

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公佈之內容概不負責，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公佈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。



**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)

建議按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份之  
基準公開發售562,500,000股發售股份並  
附帶選擇權可認購可換股債券  
及  
恢復股份買賣

包銷商



富強證券有限公司

**公開發售**

本公司宣佈，其有意按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份之基準，按認購價公開發售562,500,000股發售股份，股款須於申請時繳足，藉以集資56,250,000港元（未扣除開支及在行使選擇權前），並額外附帶選擇權可認購可按認購價進行兌換之可換股債券。假設悉數行使選擇權，將可額外集資45,000,000港元（未扣除開支）。董事會擬將公開發售及行使選擇權所得款項用作一般營運資金及日後發展業務之資金。

562,500,000股發售股份相當於本公司於本公佈日期之已發行股本25.0%，以及本公司於緊隨配發發售股份擴大後之已發行股本20.0%。

按此基準，發售股份之登記持有人有權享有選擇權，可認購可兌換為最多450,000,000股換股股份之可換股債券。於悉數兌換可換股債券後，換股股份相當於本公司經配發及發行發售股份及換股股份擴大後之已發行股本13.79%。

公開發售僅供合資格股東參與。為符合資格參與公開發售，所有股份過戶文件必須於二零一零年四月九日（星期五）下午四時三十分前送交過戶處登記。本公司預期將於二零一零年四月十二日（星期一）至二零一零年四月十四日（星期三）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東是否合資格參與公開發售。

根據包銷協議，包銷商已同意包銷並無獲合資格股東認購之包銷股份。公開發售由包銷商全數包銷，並受包銷協議之條款及條件所規限。倘包銷商終止包銷協議（詳情載於本公佈「終止包銷協議」項下）或倘公開發售之條件未獲達成，則公開發售將不會進行。有關公開發售之詳細條件載於「公開發售之條件」項下。

## 一般事項

由於在緊接本公佈日期前十二個月期間，公開發售將不會令本公司已發行股本或市值增加超過50%，故根據上市規則第7.24(5)條，公開發售毋須獲得股東批准。

換股股份將根據本公司於二零零九年五月七日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行。根據一般授權，本公司可發行最多450,000,000股股份。於包銷協議日期前，董事並無行使按該項一般授權賦予其之任何權力。

發行可換股債券及因行使其附有之換股權而發行股份均毋須經由本公司股東批准。

本公司將會向合資格股東及海外股東寄發章程文件，當中載有（其中包括）公開發售之詳情。本公司將於可行情況下盡快向受禁制股東寄發發售章程，惟僅供彼等參考，且本公司將不會向受禁制股東（如有）寄發任何申請表格。

## 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零一零年三月二十二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請自二零一零年三月二十五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 公開發售

### 發行數據

- 公開發售之基準： 於記錄日期每持有四(4)股股份可認購一(1)股發售股份。
- 認購價： 每股發售股份0.10港元。
- 於本公佈日期之  
已發行股份數目： 2,250,000,000股股份。
- 發售股份數目： 562,500,000股發售股份。發售股份之總面值為56,250,000港元。
- 選擇權： 授予已接納並成功認購發售股份之認購人之不可轉讓選擇權，以認購本金額相等於或不高於認購人所獲配發發售股份總值80%之可換股債券。
- 可換股債券： 於二零一二年十二月三十一日到期之零息率可換股債券，初步換股價為每股換股股份0.1港元。換股股份數目上限為450,000,000股。

於本公佈日期，本公司並無尚未行使購股權及其他尚未行使而可兌換股份之相關證券。根據公開發售將配發及發行之562,500,000股發售股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本之25.0%及緊隨配發發售股份後本公司經擴大已發行股本之20.0%。

### 包銷協議

- 日期： 二零一零年三月二十三日
- 包銷商： 富強證券有限公司，為一名獨立第三方
- 將予包銷之發售股份上限： 562,500,000股發售股份
- 佣金： 包銷商所包銷之562,500,000股發售股份相關之總認購價之2.5%

包銷佣金經由本公司與包銷商參考現行市場收費作公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，包銷佣金就本公司及股東整體而言為公平合理。

