

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，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



## 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)

- (1) 涉及以發行代價股份、  
可換股債券及承兌票據  
收購益浩科技有限公司全部  
已發行股本之  
非常重大收購；  
及  
(2) 恢復買賣

### 背景

於二零一一年，本公司、過往買方(本公司之全資附屬公司)與過往賣方訂立過往買賣協議，據此，過往買方同意向過往賣方收購益浩科技之全部已發行股本，代價以現金以及由本公司發行股份、承兌票據及可換股票據之方式支付。過往收購事項於關鍵時刻構成本公司一項非常重大收購事項。

過往買賣協議須待(其中包括)本公司配售新股份(所得款項淨額不少於900,000,000港元)之配售協議成為無條件後，方可作實。過往收購事項已獲股東於二零一一年六月舉行之本公司股東特別大會批准。本公司曾就過往首次配售事項及過往第二次配售事項訂立配售協議，以作為過往收購事項其中一部分。然而，由於當時出現全球金融風暴，有關配售事項未能完成。本公司、過往買方與過往賣方最終決定因本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈所載原因而於二零一二年八月終止過往買賣協議。

儘管本公司終止過往意圖收購益浩科技，本公司仍對益浩科技充滿興趣，原因為其對益浩集團增長潛力感到樂觀。本公司得以與益浩科技之現有股東就收購益浩科技磋商。賣方、買方與本公司最終於二零一三年十月三十一日訂立買賣協議。

## 收購事項

茲提述本公司日期為二零一三年九月六日之公佈，內容有關(其中包括)可能對節能產業作出投資及可能進行集資；本公司日期為二零一三年十一月一日之公佈，內容有關暫停股份買賣以待本公佈刊發；及本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈，內容有關收購事項之最新進展及繼續暫停股份買賣以待本公佈刊發。

作為持續經營業務及重推過往收購事項其中一部分，董事會欣然宣佈，於二零一三年十月三十一日，買方(本公司之全資附屬公司)及本公司與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元。本公司(作為買方擔保人)無條件及不可撤回地承諾促使買方妥為如期履行買賣協議項下一切責任及承諾。

根據買賣協議，買方將於簽訂買賣協議後十四日內支付訂金10,000,000港元。代價餘款將於完成時以下列方式支付：(i)33,100,000港元以銀行本票支付；(ii)1,262,500,010港元透過發行可換股債券支付；(iii)1,034,400,000港元透過發行承兌票據支付；及(iv)136,000,000港元透過配發及發行代價股份支付。付款條款詳情載於下文「買賣協議」一節「代價」一段。

據賣方表示，益浩集團主要從事提供商廈、工廈、商場、醫院及公共設施之能源監察及節能解決方案，透過其專利之UPPC系統及其他部件減低能源消耗及提升中央空調系統之整體能源效益。

完成須待(其中包括)股東於股東特別大會批准(其中包括)買賣協議及買賣協議項下擬進行交易，包括但不限於買賣銷售股份、配發及發行代價股份及兌換股份，以及發行可換股債券後，方可作實。收購事項先決條件進一步詳情載於下文「買賣協議」一節「先決條件」一段。

代價股份相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約38.89%，及相當於本公司經配發及發行代價股份擴大但於可換股債券所附兌換權獲全面行使時發行兌換股份前之已發行股本約28.00%。

兌換股份相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約361.04%，及相當於本公司經配發及發行代價股份擴大以及於可換股債券所附兌換權獲全面行使時發行兌換股份後之已發行股本約72.22%。代價股份及兌換股份將根據股東於股東特別大會授出之特別授權配發及發行。

發行價相當於兌換價，較(i)股份於最後交易日二零一三年十月三十一日於聯交所所報收市價每股0.90港元折讓約11.11%；及(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股0.844港元折讓約5.21%。

### 上市規則之影響

根據上市規則第14.06(5)條，由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，因此，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，(i)賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)各賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士概無持有任何股份、或可兌換或交換為股份之期權或證券。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東之重大權益。因此，概無股東須就於股東特別大會提呈以批准買賣協議及據此擬進行交易之相關決議案放棄表決。倘於股東特別大會日期賣方及彼等各自之聯繫人士持有任何股份，彼等須就於股東特別大會提呈有關買賣協議及據此擬進行交易之相關決議案放棄表決。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以批准買賣協議及據此擬進行交易(包括買賣銷售股份、配發及發行代價股份及兌換股份，以及發行可換股債券)以及授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份。載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情以及本集團及經擴大集團其他資料；及(ii)股東特別大會通告之通函預期於二零一三年十二月三十日或之前寄交股東。

由於完成須待買賣協議所載先決條件獲達成後方告作實，加上買賣協議受若干終止條文所規限，故收購事項不一定會進行。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零一三年十一月一日上午九時正起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已申請自二零一三年十二月九日上午九時正起恢復股份買賣。

## 背景

茲提述：

- (i) 本公司日期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(其中包括)過往買方收購益浩科技有限公司全部已發行股本(「**過往收購事項**」)之本公司非常重大收購事項；
- (ii) 本公司日期為二零一一年六月九日及二零一一年七月二十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，內容有關根據特別授權首次配售新股份(「**過往首次配售事項**」)；
- (iii) 本公司日期為二零一一年十月十八日及二零一一年十一月三十日之公佈以及本公司日期為二零一一年十一月十五日之通函，內容有關根據特別授權第二次配售新股份(「**過往第二次配售事項**」，連同過往首次配售事項統稱「**過往配售事項**」)；
- (iv) 本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈，內容有關建議延遲最後完成日期及修訂過往收購事項架構；

(v) 本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)過往非常重大收購事項訂約方訂立終止協議終止過往買賣協議(經第五份補充協議補充)。

### 過往收購事項及過往配售事項

本公司、過往買方(本公司之全資附屬公司)與過往賣方訂立過往買賣協議，據此，過往買方同意向過往賣方收購益浩科技之全部已發行股本，即過往收購事項。過往收購事項於關鍵時刻構成本公司一項非常重大收購事項。

過往收購事項之代價為2,800,000,000港元，乃根據過往買賣協議以現金以及由本公司發行股份、承兌票據及可換股票據之方式支付。

過往買賣協議須待(其中包括)本公司配售新股份(所得款項淨額不少於900,000,000港元)且形式及內容獲本公司及過往賣方接納之配售協議成為無條件後，方可作實。股東已於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會批准過往收購事項。

本公司於二零一一年六月就過往首次配售事項訂立首份配售協議，以作為過往收購事項其中一部分。由於當時出現全球金融風暴，過往首次配售事項無法於最後完成日期二零一一年九月三十日前完成。因此，有關過往首次配售事項之配售協議於二零一一年九月三十日失效，而過往首次配售事項並無進行。本公司於二零一一年十月就過往第二次配售事項訂立第二份配售協議。由於當時全球金融市場之不利情況及香港股票市場動盪不安，加上過往買賣協議於二零一二年二月失效，過往第二次配售事項並無完成且於二零一二年三月終止。

本公司、過往買方與過往賣方最終決定因本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈所載原因而於二零一二年八月終止過往買賣協議。

### 本公司對益浩科技之意向

儘管本公司終止過往意圖收購益浩科技，本公司仍對益浩科技充滿興趣，原因為其對益浩集團增長潛力感到樂觀。董事相信，進行有關收購事項將令本公司可多元化發展前景向好之新業務領域。

儘管益浩科技股權自過往買賣協議失效以來有所變動，本公司得以與益浩科技之現有股東(即賣方)就收購事項磋商。賣方、買方與本公司最終於二零一三年十月三十一日訂立買賣協議。

### 日期為二零一三年十月三十一日之買賣協議項下之收購事項

茲提述本公司日期為二零一三年九月六日之公佈，內容有關(其中包括)可能對節能產業作出投資及可能進行集資；本公司日期為二零一三年十一月一日之公佈，內容有關暫停股份買賣以待本公佈刊發；及本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈，內容有關收購事項之最新進展及繼續暫停股份買賣以待本公佈刊發。

作為持續經營業務及重推過往收購事項其中一部分，董事會欣然宣佈，於二零一三年十月三十一日，買方(本公司之全資附屬公司)及本公司與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元。收購事項詳細條款及條件載列如下。

### 買賣協議

日期：二零一三年十月三十一日

訂約方：

買方：本公司之全資附屬公司Total Global Holdings Limited

賣方：  
(i) 中信國際資產  
(ii) Ample Richness  
(iii) 駿諾  
(iv) Infinite Soar  
(v) Cross Cone  
(vi) Newmargin  
(vii) 卡瑞  
(viii) Season Best

買方之擔保人：本公司

本公司(作為買方之擔保人)無條件及不可撤回地承諾促使買方妥為如期履行買賣協議項下一切責任及承諾，並就賣方因買方並無或延誤履行買賣協議項下責任而產生之任何虧損及開支向賣方作出彌償。



據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方為投資控股公司，連同其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

除上文所披露外，於買賣協議日期前12個月，本公司並無進行任何有關收購事項或與各賣方進行任何須根據上市規則第14.22條合併計算之過往交易。

### 將予收購之資產

銷售股份，相當於益浩科技全部已發行股本，於本公佈日期由賣方持有，詳情如下：

賣方名稱	所持銷售 股份數目	佔銷售股份 百分比
中信國際資產	745	43.21346%
Ample Richness	295	17.11137%
駿諾	230	13.34107%
Infinite Soar	131	7.59861%
Cross Cone	102	5.91647%
Newmargin	100	5.80046%
卡瑞	71	4.11833%
Season Best	50	2.90023%
總計：	<u>1,724</u>	<u>100.00000%</u>

### 代價

代價2,476,000,010港元須按下列方式向各賣方支付：

賣方名稱	應收代價 金額 (千港元)	佔應收代價 百分比
中信國際資產	1,069,965.22	43.21346%
Ample Richness	423,677.49	17.11137%
駿諾	330,324.82	13.34107%
Infinite Soar	188,141.53	7.59861%
Cross Cone	146,491.88	5.91647%
Newmargin	143,619.49	5.80046%
卡瑞	101,969.83	4.11833%
Season Best	71,809.75	2.90023%
總計：	<u>2,476,000.01</u>	<u>100.00000%</u>

根據買賣協議，買方須於簽訂買賣協議後十四日內向中信國際資產支付訂金，作為銷售股份之可退回訂金及於完成時支付之代價其中一部分。支付訂金旨在確保進行收購事項。

中信國際資產無條件及不可撤回地承諾，其將於向買方收取訂金後隨即以無抵押及無擔保股東貸款形式將訂金轉借予益浩科技作為益浩科技之營運資金，有關款項乃不計益浩科技任何利息，並可隨時要求還款。然而，中信國際資產無條件及不可撤回地承諾，除非買賣協議遭終止或不再生效，否則其不會要求益浩科技於完成後三十個營業日內償還有關股東貸款。於完成後三十個營業日屆滿時，本公司須在中信國際資產發出追款通知後十四日內向中信國際資產退還訂金。有關安排旨在加強益浩集團完成前之現金狀況。

代價(不包括訂金)須以下列方式支付：

I. 銀行本票：

買方於完成時按下列方式以銀行本票向賣方支付33,100,000港元：

賣方名稱	應收現金 金額 (千港元)
中信國際資產	8,625.00
Ample Richness	7,375.00
駿諾	5,750.00
Infinite Soar	3,275.00
Cross Cone	2,550.00
Newmargin	2,500.00
卡瑞	1,775.00
Season Best	1,250.00
總計：	<u>33,100.00</u>

以銀行本票支付之代價將以本集團內部資源提供資金。



## II. 可換股債券：

由買方敦促本公司於完成時透過按下列方式向賣方發行可換股債券支付1,262,500,010港元：

賣方名稱	可換股債券A (千港元)	可換股債券B (千港元)	總計 (千港元)
中信國際資產	187,969.90	357,600.00	545,569.90
Ample Richness	74,431.03	141,600.00	216,031.03
駿諾	58,030.98	110,400.00	168,430.98
Infinite Soar	33,052.43	62,880.00	95,932.43
Cross Cone	25,735.48	48,960.00	74,695.48
Newmargin	25,230.86	48,000.00	73,230.86
卡瑞	17,913.91	34,080.00	51,993.91
Season Best	12,615.42	24,000.00	36,615.42
總計：	<u>434,980.01</u>	<u>827,520.00</u>	<u>1,262,500.01</u>

