所暫停買賣超過一個交易日，惟就收購事項或第二次配售事項而暫停除外；

董事會函件

- (3) 美利堅合眾國、中國或香港之證券交收、付款或結算服務出現中斷，而配售代理全權認為此等情況足以或可能對第二次配售事項之成功或配售股份之分配或配售股份於二級市場進行買賣構成損害，或令進行第二次配售事項變成不宜或不可行；
- (4) 任何香港機關宣佈禁止商業銀行活動，而配售代理全權認為此等情況足以或可能對第二次配售事項之成功或配售股份之分配或配售股份於二級市場進行買賣構成損害，或令進行第二次配售事項變成不宜或不可行；
- (5) 屬不可抗力性質之任何事件或連串事件（不論是否屬永久性），包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、暴動、公共秩序遭擾亂、火災、爆炸、水災、民眾暴亂、戰爭、天災、恐怖活動、爆發疾病或疫症、交通受阻或延誤、經濟制裁及任何地方、國家、地區或國際敵對事件爆發或升級或其他緊急狀態或災難或危機，而配售代理全權認為有關事件足以或可能對第二次配售事項之成功或配售股份之分配或配售股份於二級市場進行買賣構成損害，或令進行第二次配售事項變成不宜或不可行；
- (6) 頒佈任何新法例或規例或修訂現有的法例或規例，而配售代理全權認為此等情況足以或可能或很有可能對本集團整體財務狀況構成重大不利影響，繼而令配售代理全權認為此等影響足以或可能對第二次配售事項之成功或配售股份之分配或配售股份於二級市場進行買賣構成損害，或令進行第二次配售事項變成不宜或不可行；
- (7) 地方、國家或國際金融、政治、貨幣或經濟狀況、銀行、資本市場、外幣匯率、信貸違約掉期價格、次級債券價格、外匯管制出現任何變動（不論是否屬永久性），或出現超出配售代理控制範圍之任何事件或連串事件，而配售代理全權認為各項情況均足以或可能或很有可能對第二次配售事項之成功或配售股份之分配或配售股份於二級市場進行買賣構成損害，或令進行第二次配售事項變成不宜或不可行；或

董事會函件

- (8) 配售代理獲悉本公司於第二份配售協議所作之任何聲明、保證及承諾遭違反，或於第二份配售協議日期或之後及於第二次配售事項完成日期前發生任何事件或出現任何事項，而該事件或事項倘於第二份配售協議日期前已發生或出現，應會導致任何該等聲明、保證及承諾失實或不確，以致配售代理全權認為足以或可能對本集團整體財務狀況或業務構成不利影響。

在不違反第二份配售協議之任何其他規定之情況下，倘配售股份並未根據第二份配售協議發行及交付，則配售代理可於任何時間行使權利透過書面通知本公司以終止第二份配售協議。

倘另一方未能遵守或拒絕遵守其適用之第二份配售協議條款，而有關未能遵守或拒絕遵守對第二次配售事項而言屬重大，則一方於第二次配售事項完成前任何時間向另一方發出通知終止第二份配售協議。

據董事所深知，彼等並不知悉於最後實際可行日期已發生任何有關事件。

完成第二次配售事項

第二次配售事項將在上述條件獲達成（或獲豁免，視乎情況而定）後於本公司獲配售代理知會之日期（不得遲於二零一一年十二月二十九日，惟無論如何須為收購事項完成日期前最少一個營業日）完成。

第二次配售事項不一定進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

過去十二個月之集資活動

公佈日期	事件	所得款項淨額	公佈所述之所得款項之擬定用途	所得款項實際用途
二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日及二零一一年九月三十日	配售新股份	約958,000,000港元	用作(i)償付收購事項之現金代價；(ii)根據轉介協議償付轉介費；(iii)經擴大集團於收購事項後推出業務之營運資金；及(iv)一般營運資金	— (附註)
二零一零年八月十三日、二零一零年十二月二十四日及二零一零年十二月二十八日	配售新股份	約121,450,000港元	用作一般營運資金及／或為本集團未來潛在投資提供資金	全數用於本集團之貸款融資業務
二零一零年六月七日	配售非上市認股權證	於發行認股權證時約為5,300,000港元，另加認股權證所附認購權獲悉數行使時發行新股份之額外所得款項約82,600,000港元	用作一般營運資金（配售認股權證所得款項淨額）及為本集團未來發展提供資金（發行新股份額外所得款項）	發行認股權證集資之所得款項淨額約5,300,000港元及於認股權證所附認購權獲行使時發行新股份至今集資之進一步所得款項淨額約1,470,000港元已用作本集團之財務投資及營運資金

