
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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之香港建屋貸款有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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)

關連交易－ 就安排計劃根據一般授權發行新股份 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



F.E. Corporate Finance Advisory Limited

本公司謹訂於二零一九年七月二十六日（星期五）上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡快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183號合和中心22樓（及自二零一九年七月十一日起，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之指定舉行時間不少於48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，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）並於會上投票。

二零一九年七月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件	21
附錄 一 一般資料.....	39
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年六月十四日之公佈，內容有關（其中包括）關連交易
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞彙之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	香港建屋貸款有限公司（股份代號：145），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
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙之相同涵義
「關連交易」	指	有關本公司根據一般授權向國能發行承兌票據股份及利息股份的關連交易
「可換股債券」	指	本公司根據特別授權發行之可換股債券，其原有條款及條件為未償還本金額945,200,000港元，票息為3%，兌換權可按兌換價行使及於二零二三年十二月三十一日到期
「兌換價」	指	行使可換股債券所附兌換權時之初步兌換價每股兌換股份0.8港元

釋 義

「兌換股份」	指	於贖回可換股債券或其任何本金額後，本公司將根據特別授權按每股股份0.8港元的價格配發及發行之最多1,181,447,664股股份
「法院」	指	香港高等法院及任何可處理其上訴聆訊的法院
「債權人」	指	本公司債權人，根據計劃其申索產生於或源自於生效日期前發生的任何事項（不論屬已知或未知、屬當前、未來或或有，亦不論是否涉及衡平法、合約、侵權或依據法例，或是否已清償或尚未確定），或倘於生效日期對本公司作出清盤令，其向本公司提出的申索（不論是根據公司（清盤及雜項條文）條例或公司條例）可在本公司的清盤中得以證明（包括可換股債券及承兌票據持有人，但不包括本公司於二零一七年十一月十三日就本公司間接附屬公司向中信國際資產應付及欠付之23,965,000港元債務（包括本金及利息）而向中信國際資產作出擔保之或然負債，其已到期並須到期還款，且其自計劃分離及不計入計劃）
「寄發日期」	指	二零一九年六月三日，即向債權人寄發計劃文件（包括解釋說明及本公司與債權人之間的安排計劃、計劃會議通告、索償通知表格及代表委任表格）的日期
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	向香港公司註冊處登記法院所授出之批准計劃命令日期，根據計劃暫定為二零一九年八月三十日

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准關連交易以及配發及發行承兌票據股份及利息股份
「一般授權」	指	根據於二零一九年六月三日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權，以配發及發行最多461,300,563股股份（相當於在有關決議案獲通過當日之已發行股份總數之20%）
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，旨在就關連交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	F.E. Corporate Finance Advisory Limited，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，即本公司委任之獨立財務顧問，以就關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議
「利息」	指	可換股債券未償還本金額之應計利息
「獨立股東」	指	除債權人外之股東
「利息股份」	指	本公司將根據一般授權按發行價配發及發行之股份，以清償利息

釋 義

「發行價」	指	承兌票據股份及利息股份的發行價，即每股股份0.8港元
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月八日，即本通函付印前為確定本通函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
「其他債權人」	指	計劃項下之債權人，惟國能除外
「承兌票據」	指	本公司發行之於二零一八年十二月三十一日已到期未償還本金額為127,400,000港元的不計息承兌票據
「承兌票據股份」	指	根據一般授權按發行價發行之159,250,000股股份，以清償及解除承兌票據的所有未償還本金額
「計劃」	指	根據公司條例第670及673條，本公司與債權人將予訂立的本公司建議安排計劃，或須待法院批准或施加的批准及任何修改、增補或條件
「計劃會議」	指	在法院的指示下於二零一九年六月二十八日召開及舉行的債權人會議，以考慮及酌情批准計劃
「計劃股份」	指	兌換股份、承兌票據股份及利息股份
「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	本公司股本中的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	股東於二零一四年四月三十日舉行的本公司股東特別大會上授出的特別授權，以於行使可換股債券所附兌換權後按兌換價發行及配發新股份
「國能」	指	國能香港有限公司，本公司之主要股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞彙之相同涵義
「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

李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生

獨立非執行董事

蔡曉輝先生
黃立志先生
吳祺國先生

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
1801-4室

敬啟者：

關連交易一
就安排計劃根據一般授權發行新股份
及
股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年一月十日、二零一九年五月十五日、二零一九年六月四日、二零一九年六月二十八日、二零一九年七月四日之公佈及該公佈，內容有關（其中包括）計劃。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關一般授權項下之關連交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就關連交易致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議；及(iv)召開股東特別大會通告。

計劃之背景

根據計劃，本公司之尚未償還債務包括但不限於(i)於二零一八年十二月三十一日之本金額約為945,200,000港元之可換股債券；(ii)於生效日期之金額約為62,800,000港元之可換股債券利息；及(iii)於二零一八年十二月三十一日之本金額約為127,400,000港元之承兌票據。

承兌票據已於二零一八年十二月三十一日到期。於到期時未能償還承兌票據已導致可換股債券交叉違約（即使後者之到期日為二零二三年十二月三十一日）。因此，本公司擬訂立及實施計劃，以清償上述結欠債權人之負債。計劃會議已於二零一九年六月二十八日舉行。誠如本公司於二零一九年六月二十八日所公佈，計劃獲法定所需之多數債權人批准，而生效日期預期將為二零一九年八月三十日。

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施，本公司須就整個計劃配發及發行股份，最多為(i)根據特別授權，按照可換股債券之原先條款及條件，按每股股份0.8港元之價格配發及發行1,181,447,664股兌換股份，以清償可換股債券之尚未償還本金額；(ii)根據一般授權，按每股股份0.8港元之基準配發及發行159,250,000股承兌票據股份，以清償及解除所有尚未償還承兌票據之本金額；及(iii)根據一般授權配發及發行78,558,180股利息股份以清償於生效日期尚未償還之利息。

然而，考慮到計劃將須待以下各項後生效（其中包括）(i)獨立股東批准關連交易；及(ii)法院聆訊之實際日期及計劃生效日期將取決於法院排期及有關聆訊之實際時間及範圍而定，倘以上事項未能於二零一九年八月三十日或之前達成，則利息將進一步累計。董事會於尋求法律意見後，認為就延遲生效日期（初步估計將為二零一九年十二月三十一日）作準備乃屬審慎之舉。

因此，董事會建議尋求將予配發及發行予債權人之最多90,502,130股利息股份之上市批准，該等股份相當於二零一九年十二月三十一日之應計利息最多72,401,702港元。此外，董事會亦建議尋求獨立股東批准於生效日期推遲的情況下，於二零一九年十二月三十一日發行最多8,707,092股將發行予國能之利息股份。

董事會函件

將向債權人發行之最高數目之利息股份（於二零一九年十二月三十一日）及承兌票據股份合共最多為249,752,130股股份，相當於本公司現有已發行股本之10.83%及經配發及發行計劃股份擴大後之6.68%（假設本公司於根據計劃發行兌換股份、利息股份及承兌票據股份前不再發行或購回新股份）。

