

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分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。

本公佈僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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

本公司之財務顧問

Piper Jaffray

派杰亞洲有限公司

聯席配售代理

Deutsche Bank 
德意志銀行

德意志銀行香港分行

 **光大控股**
EVERBRIGHT

中國光大證券(香港)有限公司

Piper Jaffray

派杰亞洲證券有限公司

 **招商證券(香港)有限公司**
China Merchants Securities (HK) CO., LTD.

招商證券(香港)有限公司

獨家全球協調人

Deutsche Bank 
德意志銀行

德意志銀行香港分行

配售事項

於二零一一年六月九日(交易時段結束後)，本公司與聯席配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過聯席配售代理，按竭盡所能基準向多於六名承配人配售最多6,250,000,000股配售股份。該等承配人及其最終實益擁有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(定義見收購守則)人士之第三方。

假設聯席配售代理成功配售而本公司悉數發行配售股份，6,250,000,000股配售股份相當於本公佈日期本公司已發行股本約145.15%（即4,305,954,007股股份），以及本公司經配發及發行6,250,000,000股配售股份擴大之已發行股本約59.21%。假設全部配售股份均獲成功配售，配售股份之總面值將為625,000,000港元。

最低配售價（即每股配售股份0.160港元）較(i)股份於本公佈日期在聯交所所報收市價每股0.183港元折讓約12.57%；及(ii)股份於截至本公佈日期止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.190港元折讓約15.79%。

假設全部配售股份均獲成功配售，按最低配售價計算，(1)配售事項之所得款項總額最多將為約1,000,000,000港元；及(2)配售事項之所得款項淨額最多將為約958,000,000港元，擬用作(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)經收購事項擴大之本集團之一般營運資金。按最低配售價計算，每股配售股份之淨價格最少將為約0.153港元。

配售事項須待(其中包括)(i)聯交所批准配售股份上市及買賣；(ii)股東於有關配售事項之股東特別大會通過普通決議案批准配售協議及據此擬進行之交易(包括特別授權)；及(iii)買賣協議成為無條件(有關配售協議已成為無條件之條件除外)後，方可作實。載有(其中包括)配售事項詳情及有關配售事項之股東特別大會通告之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

配售協議

日期

二零一一年六月九日(交易時段結束後)

發行人

本公司

聯席配售代理

德意志銀行、派杰亞洲、中國光大及招商證券(作為聯席配售代理)已有條件同意按竭盡所能基準配售最多合共6,250,000,000股配售股份。聯席配售代理將有權按配售協議所述比例就實際配售之配售股份總數收取總配售價3%作為配售費。德意志銀行已獲委任為配售事項之獨家全球協調人，可於配售事項完成後額外收取1,000,000美元。董事認為上述費用屬公平合理。配售協議乃由本公司與聯席配售代理經公平磋商後釐定。

據派杰亞洲(聯席配售代理之一)所述，其為本公司就收購事項之財務顧問派杰亞洲有限公司之同系附屬公司。收購事項之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及二零一一年五月三十一日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。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，各聯席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

聯席配售代理將向多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

6,250,000,000股配售股份相當於本公佈日期本公司已發行股本約145.15%(即4,305,954,007股股份)，以及本公司經配發及發行6,250,000,000股配售股份擴大之已發行股本約59.21%。假設全部配售股份均獲成功配售，配售股份之總面值將為625,000,000港元。

配售股份之地位

假設聯席配售代理成功配售而本公司悉數發行配售股份，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，惟擁有配售事項完成時及其後所附帶之一切權利。

配售價

最低配售價為每股配售股份0.160港元，較(i)股份於本公佈日期在聯交所所報收市價每股0.183港元折讓約12.57%；及(ii)股份於截至本公佈日期止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.190港元折讓約15.79%。

最低配售價乃由本公司與聯席配售代理經參考股份之現行市價後按公平磋商基準釐定。董事認為，配售協議之條款就當前市況而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

特別授權

配售股份將根據股東於有關配售事項之股東特別大會藉通過普通決議案授予董事之特別授權而配發及發行。

配售協議之條件

聯席配售代理於配售協議項下之責任須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 於(a)配售協議日期，(b)就配售事項刊發通函之日期，(c)配售事項開始日期及(d)配售事項完成日期，經參考當時存在之事實後，本公司於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配售事項完成前並無遭撤回；
- (3) 本公司獲其股東於有關配售事項之股東特別大會批准配售事項(包括發行配售股份)，而有關批准概無遭撤回或遭建議撤回；
- (4) 買賣協議已全面成為無條件(有關配售事項已成為無條件之條件除外)，且除聯席配售代理事先書面同意外，概無任何條件獲豁免及尚待完成之配售事項可根據其條款完成；
- (5) 除本公司於過去12個月刊發之先前公佈所載者外，本公司於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(包括任何選擇權、認股權證或可換股證券)；