附註：有關配售新股份並無進行，而相關配售協議已於二零一一年九月三十日失效。

除上文所披露者外，本公司於緊接最後實際可行日期前12個月內概無進行任何集資活動。

董事會函件

對股權架構之影響

本公司現有股權架構及於完成第二次配售事項後（假設6,500,000,000股配售股份獲配售，且自最後實際可行日期起直至第二次配售事項完成止期間已發行股份數目並無任何變動）對本公司股權架構之影響如下：

股東	於最後實際可行日期		於第二次配售事項完成後 (假設6,500,000,000股 配售股份已獲配售) 但於收購事項完成前		於第二次配售事項及收購事項 完成後(但於本公司任何 可換股或可交換證券 所附任何兌換權行使前)		於第二次配售事項及收購事項 完成後(於本公司任何 可換股或可交換證券所附全部 兌換權行使後)(附註1)	
	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	股份數目	概約百分比
		(%)		(%)		(%)		(%)
CGI (HK) Limited (附註3)	385,000,000	8.85	385,000,000	3.55	385,000,000	2.64	385,000,000	1.51
收購事項之賣方	-	-	-	0.00	3,750,000,000	25.68	14,062,500,000	55.22
承配人(附註2)	-	-	6,500,000,000	59.90	6,500,000,000	44.52	6,500,000,000	25.52
其他公眾股東	3,966,488,607	91.15	3,966,488,607	36.55	3,966,488,607	27.16	4,519,275,867	17.75
總計	<u>4,351,488,607</u>	<u>100.00</u>	<u>10,851,488,607</u>	<u>100.00</u>	<u>14,601,488,607</u>	<u>100.00</u>	<u>25,466,775,867</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 本欄所載股權架構僅就說明用途而呈列。根據相關可換股票據之條款及條件項下之兌換限制，倘若行使或發行兌換股份(i)將導致本公司違反上市規則有關最低公眾持股量之規定；或(ii)須根據收購守則規則26提出強制全面收購建議，則不得行使兌換權。
- 本公司確認：(i)承配人將為獨立於本公司、收購事項之賣方及其各自任何聯繫人士及關連人士之第三方；及(ii)概無承配人將成為主要股東（定義見上市規則）。
- 於最後實際可行日期，配售代理由CGI (HK) Limited實益擁有33%權益。CGI (HK) Limited為持有約8.85%股權之本公司股東。蘇遠進先生及宋國明先生為CGI (HK) Limited、配售代理及本公司董事會之董事。配售代理亦由Major Chance Limited實益擁有2%權益。吳卓凡先生為本公司及Major Chance Limited之直接控股公司富強金融（控股）有限公司之董事。

進行第二次配售事項之理由及所得款項用途

本公司為於香港註冊成立之有限公司。本集團現時主要從事按揭融資及財務投資業務。

訂立第二份配售協議旨在取代配售協議並為收購益浩集團籌集所需之所得款項。

於二零一一年二月二十五日，本公司公佈收購事項，據此，本集團將收購益浩科技之全部已發行股本。益浩科技透過其附屬公司從事（其中包括）以其專利UPPC系統為商廈及工廈提供節能解決方案。收購事項之總代價為2,800,000,000港元，其中231,000,000港元須以現金支付。上述現金代價其中10,000,000港元已由本公司支付予收購事項賣方之一恆浩科技，作為可退回訂金及收購事項之部分代價付款。

董事會函件

誠如本公司日期為二零一一年五月三十一日及二零一一年六月二十二日之通函所提述，益浩集團之目標為於截至二零一二年三月三十一日止年度（第一階段）提高UPPC系統之市場佔有率，預計完成75個項目，所需營運資金約為人民幣167,000,000元（約相當於204,000,000港元）。此外，截至二零一五年三月三十一日止期間（第二階段），預計完成另外500個項目，所需營運資金約為人民幣1,017,000,000元（約相當於1,244,000,000港元）。第一階段及第二階段所需營運資金總額合共約1,448,000,000港元，將主要為於日後按設立及推出UPPC系統之成本支銷。董事及益浩集團管理層擬以第二次配售事項所得款項淨額、經收購事項擴大後之本集團之內部資源及／或其他借貸撥付上述所需營運資金。誠如本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函所提述，益浩集團將透過兩個業務模式賺取收入，即賣斷交易或能源管理合約（energy management contract「EMC」），而於截至二零一二年三月三十一日止年度，預計收入85%來自EMC模式，並於二零一五年三月三十一日或之前遞減至75%。誠如本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函所披露，EMC模式之分佔減省成本形式於市場上屬獨一無二，原因為該模式較容易受計劃進行節能項目而不會於開始時作出龐大資本承擔之客戶所接納。此模式不僅減省資本開支，亦給予客戶對節能效果的信心。此類EMC模式亦要求益浩集團備有大量營運資金，但益浩集團可按一段特定期間內預設百分比分佔客戶於應用UPPC系統後節省之電力開支。