計劃之暫定時間表

計劃之暫定時間表如下：

股東特別大會 二零一九年七月二十六日

批准計劃之法院聆訊 二零一九年八月二十日

計劃之生效日期 二零一九年八月三十日

計劃之截止日期，而於該日前

計劃股份須發行予各債權人 二零一九年十月二十五日

附註：

法院聆訊之實際日期、生效日期及計劃之截止日期將取決於法院之檔期及有關聆訊之實際期限及範圍。

於法定所需之多數債權人於二零一九年六月二十八日舉行之計劃會議上批准計劃後，將就計劃向法院尋求批准。於取得法院批准後，法院之批准命令將提交予香港公司註冊處進行登記，而計劃將於生效日期生效及對所有債權人具約束力。計劃管理人其後將指定債權人向本公司提交所有索償通知之計劃截算日期，並通知各債權人之最終索償金額。所有計劃股份將於計劃截止日期配發及發行予各債權人

董事會函件

關連交易－就安排計劃根據一般授權發行新股份

根據一般授權向關連人士發行利息股份及承兌票據股份

利息股份

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施，本公司將結欠國能224,378,813港元，當中(i) 90,932,430港元為可換股債券之未償還本金額；(ii) 6,046,383港元為可換股債券之利息；及(iii) 127,400,000港元為承兌票據之未償還本金額。

為清償可換股債券於生效日期（二零一九年八月三十日）應計之利息，本公司將根據一般授權按每股股份0.8港元之價格向國能配發及發行7,557,980股利息股份，而承兌票據並不計息。

然而，考慮到計劃將須待以下各項後生效（其中包括）(i)獨立股東批准關連交易；及(ii)法院聆訊之實際日期及計劃生效日期將取決於法院排期及有關聆訊之實際時間及範圍而定，倘以上事項未能於二零一九年八月三十日或之前達成，則利息將進一步累計。董事會於尋求法律意見後，認為就延遲生效日期（初步估計將為二零一九年十二月三十一日）作準備乃屬審慎之舉。

因此，董事會建議尋求向國能將予發行最多8,707,092股可換股債券之利息股份之上市批准，該等股份相當於可換股債券於二零一九年十二月三十一日之應計利息最多6,965,673港元。

此外，董事會亦建議尋求獨立股東批准於生效日期推遲的情況下，於二零一九年十二月三十一日發行最多8,707,092股將發行予國能之可換股債券之利息股份。倘生效日期進一步推遲至二零一九年十二月三十一日後，董事會將向股東提供最新資料，並就可能將予發行之進一步利息股份尋求進一步獨立股東批准。

董事會函件

倘生效日期為二零一九年八月三十日，將根據一般授權向國能配發及發行7,557,980股利息股份，相當於(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約0.33%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之本公司已發行股本約0.20%（假設本公司於根據計劃發行計劃股份前不再發行或購回新股份）。

倘生效日期為二零一九年十二月三十一日或之前但於二零一九年八月三十日之後（詳情請參閱本通函「計劃之背景」一節），將根據一般授權向國能配發及發行之利息股份最高數目為8,707,092股，相當於(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約0.38%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之本公司已發行股本約0.23%（假設本公司於根據計劃發行計劃股份前不再發行或購回新股份）。

承兌票據股份

國能亦為不計息承兌票據的持有人。根據計劃及其於生效日期實施後，本公司須根據一般授權按每股股份0.8港元之基準配發及發行159,250,000股承兌票據股份，以清償及解除所有尚未償還承兌票據之本金額。

將根據一般授權配發及發行予國能的159,250,000股承兌票據股份相當於(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約6.90%；(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之本公司已發行股本約4.27%（假設本公司於生效日期（二零一九年八月三十日）在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回新股份）；及(iii)經配發及發行計劃股份擴大後之本公司已發行股本約4.26%（假設本公司於二零一九年十二月三十一日在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回新股份）。

董事會函件

利息股份及承兌票據股份

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施，166,807,980股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及7,557,980股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能，其相當於(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約7.23%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之本公司已發行股本約4.48%（假設本公司於生效日期在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回新股份）。

倘生效日期為二零一九年十二月三十一日或之前但於二零一九年八月三十日之後（詳情請參閱本通函「計劃之背景」一節），最高數目為167,957,092股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及8,707,092股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能，其相當於(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約7.28%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之本公司已發行股本約4.49%（假設本公司於二零一九年十二月三十一日在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回新股份）。

於最後實際可行日期，概無董事於發行利息股份及承兌票據股份中擁有重大權益，且概無董事須就批准關連交易之董事會決議案放棄投票。

利息股份及承兌票據股份發行價

每股股份0.8港元之發行價較：

- (a) 於寄發日期在聯交所所報之收市價每股股份0.065港元溢價約1,130.8%；
- (b) 股份於緊接寄發日期前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.0652港元溢價約1,127.0%；及
- (c) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.08港元溢價900%。

董事會函件

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，本公司於二零一八年十二月三十一日之淨負債約為881,000,000港元。

發行價乃經參考兌換價而釐定。由於可換股債券、承兌票據及利息均來自本公司日期為二零一三年十二月六日所公佈的同一項交易，且較股份現時市價有所溢價，董事認為其屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

承兌票據股份及利息股份之地位

承兌票據股份及利息股份於發行後將於各方面與配發及發行承兌票據股份及利息股份當日之已發行股份享有同地位。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准承兌票據股份及利息股份上市及買賣。

有關國能的資料

國能為一間於二零一一年在香港註冊成立之有限公司，並以香港為基地。其分銷大宗商品，包括有色金屬、化學品及電子產品。於最後實際可行日期，國能於454,268,172股股份中擁有權益，相當於已發行股份約19.70%。根據上市規則第14A章，國能為本公司之主要股東及本公司之關連人士。

發行利息股份及承兌票據股份的理由及裨益

本集團主要從事財務投資、提供貸款融資及設計及提供節能解決方案。

誠如本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報所披露，本集團的淨流動負債約為1,076,923,000港元，而淨負債約為880,991,000港元。董事會認為，成功實施建議計劃後將解除大量現有債務，並將大幅改善本集團的財務狀況。

董事會函件

鑒於(i)發行價較股份現時市價的巨額溢價；(ii)本集團並無現金流出；及(iii)對本集團財務狀況的正面影響，董事會（包括獨立非執行董事）認為其屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

根據計劃，於生效日期（二零一九年八月三十日）發行計劃股份的總額約為1,135,400,000港元，其將根據計劃用於清償可換股債券的負債加利息以及承兌票據約1,135,400,000港元。

過去十二個月之股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

情景1

於生效日期，因計劃而對本公司各方股權(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨計劃實施後之整體影響載於下表，僅供說明用途：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨計劃實施後					概約
	股份數目	概約	現有股份	兌換股份	承兌票據股份	於生效日期 之利息股份	股份總數	
主要股東								
香港孟載物資有限公司	384,416,000	16.67%	384,416,000	-	-	-	384,416,000	10.32%
國能 (附註1)	454,268,172	19.70%	454,268,172	113,665,538	159,250,000	7,557,980	734,741,690	19.72%
其他債權人								
中信國際資產管理有限公司及其聯繫人 (附註2)	102,552,205	4.45%	102,552,205	902,501,163	-	60,010,146	1,065,063,514	28.59%
鄭聿恬 (附註3)	-	-	-	5,000,000	-	332,466	5,332,466	0.14%
Lo Shao Chi Julian (附註3)	-	-	-	2,500,000	-	166,233	2,666,233	0.07%
趙曉華 (附註3)	-	-	-	1,250,000	-	83,117	1,333,117	0.04%
Spurrey Limited (附註3)	-	-	-	91,538,575	-	6,086,689	97,625,264	2.62%
卡瑞投資有限公司 (附註4)	7,001,160	0.30%	7,001,160	64,992,388	-	4,321,549	76,315,097	2.05%
公眾股東	1,358,265,279	58.89%	1,358,265,279	-	-	-	1,358,265,279	36.45%
總計	2,306,502,816	100.00%	2,306,502,816	1,181,447,664	159,250,000	78,558,180	3,725,758,660	100.00%

