

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，概不對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。

## LIPPO LIMITED

### 力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：226)

須予披露及關連交易

## LIPPO CHINA RESOURCES LIMITED

### 力寶華潤有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：156)

須予披露之交易

力寶華潤有限公司之一間全資附屬公司向

Island New Finance Limited

出售香港建屋貸款有限公司之股份

## 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)

Island New Finance Limited就

香港建屋貸款有限公司之全部已發行股份

(Island New Finance Limited及與其一致行動之人士

已擁有或同意收購之股份除外)

可能作出之強制性現金收購建議

恢復香港建屋貸款有限公司之股份買賣

### 聯合公佈

力寶及力寶華潤各自之董事會聯合公佈，而建屋貸款董事會已獲賣方知會並公佈，賣方(力寶華潤之全資附屬公司)已於二零零五年六月十八日與收購方訂立有條件買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售及收購方有條件地同意購買合共168,313,038股股份，佔建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%，總代價為184,000,000港元(約相等於每股出售股份1.0932港元)。根據於二零零五年六月十七日聯交所所報之每股股份收市價1.02港元，以及出售股份佔建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%計算，出售股份於二零零五年六月十七日應佔之市值約為171,679,000港元。

緊隨完成後，收購方及與其一致行動之人士將擁有建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%之權益。根據收購守則第26.1條，收購方將須作出強制性現金收購建議，而根據收購守則，載有(其中包括)每股股份之收購價1.0933港元及收購建議之其他條款及條件之收購建議文件將寄發予股東。待完成後，收購方將須作出收購建議，以收購全部已發行股份(收購方及與其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份除外)。有關收購建議之進一步詳情載於由收購方及聯合集團於二零零五年七月六日發出之聯合公佈。

建屋貸款之獨立董事委員會(由其獨立非執行董事組成)將獲委任就收購建議向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任就收購建議向獨立董事委員會提供意見。待獨立財務顧問之委任作實後，將另行發出公佈。

收購建議僅會於買賣協議完成後方會作出。完成須待本公佈所述載於買賣協議之條件達成及/或獲豁免後，方告作實。因此，收購建議不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購方為擔保人之全資附屬公司。於本公佈日期，就建屋貸款所知悉，擔保人分別由聯合集團持有其約50.91%之權益及由新鴻基有限公司(由聯合集團間接擁有其約74.99%之權益)持有其約7.27%之權益，故擔保人為聯合集團之聯繫人。於本公佈日期，就建屋貸款所知悉，聯合集團間接擁有力寶已發行股本約10.13%之權益，故聯合集團為力寶之主要股東，因此，收購方為力寶之關連人士。賣方為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶擁有其約71.13%權益之附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13條，買賣協議構成為力寶之關連交易。由於代價之適用百分比率就力寶而言超逾2.5%但少於25%，且代價超逾10,000,000港元，故力寶須遵守上市規則第14A.17條有關關連交易之申報、公佈及獲獨立股東批准之規定。此外，分別就力寶及力寶華潤而言，基於代價之適用百分比率超逾5%但少於25%，因此，根據上市規則第14.06(2)條，買賣協議構成為力寶及力寶華潤各自須予披露之交易。

於本公佈刊發日期後二十一日期內，力寶將寄發載有(其中包括)買賣協議詳情、獨立財務顧問函件、力寶獨立董事委員會函件，及召開力寶股東特別大會之通告之通函予力寶股東，而力寶華潤將寄發載有買賣協議詳情之通函予力寶華潤股東。此外，根據收購守則，建屋貸款將於由收購方寄發之收購建議文件內刊載(其中包括)有關建屋貸款之資料及建屋貸款獨立董事委員會對收購建議之意見。

應建屋貸款之要求，股份自二零零五年六月二十日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。建屋貸款已向聯交所申請由二零零五年七月七日上午九時三十分起恢復股份買賣。此外，分別應力寶及力寶華潤之要求，力寶及力寶華潤各自之股份自二零零五年六月九日上午九時四十分起暫停於聯交所買賣，並將仍然暫停買賣以待發出有關力寶華潤於新加坡之一間上市附屬公司收購印尼一項商業物業權益之聯合公佈。