## III. 承兌票據：

由買方敦促本公司於完成時透過按下列方式向賣方發行承兌票據支付1,034,400,000港元：

賣方名稱	承兌票據A (千港元)	承兌票據B (千港元)	承兌票據C (千港元)	總計 (千港元)
中信國際資產	239,318.75	89,006.25	118,675.00	447,000.00
Ample Richness	177,000.00	—	—	177,000.00
駿諾	58,081.25	34,250.90	45,667.85	138,000.00
Infinite Soar	—	33,685.71	44,914.29	78,600.00
Cross Cone	—	26,228.57	34,971.43	61,200.00
Newmargin	—	25,714.29	34,285.71	60,000.00
卡瑞	—	18,257.14	24,342.86	42,600.00
Season Best	—	12,857.14	17,142.86	30,000.00
總計：	<u>474,400.00</u>	<u>240,000.00</u>	<u>320,000.00</u>	<u>1,034,400.00</u>

#### IV. 代價股份：

由買方敦促本公司於完成時透過按下列方式以發行價每股代價股份0.8港元向賣方配發及發行170,000,000股代價股份支付136,000,000港元：

賣方名稱	將予發行之 代價股份 所涉及代價 (千港元)	將予發行之 代價 股份數目
中信國際資產	58,770.30	73,462,878
Ample Richness	23,271.46	29,089,327
駿諾	18,143.85	22,679,814
Infinite Soar	10,334.11	12,917,633
Cross Cone	8,046.40	10,058,005
Newmargin	7,888.63	9,860,789
卡瑞	5,600.93	7,001,160
Season Best	3,944.32	4,930,394
總計：	<u>136,000.00</u>	<u>170,000,000</u>

承兌票據、代價股份及可換股債券之進一步詳情載於下文「承兌票據」、「代價股份」及「可換股債券」各節。

#### 釐定代價之因素

代價乃買方、本公司與賣方經計及下列各項因素後公平磋商釐定，其中包括：

##### (i) 未來前景

##### 合約及項目

董事注意到，益浩集團在發展EMC業務方面持續取得進展。根據賣方提供之盡職審查資料，於本公佈日期，益浩集團目前合共有(i) 39份已簽訂且具法律約束力之合約，包括26份EMC及13份賣斷合約，預期合約年期介乎3.5至10年；(ii) 38份預計於現時至二零一四年上半年期間簽訂之合約<sup>1</sup>，包括

<sup>1</sup> 儘管益浩集團期望按照計劃訂立此等合約，惟訂立此等合約須得到對手方同意，此乃益浩集團控制範圍以外，故本公司無法保證每份此等合約將會訂立。

31份EMC及7份賣斷合約，預期合約年期介乎5至8年；及(iii) 86項審閱及磋商中潛在項目，包括62份EMC及24份賣斷合約，預期合約年期介乎5至8年。以上資料反映益浩集團自二零一一年一月一日以來有明顯改善，當時益浩集團僅有5份已簽訂合約。

大部分已簽訂合約乃與知名綜合企業或物業發展商訂立，於本公佈日期，當中9家公司於聯交所上市。

除一次性賣斷合約所得溢利外，益浩集團所用EMC可產生經常性現金流量。達致若干節能目標後，根據EMC提供節能解決方案亦可讓益浩集團收取中國中央政府及省政府之補助作為另一收入來源，令益浩集團在業務發展及持續方面更具競爭力。

### 策略夥伴關係

根據向賣方取得之盡職審查資料，益浩集團與策略股東(包括中國中信集團、中節能及建銀國際)透過彼等相關之聯營公司訂立策略夥伴協議(「**策略夥伴協議**」)。根據策略夥伴協議，該等策略股東同意向益浩集團提供管理及顧問服務，旨在提高銷售訂單數目。本公司對策略夥伴關係將提高益浩集團銷量感到樂觀。根據賣方所提供資料，本公司亦考慮到以下各項因素：

- 中信國際資產為中國中信集團之聯營成員公司，而中國中信集團為中國國有企業，擁有大量物業，可作為潛在客戶轉介予益浩集團。此外，中信國際資產其中一名股東伊藤忠為日本最大貿易公司之一，在全球各地(包括中國)擁有多項投資。伊藤忠及其聯營公司日後亦可成為益浩集團之潛在客戶。於二零一二年十一月，伊藤忠與益浩集團簽訂業務推廣協議，為益浩集團引入海外客戶。
- 中節能為專門從事環保相關投資及業務之唯一一家中國國有企業，其附屬公司協助中國政府制定及監察不同環保相關政策以及頒發有關產業之不同證書。
- 中國建設銀行為建銀國際之控股公司，擁有大量自置樓宇及物業，故日後可成為益浩集團之潛在客戶。

由於賣方於完成後將成為本公司股東，賣方於本公司成功落實益浩集團之業務計劃中擁有重大權益。賣方在繼續支持本公司及益浩集團業務營運方面有莫大動力。鑑於部分賣方為國有企業，故彼等更有動力遵循環保及節能產業之國策。

### 往績記錄

董事注意到，益浩集團截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月一直錄得虧損。董事從賣方方面得悉，相關期間錄得虧損主要由於：(i)固定經常費用龐大；及(ii)益浩集團採納資本密集EMC模式。據益浩集團管理層表示，益浩集團盈利能力預期將於更多項目完成後明顯改善，原因為固定經常項目可由更多項目攤分(有關詳情請參閱下文「進行收購事項之原因及益處」一節「往績記錄及盈利能力」一段)。

本公司亦考慮到由賣方內部編製及提供之益浩集團未來十年之財務預測。基於上文所述，董事認為益浩集團未來前景及現行市場展望理想，得以鼓勵益浩集團穩步發展。

### 利好政府政策

中國政府已頒佈多項政策，支持益浩集團所從事節能產業。有關詳情請參閱下文「進行收購事項之原因及益處」一節「行業前景向好及政府支持」一段。

### **(ii) 目標溢利保證及承兌票據**

賣方根據買賣協議提供之目標溢利保證與買方應付總代價金額及益浩集團未來盈利能力掛鉤。倘二零一四年實際溢利少於二零一四年溢利保證，所有承兌票據B將告作廢及失效。倘二零一五年實際溢利少於二零一五年溢利保證，所有承兌票據C將告作廢及失效。由於承兌票據B及C構成代價之一部分，倘該等票據作廢及失效，代價總額將因收購事項之盈利能力付款機制而有所減少。有關詳情請參閱下文「溢利保證」一節。

### **(iii) 業務估值**

本公司已仔細審閱賣方所提供有關益浩集團之財務資料，並預期益浩集團業務估值將不少於3,200,000,000港元。

完成其中一項先決條件為一名獨立專業估值師對益浩集團全部股權之估值不少於3,200,000,000港元(請參閱下文「先決條件」一節(i)段)。本公司已就此委任一名獨立專業估值師，惟於本公佈日期，業務估值方法之條款及當中假設仍未落實。

價值3,200,000,000港元相當於：

- (i) 收購事項之總代價2,470,000,000港元之129.24%；及
- (ii) 過往收購事項之總代價2,800,000,000港元之114.29%。

價值3,200,000,000港元乃商業磋商所得結果，乃經相關訂約各方公平磋商後協定，並考慮到(其中包括)益浩集團未來前景、策略夥伴協議及合作協議所帶來益處、提供目標溢利保證、過往買賣協議之條款，及本公司於過往收購事項所委聘獨立專業估值師評估益浩集團全部股權價值約為3,406,000,000港元(載於日期為二零一一年五月三十一日有關過往收購事項之通函附錄四)。

本公司認為，鑑於過往收購事項及收購事項均預期益浩集團估值不少於3,200,000,000港元，相比起過往收購事項之代價，代價(已計及目標溢利保證之價值，並涉及將承兌票據與收購事項之目標溢利保證掛鈎之補償機制)對本公司而言更為有利。

#### **(iv) 行業研究報告**

本公司已考慮一家環球市場及研究公司Frost & Sullivan(為獨立於本公司、賣方及彼等各自之關連人士之第三方)對中國冷凍裝置EMC市場編製之行業研究，務求深入瞭解行業環境、最新發展及挑戰以及益浩集團之市場地位。

#### **市盈率分析**

為說明代價約2,470,000,000港元對收購事項之意義，以下載列有關代價之若干定量分析：

- (a) 採用兩年目標溢利保證之平均數(即140,000,000港元)計算，市盈率約為17.64倍；

- (b) 採用二零一四年溢利保證(即120,000,000港元)計算，市盈率約為20.58倍；
- (c) 採用二零一五年溢利保證(即160,000,000港元)計算，市盈率約為15.44倍。

上文第(a)至(c)項採用目標溢利保證之平均數計算所得市盈率，與彭博於二零一三年十月二十八日所報可資比較公司之平均市盈率約20.6倍相當接近。本公司盡力就其所知選出20家在中國、香港、美國及歐洲股票市場上市之可資比較公司，以就益浩集團價值提供參考。甄選可資比較公司之條件乃基於(i)可資比較公司業務性質類似(即提供節能解決方案、樓宇能源控制、電力自動系統等)，所承受行業風險與益浩集團相若；(ii)該等公司提供類似服務目標(即工廈及物業主要能源用途)；及(iii)其業務地理位置位於中國，而益浩集團目前在中國發展及營運其主要業務。本公司亦選出若干在中國市場以外之可資比較公司，以便考慮到經營類似業務及服務種類之公司。

基於上述全部因素及理由，董事認為，收購事項及代價屬公平合理，且符合本公司及股東整體最佳利益。

#### 釐定代價支付方式之因素

董事認為，除現金付款外，以發行可換股債券及代價股份之方式支付代價，於本集團發展重要時刻對其有利，原因為此舉可讓本集團落實收購事項而毋須持續動用大量現金，可保留現金以供其業務未來發展之用。結合發行可換股債券及代價股份亦可減低代價股份之即時攤薄影響。

承兌票據與目標溢利保證掛鉤，可保障本公司以免面對益浩集團盈利能力倒退之可能性。基於上文所述，董事會認為，支付方式屬公平合理，且符合本公司及股東整體最佳利益。

買賣協議訂約各方協定之付款條款與賣方融資安排相若。在並無作出賣方融資安排之情況下，本公司未必有足夠內部資源撥付收購事項，亦可能無法參與收購事項。



## 禁售

賣方各自承諾及保證，所有可換股債券、承兌票據及代價股份將不會於發行日期起計一年內轉讓予任何第三方，惟賣方之間互相轉讓該等可換股債券、承兌票據及代價股份則除外。

## 先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 各賣方及益浩集團就收購事項取得一切所需董事會決議案批准；
- (b) 買方及本公司取得一切有關收購事項之所需同意及批准；
- (c) 股東於股東特別大會通過決議案批准買賣協議及據此擬進行交易，包括但不限於買賣銷售股份、發行可換股債券以及配發及發行兌換股份及代價股份；
- (d) (如需要)聯交所批准兌換股份及代價股份上市及買賣以及發行可換股債券；
- (e) 賣方於買賣協議所作一切擔保於完成時在各重大方面仍屬真實、正確及無誤導成分；
- (f) 買方及本公司於買賣協議所作一切擔保於完成時在各重大方面仍屬真實、正確及無誤導成分；
- (g) 買方接獲由其委任之中國法律顧問所發出法律意見，其形式及內容獲買方全權酌情信納，涵蓋(其中包括)(a)濠信有效成立、合法存在及並非在清盤中；(b)濠信就其業務營運取得由(包括但不限於)中國國家外匯管理局、國家工商行政管理總局及商務部發出之一切所需許可證、批文及牌照；(c)濠信所訂立重大合約之合法性及有效性；及(d)買方合理要求之任何其他事項；
- (h) 根據買賣協議，買方合理信納對益浩集團業務、營運及財務狀況之盡職審查結果；