## 公開發售之條件

公開發售須待以下各條件達成後，方告完成：

- (a) 如規定，股東於股東大會通過決議案，以批准（其中包括）公開發售及包銷協議所涉或附帶之所有交易，以及根據上市規則、收購守則及所有於記錄日期或之前適用之法例、法規及規則執行上述事宜；
- (b) 經任何兩名董事（或由彼等書面正式授權之代理）正式核證之各份相關文件（及所有其他所需附奉之文件）分別於發售章程日期前一個營業日遵照公司條例第38D條送交聯交所及送交香港公司註冊處處長存案及登記，並遵循公司條例及上市規則之規定；
- (c) 向合資格股東寄發章程文件及向受禁制股東寄發印有「僅供參考」之發售章程，在各情況下均於發售章程日期寄發；
- (d) 聯交所上市委員會(a)同意批准發售股份（以無條件方式或按包銷商認為可以接受之條件並達成有關條件（如有））；(b)待所有可換股債券獲兌換時將發行之換股股份上市及買賣；以及(c)於繳足發售股份買賣之日或之前並無撤銷或撤回有關上市及買賣之批准；
- (e) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止其責任；
- (f) 股份於繳足發售股份買賣之日前任何時間維持於聯交所上市，且股份目前之上市地位未曾遭撤銷或股份之交易未曾於連續十個交易日以上暫停買賣（待審批有關公開發售之公佈而引致之任何暫停買賣除外）；

倘未能於上述各指定日期或之前（或本公司與包銷商可能協定之其他日期）達成上述條件，則包銷協議將予終止而各協議方之所有責任及義務將告終止及完結，而各方概不得對其他協議方提出任何有關費用、賠償、補償或其他方面之索償（任何早前違約除外）。

本公司或包銷商概不得豁免任何上述條件。

## 終止包銷協議

倘發生下列任何終止之理由，包銷商可於截止接納時間後第二個營業日下午六時正或之前向本公司發出書面通知，撤銷包銷協議，而包銷商在包銷協議下就包銷協議而承擔之所有責任將隨即撤銷：

- (a) 包銷商得悉或按其合理見解相信包銷協議所載之任何保證失實、不準確、誤導或遭違反，而在各情況下（包銷商合理認為）就公開發售而言屬重大；或
- (b) 發生以下情況：
  - (i) 香港或任何地方有任何新法例或規例實施，或任何法院或其他主管機關修訂任何現行法例或規例或修訂詮釋或應用；
  - (ii) 地方、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況出現任何變動；
  - (iii) 地方、國家或國際之股本證券或貨幣市場出現任何特殊變化；
  - (iv) 任何地方、國家或國際有敵對行為、暴動或武裝衝突爆發或升級；
  - (v) 全面禁止、暫停或嚴格限制證券在聯交所之買賣；
  - (vi) 股份在聯交所連續十個營業日（定義見上市規則）暫停買賣，惟因審批公開發售之公佈除外；
  - (vii) 香港或其他地方之稅務或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動之事態發展；

而包銷商合理認為有關事件：

- (a) 可能對本集團整體業務、財務狀況或前景有重大不利影響；或
- (b) 可能對公開發售之成功進行或發售股份之認購水平有重大不利影響；或
- (c) 重大程度致使繼續進行公開發售變得不適當、不明智或不合宜。

## 合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將向合資格股東寄發章程文件，並將向受禁制股東寄發發售章程，惟僅供彼等參考。為符合資格參與公開發售，合資格股東必須於記錄日期登記成為本公司股東。為於記錄日期登記成為本公司股東，所有股份過戶文件必須於二零一零年四月九日（星期五）下午四時三十分前送交過戶處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司預期將於二零一零年四月十二日（星期一）至二零一零年四月十四日（星期三）（包括首尾兩日）期間暫停於香港辦理股份過戶登記手續，以確定股東是否合資格參與公開發售。上述期間內不會辦理股份過戶登記手續。

## 發售股份之認購價

發售股份之認購價為每股發售股份0.10港元，須於根據公開發售申請發售股份時繳足。每股發售股份之淨認購價（扣除佣金及其他開支後）將約為0.096港元。認購價較：

- (i) 股份於二零一零年三月十九日（即最後交易日）在聯交所所報收市價每股0.28港元折讓約64.28%；
- (ii) 根據股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.28港元計算之理論除權價約每股0.244港元折讓約59.02%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.264港元折讓約62.12%；及
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止連續十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.261港元折讓約61.68%。