董事會函件

情景2

於二零一九年十二月三十一日，因計劃而對本公司各方股權(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨計劃實施後之整體影響載於下表，僅供說明用途：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨計劃實施後					概約
	股份數目	概約	於二零一九年十二月三十一日					
			現有股份	兌換股份	承兌票據股份	之利息股份	股份總數	
主要股東								
香港孟載物資有限公司	384,416,000	16.67%	384,416,000	-	-	-	384,416,000	10.28%
國能 (附註1)	454,268,172	19.70%	454,268,172	113,665,538	159,250,000	8,707,092	735,890,802	19.69%
其他債權人								
中信國際資產管理有限公司及其聯繫人 (附註2)	102,552,205	4.45%	102,552,205	902,501,163	-	69,134,062	1,074,187,430	28.74%
鄭聿恬 (附註3)	-	-	-	5,000,000	-	383,014	5,383,014	0.14%
Lo Shao Chi Julian (附註3)	-	-	-	2,500,000	-	191,507	2,691,507	0.07%
趙曉華 (附註3)	-	-	-	1,250,000	-	95,754	1,345,754	0.04%
Spurrey Limited (附註3)	-	-	-	91,538,575	-	7,012,106	98,550,681	2.64%
卡瑞投資有限公司 (附註4)	7,001,160	0.30%	7,001,160	64,992,388	-	4,978,595	76,972,143	2.06%
公眾股東	1,358,265,279	58.89%	1,358,265,279	-	-	-	1,358,265,279	36.34%
總計	2,306,502,816	100.00%	2,306,502,816	1,181,447,664	159,250,000	90,502,130	3,737,702,610	100.00%

附註：

- 由於國能為本公司之主要股東，根據上市規則，其為本公司的關連人士。該等股份包括(i)國能實益擁有之454,268,172股股份及(ii)根據計劃將向國能配發及發行之113,665,537股兌換股份。劉全輝先生(「劉先生」)及牛芳女士(「牛女士」)分別於國能擁有53.3%及46.7%權益¹。根據證券及期貨條例，劉先生及牛女士被視為於國能持有之股份中擁有權益。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，劉先生及牛女士為該等股份之最終實益擁有人。

¹ 參考本公司於二零一七年三月二日之權益披露。(http://sdinotice.hkex.com.hk/filing/di/NSForm1.aspx?fn=85459&sa2=as&sid=21150104&corpname=Hong+Kong+Building+and+Loan+Agency+Ltd.%2c+The&sd=11%2f02%2f2004&ed=15%2f06%2f2017&sa1=cl&scsd=03%2f10%2f2003&sced=03%2f10%2f2017&sc=145&src=MAIN&lang=EN&及http://sdinotice.hkex.com.hk/filing/di/NSForm1.aspx?fn=85457&sa2=as&sid=21150104&corpname=Hong+Kong+Building+and+Loan+Agency+Ltd.%2c+The&sd=11%2f02%2f2004&ed=15%2f06%2f2017&sa1=cl&scsd=03%2f10%2f2003&sced=03%2f10%2f2017&sc=145&src=MAIN&lang=EN&)

董事會函件

2. 除中信國際資產管理有限公司及其聯繫人（「**中信國際資產**」）所持有之102,552,205股股份外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中信國際資產於最後實際可行日期並非為本公司之關連人士。該等股份包括(i)中信國際資產實益擁有之102,552,205股股份；及(ii)根據計劃將向中信國際資產配發及發行之902,501,162股兌換股份。中信國際資產分別由中信國際金融控股有限公司（「**中信國際金融**」）、伊藤忠商事株式會社、Ithmaar Holding B.S.C.及CSI AMC Company Limited擁有46%、19%、20%及15%權益²。中信國際金融為中信銀行股份有限公司（「**中信銀行**」）之全資附屬公司。中信銀行由中國中信股份有限公司（「**中信**」）間接擁有逾60%權益³、由香港中央結算（代理人）有限公司直接擁有24.78%權益及由其他公眾股東直接擁有約10%權益⁴。中信由中國中信集團有限公司（「**中信集團**」）間接擁有58.13%權益、由正大光明投資有限公司直接擁有約20%權益及由其他公眾股東直接擁有21.87%權益⁵。根據證券及期貨條例，中信國際金融、中信銀行、中信及中信集團各自被視為於中信國際資產持有之股份中擁有權益。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，中信集團為該等股份之最終實益擁有人，而中信集團及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士且於彼等概無關連。
3. 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，其他債權人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。
4. 據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，卡瑞投資有限公司由中國節能環保（香港）投資有限公司（「**中國節能環保香港**」）全資擁有，而中國節能環保香港由中國節能環保集團公司（「**中國節能環保**」）全資擁有⁶。中國節能環保為該等兌換股份之最終實益擁有人，其獨立於本公司及其關連人士且於彼等概無關連。中國節能環保為中國中央管理國有企業，獲國務院國有資產監督管理委員會認可⁷。

² 參考中信國際資產網站(<http://www.citiciam.com/index.php/sinpage/index/catid/159.html>)

³ 參考中信國際金融網站(<http://www.citicifh.com/eng/structure/index.htm>)

⁴ 參考中信銀行之二零一八年年報(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN20190429484_C.pdf)

⁵ 參考中信之二零一八年年報(<https://www.citic.com/uploadfile/2019/0418/20190418044301701.pdf>)

⁶ 參考本公司於二零一五年六月十五日之權益披露。(<https://di.hkex.com.hk/filing/di/NSForm2.aspx?fn=271876&sa2=an&sid=21150104&corpname=Hong+Kong+Building+and+Loan+Agency+Ltd.%2c+The&sd=01%2f04%2f2003&ed=15%2f06%2f2017&sa1=cl&scsd=01%2f01%2f1900&sced=03%2f10%2f2017&sc=145&src=MAIN&lang=EN&sa2p=3&>)

⁷ 參考中國節能環保網站(<http://www.en.cecep.cn/g12829.aspx>)

董事會函件

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，國能於454,268,172股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本約19.70%。根據上市規則第14A章，國能為本公司主要股東及本公司關連人士。因此，向本公司主要股東發行承兌票據股份及利息股份構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准關連交易。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，國能、中信國際資產及卡瑞投資有限公司分別持有454,268,172股、102,552,205股及7,001,160股股份，即本公司已發行股本19.70%、4.45%及0.30%。鄭聿恬、Lo Shao Chi Julian、趙曉華及Spurrey Limited並無於任何股份中擁有權益。除債權人外，概無其他股東於關連交易中擁有重大權益，而債權人須就批准關連交易的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無董事於債權人中擁有權益，亦無董事須就批准關連交易之董事會決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就關連交易向獨立股東提供意見。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除國能外，其他債權人及其最終實益擁有人均獨立於本公司（及其附屬公司）、其關連人士及彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連。