### 緒言

力寶及力寶華潤各自之董事會聯合公佈，而建屋貸款之董事會已獲賣方知會並公佈，賣方已於二零零五年六月十八日與收購方訂立有條件買賣協議，據此，收購方有條件地同意購買及賣方有條件地同意出售合共168,313,038股股份，佔建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%。

緊隨完成後，收購方及與其一致行動之人士將擁有建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%之權益。根據收購守則第26.1條，收購方須作出強制性現金收購建議。待完成後，收購方將須作出收購建議，以收購全部已發行股份(收購方及與其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份除外)。有關收購建議之進一步詳情載於由收購方及聯合集團於二零零五年七月六日發出之聯合公佈。

## 買賣協議

日期：  
二零零五年六月十八日

### 協議方：

賣方：HKCB Corporation Limited，為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶擁有其約71.13%權益之附屬公司

買方：Island New Finance Limited，為擔保人之全資附屬公司，而擔保人則為聯合集團之聯繫人。聯合集團間接擁有力寶已發行股本約10.13%之權益，故為力寶之主要股東

保證人：力寶華潤，其股份於聯交所上市

擔保人：亞洲聯合財務有限公司，為一間於本公佈日期並就建屋貸款所知悉，分別由聯合集團持有其約50.91%之權益及由新鴻基有限公司（由聯合集團間接擁有其約74.99%之權益）持有其約7.27%之權益之公司

根據買賣協議，力寶華潤（作為保證人）連同賣方，保證於買賣協議就建屋貸款作出之保證及聲明乃準確無誤。此外，擔保人出任買方之擔保人，擔保買方履行其於買賣協議之責任。

### 出售股份：

賣方有條件地出售及收購方有條件地購買合共168,313,038股股份，佔建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%。

### 代價：

出售股份之代價為184,000,000港元（約相等於每股出售股份1.0932港元），收購方須以現金按下列方式支付：

- (1) 於簽訂買賣協議時，10,000,000港元之按金已支付予作為託管人之賣方律師；及
- (2) 於完成時，174,000,000港元之餘額須支付予賣方，而上述10,000,000港元之按金（連利息）須發放予賣方。

代價乃按公平原則及一般商業條款釐定，而每股出售股份之代價比較：

- (1) 股份截至二零零五年六月十七日（包括當日）（即簽訂買賣協議前之最後一個交易日）止五個交易日，根據聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.8280港元，溢價約32%；
- (2) 股份於二零零五年六月十七日聯交所所報之收市價每股1.02港元，溢價約7%；及
- (3) 股份於二零零四年十二月三十一日之已刊發經審核每股綜合資產淨值0.9750港元，溢價約12%。

按每股出售股份之代價約每股股份1.0932港元及截至二零零四年十二月三十一日（即建屋貸款所編製之最近刊發之經審核綜合賬目之結算日）止年度之每股股份盈利約0.037港元計算，市盈率約為29.5倍。

於二零零四年十二月三十一日，建屋貸款已刊發之經審核綜合資產淨值約為219,375,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度各年，建屋貸款已刊發之經審核除稅前及未計入非經常性項目前之綜合溢利，分別約為731,000港元及9,171,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度各年，建屋貸款已刊發之經審核除稅後及已計入非經常性項目之綜合溢利，分別約為5,013,000港元及8,285,000港元。按於二零零五年六月十七日聯交所所報之每股股份收市價1.02港元計算，建屋貸款於二零零五年六月十七日之市值為229,500,000港元。

基於出售股份於本公佈日期佔建屋貸款已發行股本約74.8%：

- (1) 於二零零四年十二月三十一日，出售股份應佔之資產淨值約為164,093,000港元；
- (2) 截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度各年，出售股份應佔之除稅前及未計入非經常性項目前之溢利，分別約為547,000港元及6,860,000港元；
- (3) 截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度各年，出售股份應佔之除稅後及已計入非經常性項目之溢利，分別約為3,750,000港元及6,197,000港元；及
- (4) 於二零零五年六月十七日，出售股份應佔之市值約為171,679,000港元。