- (i) 買方及賣方委任之獨立專業估值師發出有關益浩集團及其業務之業務估值報告，其形式及內容獲買方合理信納，並顯示益浩集團業務之估值不少於3,200,000,000港元；
- (j) 本公司並無接獲聯交所發出之任何指示，表示買賣協議項下擬進行交易將被視為上市規則項下之逆向收購及新上市申請，而買賣協議項下擬進行交易並無被證監會視為導致產生收購守則項下之強制性全面收購建議責任；
- (k) 股份於聯交所之上市地位並無被撤銷，及本公司並無接獲聯交所或證監會書面通知撤銷其上市地位；及
- (l) 股份於簽訂買賣協議後維持於聯交所上市及買賣且並無暫停買賣超過十五個連續交易日，惟暫停買賣以待批准刊發本公佈、通函或其他有關買賣協議及據此擬進行交易之相關文件則除外。

買方可以書面豁免上文(e)及(h)分段所載條件。賣方可以書面豁免上文(f)及(l)分段所載條件。除上述者外，任何一方均不可根據買賣協議豁免上述條件。倘上文所述任何條件於二零一四年六月三十日(或買賣協議訂約各方書面協定之任何其他日期)下午六時正或之前仍未獲達成或豁免(視情況而定)，買賣協議將告結束及終止，除任何先前違反協議條款外，訂約各方將毋須承擔協議項下任何責任及負債。中信國際資產須於買賣協議終止後十四日內向買方全數退回訂金。

(h)分段所載條件可根據買賣協議予以豁免，以便更具靈活彈性，而買方將有權酌情豁免該項條件。於本公佈日期，該項條件未獲買方豁免。於日後考慮是否豁免(h)分段所載條件時，董事將履行其受信責任，並以符合本集團及股東整體最佳利益之方式行事。

### 本公司及買方所作契諾

本公司及買方各自向賣方承諾，於簽訂買賣協議後至完成前止期間，在未獲賣方事先書面同意(前提為賣方並無不合理暫緩作出同意)之情況下，並受若干限定及例外情況所限，本公司及買方不得通過任何董事會或股東決議案藉以作出若干行動以(其中包括)發行權益或債務證券，或作出任何可導致本公司或其任何附屬公司清盤或結束之行動。

本公司進一步承諾，自完成日期起180日期間，除本公司過往於買賣協議日期前刊發之公佈所披露之任何交易外，在未獲中信國際資產及駿諾事先書面同意之情況下，本公司不得：

- (i) 配發、發行、提呈配發或發行或授出任何期權、權利或認股權證，以認購、提呈、質押、出售、同意出售任何股份或任何股份權益或任何可兌換或行使或交換為任何股份或股份權益之證券；出售任何期權或合約以購買股份、股份權益或本公司證券，購買任何期權或合約以出售股份、股份權益或本公司證券，授出任何期權、權利或認股權證以購買股份、股份權益或本公司證券，借出或轉讓或出售任何形式之該等股份、股份權益或本公司證券；
- (ii) 訂立任何掉期協議或類似協議以將股份擁有權之全部或部分經濟風險轉讓予他人；及
- (iii) 宣佈有意訂立或進行上文(i)及(ii)段所載任何該等交易，惟誠如本公司過往於買賣協議日期前刊發之公佈所披露本公司可配售股份予中信國際資產及駿諾，或根據本公司所採納購股權計劃已經或可能授出之購股權而發行股份則除外。

## 完成

完成將於完成日期(即上文所列各項條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日)或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

於完成時，益浩集團預期將成為本公司之附屬公司，其業績、資產及負債預期將綜合計入本公司之綜合財務報表內。

買賣協議之條款乃經公平磋商後釐定。董事會認為買賣協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

## 溢利保證

根據買賣協議，賣方向買方不可撤回地保證及承諾，二零一四年實際溢利將不少於120,000,000港元(「二零一四年溢利保證」)，及二零一五年實際溢利將不少於160,000,000港元(「二零一五年溢利保證」)(統稱「目標溢利保證」)。

賣方將促使將由本公司委任之核數師(其中包括)(i)於二零一五年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合

財務報表；及(ii)於二零一六年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。該等益浩集團經審核綜合財務報表將按照買賣協議之規定根據香港財務報告準則編製。

#### 釐定目標溢利保證之理據及基準

截至二零一四年及二零一五年止兩個年度之目標溢利保證280,000,000港元乃經商業磋商後釐定及建議，並經相關訂約各方考慮到各項因素後公平磋商協定，當中包括上文「釐定代價之因素」一節「未來前景」一段所詳述益浩集團持續發展及未來前景。目標溢利保證之主要作用為釐定收購事項之應付最終總購買價，其目的與「盈利能力付款」條文相似。倘未能達致目標溢利保證，則本公司須支付「經調減」購買價。

當訂約各方開始就收購事項磋商時，彼等已考慮到過往收購事項之條款。過往收購事項亦有類似溢利保證／購買價調整條文。根據賣方所提供資料，賣方經計及益浩集團之財務資料後，彼等向本公司建議及提出目標溢利保證280,000,000港元，作為磋商買賣協議其中一部分。本公司評估目標溢利保證是否合理時，已考慮到以下各項因素：

- (a) 上文「釐定代價之因素」一節「市盈率分析」一段所述市盈率；
- (b) 上文「釐定代價之因素」一節「合約及項目」一段所載益浩集團之未來前景以及39份已簽訂合約及38份預期將簽訂合約所得估計收益；
- (c) 益浩集團全部股權之估值預期不少於3,200,000,000港元；及
- (d) 部分賣方為中國國有企業及香港市場知名公司，加上本公司認為賣方可靠。

#### 過往溢利保證

截至二零一三年三月三十一日止兩個年度，益浩集團於過往收購事項之經審核綜合除稅前溢利保證合共為230,000,000港元。根據益浩集團同期之財務報表，益浩集團未能達致過往收購事項之過往溢利保證。

據本公司所知及根據賣方所提供資料，未能達致過往溢利保證之主要原因為益浩集團因終止過往收購事項以致資金不足。倘現行收購事項得以落實進行，憑藉本公司於收購事項後向益浩集團提供之資金，本公司對於益浩集團能夠提高項目數量以產生更高收益感到樂觀，並期望所提高收益將足以應付過往有關固定經常費用及盈利能力之問題。

此外，隨著已簽訂合約及客戶數目自過往收購事項以來有所增加，益浩集團目前有更廣泛客戶基礎，易於與該等客戶就彼等所擁有其他物業再次進行業務往來。本公司認為，儘管益浩集團無法達致過往溢利保證之目標，益浩集團現有狀況較兩年前更為優勝。

除上文「釐定代價之因素」一節「合約及項目」一段所述EMC及賣斷合約外，本公司亦參考於中國政府編製節能及環保指引後，中節能與中國中信集團於二零一二年十月十一日就策略合作協議（「**合作協議**」）簽訂之諒解備忘錄。根據合作協議，中節能及中國中信集團可向益浩集團提供由彼等直接或間接控制之樓宇以便開展項目。基於上文所述，加上目標溢利保證可作為購買價調減機制，本公司認為，目標溢利保證屬合理，且符合本公司及本公司股東整體最佳利益。

務請注意，上文所述者僅為賣方所作溢利保證，有關溢利保證構成買賣協議項下商業安排其中一部分，但並不構成亦不應視為益浩集團未來盈利能力之預測。本公司對益浩集團盈利能力概不發表任何聲明或作出任何保證。

## 終止

倘於完成前任何時間，買方得悉賣方所作任何聲明或保證為失實，或賣方未能或無法履行任何該等責任，則買方有權向賣方發出書面通知終止買賣協議。

倘於完成前任何時間，賣方得悉買方及本公司所作任何聲明或保證為失實，或買方或本公司未能或無法履行任何該等責任，則賣方有權向買方發出書面通知終止買賣協議。

倘買方及賣方於買賣協議日期起計十四日內未能協定披露書形式或內容，則賣方或買方有權向另一方發出書面通知終止買賣協議。

訂金將於買賣協議根據上述任何情況終止後十四日內退回買方。

## 承兌票據

根據買賣協議，本公司將於完成時按下列方式向賣方發行本金總額為1,034,400,000港元之承兌票據，作為代價之一部分：

賣方名稱	承兌票據A (千港元)	承兌票據B (千港元)	承兌票據C (千港元)	總計 (千港元)
中信國際資產	239,318.75	89,006.25	118,675.00	447,000.00
Ample Richness	177,000.00	—	—	177,000.00
駿諾	58,081.25	34,250.90	45,667.85	138,000.00
Infinite Soar	—	33,685.71	44,914.29	78,600.00
Cross Cone	—	26,228.57	34,971.43	61,200.00
Newmargin	—	25,714.29	34,285.71	60,000.00
卡瑞	—	18,257.14	24,342.86	42,600.00
Season Best	—	12,857.14	17,142.86	30,000.00
總計：	<u>474,400.00</u>	<u>240,000.00</u>	<u>320,000.00</u>	<u>1,034,400.00</u>

根據買賣協議，所有承兌票據將於完成時發行予賣方。承兌票據為無抵押及不計息，可按1,000,000港元之倍數自由轉讓，並將於二零一八年十二月三十一日屆滿。

本公司將以其內部資源或債務融資及股本融資等其他集資方式向賣方償還承兌票據及作出注資。於本公佈日期，本公司尚未就任何該等集資活動訂立任何協議。

倘(i)二零一四年實際溢利少於二零一四年溢利保證(而不論差額為何)；或(ii)倘賣方並無根據買賣協議提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，全數承兌票據B將告作廢及失效。為免混淆，即使承兌票據B任何部分已轉讓予任何獨立第三方及上述任何事件發生，全數承兌票據B仍將作廢及無效。



倘(i)二零一五年實際溢利少於二零一五年溢利保證(而不論差額為何);或(ii)倘賣方並無根據買賣協議提供益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表,全數承兌票據C將告作廢及失效。為免混淆,即使承兌票據C任何部分已轉讓予任何獨立第三方及上述任何事件發生,全數承兌票據C仍將作廢及無效。

根據買賣協議,賣方促使將由本公司委任之核數師於二零一五年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表並於二零一六年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表後,本公司將於二零一五年四月三十日前就二零一四年實際溢利刊發公佈,另於二零一六年四月三十日前就二零一五年實際溢利刊發公佈。除涉及益浩集團於兩個年度各年之財務報表之任何不明朗因素或須核數師就此確定及確認之資料外,本公司將於可行情況下盡快在收訖及確認益浩集團之財務報表後,於二零一五年四月三十日及二零一六年四月三十日前根據買賣協議分別公佈截至二零一四年及二零一五年止年度之實際溢利數據。

本公司將於完成時委任益浩集團核數師。賣方根據買賣協議促使及提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之條件乃經商業磋商之協定條款,以保障本公司完成後之權益。儘管本公司將委任益浩集團核數師,並將聯同核數師主要負責編製益浩集團之財務報表,本公司認為由於益浩集團之現有管理層大部分將於完成後仍然留任,加入有關條件將確保順利編製及提供益浩集團之經審核綜合財務報表。

買方及/或賣方不得根據買賣協議豁免二零一四年溢利保證、二零一五年溢利保證及上述補償機制。買賣協議之條款不可修訂,除非有關修訂乃書面作出並由買賣協議訂約各方協定及簽署。倘作出有關修訂,本公司將根據上市規則之規定就任何該等修訂徵求股東批准。

為免混淆,除上述特點外,承兌票據A、承兌票據B及承兌票據C之所有條款大致上相同。

基於上述情況,董事認為股東之權益得到保障。

## 代價股份

根據買賣協議，本公司將於完成時按下列方式向賣方發行合共170,000,000股代價股份，作為代價之一部分：

賣方名稱	將予發行之 代價股份 所涉及代價 (千港元)	將予發行之 代價 股份數目
中信國際資產	58,770.30	73,462,878
Ample Richness	23,271.46	29,089,327
駿諾	18,143.85	22,679,814
Infinite Soar	10,334.11	12,917,633
Cross Cone	8,046.40	10,058,005
Newmargin	7,888.63	9,860,789
卡瑞	5,600.93	7,001,160
Season Best	3,944.32	4,930,394
總計：	<u>136,000.00</u>	<u>170,000,000</u>