董事會函件

一般授權

最高數目為167,957,092股之新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及8,707,092股利息股份）將根據股東根據於二零一九年六月三日舉行之本公司股東週年大會上通過之決議案授予董事之一般授權發行。根據一般授權，可根據一般授權發行之股份最高數目為461,300,563股股份。於最後實際可行日期，本公司並無根據一般授權配發及發行任何股份，而一般授權足以發行及配發承兌票據股份及利息股份。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年七月二十六日（星期五）上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，而有關表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請根據代表委任表格上印備之指示將其填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或其經由公證人簽署證明之副本，盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會（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183號合和中心22樓（及自二零一九年七月十一日起，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

以投票方式表決

根據上市規則之相關條文，股東於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行。因此，召開本公司股東特別大會之日期為二零一九年七月十一日之通告所載之決議案將以投票方式進行表決。

董事會函件

推薦建議

敬請閣下垂注載於本通函第20頁之獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問之意見（其全文載於本通函第21至38頁）後，獨立董事委員會認為，關連交易（儘管並非於本公司之一般及日常業務過程中進行）乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，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提呈之決議案以批准關連交易，包括配發及發行承兌票據股份及利息股份。

經考慮上述主要因素及理由後，董事（包括獨立非執行董事）認為關連交易並非於本公司之一般及日常業務過程中進行，惟關連交易之條款乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，關連交易符合本公司及股東之整體利益，因此，推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准關連交易，包括配發及發行承兌票據股份及利息股份。

額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
張國龍
謹啟

二零一九年七月十一日



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：

關連交易一
就安排計劃根據一般授權發行新股份

吾等提述本公司日期為二零一九年七月十一日之通函（「通函」），而本函件構成其一部分。除文義另有所指者外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就關連交易對獨立股東而言是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益以及就應採取之投票行動向獨立股東提供意見。

吾等謹此提呈 閣下垂注本通函所載之董事會函件及獨立財務顧問函件。

經考慮關連交易及獨立財務顧問所提供之意見後，吾等認為關連交易（儘管並非於本公司之一般及日常業務過程中進行）乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案以批准關連交易，包括配發及發行承兌票據股份及利息股份。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

蔡曉輝先生

黃立志先生
獨立非執行董事
謹啟

吳祺國先生

二零一九年七月十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，載有關於關連交易—就香港建屋貸款有限公司之安排計劃根據一般授權發行新股份致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。

F.E. Corporate Finance Advisory Limited

香港

灣仔

告士打道77-79號

富通大廈22樓2202室

敬啟者：

關連交易— 就安排計劃根據一般授權發行新股份

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就關連交易—就安排計劃根據一般授權發行新股份向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一九年七月十一日之通函（「通函」）內之「董事會函件」，而本函件構成通函之一部分。除另有所指者外，本函件中所用詞彙與通函及通函附錄所界定者具有相同涵義。

吾等作為獨立財務顧問之作用在於就 貴公司向國能發行承兌票據股份及利息股份之條款是否符合 貴公司利益、是否為正常商業條款、對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益提供吾等之意見。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見、建議及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 貴公司日期為二零一三年十二月六日之公佈；
- (ii) 貴公司日期為二零一九年一月十日之公佈；
- (iii) 貴公司日期為二零一九年五月十五日之公佈；
- (iv) 貴公司日期為二零一九年六月四日之公佈；
- (v) 貴公司日期為二零一九年六月十四日之公佈；
- (vi) 貴公司日期為二零一九年六月二十八日之公佈；
- (vii) 日期為二零一九年六月三日之解釋說明及 貴公司與其債權人之間的安排計劃；
- (viii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）；及
- (ix) 通函所載之其他資料。

吾等依賴 貴公司董事及管理層提供之資料及聲明，並已假設向吾等提供之資料及事實以及向吾等發表之意見在所有重大方面於作出時及直至本函件日期均屬真實、準確及完備。吾等亦尋求並獲 貴集團董事及／或管理層確認，向吾等提供之資料及向吾等發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴有關資料，並認為吾等已獲取充分資料以達致知情意見及為吾等之推薦建議提供合理基準，且並無理由相信任何重大資料被隱瞞或質疑獲提供之資料並非真實或準確。然而，吾等並無對 貴集團、國能及其各自之聯繫人之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

獨立財務顧問函件

董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，概無遺漏其他重大事實，以致通函內任何陳述產生誤導。

發出本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮於股東特別大會上之投票時參考，除載入通函內以外，未經吾等事先書面同意，概不得引述或提述本函件全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等乃獨立於 貴公司、國能或彼等各自之主要股東或聯繫人或關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無聯繫，並因此被視為合資格就關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，除有關關連交易之委聘外，吾等並無就 貴公司任何其他交易擔任獨立財務顧問。除就上述擔任獨立財務顧問之是次委聘已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等從 貴公司或任何其他方已收取或將收取任何費用或利益而有可能合理被視為與評估吾等之獨立性相關之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。

關連交易－就安排計劃根據一般授權發行新股份

謹此提述 貴公司日期為二零一九年一月十日、二零一九年五月十五日、二零一九年六月四日、二零一九年六月二十八日之公佈及該公佈，內容有關（其中包括）計劃。

誠如通函內之董事會函件所載，並經參考上述公佈， 貴公司於二零一九年六月三日向債權人提出安排計劃，據此，債權人將收取而 貴公司將就整個計劃配發及發行股份，最多為(i)根據特別授權，按照可換股債券之原先條款及條件，按每股股份0.80港元之價格配發及發行1,181,447,664股兌換股份，以清償可換股債券之尚未償還本金額；(ii)根據一般授權，按每股股份0.80港元之基準配發及發行159,250,000股承兌票據股份，以清償及解除所有尚未償還承兌票據之本金額；及(iii)根據一般授權配發及發行78,558,180股利息股份以清償於生效日期尚未償還之利息。

獨立財務顧問函件

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施，166,807,980股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及7,557,980股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能，其相當於(i)於最後實際可行日期之 貴公司現有已發行股本約7.23%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之 貴公司已發行股本約4.48%（假設 貴公司於生效日期在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回其他新股份）。

倘生效日期為二零一九年十二月三十一日或之前但於二零一九年八月三十日之後（詳情請參閱本通函內之董事會函件「計劃之背景」一節），最高數目為167,957,092股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及8,707,092股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能，其相當於(i)於最後實際可行日期之 貴公司現有已發行股本約7.28%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之 貴公司已發行股本約4.49%（假設 貴公司於二零一九年十二月三十一日在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回其他新股份）。

於最後實際可行日期，國能於454,268,172股股份中擁有權益，相當於 貴公司現有已發行股本約19.70%。根據上市規則第14A章，國能為 貴公司之主要股東及 貴公司之關連人士。因此，向 貴公司主要股東發行承兌票據股份及利息股份構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及股東批准規定。 貴公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准關連交易。除債權人外，概無其他股東於關連交易中擁有重大權益，而債權人須就批准關連交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即蔡曉輝先生、黃立志先生及吳祺國先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就關連交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關向國能發行承兌票據股份及利息股份之條款之意見及推薦建議時，吾等已計及以下主要因素及理由：

1. 有關 貴公司之資料

香港建屋貸款有限公司為一間位於香港並主要從事財務投資、提供貸款融資及設計及提供節能解決方案之投資控股公司。

貴集團之財務摘要

以下載列摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八財年」）之年報之 貴集團財務摘要：

綜合損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	(經審核)	(經審核)
	(千港元)	(千港元)
收益	50,506	80,719
毛利	14,900	18,801
貴公司擁有人應佔虧損淨額	(1,371,738)	(193,233)