認購價乃本公司與包銷商經參考本公司於二零零八年十二月三十一日之綜合經審核賬目載列之每股資產淨值0.102港元後按公平磋商釐定。董事認為認購價較近期市價之折讓可提高公開發售對股東之吸引力。同時，各合資格股東有權以相同價格按其於本公司之現有股權比例認購發售股份。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為公開發售之條款（包括認購價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 發售股份之地位

發售股份於繳足股款後，將於各方面彼此及與於發售股份配發當日之已發行股份享有同等地位，包括將有權收取於該等發售股份配發當日或之後就其宣派、作出或派付之一切股息及分派。

## 發售股份股票及退款支票

待下文「公開發售之條件」一節所載公開發售之條件達成後，將向有效申請發售股份及繳足有關股款之合資格股東寄發附帶選擇權之發售股份股票，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 受禁制股東之權利

將就公開發售刊發之章程文件不會根據香港境外任何司法權區之適用證券法例登記。董事會將查詢向受禁制股東發行發售股份會否違反相關海外地區之適用證券法例或有關監管機構或證券交易所之規定，而查詢詳情及結果將載於發售章程。倘董事會於作出有關查詢後，認為基於相關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之任何規定，不向該等受禁制股東提呈發售股份乃屬必需或適宜，則不會向該等受禁制股東提呈公開發售。因此，本公司不會向受禁制股東提呈公開發售。本公司將向受禁制股東寄發發售章程，惟僅供彼等參考，且將不會向受禁制股東寄發申請表格。

## 發售股份之碎股

預期公開發售將不會產生任何零碎配額或配發。

## 碎股安排

本公司將不會促使代理安排碎股對盤服務。

## 額外發售股份之申請

是次公開發售將不設額外發售股份之申請。

## 選擇權

認購發售股份之合資格股東有權獲授選擇權。選擇權之主要條款概述如下：

選擇權之權利： 選擇權持有人有權認購本金額相等於或不多於相關認購人所獲配發發售股份總值80%之可換股債券。

轉讓： 選擇權不可出讓或轉讓。

行使期： 選擇權持有人可自授出選擇權日期起計十二個月內行使其權利以認購可換股債券。

## 可換股債券

可換股債券之主要條款概述如下：

可換股債券之總本金額： 選擇權持有人有權行使選擇權，以認購本金額最高達45,000,000港元之可換股債券。

換股價： 初步換股價為每股0.10港元，乃本公司與包銷商經公平磋商後達致。

初步換股價可因為（其中包括）股份合併、股份拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、以供股方式發行股份、以供股方式發行其他證券、以供股以外之方式發行股份、於兌換或交換、修改兌換或交換及發售股份之權利時發行股份而調整。本公司將指示其核數師書面核證對換股股份作出之調整（如有）。

換股股份： 最多450,000,000股股份，相當於本公佈日期本公司已發行股本20%，並相當於因悉數兌換可換股債券而配發及發行之發售股份及換股股份擴大後之本公司已發行股本約13.79%。

利率： 可換股債券並不計息。



- 到期日： 二零一二年十二月三十一日
- 贖回： 本公司可全權酌情決定單方面釐定是否於到期日兌換或贖回每份可換股債券。
- 轉讓： 可換股債券可出讓及轉讓予任何第三方。在未得本公司書面同意及遵照上市規則之情況下，可換股債券不得出讓或轉讓予本公司之關連人士（定義見上市規則）。
- 換股期間： 有關期間為發行日期起至緊接到期日前第十日止（包括首尾兩日）。
- 抵押品： 可換股債券為無抵押。
- 地位： 可換股債券構成本公司之直接非後償、無抵押及一般責任，將與本公司所有其他現有及日後之非後償及無抵押責任享有同等地位及無優先等級（惟稅務責任及若干其他法定之例外情況除外）。
- 投票： 概無可換股債券持有人僅因為其作為可換股債券持有人，而有權收取本公司任何會議之通告、出席有關會議或於會上投票。
- 換股之限制： 倘有關發行導致(a)可換股債券持有人及其一致行動人士將擁有本公司於有關兌換日期時經擴大已發行股本30%（或不時會觸發強制性全面收購建議或證監會認為本公司控制權發生變動之數額）或以上之權益，(b)(i)任何股東各自持有本公司20%或以上之投票權；及(ii)可換股債券持有人及其一致行動人士將分別持有本公司20%或以上之投票權，則可換股債券持有人不得兌換可換股債券，而本公司亦不得發行任何換股股份。
- 等級： 換股股份彼此間將在各方面享有同等地位，並與有關配發及發行當日之所有其他已發行股份享有同等地位。