合共170,000,000股代價股份相當於(i)本公司於本公佈日期之已發行股本約38.89%；(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約28.00%；及(iii)本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大之已發行股本約7.78%。

代價股份將根據股東於股東特別大會授出之特別授權配發及發行。代價股份彼此之間地位均等，並於各方面與配發及發行代價股份當日之已發行股份享有同等地位。

## 可換股債券

根據買賣協議之條款，本公司將於完成時向賣方發行以下本金額之可換股債券，作為代價之一部分：

賣方名稱	可換股債券A (千港元)	可換股債券B (千港元)	總計 (千港元)
中信國際資產	187,969.90	357,600.00	545,569.90
Ample Richness	74,431.03	141,600.00	216,031.03
駿諾	58,030.98	110,400.00	168,430.98
Infinite Soar	33,052.43	62,880.00	95,932.43
Cross Cone	25,735.48	48,960.00	74,695.48
Newmargin	25,230.86	48,000.00	73,230.86
卡瑞	17,913.91	34,080.00	51,993.91
Season Best	12,615.42	24,000.00	36,615.42
總計：	<u>434,980.01</u>	<u>827,520.00</u>	<u>1,262,500.01</u>

## 可換股債券之主要條款

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，主要條款概述如下：

### 可換股債券A

發行人：本公司

本金額：434,980,010 港元

到期日：二零二三年十二月三十一日（「到期日」）

除先前已贖回或兌換或購買及註銷外，本公司須按本金額100%贖回於到期日下午四時正仍未兌換之可換股債券A，並向債券持有人支付有關應計利息。

所有由本公司或其任何附屬公司贖回或兌換或購買之可換股債券A將隨即註銷。所有已註銷可換股債券A之證書將送呈本公司或由本公司掌管，而該等可換股債券A（及由任何附屬公司購買之任何可換股債券A）均不會重新發行或重售。

利息：可換股債券A於發行日期後首三年不計息，其後須就當中尚未兌換本金額按年利率3厘計息。

可換股債券A 之地位：	可換股債券A構成本公司之直接、無條件、非從屬及無抵押債務，彼此之間於任何時間地位均等及並無任何優先權。
兌換價：	每股兌換股份0.8港元(可予調整)。
兌換股份：	最多543,725,012股新股份(視乎兌換價調整而定)。
可轉讓性：	可換股債券A可全數或按1,000,000港元之完整倍數自由轉讓，惟向關連人士轉讓可換股債券A前，必須先獲聯交所同意。
兌換：	可換股債券A持有人將有權於可換股債券A發行日期翌日至二零二三年十二月三十一日下午四時正(香港時間)期間，隨時全數或按1,000,000港元之完整倍數將可換股債券A全部或部分尚未兌換本金額兌換為兌換股份，惟倘兌換可換股債券A將導致(a)本公司公眾持股量無法符合上市規則所規定之25%下限；或(b)兌換可換股債券A導致債券持有人及其一致行動人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份提出強制性全面收購建議，則不得進行兌換。
兌換價之調整：	兌換價可於發生以下事件時根據可換股債券A之條款及條件按有關方式予以調整，其中包括：股份拆細或合併或重新分類、資本化發行、供股及其他攤薄事件。就調整事件作出之各項調整均須由本公司委任之本公司核數師、獨立知名會計師行、商人銀行或其他知名財務機構認證。
投票權：	可換股債券A持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

上市：可換股債券A將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。

有關兌換之契諾：受若干限定及例外情況所限，除獲可換股債券A之債券持有人通過普通決議案批准(即於可換股債券A之債券持有人會議上以不少於所投票數一半之大多數票通過之決議案)(「普通決議案A」)外，只要可換股債券A之任何兌換權仍未行使，則對本公司(其中包括)發行股份、修改股份所附有關投票、股息或清盤之權利以及削減本公司之已發行股本、股份溢價賬、實繳盈餘或資本贖回儲備構成若干限制。

不抵押保證：只要任何可換股債券A仍未兌換，本公司將不會設立或允許存在且不會促使任何附屬公司設立或允許存在有關彼等之現有或未來全部或任何部分財產、資產或收益之任何抵押、押記、質押、留置權或其他形式之產權負擔或擔保權益，以就任何相關債務作出抵押或就任何相關債務作出保證或彌償，除非本公司於同一時間或之前在可換股債券A項下責任：(a)均等及按比例作出抵押或按大致上相同條款受惠於保證或彌償(視情況而定)，或(b)享有債券持有人透過普通決議案A批准之該等其他抵押、擔保、彌償或其他安排之好處。

## 可換股債券B

發行人：本公司

本金額：827,520,000港元

到期日：二零二三年十二月三十一日

除先前已贖回或兌換或購買及註銷外，本公司須按本金額100%贖回於到期日下午四時正仍未兌換之各份債券，並向債券持有人支付有關應計利息。

所有由本公司或其任何附屬公司贖回或兌換或購買之可換股債券B將隨即註銷。所有已註銷可換股債券B之證書將送呈本公司或由本公司掌管，而該等可換股債券B(及由任何附屬公司購買之任何可換股債券B)均不會重新發行或重售。

- 利息：可換股債券B於發行日期後首三年不計息，其後須就當中尚未兌換本金額按年利率3厘計息。
- 可換股債券B之地位：可換股債券B構成本公司之直接、無條件、非從屬及無抵押債務，彼此之間於任何時間地位均等及並無任何優先權。
- 兌換價：每股兌換股份0.8港元(可予調整)。
- 兌換股份：最多1,034,400,000股新股份(視乎兌換價調整而定)。
- 可轉讓性：可換股債券B可全數或按1,000,000港元之完整倍數自由轉讓，惟向關連人士轉讓可換股債券B前，必須先獲聯交所同意。
- 兌換：可換股債券B持有人將有權於二零一五年七月一日至二零二三年十二月三十一日下午四時正(香港時間)期間，隨時全數或按1,000,000港元之完整倍數將可換股債券B全部或部分尚未兌換本金額兌換為兌換股份，惟倘兌換可換股債券B將導致(a)本公司公眾持股量無法符合上市規則所規定之25%下限；或(b)兌換可換股債券B導致債券持有人及其一致行動人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份提出強制性全面收購建議，則不得進行兌換。
- 兌換價之調整：兌換價可於發生以下事件時根據可換股債券B之條款及條件按有關方式予以調整，其中包括：股份拆細或合併、資本化發行、供股及其他攤薄事件。就調整事件作出之各項調整均須由本公司委任之本公司核數師、獨立知名會計師行、商人銀行或其他知名財務機構認證。
- 投票權：可換股債券B持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 上市：可換股債券B將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。



有關兌換之契諾： 受若干限定及例外情況所限，除獲可換股債券B之債券持有人通過普通決議案批准(即於可換股債券B之債券持有人會議上以不少於所投票數一半之大多數票通過之決議案)(「普通決議案B」)外，只要可換股債券B之任何兌換權仍未行使，則對本公司(其中包括)發行股份、修改股份所附有關投票、股息或清盤之權利以及削減本公司之已發行股本、股份溢價賬、實繳盈餘或資本贖回儲備構成若干限制。

不抵押保證： 只要任何可換股債券B仍未兌換，本公司將不會設立或允許存在且不會促使任何附屬公司設立或允許存在有關彼等之現有或未來全部或任何部分財產、資產或收益之任何抵押、押記、質押、留置權或其他形式之產權負擔或擔保權益，以就任何相關債務作出抵押或就任何相關債務作出保證或彌償，除非本公司於同一時間或之前在可換股債券B項下責任：(a)均等及按比例作出抵押或按大致上相同條款受惠於保證或彌償(視情況而定)，或(b)享有債券持有人透過普通決議案B批准之該等其他抵押、擔保、彌償或其他安排之好處。

為免混淆，可換股債券A及可換股債券B之利息支付條款及到期日相同以及初步兌換價均為每股兌換股份0.8港元。可換股債券A及可換股債券B條款之主要差異為：(i)本金額；及(ii)兌換期之開始日期。

可換股債券A可於完成時自發行日期起開始兌換，而可換股債券B於二零一五年七月一日方可兌換。可換股債券A及可換股債券B之到期日均為二零二三年十二月三十一日。可換股債券條款有別，旨在分階段分散對本公司股權可能帶來之攤薄影響，而非容許賣方一次過將大部分可換股債券兌換為股份。分兩批發行可換股債券之目的，亦是以上述兩段兌換期控制賣方兌換可換股債券，務求保障本公司於完成後初期之利益。

假設自本公佈日期起不會發行或購回股份，於可換股債券所附兌換權按兌換價獲悉數行使時，本公司將配發及發行合共1,578,125,012股兌換股份，相當於

本公司於本公佈日期之已發行股本約361.04%以及本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大之已發行股本約72.22%。

兌換股份將根據股東於股東特別大會授出之特別授權配發及發行。兌換股份彼此之間地位均等，並於各方面與兌換日期之已發行股份享有同地位。

## 發行價及兌換價

代價股份之發行價及可換股債券之兌換價同為每股股份0.8港元。發行價及兌換價均由買方與賣方經參考股份於二零一三年十月磋商期間之當時成交價後公平磋商釐定。發行價及兌換價各自較：

- (a) 股份於最後交易日二零一三年十月三十一日在聯交所所報收市價每股0.90港元折讓約11.11%；
- (b) 股份於截至最後交易日(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0.844港元折讓約5.21%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.849港元折讓約5.77%；及
- (d) 按照本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所載未經審核綜合資產淨值及於中期報告日期之已發行股份數目計算之本公司股權持有人於二零一三年六月三十日應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.92港元折讓約13.04%。

## 轉介協議

### 日期

二零一三年十月三十一日

### 訂約方

1. 本公司之全資附屬公司Majestic View Holdings Limited；
2. 轉介代理

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，轉介代理及其最終實益擁有人均為(i)獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方；及(ii)獨立於賣方且與彼等概無關連之第三方。

轉介代理主要從事投資控股及提供顧問服務。轉介代理與本公司並無進行任何過往交易。

## 轉介服務

根據轉介協議，Majestic View同意委聘轉介代理作為轉介代理，以提供有關收購事項、益浩科技及其附屬公司之一切相關資料，而轉介代理將負責促進、協調及協商重推收購事項之條款及詳情，促使收購事項按合理條款於轉介協議期限(即簽訂轉介協議起計一年)內完成。應Majestic View合理要求，轉介代理亦將就收購事項聯絡相關訂約各方並與彼等協調。

訂立轉介協議之原因乃為賣方(與過往收購事項相比有別)與本公司溝通提供渠道。由於轉介代理業務脈絡廣泛，對行業有深入瞭解，加上熟知益浩集團，故本公司相信可倚賴轉介代理協助與收購益浩集團之相關訂約各方協商，並進一步評估收購事項。由於轉介代理與賣方已有聯繫，故本公司得以得出收購事項之協定條款，而本公司相信此等協定條款較過往收購事項更為有利。本公司深明轉介代理所擔任角色及所提供服務之價值，因此相信委聘轉介代理符合本公司整體利益。

## 轉介費

作為上述轉介服務之代價，Majestic View同意就代價(即2,476,000,010港元)按3.5%之比率支付費用，金額為86,660,000港元。該等轉介費將於完成後由Majestic View支付。倘收購事項未能於簽訂轉介協議起計一年內完成，Majestic View毋須向轉介代理支付任何轉介費。

轉介費金額乃由轉介代理與Majestic View公平磋商釐定。有鑑於益浩集團業務之商機及增長前景，轉介協議訂約各方經公平磋商後互相得出轉介費。

董事認為，轉介協議之條款屬公平合理，原因為代價與轉介費總值較益浩集團全部股權之預期估值(誠如上文所述不少於3,200,000,000港元)折讓約19.92%，有鑑於益浩集團之商機及增長前景，彼等認為收購事項對本集團之好處凌駕於與收購事項相關之成本。本公司擬以內部資源支付轉介費。