獨立財務顧問函件

誠如二零一八年年報所披露，貴集團於二零一八財年錄得約50,506,000港元之收益，較截至二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一七財年」）之80,719,000港元減少約37.43%。於二零一八財年錄得之貴公司擁有人應佔虧損淨額約為1,371,738,000港元（二零一七財年：虧損約193,233,000港元），主要由於(i)商譽減值約432,403,000港元（二零一七財年：66,176,000港元）；(ii)無形資產減值約541,453,000港元（二零一七財年：無）；(iii)重新計量可換股債券負債部分之虧損約403,694,000港元（二零一七財年：無）；(iv) 貴公司無形資產攤銷約54,484,000港元（二零一七財年：54,484,000港元）；及(v)由於可換股債券及承兌票據之利息攤銷所產生的融資成本約95,816,000港元（二零一七財年：87,764,000港元）；以及為貴集團經營項目提供資金而籌集其他借貸之約3,307,000港元（二零一七財年：925,000港元）所致。

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	(經審核)	(經審核)
	(千港元)	(千港元)
非流動資產	211,082	1,220,653
流動資產	70,158	108,802
流動負債	1,147,081	159,492
非流動負債	15,150	668,144
(負債)／資產淨值	(880,991)	501,819

於二零一八年十二月三十一日，負債總額增加至約1,162,231,000港元（二零一七財年：約827,636,000港元）。負債總額主要指賬面值約為945,158,000港元（二零一七財年：約491,008,000港元）之可換股債券；賬面值約為127,400,000港元（二零一七財年：約110,395,000港元）之承兌票據；約51,991,000港元（二零一七財年：約25,092,000港元）之應付賬款及其他應付款項；及其他借貸約22,532,000港元（二零一七財年：23,965,000港元）。負債總額增加乃主要由於自可換股債券及承兌票據之賬面值扣除推算利息約95,816,000港元（二零一七財年：約87,764,000港元）及重新計量可換股債券負債部分之虧損約403,694,000港元（二零一七財年：無）所致。

2. 有關國能之資料

國能為一間於二零一一年在香港註冊成立之有限公司，並以香港為基地。其分銷大宗商品，包括有色金屬、化學品及電子產品。於最後實際可行日期，國能於454,268,172股股份中擁有權益，相當於已發行股份約19.70%。根據上市規則第14A章，國能為 貴公司之主要股東及 貴公司之關連人士。

3. 向 貴公司主要股東發行承兌票據股份及利息股份之條款

誠如董事會函件所披露， 貴公司之尚未償還債務包括但不限於(i)於二零一八年十二月三十一日之本金額約為945,200,000港元之可換股債券；(ii)於生效日期之金額約為62,800,000港元之可換股債券利息；及(iii)於二零一八年十二月三十一日之本金額約為127,400,000港元之承兌票據。

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施， 貴公司將結欠國能224,378,813港元，當中(i)90,932,430港元為可換股債券之未償還本金額；(ii)6,046,383港元為可換股債券之利息；及(iii)127,400,000港元為承兌票據之未償還本金額。

利息股份及承兌票據股份

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施，166,807,980股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及7,557,980股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能。

然而，考慮到計劃將須待以下各項後生效（其中包括）(i)獨立股東批准關連交易；及(ii)法院聆訊之實際日期及計劃生效日期將取決於法院排期及有關聆訊之實際時間及範圍而定，倘以上事項未能於二零一九年八月三十日或之前達成，則利息將進一步累計。董事會於尋求法律意見後，認為就延遲生效日期（初步估計將為二零一九年十二月三十一日）作準備乃屬審慎之舉。

獨立財務顧問函件

因此，董事會建議尋求向國能發行最多8,707,092股可換股債券之利息股份之上市批准，該等股份相當於可換股債券於二零一九年十二月三十一日之應計利息最多6,965,673港元。

倘生效日期為二零一九年十二月三十一日或之前但於二零一九年八月三十日之後，最高數目為167,957,092股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及8,707,092股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能。

經審閱計劃之預期時間表後，吾等同意董事會之意見，倘生效日期被推遲，尋求獨立股東批准將發行予國能之可換股債券之額外利息股份屬公平合理。

有關進一步詳情及計劃之條款，請參閱董事會函件之「計劃之背景」及「關連交易－就安排計劃根據一般授權發行新股份」章節。

4. 發行承兌票據股份及利息股份的理由及裨益

誠如二零一八年年報所披露，貴集團之淨流動負債約為1,076,923,000港元及淨負債約為880,991,000港元。經與貴公司進行討論後，吾等同意，成功實施建議計劃後將解除大量現有債務，並將大幅改善貴集團的財務狀況。

鑒於(i)發行價較股份現時市價的巨額溢價；(ii) 貴集團並無現金流出；及(iii) 貴集團財務狀況的正面影響，吾等同意貴公司之意見，認為向國能發行承兌票據股份及利息股份屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體最佳利益。

5. 發行價

每股股份0.80港元之發行價較：

- (i) 於寄發日期在聯交所所報之收市價股份0.065港元溢價約1,130.77%；
- (ii) 股份於緊接寄發日期前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.0652港元溢價約1,126.99%；
- (iii) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.080港元溢價約900.00%。

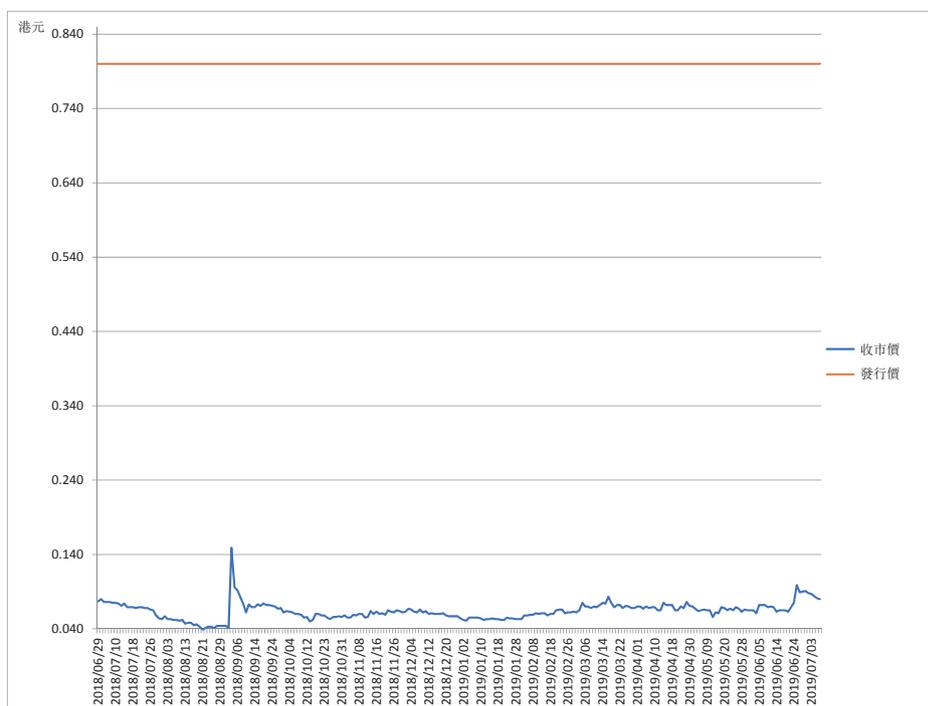
經與 貴公司之管理層進行討論後，吾等獲悉發行價乃經參考兌換價而釐定。可換股債券、承兌票據及利息均來自 貴公司日期為二零一三年十二月六日所公佈的同一項交易，且較股份現時市價有所溢價。