## 申請發售股份及換股股份上市

本公司將向聯交所上市科申請批准發售股份及換股股份上市及買賣。本公司將不會申請選擇權及可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

發售股份將具有每手8,000股之相同買賣單位。於聯交所買賣發售股份將須支付香港印花稅（如有）及香港任何其他之適用費用及收費。

待批准發售股份於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自發售股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日之交易均須於此後第二個交易日在中央結算系統進行結算。所有在中央結算系統內進行之活動必須遵守當時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

## 本公司之股權架構

本公司於緊接公開發售完成之前及之後及悉數兌換可換股債券後的股權架構如下：

名稱	於本公佈日期		緊隨公開發售完成後， 假設並無合資格股東 認購彼等各自之配額		緊隨公開發售完成後， 假設全部合資格股東 悉數認購彼等各自之配額		假設全部合資格股東 悉數認購彼等各自之 配額並悉數兌換可換股債券	
	股份	概約 %	股份	概約 %	股份	概約 %	股份	概約 %
包銷商	-	-	562,500,000	20.00%	-	-	-	-
主要股東：								
湯毓銘	688,250,000	30.59%	688,250,000	24.47%	860,312,500	30.59%	997,962,500	30.59%
公眾股東：	<u>1,561,750,000</u>	<u>69.41%</u>	<u>1,561,750,000</u>	<u>55.53%</u>	<u>1,952,187,500</u>	<u>69.41%</u>	<u>2,264,537,500</u>	<u>69.41%</u>
合計	<u>2,250,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>2,812,500,000</u>	<u>100%</u>	<u>2,812,500,000</u>	<u>100%</u>	<u>3,262,500,000</u>	<u>100%</u>

附註：

包銷商向本公司承諾：(i)包銷商不會因履行其／彼等於包銷協議項下之責任，而令其觸發香港公司收購及合併守則第26條項下之強制性收購責任；及(ii)包銷商及其安排之認購人將不會成為持有本公司10%或以上股權之主要股東。

## 進行公開發售之理由及所得款項用途

公開發售之估計所得款項淨額將約為54,000,000港元（扣除有關公開發售之佣金及開支後）。假設悉數行使選擇權，將可額外集資45,000,000港元（未扣除開支）。

董事會擬將公開發售及行使選擇權所得款項用作一般營運資金及日後發展業務之資金。

董事會認為，公開發售將為全體合資格股東提供平等機會，讓彼等維持各自於本公司之股權，以及參與本公司之成長及發展。因此，董事認為公開發售符合本公司及股東之整體利益。

## 緊接本公佈日期前過去十二個月內之集資活動

本公司於緊接本公佈日期前過去十二個月內並無進行任何集資活動。

## 預期時間表

下文載列之公開發售預期時間表僅作指示之用，乃假設公開發售之所有條件將會達成而編製。預期時間表可予修改；如有任何修改，本公司將於適當時候另行發表公佈宣佈。

### 事件

二零二零年

股份按連權基準買賣之最後日期 ..... 四月七日（星期三）

股份按除權基準買賣之首日 ..... 四月八日（星期四）

遞交股份過戶文件連同有關所有權文件

以符合資格參與公開發售之最後時限 ..... 四月九日（星期五）  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續（包括首尾兩日） ..... 四月十二日（星期一）  
至四月十四日（星期三）