### 條件：

完成須待達成下列條件後，方告作實：

- (1) 買賣協議獲力寶及力寶華潤（倘需要）之股東批准；
- (2) 取得根據建屋貸款、賣方及力寶之控股公司與附屬公司訂立之任何現有合約安排，就實施買賣協議所需之一切必需之同意書及授權；
- (3) 自所有有關政府或監管機構、機關或團體取得就實施買賣協議所需之一切必需之許可證、授權、同意書及批准；及
- (4) 建屋貸款維持其上市地位，且股份並無暫停上市（例行性質之暫停上市除外）。

倘上述條件於二零零五年十一月三十日（或買賣協議各協議方可能書面議定之較後日期）下午五時正前尚未完全達成（或如有需要及僅就上述第(2)項條件而言，獲豁免），賣方須退還已支付之10,000,000港元按金（連利息）予收購方，且賣方及收購方根據買賣協議之一切權利、義務及責任將告停止並終止，賣方及收購方均不得就買賣協議向任何其他方作出任何申索，惟有關任何先前違反買賣協議之申索（如有）則除外。倘收購方豁免上述第(2)項條件，將另行發出公佈。

### 完成：

完成將於上述最後一項條件達成（或如有需要及僅就上述第(2)項條件而言，獲豁免）該日後之第三個營業日進行，惟不得遲於最後截止日二零零五年十一月三十日。於最後一項條件達成（或如上文所述，獲豁免）時及於完成得以進行時，或倘完成未能於二零零五年十一月三十日或之前進行，將另行發出公佈。

### 可能作出之強制性現金收購建議

建屋貸款之任何股權。假設完成得以進行並緊隨完成後，收購方及與其一致行動之人士將持有168,313,038股股份，佔建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%，並因此須根據收購守則第26.1條作出強制性現金收購建議。待完成後，收購方將須作出收購建議，以收購收購方及與其一致行動之人士並未擁有或同意收購之全部已發行股份，而根據收購守則，載有（其中包括）收購建議條款及條件之收購建議文件將寄發予股東。有關收購建議之進一步詳情載於由收購方及聯合集團於二零零五年七月六日發出之聯合公佈。

根據收購守則，建屋貸款須成立獨立董事委員會，以考慮收購建議，並就收購建議向獨立股東提供意見，以及委任獨立財務顧問，就收購建議向獨立董事委員會提供意見。建屋貸款之獨立董事委員會（由其獨立非執行董事組成）將獲委任就收購建議向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任就收購建議向獨立董事委員會提供意見。待獨立財務顧問之委任作實後，將另行發出公佈。

收購建議僅會於買賣協議完成後方會作出。完成須待上述買賣協議所載之條件達成及／或獲豁免後，方告作實。因此，收購建議不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 有關收購方、擔保人及聯合集團之資料

就建屋貸款所知悉，收購方主要從事投資控股，擔保人主要從事放款業務，而聯合集團及其附屬公司則主要從事物業發展及投資、酒店相關業務及提供金融服務（包括私人財務）。

## 有關建屋貸款之資料

建屋貸款及其附屬公司之主要業務為投資控股、提供按揭貸款及其他相關服務以及財務投資。建屋貸款之控股股東為賣方，而建屋貸款之股份於聯交所主板上市。

## 有關力寶及力寶華潤之資料

力寶及力寶華潤各自之主要業務均為投資控股，力寶華潤為力寶主要附屬公司之一。力寶及力寶華潤之附屬公司之主要業務包括投資控股、物業投資及發展、食品業務、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他金融相關服務。

## 賣方、力寶及力寶華潤訂立買賣協議之理由

由於力寶及力寶華潤有意精簡業務及簡化集團架構，並基於力寶華潤將從出售出售股份獲得可觀溢利，故力寶及力寶華潤認為出售出售股份予賣方乃符合商業利益。

根據建屋貸款於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值計算，出售出售股份將導致力寶華潤集團及力寶集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度分別確認約20,000,000港元及14,000,000港元之收益。就力寶華潤集團而言，有關收益乃按代價與於二零零四年十二月三十一日其應佔建屋貸款權益之賬面值約164,000,000港元之差額計算。就力寶集團而言，有關收益則按力寶華潤集團已確認之收益（扣除少數股東權益）計算。然而，由於應佔建屋貸款權益之賬面值將不時出現變動，預期於完成時出售出售股份之實際收益將因此而變動。出售出售股份之所得款項擬用作力寶華潤之一般營運資金。