## 上市申請

本公司將向聯交所申請批准於完成時將予配發及發行之代價股份以及於可換股債券所附兌換權獲行使時將予發行之兌換股份上市及買賣。並無申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

## 上市規則之影響

根據上市規則第14.06(5)條，由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，因此，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，(i)賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)各賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士概無持有任何股份、或可兌換或交換為股份之期權或證券。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東之重大權益。因此，概無股東須就於股東特別大會提呈以批准買賣協議及據此擬進行交易之相關決議案放棄表決。倘於股東特別大會日期賣方及彼等各自之聯繫人士持有任何股份，彼等須就於股東特別大會提呈有關買賣協議及據此擬進行交易之相關決議案放棄表決。

## 對股權結構之影響

於本公佈日期，以下各項尚未兌換：(i)可認購本金總額為14,094,000港元之潛在可換股債券之90份可換股債券期權，該等潛在可換股債券可兌換為78,300,000股股份；(ii)因可換股債券期權當中10份已行使期權獲兌換所產生本金總額為1,566,000港元之潛在可換股債券，該等潛在可換股債券可兌換為8,700,000股股份；(iii)將發行本金總額為60,750,000港元之可換股債券(假設根據特別授權完成配售該等可換股債券，該等可換股債券獲悉數兌換時可兌換為450,000,000股股份)；及(iv)根據本公司購股權計劃授出之3,682,224份購股權，可認購13,488,000股股份(統稱「尚未兌換可換股證券」)。

茲提述(i)本公司日期為二零一二年七月二十四日之公佈，內容有關配售可換股債券期權以認購潛在可換股債券(「潛在可換股債券」)；及(ii)本公司日期為二零一二年十月八日之公佈，內容有關上述(i)完成。潛在可換股債券之初步兌換價為每股0.18港元。

根據買賣協議發行代價股份及可換股債券後，可換股債券期權之認購價將不受影響，仍為餘下90份可換股債券期權每份可按認購價156,000港元認購潛在可換股債券。潛在可換股債券之初步兌換價為0.18港元，可於發行代價股份及可換股債券時予以調整，將由獨立會計師根據可換股債券期權及潛在可換股債券文據釐定。

根據潛在可換股債券將予發行之兌換股份數目，或會超出本公司於二零一二年六月二十八日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權項下限額（「**超額兌換股份**」）。就潛在超額兌換股份而言，本公司將透過就超額兌換股份申請特別授權之方式徵求股東批准，倘未獲股東批准，本公司將考慮以現金支付超額兌換股份。

茲提述本公司日期為二零一三年十月二十一日之通函及本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈，內容有關本公司股東特別大會之投票結果，以批准按盡力基準配售本金額最多合共60,750,000港元之尚未兌換可換股債券，兌換價為每股兌換股份0.135港元。根據有關配售尚未兌換可換股債券之配售協議，配售期為緊隨該股東特別大會後營業日起計三個月期間。於本公佈日期，配售尚未兌換可換股債券仍未完成，預期配售將於上述配售期屆滿或之前及配售代理完成促使承配人之後完成。

下表顯示假設自本公佈日期並無發行（發行代價股份及兌換股份除外）或購回股份，本公司(I)於本公佈日期；(II) (i)緊隨完成（發行代價股份及可換股債券）後，(ii)可換股債券所附兌換權獲行使前及(iii)本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使前；(III) (i)緊隨完成（發行代價股份及可換股債券）後，(ii)可換股債券所附兌換權獲行使後及(iii)本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使前；及(IV) (i)緊隨完成（發行代價股份及可換股債券）後，(ii)可換股債券所附兌換權獲行使後及(iii)本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使後之股權架構。



## 本公司之股權架構

以下載列本公司之股權架構：

	(I) 於本公佈日期		(II) (i) 緊隨完成(發行代價股份及可換股債券)後， (ii) 可換股債券所附兌換權獲行使前及(iii) 本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使前		(III) (i) 緊隨完成(發行代價股份及可換股債券)後， (ii) 可換股債券所附兌換權獲行使後及(iii) 本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使前(附註1)		(IV) (i) 緊隨完成(發行代價股份及可換股債券)後， (ii) 可換股債券所附兌換權獲行使後及(iii) 本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使後(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
<b>賣方：</b>								
中信國際資產	—	—	73,462,878	12.10%	755,425,251	34.57%	755,425,251	27.61%
Ample Richness	—	—	29,089,327	4.79%	299,128,115	13.69%	299,128,115	10.93%
駿諾	—	—	22,679,814	3.74%	233,218,539	10.67%	233,218,539	8.52%
Infinite Soar	—	—	12,917,633	2.13%	132,833,171	6.08%	132,833,171	4.86%
Cross Cone	—	—	10,058,005	1.66%	103,427,355	4.73%	103,427,355	3.78%
Newmargin	—	—	9,860,789	1.62%	101,399,364	4.64%	101,399,364	3.71%
卡瑞	—	—	7,001,160	1.15%	71,993,548	3.29%	71,993,548	2.63%
Season Best	—	—	4,930,394	0.81%	50,699,669	2.33%	50,699,669	1.86%
<b>賣方小計：</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>170,000,000</b>	<b>28.00%</b>	<b>1,748,125,012</b>	<b>80.00%</b>	<b>1,748,125,012</b>	<b>63.90%</b>
<b>現有股東</b>								
90份可換股債券期權持有人(附註2)	—	—	—	—	—	—	78,300,000	2.86%
10份已行使可換股債券期權持有人(附註2)	—	—	—	—	—	—	8,700,000	0.32%
購股權持有人(附註3)	—	—	—	—	—	—	13,488,000	0.49%
尚未兌換可換股債券持有人(附註4)	—	—	—	—	—	—	450,000,000	16.45%
現有股東	437,105,466	100.00%	437,105,466	72.00%	437,105,466	20.00%	437,105,466	15.98%
<b>總計</b>	<b>437,105,466</b>	<b>100.00%</b>	<b>607,105,466</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,185,230,478</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,735,718,478</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- (1) 此欄所載股權架構僅供說明用途。根據可換股債券條款及條件項下之兌換限制，倘行使兌換權後出現以下情況，則不得行使兌換權：(a) 本公司公眾持股量無法符合上市規則所規定之25%下限；或(b) 可換股債券持有人及其一致行動人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份提出強制性全面收購建議。根據可換股債券文據，碎股將不會於兌換時發行，亦將不會就此作出現金調整。
- (2) 茲提述本公司日期為二零一二年七月二十四日及二零一二年十月八日之公佈，本公司與相關配售代理就配售可換股債券期權訂立第二份配售協議。於本公佈日期，10份可換股債券期權已獲行使，以認購本金額為1,566,000港元之潛在可換股債券，而餘下90份可換



股債券期權可兌換為本金額為14,094,000港元之潛在可換股債券，待悉數兌換後，本金額最多為15,660,000港元之潛在可換股債券可兌換為87,000,000股新股份。

- (3) 購股權指本公司於二零零八年五月二十二日所批准購股權計劃項下之尚未行使購股權。
- (4) 茲提述本公司日期為二零一三年二月二十八日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日之公佈以及本公司日期為二零一三年十月二十一日之通函，本公司與相關配售代理就根據特別授權配售可換股債券(「尚未兌換可換股債券」)訂立配售協議。假設完成配售尚未兌換可換股債券，有關可換股債券持有人有權按兌換價0.135港元將有關可換股債券兌換為最多450,000,000股股份。

## 有關益浩集團之資料

以下為賣方所提供有關益浩集團之背景資料：

### 背景資料

#### 益浩科技

益浩科技有限公司為於二零零四年九月十五日在香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期之已發行及繳足股份為1,724股。該公司為持有濠信全部股權之控股公司。

#### 濠信

濠信於二零零七年十二月十七日以有限公司形式在中國成立，經營期為20年。濠信之總投資額為21,230,000美元。於本公佈日期，其註冊資本為8,880,000美元，並於本公佈日期已繳足，乃由益浩科技注資。

根據濠信之營業執照，濠信之業務範疇其中包括能源及節能技術開發、顧問及專利技術轉讓；合約能源管理；電腦軟件、自動控制系統、樓宇能耗監測智能產品設計及開發及專利產品轉讓以及相關配套服務；批發及進出口機電產品以及「供暖、通風及空調」(「暖通空調」)設備。據賣方所述，濠信主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及公共設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，以及以其專利UPPC系統及其他配件提升中央空調系統之整體能源效益。

濠信現正積極開發以UPPC系統為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍，其中包括暖通空調供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

## 益浩集團之業務模式

益浩集團之客戶主要為(i)工廈(包括半導體、化學纖維、電池製造商及辦公室設備行業)擁有人；及(ii)商廈(包括商場、辦公室大樓、酒店及政府大樓)擁有人。

益浩集團透過以下兩種模式向其客戶提供UPPC系統：(i)賣斷銷售；及(ii)與客戶分享節能效益之「能源管理合約」，於節能業界一般稱為「EMC」。

透過賣斷銷售，益浩集團向其客戶出售UPPC系統，所收取款項視乎項目規模而定，付款時間表則按項目之重大事件而定。平均毛利率約為56%。

根據節能效益分享EMC，益浩集團將向其客戶交付UPPC系統，並承擔一切費用，例如UPPC系統專利之設計、採購及安裝以及合約期內之維修費用。益浩集團將按預設百分比分佔客戶於應用UPPC系統後所節省之電力開支，以作為回報。益浩集團一般於首一至三年與客戶分佔80%至90%之節能效益，其後三至七年則分佔60%。該EMC協議將設有固定年期，一般為五至十年，投資回報期則約為一至兩年。於有關EMC協議到期後，UPPC系統之法定擁有權將轉移至客戶。EMC模式之毛利率約為50%。

## UPPC系統

超高效能裝置控制系統(「UPPC系統」)為優化冷凍裝置(包括初級水系統、次級水系統、等速及變速冷凍機組)能源效益而設計之常用控制系統。UPPC系統之作用猶如此等冷凍機房設備之大腦，透過協調其性能達致最佳節能效果。UPPC系統運用模型監控整個冷凍機房組合，而非市場上傳統冷凍機房所採用之分散環狀被動控制模式。

UPPC系統由軟硬件結合而成。就硬件而言，UPPC系統包括電腦系統、工業可編程式邏輯控制器、控制台、各種感應器及驅動器。就軟件而言，UPPC系統乃以濠信所擁有七項專利權(詳情見下文)為基礎開發之電腦程式。

於本公佈日期，益浩集團擁有以下專利權：

編號	專利權	專利權證 號碼	專利權 擁有人	批授日期
1	中央空調製冷系統的冷卻塔 能耗控制裝置	ZL 2008 20153157.8	濠信	二零零九年 九月三十日
2	中央空調製冷系統的冷水機組 能耗控制裝置	ZL 2008 20153155.9	濠信	二零零九年 九月三十日
3	中央空調製冷系統的冷卻塔 工況模型建立裝置	ZL 2008 20153153.X	濠信	二零零九年 九月三十日
4	中央空調製冷系統的冷卻水泵 能耗控制裝置	ZL 2008 20153154.4	濠信	二零零九年 九月三十日
5	中央空調製冷系統的冷凍水泵 能耗控制裝置	ZL 2008 20153156.3	濠信	二零零九年 九月三十日
6	一種冷凍機房節能優化 控制系統	ZL 2010 20558735.3	濠信	二零一一年 八月二十四日
7	一種冷凍機房節能優化控制 系統及方法	ZL 2010 10505142.5	濠信	二零一二年 十二月五日

於二零一一年，濠信獲(其中包括)上海市合同能源管理指導委員會辦公室認可為「節能服務公司」。

## 益浩集團之財務資料

以下載列益浩集團之財務資料，乃摘錄自益浩科技根據香港財務報告準則所編製截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合賬目以及截至二零一二年十二月三十一日止九個月及截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合管理賬目：