公開發售之記錄日期 ..... 四月十四日（星期三）

重新辦理股份過戶登記手續 ..... 四月十五日（星期四）

寄發章程文件 ..... 四月十五日（星期四）

繳付發售股份股款及接納發售股份之最後時限..... 四月二十九日（星期四）  
下午四時正

公開發售成為無條件之最後時限 ..... 五月三日（星期一）  
下午四時正

公佈公開發售結果..... 五月四日（星期二）

倘公開發售予以終止而寄發退款支票 ..... 五月五日（星期三）或之前

寄發發售股份之股票及寄發選擇權之證書 ..... 五月五日（星期三）

已繳足股款之發售股份開始買賣 ..... 五月七日（星期五）

本公佈時間表內所列各事件之日期僅作指示之用，或會延期或修改。公開發售之預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候公佈。

## 買賣股份之風險警告

倘包銷商終止包銷協議（詳情載於本公佈「終止包銷協議」項下）或公開發售之條件未能達成（詳情載於「公開發售之條件」一節），則公開發售將不會進行。股東及潛在投資者因此於買賣股份時應審慎行事，倘若彼等對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## 一般事項

本集團主要從事按揭融資及財務投資。

由於在緊接本公佈日期前十二個月期間，公開發售將不會令本公司已發行股本或市值增加超過50%，故根據上市規則第7.24(5)條，公開發售毋須獲得股東批准。

換股股份將根據本公司於二零零九年五月七日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行。根據一般授權，本公司可發行最多450,000,000股股份。於包銷協議日期前，董事並無行使按該項一般授權賦予其之任何權力。

發行可換股債券及因行使其附有之換股權而發行股份均毋須經由本公司股東批准。

本公司將會向合資格股東寄發章程文件，當中載有（其中包括）公開發售之詳情。本公司將於可行情況下盡快向受禁制股東寄發發售章程，惟僅供彼等參考，且本公司將不會向受禁制股東寄發任何申請表格。

## 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零一零年三月二十二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請自二零一零年三月二十五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 釋義

本公佈已使用下列界定詞彙：

「申請表格」	指	合資格股東用以申請發售股份之申請表格
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及操作之中央結算及交收系統
「本公司」	指	香港建屋貸款有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「可換股債券」	指	於二零一二年十二月三十一日到期之零息率可換股債券，初步換股價為每股換股股份0.10港元
「換股股份」	指	於行使可換股債券附帶之認購權時所配發及發行之新股份
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，其本身及（如為公司實體）其最終實益擁有人均為並非本公司關連人士之第三方，且為獨立於本公司及其附屬公司、其董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）之人士
「最後交易日」	指	二零一零年三月十九日，即股份於本公佈發表前在聯交所之最後交易日
「截止接納時間」	指	二零一零年四月二十九日（星期四）下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後日期或時間，即接納發售股份及繳付有關股款之最後時限
「最後終止時間」	指	截止接納時間後第二個營業日下午六時正或本公司與包銷商可能協定之其他日期或時間，即終止包銷協議之最後時限
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售股份」	指	根據公開發售建議向合資格股東提呈發售以供認購之562,500,000股新股份
「選擇權」	指	授予已接納並成功認購發售股份之認購人之（可轉讓）選擇權，以認購本金額相等於或不高於相關認購人所獲配發發售股份總值80%之可換股債券
「選擇權持有人」	指	選擇權之持有人

「公開發售」	指	建議根據章程文件及本公佈概述之條款，按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份（附帶選擇權）之基準，以認購價向合資格股東發行發售股份
「受禁制股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，而地址位於香港境外地區之股東，且董事於考慮彼／彼等之登記地址所在地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定後，認為排除有關股東參與公開發售乃屬必需或適宜
「發售章程」	指	載有公開發售詳情之發售章程
「章程文件」	指	發售章程及申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東（受禁制股東除外）
「記錄日期」	指	二零一零年四月十四日或本公司與包銷商可能協定之其他日期，為釐定公開發售配額之日期
「過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之現有已發行股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	已接納並成功認購發售股份之認購人
「認購價」	指	公開發售之認購價每股發售股份0.10港元

「包銷商」	指	富強證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類（證券交易）及第四類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司及其關連人士之獨立第三方
「包銷協議」	指	包銷商與本公司就公開發售所訂立日期為二零一零年三月二十三日之包銷協議
「包銷股份」	指	562,500,000股發售股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
區田豐

香港，二零一零年三月二十四日

於本公佈日期，本公司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；非執行董事湯毓銘先生（主席）；及獨立非執行董事陳志遠先生、吳卓凡先生及蘇遠進先生。