賣方董事、力寶董事（包括獨立非執行力寶董事）及力寶華潤董事各自相信，買賣協議之條款乃公平合理，並符合賣方、力寶及力寶華潤以及彼等各股東之整體利益。

緊隨完成後，力寶及力寶華潤各自將不再持有建屋貸款任何權益，而建屋貸款將不再為力寶及力寶華潤各自之附屬公司。

## 上市規則之含義

收購方為擔保人之全資附屬公司。於本公佈日期，就建屋貸款所知悉，擔保人分別由聯合集團持有其約50.91%之權益及由新鴻基有限公司（由聯合集團間接擁有其約74.99%之權益）持有其約7.27%之權益，故擔保人為聯合集團之聯繫人。於本公佈日期，就建屋貸款所知悉，聯合集團間接擁有力寶已發行股本約10.13%之權益，故聯合集團為力寶之主要股東，因此，收購方為力寶之關連人士。賣方為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶擁有其約71.13%權益之附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13條，買賣協議構成力寶之關連交易。由於代價之適用百分比率就力寶而言超逾2.5%但少於25%，且代價超逾10,000,000港元，故力寶須遵守上市規則第14A.17條有關關連交易之申報、公佈及獲獨立股東批准之規定。聯合集團及其聯繫人將於力寶股東特別大會上就將予提呈有關買賣協議之決議案放棄投票。此外，分別就力寶及力寶華潤而言，基於代價之適用百分比率超逾5%但少於25%，因此，根據上市規則第14.06(2)條，買賣協議構成力寶及力寶華潤各自須予披露之交易。

由力寶獨立非執行董事所組成之力寶獨立董事委員會，將獲委任就買賣協議條款是否公平合理並符合力寶及力寶獨立股東之整體利益而向力寶獨立股東提供意見；而獨立財務顧問將獲委任就買賣協議向力寶獨立董事委員會及力寶獨立股東提供意見。

於本公佈刊發日期後二十一日內，力寶將寄發載有（其中包括）買賣協議詳情、獨立財務顧問函件、力寶獨立董事委員會函件，及召開力寶股東特別大會之通告之通函予力寶股東，而力寶華潤將寄發載有買賣協議詳情之通函予力寶華潤股東。此外，根據收購守則，建屋貸款將於由收購方寄發之收購建議文件內刊載（其中包括）有關建屋貸款之資料及建屋貸款獨立董事委員會對收購建議之意見。

## 股價及成交量異常波動之澄清

建屋貸款董事會知悉於二零零五年六月十七日股份之股價及成交量上升，茲聲明除力寶、力寶華潤及建屋貸款於二零零五年六月十五日所作出之聯合公佈所披露之可能作出之強制性全面收購股份建議及有關交易外，建屋貸款董事會並不知悉任何導致股份之股價及成交量上升之原因。

建屋貸款董事會亦確認，除上文所披露者以及力寶、力寶華潤及建屋貸款於二零零五年六月十五日所作出之聯合公佈所披露之可能作出之強制性全面收購股份建議及有關交易外，目前並無任何有關擬收購或出售之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予披露者；建屋貸款董事會亦不知悉有任何足以或可能影響股價之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予披露者。