- (6) 本集團或益浩科技有限公司之狀況(財務或其他方面)或整體業務營運、管理、股東權益、盈利、經營或業務狀況或財務或貿易狀況或前景概無出現聯席配售代理全權酌情認為會導致下列情況之任何變動或發展(不論所涉及潛在變化是否屬永久性)，包括(但不限於)：(a)對本集團或益浩科技有限公司之業務、財務或經營狀況、其他情況或前景構成或可能構成重大不利影響或嚴重損害；(b)對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)導致根據配售協議所載方案進行配售事項變成不宜或不可行；
- (7) 除本公司日期為二零一一年二月二十五日之公佈或本公司於過去12個月刊發之先前公佈所載或所述之任何資料或事宜外，聯席配售代理於配售協議日期後未獲悉有任何會影響本集團、收購事項或配售事項之資料或其他事宜(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)，而按聯席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配售事項或收購事項構成損害；
- (8) 聯席配售代理接獲：(a)本公司香港法律顧問就本公司之依法成立及有效存在、訂立及履行配售協議之公司權力及權限以及配售協議對本公司之法律約束力及其可強制執行性提出之法律意見；(b)聯席配售代理法律顧問提供之法律意見，當中確認美利堅合眾國證券法項下概無有關根據配售協議擬銷售配售股份須作登記之規定；(c)本公司有關批准配售事項之董事會會議記錄認證本；及(d)就完成收購事項及配售事項、發行及配發配售股份以及實行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，且其形式獲聯席配售代理合理信納。

聯席配售代理有權於最後完成日期前以通知書形式豁免上文第(1)、(4)至(8)段所載條件。

上述條件如未能於最後完成日期前達成，配售協議將告終止，而除配售協議另有規定者外，配售協議亦將失去效力。

終止及不可抗力事件

倘於配售事項完成日期前任何時間形成、發生、存在或產生以下情況，聯席配售代理可全權酌情決定向本公司發出書面通知以即時終止配售協議：

- (1) 聯交所、上海證券交易所、紐約證券交易所或倫敦證券交易所全面暫停或限制買賣，而聯席配售代理全權認為此等情況足以或可能對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，或令進行配售事項變成不宜或不可行；
- (2) 本公司任何證券暫停於聯交所買賣超過一個交易日，惟就收購事項或配售事項而暫停除外；
- (3) 美國、中國或香港之證券交收、付款或結算服務中斷，而聯席配售代理全權認為此等情況足以或可能對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，或令進行配售事項變成不宜或不可行；
- (4) 任何中國、美國聯邦或紐約州或香港機關宣佈禁止商業銀行活動，而聯席配售代理全權認為此等情況足以或可能對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，而聯席配售代理全權認為有關事件足以或可能對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法例或規例，而聯席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，繼而令聯席配售代理全權認為此等影響足以或可能對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)，或出現超出聯席配售代理控制範圍之任何事件或連串事件，而聯席配售代理全權認為各項情況均足以或可能或很有可能對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，或令進行配售事項變成不宜或不可行；或
- (8) 聯席配售代理獲悉本公司於配售協議所作之任何聲明、保證及承諾遭違反，或於配售協議日期或之後及於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，以致聯席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。

在根據上文所述發出通知後，聯席配售代理將毋須繼續進行配售事項，而配售協議將不再具有效力(惟配售協議已列明者除外)。

據董事所深知，彼等並無獲悉於本公佈日期已發生任何有關事件。

倘其他各方未能或拒絕遵守其適用之配售協議條款，而有關未能遵守或拒絕遵守對配售事項而言屬重大，另一方可於配售事項完成前任何時間向各方發出通知終止配售協議。

完成配售事項

配售事項將在上述條件達成或(視適用情況而定)獲豁免後於本公司獲聯席配售代理知會之日期(不得遲於最後完成日期)完成，惟無論如何須為收購事項完成日期前最少一個營業日。

配售事項不一定落實進行，股東及有意投資人士於買賣股份時務請審慎行事。

進一步發行股份之限制

本公司已向聯席配售代理承諾，於配售協議日期起至配售事項完成後180日止期間內，除本公司於過去12個月刊發之先前公佈所載述或進行之交易外，其將不會在未獲聯席配售代理事先書面同意之情況下：