於考慮發行價之公平性及合理性時，吾等已進行以下分析：

過往股份價格表現

於評估發行價之公平性及合理性時，吾等已審閱二零一八年六月二十九日（即計劃會議日期前大約一年）起直至及包括最後實際可行日期（「回顧期間」）聯交所所報之股份每日收市價。吾等認為，選擇大約一年之期間以供股東作發行價之參考屬充分及合理，此乃由於回顧期間已包括最新財務狀況及反映 貴集團之股價表現。股份每日收市價與發行價之比較闡述如下：

每股股份於回顧期間之過往每日收市價



資料來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

於回顧期內，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一八年九月四日錄得之0.149港元及二零一八年八月二十一日錄得之0.039港元，平均收市價為0.0639港元。發行價0.80港元遠高於股份最高與最低收市價之範圍。股份於最後實際可行日期之收市價為0.080港元。發行價每股股份0.80港元較(i)最低收市價溢價約1,951.28%；(ii)最高收市價溢價約436.91%；及(iii)回顧期間之平均收市價溢價約1,151.96%。

可資比較交易分析

作為吾等分析之一部分，吾等亦已識別於二零一八年十二月一日起直至計劃會議日期（「可資比較回顧期間」）與發行新股份可資比較之交易。由於市場狀況於長時間內可能稍有不同，故吾等認為，大約六個月之時間框架為最理想，以反映於最近市場狀況中採納之新股份發行價折讓或溢價最近趨勢。為尋找可資比較交易，吾等已設定相似準則，包括(i)有關涉及發行新股份之貸款資本化之交易；(ii)與 貴公司股本架構不同之非H股公司之股份發行；(iii)並非進行反收購之股份發行；及(iv)於香港聯交所主板上市之股份。

就吾等所深知及據吾等所盡悉，吾等已找到8項交易（「股份可資比較項目」），吾等認為其乃相關股份可資比較項目之詳盡清單，其說明根據上述準則具類似交易性質之交易，為股東提供整體上之理解。股東務請注意， 貴公司之業務、營運及前景與股份可資比較項目並不相同。儘管如此，吾等之分析就展示有關新股份發行之定價之最近市場慣例而言屬可行，而其可用作於香港目前市場環境下之整體參考。因此，吾等認為股份可資比較項目就評估發行價之公平性及合理性而言屬相關。下表說明股份可資比較項目之詳情：

獨立財務顧問函件

公佈日期	股份代號	公司名稱	發行價 (港元/ 股份)	發行價較於 發佈相關公佈前於 最後交易日之 股份價格之溢價/ (折讓)	發行價較於 發佈公佈前之 最後五個連續 交易日之平均 股份價格之溢價/ (折讓)	發行價較 貴公司擁有人 應佔每股資產淨值之 溢價/(折讓) (附註1)	關連交易 (是/否)
二零一九年 六月十二日	1498	培力控股有限公司	1.93	0.00%	3.42%	-14.98%	是
二零一九年 五月二十七日	863	品牌中國集團有限公司	5.00	-14.24%	-14.53%	3,716.79% (附註2)	否
二零一九年 四月二十九日	381	僑維國際控股有限公司	0.10	96.08%	88.68%	185.71%	否
二零一九年 四月二十六日	223	易生活控股有限公司	0.188	8.05%	0.00%	75.70%	否
二零一九年 二月十二日	959	奧瑪仕國際控股有限公司	0.33	108.86%	110.19%	2.80%	否
二零一九年 一月三十日	872	啟迪國際有限公司	0.6084	-15.50%	-13.82%	44.17%	否
二零一九年 一月二十日	686	熊貓綠色能源集團有限公司	0.30	-23.08%	-22.28%	-56.52% (附註2)	否
二零一九年 一月十五日	3882	天彩控股有限公司	0.55	22.22%	20.09%	42.86%	是
			最高	108.86%	110.19%	3,716.79%	
			最低	-23.08%	-22.28%	-56.52%	
			平均	22.80%	21.47%	499.57%	
		貴公司之交易:	\$0.80	1,130.77%	1,126.99%	不適用 (附註3)	

資料來源：聯交所及上市公司各自之公佈

附註：

- 公司擁有人應佔每股資產淨值（「資產淨值」）乃按於有關公佈刊發前披露於該公司最近期財務報告之公司擁有人應佔資產淨值除以於有關公佈刊發前參照該公司最近期月報表之已發行股份數目計算。
- 就本函件而言，除另有指明者外，人民幣按於二零一九年六月三日（即寄發日期）之概約匯率1.00港元兌人民幣0.8807元（引述自Bloomberg.com）兌換為港元。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額經已、可能已或可按該匯率或任何其他匯率進行換算。
- 於二零一八年年報披露之 貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值為負數，因此並不適用於計算發行價較 貴公司每股股份資產淨值之溢價或折讓百分比。

獨立財務顧問函件

於上表中，吾等發現股份可資比較項目之發行價較i)於刊發有關涉及發行新股份之貸款資本化之相關公佈前最後交易日之股份價格介乎折讓約23.08%至溢價約108.86%（「市場範圍一」），平均溢價約22.80%（「市場平均數一」）；ii)較平均股價於發行有關相關新股份發行之公佈前最後五個連續交易日之平均股價介乎折讓約22.28%至溢價約110.19%（「市場範圍二」），平均溢價約21.47%（「市場平均數二」）；及iii)與相關新股份發行有關之各 貴公司擁有人應佔每股資產淨值介乎折讓約56.52%至溢價約3,716.79%，平均溢價約499.57%。

發行價較股份於寄發日期之收市價溢價約1,130.77%（「發行價溢價一」），較寄發日期前五個連續交易日之平均股價溢價約1,126.99%（「發行價溢價二」）。

吾等發現，發行價溢價一及發行價溢價二均遠高於市場範圍一、市場範圍二、市場平均數一及市場平均數二。此外，儘管每股股份之資產淨值為負數，且無法與可資比較項目中發行價較每股股份之資產淨值之溢價或折讓百分比進行直接比較，惟就金額而言，發行價較本公司每股股份之負債淨額溢價，故發行價屬公平合理。因此，吾等認為，發行價較市場慣例更為有利，並符合 貴公司及股東之利益。

總括而言，經考慮發行價較：

- (i) 股份於回顧期間之平均收市價大幅溢價；

獨立財務顧問函件

- (ii) 市場類似交易於可資比較回顧期間內之發行價相對大幅溢價；及
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合每股股份負債淨額約0.382港元溢價約1.182港元，

故吾等認為，發行價屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益。

6. 發行承兌票據股份及利息股份之財務影響

誠如董事會函件「關連交易—就安排計劃根據一般授權發行新股份」一節所提述，計劃將待獨立股東批准關連交易後生效。為作說明用途，以下分析展示發行計劃股份（不包括向國能發行承兌票據股份及利息股份）及向債權人發行計劃股份之財務影響。