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港元 (經審核) (概約)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港元 (經審核) (概約)	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港元 (經審核) (概約)	自二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月三十一日 止期間 港元 (未經審核) (概約)	自二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 止期間 港元 (未經審核) (概約)
收益	136,000	1,791,008	29,691,142	18,788,000	17,350,000
除稅前溢利/(虧損)	575,000	(9,736,723)	(24,796,068)	(26,491,000)	(7,759,000)
除稅後溢利/(虧損)	575,000	(9,736,723)	(24,796,068)	(26,491,000)	(7,759,000)
資產/(負債)淨值	956,000	(2,069,095)	(27,388,751)	(23,010,000)	(29,896,000)
資產總值	3,724,000	13,874,133	45,108,935	75,625,000	64,108,000

於本公佈日期，益浩集團並無結欠尚未償還之股東貸款。

以下載列濠信截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料，乃摘錄自濠信根據中國會計準則所編製法定經審核賬目：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) 經審核	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) 經審核
資產/(負債)淨值	(10,645)	36,048
除稅前虧損淨額	(12,957)	(13,565)
除稅後虧損淨額	(12,957)	(13,565)

務請注意，經益浩科技董事會於二零一三年八月十三日批准後，益浩科技之年結日由三月三十一日改為十二月三十一日。

## 益浩集團董事、高級管理層及專家顧問委員會

於本公佈日期，益浩科技董事會由六名董事組成：

- (i) 盧永逸先生(「盧先生」)(於二零一二年九月四日獲委任)
- (ii) 鄭聿恬先生(「鄭聿恬先生」)(於二零一零年七月二十一日獲委任)
- (iii) 陳俊強先生(「陳先生」)(於二零一三年八月十三日獲委任)
- (iv) 湯杰先生(「湯先生」)(於二零一三年八月十三日獲委任)
- (v) 李愛國博士(「李博士」)(於二零一三年九月十九日獲委任)
- (vi) 馬歡先生(「馬先生」)(於二零一零年十一月二十五日獲委任)

有關益浩科技董事之簡歷請參閱下文。

盧先生、鄭聿恬先生及馬先生亦為濠信其中三名董事。

益浩集團高級管理團隊包括：

- (i) 行政總裁盧先生
- (ii) 科技總監李博士
- (iii) 總工程師陳國金博士(「陳博士」)
- (iv) 財務總監蔡文為先生(「蔡先生」)
- (v) 高級科技顧問黃偉賢先生(「黃先生」)

盧先生、李博士、陳博士及蔡先生亦為濠信管理團隊其中一部分。

有關益浩科技高級管理層之簡歷請參閱下文。

益浩集團董事會及高級管理層由具備不同技能及對益浩集團各有價值之個別人士均衡組成。

經驗豐富之管理專業人士(即盧先生及鄭聿恬先生)負責監督益浩集團整體業務營運，特別是鄭聿恬先生自二零一零年起出任益浩集團董事，專責益浩集團之策略規劃及市場推廣方面。

馬先生自二零一零年十一月起出任益浩科技董事，亦參與益浩集團市場推廣方面。

由中節能委任之董事湯先生為管理層提供有關環保方面之最新資訊。

兩名博士(即李博士及陳博士)負責益浩集團之科技發展。

此外，益浩集團已委聘黃先生(為益浩集團三名共同創辦人之一，亦為UPPC系統七項專利當中五項之三名註冊發明者之一)為高級科技顧問，確保益浩集團得以保有UPPC系統之知識。

專業執業會計師(即陳先生及蔡先生)負責監察益浩集團賬目及處理會計相關事宜。蔡先生自二零一一年七月起於益浩集團任職。

憑藉由各股東委任相關董事，益浩集團受惠於各股東轉介所得新訂單。

除上述董事及高級管理層外，益浩集團亦成立專家顧問委員會，其全部成員均為中國知名及具影響力之人士，為益浩集團提供意見及遠見以及網絡發展、潛在新訂單、技術專業知識及市場推廣策略等其他資源。專家顧問委員會成員如下：

- (i) 高尚全教授(「高教授」)
- (ii) 鄭新立先生(「鄭新立先生」)
- (iii) 竇建中先生(「竇先生」)
- (iv) 馮濤先生(「馮先生」)
- (v) 龍惟定教授(「龍教授」)

有關益浩科技專家顧問委員會成員之簡歷請參閱下文。

考慮到益浩集團董事、高級管理層及顧問之背景及經驗後，本公司有信心彼等具備足夠經驗及知識營運及管理益浩集團業務。

### **益浩科技董事之簡歷**

盧先生為中信國際資產管理有限公司董事兼行政總裁。彼曾任中國銀行港澳辦法律顧問，亦曾為年利達律師事務所之合夥人。

鄭聿恬先生取得國際關係學士學位。彼為中國金融基金之執行董事。彼曾為中銀信託(人民銀行)助理研究員兼副總裁、深圳市旅遊集團副總裁及上海永生數碼有限公司之董事。



陳先生在德勤•關黃陳方會計師行、香港置地及荷蘭銀行之私募股權及投資銀行業務積累豐富行業及專業經驗。彼為香港會計師公會會員及美國會計師公會會員。

湯先生現任CECEP (Hong Kong) Investment Company Ltd.之業務發展部董事及Carbon Reserve Investment Ltd.董事，負責中節能之香港業務發展。彼於業務發展及管理方面積累約8年相關經驗。

李博士於一九九六年在哈爾濱工業大學就讀，並先後於二零零零年、二零零三年及二零零七年完成供熱、供燃氣、通風及空調工程與應用計算機科學學士、碩士及博士學位。彼取得六項中國軟件版權並申請五項發明專利，當中包括載於Science Citation Index之3篇論文及載於Engineering Index之11篇論文。

馬先生在創業基金及私募股權方面積逾15年投資經驗。彼曾於上海永宣任職超過13年，在保健、製造、採礦、服務及清潔技術等各行各業積累豐富投資經驗。

#### 益浩科技高級管理層之簡歷

工程部主管陳博士曾任ABB China Company Limited高級工程師，並取得浙江大學頒授之系統自動化博士學位。

財務總監蔡先生畢業於上海大學國際商學院，取得國際金融學士學位。彼於二零一一年七月加入益浩集團，在此之前，彼曾於安永會計師事務所審計部任職，亦曾任畢馬威會計師事務所高級審計經理。彼於業界積累約16年相關經驗。

高級科技顧問黃先生取得加拿大滑鐵盧大學數學學士學位，亦持有香港管理專業協會之地盤管理證書。彼為益浩集團共同創辦人之一，並為淘正化工(上海)有限公司之董事。彼亦為UPPC系統發明者之一。

#### 益浩科技專家顧問委員會成員之簡歷

高教授畢業於上海聖約翰大學。彼為中國最重要經濟學家之一，亦為中國經濟體制改革智囊團主要成員。彼現任中國企業改革與發展研究會會長及聯合國發展政策委員會委員。高教授亦為北京大學及上海交通大學教授兼博士生導師。彼為中國人民政治協商會議全國委員會委員，亦為中國經濟體制改革研究基金會名譽理事長及中國改革基金會名譽會長。

**鄭新立先生**取得中國社會科學院研究生院經濟碩士學位。彼為教授、中共中央政策研究室副主任及主要研究宏觀經濟政策與理論之中國民生研究院高級顧問。彼曾獲委任為中國國際經濟交流中心常務副理事長、國家信息中心副主要經濟師及國家計劃委員會政策研究室主任，並曾任國家計劃委員會政策研究室主任、副秘書長及新聞發言人。彼曾參加中共中央全會、《政府工作報告》以及「八五規劃」、「九五規劃」、「十五規劃」及「十一五規劃」之起草工作。

**竇先生**於一九七九年畢業於北京對外經濟貿易大學，取得遼寧大學經濟碩士學位。彼於銀行及金融業擁有豐富經驗，曾獲中國中信集團頒授「高級經濟師」榮譽。彼現任中國中信集團執行董事及中信國際金融控股有限公司執行董事兼行政總裁，並為中信銀行(國際)有限公司(CITIC Bank International Limited)(現稱中信銀行國際有限公司(China CITIC Bank International Limited))前任行長。

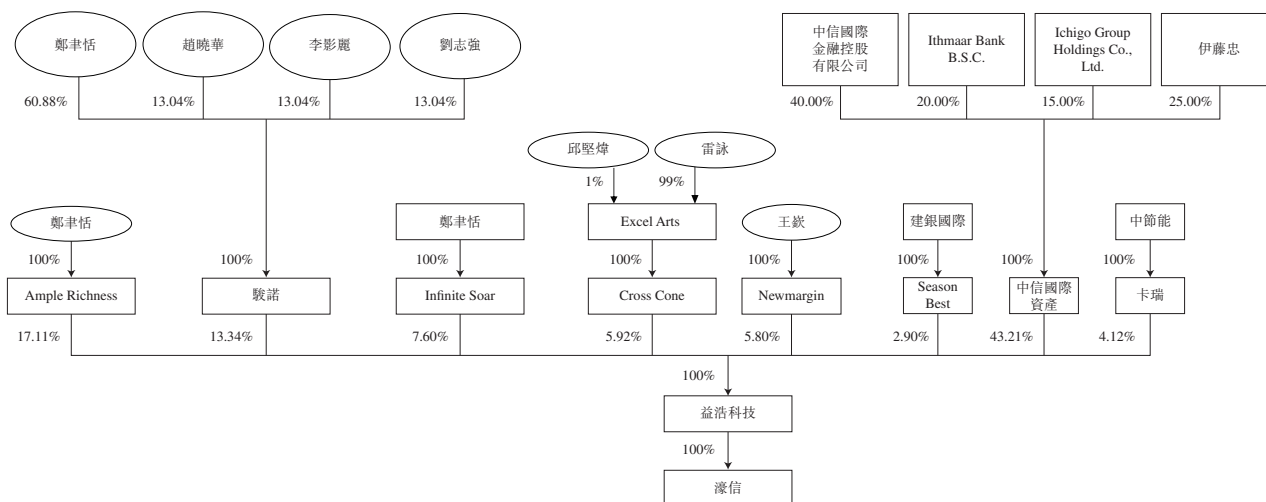
**馮先生**於一九九二年六月取得亞伯達大學統計及應用機率學系之理學碩士學位。彼現任上海永宣行政總裁。作為中國創業基金先鋒之一，馮先生在國內及海外市場均擁有豐富經驗及知識，曾於二零零五年四月在「亞太風險投資人峰會暨首屆中國最具影響力風險投資人頒獎典禮」中榮獲「中國最具影響力風險投資人十佳」。

**龍教授**於一九七零年畢業於北京清華大學，專修暖通空調系統。彼自二零零零年一月起出任中國製冷學會常務理事，並於二零零零年出任第八屆世界室內環境技術大會(CLIMA 2000)科學委員會委員。彼亦為中國製冷學會空調專業委員會委員、中國能源協會蓄冰空調研究中心委員、建設部建築智能化系統專家委員會委員及上海市建築學會理事。彼亦任上海市製冷學會理事、空調專業委員會副主任委員及暖通空調學術委員會主任委員。

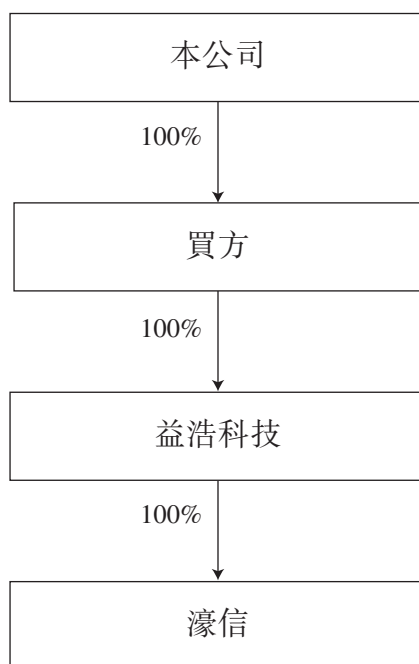
## 益浩集團之股權架構

益浩集團於(i)本公佈日期：及(ii)緊隨完成後之股權架構如下：

### (i) 於本公佈日期



### (ii) 緊隨完成後



## 有關賣方之資料

據賣方表示，各賣方及其最終股東之背景資料載列如下：

### 中信國際資產

中信國際資產管理有限公司，於香港註冊成立之公司，由中信國際金融控股有限公司、Ichigo Group Holdings Co., Ltd、Ithmaar Bank B.S.C.及伊藤忠分別擁有40%、15%、20%及25%權益。中信國際金融控股有限公司由中信銀行股份有限公司擁有約70.32%權益，而中信銀行股份有限公司則由中國中信集團擁有約66.95%權益。