- (a) 配發、發行、要約配發或發行、授出任何購股權、權利或認股權證以認購、發售、質押、出售、訂約出售任何股份或股份之任何權益或任何可轉換為或行使為或交換為任何該等股份或權益之任何證券，出售任何購買該等股份或權益或證券之期權或合約、購買任何出售該等股份或權益或證券之期權或合約、授出任何購買該等股份或權益或證券之期權、權利或認股權證、借出或以其他方式轉讓或出售(有條件或無條件或直接或間接或以其他方式)該等股份或權益或證券；或
- (b) 訂立任何掉期協議或類似協議以向另一方轉讓該等股份擁有權之全部或部分經濟風險；及
- (c) 公佈有關訂立或落實上文(a)及(b)段所述任何該等交易之任何意向，惟本公司可向承配人發行配售股份，並進一步訂明該項限制不適用於根據本公司購股權計劃已授出或可能授出之購股權。

進行配售事項之原因及所得款項用途

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。

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有限公司全部已發行股本。益浩科技有限公司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有限公司，作為可退回訂金及收購事項之部分代價。

假設全部配售股份均獲成功配售，按最低配售價計算，(i) 配售事項之所得款項總額最多將為約1,000,000,000港元；及(ii) 配售事項之所得款項淨額最多將為約958,000,000港元，擬用作(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) 經收購事項擴大之本集團之一般營運資金。按最低配售價計算，每股配售股份之淨價格最少將為約0.153港元。

董事認為，配售協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體最佳利益。

過去十二個月之集資活動

公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項於公佈載列之擬定用途	所得款項實際用途
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全面行使時發行新股份所得款項約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(發行新股份所得額外款項)	發行認股權證籌集之所得款項淨額約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籌集之所得額外款項淨額約1,470,000港元已用作本集團之財務投資及一般營運資金

除上文披露者外，本公司於緊接本公佈日期前12個月期間概無進行任何集資活動。

對股權結構之影響

本公司現有股權結構及完成配售事項(假設6,250,000,000股配售股份獲悉數配售，且自本公佈日期起至配售事項完成止期間已發行股份數目並無出現變動)對本公司股權結構之影響如下：

股東	於本公佈日期		於配售事項完成後 (假設6,250,000,000股配售股份 已獲配售)但於收購事項 完成前		於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 任何兌換權獲行使前)	
	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	554,000,000	12.87	554,000,000	5.25	554,000,000	3.87
收購事項之賣方	—	—	—	—	3,750,000,000	26.21
承配人	—	—	6,250,000,000	59.21	6,250,000,000	43.69
其他公眾股東	3,751,954,007	87.13	3,751,954,007	35.54	3,751,954,007	26.23
總計	4,305,954,007	100.00	10,555,954,007	100.00	14,305,954,007	100.00

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。

本公司將舉行有關配售事項之股東特別大會，以批准(其中包括)配售協議及據此擬進行交易，包括特別授權。載有(其中包括)配售事項詳情及有關配售事項之股東特別大會通告之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

釋義

於本公佈內，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及二零一一年五月三十一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
「中國光大」	指	中國光大證券(香港)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(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為配售事項聯席配售代理之一
「招商證券」	指	招商證券(香港)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(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為配售事項聯席配售代理之一
「本公司」	指	香港建屋貸款有限公司，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條所賦予涵義，並按上市規則第14A.11條獲延伸適用範圍

「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為配售事項聯席配售代理之一及獨家全球協調人
「董事」	指	本公司董事
「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
「聯席配售代理」	指	德意志銀行、派杰亞洲、中國光大及招商證券
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一一年七月十五日，或本公司與聯席配售代理可能書面協定之其他日期
「派杰亞洲」	指	派杰亞洲證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為配售事項聯席配售代理之一
「承配人」	指	由聯席配售代理或其代表根據配售協議選定及安排之專業投資者、機構投資者及其他投資者
「配售事項」	指	根據配售協議之條款按配售價配售配售股份
「配售協議」	指	本公司與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
「有關配售事項之股東特別大會」	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)配售協議及據此擬進行交易，包括授出特別授權

「配售價」	指	不少於每股配售股份0.160港元，由聯席配售代理與本公司以書面釐定，惟倘配售協議訂約各方另行協定則除外
「配售股份」	指	最多6,250,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，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修訂及補充)，詳情載於本公司日期分別為二零一一年五月十九日及二零一一年五月三十一日之公佈及通函
「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及二零一一年五月三十日之補充協議及第二份補充協議修訂及補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於有關配售事項之股東特別大會向股東尋求有關根據配售協議配發及發行配售股份之特別授權
「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
「UPPC」	指	超高效能機房控制系統

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 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，二零一一年六月九日

於本公佈日期，執行董事為區田豐先生、蘇遠進先生及宋國明先生；及獨立非執行董事為吳卓凡先生、林國興先生及楊偉雄先生。