(i) 對債務比率之影響

於二零一八年十二月三十一日， 貴集團之債務比率（按負債總額除以資產總值計算）約為413.25%。於發行計劃股份（不包括向國能發行承兌票據股份及利息股份）後， 貴集團之債務比率預期將獲改善至63.52%。由於 貴公司之債務總額將扣減可換股債券、承兌票據及應付利息之總額，故債務比率將於向其他債權人及國能發行計劃股份後獲進一步改善至16.76%。

(ii) 對資產淨值之影響

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之負債淨額約為881,000,000港元。於發行計劃股份（不包括向國能發行承兌票據股份及利息股份）後，貴集團之負債淨額預期將獲改善至約102,600,000港元之資產淨值。由於貴公司之債務總額將扣減可換股債券、承兌票據及應付利息之總額，故資產淨值將於向其他債權人及國能發行計劃股份後獲進一步改善至234,100,000港元。

基於上文所述，發行承兌票據股份及利息股份對貴集團之債務比率及負債淨額具正面影響。

7. 對股權架構之攤薄影響

倘計劃於生效日期（二零一九年八月三十日）實施，166,807,980股新股份（包括159,250,000股承兌票據股份及7,557,980股利息股份）將根據一般授權配發及發行予國能，其相當於(i)於寄發日期之貴公司現有已發行股本約7.23%；及(ii)經配發及發行計劃股份擴大後之貴公司已發行股本約4.48%（假設貴公司於生效日期在完成向獨立股東發行計劃股份及關連交易前不再發行或購回其他新股份）。

獨立財務顧問函件

下表說明 貴公司(i)於寄發日期；(ii)緊隨計劃實施（不包括向國能發行承兌票據股份及利息股份）後；及(iii)緊隨計劃實施後之股權架構。

	(i)於寄發日期		(ii)緊隨計劃實施 (不包括向國能發行承兌票據股份及利息股份)後					(iii)緊隨計劃實施後				
	股份數目	概約	股份數目		概約	股份總數	股份數目		概約	股份總數		
			承兌票據 兌換股份	於生效日期 股份			承兌票據 兌換股份	於生效日期 股份				
主要股東												
香港孟載物資有限公司	384,416,000	16.67%	-	-	-	384,416,000	10.80%	-	-	-	384,416,000	10.32%
國能(附註1)	454,268,172	19.70%	113,665,538	-	-	567,933,710	15.96%	113,665,538	159,250,000	7,557,980	734,741,690	19.72%
其他債權人												
中信國際資產管理有限公司及其聯繫人 (附註2)	102,552,205	4.45%	902,501,163	-	60,010,146	1,065,063,514	29.93%	902,501,163	-	60,010,146	1,065,063,514	28.59%
鄭聿恬(附註3)	-	-	5,000,000	-	332,466	5,332,466	0.15%	5,000,000	-	332,466	5,332,466	0.14%
Lo Shao Chi Julian(附註3)	-	-	2,500,000	-	166,233	2,666,233	0.07%	2,500,000	-	166,233	2,666,233	0.07%
趙曉華(附註3)	-	-	1,250,000	-	83,117	1,333,117	0.04%	1,250,000	-	83,117	1,333,117	0.04%
Spurrey Limited(附註3)	-	-	91,538,575	-	6,086,689	97,625,264	2.74%	91,538,575	-	6,086,689	97,625,264	2.62%
卡瑞投資有限公司(附註4)	7,001,160	0.30%	64,992,388	-	4,321,549	76,315,097	2.14%	64,992,388	-	4,321,549	76,315,097	2.05%
公眾股東	1,358,265,279	58.89%	-	-	-	1,358,265,279	38.17%	-	-	-	1,358,265,279	36.45%
總計	2,306,502,816	100.00%	1,181,447,664	-	71,000,200	3,558,950,680	100.00%	1,181,447,664	159,250,000	78,558,180	3,725,758,660	100.00%

附註：

- 由於國能為 貴公司之主要股東，根據上市規則，其為 貴公司的關連人士。該等股份包括(i)國能實益擁有之454,268,172股股份及(ii)根據計劃將向國能配發及發行之113,665,537股兌換股份。劉全輝先生(「劉先生」)及牛芳女士(「牛女士」)分別於國能擁有53.3%及46.7%權益¹。根據證券及期貨條例，劉先生及牛女士被視為於國能持有之股份中擁有權益。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，劉先生及牛女士為該等股份之最終實益擁有人。

¹ 參考 貴公司於二零一七年三月二日之權益披露。(http://sdinotice.hkex.com.hk/filing/di/NSForm1.aspx?fn=85459&sa2=as&sid=21150104&corpn=Hong+Kong+Building+and+Loan+Agency+Ltd.%2c+The&sd=11%2f02%2f2004&ed=15%2f06%2f2017&sa1=c1&scsd=03%2f10%2f2003&sced=03%2f10%2f2017&sc=145&src=MAIN&lang=EN& and http://sdinotice.hkex.com.hk/filing/di/NSForm1.aspx?fn=85457&sa2=as&sid=21150104&corpn=Hong+Kong+Building+and+Loan+Agency+Ltd.%2c+The&sd=11%2f02%2f2004&ed=15%2f06%2f2017&sa1=c1&scsd=03%2f10%2f2003&sced=03%2f10%2f2017&sc=145&src=MAIN&lang=EN&)

獨立財務顧問函件

2. 除中信國際資產管理有限公司及其聯繫人（「**中信國際資產**」）所持有之102,552,205股股份外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中信國際資產於最後實際可行日期並非為 貴公司之關連人士。該等股份包括(i)中信國際資產實益擁有之102,552,205股股份；及(ii)根據計劃將向中信國際資產配發及發行之902,501,162股兌換股份。中信國際資產分別由中信國際金融控股有限公司（「**中信國際金融**」）、伊藤忠商事株式會社、Ithmaar Holding B.S.C.及CSI AMC Company Limited擁有46%、19%、20%及15%權益²。中信國際金融為中信銀行股份有限公司（「**中信銀行**」）之全資附屬公司。中信銀行由中國中信股份有限公司（「**中信**」）間接擁有逾60%權益³、由香港中央結算（代理人）有限公司直接擁有24.78%權益及由其他公眾股東直接擁有約10%權益⁴。中信由中國中信集團有限公司（「**中信集團**」）間接擁有58.13%權益、由正大光明投資有限公司直接擁有約20%權益及由其他公眾股東直接擁有21.87%權益⁵。根據證券及期貨條例，中信國際金融、中信銀行、中信及中信集團各自被視為於中信國際資產持有之股份中擁有權益。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，中信集團為該等股份之最終實益擁有人，而中信集團及其最終實益擁有人均獨立於 貴公司及其關連人士且與彼等概無關連。
3. 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，其他債權人各自為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。
4. 據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，卡瑞投資有限公司由中國節能環保（香港）投資有限公司（「**中國節能環保香港**」）全資擁有，而中國節能環保香港由中國節能環保集團公司（「**中國節能環保**」）全資擁有⁶。中國節能環保為該等兌換股份之最終實益擁有人，其獨立於 貴公司及其關連人士且與彼等概無關連。中國節能環保為中國中央管理國有企業，獲國務院國有資產監督管理委員會認可⁷。

² 參考中信國際資產網站(<http://www.citiciam.com/index.php/sinpage/index/catid/159.html>)

³ 參考中信國際金融網站(<http://www.citicifh.com/eng/structure/index.htm>)

⁴ 參考中信銀行之二零一八年年報(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN20190429484_C.pdf)

⁵ 參考中信之二零一八年年報(<https://www.citic.com/uploadfile/2019/0418/20190418044301701.pdf>)