根據賣方所提供資料，中信國際資產於二零一二年八月決定投資於益浩集團，擬借助中國中信集團及中節能之網絡及資源，進一步整合節能及相關產業並落實合作機遇。於二零一二年八月，中信國際資產認購295股益浩科技新股份，並向創辦人收購68股益浩科技現有股份。於二零一二年十月，中信國際資產進一步向中節能購入79股股份。基於進行此三項股份收購，中信國際資產成為持有益浩集團25.6%股權之持有人。

於二零一三年七月，根據中信國際資產與益浩集團所簽訂投資協議，倘益浩集團未能達成自二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日止期間（「該期間」）之協定項目目標，益浩集團須向中信國際資產發行新股份以向中信國際資產作出補償。鑑於益浩集團於該期間錄得虧損，中信國際資產有權認購益浩集團新股份最多約99%。基於此項權利，於二零一三年七月，中信國際資產與創辦人達成協議，向恆浩科技、Grandcom Int'l.、RMB Investment、G&W Talent及Superb Market Development（全部均由創辦人及其聯繫人士直接或間接擁有）收購其於益浩科技全部股權（即702股股份）。有關收購於二零一三年七月完成，而緊隨有關收購後，中信國際資產持有益浩集團66.4%股權。

於二零一三年十月，中信國際資產簽訂及完成三份買賣協議，據此，中信國際資產同意向兩名現有股東（即Infinite Soar及Cross Cone）各自出售52股益浩科技股份，並向Ample Richness出售295股益浩科技股份，以回報鄭聿恬先生過往所作貢獻及換取彼日後為益浩集團作出努力。進行有關股份銷售後，中信國際資產持有益浩科技約43.2%股權。

## **Ample Richness**

Ample Richness Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭聿恬先生全資擁有。Ample Richness為一家投資控股公司。

鄭聿恬先生取得國際關係學士學位。彼為中國金融基金之執行董事。彼曾為中銀信託(人民銀行)助理研究員兼副總裁、深圳市旅遊集團副總裁及上海永生數碼有限公司之董事。

## **駿諾**

駿諾有限公司，於香港註冊成立之公司，由鄭聿恬先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生分別擁有約60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益。駿諾為一家投資控股公司。

劉志強先生持有北京航空航天大學工商管理學士學位。彼為(i)北京科技風險投資股份有限公司之董事兼總經理；(ii)中國包裝集團有限公司之執行董事；(iii)日本櫻花銀行北京分行首席代表；及(iv)中國光大國際信託投資公司財務及策劃部副總經理。

趙曉華女士於北京醫學院幹部管理學畢業。於一九八六年，彼在加州大學攻讀，並畢業於清華大學。彼獲委任為中國金融基金之內部行政主管及總裁助理。

李影麗女士曾任國家開發投資公司研究中心副主任，專責研究國家節能發展及環保產業。目前，彼出任中國燃氣控股有限公司顧問，該公司之已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0384)。

## **Infinite Soar**

Infinite Soar Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由鄭聿恬先生全資擁有。Infinite Soar為一家投資控股公司。

## **Cross Cone**

Cross Cone Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由於英屬處女群島註冊成立之Excel Arts Limited全資擁有，Excel Arts Limited由邱堅煒先生及雷詠女士分別擁有1%及約99%權益。雷詠女士，47歲，於一九八九年取得南加州大學理學會計學士學位。雷女士為香港會計師公會會員。雷女士首先於一九九零年至一九九一年出任安永會計師事務所稅務會計師，並於一九九一年至一九九五年出任羅兵咸永道會計師事務所審計會計師。雷女士其後於

一九九五年至一九九九年出任香港期貨交易所有限公司合規經理。雷女士其後於一九九九年至二零零一年加入強制性公積金計劃管理局，出任監理經理。雷女士為MPR HK Limited之唯一擁有人，該公司為香港教育發展製作多媒體印刷刊物。

## **Newmargin**

Newmargin Partners Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王嶽先生全資擁有。Newmargin為一家投資控股公司。該公司之中國聯營公司為上海永宣。上海永宣為一家具領導地位之中國創業基金。上海永宣獲二零零一年亞洲創業投資論壇(Asian Venture Forum)選為「亞洲成功創業投資者(The Most Successful Venture Investors of Asia)」，且為成立時間最短、最新及唯一的中國創業基金公司。

## **卡瑞**

卡瑞投資有限公司，於香港註冊成立之公司，為中國節能環保(香港)投資有限公司(「中節能香港」)之全資附屬公司，並為一家投資控股公司。據賣方表示，中節能香港為於中國由中央政府擁有之企業中國節能環保集團公司(「中節能」)在香港之官方窗口公司。中節能獲中國政府獨家指定為實施中國節能政策及標準之公司。中節能自二零一零年五月起根據國有資產監督管理委員會之指引進行改組，並更名為「中國節能環保集團公司」。

## **Season Best**

Season Best Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)之全資附屬公司。Season Best為一家投資控股公司。

建銀國際擁有之投資包括但不限於中國及香港首次公開招股前項目以及於多家香港上市公司之投資。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方連同彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

根據賣方所提供資料，鄭聿恬先生亦對Ample Richness、駿諾及Infinite Soar擁有法定控制權。

於完成後，中信國際資產及鄭聿恬先生之公司(即Ample Richness、駿諾及Infinite Soar)將就其於本公司之投票權一致行動。其他賣方僅為財務投資者，彼等概不就其於本公司之投票權一致行動。



## 進行收購事項之原因及益處

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

截至二零一一年十二月三十一日止連續兩個年度，本集團錄得虧損，除稅後虧損淨額合共約83,000,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度僅錄得除稅後溢利淨額約10,300,000港元。由於本集團之財務表現未如理想，本集團管理層繼續不時檢討其現有業務，並致力改善其業務營運及財務狀況。本集團之業務策略為積極物色具潛力投資機會，以提升股東價值。董事認為，本集團不時物色適當投資機會以多元化發展其現有業務組合擴大收入來源為有利之舉。

## 益浩集團之競爭優勢

根據益浩集團所提供資料及所作聲明，董事認為益浩集團具備下列獨特競爭優勢：

- (i) 益浩集團已取得UPPC系統技術之註冊專利權；
- (ii) 益浩集團自設研發小組；
- (iii) 益浩集團已成功引入多名策略投資者，彼等或於中國節能業務及發展方面具影響力，或與中國主要商業實體有密切連繫；及
- (iv) 根據節能效益分享EMC(為益浩集團其中一項主要收益模式)，益浩集團可按預設百分比，於正常年期(約為五年或以上)分佔客戶採用UPPC系統後所節省電力開支，從而為益浩集團提供穩定的經常性現金流量。

於完成後，董事相信，益浩集團將作為經擴大集團進軍節能產業之平台以及中國減碳業務之旗艦。

## 行業前景向好及政府支持

本公司已識別益浩集團為本集團之合適收購目標，並認為過往收購事項可讓本集團將業務範圍擴展至具有重大發展潛力之新業務領域。於過往收購事項失效後，本公司對益浩集團之節能業務未來前景仍然充滿信心，故決定進行收購事項。

董事認為，中國政府於二零一零年十月發表之「十二五規劃」所述節能產業預期將成為新開發之七大戰略新興產業之一。中國政府承諾達致單位國內生產總值能耗下降16%及單位國內生產總值二氧化碳排放下降17%之目標。此外，能源收費或會上漲，驅使公司更急需節能服務。根據中國國家發展和改革委員會頒佈之「第一、二及第三批國家重點節能技術推廣目錄」，預期將就實施多項暖通空調節能技術(包括UPPC系統)提供補貼。暖通空調所耗能源佔中國商廈及工廠耗能之很大比例。同時，改善公眾之節能意識亦為暖通空調節能改善工程帶來更大商機。

董事亦注意到，中國政府近期頒佈支持及推動節能產業之政策，特別是：

- (i) 住房和城鄉建設部(「住房城鄉建設部」)於二零一三年初頒佈《綠色建築行動方案》，強調建築能源效益，並制定具體目標及推廣活動。「十二五規劃」期間之建築節能投資總額估計超過人民幣2,500億元，其中新建樓宇及大型公共建築翻新將佔投資額80%；
- (ii) 中國住房和城鄉建設部於二零一二年五月頒佈《十二五建築節能專項規劃》，目標為於二零一五年前建築節能可減省1.16億噸之標準煤，並預計於二零一七年前中國建築節能行業之市場規模將超過人民幣4,000億元；
- (iii) 住房城鄉建設部頒佈《關於進一步推進公共建築節能工作的通知》，為綠色建築提供補助；及
- (iv) 財政部及住房城鄉建設部於二零一一年五月頒佈《關於進一步推進公共建築節能工作的通知》，目標為於二零一五年前將選定公共建築能耗降低10%及將大型公共建築能耗降低15%，並宣佈中央政府給予補助。

於計及上述各項，以及中國經濟持續穩定增長、中國政府致力減低碳排放量，並鼓勵使用環保產品及提供補貼，董事看好UPPC系統之未來需求以及益浩集團經營業務之行業發展。

## 往績記錄及盈利能力

董事注意到，益浩集團截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月一直錄得虧損。董事從賣方方面得悉，相關期間錄得虧損主要由於：(i)固定經常費用龐大；及(ii)益浩集團採納EMC模式。EMC為資本密集模式，據此，EMC供應商須先行承擔整個項目成本，方能於合

約較後階段取收回報，以致限制益浩集團早期業務發展可用資源。基於EMC模式之資本密集性質，益浩集團可用資源乃其業務發展之主要動力。根據益浩集團管理層提供之資料，主要固定經常項目其中包括以下各項：

(i) 銷售及市場推廣；

(ii) 項目實施；

(iii) 研發；及

(iv) 企業經常費用。

據益浩集團管理層表示，益浩集團盈利能力將於更多項目完成後明顯改善，原因為上述固定經常項目可由更多項目攤分。項目數目增加將提供更多現金流量，可用作建設新項目及改善其技術。

根據賣方所提供資料，益浩集團已於過往年度完成多個新項目。於過往收購事項期間，益浩集團已完成三(3)個項目，而目前已完成十九(19)個項目。

本公司預期益浩集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度將不會貢獻任何重大溢利。然而，隨著得到本公司提供之新營運資金，預期益浩集團將有足夠資金從事額外項目，並因而提升其盈利能力。根據賣方所提供資料，倘按照現有模式營運，益浩集團需要約200,000,000港元營運資金，以支持其於未來24個月推行營運計劃。本公司擬以本集團內部資源撥付所需營運資金，於完成後，本公司及賣方得悉，倘本集團進一步需要任何資金支持益浩集團業務營運，本公司可發掘股本及債務融資等不同集資方式，包括但不限於配售股份及／或本公司可換股證券。本公司不時與配售代理及證券公司就完成後或須進行之潛在集資活動聯絡。然而，有關可能需要進行潛在集資之商討屬初步性質，於本公佈日期並無訂立任何協議或條款。

## 進行收購事項考慮之其他因素

董事在制定其意見時，亦已考慮以下各項：

- (i) 總代價較過往收購事項之代價折讓約11.57%，此乃由於本公司與賣方考慮到益浩集團過往兩個財政年度之往績記錄後進行商業磋商得出；
- (ii) 賣方就完成後兩個財政年度所保證溢利金額合共不少於280,000,000港元，而過往賣方過往所保證溢利金額則為不少於230,000,000港元；
- (iii) 於未能達到目標溢利保證時向本公司提供更優惠之保障機制，可讓本金總額為560,000,000港元之承兌票據B及承兌票據C作廢及無效，比較過往發放機制僅可補償本公司實際溢利與保證溢利之間差額；
- (iv) 本公司可查閱包括益浩集團近期發展在內之更長往績記錄，有助董事會更透徹瞭解益浩集團之未來前景；
- (v) 本公佈上文「釐定代價之因素」一節所載因素。