## 暫停及恢復股份買賣

應建屋貸款之要求，股份自二零零五年六月二十日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。建屋貸款已向聯交所申請由二零零五年七月七日上午九時三十分起恢復股份買賣。此外，分別應力寶及力寶華潤之要求，力寶及力寶華潤各自之股份自二零零五年六月九日上午九時四十分起暫停於聯交所買賣，並將仍然暫停買賣以待發出有關力寶華潤於新加坡之一間上市附屬公司收購印尼一項商業物業權益之聯合公佈。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所載列之涵義
「聯合集團」	指	Allied Group Limited聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「聯繫人」	指	具有上市規則第1.01條所載列之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行營業之日（星期六或於上午九時正至下午五時三十分期間任何時間懸掛8號或以上之颱風信號或於上午九時正至下午五時三十分期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告信號之任何日子除外）
「完成」	指	買賣協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則第14A.11條所載列之涵義
「代價」	指	收購方根據買賣協議就出售股份應付予賣方之代價總額，即184,000,000港元
「擔保人」	指	United Asia Finance Limited亞洲聯合財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期，就建屋貸款所知悉，其權益分別由聯合集團擁有約50.91%、新鴻基有限公司（由聯合集團間接擁有其約74.99%之權益）擁有約7.27%以及由四位於其中概無擁有控股權益之其他股東擁有
「建屋貸款」	指	The Hong Kong Building and Loan Agency Limited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
「建屋貸款董事會」	指	建屋貸款之董事會
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「力寶獨立股東」	指	聯合集團及其聯繫人以外之力寶股東

「獨立股東」	指	收購方及與其一致行動之人士以外之股東
「力寶華潤」	指	Lippo China Resources Limited力寶華潤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「力寶華潤董事」	指	力寶華潤之董事
「力寶華潤集團」	指	力寶華潤及其附屬公司
「力寶華潤股東」	指	力寶華潤之股東
「力寶」	指	Lippo Limited力寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「力寶董事」	指	力寶之董事
「力寶股東特別大會」	指	力寶就批准（其中包括）買賣協議而將予召開之股東特別大會
「力寶集團」	指	力寶、其控股公司及其附屬公司
「力寶股東」	指	力寶之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購建議」	指	收購方根據收購守則就收購方及與其一致行動之人士並未擁有或同意收購之全部已發行股份所作出之強制性現金收購建議
「收購方」或「買方」	指	Island New Finance Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之公司，為擔保人之全資附屬公司
「百分比率」	指	具有上市規則第14.04條所載列之涵義
「買賣協議」	指	（其中包括）賣方與收購方於二零零五年六月十八日就買賣出售股份而訂立之有條件買賣協議
「出售股份」	指	合共168,313,038股股份，佔建屋貸款於本公佈日期已發行股本約74.8%
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	建屋貸款已發行股本中每股面值1.00港元之普通股，「股份」亦須據此詮釋
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	不時生效之香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	HKCB Corporation Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之公司，為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶間接擁有其已發行股本約71.13%之權益
「賣方董事」	指	賣方之董事

承董事會命  
力寶有限公司  
秘書  
李國輝

承董事會命  
力寶華潤有限公司  
秘書  
陸苑芬

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
秘書  
麥敏聰

香港，二零零五年七月六日

於本公佈日期，力寶、力寶華潤及建屋貸款各自之董事會成員如下：

<b>力寶</b>	<b>力寶華潤</b>	<b>建屋貸款</b>
非執行董事：	非執行董事：	非執行董事：
陳念良先生	李文正博士	寧高寧先生
	寧高寧先生	陳念良先生
	陳念良先生	陳渭林先生
執行董事：	執行董事：	執行董事：
李宗先生	李白先生	葉大衛先生
李聯焯先生	李宗先生	李澤培先生
李澤培先生	李聯焯先生	霍忠誠先生
葉大衛先生		吳大釗先生
獨立非執行董事：	獨立非執行董事：	獨立非執行董事：
梁英傑先生	梁英傑先生	梁乃江醫生
容夏谷先生	容夏谷先生	容夏谷先生
徐景輝先生	徐景輝先生	徐景輝先生

力寶之董事對本公佈所載資料（有關建屋貸款及力寶華潤者除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本公佈所載之意見（有關建屋貸款及力寶華潤者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，以致本公佈所載任何聲明產生誤導。

力寶華潤之董事對本公佈所載資料（有關力寶及建屋貸款者除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本公佈所載之意見（有關力寶及建屋貸款者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，以致本公佈所載任何聲明產生誤導。

建屋貸款之董事對本公佈所載資料（有關力寶及力寶華潤者除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本公佈所載之意見（有關力寶及力寶華潤者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，以致本公佈所載任何聲明產生誤導。

「請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。」