假設所有配售股份均按最低配售價成功配售，(1)第二次配售事項之最多所得款項總額將約為936,000,000港元；及(2)第二次配售事項之最多所得款項淨額（扣除全球協調人費及配售費）將約為901,700,000港元。假設所有配售股份均按最高配售價成功配售，(1)第二次配售事項之最多所得款項總額將約為1,040,000,000港元；及(2)第二次配售事項之最多所得款項淨額（扣除全球協調人費及配售費）將約為1,002,600,000港元。所得款項淨額擬用作(i) 221,000,000港元償付收購事項之現金代價（即231,000,000港元，其中10,000,000港元已作為可退回訂金支付）（誠如本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函所披露）；(ii) 140,000,000港元根據轉介協議償付轉介費；(iii)約204,000,000港元之營運資金開展上文所述之經擴大集團於收購事項後之第一階段業務；(iv)約320,000,000港元至420,000,000港元（假設分別按最低及最高配售價配售）指定開展上文所述之經擴大集團於收購事項後之第二階段業務；及(v)約6,700,000港元至7,600,000港元為經擴大集團於收購事項後之一般營運資金，包括（其中包括）行政及日常營運開支。根據最低配售價計算，每股配售股份之淨價最少將約為0.139港元。根據最高配售價計算，每股配售股份之淨價最多將約為0.154港元。

董事會函件

董事認為，第二份配售協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

一般事項

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

本公司將舉行股東特別大會，以批准（其中包括）第二份配售協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權。

為符合上市規則，於股東特別大會上之所有投票均須以按股數投票表決方式進行。此外，於第二份配售協議中擁有重大利益之任何股東及其聯繫人士將就批准第二份配售協議之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，配售代理由CGI (HK) Limited實益擁有33%權益。CGI (HK) Limited為持有約8.85%股權之本公司股東。蘇遠進先生及宋國明先生為CGI (HK) Limited、配售代理及本公司董事會之董事。配售代理亦由Major Chance Limited實益擁有2%權益。吳卓凡先生為本公司及Major Chance Limited之直接控股公司富強金融（控股）有限公司之董事。蘇遠進先生、宋國明先生及吳卓凡先生已於二零一一年十月十二日舉行以批准第二份配售協議之董事會會議上放棄投票。因此，CGI (HK) Limited及其聯繫人士將根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。此外，倘任何董事及其各自之聯繫人士於股東特別大會舉行時持有任何股份，彼等須於股東特別大會上放棄投票。

董事已確認，除上文披露者外，(i)配售代理；(ii)富通金融（控股）有限公司（配售代理之直接控股公司）及(iii)彼等各自之董事於第二次配售事項中並無任何利益。

據董事所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之任何聯繫人士持有任何股份，而除上文所披露者外，概無其他股東於第二份配售協議及／或其項下擬進行之交易中擁有重大利益，並須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將於二零一一年十一月三十日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂八號會議廳舉行，藉以考慮並酌情批准第二份配售協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權。召開股東特別大會之通告載於本通函第20至21頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會及／或於股東特別大會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快惟無論如何須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

董事認為第二次配售事項符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准第二份配售協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團之資料，各董事就此共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

此 致

列位股東 台照

及列位本公司購股權、認股權證及可換股債券持有人 參照

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
蘇遠進

二零一一年十一月十五日

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」)謹訂於二零一一年十一月三十日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂八號會議廳舉行股東特別大會或其任何續會(視情況而定),藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂或修改)下列決議案:

普通決議案

「動議:

- (a) 批准、追認及確認本公司(作為發行人)與富通證券有限公司(作為配售代理)按竭盡所能基準就按每股配售股份0.144港元至0.160港元之配售價配售本公司股本中每股面值0.10港元之所有6,500,000,000股新股份(「配售股份」)所訂立日期為二零一一年十月十八日之配售協議(「第二份配售協議」,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)及其項下擬進行之一切交易;
- (b) 待(其中包括)香港聯合交易所有限公司批准配售股份上市及買賣後,批准根據第二份配售協議之條款及條件及在其規限下配發及發行配售股份;
及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事於其全權酌情認為就第二份配售協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行配售股份）屬必須或合宜之情況下，代表本公司簽立一切有關文件、文據、協議及契據，並作出一切有關行動、事項及事宜，以及於其全權酌情認為必須或合宜之情況下，同意對第二份配售協議及其項下擬進行之交易之條款作出修改。」

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
蘇遠進
謹啓

香港，二零一一年十一月十五日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。
3. 代表委任表格連同簽署表格之任何授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權文件副本，應盡快並無論如何須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。