考慮到(其中包括)(i)有機會讓本集團多元化發展至具重大發展潛力之新業務範疇並擴大其收入來源；(ii)上述中國暖通空調節能產業之未來前景及發展潛力；(iii)本集團物色新投資以提升本公司價值之策略；(iv)上述代價之基準；及(v)收購事項之條款較過往收購事項更為有利等因素後，董事認為，買賣協議之條款(包括發行代價股份、承兌票據及可換股債券)為一般商業條款，屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

## 本集團現有業務之計劃及意向以及董事會成員

於本公佈日期，本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。本集團擬繼續進行其現有主要業務，且目前無意重新調配其餘下資產。本集團將繼續發展該項業務，同時致力加強其整體財務狀況及專注進行財務投資。因此，收購事項僅將為本集團引入額外業務範疇，同時本集團將繼續維持其現有業務。預期本集團屆時將專注從事其兩項主要業務，並投放資源於該等主要業務，

即(i)財務投資及提供貸款融資業務；及(ii)為樓宇提供能源監控及節能解決方案業務，以減低耗能以及提高中央空調系統之整體能源效益。進軍另一業務領域將讓本公司得以分散本集團收益來源。

在本集團執行及行政過程中，本公司現有管理層仍將負責策略規劃及決策。就過往收購事項及收購事項磋商時，董事會得以瞭解節能產業，並得悉益浩集團過去數年所推動及從事技術，同時可評估益浩集團之潛在投資。儘管預期將會留聘益浩集團現有業務營運管理層，以便借助彼等之專業知識及技能持續發展業務，本公司亦擬就籌備收購事項招攬新員工。益浩集團管理層詳情請參閱「益浩集團董事、高級管理層及專家顧問委員會」一節。

於本公佈日期，本公司並無亦不擬訂立任何正式或非正式協議、安排、諒解或承諾(不論屬明示或暗示)，亦無進行任何磋商(不論達成結論與否)以出售或縮減本集團現有業務及／或收購其他公司／業務。

截至本公佈日期，本公司暫無意於完成後改變董事會之現有成員。買賣協議並無賦予賣方任何權利於完成後提名任何董事加入董事會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無賣方擬提名任何董事加入董事會。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以批准買賣協議及據此擬進行交易(包括配發及發行代價股份及兌換股份，以及發行可換股債券)以及授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份。

載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情以及本集團及經擴大集團其他資料；及(ii)股東特別大會通告之通函預期於二零一三年十二月三十日或之前寄交股東。

由於完成須待買賣協議所載先決條件獲達成後方告作實，加上買賣協議受若干終止條文所規限，故收購事項不一定會進行。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零一三年十一月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已申請自二零一三年十二月九日上午九時正起恢復股份於聯交所買賣。

## 釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

- 「二零一四年實際溢利」 指 益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利
- 「二零一四年溢利保證」 指 具有本公佈賦予之涵義
- 「二零一五年實際溢利」 指 益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利
- 「二零一五年溢利保證」 指 具有本公佈賦予之涵義
- 「收購事項」 指 買方根據買賣協議所載條款及條件向賣方收購銷售股份
- 「一致行動」 指 具有收購守則賦予之涵義
- 「Ample Richness」 指 Ample Richness Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭聿恬先生全資擁有
- 「聯繫人士」 指 具有上市規則賦予之涵義
- 「董事會」 指 董事會
- 「營業日」 指 香港持牌銀行於其正常辦公時間內開放經營一般業務之日，惟不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或一直懸掛而於當日中午十二時正或之前仍未除下八號或以上熱帶氣旋警告信號，或於上午九時正至中午十二時正期間發出「黑色」暴雨警告信號而於當日中午十二時正或之前有關信號仍然懸掛或生效之日
- 「英屬處女群島」 指 英屬處女群島
- 「卡瑞」 指 卡瑞投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由中節能香港全資擁有



「可換股債券期權」	指 可認購潛在可換股債券之期權
「建銀國際」	指 建銀國際資產管理有限公司，其擁有之投資包括但不限於香港首次公開招股前項目以及於多家香港上市公司之投資
「中節能」	指 中國節能環保集團公司，中國國有企業
「中節能香港」	指 中國節能環保(香港)投資有限公司，中節能於香港之官方窗口公司
「中信國際資產」	指 中信國際資產管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「中國中信集團」	指 中國中信集團有限公司，中國國有企業
「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主板上市
「完成」	指 根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指 本公佈「買賣協議」一節「先決條件」一段所載各項條件獲達成或豁免(視情況而定)之後第五個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義，「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指 買方根據買賣協議就收購事項須向賣方支付之總代價2,476,000,010港元
「代價股份」	指 根據買賣協議本公司將於完成時按發行價向賣方(或其各自之代名人)配發及發行之新股份合共170,000,000股

「兌換日期」	指 緊隨放棄可換股債券及送達兌換通知日期後之營業日；或倘上述放棄及送達日期為股份之任何分派或其他可行使權利之記錄日期，則兌換日期將被視為該放棄及送達日期
「兌換價」	指 於可換股債券所附兌換權獲行使時兌換股份之初步兌換價每股0.8港元
「兌換股份」	指 於可換股債券所附兌換權獲行使時本公司將向可換股債券持有人配發及發行之新股份
「可換股債券」	指 可換股債券A及可換股債券B之統稱
「可換股債券A」	指 本公司作為部分代價而將予發行本金額合共434,980,010.00港元之可換股債券(於發行日期後首三年不計息，其後須就當中未兌換本金額按年利率3厘計息)，於二零二三年十二月三十一日到期，兌換價為每股兌換股份0.8港元(可予調整)
「可換股債券B」	指 本公司作為部分代價而將予發行本金額合共827,520,000.00港元之可換股債券(於發行日期後首三年不計息，其後須就當中未兌換本金額按年利率3厘計息)，於二零二三年十二月三十一日到期，兌換價為每股兌換股份0.8港元(可予調整)
「合作協議」	指 具有本公佈賦予之涵義
「Cross Cone」	指 Cross Cone Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Excel Arts Limited全資擁有
「訂金」	指 買方將於簽訂買賣協議後十四日內向中信國際資產支付10,000,000港元作為銷售股份之可退回訂金，作為須於完成時支付之代價其中一部分
「董事」	指 本公司之董事
「陳博士」	指 陳國金博士

「高教授」	指 高尚全教授
「李博士」	指 李愛國博士
「龍教授」	指 龍惟定教授
「股東特別大會」	指 本公司即將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行交易(包括配發及發行代價股份及兌換股份、發行可換股債券以及授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份)
「EMC」	指 能源管理合約
「經擴大集團」	指 於完成時之本集團
「超額兌換股份」	指 具有本公佈賦予之涵義
「創辦人」	指 王豪源先生及吳剛先生(即益浩科技共同創辦人)
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「濠信」	指 濠信節能科技(上海)有限公司(前稱日滔貿易(上海)有限公司)，於中國成立之外商獨資企業，由益浩科技全資擁有
「香港」	指 中國香港特別行政區
「暖通空調」	指 供暖、通風及空調
「Infinite Soar」	指 Infinite Soar Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭聿恬先生全資擁有
「發行價」	指 代價股份之發行價每股0.8港元
「伊藤忠」	指 ITOCHU Corporation Company Limited
「最後交易日」	指 二零一三年十月三十一日，即股份於本公佈日期前之最後交易日
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「Majestic View」	指 Majestic View Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

「到期日」	指 具有本公佈賦予之涵義
「蔡先生」	指 蔡文為先生
「陳先生」	指 陳俊強先生
「鄭聿恬先生」	指 鄭聿恬先生
「竇先生」	指 竇建中先生
「馮先生」	指 馮濤先生
「盧先生」	指 盧永逸先生
「馬先生」	指 馬歡先生
「湯先生」	指 湯杰先生
「黃先生」	指 黃偉賢先生
「鄭新立先生」	指 鄭新立先生
「雷女士」	指 雷詠女士
「Newmargin」	指 Newmargin Partners Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王嶽先生全資擁有
「上海永宣」	指 上海永宣創業投資管理有限公司
「普通決議案A」	指 具有本公佈賦予之涵義
「普通決議案B」	指 具有本公佈賦予之涵義
「尚未兌換 可換股證券」	指 具有本公佈賦予之涵義
「潛在可換股債券」	指 本公司將發行本金額最多為15,660,000港元之可換股債券，可按兌換價每股0.18港元兌換為最多87,000,000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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「過往收購事項」	指 於二零一一年過往買方以代價2,800,000,000港元建議收購益浩科技全部已發行股本

「過往首次配售事項」	指 根據日期為二零一一年六月九日之配售協議，於二零一一年建議根據特別授權首次配售最多6,250,000,000股新股份
「過往配售事項」	指 過往首次配售事項及過往第二次配售事項
「過往買方」	指 進萬有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，曾由本公司全資擁有
「過往買賣協議」	指 過往非常重大收購事項訂約方就過往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、二零一一年十月六日及二零一一年十二月三十一日之補充協議補充及修訂）
「過往第二次 配售事項」	指 根據日期為二零一一年十月十八日之配售協議，於二零一一年建議根據特別授權第二次配售最多6,250,000,000股新股份
「過往賣方」	指 卡瑞、Cross Cone、Newmargin、Season Best、駿諾及恆浩科技之統稱
「過往非常重大 收購事項訂約方」	指 過往買方、過往賣方、恆浩科技擔保人及本公司之統稱
「承兌票據」	指 承兌票據A、承兌票據B及承兌票據C之統稱
「承兌票據A」	指 本公司作為部分代價將向賣方(或其各自之代名人)發行本金總額474,000,000港元之免息可轉讓承兌票據，將於二零一八年十二月三十一日到期
「承兌票據B」	指 本公司作為部分代價將向賣方(或其各自之代名人)發行本金總額240,000,000港元之免息可轉讓承兌票據，將僅在達致二零一四年溢利保證之情況下於二零一八年十二月三十一日到期
「承兌票據C」	指 本公司作為部分代價將向賣方(或其各自之代名人)發行本金總額320,000,000港元之免息可轉讓承兌票據，將僅在達致二零一五年溢利保證之情況下於二零一八年十二月三十一日到期

「買方」	指 Total Global Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「轉介代理」	指 深圳富涑財富資產管理有限公司，於中國註冊成立之公司
「轉介協議」	指 Majestic View與轉介代理就收購事項所訂立日期為二零一三年十月三十一日之轉介協議
「買賣協議」	指 買方、本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一三年十月三十一日之買賣協議
「銷售股份」	指 益浩科技股本中每股面值1.00港元之股份1,724股，相當於益浩科技之全部已發行股本
「Season Best」	指 Season Best Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由建銀國際全資擁有
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指 於本公佈日期本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「駿諾」	指 駿諾有限公司，於香港註冊成立之公司，分別由鄭聿恬先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生擁有約60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益
「策略夥伴協議」	指 益浩集團與中國中信集團、中節能及建銀國際之聯營公司所訂立策略夥伴協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「恆浩科技」	指 恆浩科技有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為過往賣方之一及過往非常重大收購事項訂約方之一
「恆浩科技擔保人」	指 定義見本公司日期為二零一一年五月三十一日有關過往收購事項之通函
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則



「目標溢利保證」	指 根據買賣協議之目標溢利保證，據此，賣方向買方不可撤回地保證及承諾二零一四年實際溢利將不少於120,000,000港元及二零一五年實際溢利將不少於160,000,000港元
「UPPC系統」	指 超高效能機房控制系統
「賣方」	指 中信國際資產、Ample Richness、駿諾、Infinite Soar、Cross Cone、Newmargin、卡瑞及Season Best之統稱
「益浩集團」	指 益浩科技及濠信
「益浩科技」	指 益浩科技有限公司，於香港註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指 百分比

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
蘇遠進

香港，二零一三年十二月六日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蘇遠進先生及楊國良先生；非執行董事林國興先生；及獨立非執行董事楊偉雄先生、林兆昌先生及袁慧敏女士。