⁶ 參考 貴公司於二零一五年六月十五日之權益披露。(<https://di.hkex.com.hk/filing/di/NSForm2.aspx?fn=271876&sa2=an&sid=21150104&corpname=Hong+Kong+Building+and+Loan+Agency+Ltd.%2c+The&sd=01%2f04%2f2003&ed=15%2f06%2f2017&sa1=cl&scsd=01%2f01%2f1900&scsd=03%2f10%2f2017&sc=145&src=MAIN&lang=EN&sa2p=3&>)

⁷ 參考中國節能環保網站(<http://www.en.cecep.cn/g12829.aspx>)

獨立財務顧問函件

於上表中，現有公眾股東之股權將由(i)於寄發日期之約58.89%攤薄至(ii)緊隨計劃實施（不包括向國能發行承兌票據股份及利息股份）後之約38.17%及至(iii)緊隨計劃實施後之約36.45%。經考慮先前所討論有關發行承兌票據股份及利息股份之理由及裨益（尤其是 貴集團之財務狀況將獲顯著改善）後，吾等認為，因向國能發行承兌票據股份及利息股份對公眾股東股權產生1.72%之攤薄影響屬微不足道。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為發行承兌票據股份及利息股份並非於 貴公司之正常及日常業務過程中進行，而向主要股東發行承兌票據股份及利息股份之條款為正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，並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之決議案以批准關連交易。

此 致

香港建屋貸款有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

F.E. Corporate Finance Advisory Limited

負責人員

麥志灝

謹啟

二零一九年七月十一日

麥志灝先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及擔任F.E. Corporate Finance Advisory Limited的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，於企業融資業擁有逾4年經驗及於證券業擁有16年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而給予的詳情，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導或欺騙；及本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 已發行股份數目

於最後實際可行日期之已發行股份數目

2,306,502,816 股股份

於計劃實施後之已發行股份數目（於生效日期之利息股份）

2,306,502,816 股於最後實際可行日期之已發行股份

1,181,447,664 股將予發行之兌換股份

159,250,000 份將予發行之承兌票據股份

78,558,180 股於生效日期將予發行之利息股份

3,725,758,660 股於緊隨計劃實施後已發行之股份

於計劃實施後之已發行股份數目（於二零一九年十二月三十一日之利息股份）

2,306,502,816 股於最後實際可行日期之已發行股份

1,181,447,664 股將予發行之兌換股份

159,250,000 份將予發行之承兌票據股份

90,502,130 股於二零一九年十二月三十一日將予發行之利息股份

3,737,702,610 股於緊隨計劃實施後已發行之股份

3. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，就董事所知，於本公司之股份及／或相關股份中擁有權益或淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

名稱／姓名	身份／權益性質	所持／ 擁有權益之 股份數目	相關股份 數目	佔已發行 股份數目的 概約百分比 (附註1)
中信集團 (附註2)	受控制法團權益	102,552,205	911,251,162	43.95%
中信 (附註2)	受控制法團權益	102,552,205	911,251,162	43.95%
中信銀行 (附註2)	受控制法團權益	102,552,205	911,251,162	43.95%
中信國際金融 (附註2)	受控制法團權益	102,552,205	911,251,162	43.95%
中信國際資產 (附註2)	實益擁有人	102,552,205	911,251,162	43.95%
劉先生 (附註3)	受控制法團權益	454,268,172	113,665,537	24.62%
牛女士 (附註3)	受控制法團權益	454,268,172	113,665,537	24.62%
國能 (附註3)	實益擁有人	454,268,172	113,665,537	24.62%
香港孟載物資 有限公司	實益擁有人	384,416,000	—	16.66%

附註：

1. 於最後實際可行日期，股權百分比乃按2,306,502,816股已發行股份計算。
2. 該等股份由(i)中信國際資產持有之102,552,205股股份；及(ii)因根據於二零一三年十月三十一日之買賣協議發行予中信國際資產之可換股債券所附兌換權獲行使而須向中信國際資產配發及發行之911,251,162股兌換股份組成。中信國際資產由中信國際金融擁有46%權益，而中信國際金融為中信銀行之全資附屬公司，中信銀行由中信擁有逾60%權益，中信由中信集團擁有58.13%權益。根據證券及期貨條例，中信國際金融、中信銀行、中信及中信集團被視為於中信國際資產持有之股份中擁有權益。
3. 該等股份由(i)國能持有之454,268,172股股份及(ii)將配發及發行予國能之113,665,537股兌換股份組成。劉先生及牛女士於國能擁有權益。根據證券及期貨條例，劉先生及牛女士被視為於國能持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（本公司董事及主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊之任何權益或淡倉。

4. 董事於合約中之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約而不可由本集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止；
- (b) 概無董事於自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務中之權益

根據上市規則，於最後實際可行日期，概無董事被視為於本集團業務以外之任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所悉，本公司並無尚未了結或對本公司構成威脅或針對本公司之重大訴訟或仲裁。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）出現任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

於本通函中提供意見及建議之專家之資格如下：

名稱	資格
F.E. Corporate Finance Advisory Limited	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，F.E. Corporate Finance Advisory Limited已就刊發本通函發出書面同意，同意以現時之形式及內容於通函內載入其函件、報告及／或意見以及引述其名稱，且至今並無撤回有關同意。

於最後實際可行日期，F.E. Corporate Finance Advisory Limited自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可合法強制執行），或於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈1801-4室；
- (b) 本公司之秘書為黎惠霞女士。
- (c) 本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司之地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓（及自二零一九年七月十一日起，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期（及其任何續回）期間任何營業日之正常營業時間內於本公司註冊辦事處（地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈1801-4室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本集團截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之書面同意；

- (d) 董事會函件，其全文載於本通函；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (f) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本通函；及
- (g) 本通函。

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」)謹訂於二零一九年七月二十六日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案：

普通決議案

「動議：

考慮及批准於二零一九年十二月三十一日根據一般授權向國能發行承兌票據股份及利息股份。」

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
張國龍

香港，二零一九年七月十一日

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

1801-4室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東（「股東」），均有權委派另一位人士作為其代表出席大會並代其投票，而如此委任之代表應具有股東之相同權利，可在大會上發言。所委任之代表毋須為股東。股東可委任超過一位代表出席大會。
2. 隨附大會代表委任表格。無論閣下是否有意親自出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥並交回該表格。
3. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有），或其經由公證人簽署證明之副本，須於大會或其任何續會（視情況而定）指定召開時間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183號合和中心22樓（及自二零一九年七月十一日起，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。
4. 為確定股東出席大會並於會上投票之資格，本公司將自二零一九年七月十八日（星期四）至二零一九年七月二十六日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有已填妥之股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零一九年七月十七日（星期三）下午四時三十分送交本公司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183號合和中心22樓（及自二零一九年七月十一日起，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表在大會上就有關本公司股份投票，猶如彼有全權投票。倘超過一位此等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之人士中，只有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就有關本公司股份投票。
6. 若大會當天上午8時正之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，會議將會延期舉行。本公司將於本公司網站<http://www.hkbla.com.hk>及聯交所網站「最新上市公司公告」頁面發出公佈，通知本公司股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

截至本通告日期，本公司董事會包括執行董事李愛國博士、張國龍先生及庄苗忠先生；及獨立非執行董事蔡曉輝先生、黃立志先生及吳祺國先生。